



COMMUNAUTE URBAINE D'ARRAS

COMMUNE DE BOIRY-BECQUERELLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

Approbation

Orientations d'aménagement modifiées

Vu pour être annexée à la délibération du Conseil Communautaire en date du
19 décembre 2013

Le Président de la Communauté Urbaine d'Arras

Pour le Président de la Communauté
Le Vice-Président Délégué,

André BOUZIGUES



1	INTRODUCTION.....	3
2	PARTIE 1 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DANS LA ZONE AU, AU TITRE DU L123-2 DU CODE DE L'URBANISME.....	4
2.1.1	Détails.....	4
2.1.2	Orientations d'aménagement opposables.....	4
3	PARTIE 2 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT AU TITRE DU L111-1-4 ET DU L123-2 DU CODE DE L'URBANISME – PROJET D'ENTREE DE VILLE.....	6
3.1	Justification et motivations.....	6
3.2	Présentation du site	7
3.3	Localisation	7
3.4	Occupation du sol et situation	7
3.5	Eléments physiques	8
3.5.1	Topographie	8
3.5.2	Géologie - Hydrogéologie.....	9
3.6	Paysage, Architecture et Milieux naturels	10
3.6.1	Patrimoine architectural	10
3.6.2	Perceptions paysagères.....	10
3.7	Trafic Routier et Environnement Sonore	12
3.8	Contexte réglementaire.....	12
3.9	Projet : Principes d'aménagement.....	13
3.9.1	Localisation du site :	13
3.9.2	Site avant aménagement :.....	14
3.9.3	Site après aménagement :.....	14
3.10	Les orientations d'aménagement graphiques opposables	16
3.11	Projet et critères de qualité au regard des nuisances, de la sécurité, de l'urbanisme et des paysages, de l'architecture.....	17
3.11.1	Objectifs du projet.....	17
3.11.2	Limiter Les nuisances sonores	17
3.11.3	Améliorer la sécurité	17
3.11.4	Améliorer la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages	18
3.11.4.1	Parti architectural	18
3.11.4.2	Qualité paysagère	18
3.11.4.3	Le vocabulaire végétal	18

1 Introduction

Les orientations d'aménagement constituent un document qui complète le règlement et s'impose aux demandes d'autorisation d'occuper le sol.

Les zones AU (1AU et 2AU) sont destinées à être urbanisées à plus ou moins moyen terme et sont constructibles sous condition d'aménagement et d'équipement.

Leur urbanisation contribuera à compléter les tissus existants en s'appuyant sur un maillage d'équipement (voirie, réseaux, commerces, services etc).

Pour ces zones à urbaniser constructibles sous condition (1AU), l'article L 123-1 du Code de l'urbanisme précise que : les PLU **peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs** à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Objectifs recherchés des orientations d'aménagement :

Les principes fixés dans les orientations d'aménagement répondent aux objectifs suivants:

- ✓ Promouvoir un développement urbain de qualité, principalement en continuité des zones bâties existantes, en préservant et en intégrant les entités naturelles interstitielles.
- ✓ Assurer l'intégration du nouvel espace urbanisé en garantissant des transitions qualitatives avec les espaces naturels ou bâtis situés à ses abords.
- ✓ Assurer la cohérence des initiatives privées en matière de développement urbain avec les objectifs publics affichés au PADD.

Orientations générales :

Les orientations d'aménagement visent principalement à :

- ✓ Compléter le maillage de voies carrossables et celui des modes de déplacement piétons, deux roues, afin d'éviter le fonctionnement en impasse (accessibilité des équipements, fonctionnement des services publics, mise en relation des rues).
- ✓ Traiter les zones de contact avec les tissus existants

