



Commune d'Arnèke

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



Dossier loi Barnier - Article L111-6

Création d'une zone d'activité

Dossier arrêt projet



Verdi Conseil
80, rue de Marcq
BP 49 - 59441 WASQUEHAL cedex

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
communautaire en date du :

Signé par : Valentin BELLEVAL
Date : 24/02/2020
Qualité : Vice-Président URBANISME

27 janvier 2020

SOMMAIRE

AVANT PROPOS	5
1. LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE.....	6
2. SITUATION D'ARNEKE	7
3. SITE D'ETUDE.....	8
a) à l'échelle communale	8
b) La zone d'étude	8
ANALYSE PAYSAGERE ET CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL.....	9
1. TOPOGRAPHIE, GEOLOGIE	10
a) Topographie	10
b) Géologie	12
c) Occupation du sol	13
2. MILIEU NATUREL	15
a) Zone Natura 2000	16
3. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	17
4. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES	18
REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE	19
1. LE SITE ET SES ABORDS.....	21
2. L'ABSENCE D'ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX SUR LE SITE.....	22
3. ... MAIS DES ESPACES LIMITOPHES A L'OUEST PRESENTANT UN INTERET	23
4. LA CO-VISIBILITE AVEC LES BATIMENTS LES PLUS PROCHES	23
5. DES VUES VERS LE BOURG D'ARNEKE A PRESERVER	24
6. RESEAU ET DESSERTE ROUTIERE.....	25
a) Le réseau de voirie existant	25
b) Bande d'inconstructibilité.....	26
7. CONTEXTE REGLEMENTAIRE	26
a) Le SCoT de Flandre Intérieure	26
b) Le PLUI de la CCFI.....	27
c) Les servitudes d'utilité publique	27
DESCRIPTION DU PROJET.....	28
1. LES ENJEUX DU SITE.....	30
2. OBJECTIFS DU PROJET	33
3. LE PARTI URBAIN.....	34
4. LE PARTI PAYSAGER ET ARCHITECTURAL	35
CRITERES DE QUALITE DE LA FUTURE ZONE URBANISEE AU REGARD DES NUISANCES, DE LA SECURITE, DE L'URBANISME DU PAYSAGE ET DE L'ARCHITECTURE	38
1. LA SECURITE	39
a) Accès	39
b) Sécurité en fonction du type de bâtiment implanté sur la zone.....	39
2. LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES	39

3.	LA QUALITE DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES	40
a)	<i>La desserte par les réseaux</i>	40
b)	<i>Implantation des constructions</i>	40
c)	<i>Emprise au sol</i>	40
d)	<i>Stationnement</i>	41
e)	<i>Espaces libres et plantations</i>	41
4.	LA QUALITE ARCHITECTURALE	42
a)	<i>Hauteur des constructions</i>	42
b)	<i>Les matériaux et façades</i>	42
c)	<i>Les couleurs</i>	42
d)	<i>Les clôtures et portail</i>	43
e)	<i>Les enseignes</i>	43
5.	L'OPERATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	44

AVANTPROPOS

1. LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

L'objet de la présente étude consiste à prendre en compte les dispositions de la Loi Barnier le long de la Route Départementale 11 pour l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur situé à l'ouest de la commune (en lieu et place des terrains occupés par des terrains agricoles).

Le dossier permettra de proposer des prescriptions réglementaires adaptées au contexte.
Il permettra d'assurer une bonne intégration du projet dans son environnement.

Ainsi, l'article L.111-4 du code de l'urbanisme indique : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

Afin de lever l'interdiction de construire dans la bande des 75 mètres de part et d'autre de la RD11, le présent document aborde :

- l'analyse de l'état existant,
- la définition d'un projet urbain, de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de l'urbanisme, des paysages et de l'architecture,
- et la traduction réglementaire dans le Plan Local d'Urbanisme d'intercommunal de la Communauté de Communes de Flandre Intérieure.

2. SITUATION D'ARNEKE

Arnèke appartient au canton de Wormhout, qui compte 53 572 habitants (source INSEE 2015).



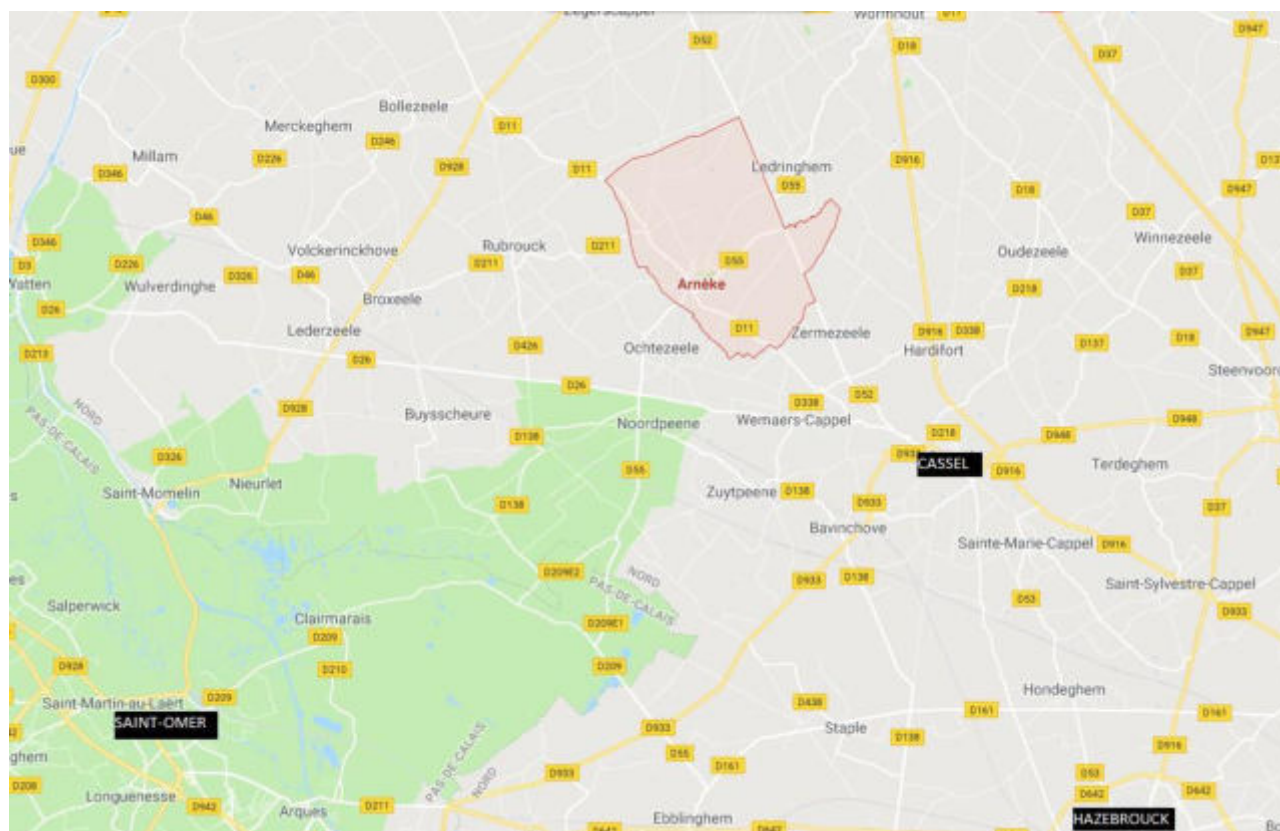
Elle est également membre de la Communauté de Communes de Flandre Intérieure, née le 1er janvier 2014 de la fusion de 6 intercommunalités. Aujourd'hui elle regroupe 50 communes et 103 000 habitants.

Arnèke est située entre Hazebrouck (15,1 km) et St-Omer (13,8 km).

Les communes limitrophes d'Arnèke sont :

- Zermezele à l'Est
- Ledringhem au nord-est
- Zegerscappel au nord
- Bollezeele au nord-ouest
- Ochtezele au sud-ouest

D'une superficie de 13,41 km², la commune compte, en 2015 (source INSEE), 1620 habitants. La densité moyenne est de 121 habitants/km².



