

Communauté Urbaine d'Arras

PLAN LOCAL D'URBANISME

**GAVRELLE**

**PIECE 5.1 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

Dossier approuvé

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire  
en date du 15 janvier 2013



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

  
André BOUZIGUES



## SOMMAIRE

1- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AUa .....	3
2 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES LEGERES EN UE .....	5

# 1- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AUa

La zone d'urbanisation future se situe en sortie sud-est du centre-bourg, le long de la rue de Plouvain, en vis-à-vis des équipements sportifs de la commune.

L'objectif principal est d'y réaliser un quartier durable : en termes d'équilibre social, avec une mixité de logements, et en termes d'environnement, avec des aménagements paysagers conséquents, des formes bâties compactes, une large place laissée aux déplacements doux,...

## - Espaces publics et desserte :

La zone sera desservie par deux accès (entrées-sorties) depuis la rue de Plouvain. L'aménagement interne se fera via un bouclage à l'intérieur de la zone qui sera à double sens de circulation et jalonné de placettes publiques. Celles-ci seront le support des stationnements à destination des visiteurs et d'espaces publics aménagés. L'imperméabilisation des sols y sera limitée, dans un objectif d'aménagement durable, voire écologique. La voirie principale, qui aura le statut de voie de desserte, sera de préférence en voirie mixte, afin de limiter son emprise et de réduire la vitesse automobile.

Le long de la rue de Plouvain, afin de donner un caractère « urbain » à l'entrée du village, des constructions pourront avoir un accès direct sur la rue, ou être organisés autour d'une placette. Ces logements seront préférentiellement organisés via des opérations groupées (type individuels mitoyens, petits collectifs ou logements intermédiaires).

Deux amorces de voiries devront être prévues en frange sud et est de l'opération, afin de permettre un éventuel prolongement de cette zone, via une urbanisation ultérieure.

## - Typologie des logements :

Afin de renforcer la mixité sociale sur la commune, chaque programme de logements devra comporter un minimum de 20% de logements en accession aidée et 30% de logements locatifs aidés (arrondis à l'entier supérieur). Cette règle est inscrite réglementairement via un secteur de mixité sociale, établi au titre de l'article L 123-1-5.16° du code de l'urbanisme. Les différents types de logements (locatifs, accession aidée et lots libres) devront être répartis uniformément dans l'ensemble de la zone.

## - Densité et organisation des constructions :

L'objectif de limitation de la consommation foncière a conduit les élus à imposer une densité de 17 logements par hectare sur la zone 1AUa. Le long de la rue de Plouvain, l'urbanisation sera plus dense, favorisant la réalisation d'un habitat groupé pouvant s'organiser autour d'espaces publics communs sous la forme de jardins ou de places publiques. Cette forme bâtie plus dense permettra de mieux matérialiser l'entrée du village et sera accompagnée d'un traitement adapté de l'espace public.

Sur l'ensemble de la zone, l'organisation du bâti devra se faire en portant attention à l'ensoleillement des jardins et des habitations. Les jardins exposés au sud ou sud-ouest seront préférés à des jardins exposés au nord. Plus globalement l'aménagement et l'architecture durables seront privilégiés.

## - Déplacements doux :

Les aménagements internes à la zone devront permettre la circulation aisée et sécurisée en modes doux (piétons et vélos). Les traversées de chaussée devront être aménagées pour les sécuriser les accès aux équipements publics et marquer les entrées de bourg depuis le sud (notamment sur la rue de Plouvain).

Une liaison douce sera créée en franges est et sud du quartier afin de matérialiser une section du tour de bourg. Elle permettra de connecter ce secteur à des cheminements de balades d'ores et déjà existants. Cette liaison se connectera aux cheminements existants à proximité. Depuis le cœur du nouveau quartier, des connexions vers l'ensemble de ces liaisons douces devront être créées.

## - Paysage - environnement :

L'ensemble des franges du quartier seront paysagées, en lien avec la création de la liaison douce. L'entrée de la commune sera mise en valeur par l'aménagement paysager de la frange de l'urbanisation future sur la zone agricole (lisière entre constructions et zones agricoles).

Les aménagements et les abords des voiries devront être paysagés, ainsi que la frange sud-ouest de la rue de Plouvain. La création de noues, de stationnements végétalisés et de tout autre dispositif vecteur d'un urbanisme durable, seront privilégiées. La zone pourra bénéficier de collecteurs sélectifs de déchets dans un souci de protection de l'environnement.