2 Partie 1 : Orientations d'aménagement dans la zone AU, au titre du L123-2 du Code de l'urbanisme

2.1.1 Détails

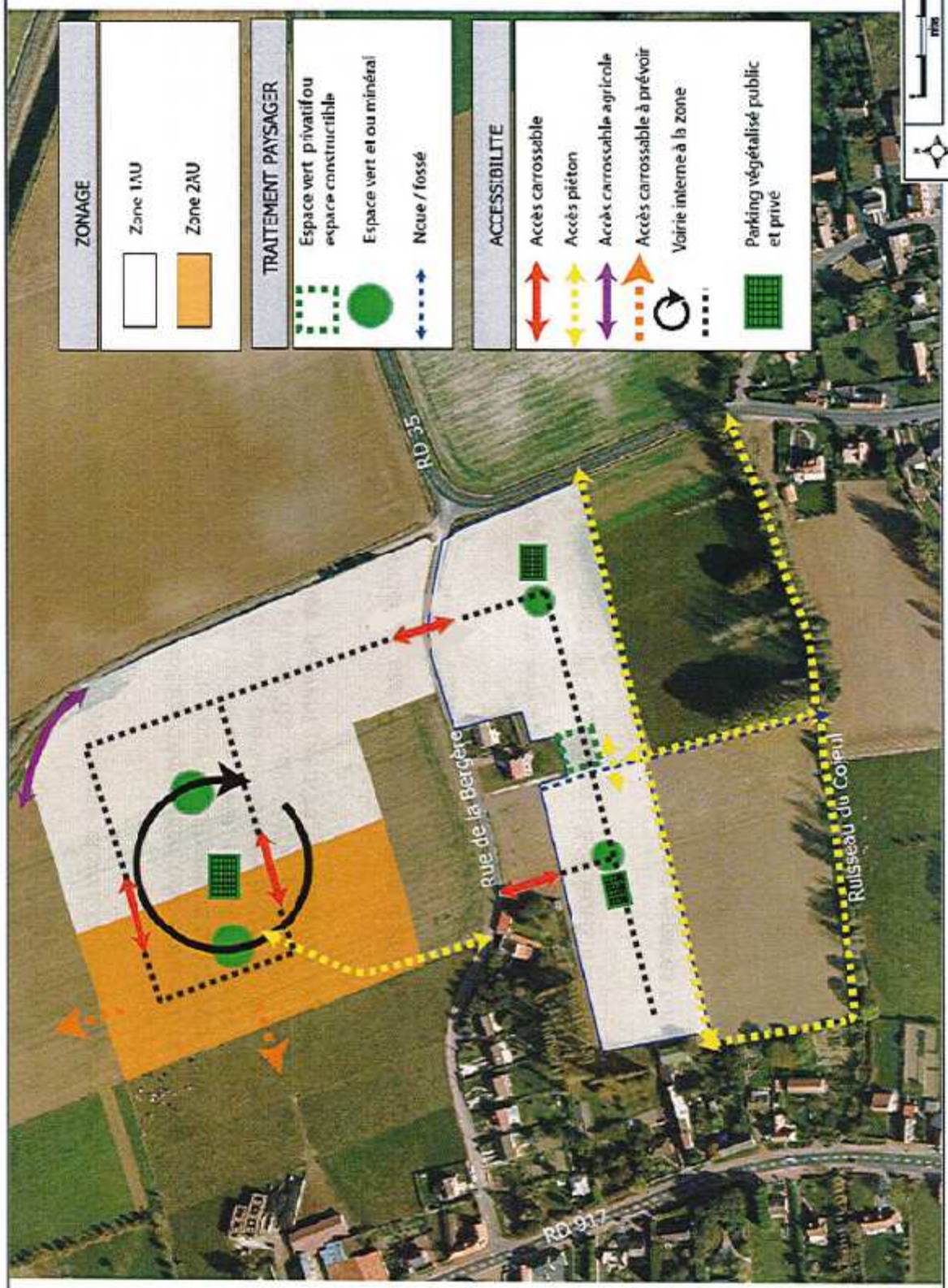
Localisation de zone AU	Superficie	Desserte par les réseaux	Justifications
« Rue de la Bergère »	8,3 hectares	<u>Eau potable</u> : Rue de la Bergère (ø 150 mm).	<ul style="list-style-type: none"> - Continuité avec le tissu urbain existant - Proximité immédiate des réseaux - Absence de risque connu de remontée de nappe - Sol crayeux permettant l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement

2.1.2 Orientations d'aménagement opposables

Types d'Orientations d'aménagement	Détails et Justifications
Espace vert privatif ou espace constructible	Cet espace est constitué d'un jardin privatif. Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, il pourra soit rester en jardin privatif rattaché à l'habitation actuelle (et éventuellement bâti hors opération d'aménagement d'ensemble) ou être bâti dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.
Espace vert et / ou minéral	Les zones AU devront faire l'objet d'aménagements d'espaces « verts », de type pelouses en bord de voirie et/ou espaces verts traités en lieux de convivialité pour les habitants (espaces de jeux). Ils pourront également contenir des espaces minéraux.
Parking végétalisé	Les parkings (visiteurs et particuliers) devront être au maximum végétalisés (type dalle evergreen) afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
Accès carrossable	Chaque flèche rouge correspond à la nécessité de créer un accès carrossable unique (entrée / sortie).
Accès carrossable à prévoir	Afin de pouvoir relier les zones AU à d'éventuelles futures zones d'urbanisation à long terme, des réserves foncières (« attentes ») devront être prévues (au moins deux pour la zone 2AU) d'une largeur permettant l'aménagement d'une voie carrossable
Voirie interne	Afin d'éviter les problèmes de circulation (ramassage des ordures, sécurité civiles), les voies en impasse devront être évitées sauf en cas de contrainte technique. Des impasses temporaires pourront néanmoins être aménagées en limite de zone 1AU/2AU dans l'attente de l'aménagement global de la zone AU. En cas d'aménagement des zones 1AU par phases, chacune des phases d'aménagement devra prévoir des attentes en matière d'accès carrossables (d'au moins 5 mètres de large) pour permettre un raccordement viaire ultérieur au reste de la zone 1AU.
Assainissement / eaux pluviales	Un système d'assainissement semi-collectif devra être privilégié. Un système de drainage des eaux pluviales de voirie de type noue, fossé sera aménagé dans les zones AU.

Orientations d'Aménagement
- Rue de la Bergère -

Commune de Boiry-Becquerelle / Plan Local d'Urbanisme



3 Partie 2 : Orientations d'aménagement au titre du L111-1-4 et du L123-2 du Code de l'urbanisme – projet d'entrée de ville

3.1 Justification et motivations

La présente étude a pour objet l'élaboration d'un projet urbain sur un secteur localisé à l'entrée Nord de Boiry-Becquerelle et bordant la RD917.

L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme indique que :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (...)

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes (...)

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment **des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale**, ainsi que de la **qualité de l'urbanisme et des paysages**. »

Afin de lever l'interdiction de construire dans la bande de **75 mètres** de part et d'autre de la RD917, l'étude abordera les points suivants :

- Analyse de l'état existant,
- Définition d'un projet urbain,
- Analyse des critères de qualité de la future zone urbanisée au regard des nuisances, de la sécurité, de l'urbanisme et des paysages, de l'architecture,
- Traduction réglementaire.

3.2 Présentation du site



3.3 Localisation

Situé à l'entrée Nord de la commune de Boiry-Becquerelle, le site d'étude, d'une superficie d'environ 7900 m² dont environ 6600 m² hors voirie (RD917 et bas cotés) est situé de part et d'autre de la RD917. Le site est constitué de deux parcelles l'une de 2731 m² et l'autre de 3857 m² classées en zone urbaine. Ces deux parcelles sont situées entre le chemin de Douai et les premières habitations du village.

3.4 Occupation du sol et situation

Le site est constitué de terrains agricoles qui appartiennent au Centre Communal d'Action Sociale.