3. SITE D'ETUDE

a) A L'ECHELLE COMMUNALE

La zone d'étude se situe au Nord-Ouest du centre bourg de la commune d'Arnèche.

Les terrains faisant l'objet de la présente procédure sont situés au Nord de la route départementale.

La zone se compose actuellement de deux parcelles agricoles.

Le secteur d'étude est aujourd'hui uniquement accessible par la RD 11.

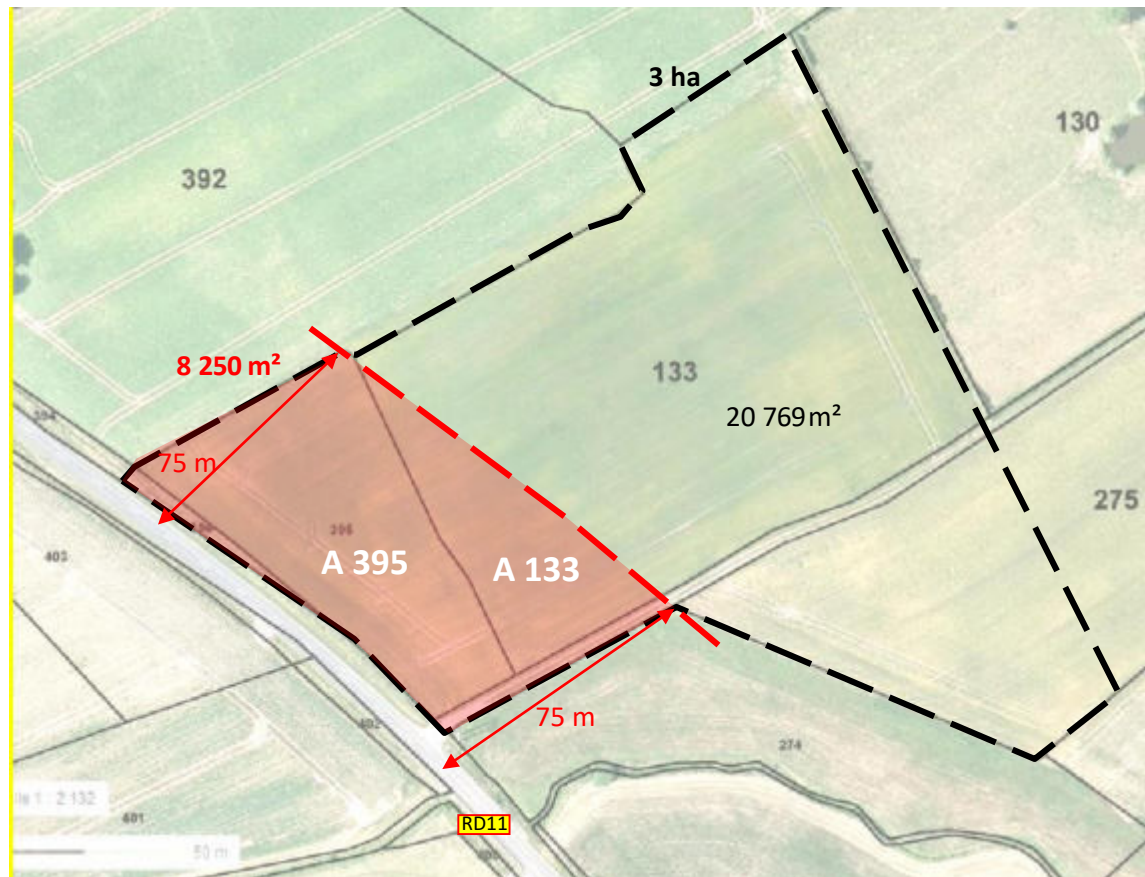
b) LA ZONE D'ETUDE

Les terrains destinés à changer d'occupation correspondent aux parcelles cadastrées suivantes : **A 133, A 275, A 395 et A396**. Cela représente une surface totale d'environ 29 024 m². Ces terrains sont actuellement à vocation agricole.

Le projet prévoit la création d'une zone d'activités économiques. Si le projet n'est à ce stade pas clairement défini, le programme d'aménagement prévoit d'ores et déjà la création de 7 bâtiments et d'une aire de stationnement.

Les terrains **A133, A395 et A396** sont impactés par la bande d'inconstructibilité de 75 mètres depuis l'axe de la RD11. Cela représente 8 250 m².

La bande d'inconstructibilité entraîne une imputation d'environ de 30% de la surface du site.



ANALYSE PAYSAGE REET CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

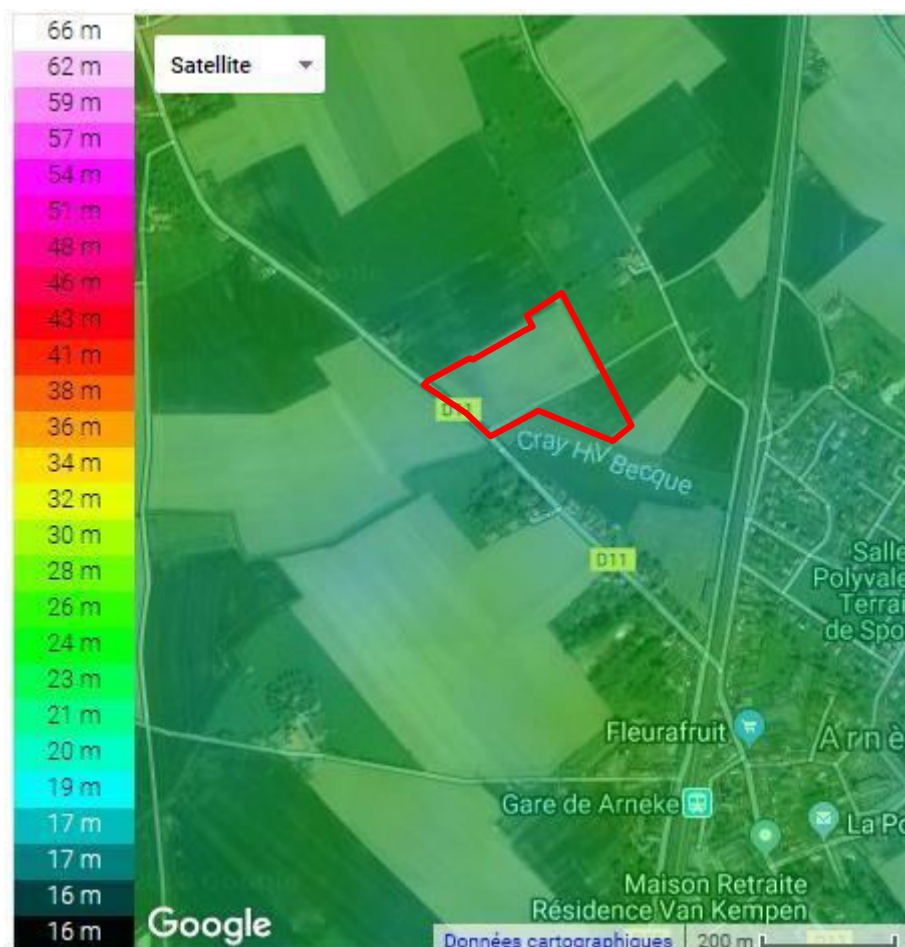
1. TOPOGRAPHIE, GEOLOGIE

a) TOPOGRAPHIE

Le contexte topographique du site d'étude est impacté par la présence du Cray Hill Becque créant une légère déclivité d'un à deux mètres, renforcée par l'aspect linéaire de la RD 11. Au droit du site, on constate une hauteur de 22 mètres environ alors que le point le plus bas est de 20 m.

L'occupation du site ne génère pas d'obstacle majeur pour la vue. Ainsi, on constate une vue dégagée vers le centre bourg d'Arnèke depuis la RD 11.

