

Commune de

FLINES-LEZ-RACHES



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du 10/12/2025
approuvant la Modification de Droit Commun du Plan Local d'Urbanisme.
Fait à Flines-lez-Râches,
La Maire,



TABLE DES MATIERES

1. PRESENTATION DES OAP DES SITES A URBANISER	4
2. OAP A - LE COUVENT – 1,7 HECTARE (DONT 1,7 DEDIE A L'HABITAT).....	7
2.1. LA LOCALISATION DU SITE.....	7
2.2. ES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	8
2.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	9
3. OAP B - ANCIENNE SCIERIE – 0,7 HECTARES (DONT 0,7 DEDIES A L'HABITAT).....	11
3.1. LA LOCALISATION DU SITE.....	11
3.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	12
3.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	13
4. LES SECTEURS D'OAP DES SITES DE RENOUVELLEMENT URBAIN	15
5. LA MAISON BIOCLIMATIQUE	18
6. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION	20



Préambule

Par délibération en date du **10 juillet 2015**, le **Conseil Municipal de la commune de Flines-lez-Râches** a décidé de prescrire la révision de son **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**.

Il s'agit d'un document d'urbanisme adapté aux projets de développement de la commune. Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** exprime les objectifs et le **projet politique** de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de **2030**. C'est la clé de voute du **PLU**.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est accompagné des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Il s'agit d'**actions** et d'**opérations d'aménagement** à mettre en œuvre. Le **PLU de Flines-lez-Râches** comporte **deux Orientations d'Aménagement et de Programmation**.

- **Rappel des textes :**

Article L151-6 du code de l'urbanisme (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015).

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

Article L151-7 (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015).

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

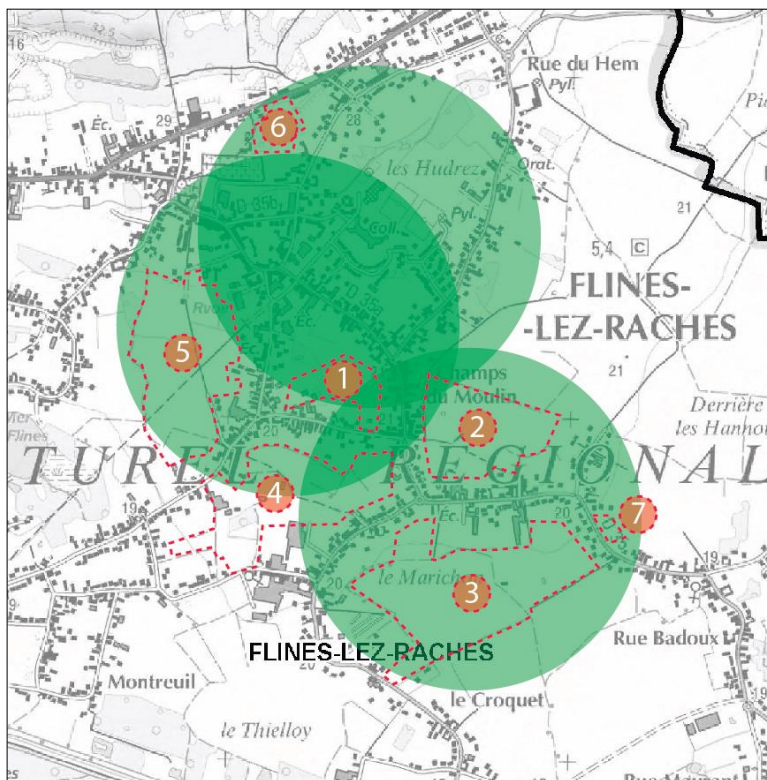
1. PRESENTATION DES OAP DES SITES A URBANISER

Le projet urbain s'appuie sur **2 grands secteurs à enjeux** pour la commune : « le Couvent » et « l'ancienne Scierie ».

Le processus de détermination des périmètres de ces 2 sites émane d'une réflexion en plusieurs étapes :

La première étape a été de sélectionner tous les sites situés à moins de 500 mètres d'une école ou du collège.

Sur la carte ci-contre, les ronds verts représentent les espaces situés à moins de 500 mètres d'une école ou du collège (rayon brut de 500 mètres autour des équipements scolaires). Les pointillés rouges correspondent aux potentiels sites d'urbanisation situés à moins de 500 mètres d'une école ou du collège.



La seconde étape a consisté à évaluer les impacts d'une éventuelle urbanisation de ces 7 sites sur :

- ⇒ l'agriculture ;
- ⇒ les paysages ;
- ⇒ la biodiversité ;
- ⇒ les zones humides ;
- ⇒ les trames vertes et bleues ;
- ⇒ les risques naturels ;
- ⇒ la mobilité (proximité des équipements, services, commerces) ;
- ⇒ les réseaux.