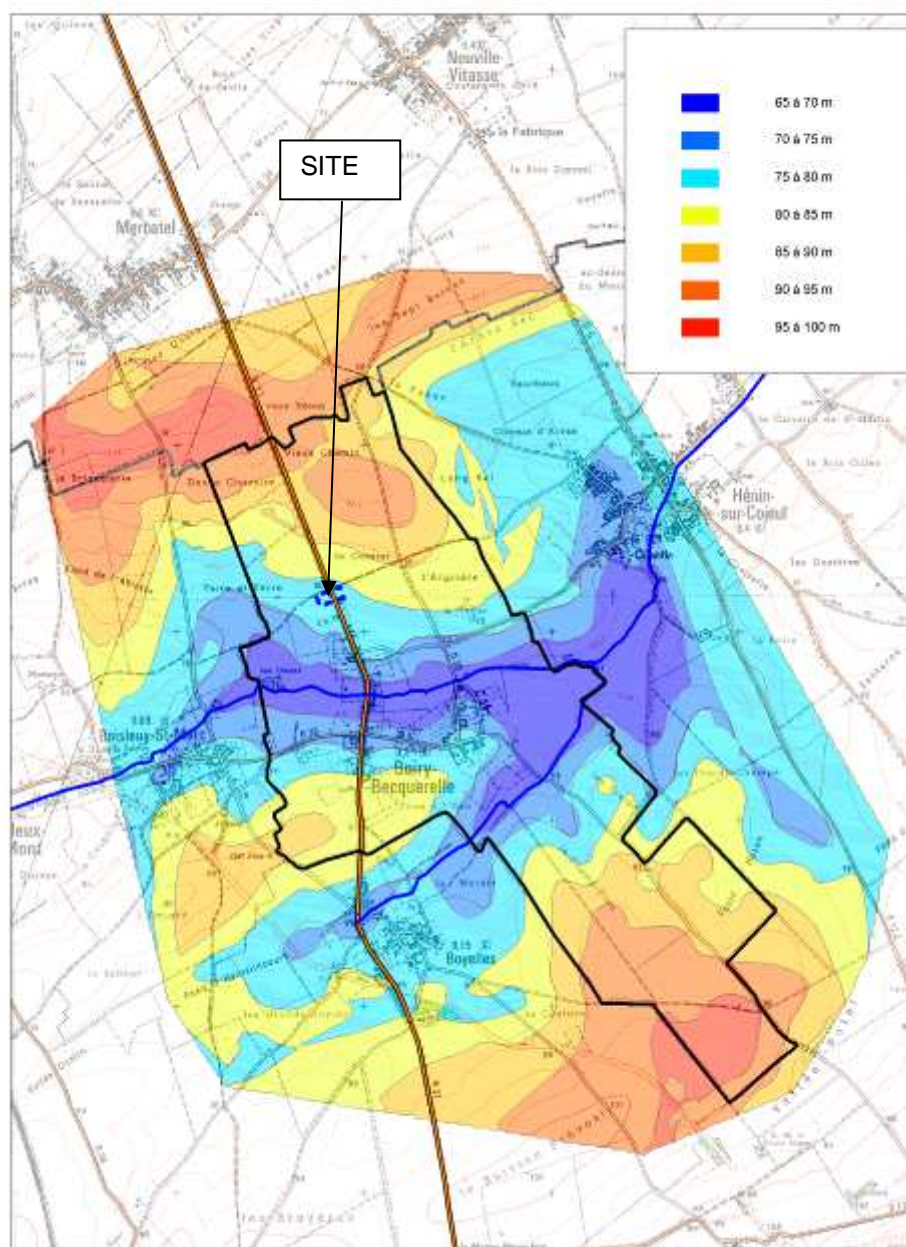
3.5 Éléments physiques

3.5.1 Topographie

Le site présente une topographie plane à une altitude d'environ 77 mètres.