Source : <http://fr-fr.topographic-map.com/>





➤ *Enjeux :*

Si la topographie ne génère pas de contraintes techniques dans le cadre de l'aménagement, la légère déclivité du site nécessite de veiller à l'intégration paysagère de l'aménagement en :

- ✓ *Adapter la hauteur des constructions pour limiter l'impact visuel.*

b) GEOLOGIE

D'après les données issues des cartes géologiques du BRGM, la zone d'étude repose essentiellement sur des limons argileux et sableux.

Les limons argileux et sableux forment un ensemble très épais qui permet de protéger les ressources souterraines.



c) OCCUPATION DU SOL

Le site d'étude est localisé dans le prolongement Nord-Ouest du centre bourg d'Arnèke. Il s'agit d'un espace composé en grande partie par des parcelles agricoles et, dans une moindre mesure, d'un délaissé routier en herbe.



Le site est ceinturé par les parcelles agricoles.



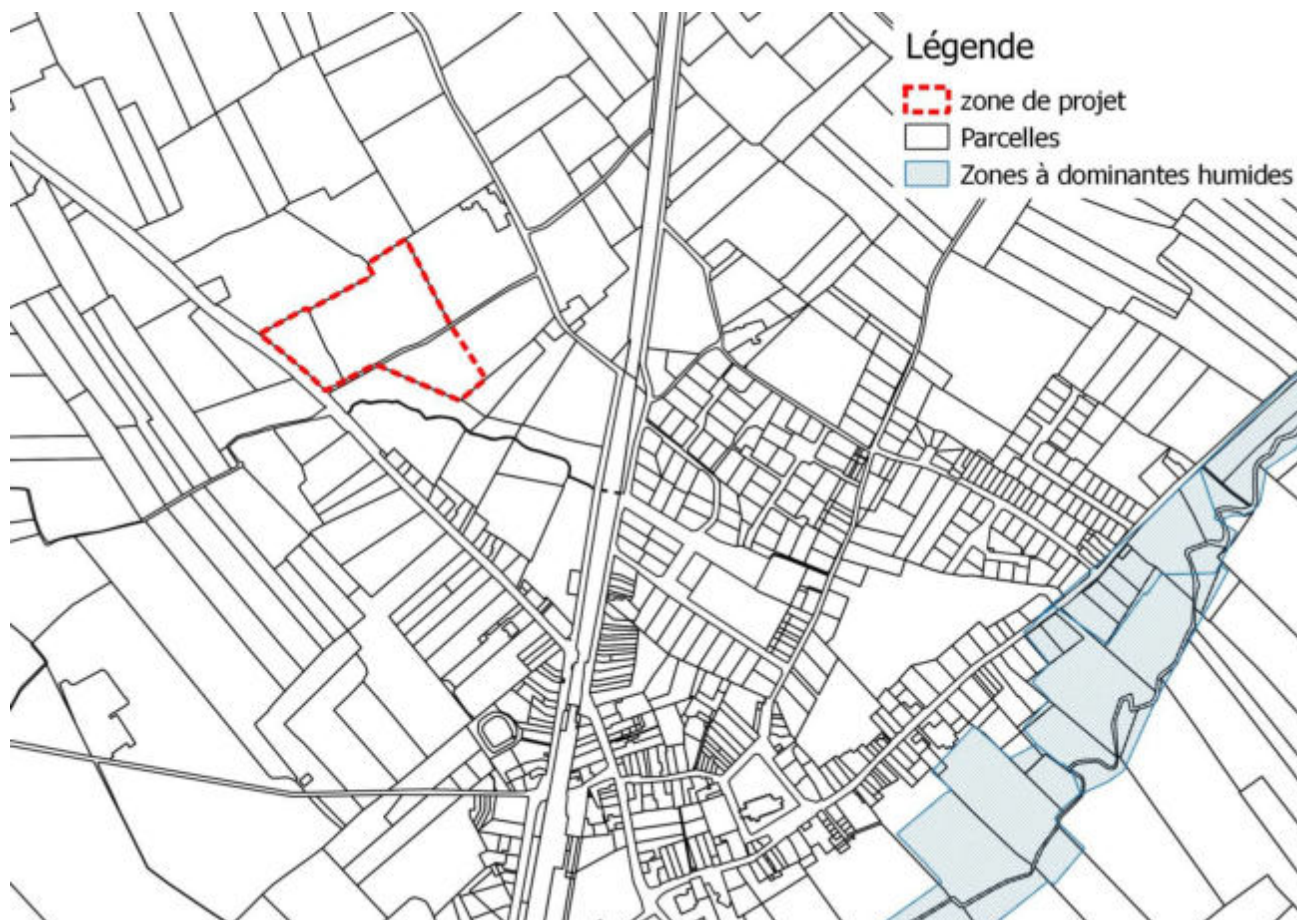
Les habitations situées à l'ouest, au sud et au nord du périmètre d'étude représentent les principales covisibilités directes. En effet, un rideau de végétation à l'Est de la zone permet de dissimuler le site des habitations les plus proches.

➤ *Enjeux :*

- ✓ *Prendre en compte la gestion des eaux en place sur et à proximité du site.*
- ✓ *Profiter du point bas de la parcelle dans le cadre de la gestion des eaux pluviales du site.*
- ✓ *Apporter une attention particulière à l'aménagement qui sera situé en vis-à-vis de l'habitation par la création d'un espace tampon paysager.*

2. MILIEU NATUREL

Le site d'étude est concerné par un élément recensé au sein de la trame verte et bleue. Il s'agit d'un espace à renaturer du fait de sa proximité avec le Cray hill Becque. Il n'est pas concerné par les différentes ZNIEFF mais le site est non loin d'une zone à dominante humide qui est en lien avec le Peene Becque.



Cependant, l'occupation actuelle du site a fortement diminué le rôle écologique dont elle pouvait faire l'objet autrefois.

Les espaces pouvant présenter un intérêt sont situés au sud-est du site : le Cray Hill Becque entouré de ses champs et prairies.