Cette analyse est présentée d'une manière synthétique dans le tableau suivant. Elle a permis de comparer les sites entre eux et de faciliter les choix des élus.

N° du Site	Analyse multicritères comparative des 7 sites potentiels							
	agriculture	paysage	biodiversité	zones humides	TVB	risques naturels	transport / mobilité (accès aux équipements, services, commerces)	SENSIBILITE GLOBALE sur 14
1	0	0	2	0	1	0	0	3
2	1	1	0	0	0	0	0	2
3	2	2	1	0	0	1	1	7
4	1	0	1	0	1	0	1	4
5	1	2	2	1	2	1	0	9
6	0	0	0	0	0	0	1	1
7	1	2	0	0	0	0	1	4

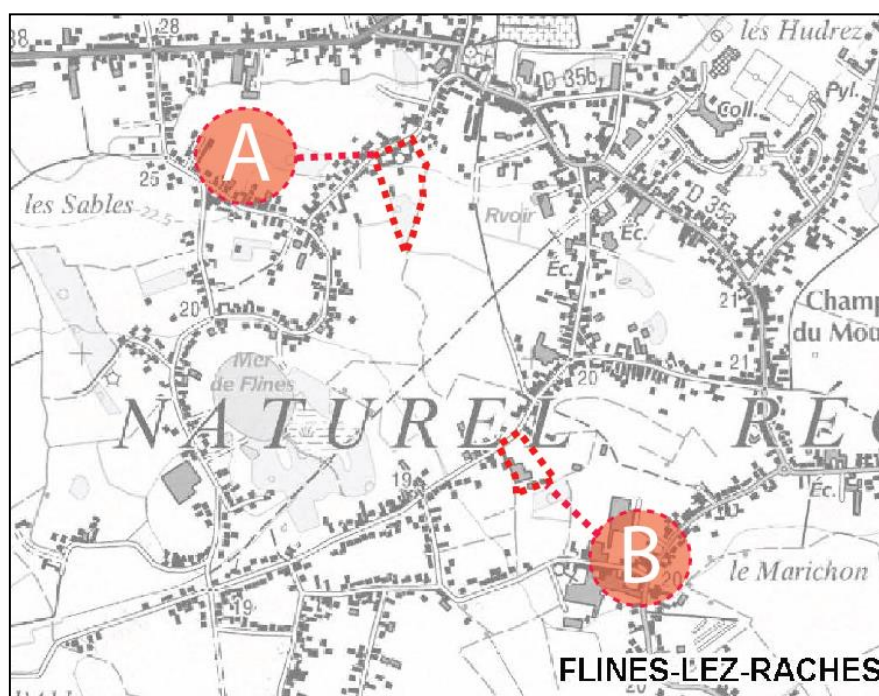
	sensibilité faible
	sensibilité modérée
	sensibilité forte

Les élus ont décidé de ne pas retenir les sites n°1, 2, 3, 6 et 7 car ils représentaient des impacts trop importants ou parce qu'ils étaient les plus éloignés des centralités communales.

Les élus ont décidé de retenir le site une partie des sites n°4 et 5. Ils ont en effet éliminé les parties de ces deux sites qui présentaient les impacts les plus marqués.

Les 2 espaces finalement retenus sont :

- la partie concernée par le projet de requalification du couvent du site n°5 : le Couvent : l'OAP A.
- la partie en friche du site n°4 : l'ancienne scierie : l'OAP B .





La programmation prévue sur chacun des sites est récapitulée dans le tableau suivant :

	<i>surface de l'OAP (en ha)</i>	<i>surface dédiée aux logements (en ha)</i>	<i>nombre total de logements</i>	<i>dont LLS</i>	<i>densité brute (avec prise en compte des voiries et espaces verts)</i>	<i>densité nette (sans prise en compte des voiries et espaces verts = SCOT)</i>
<i>OAP Ancienne scierie</i>	0,7	0,7	20	8	28,6	34,3
<i>OAP Le Couvent</i>	1,7	1,7	80	63	47,1	56,5
<i>TOTAL des sites d'OAP</i>	2,4	2,4	100	71	41,7	50,0