TOPOGRAPHIE

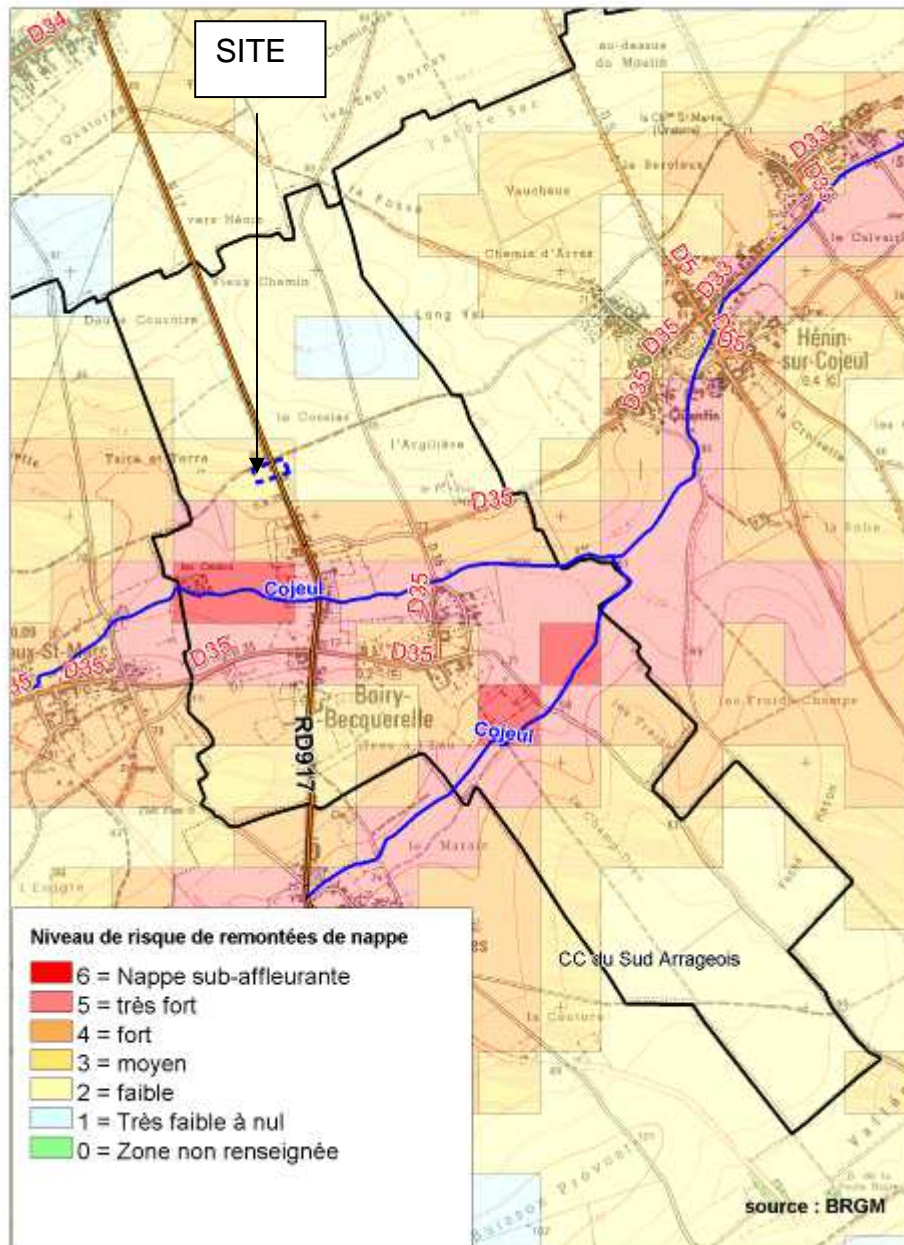
source : IGN



3.5.2 Géologie - Hydrogéologie

Le site d'étude repose sur de la craie blanche. Aucun élément hydrologique n'est présent sur le site. Le risque de remontée de nappe est à un niveau moyen.