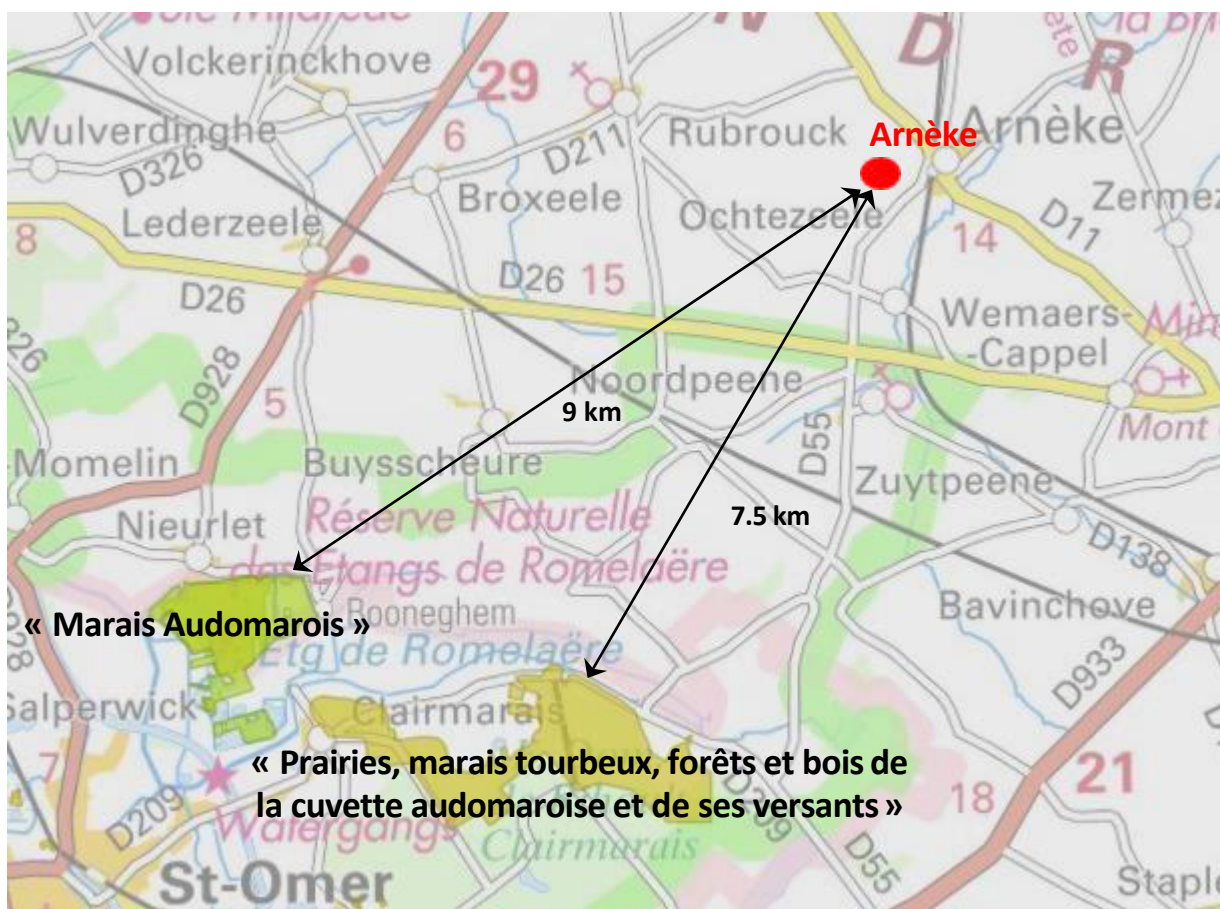


A noter que le site ne fait l'objet d'aucun zonage de protection ou d'inventaire du patrimoine naturel.

a) ZONE NATURA 2000

La commune n'est pas concernée par un périmètre Natura 2000 (aucun site d'intérêt communautaire ou zone de protection spéciale recensé sur le territoire).

Les plus proches se situent à 9 km et 7.5 km, il s'agit du Marais Audomarois (directive oiseaux, FR3112003) et des Prairies, marais tourbeux, forêts et bois de la cuvette audomaroise et de ses versants (directive habitats, FR3100495).



Le site est localisé dans un espace identifié comme à renaturer au sein de la TVB du SCOT de Flandre intérieure.

➤ *Enjeux :*

- ✓ *Donner une place importante au végétal au sein de l'aménagement.*
- ✓ *Prendre en compte la présence du Cray Hill Becque dans le paysage avec une frange paysagère multi strates sur le site.*
- ✓ *Conserver le rôle hydraulique du site.*

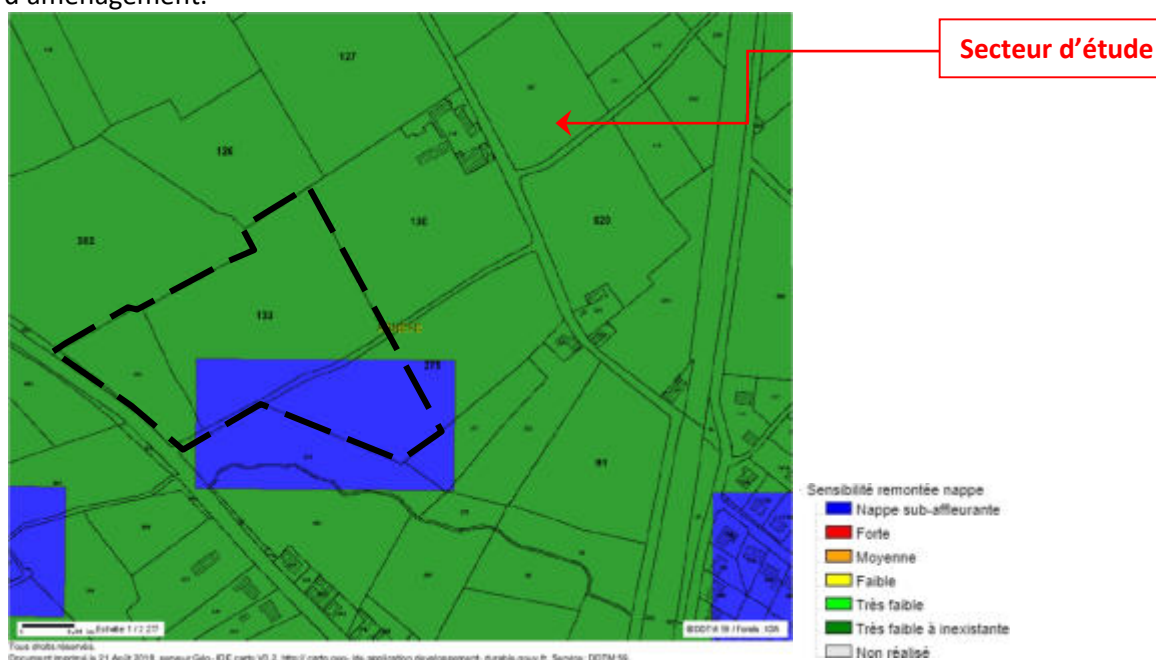
4. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

Le risque lié aux cavités souterraines : Il y a aucune cavité souterraine recensée sur la commune.

Le risque de retrait-gonflement des sols argileux : L'aléa est considéré comme moyen, la commune n'est pas soumise à un PPRN.

Le risque sismique : Il est considéré comme faible.

Le risque lié aux inondations : La commune est concernée par un risque de remontée de nappe dû à la présence du Cray Hill Becque. Le site est majoritairement concerné par une sensibilité faible au risque de remontée de nappe. La commune est soumise à un PPRN (plan de prévention des risques naturels). Les inondations recensées sont dues à une crue à débordement lent de cours d'eau le Peene Becque. La partie sud du site est une Zone d'Expansion des Crues. Il est important d'inclure la ZEC dans la composition d'aménagement.



Le risque lié aux mouvements de terrain : Le site n'est concerné par aucun risque spécifique lié aux mouvements de terrain.

Les nuisances sonores : La RD 11 est classée comme infrastructure non bruyante.

➤ *Enjeux :*

- ✓ Adapter la gestion des eaux pluviales sur le site par rapport au contexte physique et naturel du site.
- ✓ Maintenir une distance d'éloignement par rapport à la RD11 et respecter les normes acoustiques des bâtiments.
- ✓ Intégrer la ZEC dans la composition du site

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

Localisation des prises de vue photographique.



1. LE SITE ET SES ABORDS



2. L'ABSENCE D'ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX SUR LESITE...

5



Les parcelles du site et ses abords ne représentent aucun enjeu environnemental.

3.... MAIS DES ESPACES LIMITROPHES A L'OUEST PRESENTANT UN INTERET

6



L'Est du site est occupé par un espace enherbé attenant au Cray Hill Becque et sa ripisylve.

4. LA CO-VISIBILITE AVEC LES BATIMENTS LES PLUS PROCHES

7



Une co-visibilité forte existe entre le site et les habitations à l'Est de la RD 11.

5. DES VUES VERS LE BOURG D'ARNEKE A PRESERVER

8



La déclivité de la RD 11 crée une ouverture visuelle depuis l'axe en venant d'Erkelsbrugge vers le bourg d'Arnèke.