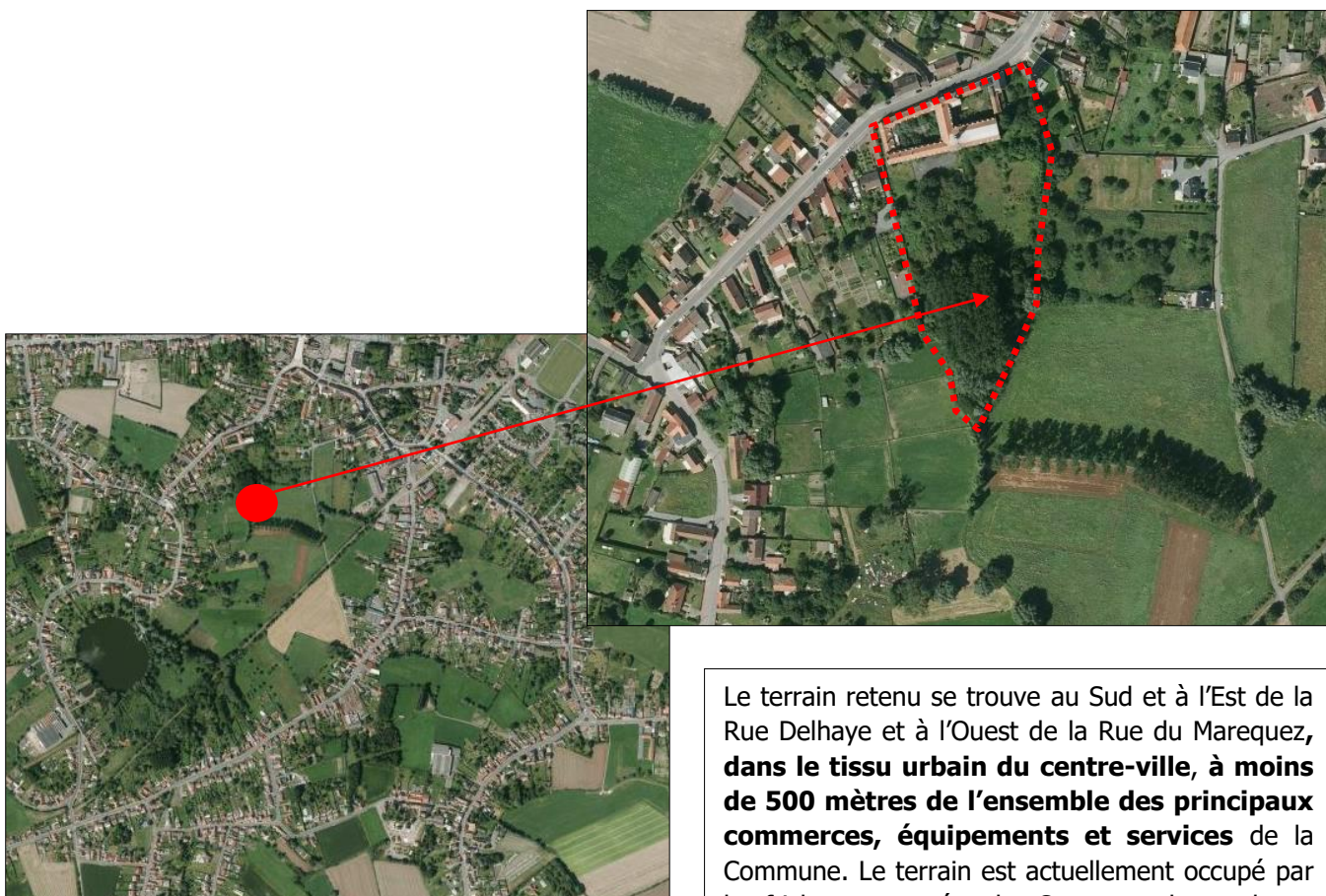
2. OAP A - LE COUVENT – 1,7 HECTARE (DONT 1,7 DEDIE A L'HABITAT)



Vue sur le terrain visé par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation

2.1. LA LOCALISATION DU SITE

Le **site retenu par les élus pour la réalisation d'un nouveau quartier d'habitat** se situe entre la Rue Delhaye à l'Ouest et au Nord et la rue du Marequez à l'Est.



Le terrain retenu se trouve au Sud et à l'Est de la Rue Delhaye et à l'Ouest de la Rue du Marequez, **dans le tissu urbain du centre-ville, à moins de 500 mètres de l'ensemble des principaux commerces, équipements et services** de la Commune. Le terrain est actuellement occupé par la friche composée du Couvent, de quelques boisements, de pâtures de loisir et de terres labourables.