HYDROGRAPHIE - RISQUE DE REMONTEE DE NAPPE



3.6 Paysage, Architecture et Milieux naturels

3.6.1 Patrimoine architectural

Les habitations de la commune, implantées en front à rue se caractérisent par des volumes simples, en rectangle allongé, sur un seul niveau ou deux et dont le matériau principal est la brique parfois mélangée à d'autres matériaux.

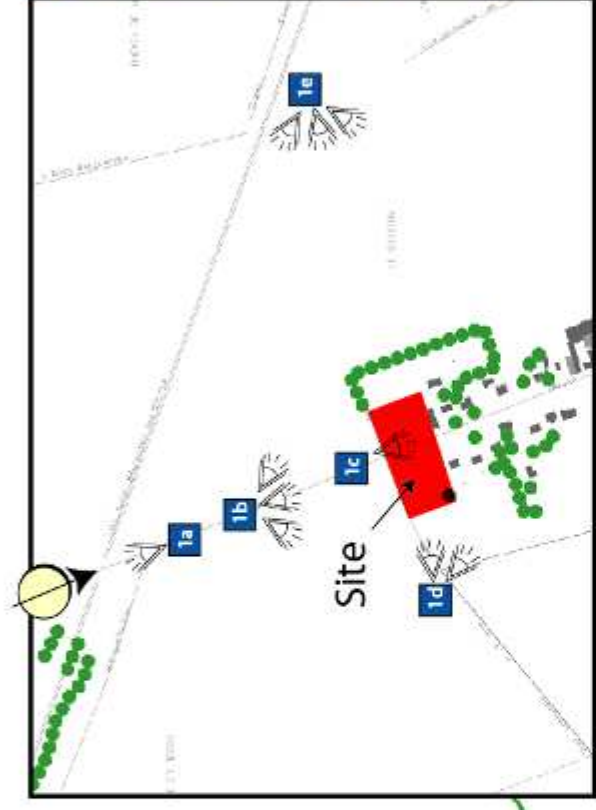
Aucun monument classé au titre des Monuments Historiques n'est recensé à proximité du site ou dans la commune.

3.6.2 Perceptions paysagères

La perception du site :

En venant du Nord, le site est perçu comme faisant partie du village car il est situé entre le chemin de Douai et les premières habitations.

Le chemin de Douai est en effet la limite urbaine Nord du Village au delà duquel l'espace agricole s'étend sans limite (hormis la ligne TGV).



Eléments paysagers marquants de l'entrée de ville :

- 1a : La Porte du TGV qui marque l'entrée nord de la commune
- 1b : la « vue des clochers »
- 1c : L'entrée urbaine de la commune
- 1d : Arrières des terrains en façade de la RD 917
- 1e : Vue sur l'entrée nord depuis le pont TGV

3.7 Trafic Routier et Environnement Sonore

Les trafics relevés sur la RD917 (données DDE) :

En 2005, un comptage réalisé indique 6809 véhicules/jour avec 8% de poids lourds. Ces chiffres montrent que le trafic sur la RD 917 est très dense.

L'accidentologie :