## 2 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES LEGERES EN UE

La zone UE est une zone à vocation économique. En sortie est de la commune, au sud de la rue Nationale, un secteur sera aménagé par la Communauté Urbaine d'Arras, compétente en matière de développement économique. Cette zone accueillera des petites activités, de type artisanat ou PME, afin de répondre à la forte demande de ce type d'activités sur le secteur. Seule la partie située au sud de la rue Nationale est concerné par un projet d'aménagement d'ensemble et par les présentes orientations d'aménagement. Les terrains situés entre la rue Nationale et la RD 950 ne sont pas concernés par le présent document. Cette zone est partiellement concernée par l'étude Loi Barnier-Amendement Dupont (pièce 5.2), car elle est soumise à l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme du fait de sa proximité avec la RD 950.

### - Espaces publics et desserte :

Pour des questions de sécurité, la zone ne bénéficiera que d'un seul accès sur la rue Nationale, via l'aménagement d'un carrefour sécurisé. Aucun autre accès sur la rue Nationale ne sera autorisé (création de nouvelle voirie ou accès direct de constructions), de façon à empêcher les urbanisations ponctuelles en front à rue et bien garantir l'aménagement global de cette zone.

La desserte interne de la zone se fera donc via une voie principale unique, qui desservira l'ensemble de la zone (voie en impasse ou boucle, suivant la profondeur retenue pour les parcelles). En cas de configuration en impasse, elle devra être équipée, dans sa partie terminale, d'une aire de retournement permettant un demi-tour aisé des gros véhicules, tant pour les occupants de la zone (camions) que pour les services publics et de sécurité (collecte des ordures ménagères,...). La longueur de l'impasse sera fonction du découpage parcellaire du secteur, suivant les besoins des entreprises s'installant. En cas de configuration en boucle, il ne devra néanmoins n'y avoir qu'un seul accès sur la rue Nationale.

### - Organisation des constructions :

Les parcelles seront organisées de part et d'autre de la voie. Leurs tailles seront définies en fonction des besoins exprimés par les entreprises souhaitant s'installer. Cependant, au vu de la vocation de la zone (artisanat, PME), les parcelles auront idéalement des tailles comprises entre 2000 et 5000m<sup>2</sup> environ, permettant d'accueillir une dizaine d'entreprises.

### - Déplacements doux :

L'aménagement de la rue Nationale doit permettre les accès modes doux vers la zone d'activités.

La voie de desserte interne de la zone sera aménagée afin de permettre la circulation sécurisée des cycles et piétons.

Le règlement de la zone impose, pour chaque parcelle, la réalisation de stationnements pour les deux-roues.

Par ailleurs, la frange sud de la zone sera paysagée et couplée à l'aménagement d'une liaison douce, dans le prolongement de la liaison d'ores et déjà existante.

### - Paysage - environnement :

Afin de traiter la lisière urbaine de la zone d'activités de façon qualitative, et de veiller à sa bonne intégration dans le paysage, l'ensemble de ses franges seront paysagées (en limite de zone agricole et en limite de zone urbaine). Il sera préféré des essences locales composées de feuillages caducs ou persistants.

La limite entre espace public et espace privé sera également traitée qualitativement, sur toute la longueur de la zone (constitution d'une bande paysagée entre la rue nationale et les futures parcelles privées de la zone).

Par ailleurs, les espaces libres provenant des reculs imposés seront également paysagés. L'objectif est de créer une zone d'activités qualitative, tant en matière architecturale que paysagère, mais également de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions.

Les aménagements de l'espace public pourront également contribuer à l'augmentation de la place du végétal dans le secteur (alignement d'arbre le long de la voie de desserte interne, noues,...).

Cette zone est également couverte par une étude Loi Barnier, rendue nécessaire par la présence de la RD 950. Cette étude, qui permet de déroger à l'inconstructibilité qu'impose la route départementale, apporte des précisions en matière paysagère et de limitation des risques et nuisances.





**LEGENDE:**

	secteur aménagé par la CUA et couvert par les orientations d'aménagement
	zone UE du PLU
	bâtiments à usage d'activités existants
	accès unique par une voie en double sens pour desservir la zone
	aménagement d'un carrefour sécurisé
	cheminement doux à créer
	obligation de plantation des franges de la zone sous forme d'une haie bocagère
	traitement paysager de la voie
	ligne haute tension existante
	arbres/arbustes existants



COMMUNE DE GAVRELLE

Orientations d'Aménagement