



Commune de Saint Floris

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement

Vu pour être annexé à la délibération du

Conseil Municipal en date du :

Approuvé le :



Sommaire

Préambule	3
I. ORIENTATION D'AMENAGEMENT SUR LA ZONE AU	4
A. SITUATION	4
B. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	5
C. SCHEMA D'AMENAGEMENT.....	10

Préambule

Le diagnostic urbain, l'état initial de l'environnement et l'analyse des données socio-économiques ont permis :

- de dresser un bilan de l'évolution de la population de Saint Floris ainsi que celle des caractéristiques de son habitat,
- de projeter les besoins de la commune en terme de développement urbain.

Au regard du potentiel foncier actuel, de la rétention foncière estimée et du contexte de développement actuel, la commune a anticipé son développement et réalisé une PVR, qui permet l'accessibilité facilitée de la zone inscrite aujourd'hui au PLU.

Le développement de Saint Floris associé à une nécessaire réflexion urbanistique a poussé la commune à réfléchir la zone en accroche avec les pôles structurants. L'implantation de la zone et les divers paramètres locaux ont poussé le projet à s'établir sur 30 ans.

Le diagnostic environnemental et paysager a fait état d'un certain nombre d'enjeux pour les années à venir, ces derniers sont repris et traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable comme autant d'objectifs à atteindre.

Les possibilités de développement sont limitées dans un espace temps bien définie et la préservation du caractère identitaire passe par un développement qualitatif sur la zone, compatible avec les équipements et les possibilités d'accueil.

La municipalité n'a pas la volonté de développer à outrance son territoire ; néanmoins, afin de projeter au mieux le développement en épaisseur, celui-ci est réfléchi dès à présent à l'arrière des équipements. Le positionnement de ces pôles de vie et la structure même (morphologie) de Saint Floris, implique d'anticiper la projection du développement de la commune sur une plus longue période. Cette projection permettra d'anticiper bien en amont la nouvelle centralité et d'intégrer divers typologie bâtie et une densité sur la zone, équilibrant l'étalement urbain de village rue, observable sur Saint Floris.

L'accueil d'une nouvelle population, la préservation de la qualité environnementale et de l'identité paysagère et rurale de Saint Floris constituent les lignes directrices du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

Aussi les orientations suivantes développent les prescriptions à appliquer sur la zone de développement afin de respecter l'environnement et les paysages, et de valoriser le cadre de vie intrinsèque à Saint Floris et au site choisi. L'orientation d'aménagement établie sur la zone d'urbanisation future, respecte tout d'abord les principes développés au niveau du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Ces orientations imposent aussi une densité et une mixité de bâti par zone.

Les présentes orientations d'aménagement visent donc à assurer la prise en compte des trois axes de développement explicité dans le PADD, mais aussi la maîtrise de l'urbanisation de la zone en terme de type de construction et d'organisation, au travers d'obligations et de prescriptions qui devront être respectées pour la construction de cette zone.

I. ORIENTATION D'AMENAGEMENT SUR LA ZONE AU

A. SITUATION

La zone retenue pour être urbanisée à court, moyen et long terme est située à l'arrière de l'école et de la mairie, entre les rue Delattre et rue Duriez.

Saint Floris étant un village rue, l'ensemble de cette zone, viendra à terme développer en épaisseur la commune afin de ré-équilibrer ce schéma et d'éviter l'étalement urbain contraire à la loi SRU.

Cette vaste zone à urbaniser recrée une centralité autour des seuls pôles structurants de Saint Floris : l'église, la mairie, l'école et la salle des fêtes.

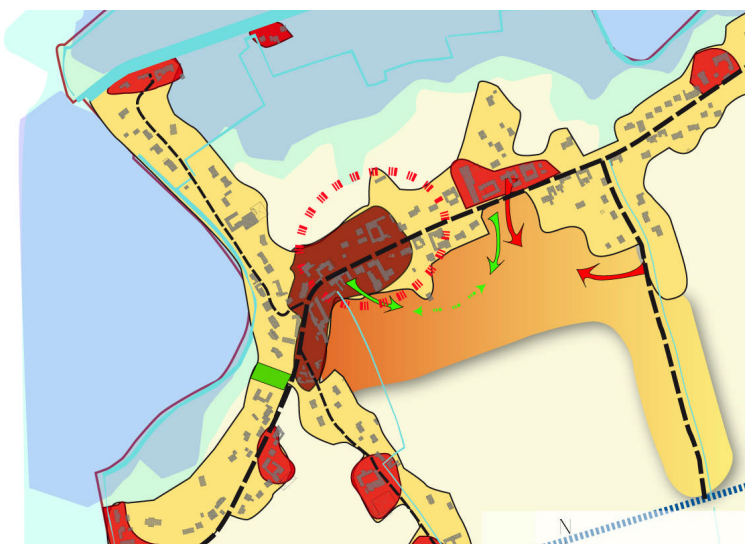


De plus, cette zone est la seule disponible pouvant accueillir à terme la forte demande en logement et la croissance de population notable de la commune de Saint Floris.