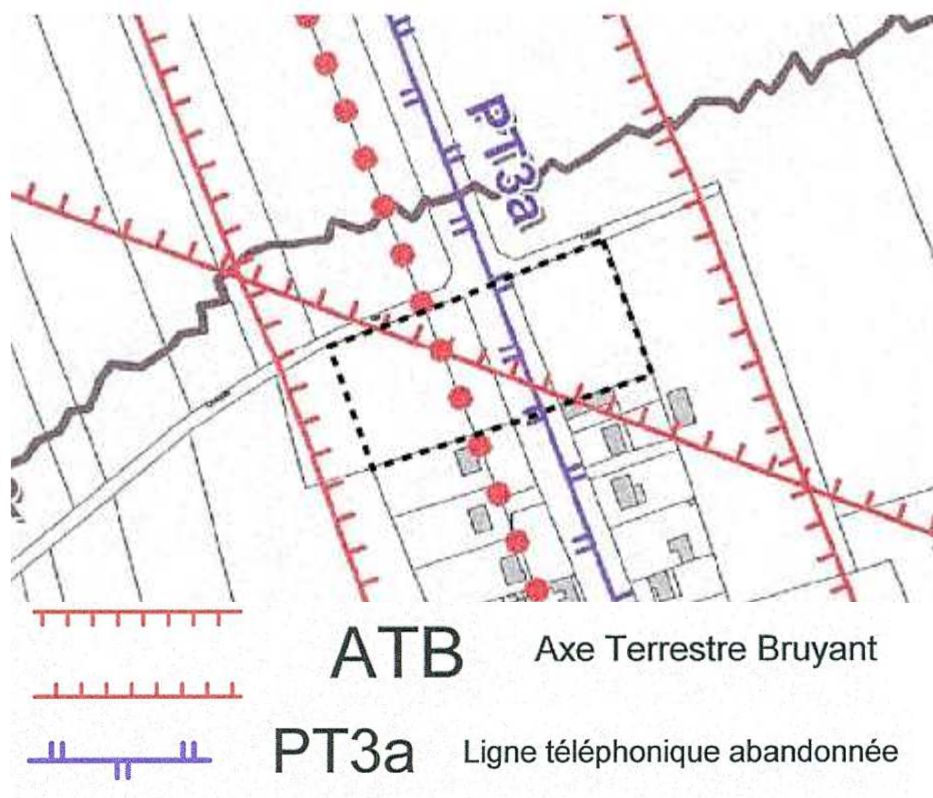
Deux accidents avec blessés ont été recensés sur la période 2002 / 2004 sur le territoire communal. Les 2 accidents se sont produits sur la RD 917.

Aucun accident n'a été recensé à proximité du site.

Les nuisances sonores :

La RD917 est classée au titre des voies bruyantes (voir ci-après un extrait du plan de servitudes)

Le site est concerné par la zone bruyante de part et d'autre de la RD917 et de la ligne TGV.



3.8 Contexte réglementaire

Aucune servitude n'est par présente sur le site.

