
Modification
Plan Local d'Urbanisme
THUMERIES

*Orientations d'aménagement et
de programmation
complémentaires*

Modification approuvée le :

Sommaire

AVANT PROPOS.....	2
I. LE PLAN LOCAL D'URBANISME ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	2
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	4
II. CŒUR D'ILOT DES RUES GAMBETTA, COGET, OFFLARDE ET RD54	4
1. <i>Contexte et enjeux</i>	4
2. <i>Orientations particulières</i>	4
a. Accès au site.....	4
b. Voirie.....	5
c. Déplacement doux	5
d. Intégration paysagère	5
e. Programmation	5
f. Equipement en réseaux du site.....	5
3. <i>Schéma d'aménagement</i>	5
III. ENTRE L'AVENUE DE L'ENTREPOT ET LA RUE BEGHIN.	7
1. <i>Contexte et enjeux</i>	7
2. <i>Orientations particulières</i>	7
a. Accès au site.....	7
b. Voirie.....	7
c. Déplacement doux	8
d. Intégration paysagère	8
e. Programmation	8
f. Transport en commun.....	8
g. Equipement en réseaux du site.....	8
3. <i>Schéma d'aménagement</i>	8
IV. RECOMMANDATIONS POUR L'AMENAGEMENT DES ZONES D'ETUDES	10
1. <i>Aménagement bioclimatique</i>	10
2. <i>Energie</i>	10
3. <i>Déplacements et accessibilité</i>	11
4. <i>Déchets</i>	11
5. <i>Eau</i>	11
6. <i>Dispositifs Techniques</i>	11

AVANT PROPOS

I. LE PLAN LOCAL D'URBANISME ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont complémentaires à celles déjà existantes dans le PLU approuvé. Il faut préciser qu'elles ne font l'objet d'aucun phasage, et qu'elles peuvent donc être urbanisées dès l'approbation de la présente modification.

Dans le cadre de la concrétisation des orientations générales d'aménagement figurant au PADD, la commune a défini des secteurs sur lesquels sont envisagés une restructuration ou un aménagement particulier.

Il s'agit, dans le présent document, de préciser les conditions particulières d'aménagement et d'urbanisme de chacun de ces secteurs, en vue de garantir un minimum de qualité. Ce document est établi conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 et R.151-6, R.151-7 et R.151-8 du code de l'urbanisme :

Article L.151-6 :

« 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 L.151-7 :

« 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.»

Article R.151-6 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Article R.151-7 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Article R.151-8 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Ces orientations sont opposables aux tiers : tout aménagement, installation, travaux, construction doit donc les respecter en termes de compatibilité, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non à la lettre.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

II. COEUR D'ILOT DES RUES GAMBETTA, COGET, OFFLARDE ET RD54

1. *Contexte et enjeux*

Le site d'étude dédié principalement au logement se trouve au sein de la commune de Thumeries et plus précisément au cœur du tissu urbain principal à proximité de la centralité communale.

Le projet urbanise en profondeur des espaces actuellement végétalisés, des friches herbacées et des jardins situés en cœur d'îlot.

Le projet est bordé de toutes parts par les jardins des habitations des rues du Bois de l'Offlarde, des Chênes, H. Coget, Gambetta et RD54.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions mixtes : habitat traditionnel, habitat récent, équipement,... avec des matériaux comme l'enduit, la brique et des volumes allant de R+C à R+1+C en passant par R+1.

La zone d'étude d'une superficie de 0,84 Ha présente l'occasion de limiter l'extension urbaine communale en investissant en profondeur un cœur d'îlot.

Elle est accessible depuis le sud via la rue H. Coget et depuis le nord via un chemin piéton bordant toute la frange.

Le projet s'intègre parfaitement dans le tissu urbain car il bénéficie de la proximité d'équipements et d'un réseau viaire développé.

L'intégration du projet au sein de la centralité est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.

2. *Orientations particulières*

a. Accès au site

Deux accès à la zone seront aménagés de façon sécurisée. Le premier sera dédié à l'accès routier et piétonnier et le second uniquement aux modes doux.