Au plus près du cœur même du village, elle possède une géomorphologie à l'adaptation aisée pour accueillir des constructions.

Cette zone se situe en accroche avec la Rue Duriez, la RD 186 grâce au dépôt de betteraves actuel, profitant de la topographie idéale en cette zone.

En dépit d'un terrain favorable, cette zone possède quelques contraintes géomorphologiques et naturelles qu'il s'agit de gérer au sein de l'orientation d'aménagement : présence de courants et accroche naturelle à assurer avec l'entité naturelle des pourtours de Lys.



Visualisation de la zone réfléchie au projet communal : ci-contre AXE 1, projet de développement au PADD.

Sa situation en second front central du cœur de village, permettra de valoriser, à terme le cœur même de Saint Floris et la présence de l'école. De nombreuses possibilités d'accroches piétonnes permettent de lier ce site au tissu urbain de proximité.

La zone est localisée au sein de la vallée de la Lys qui constitue un maillon important de la trame verte trame bleue régionale (fort potentiel écologique). Ces orientations d'aménagement doivent être garante d'une urbanisation au plus proche des notions de développement durable et du respect des échanges faunes flores locaux.

L'urbanisation ne pourra se faire sans prendre en compte les éléments géomorphologiques et les paramètres naturels et paysagers de la zone : topographie, gestion des eaux de surfaces et de sous sol, préservation des haies, fossés et courants...

L'intégration paysagère et environnementale devra être maximum.

B. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les présentes orientations d'aménagement visent à dicter au mieux l'aménagement de l'ensemble de cette zone afin de préserver le caractère rural et les richesses en présence, de manière à respecter au mieux l'environnement immédiat et la gestion des eaux, tout en répondant aux besoins de la commune, échelonnés sur 30ans.



APERCU DE L'EMPRISE DE L'ENSEMBLE DE LA ZONE

1. Instauration d'un phasage

La zone étant vaste pour la commune, il est choisi de phaser le développement afin de maîtriser la construction et le développement. Il s'agit pour la commune de pouvoir absorber l'accueil de logements et le développement défini. L'orientation d'aménagement impose de définir un phasage à l'ensemble de la zone AU concordant avec la levée du Périmètre d'attente de projet global et l'urbanisation de la rue Duriez.

Le zonage réglementaire établit d'ores et déjà 3 étapes de construction :

- la 1^{ère} étape dès l'approbation du document (zone UD),
- la levée du PAPAG et l'urbanisation de la rue Duriez ainsi que la mise en œuvre du projet sur la zone de développement (zone UD et zone de PAPAG sur la 1AU),
- puis le développement de la zone 2AU, nécessitant une modification du document d'urbanisme.

Pour plus de précision, l'orientation propose ici 4 phases de développement à titre indicatif qui devront se réaliser de manière chronologique.

La phase 0 est en cours de construction, les phases 1 et 2 devant être terminées avant de commencer le début de la phase 3 et 4 (la zone 1AU remplie avant d'urbaniser la 2AU). Le phasage associé au projet sera garant d'une construction mesurée par étape.

Les phases 1 et 2 pouvant être simultanés.



APERCU DE LA POSSIBILITE DE PHASAGE SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE : la phase 1 et 2 pouvant être simultanée

2. Anticiper le développement sur l'ensemble de la zone notamment les accroches futures et la végétalisation

Afin de ne pas empêcher l'avancée de l'urbanisation comme projeté dans le PADD, il s'agit de permettre à chaque étape de faire exister la prochaine étape de construction.

Ainsi, le projet permettant de lever le PAPAG devra prévoir les logements sur la zone et les accroches comme explicité dans l'orientation d'aménagement mais prévoir aussi l'accroche possible de l'étape d'urbanisation suivante (2AU).

