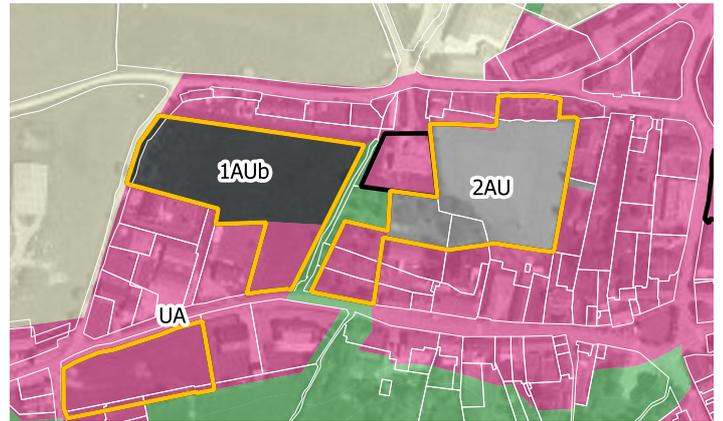


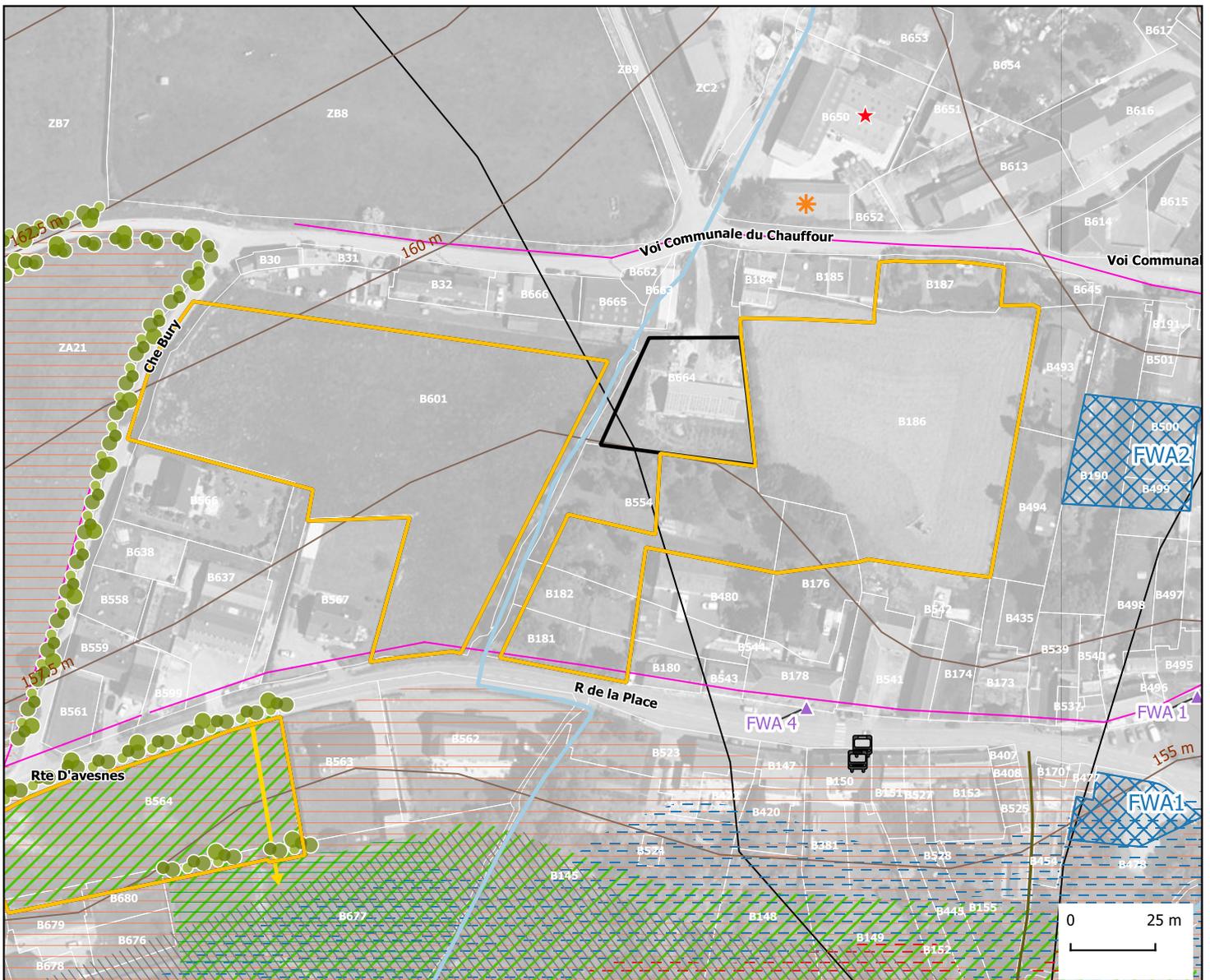
Localisation sur photo aérienne



Localisation sur zonage



Contexte



Sources :
Gisements zones de projets ADU 2023, Photographies aériennes Orthophoto IGN 2022, Limites cadastrales PPIGE 2022, Bâti BDTopo 2022, Limites communales Open Street Map, Régimes sanitaires des exploitations agricoles Chambre d'Agriculture 2019, ZNIEFF INPN 2018, Espaces à Haute valeur Patrimoniale PNRA 2010, Eléments techniques ENEDIS, Risques naturels DDTM