6. RESEAU ET DESSERTE ROUTIERE

a) LE RESEAU DE VOIRIE EXISTANT

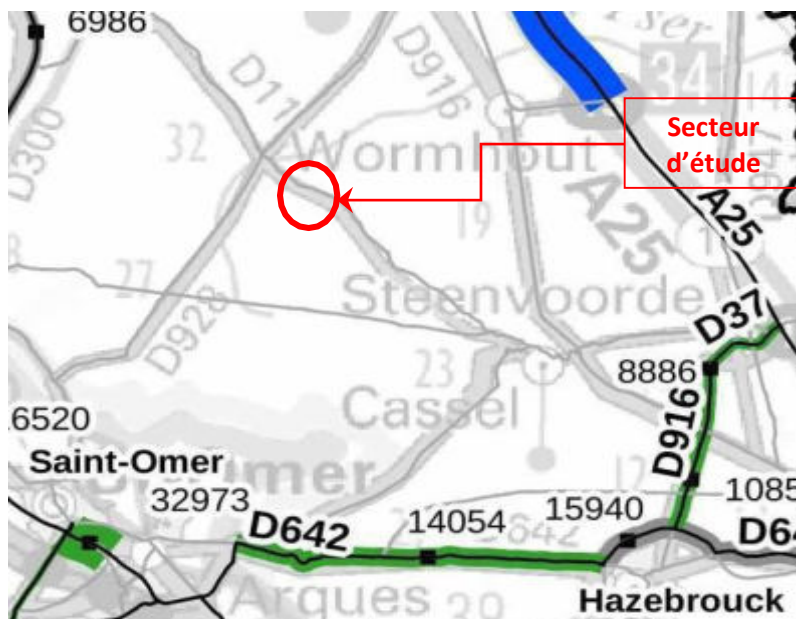
La zone d'étude est bordée par une route classée à grande circulation :

- La départementale RD 11

La RD 11 comporte une large chaussée à double sens séparée par un espace central matérialisé uniquement au sol par le marquage.

Son emprise moyenne est de 10 mètres.

Son traitement est de type « routier » : enrobé noir, accotements enherbés composé d'un cheminement de gravillon, d'un large fossé et d'un éclairage public.



Les informations suivantes sont issues de l'exploitation des données recueillies par les stations de comptages implantées sur les réseaux routiers départemental et national (concédé et non concédé).

Les comptages n'ont pas été réalisés sur la RD 11.

➤ Enjeux :

- ✓ Tenir compte du trafic important.
- ✓ Limiter l'effet visuel incitant à la vitesse sur la RD11.
- ✓ Pérenniser les conditions actuelles de sécurité

b) BANDE D'INCONSTRUCTIBILITE

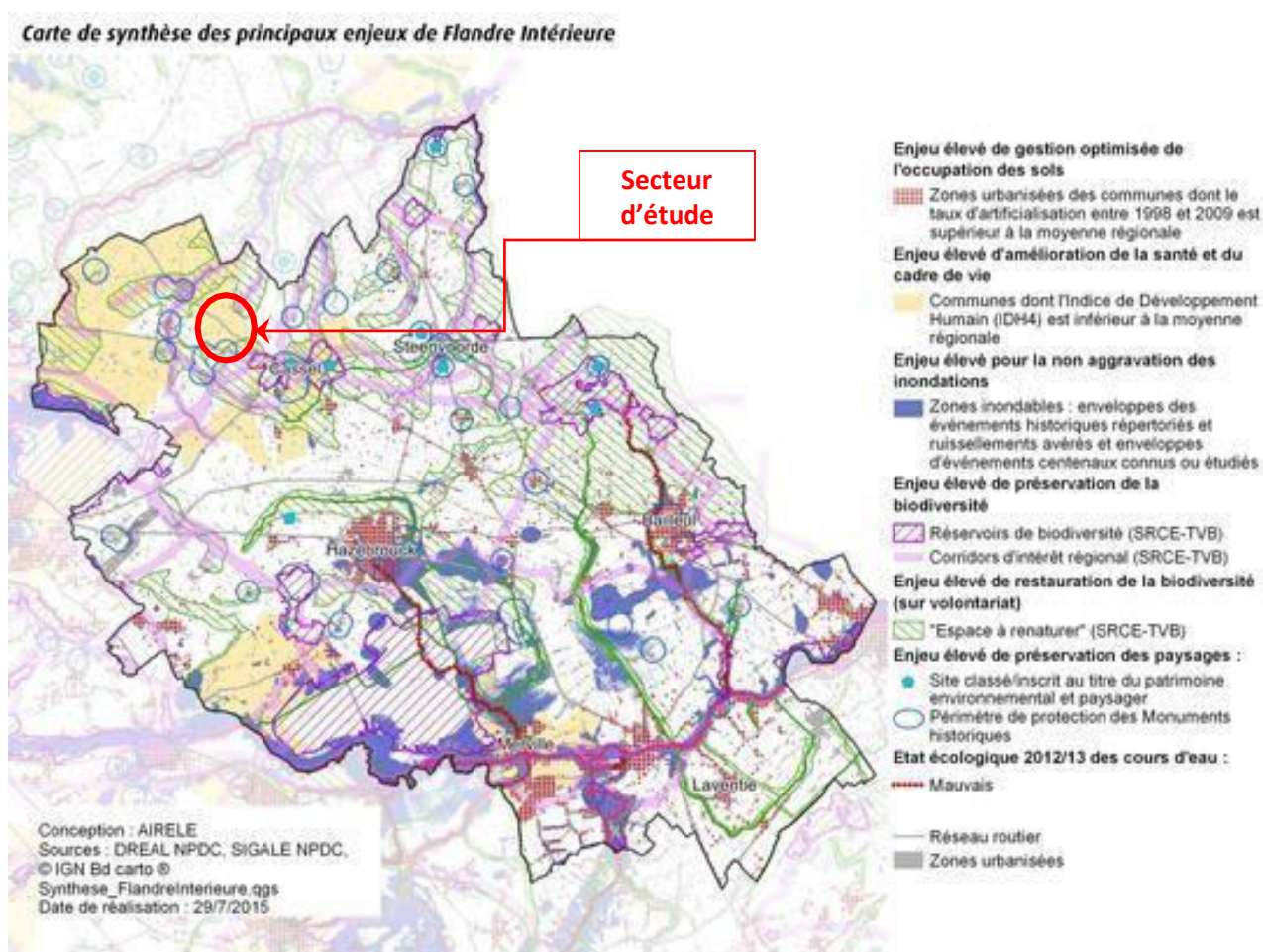
La RD11 est soumise aux dispositions de la loi Barnier (article L111-6) du Code de l'Urbanisme. En application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme, l'axe est soumis une zone inconstructible sur un périmètre de 75 mètres mesuré à partir de l'axe des voies.

Pour se soustraire à cette contrainte le long de ces voies, ce présent dossier expose les dispositions particulières adoptées qui permettent la mise en valeur et la constructibilité de ces espaces.

7. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

a) LE SCOT DE FLANDRE INTERIEURE

Le SCOT actuellement en révision ne donne aucune prescription particulière sur le secteur.



b) LE PLUI DE LA CCFI

Le présent dossier Loi Barnier s'établit parallèlement à la révision générale du PLUI de la CCFI.

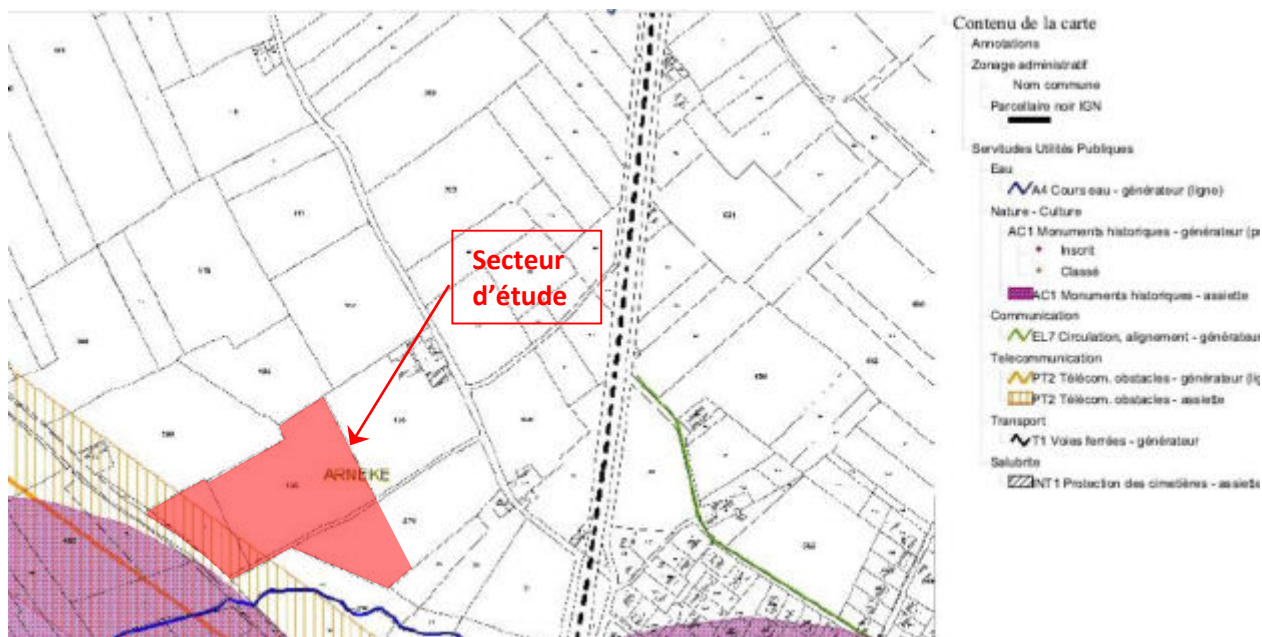
Au plan de secteur du PLU, le site d'étude est classé en zone 1AUE qui comprend des espaces naturels non équipés mais situés à proximité des zones desservis par les réseaux.

c) LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Au Plan Local d'Urbanisme intercommunal, la zone d'étude est concernée par une servitude relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et déviations d'agglomération, servitudes reportées en annexe de l'article r. 126-1 du code de l'urbanisme.

Afin d'assurer le bon fonctionnement des réseaux, des servitudes sont instituées en application des articles L. 54 à L. 56-1 du code des postes et des communications électroniques afin de protéger les centres radioélectriques contre les obstacles physiques susceptibles de gêner la propagation des ondes.

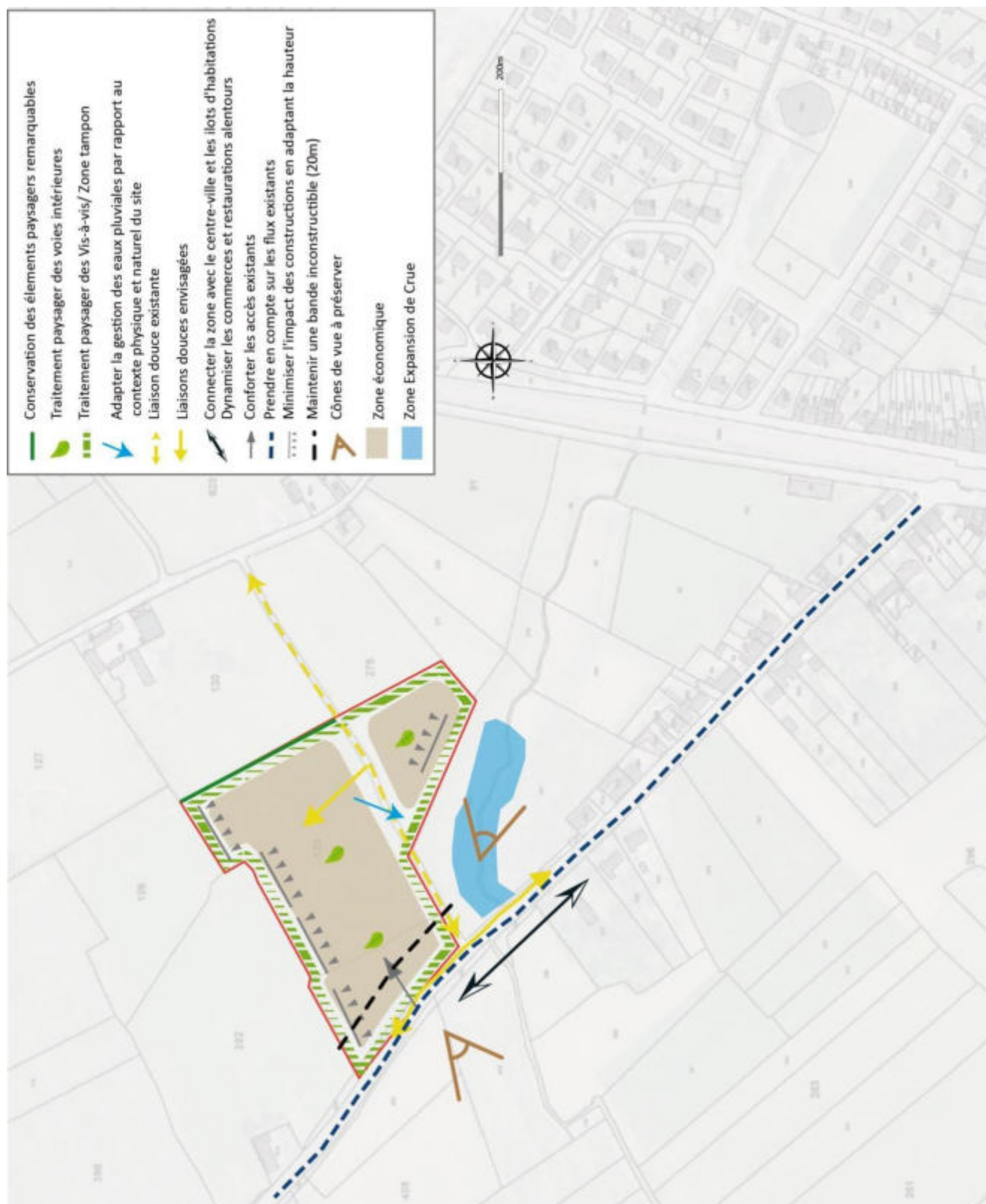
Ici le site est concerné par la présence de la servitude PT2 Télécom obstacles.



- Enjeux :
- ✓ Intégrer la servitude PT2 Télécom.

DESCRIPTION DU PROJET

1. LES ENJEUX DU SITE



Les grandes orientations d'aménagement ciblées permettent de définir les principes d'organisation du secteur en terme :

- d'inscriptions paysagères et environnementales dans le site,
- d'implantation des constructions destinées à l'activité,
- d'inscription sur les structures viaires existantes.



Périmètre à urbaniser

1. **Qualité urbaine et architecturale :**

Inscrire le programme de développement de la zone d'activité et de l'espace agricole dans l'esprit d'une transition.

- Afficher une façade urbaine qualitative du point de vue du paysage, de l'urbanisme et de l'architecture
- Homogénéiser le traitement de la voirie ainsi que les limites de la zone d'activités
- Réglementer (homogénéiser/réduire) les affichages publicitaires sur l'ensemble du tracé



Assurer le développement de la zone d'activités et dans son environnement. L'implantation des bâtiments laissera des perméabilités sur le paysage agricole qui s'esquisse en arrière plan.

Assurer les relations entre le centre-ville, les ilots d'habitation ainsi que les commerces pour l'intégration du site.



2. **Intégration paysagère et environnementale :**

Assurer la transition douce entre la zone d'activités et du bâti.

- Constituer une bande tampon entre l'espace d'activités et son environnement.



Vues et/ ou ouvertures paysagères à conforter.



Gestion des limites avec l'existant par le biais de haies arbustives. Maintenir autant que possible les quelques arbres structurants exprimant un esprit jardiné.



Conserver les éléments remarquables du patrimoine végétal dans la zone du site (paysage de bocage).