Pour permettre l'insertion maximum des constructions et du développement au sein de la zone, et en dépit d'un phasage obligatoire de la zone 1AU, la végétalisation de l'ensemble devra se faire par anticipation.

Pour une meilleure intégration de l'ensemble, on préférera planter et végétaliser l'ensemble d'une zone, lorsque celle-ci est destinée à recevoir des maisons individuelles libres de construction. De plus, des essences locales doivent être utilisées pour l'ensemble de la végétalisation de la zone (franges et plantations privatifs).

3. Intégration de la desserte interne à l'environnement immédiat et raccordement au réseau viaire existant.

L'accroche aux voiries existantes de l'ensemble de la zone, se réalisera grâce à trois liens possibles: rue Duriez, RD 186, et la rue Delattre. Ces 3 accès pourront se réaliser au fur et à mesure de l'urbanisation de la zone. Ainsi l'accès sur la RD 186 sera possible dès lors que le PAPA sera levé, tandis que l'accroche à la rue Duriez est d'ors et déjà possible grâce à un emplacement réservé. L'accroche à la rue Delattre permettra le bouclage à terme de l'ensemble de la zone.

Ces dessertes internes répondront à une largeur de voirie minimum sans toutefois répondre au gabarit présent sur la commune. Une voirie de 6 mètres maximum sera permise. Le principe est de retrouver des liens à caractère rural au sein de la future zone de développement.



APERCU DES ACCES POSSIBLES

Sur les zones devant accueillir des lots libres, la distribution des lots se réalisera à partir d'une voie de desserte peu large (6 m environ) qui sera accompagné d'accotement enherbé de part et d'autre servant aussi de noue de récupération des eaux pluviales. Le parcellaire comptera au moins une place de stationnement de jour sur chacune des emprises, dans la marge de recul afin d'éviter le stationnement anarchique sur la voie commune.

4. Préservation des éléments naturels du milieu environnant.

Le site choisi se trouve en plaine agricole, proche de la Lys naturelle et canalisée, la zone est importante pour une éventuelle transition de milieux et d'écosystème.

Il est donc choisi de répertorier et de préserver l'ensemble des éléments naturels existant sur la zone et qui pourrait jouer un rôle écologique.

Aussi, divers éléments sont repérés au plan de zonage comme élément de paysage à préserver au titre de l'Art L 123-1-7.

L'aménagement de la future zone d'urbanisation est conçu autour de ces éléments. Leur valorisation est une réelle valeur ajoutée aux orientations et permet de minimiser l'impact sur le milieu.

De plus, des essences locales doivent être utilisées pour l'ensemble de la végétalisation de la zone (franges et espaces verts).

5. Assurer une densité de logements pouvant répondre aux exigences du SCOT

La vaste zone à urbaniser est soumise à la levée du PAPAG. L'ensemble de la zone 1AU ne pourra s'urbaniser qu'une fois un projet global établie sur l'ensemble de la zone ; le projet doit pouvoir prévoir le développement de la zone 2AU aussi (pour anticiper les accroches et la cohérence bâtie).

Il s'agit d'accueillir sur cette zone une certaine densité bâtie qui se traduira par divers typologie de logements : intermédiaires, semi-collectif ou mitoyens. Le projet devra intégrer au sein de la zone centrale, la densité que la rue Duriez ne peut pas assurer.

6. Assurer une mixité des typologies bâties et l'accueil de locatifs aidés organisé autour d'espaces communs

Cette vaste zone permet de réfléchir à un nombre conséquent de logements associé à des possibles démarches artisanales ou commerciales. La projection du développement sous 30 ans permet d'imaginer la création d'un réel quartier proche du cœur de village et qui pourrait vivre de la proximité de l'école et de propres services.

Le projet présentée levant le PAPAG devra prendre en compte cette donnée et définir avec précision le genre de typologie à voir sur la zone. Il s'agit de définir avec exactitude l'accueil de logements aidés sur la zone. Dans cette optique et pour aider à la densité, une délibération pourra être prise afin d'adopter une majoration des volumes permis sur la zone.

La maison individuelle n'est pas interdite, toutefois, il s'agit de la repenser et de prioriser la densité.

La zone de développement sera organisée autour d'espaces de transitions, espaces publics ou communs, qui pourront servir d'appui à l'ensemble du développement. Ainsi, divers quartiers de densité ou typologie différentes seront mis en place autours de placettes fonctionnant en chapelet.