3.9 Projet : Principes d'aménagement

3.9.1 Localisation du site :

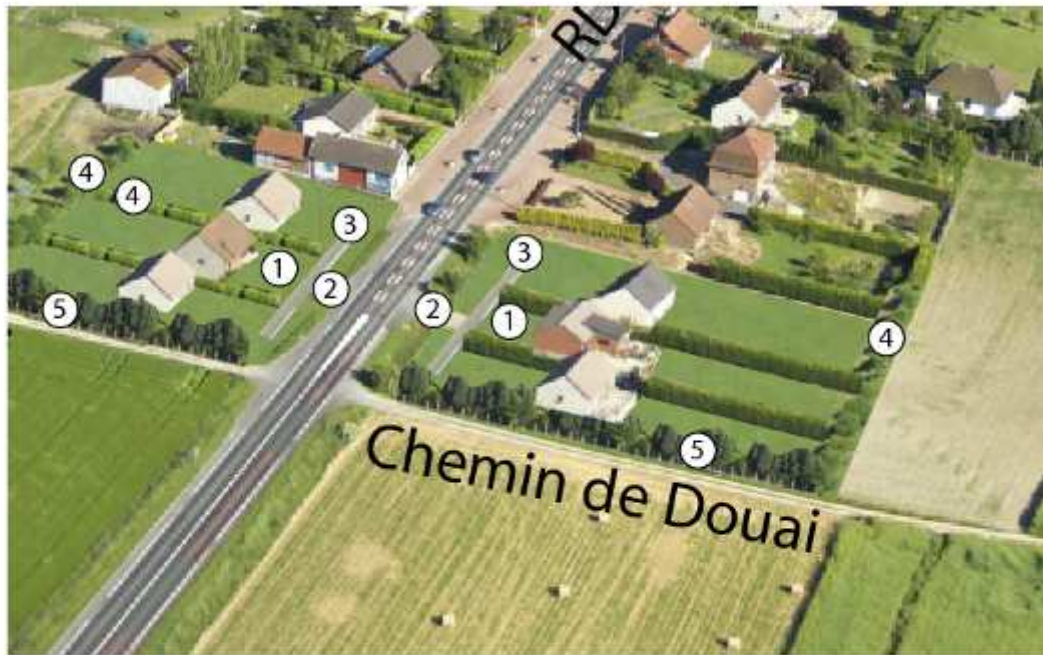


3.9.2 Site avant aménagement :



3.9.3 Site après aménagement :





- ① Recul minimal de 20 mètres / axe de la RD917
- ② Accès unique à la zone
- ③ Contre allée
- ④ Clôture doublée d'une haie végétale
- ⑤ Haie arbustive en domaine public

3.11 Projet et critères de qualité au regard des nuisances, de la sécurité, de l'urbanisme et des paysages, de l'architecture

3.11.1 Objectifs du projet

L'objectif du projet est :

- de lotir les parcelles pour y bâtir environ 6 habitations (trois de chaque côté).
- d'accompagner ces constructions d'une haie de part et d'autre de la RD917 en limite Nord du site.

3.11.2 Limitier Les nuisances sonores

Le secteur étant situé à proximité de la zone bruyante de part et d'autre de la RD917, les constructions devront s'implanter à 20 mètres minimum de l'axe de la RD917.

Rappel de la réglementation (Conformément à l'article R123-14-5^{ème} du Code de l'Urbanisme) : Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RD 917 et 300 mètres de part et d'autre de l'axe de l'emprise du TGV, les constructions sont soumises à des normes d'isolation acoustique.

Les bâtiments situés aux abords cet axe seront donc soumis à des normes d'isolation acoustique, conformément aux arrêtés en vigueur (voir en annexe).

Article U-LB 6 du règlement du PLU :

Disposition spécifique dans le secteur U LB en application du L111-1-4 du Code de l'Urbanisme :

Les constructions autorisées doivent être implantées avec un recul de 20 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD917.

3.11.3 Améliorer la sécurité

L'actuelle RD917 étant classée à grande circulation, deux accès uniques de part et d'autre de la RD917 desserviront les futures parcelles.

Ces deux accès ont été validés par le conseil général lors d'une réunion de travail concernant le projet (voir orientations d'aménagement du secteur).

L'aménagement du site s'accompagnera d'une haie arbustive / arborée longeant le chemin de Douai. Cette haie permettra d'indiquer plus nettement l'entrée du village est d'inciter les conducteurs à limiter leur vitesse lors de la traversée du village.

3.11.4 Améliorer la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages

3.11.4.1 Parti architectural

Les constructions et installations autorisées ne devront nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et au paysage dans lequel elles s'intégreront. Les matériaux utilisés devront être en harmonie sur l'ensemble du site.

Afin de respecter le gabarit général des constructions situées le long de la RD917, et d'éviter les constructions à plusieurs niveaux dans ce secteur d'entrée de village, les futures constructions ne devront pas dépasser une hauteur de 4 mètres à l'égout du toit.

Article U-LB 10 du règlement du PLU :

Disposition spécifique dans le secteur U-LB en application du L111-1-4 du Code de l'Urbanisme :

La hauteur maximale à l'égout des constructions ne doit pas dépasser 4 mètres avec une hauteur absolue maximale fixée à 7,5 mètres.

3.11.4.2 Qualité paysagère

La limite Nord du site fera l'objet d'une plantation de haie le long du chemin de Douai (projet communal).

Article U-LB 11 du règlement du PLU :

Disposition spécifique dans le secteur U LB en application du L111-1-4 du Code de l'Urbanisme :

Les clôtures devront être doublées d'une haie végétale.

3.11.4.3 Le vocabulaire végétal

Le choix des plantations se fera parmi les essences végétales locales (voir liste en annexe du règlement).