2.2.ES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de cette zone à urbaniser (AU), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

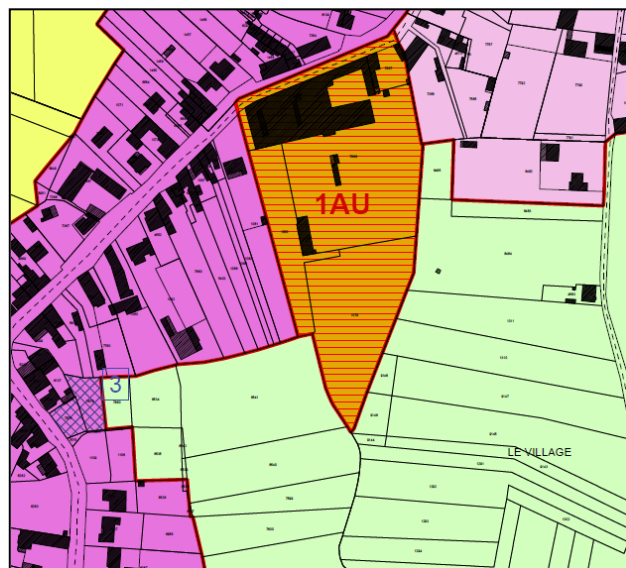
- **Créer au minimum 80 logements** sur l'emprise du site en une ou plusieurs phases (dès lors que la succession de plusieurs phases correspond à une cohérence d'ensemble au regard des principes du projet dessiné ci-après ;
- Définir la **construction d'au moins 63 logements locatifs sociaux** (parmi le total de 80 logements minimum) ;
- **Desservir le quartier par une voie principale indépendantes** (à double sens depuis la partie Nord du site et depuis la partie Ouest du site)
- **Anticiper la possibilité de poursuivre l'urbanisation vers l'est et vers l'ouest en préservant des emprises foncières pour la voirie (automobile et/ou douce)**
- **Mettre en valeur le Couvent** tout en permettant la réalisation d'un accès depuis la rue Delhaye et l'utilisation de ses anciens jardins ;
- **Intégrer le nouveau quartier dans le site** en réalisant des plantations permettant un bon traitement paysager ;
- **Créer une placette centrale publique et des espaces verts** au centre de l'aménagement ;
- Assurer la défense incendie du projet ;
- Assurer une gestion alternative des eaux pluviales visant à tamponner et infiltrer les eaux de pluie sur place.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une **zone 1AU** sur le zonage. L'extrait du plan de zonage ci-dessous montre bien que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation a été accompagnée par :

- La protection du maillage bocager au titre de l'article L151-23° du code de l'urbanisme ;
- La protection du couvent au titre de l'article L151-23° du code de l'urbanisme ;
- La protection des chemins existant au titre de l'article L151-38° du code de l'urbanisme.

De plus, ce secteur est concerné par les risques et nuisances listées ci-dessous. Les aménagements prévus doivent en tenir compte.

- aléa sismique faible de niveau 2
- risque d'engins de guerre
- risque de retrait/gonflement d'argiles
- déversoir d'orage ou fossé à préserver ou à recréer
- voirie régulièrement inondée

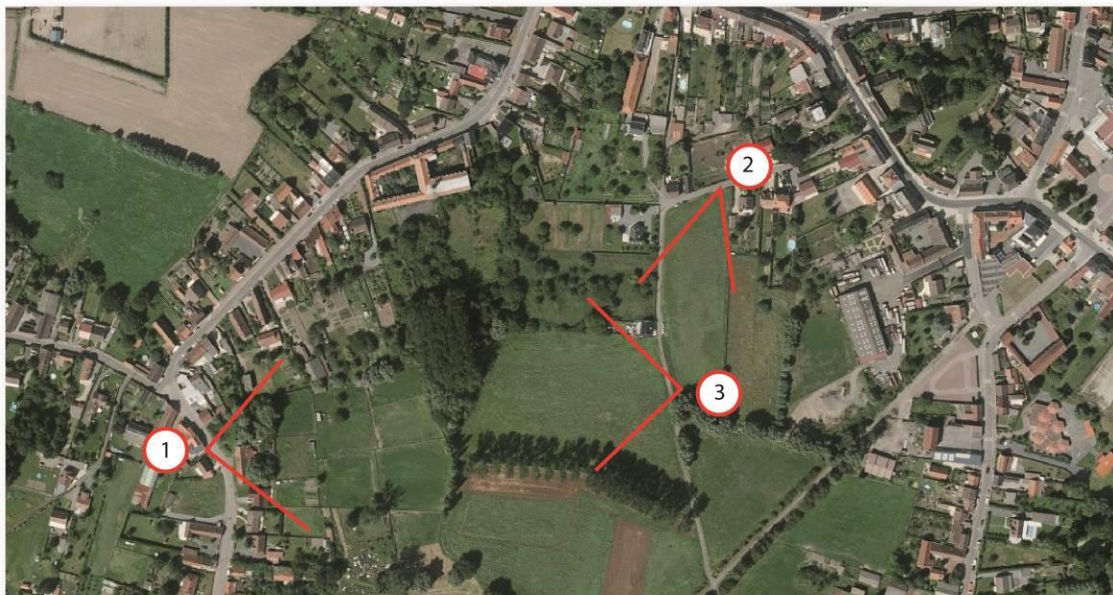


Extrait du règlement graphique du PLU



2.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les **photographies** ci-dessous permettent de **visualiser la situation actuelle des sols** et le projet envisagé **par les élus** sur le long terme.



