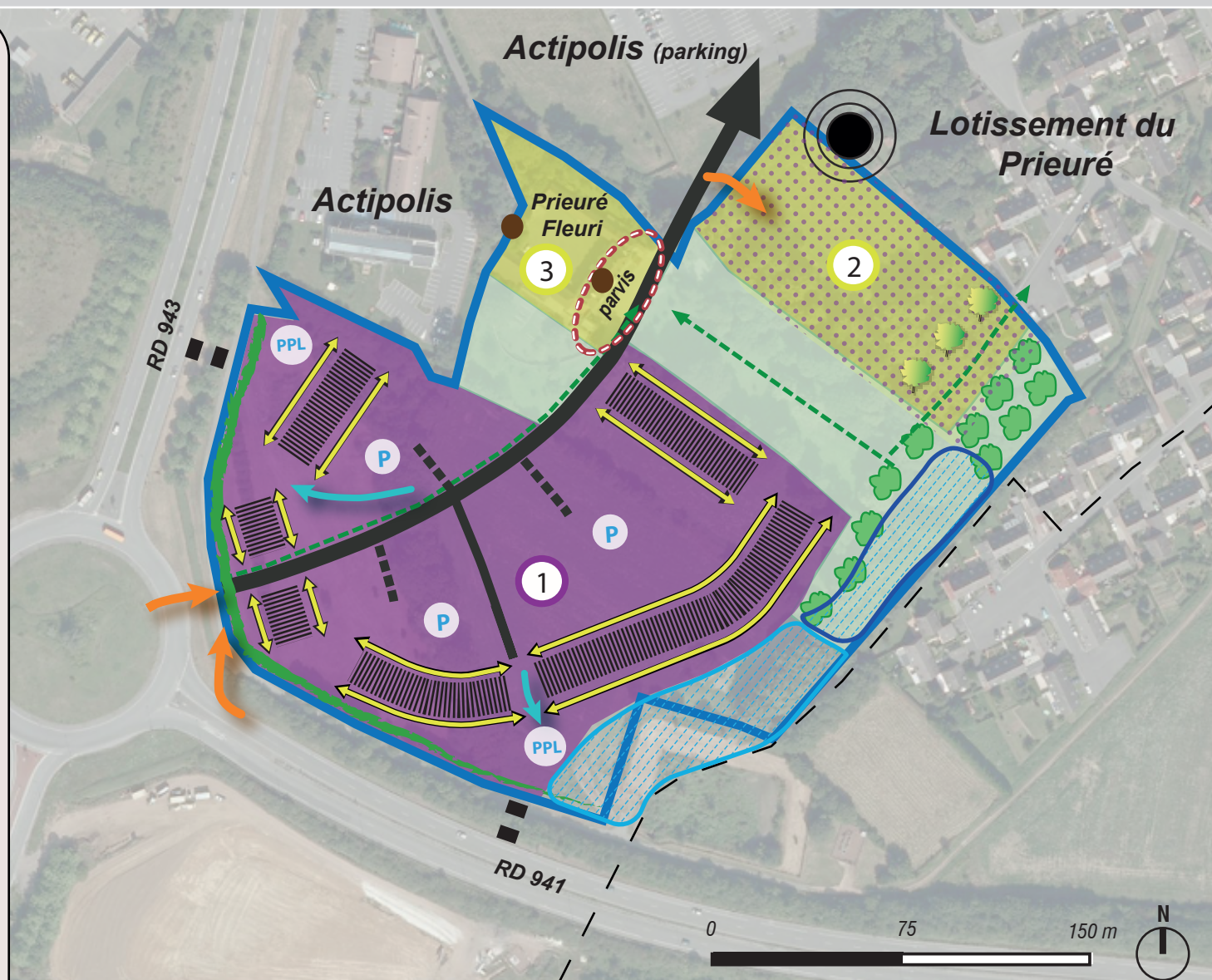


Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat exclusif
- Zone à vocation dominante d'activités
- Zone à vocation dominante d'activités de service et de bureau
- Zone à vocation dominante de parcs et jardins
- Principe de parvis
- Principe d'accès (entrée/sortie)
- Principe d'accès des livraisons
- Principe de voirie de desserte
- Principe de voirie de desserte secondaire
- Principe de desserte des parkings
- Principe de parking
- Principe de parking poids lourds
- Principes de cheminements doux
- Principe de front bâti à traiter de manière qualitative en lien avec les espaces publics
- Principe de traitement paysager des marges de recul
- Secteur d'arbres de haute tiges à conserver et à intégrer au plan masse du projet
- Espace Boisé Classé à conserver
- Zone humide à conserver et valoriser
- Secteur de compensation de la zone humide
- Tenir compte de la dynamitière
- Limites communales
- Servitude au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme
- Patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme



Enjeux de programmation

Le développement communal aux abords de la RD941 et RD 943

Dans le prolongement de la zone Actipolis et du Lotissement du Prieuré, sur un terrain de plus de 7 hectares, le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'une zone d'activités avec comme support de l'aménagement le couvent du Prieuré.

Au sein du secteur 1, les activités proposées auront une vocation artisanale, commerciale, de bureau et de services.

Au sein des secteurs 2 et 3, les activités présentes auront une dominante d'activités de service.

L'aménagement du secteur 2 sera appuyé par une servitude au titre du code de l'urbanisme (L151-41) dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement.

Le couvent pourra être réhabilité et rénové au terme d'une étude de faisabilité : il gardera sa configuration morphologique autour de la cour tandis que son parc sera ouvert au public.

Au devant du parvis un parc sera aménagé et servira de transition paysagère vers le secteur 2 et Actipolis. Les bâtiments seront positionnés aux abords de la RD941 et de la RD943 de manière à bénéficier d'une bonne visibilité.

Enjeux d'aménagement

La desserte de la zone

La desserte de la zone se fera par le rond-point via un nouvel embranchement et par un accès direct en sens unique depuis la RD941. Depuis l'embranchement, il est envisagé une liaison avec la zone Actipolis et le secteur 2 par une voie principale de desserte à double sens. La desserte à ce niveau sera fluidifier par un rond-point.

Les flux de circulation seront différenciés pour fluidifier et sécuriser la circulation ainsi qu'initier de nouvelles pratiques dans les déplacements. Dans ce sens, cette voie doit permettre un ralentissement des véhicules et poids lourds afin de constituer une aire apaisée.

Des voies secondaires également à double sens desservent de part et d'autre les zones de stationnement. Les voies douces permettent de boucler ce maillage et le relie à l'existant.

Le rapport de la voirie longeant le couvent du Prieuré répond à la volonté de hiérarchiser les espaces du couvent en créant un large parvis, tampon entre le bâtiment et le parc.

Une voie de desserte interne est créée depuis la voie principale afin de desservir l'arrière des cellules commerciales le long de la RD941 et RD943. Ces façades arrières, dont l'accès est réservée au poids lourds, permettront la livraison des commerces.

Un projet paysager, fil directeur de l'aménagement

Plusieurs aménagements paysagers accompagnent les espaces publics et permettent une cohérence du projet d'Ouest en Est :

- Aménagement de haies et de bandes engazonnées dans la marge de recul le long des RD, en cohérence avec le dossier loi Barnier,
- Les aires de stationnement seront masquées par des écrans de verdure,
- Une séquence d'entrée depuis le giratoire entre deux bâtiments,
- le jardin du Prieuré,
- le parvis et le parc marquant la transition paysagère avec le secteur 2 et Actipolis,
- le maintien, au sein du secteur d'arbres de haute tige,
- Le maintien d'un espace boisé classé limitrophe du secteur 1 et 2.

A ce sujet, le projet d'aménagement impacte une partie de zone humide. Il faudra, pour compenser cette perte, créer une zone humide in situ au droit de l'Espace Boisé Classé (qui de ce fait est consommé en partie). Par ailleurs, le maintien et la revalorisation de la zone humide identifiée et non impactée aux abords de la RD941 et également une priorité.

Les aires de stationnement et les voiries seront traitées de manière paysagères (haies, revêtement de sols différenciés).

Les secteurs présenteront une gestion alternative des eaux pluviales. Le traitement sera prioritairement voué à l'infiltration sur place et viendra en même temps qualifier l'espace public, noues, bassins de stockages...).