Le premier prendra appui sur la rue H. Coget au sud, et le second sur la rue du Bois de l'Offlarde à l'ouest en lien avec le cheminement doux existant en frange nord de la zone.

L'accès routier sera aménagé en double-sens de circulation et permettra d'entrer et de sortir de la zone. Il pourra supporter la voirie de desserte.

Le carrefour créé devra être sécurisé pour l'ensemble des usagers.

b. Voirie

Une voirie desservira et structurera la zone d'étude depuis l'accès routier précité. Elle sera en double-sens de circulation et sera accompagnée d'un traitement paysager et d'un cheminement doux. Elle pourra prendre la forme d'une voie partagée. Elle devra être sécurisée pour l'ensemble des usagers. Afin de compléter le maillage viaire et de desservir l'ensemble de la zone, d'autres voiries sécurisées pourront être aménagées.

c. Déplacement doux

La zone de projet sera entièrement praticable le long des voiries par les piétons et les vélos et permettra de rallier le réseau viaire existant autour de la zone d'étude. De plus, comme vu précédemment une liaison douce devra être aménagée entre la zone et la rue du Bois de l'Offlarde au niveau de la liaison douce existante qui devra être conservée. La nouvelle liaison sera interdite aux véhicules à moteurs.

d. Intégration paysagère

Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce dernier, il conviendra de réaliser un traitement paysager végétalisé en conservant la végétation existante et en la développant sur l'ensemble des franges du projet (voir plan). Cela permettra de gérer les nuisances, notamment visuelles, entre les différents secteurs. De plus, les voiries créées devront être accompagnées d'un traitement paysager permettant d'agrémenter le secteur.

e. Programmation

La zone d'étude devra respecter une densité maximale de 20 à 25 logements par hectare avec une mixité des statuts d'occupation à respecter. Au moins 25% de logements locatifs sociaux devront être aménagés au sein de la zone.

f. Equipement en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

3. Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
« COEUR D'ÎLOT DES RUES GAMBETTA, COGET, OFFLARDE ET RD54 »

Site d'étude - env. 0,84 Ha

ARCHITECTURE, URBANISME ET PAYSAGE

Principe de traitement paysager végétalisé des franges (conservation et/ou création)

TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

Principe de création d'un accès routier et doux sécurisé

Principe de conservation de la voie piétonne existante

Principe de création d'une liaison piétonne (accès interdit aux véhicules à moteur)

PROGRAMMATION

Densité maximale à respecter : 20 à 25 logements par hectare

Création d'au moins 25% de logements locatifs sociaux

Ces orientations sont schématisées et représentent des grands principes d'aménagement à respecter.



THUMERIES



III. ENTRE L'AVENUE DE L'ENTREPOT ET LA RUE BEGHIN.

1. *Contexte et enjeux*

Le site d'étude dédié principalement au logement se trouve au centre de la commune de Thumeries et plus précisément au sud-est de la centralité communale.

La zone est insérée au sein d'un espace présentant une grande naturalité avec la proximité d'équipements, de logements récents et anciens et d'activités économiques.

Le projet est bordé par des espaces très végétalisés au nord et à l'ouest. Le sud est bordé par la rue de l'Entrepôt et l'est par la rue J. Béghin.

La zone d'étude d'une superficie d'1,74Ha présente l'occasion de limiter l'extension urbaine communale en investissant en profondeur un secteur résidentiel accompagné d'un écrin de verdure.

Elle est accessible depuis l'est et le sud depuis respectivement la rue de l'Entrepôt et la rue J. Béghin. Un arrêt de bus est implanté à proximité au niveau du carrefour formé par les deux rues précitées.

Le projet s'intègre dans la trame urbaine car il bénéficie de la proximité d'équipements et d'un réseau viaire et de transport développé.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions mixtes : habitat traditionnel, habitat récent, équipement... avec une forte présence de briques. Les volumes vont de R+C à R+1+C. Quelques habitations remarquables sont présentes à proximité.

