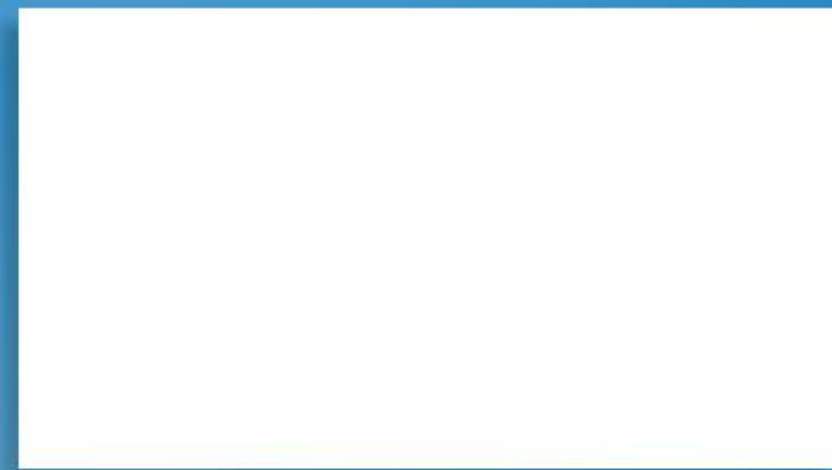


# FRESSAIN

*Plan Local d'Urbanisme*

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document approuvé par délibération du conseil communal le :





# SOMMAIRE



- I / RAPPEL REGLEMENTAIRE *Page 5*
  
- II / LOCALISATION DES OAP *Page 6*
  
- III / ORIENTATION SECTORIELLE *Page 7*
  - OAP 1 / Présentation générale *Page 7*
  
  - OAP 1 / Schéma de principe de l'OAP *Page 8*
  
  - OAP 1 / Légende du schéma de principe *Page 9*
  
  - OAP 1 / Espaces neutres et densité *Page 10*



# I / RAPPEL REGLEMENTAIRE



## Article L151-6 du code de l'urbanisme

- 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 du code de l'urbanisme

- 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.

## II / LOCALISATION DES OAP



*Zone soumise aux orientations d'aménagement et de programmation*

### III / ORIENTATION SECTORIELLE

#### 1°) Orientation d'aménagement et de programmation du secteur 1AU : 2,94 ha

##### Présentation générale



En rouge, secteur déjà urbanisé du récent lotissement  
En bleu, impasse Devoldre

Les principales orientations de cette Orientation Particulière d'Aménagement (OAP) s'articuleront autour des principes suivants :

- **Densité de logement**
- **Schéma de voiries (dont liaisons piétonnes)**
- **Stationnement**
- **Aménagement paysager**

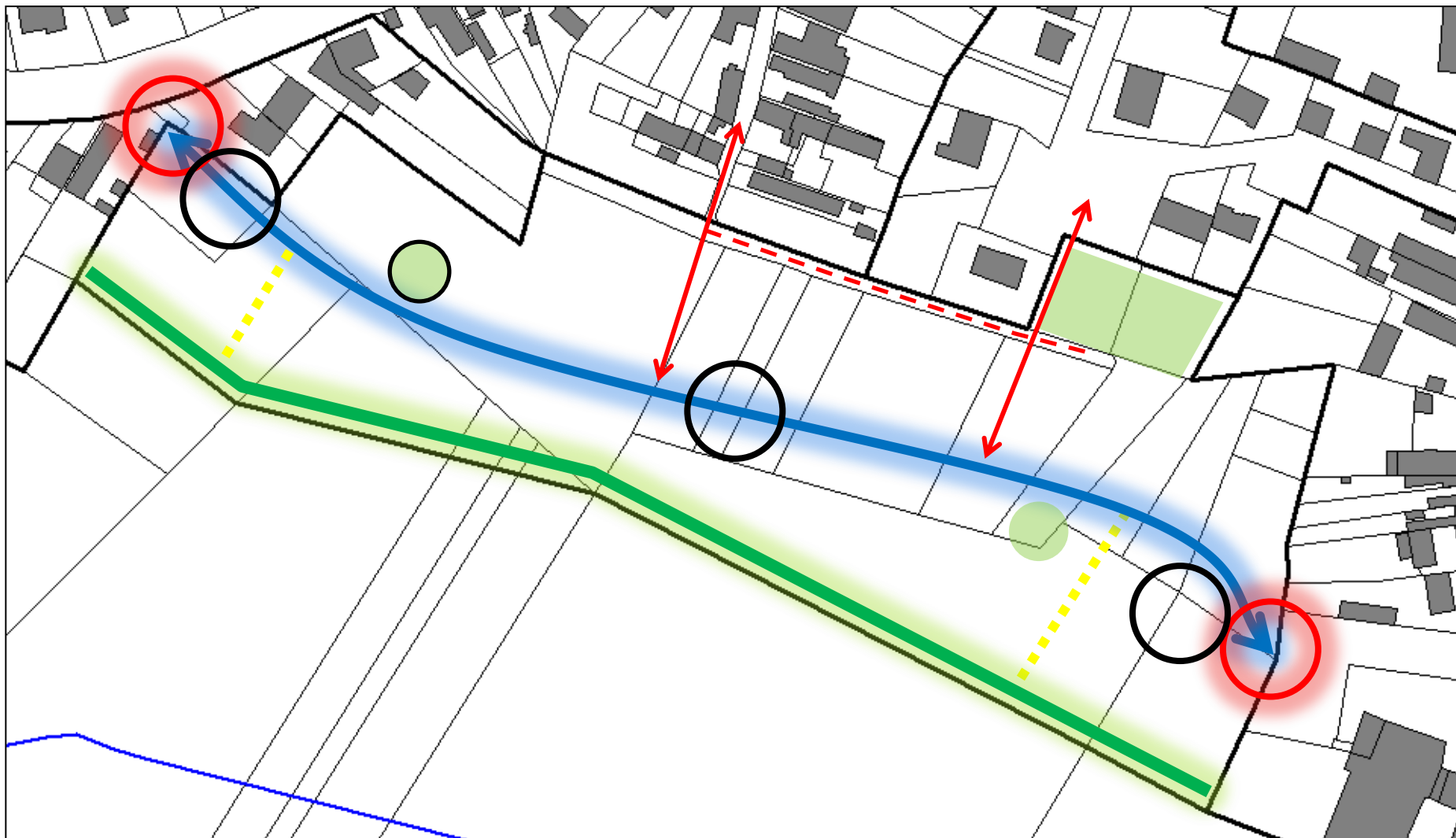
← Photographie aérienne du site de l'OAP