Orientation d'Aménagement A

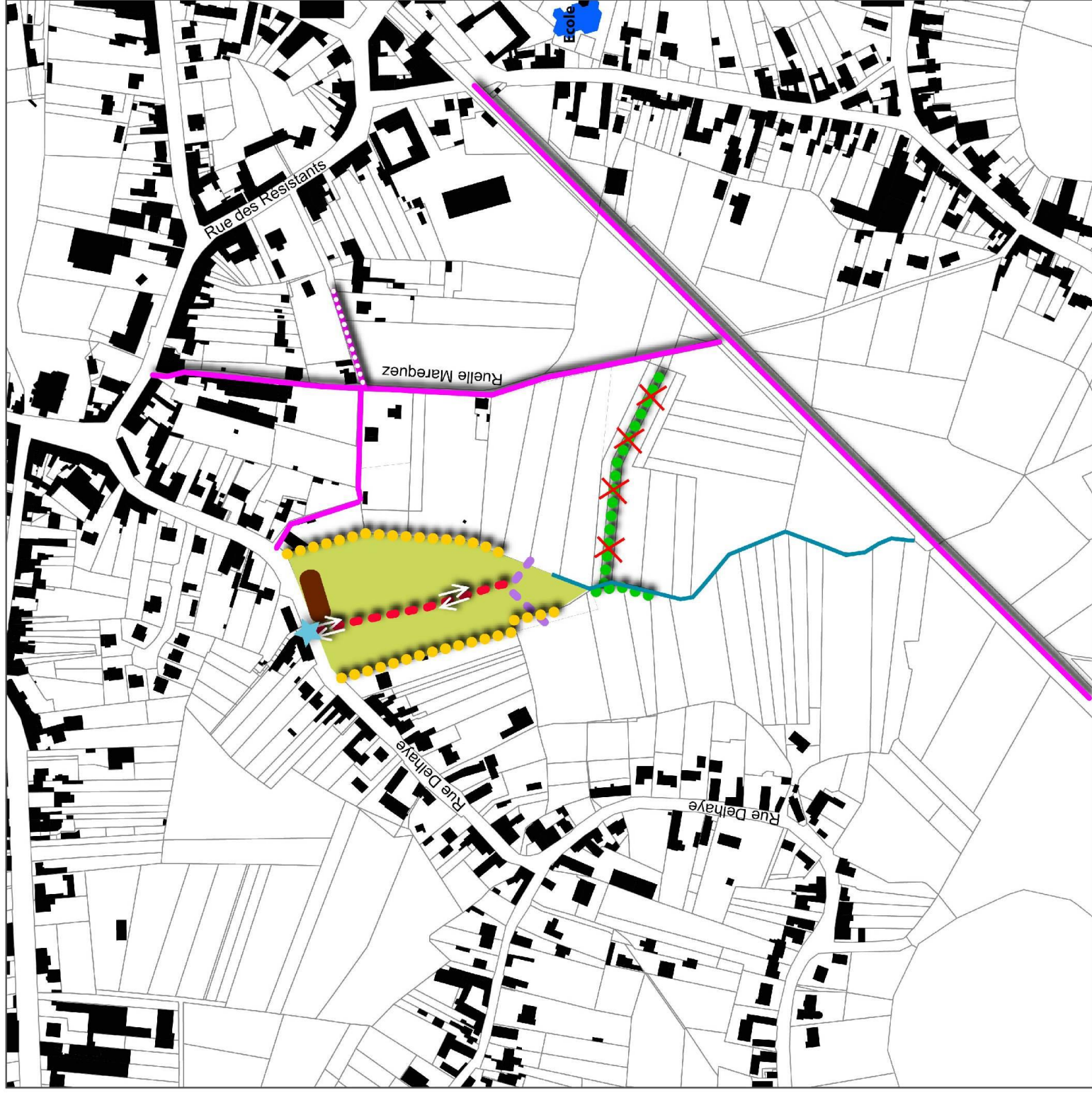
Éléments existants :

-  Bâti existant
-  Bâti patrimonial à valoriser (en cours d'étude)
-  Linéaire végétal à conserver et/ou à conforter
-  Remplacement des peupliers par une essence de petite taille (ex: Châmes têtards) : améliorer les apports passifs solaires en supprimant le masque + risque cassure vent.
-  Venelles à conforter (particularité communale)
-  R0 et ripisylve à mettre en valeur.