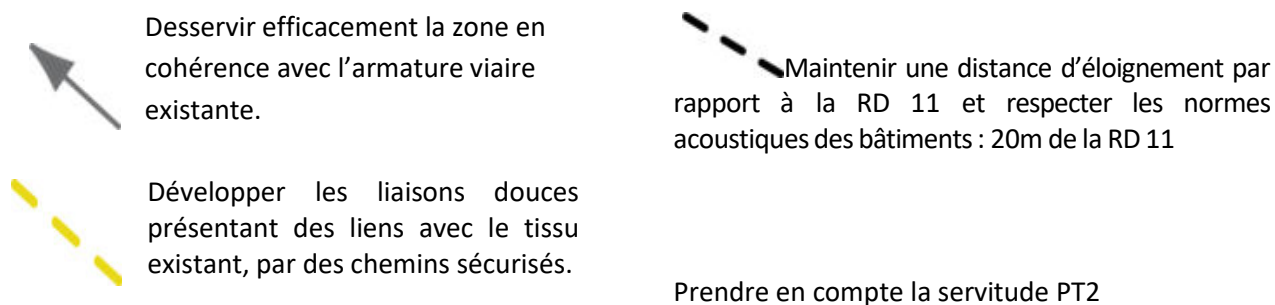


Adapter la gestion des eaux pluviales sur le site par rapport au contexte physique et naturel. Prendre en compte la gestion des eaux en place sur et à proximité.

3. **La sécurité et les nuisances :**

Garantir une desserte aisée de la zone.

- Assurer la sécurité routière le long de la RD 11 vers la future zone d'activités artisanales.
- Favoriser les déplacements aux modes doux en périphérie.
- Adapter les constructions aux contraintes sonores dues à la proximité d'axe bruyant



Cette étude « loi Barnier » garantie la qualité de l'aménagement de la zone. Ainsi différentes mesures sont déclinaées pour assurer un aménagement cohérent et de qualité.

Cette opération s'inscrit dans le droit fil des orientations de la Communauté de Commune de la Flandre Intérieure, différents éléments révèlent l'intérêt de cette urbanisation :

- Le maintien des activités économiques, artisanales ou encore commerciales sur son territoire
- Profiter de la revalorisation de la RD 11
- Garantir des accès sécurisés à la RD 11
- Intégrer l'itinéraire de transports exceptionnels
- Garantir un traitement qualitatif d'une des communes de la Communauté de Commune de la Flandre Intérieure.

2. OBJECTIFS DU PROJET

Afin d'assurer ses services, la CCFI a identifié un besoin de création d'une nouvelle zone d'activités économiques.

L'esquisse du projet comprend :

- Parcelles de petites tailles avec une petite échelle de bâti.
- Parcelles de moyennes tailles, échelle moyenne de bâti.
- Parcelles de grande tailles, grande échelle de bâti.
- Une nouvelle offre de stationnement mutualisé, paysagé à destination des employés mais également des visiteurs avec des bornes pour des voitures électriques.

Cette opération permet :

- D'assurer un développement économique endogène ancré dans les dynamiques euro-régionales
- De mettre en œuvre une politique de services répondant aux objectifs de développement du territoire
- De préserver un environnement de qualité, marqueur du bien vivre en Flandre intérieure
- D'instaurer des préconisations paysagères (notamment via les règles de gabarit et les obligations de plantations) pour limiter l'impact visuel de ces nouvelles constructions, depuis la RD11.
- Sécuriser les accès depuis la RD11.

En application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme, l'axe est soumis à une zone inconstructible sur un périmètre de 75 mètres mesurée à partir de l'axe des voies.

Ce périmètre entraîne une inconstructibilité de plus de 30 % des parcelles ce qui ne permettrait pas de mettre en œuvre le projet.

Au regard de ces éléments et de la présentation du site, il apparaît raisonnable de réduire la marge d'inconstructibilité de 75 m et de la réduire à 20 m.

Le principe d'aménagement devra reprendre les éléments paysagers qui s'inscriront dans une logique de cohérence avec les éléments déjà présents à proximité.

3. LE PARTI URBAIN

Le programme

Le programme envisage la réalisation d'une nouvelle zone d'activités économiques.

Des reculs minimums devront être observés depuis la RD 11. La bande d'inconstructibilité sera exclusivement réservée à un aménagement paysager dont les principes sont expliqués ci-après.

La partie Est permettra de gérer les eaux pluviales.

Les bâtis

L'implantation des bâtiments sur la zone doit se faire en limite de bande d'inconstructibilité.

Compte tenu de la distance importante du front à bâtir, une réflexion sera à mener sur l'architecture et la conception du bâtiment afin d'éviter un aspect trop linéaire, monotone et surtout trop imposant du bâtiment.

Ce traitement esthétique pourra passer par un fractionnement et une variation des volumes (effet de cassures, jeu de profondeur, utilisation de courbes) ainsi qu'un jeu sur les matériaux et/ou les parements.

L'ensemble des bâtiments devra présenter une hauteur inférieure à 10 mètres par rapport au TN afin de limiter leur impact dans le paysage.

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives. Ces 5 mètres permettront le traitement végétalisé des franges.

L'assainissement

Le secteur d'étude est en zone d'assainissement collectif. Cependant, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle dans un bassin d'infiltration situé au point le plus bas de la zone de projet.

La voirie

L'accès de la zone se fera depuis un unique point d'accès localiser sur la partie Est du site (à proximité de celui existant).

Par conséquent, aucun autre accès ne doit être créé depuis la route départementale.

Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

La desserte interne au sein de la zone des éventuels bâtiments et aire de stationnement est libre de choix.

4. LE PARTI PAYSAGER ET ARCHITECTURAL

Le parti paysager de la zone repose sur les principes suivants :

- Un traitement paysager des espaces entre les constructions et la RD 11. Une bande d'environ 20 mètres sera paysagée au contact des façades de la RD 11. Aucun espace de stationnement ne pourra être réalisé au sein de cet espace.
- Un traitement végétalisé des franges permettant une intégration paysagère réussie.
- La préservation de l'espace situé au Sud de la zone permettant de répondre si possible aux objectifs de gestion des eaux pluviales.

Afin d'avoir une cohérence paysagère sur l'ensemble de la commune, il sera recherché une homogénéité du projet avec les prescriptions mise en place pour la commune.

Ainsi, le traitement paysager devra participer à la lecture des bâtiments et ne pas masquer l'architecture développée.

On cherchera à favoriser le développement d'un paysagement plutôt bas de type, arbustif en bosquet ponctuel plus un recouvrement herbacé de type prairie fleurie ceci afin de ne pas obstruer les vues.

De plus, les aménagements proposés permettront d'améliorer la qualité écologique du site. Rappelons que les ouvrages hydraulique sont à proximité du Cray Hill Becque et est classé en espace à renaturer au sein de la trame verte et bleue du SCOT de la Flandre Intérieure.

En ce qui concerne le traitement végétalisé des franges, les espèces plantées correspondront à celles présentes au sein de la liste apparaissant en annexe du règlement.

Traitement paysager de la bande d'inconstructibilité de 20 mètres



PALETTE VEGETALE DE LA HAIE ARBUSTIVE ET DES PATCHS PONCTUELS

Elles permettent de mettre en valeur le site depuis la route départementale.
Elles sont constituées de bandes plantées arbustives à floraison ou rameaux décoratifs.

Salix purpurea 'nana gracilis'



Cornus alba 'elegantissima'



Viorne Obier 'Viburnum Opulus'



PALETTE VEGETALE DU PAYSAGEMENT BAS DE TYPE PRAIRIAL

Les différentes couleurs en période de floraison permettent d'attirer le regard vers les bâtiments sans toutefois les masquer. La végétation basse de type prairial permettra une gestion différenciée. L'entretien consistera uniquement au taillage des arbustes.



1. Fétuque rouge 'Festuca rubra'

2. Vulpin des prés 'Alopecurus pratensis L.'

3. Fétuque des prés 'Phleum pratense L.'

4. Grande marguerite 'Leucanthemum vulgare'

5. Renoncule âcre 'Ranunculus acris L.'

6. Myosotis arvensis 'Myosotis des champs'

7. Trèfle des prés 'Trifolium pratense'

8. Trèfle rampant 'Trifolium repens'

9. Vesce des moissons 'Viola sativa'

Le parti architectural de la zone repose sur les principes suivants :

- Une intégration de l'aménagement global dans son environnement afin de préserver les vues depuis la RD vers le bourg.

L'analyse du site a montré l'importance de la topographie dans la lecture du paysage.

C'est pourquoi, la volumétrie des bâtiments, et notamment les aspects liés à la hauteur des constructions, mérite d'être appréciés en fonction du relief naturel du site et de l'existence de perspectives paysagères qualitatives.