Insertion du projet architectural dans le contexte environnemental

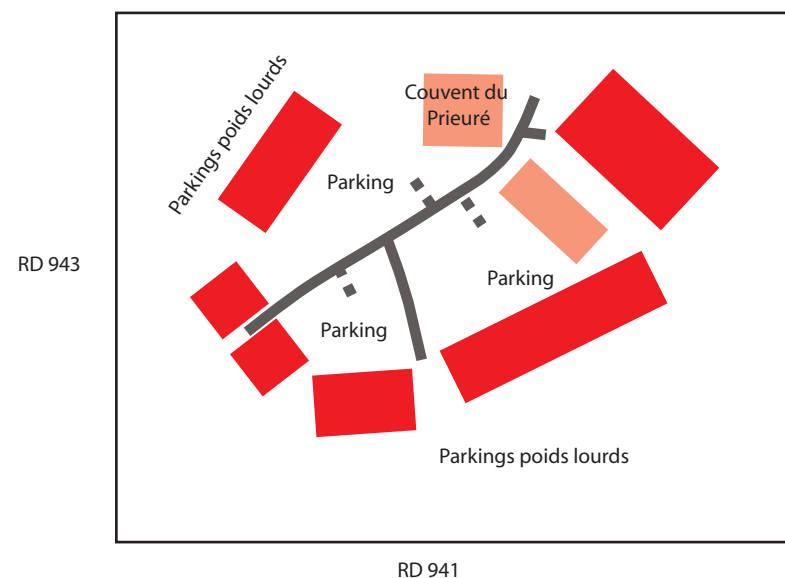
Associé à une démarche de haute qualité environnementale le projet architectural de la zone devra

- assurer une protection contre les vents dominants,
- optimiser l'utilisation de l'énergie solaire (orientation, pente des toitures, vitrages,...).

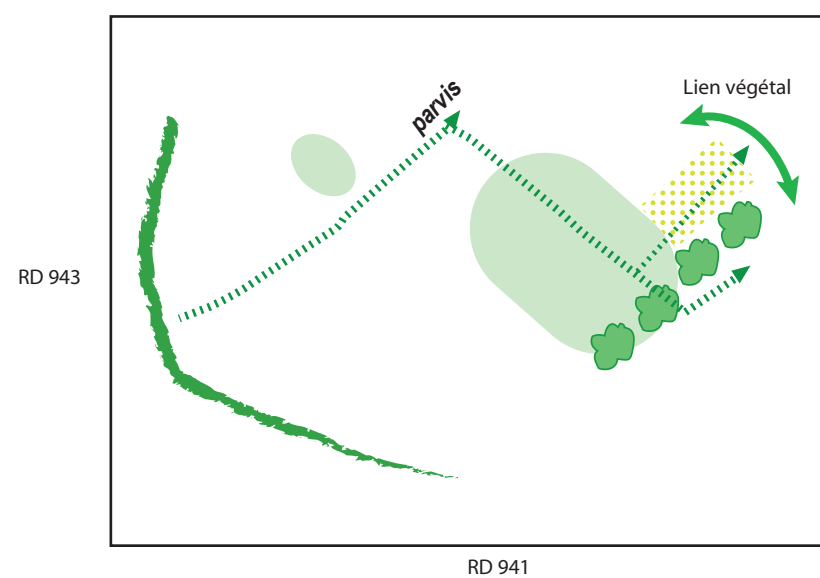
La réhabilitation du bâtiment du sacré-cœur pourra utiliser une architecture contemporaine mettant en scène le bâtiment principal ainsi que le porche d'entrée (protégés au titre du code de l'urbanisme).