Éléments à créer:

-  Principe de voirie double sens à créer
-  Principe de préservation d'emprises pour poursuivre l'urbanisation à long terme
-  Mise en sécurité de l'intersection
-  Principe de cheminement doux à prévoir
-  Haie arbustive d'essences locales à créer

0 20 100m





3. OAP B - ANCIENNE SCIERIE – 0,7 HECTARES (DONT 0,7 DEDIES A L'HABITAT)



Vue sur le terrain visé par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

3.1. LA LOCALISATION DU SITE

Le **site retenu par les élus pour la réalisation d'un nouveau quartier (à dominante habitat)** se trouve sur une friche composée d'une ancienne scierie située le long de la rue Gabriel Péri au nord.



Le terrain retenu se trouve **sur une friche, dans le tissu urbain du centre-ville, à moins de 500 mètres de l'ensemble des principaux commerces, équipements et services** de la Commune.

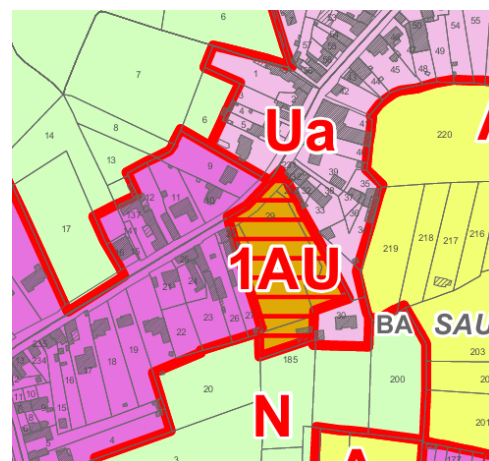


3.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de cette zone à urbaniser (AU), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

- **Créer au minimum 20 logements** sur l'emprise du site en une ou plusieurs phases (dès lors que la succession de plusieurs phases correspond à une cohérence d'ensemble au regard des principes du projet dessiné ci-après ;
- Définir la **construction d'au moins 8 logements locatifs sociaux** (parmi le total de 20 logements minimum) ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier agricole consommé avec une densité nette minimale d'environ **34 logements par hectare** ;
- **Desservir le nouveau quartier par un accès unique depuis la rue Gabriel Péri** ;
- **Intégrer le nouveau quartier dans le site** en réalisant des plantations permettant un bon traitement paysager ;
- **Développer des connexions douces** entre le nouveau site et la Rue Gabriel Péri ;
- Conserver des possibilités foncières permettant de poursuivre l'urbanisation du site vers le sud ;
- Assurer la défense incendie du projet,
- Assurer une gestion alternative des eaux pluviales visant à tamponner et infiltrer les eaux de pluie sur place.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une **zone 1AU** sur le zonage. L'extrait du plan de zonage ci-dessous montre bien la situation générale de l'OAP.



De plus, ce secteur est concerné par les risques et nuisances listées ci-dessous. Les aménagements prévus doivent en tenir compte.

- aléa sismique faible de niveau 2
- risque d'engins de guerre
- risque de retrait/gonflement d'argiles
- déversoir d'orage ou fossé à préserver ou à recréer
- voirie régulièrement inondée



3.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les **photographies** ci-dessous permettent de **visualiser la situation actuelle des sols** et le **projet envisagé par les élus** sur le long terme.



Orientation d'Aménagement B

Eléments existants :



Bâti existant

Eléments à créer :