L'intégration du projet dans un environnement résidentiel et naturel est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.

2. *Orientations particulières*

a. Accès au site

Un seul accès à la zone sera aménagé de façon sécurisée. Il sera dédié à l'accès routier et doux.

Il prendra appui sur la rue J. Béghin à l'est.

Il sera aménagé en double-sens de circulation et permettra d'entrer et de sortir de la zone. Cet accès supportera la voirie de desserte. Le carrefour créé devra être sécurisé pour l'ensemble des usagers.

Afin de favoriser la sécurité routière et de limiter les « événements » sur la route J. Béghin, un seul accès pourra être aménagé. Il sera préférable de l'implanter dans le prolongement d'une voie existante (par exemple : la voie de desserte de la résidence des Tourterelles ou celle des Mésanges).

b. Voirie

Une voirie desservira et structurera la zone depuis l'accès précité.

Elle sera en double-sens de circulation et sera accompagnée d'un traitement paysager et d'un cheminement doux. Elle pourra prendre la forme d'une voie partagée. Elle devra être sécurisée pour l'ensemble des usagers.

c. Déplacement doux

La zone de projet sera entièrement praticable le long des voiries par les piétons et les vélos et permettra de rallier le réseau viaire existant autour de la zone d'étude.

d. Intégration paysagère

Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce dernier, il conviendra de réaliser un traitement paysager végétalisé en conservant la végétation existante et en la développant sur l'ensemble des franges du projet (voir plan). Cela permettra de gérer les nuisances, notamment visuelles, entre les différents secteurs.

De plus, les voiries créées devront être accompagnées d'un traitement paysager permettant d'agrémenter le secteur.

e. Programmation

La zone d'étude devra respecter une densité maximale de 20 à 25 logements par hectare avec une mixité des statuts d'occupation à respecter.

Au moins 25% de logements locatifs sociaux devront être aménagés au sein de la zone.

f. Transport en commun

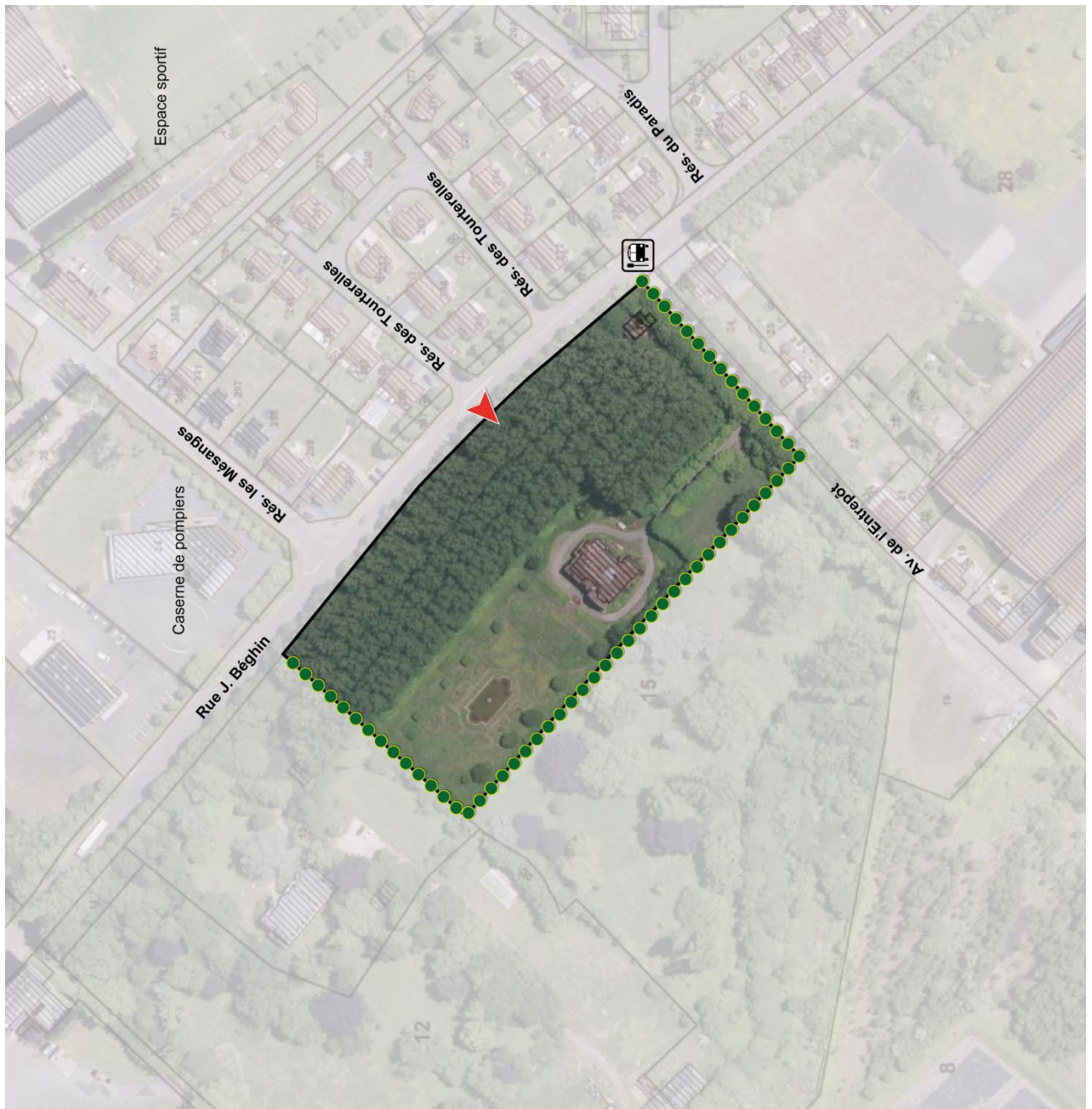
Un arrêt de bus est implanté à côté de la zone. Cette dernière sera donc aisément accessible aux piétons.