Densité

Densité décroissante vers l'intérieur du périmètre d'aménagement



Intégration au site et au paysage

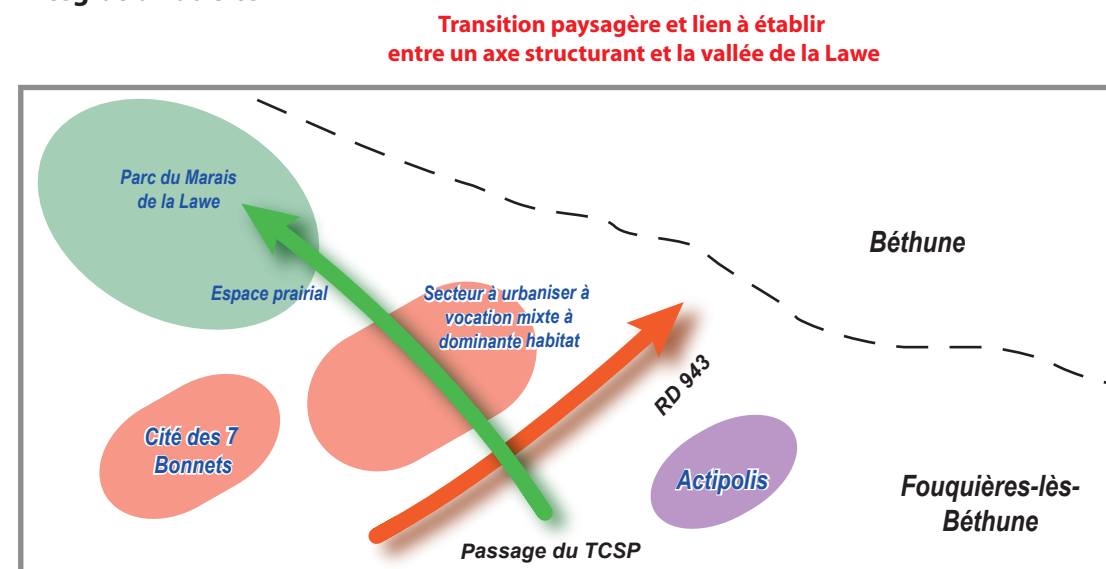




Légende

- Périmètre de l'IOAP
- Secteur à urbaniser à vocation exclusive habitat
- Parcelle occupée par de l'habitat
- Terrains occupés par des bureaux à prendre en compte dans le cadre du projet d'aménagement
- Principe de traitement paysager (préservation et valorisation des franges)
- Principe de façade à traiter de manière qualitative en lien avec les espaces publics
- Principe d'accès aux sites
- Principe d'une voirie interne pour desservir le secteur (principe à définir)
- Principe de préservation des vues
- Ligne de transport et point d'arrêt
- Cheminement doux à conforter ou à créer
- Projet de la ligne TCSP et point d'arrêt prévu

Intégration au site



Principes et enjeux d'aménagement :

Aménager un secteur à vocation habitat en entrée de commune.