Principe d'alignement des façades



Mise en sécurité de l'intersection



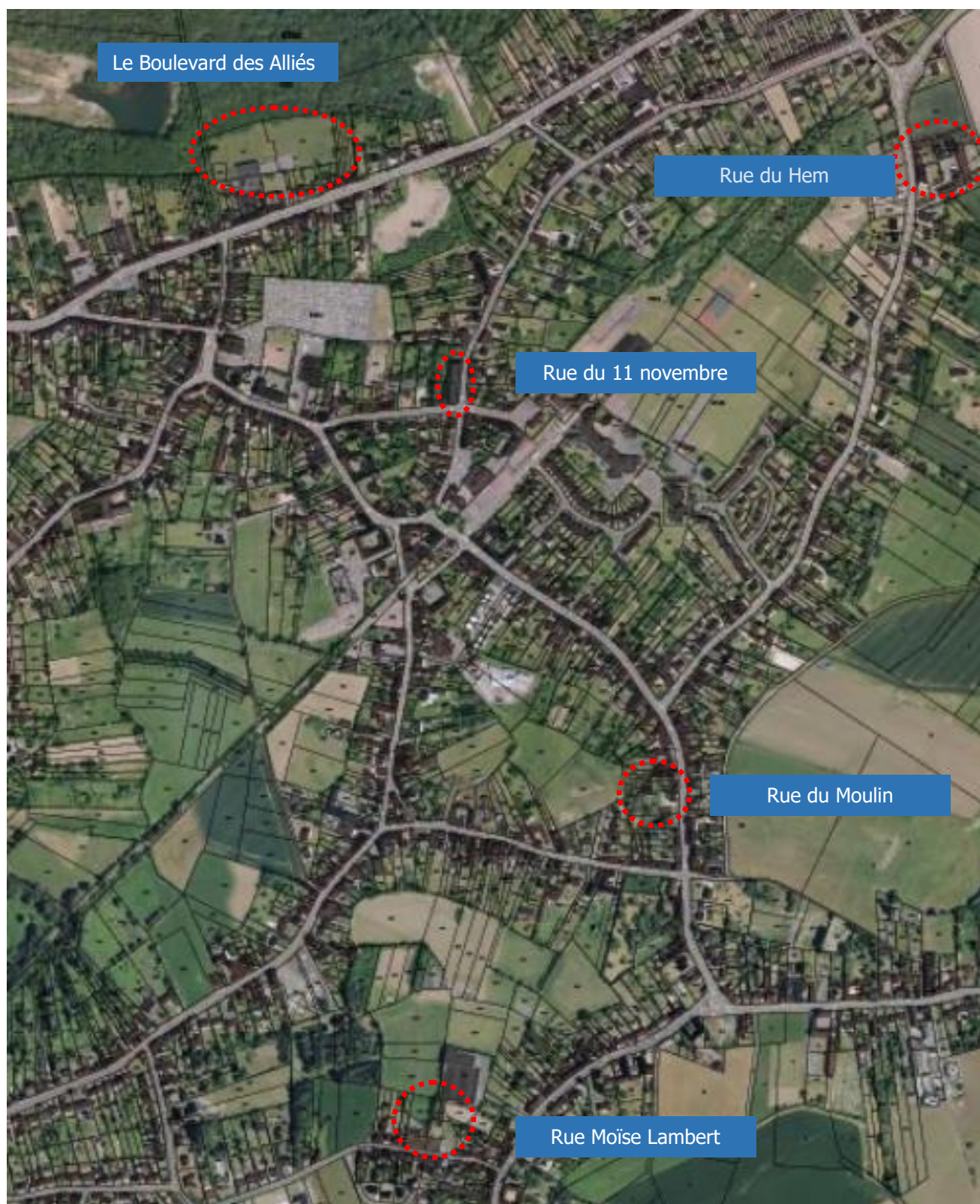
Haie arbustive d'essences locales à créer





4. LES SECTEURS D'OAP DES SITES DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Ces sites sont au nombre de 4. Ils ont été identifiés dans le cadre de la rédaction du Contrat de Mixité Sociale signé le 01 septembre 2016. Ils sont représentés sur la photo aérienne ci-dessous :

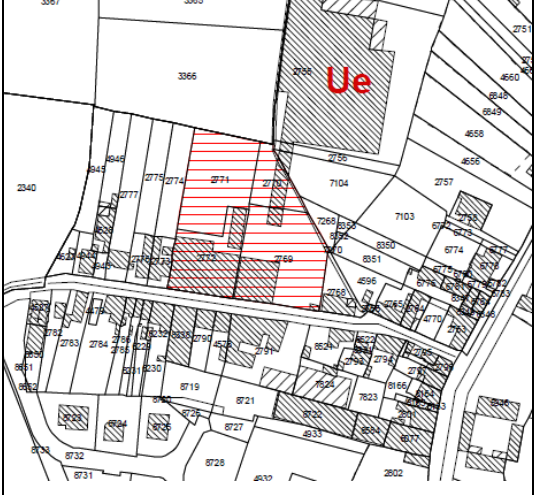




Pour ces sites, les objectifs d'aménagement sont les suivants :

Nom du site	Extrait du règlement graphique	Objectifs d'aménagement
Le Boulevard des Alliés		Sécuriser les accès sur le Boulevard des Alliés Produire au moins 70 logements locatifs sociaux
La rue du 11 novembre		Conserver un maximum des constructions actuelles et notamment les façades Produire au moins 20 logements locatifs sociaux
La rue du Moulin		Produire au moins 20 logements locatifs sociaux



La Rue Moïse Lambert		Produire au moins 5 logements locatifs sociaux
La rue du Hem		Produire au moins 10 logements locatifs sociaux. Les opérations portant sur un changement de destination vers de l'habitation ou sur la construction neuve de logements devront prévoir la réalisation d'au moins 10 logements locatifs sociaux. Cette orientation ne s'applique pas aux opérations de construction ou de changement de destination vers d'autres destinations que l'habitation.