Cette zone 1AU devra respecter une densité de 17 logements à l'hectare (cf. page suivante). Une typologie de logement différente devra être privilégiée allant de l'habitat intermédiaire à la maison individuelle en passant par du logement individuel groupé.

NOTA 1 : la problématique de la densité en rapport avec le SCOT est présentée ci-après..

Les accès principaux sont déterminés au sein de l'OAP à l'entrée Est et à l'entrée Ouest de la zone. Ils seront complétés par des accès piétonniers au Nord de la zone avec le récent lotissement et avec l'impasse Devoldre.

## Schéma de principe de l'OAP



## Légende du schéma de principe



### Légende :



Accès principaux à la zone à garantir.



Espace de stationnement collectif.



Espaces verts à créer.



Espace vert à maintenir et à renforcer devant être relié aux cheminements piétonniers.



Transition paysagère à créer d'une largeur minimum de 5 mètres à raison d'un arbre à moyenne tige tous les 10 mètres et de plantations de type arbustes ou bosquets dans les intervalles. Une voie piétonne sera aménagée au cœur de cette espace entre les deux bandes d'accès à l'espace agricole.



Voirie principale devant être reliée obligatoirement aux deux accès principaux.



Accès à l'espace agricole à maintenir sur une largeur de 8 mètres dans la perspective d'un éventuel développement de l'urbanisation au Sud de la zone dans les prochaines décennies. Ces deux espaces devront rester en plein terre et être aménagés en espace public dans l'attente de cette éventuelle échéance. Ils devront être relié à la voie piétonne imposée au Sud de la zone le long de la bande boisée.



Liaisons piétonnes à créer devant être reliées à la voirie principale.



Chemin actuel à préserver et à transformer en liaison piétonne transversale.



## Les espaces neutres et la densité

- Le parc de stationnement est estimé à 2 % de la surface totale de la zone soit une superficie approchant les 600 m<sup>2</sup>. Le stationnement devra être réalisé sur l'espace collectif le long des voies principales ou au sein d'espaces spécifiques de type parking. La création de ces places collectives ne remet pas en cause l'obligation de chaque pétitionnaire de respecter l'article 12 du règlement écrit en matière de création de place de stationnement.
- L'emprise de la voirie est estimée à 12 % de la surface totale de la zone soit une superficie approchant les 3500 m<sup>2</sup>.
- L'emprise des parcs et espaces verts est estimée à 6 % de la surface totale de la zone soit une superficie approchant les 1800 m<sup>2</sup>.
- L'emprise des espaces neutres est donc estimée à 20 % de la surface totale de la zone soit une superficie approchant les 5900 m<sup>2</sup>. Reste alors 80 % de la surface totale de la zone, soit une superficie approchant les 23500 m<sup>2</sup>, pour l'aménagement de logements.

*Compte tenu de la densité souhaitée par la commune en cohérence avec le SCOT du Douaisis soit 17 logements à l'hectare sur une surface de 2,94 hectares, le nombre de logements à créer est de 50.*

*Sur ces 50 logements, 5 au moins devront être en accession à la propriété et 10 au moins devront être de type « locatif social ».*

*Les opérations successives ne pourront prévoir moins de 25 % des logements envisagés sur la totalité de la zone soit 13 logements minimum. L'aménagement total de la zone (et des 50 logements) se fera à travers 3 ou 4 opérations distinctes. Les opérations distinctes devront être à minima espacées de 3 années complètes sur la base de la date de début des travaux.*

*Par conséquent, la voirie principale pourra être en impasse le temps d'envisager les phases suivantes si le bouclage complet ne peut être assuré lors de la première ou des premières opérations. Une place de retournement devra alors être dimensionnée pour supporter les usages qu'elle est amenée à supporter. Cette place de retournement sera obligatoirement déconnectée lors de la poursuite de l'aménagement. Au final, aucune impasse n'est attendue au sein de la zone 1AU sauf impossibilité technique avérée.*





**TOPOS**  
URBANISME