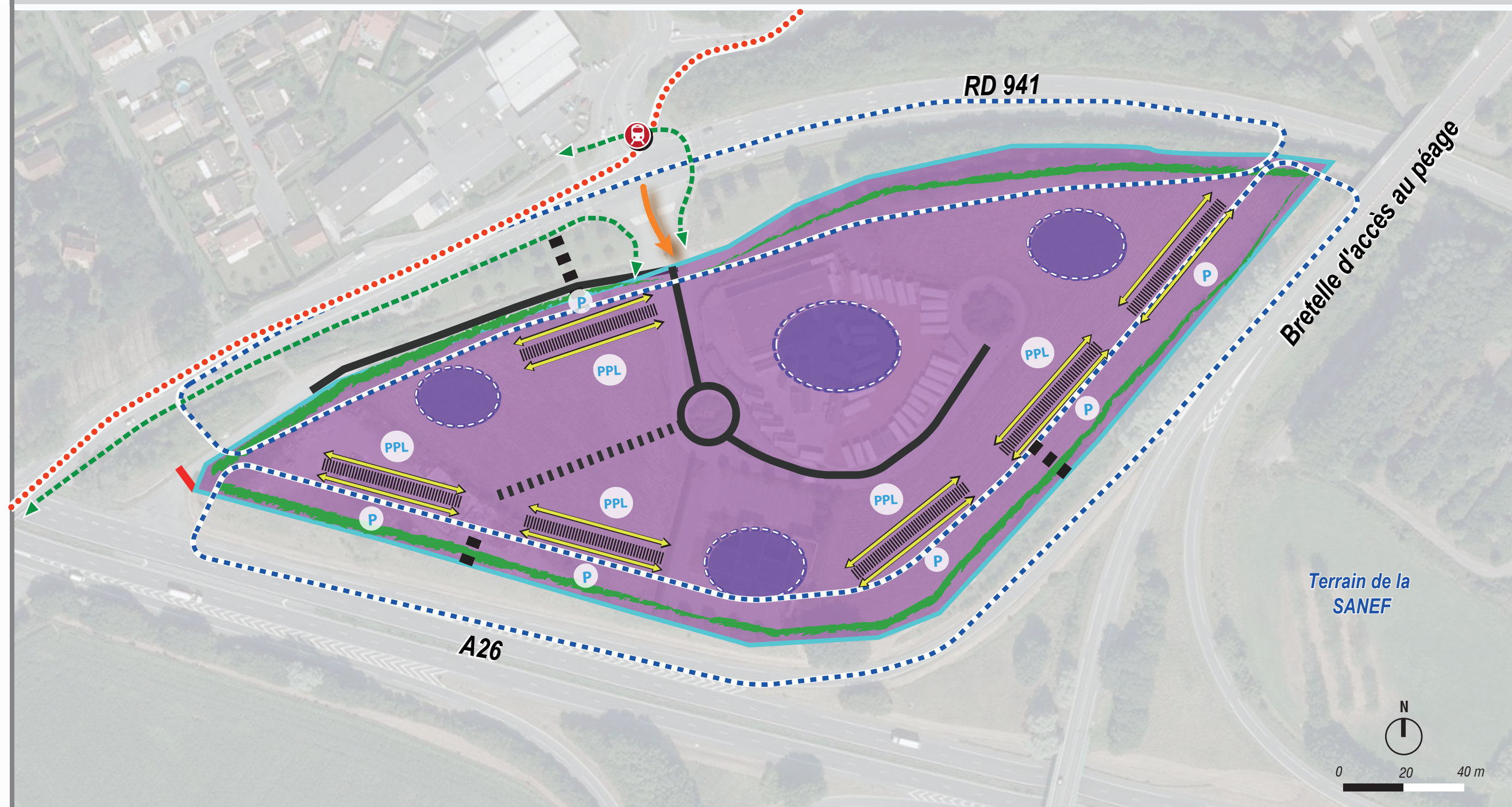
Situé le long de la rue de Fanien, positionné en limite communale entre l'avenue des Anciens Combattants et les prémices du Parc du Marais de la Lawe, ce secteur d'environ 0.7 hectare constitue la transition entre la Vallée de la Lawe et les zones d'activités autour de la RD943, tournées vers Béthune. Ces terrains permettront à court terme le développement d'une zone intégrant uniquement de l'habitat. Ce secteur devra tenir compte dans son aménagement de l'existence d'une activité bureautique.

Afin de répondre, en partie, aux objectifs logements de la commune à horizon 2025, l'opération d'aménagement d'ensemble devra respecter la densité minimale prescrite par le SCoT de l'Artois (15 logements par hectare- densité brute). Une diversité au niveau des typologies sera recherchée (allant de l'individuel pur à de l'habitat groupé).

Afin de révéler ce secteur de transition, les clés de l'aménagement résident dans le projet paysager et l'accessibilité à la zone (doux et automobiles) :

- **Un projet paysager à mettre en lien avec les secteurs attenants.** Les aménagements de la zone seront les points de départ d'une succession d'espaces publics et de chemins doux paysagers mettant en lien l'avenue des Anciens Combattants (voie de support du futur TCSP) et la vallée. Des percées visuelles doivent être maintenues depuis le cœur d'ilot afin de ne pas fermer le paysage et de compléter les liens entre secteurs.
- L'accès à la zone se fera par la façade Nord et la sortie sera tournée vers l'Avenue des Anciens Combattants.

Les dessertes routières internes seront accompagnées de cheminements doux paysagers (essences locales), irriguant tout le secteur. Les façades présenteront un front bâti soigné et rythmé par une valorisation paysagère de leur frange. L'aménagement de ce secteur fera l'objet d'une réflexion sur l'orientation bioclimatique des constructions.



Principes et enjeux d'aménagement :

Poursuivre l'aménagement d'un secteur à vocation d'activités le long d'axes structurants.