g. Equipement en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

3. Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
« ENTRE L'AVENUE DE L'ENTREPÔT ET LA RUE BÉGHIN »

 Site d'étude - env. 1,74 Ha


ARCHITECTURE, URBANISME ET PAYSAGE

 Principe de traitement paysager végétalisé des franges (conservation et/ou création)

TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

Principe de création d'un accès routier et doux sécurisé - idéalement dans l'alignement d'une voie existante - un seul accès pourra être aménagé depuis la rue Béghin



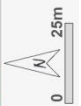
 Arrêt de bus

PROGRAMMATION

Densité maximale à respecter : 20 à 25 logements par hectare

Création d'au moins 25% de logements locatifs sociaux

Ces orientations sont schématiques et représentent des grands principes d'aménagement à respecter.



THUMERIES

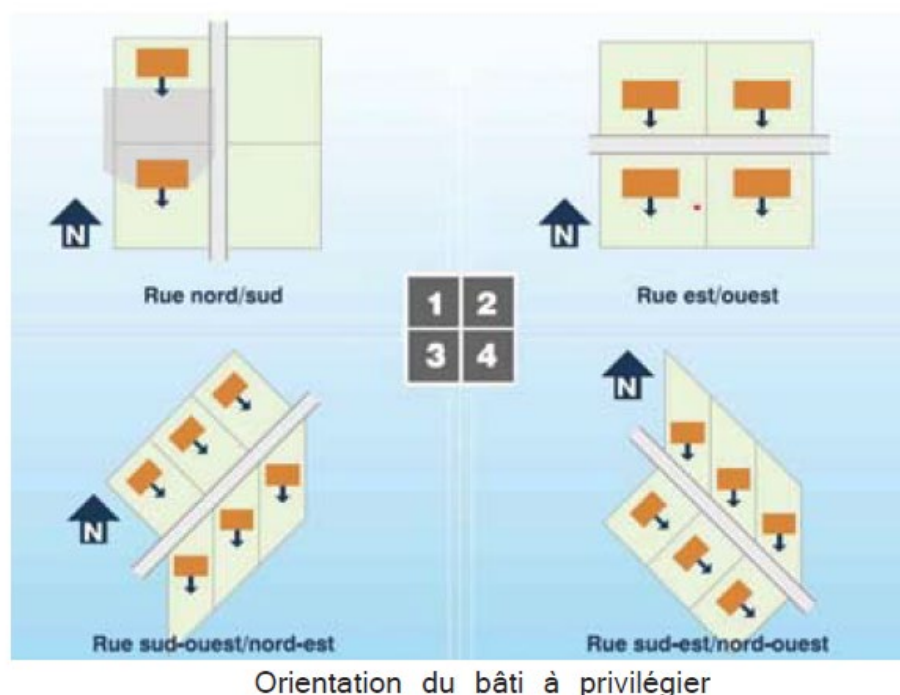
IV. RECOMMANDATIONS POUR L'AMENAGEMENT DES ZONES D'ETUDES

1. Aménagement bioclimatique

L'urbanisation de la zone devra être basée sur des réflexions prenant en compte l'aménagement bioclimatique. L'opération devra s'adapter à son environnement (et non l'inverse) et en tirer le plus de bénéfices possibles en fonction de son usage, notamment en matière d'énergie.

Afin d'optimiser les avantages liés à l'aménagement bioclimatique, notamment en termes de confort de vie et de réduction des coûts, il conviendra de :

- Etudier la topographie de façon à optimiser l'implantation sur la parcelle.
- Etudier les ombres portées des bâtiments et éviter les nuisances liées à celles-ci.
- Planter le jardin et les maisons de façon à ce qu'ils profitent au maximum des apports solaires (hiver= capter et retenir la chaleur ; été = capter et retenir la fraîcheur).
- Etudier les matières (eau, végétal...) et matériaux (enrobé, béton, bois...) existant à proximité et à mettre en place. Chaque élément possède des caractéristiques qui permettent de définir son efficacité selon l'environnement donné.
- Etudier les vents afin de ne pas créer de couloir de vent et de ne pas exposer les façades aux vents dominants.