Réalisation : ADU/PNRA, décembre 2023 pour PLUi 3CA



N° DU GISEMENT CONCERNE PAR L'OAP SURFACE EN M ²	
60	7975
5	3216
61	8599

-  Gisements concernés par une OAP
-  Autres gisements

Éléments de contexte

-  Limites cadastrales (contour blanc)
-  Courbes de niveaux (2,5 mètres)
-  Arrêts de transport en commun

Régimes sanitaire des sites agricoles identifiés

-  Régime sanitaire des sites agricoles identifiés : RSD
-  Câble à basse tension

Patrimoine

-  Périmètre de protection des abords des monuments historiques
-  Chemins identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
-  Patrimoines bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (Petit patrimoine)
-  Prairies protégées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme
-  Linéaires de haies ou alignement d'arbres identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Eau

-  Cours d'eau
-  Zone située en secteur inondable aléa faible ou moyen et pour lequel un PPRI est approuvé
-  Zone située en secteur inondable aléa fort et pour lequel un PPRI est approuvé
-  Zones à Dominante Humide du SDAGE Artois-Picardie

Espaces à haute valeur patrimoniale

-  Espaces de biodiversité à étudier

Autres enjeux environnementaux

-  ZNIEFF de type 1 (inventaire)

Autres outils réglementaires

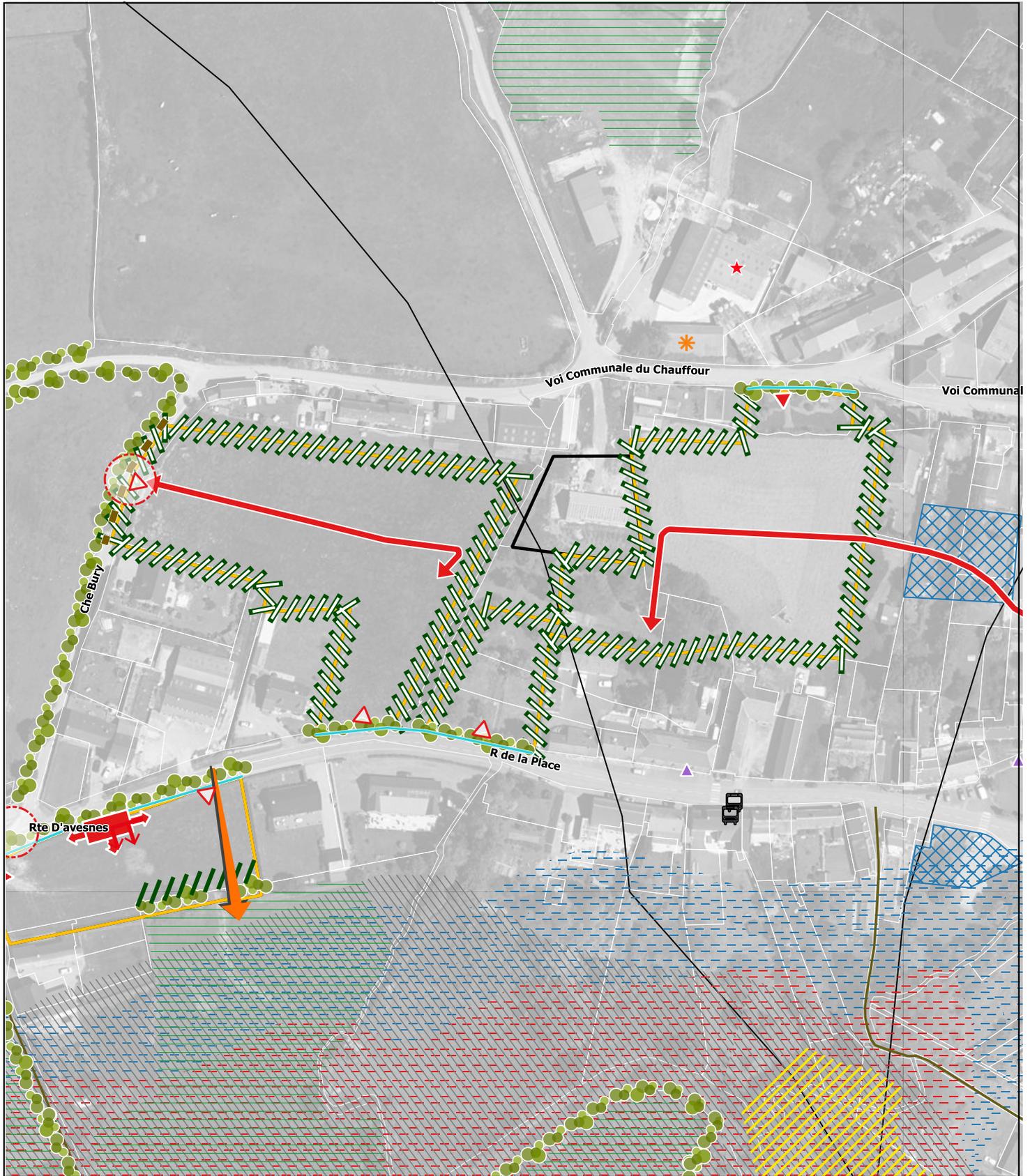
-  Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de urbanisme
-  Accès à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
-  Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle

Commune de Flaumont-Waudrechies

Rue de la Place - Voie communale du Chauffour

Le schéma d'aménagement



0 50 m

Sources :
Gisements zones de projets ADU 2023, Photographies aériennes Orthophoto IGN 2022, Limites cadastrales PPIGE 2022,
Limites communales Open Street Map

Réalisation : ADU/PNRA, décembre 2023 pour PLUi 3CA



N° DU GISEMENT CONCERNE PAR L'OAP*	SURFACE EN M ²	NOMBRE DE LOGEMENTS MINIMUM A PRODUIRE A TERME	PHASAGE	LLS**
60	7975	10	AVANT 2026	
5	3216	4	AVANT 2026	
61	8599	11	APRES 2026	

 Gisements concernés par une OAP

 Autres gisements

Limites parcellaires (contour blanc)

Renouvellement

 Linéaire de haies à préserver ou à conforter

 Franges paysagères à préserver et renforcer

 Franges paysagères à créer

 Réseau hydrographique à préserver et valoriser

 Talus à maintenir

Connexion

 Principe de desserte principale à double sens

 Accès existant à utiliser

 Accès à créer

 Accès mutualisé à créer

 Accès regroupé à créer

 Accès agricole à maintenir

 Carrefour à sécuriser

* Cf. schéma de localisation sur photo-aérienne pour numérotation des gisements

** Si la cellule affiche "O", le gisement doit faire l'objet d'une programmation en Logements Locatifs Sociaux.

Se référer au zonage du PLUi pour définir les emprises constructibles au sein des OAP

Se référer à la "boîte à outils" pour déterminer les prescriptions s'appliquant aux éléments cartographiques représentés et prendre connaissance des éléments prescriptifs transversaux

Flaumont-Waudrechies – Rue de la Place – Voie communale du Chauffour

Contexte :

La commune a fait un choix novateur en matière de proposition d'aménagement, en exploitant un cœur d'îlot existant, et en menant une densification urbaine innovante.

Le site se trouve dans un cœur d'îlot en plein cœur de bourg. Sur toute la partie sud, il est bordé par la D104. Le chemin du Chauffour permet d'en faire le tour à l'ouest et au nord. Le site retenu pour l'urbanisation est particulier car il est très peu perceptible aujourd'hui depuis l'espace public car il est bordé par des constructions existantes et des haies bocagères.

Stratégie d'aménagement :

L'OAP comprend deux phases :

- Phase 1 (G60) : partie gauche du site (urbanisable à court terme)
- Phase 2 (G61) partie droite du site (urbanisable à long terme)

La desserte interne se fera, pour les deux phases, par une voie à double sens de circulation prévoyant, si besoin, une aire de retournement à proximité du ruisseau. Des franges paysagères devront être créées en bordure des constructions existantes.

Le stationnement des véhicules s'effectuera à la parcelle, et non sur la voirie créée. L'enlèvement des ordures ménagères s'effectuera en entrée de site et non en porte à porte.

Le ruisseau de la Rontaine bordant la D104 devra être préservé, ainsi que le talus bordant le chemin Bury.

Le chemin du Chauffour comprend un talus d'environ 1,50 mètre de hauteur. Il explique en grande partie l'absence de pente sur le site visé par l'OAP. Les élus ont souhaité le préserver au maximum. Pour cela, les futures constructions qui s'implanteront à sa proximité devront obligatoirement respecter un recul de 3 mètres minimum vis-à-vis du talus.



Par ailleurs, lors des réunions de concertation, les habitants ont rappelé le fait que Flaumont-Waudrechies est un village rural où les habitants viennent s'installer pour la qualité du cadre de vie. Ainsi, il semble primordial d'assurer la conservation de la qualité du cadre de vie des habitants actuellement riverains et la zone 1AU tout comme celle des futurs habitants. Pour cela, une stricte limitation des ouvertures et percées sur les façades présentant des vis-à-vis avec des constructions existantes est imposée.

Il est préférable d'orienter les espaces de vie de chaque nouvelle construction de manière à limiter les vis-à-vis. Il s'agit d'assurer la tranquillité de tous et la qualité du cadre de vie. Le respect de cette recommandation permettra de maintenir le cadre de vie rural de la commune qui est généralement recherché par les acquéreurs.