1. La zone d'activités est desservie par un seul accès, à double sens, le long de la RD941. En interne, la desserte s'organise en prolongement des voies existantes. Une voie, également à double sens, sera créée afin de desservir les activités positionnées le long de l'A26.
2. L'aménagement prévoit un alignement des futurs bâtiments le long de l'A26, de sa bretelle d'accès et le long de la RD941. A l'instar des activités déjà en place, elles pourront ainsi bénéficier d'une bonne visibilité aux abords de ces axes. Les façades arrières des bâtiments seront réservées au parking poids lourd et au stockage. Le stationnement des véhicules légers s'effectuera sur la façade avant.
3. Repenser et requalifier l'intégration paysagère du projet au site en :
 - minimisant l'impact visuel des parcelles notamment vis-à-vis de l'A26 et de sa bretelle d'accès. Des fenêtres visuelles seront prévues.
 - instaurant une bande paysagère au sein des marges de recul de l'implantation du bâti (entre 20 et 25 mètres depuis l'emprise de l'A26 et de sa bretelle d'accès à l'alignement du bâti existant le long de la RD 941, 10 mètres par rapport aux autres limites parcellaires).
 - favorisant la gestion alternative des eaux pluviales avec, si possible, une infiltration de ces dernières.
 - Un traitement paysager des espaces de stationnement et des voies de circulations.

4. La qualité de l'architecture (matériaux engagés, toiture, annexes, couleurs, publicité) devra présenter une homogénéité. De plus, le site s'inscrit dans le périmètre de protection du Château Ferme, avenue des Anciens Combattants, il conviendra de respecter les indications de l'ABF.

Légende :

- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Périmètre de l'OAP | | Principe de front bâti à traiter de manière qualitative en lien avec les espaces publics |
| | Zone à vocation dominante d'activités | | Zone concernée par la levée des dispositions de la loi Barnier (à titre indicatif) |
| | Maintien des activités existantes | | Principe de recul par rapport à l'emprise des voies (protection des paysages) |
| | Principe d'accès à double sens (entrée/sortie) | | Accès réservé |
| | Voie de desserte existante | | Projet de la ligne TCSP et point d'arrêt prévu |
| | Voie de desserte projetée | | Cheminement doux à conforter |
| | Principe de traitement paysager des marges de recul | | Principe de parking |
| | Principe de parking | | Principe de parking poids lourds |
| | Principe de parking poids lourds | | |



Permettre le développement d'une zone à vocation habitat en coeur de village

Ce terrain, d'environ 0,9 hectare, ouvert à l'urbanisation est situé à proximité du coeur de bourg de Fouquières-lès-Béthune. Il établira le lien entre la rue Roger Salengro et la rue Fernand Fanien.

Les constructions prévues doivent être desservies depuis le prolongement de la rue Roger Salengro et une voie perpendiculaire à la rue Fernand Fanien (cf. photo ci-dessous).

Les principes de densité et d'offre de l'habitat respecteront les prescriptions suivantes :

- Une densité minimale à atteindre de 25 logements à l'hectare (densité brute), pour répondre en partie aux objectifs logements de la commune à l'horizon 2025.
- Une partie de l'offre se fera sous forme d'habitat individuel dense, habitat intermédiaire et petit collectif et répondront à des objectifs de mixité sociale.

C'est sur ce secteur que s'applique l'entièreté des objectifs de production de logement locatif social du PLH sur la commune (8 logements aidés).

Au sein du site, une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des franges de la zone et la préservation des vues sur la Vallée de la Lawe (cf. photo ci-dessous). Des plantations permettront un paysagement de ces limites.

Les fonds de parcelles situés en limite avec les résidences voisines seront aménagés de manière à créer un masque paysager.

Par ailleurs, la liaison douce entre ce secteur et la cité des 7 bonnets sera à renforcer.

Principes d'aménagement :

-  Périmètre de l'IOAP
-  Secteur mixte à vocation dominante d'habitat
-  Principe d'accès aux sites
-  Principe de traitement paysager (préservation et valorisation des éléments naturels existants)
-  Cheminement doux à conforter
-  Principe de préservation de vues sur le plateau



Vue d'ensemble sur la zone



Accès à la zone (sortie vers la rue Fernand Fanien)