7. Intégrer la gestion alternative des eaux pluviales et des eaux de surface.

La géomorphologie et le sous sol de la plaine de Lys peuvent impliquer une rapide humidité des parcelles. Aussi, une attention particulière sera donnée à la gestion des eaux pluviales et de surfaces sur l'ensemble de la zone.

La gestion des eaux pluviales se réalisera à la parcelle pour des opérations de type maisons individuelles. Un maximum de végétalisation de l'ensemble sera réalisé, pour l'accompagnement des eaux (espaces communs et privés). Une infiltration maximum sera maintenue grâce à l'instauration d'un maximum de végétalisation à la parcelle, ainsi qu'à une minimisation des aires imperméables.

Une zone de tamponnement sera réfléchi et intégrée à la zone de développement si l'artificialisation est importante, liée à la densité de logement et aux espaces communs.

Dans ce sens, il sera intégré sur la zone des noues de part et d'autres de la desserte interne, faisant office de tamponnement. Ces noues, le long des voies de desserte ou des chemins piétons permettront de temporiser la présence des eaux de surface et de les canaliser vers des éventuels bassins de tamponnement.

Des mises en défens de l'ensemble des courants et fossés seront aussi à intégrer à l'aménagement de la zone. Le projet doit être en concordance avec les dispositions du SAGE de la Lys et du SDAGE Artois Picardie. Aussi aucune zone à dominante humide (SDAGE) n'est répertoriée sur le site choisi pour le développement sur le territoire. L'ensemble des prairies et pâtures humides sont répertoriés aux pourtours de la Lys.

8. Concevoir une insertion adaptée à l'environnement immédiat, paysagement et architecture

Un traitement paysager sera réalisé au sein de la zone pour tout espace commun. Ces zones permettront de relayer le végétal et les ambiances, visibles au nord du territoire ou aux pourtours de l'ancienne voie ferrée (Création d'espaces arborés et plantés, placette aménagée et plantée d'une densité arbustive afin d'assurer l'accompagnement paysager). De plus, il s'agira de préserver des perspectives vers la plaine ouverte.

Le site bénéficiant d'un environnement immédiat de qualité, la végétalisation sera importante à la parcelle :

- + de 30% de l'unité foncière parcellaire
- et il s'agit de planter un arbre de hautes tiges pour 200 m².
- les clôtures seront essentiellement végétales lorsque les logements seront de type individuel.

Il s'agit de ne pas créer sur ces nouveaux quartiers une ambiance trop minérale, non adéquate avec l'environnement immédiat et l'identité même de Saint Floris.

L'insertion au sein de l'environnement se réalisera par un paysagement soigné utile aux échanges faunes flores locaux : proximité du corridor aquatique de la vallée de la Lys. La végétalisation de la zone, essences locales, permettra de participer à la trame verte trame bleue.

L'architecture des constructions est à réfléchir selon la typologie bâtie à accueillir. Il s'agit de soigner l'insertion d'un bâti de qualité au sein de cette zone, afin d'intégrer au mieux les nouveaux habitats au paysage ambiant et respecter le paysage architectural observé aux pourtours.

La densité étant prioritaire, les volumes pourront être importants afin d'accueillir des typologies bâties de type collectif ou semi-collectifs.

Il s'agit ensuite de choisir une implantation de construction qui soit au plus proche des notions bioclimatiques (implantation en tenant compte des vents dominants et de l'ensoleillement). Des espaces verts relais seront charnières entre les divers quartiers, donnant des possibilités de passage piétons, et des évacuations naturelles d'eau de ruissellement.

9. Mettre le piéton au centre des réflexions en créant des déambulations au sein de la zone et de multiples accroches.

L'accroche piétonne est importante pour une déambulation plus aisée au cœur de village et pour ne pas « ghettoïser » ces nouveaux quartiers. Aussi de nombreux liens devront être réfléchis à chacune des voiries des pourtours de la zone mais aussi et surtout par rapport à l'école.

Une transversale, permettra de relier l'ouest de la zone et l'est de la zone. Plusieurs cheminements sont à créer sur les espaces de transition entre quelques parcelles. Des placettes centrales d'évolution permettront de valoriser ces cheminements sur chacune des phases de l'opération.

Des espaces communs naturels ou minéraux, selon l'environnement immédiat du projet, permettront de laisser une place prépondérante aux piétons et à la déambulation.

C. SCHEMA D'AMENAGEMENT

SCHEMAS A TITRE INDICATIF

Commune de Saint Floris

Laboration du Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'aménagement



June 2009