5. LA MAISON BIOCLIMATIQUE

La commune recommande que les projets intègrent une réflexion sur le bioclimatisme dans leur conception.

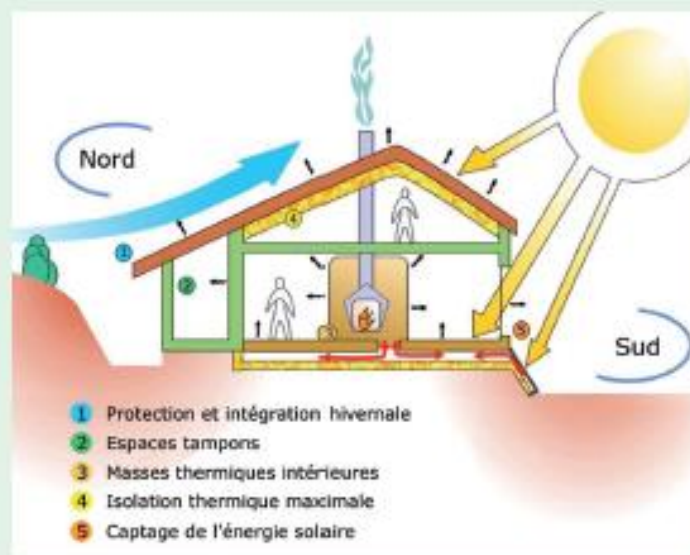
En effet, la maison bioclimatique s'inscrit dans une logique d'habitat durable et présente un certain nombre d'avantages, comme la réalisation d'économies d'énergie, le respect de l'environnement et du site choisi, une intégration urbaine plus esthétique, l'absence d'entretien du bâtiment, moins de produits nocifs utilisés...

Les recommandations à suivre

- La stratégie à suivre face au soleil :
 - o Orienter ses pièces de vie au sud et les faire surmonter d'un auvent (ou brise-soleil) (1 sur les schémas page suivante)
 - o Procéder à la plantation d'arbres à feuilles caduques côté sud
 - o Placer les espaces de services (garage, remise) côté nord
- Le choix du terrain :
 - o Une partie du terrain doit être ensoleillée toute l'année (l'endroit où sera implantée la maison, dans le respect des règles du PLU)
 - o Eviter les terrains en pente exposés au nord et observer la végétation existante
- Economiser l'énergie :
 - o Construire une serre de captation solaire permettant de retenir la chaleur, de récupérer la déperdition des vitrages et d'offrir un espace de vie à l'habitant
 - o Utiliser des matériaux permettant de stocker l'énergie : la pierre, la brique, etc. Pour exploiter le potentiel de ces matériaux il convient de les isoler par l'extérieur.
 - o Réfléchir à la forme et l'implantation du bâti pour réduire les déperditions de chaleur :
 - Favoriser la mitoyenneté permet de limiter la surface des murs extérieurs
 - Optimiser la forme de la maison : plus celle-ci sera simple et compacte, plus la surface des murs extérieurs sera réduite
 - o Isoler l'habitation des vents dominants par la plantation de haies
 - o Installer un système de ventilation adapté pour ne pas négliger la qualité de l'air intérieur

Les pratiques à éviter

- Planter des essences végétales denses devant la façade de l'habitation orientée au Sud qui limitent les apports solaires l'hiver (2 sur les schémas page suivante)
- Construire sa maison avec des matériaux industriels classiques, tels que des parpaings (3 sur les schémas page suivante)
- Construire une maison isolée, sans réelle protection du vent qui entraîne des déperditions de chaleur en hiver (4 sur les schémas page suivante)
- Déterminer l'emplacement de sa maison sans tenir compte de l'ensoleillement moyen annuel
- Construire une maison bioclimatique en bois, avec un matériau importé de pays étrangers lointains (s'informer de la provenance du matériau utilisé), les bienfaits énergétiques seraient perdus par l'impact du transport du matériau
- Construire une habitation composée d'un grand nombre de surfaces vitrées, en particulier sur la façade Nord





6. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Le site De l'OAP de la rue du Moulin ne pourra pas être ouvert à l'urbanisation avant le 1^{er} novembre 2027.

Le site de l'OAP de la Scierie ne pourra pas être ouvert à l'urbanisation avant le 1^{er} août 2025.