2. Energie

La production et l'utilisation raisonnée de l'énergie sont des enjeux majeurs de la gestion d'un territoire. Afin de tendre vers une bonne maîtrise de l'énergie, il conviendra de :

- Appliquer à minima la RT en vigueur pour les constructions.

- Etudier les possibilités de mise en place de systèmes de production d'énergies renouvelables adaptés au contexte, et si possible de penser une mutualisation du réseau : éolienne, solaire thermique, solaire photovoltaïque, géothermie, filière bois, aérothermie.
- Etudier la possibilité de se raccorder ou de créer un réseau de chaleur.
- Mettre en place un éclairage public adapté et efficace, notamment en termes de sécurité et de consommation, et surtout non intrusif : utilité, orientation, diffusion, puissance... sont des critères à étudier lors de la conception du projet.

3. *Déplacements et accessibilité*

Les aménagements devront respecter les normes PMR en vigueur et intégrer dans la mesure du possible des stationnements et des liaisons pour les modes de déplacements doux.

4. *Déchets*

La réduction et la réutilisation des déchets fait partie des enjeux majeurs de nos sociétés, ainsi il conviendra de :

- Favoriser le tri à domicile et au sein de l'espace public avec l'implantation de points d'apport volontaire. Bien sûr en les intégrant dans le paysage.
- Inciter les habitants à s'équiper de bacs de compostage.

5. *Eau*

Afin d'appliquer une gestion maîtrisée de l'eau, il conviendra de mettre en place des moyens d'économie et de récupération de l'eau (exemple : bac de récupération des eaux de pluie).

6. *Dispositifs Techniques*

Les dispositifs implantés à l'extérieur de la construction devront être bien intégrés, de manière à minimiser leur impact visuel. Plusieurs pistes pour cela :

- Les implanter sur des constructions annexes,
- Les implanter de manière à ce qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique ou de l'espace public,
- Les regrouper,
- Les dissimuler, par exemple par le choix d'une végétation adaptée,
- Adapter l'implantation à la composition de la construction.