De manière générale, il sera recherché l'implantation de bâtiments apparaissant « tapis » dans l'environnement avec une hauteur ne pouvant excéder 10 mètres.

De plus, une décomposition du programme sous la forme de plusieurs bâtiments de volumes et de gabarits différents pourra être mise en place.

- Apporter un soin architectural particulier sur le bâtiment en proposant une volumétrie en accord avec le site.



La zone de projet offre l'implantation d'un front bâti conséquent (>à 80 mètres). Une linéarité monotone pourrait donc apparaître sur cet espace. C'est pourquoi il sera recherché une animation de la façade, point essentiel du projet architectural. Cette dernière pourra s'effectuer par un jeu sur les formes (cassures, réalisation en block, etc.), les couleurs et les matériaux permettant de séquencer la trame bâtie.



Parc d'activité de la Broye Ennevelin



Parc d'activité de la Broye Ennevelin

Les bâtiments se déclineront cependant en épaisseur et en hauteur et dans une expression architecturale sobre, lisible liée à la vitesse des déplacements sur les infrastructures bordant le secteur d'étude.

Les enseignes devront être intégrées aux volumes existants. Les stationnements devront être non visibles depuis la RD 11.

Les teintes foncées (grises et brunes) seront mises en avant. Les couleurs vives sont interdites y compris pour les soubassements et toitures. Cf. Partie « Qualité Architecturale »

**CRITERES DE QUALITE DE LA FUTURE ZONE URBANISEE AU REGARD DES
NUISANCES, DE LA SECURITE, DE L'URBANISME DU PAYSAGE ET DE
L'ARCHITECTURE.**

1. LA SECURITE

La prise en compte des enjeux du site sont intégrés au sein des dispositions réglementaires aux travers le règlement et l'OAP mise en place sur le site.

a) ACCES

L'accès à la zone se fera depuis la RD 11 situé au Sud de la zone de projet.

Le règlement de la zone AUE prévoit les dispositions légales concernant l'intervention des services de secours et le dimensionnement des voies en impasse afin de permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour aisément.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès compte-tenu, notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

b) SECURITE EN FONCTION DU TYPE DE BATIMENT IMPLANTE SUR LA ZONE

Pour la zone AUE sont autorisées :

- Les occupations liées à l'usage d'activité économique, artisanale, industrielle, de bureaux ou de services et à l'implantation d'équipements sportifs et de loisirs.
- Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements ou des services généraux.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destinés à lutter contre les inondations.
- Le stationnement des caravanes et mobil homes sur des terrains aménagés ou non,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.

2. LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

La loi sur le bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une nouvelle politique pour se protéger contre le bruit des transports. Les constructeurs de bâtiments ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur.

A noter qu'une actualisation du classement sonore du réseau routier du département du Nord de 2001 et 2002 a été arrêté préfectoral de classement sonore du département du Nord du 26 février 2016.

La départementale 11 est une route qui n'est pas classée bruyante.

3. LA QUALITE DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES

De nombreuses prescriptions du règlement influent de façon importante sur la qualité de l'urbanisme et des paysages dans le secteur 1 AUE.

a) LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau de collecte de ces eaux.

Dans ce but, l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer aux exigences de la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Eaux usées liées aux activités :

L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées industrielles et domestiques sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion :

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

b) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies

Tout ou partie des façades des constructions doivent être implantées

- A une distance minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 11.
- A une distance d'au moins 5 mètres par rapport aux autres limites parcellaires de la zone d'activités.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance L de la limite séparative égale à sa hauteur divisée par 2 sans jamais être inférieure à 5 m ($L = H/2$).

c) EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

d) STATIONNEMENT

Les dispositions de l'article R.111.4 du Code de l'urbanisme sont applicables.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Il doit être aménagé, à l'intérieur des parcelles, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services, ainsi que ceux du personnel et de la clientèle.

Le revêtement des places de stationnement peut être partiellement ou en totalité perméable à l'eau (dalles gazons, schistes concassés, modules bétons engazonnés, association de sable et de résine bicomposante, etc.) sauf si des études techniques montrent l'impossibilité d'infiltrer.

Aucun stationnement en façade de la RD 11 ne pourra être prévu. En effet, cet espace est uniquement destiné à recevoir un espace paysagé.

e) ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être paysagées.

Les façades au-devant de la RD 11 seront paysagées et présenteront un traitement particulier permettant des fenêtres visuelles.

L'implantation à une distance minimale de 5 m des constructions par rapport aux limites séparatives permettra le traitement des franges.

Les plantations doivent être constituées d'essences locales non envahissantes. Elles devront correspondre aux palettes végétales proposées précédemment.

Les aires de stationnement découvertes doivent être entourées d'espaces plantés, engazonnement, plantes tapissantes.

4. LA QUALITE ARCHITECTURALE

a) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions au dessus du terrain naturel ne doit pas dépasser les 10 mètres.

b) LES MATERIAUX ET FAÇADES

Les constructions nouvelles, les transformations et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement (constructions avoisinantes et caractéristiques naturelles du site).

L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaings sont interdits.

Une alternance dans le traitement des façades est permise afin de créer une séquence architecturale : alternance de façade en maçonneries (en pierre, en enduits lisses) et façade en bardage (bois, verre, polycarbonate, etc.

Les soubassements seront présents sur tout ou partie des façades du bâtiment et les toitures seront de types terrasse.

c) LES COULEURS

Sont autorisées les gammes de couleur allant des teintes grises au brun.

L'utilisation ponctuelle d'autres couleurs pourra être admise pour les menuiseries extérieures et la raison sociale du bâtiment.

RAL 8000	RAL 8001	RAL 8002
RAL 8003	RAL 8004	RAL 8007
RAL 8008	RAL 8011	RAL 8012
RAL 8014	RAL 8015	RAL 8016
RAL 8017	RAL 8019	RAL 8022
RAL 8023	RAL 8024	RAL 8025
RAL 8028	RAL 8029	

RAL 7000	RAL 7001	RAL 7002
RAL 7003	RAL 7004	RAL 7005
RAL 7006	RAL 7009	RAL 7010
RAL 7011	RAL 7012	RAL 7013
RAL 7015	RAL 7016	RAL 7021
RAL 7022	RAL 7023	RAL 7024
RAL 7026	RAL 7030	RAL 7031
RAL 7032	RAL 7033	RAL 7034
RAL 7035	RAL 7036	RAL 7037
RAL 7038	RAL 7039	RAL 7040
RAL 7042	RAL 7043	RAL 7044
RAL 7046	RAL 7008	RAL 7045
RAL 7047	RAL 7048	

d) LES CLOTURES ET PORTAIL

Les clôtures sont facultatives.

Si elles sont réalisées, ces dernières seront toujours constituées à minima d'une haie végétale.

En façade de voies publiques, elles seront composées d'une haie végétale d'essences locales pouvant être doublée de panneaux rigides en treillis soudés et ne pourront excéder 2m excepté pour des raisons techniques ou de sécurité. L'objectif est de conserver au maximum une visibilité sur les futurs bâtiments depuis la RD11.

La tonalité des clôtures et portail devront se rapprocher des teintes de gris de brun mais également de vert.

e) LES ENSEIGNES

Les enseignes sont à intégrer à l'architecture du bâtiment à édifier. Elles ne peuvent être installées au-dessus de l'acrotère.

L'implantation de toute enseigne commerciale dans la bande de retrait paysagère des 20 mètres est interdite. L'objectif est de valoriser à terme cette entrée de ville par la disparition des supports publicitaires parasites.

RAL 6000	RAL 6001	RAL 6002
RAL 6003	RAL 6004	RAL 6005
RAL 6006	RAL 6007	RAL 6009
RAL 6010	RAL 6011	RAL 6012
RAL 6013	RAL 6014	RAL 6015
RAL 6016	RAL 6017	RAL 6018
RAL 6019	RAL 6020	RAL 6021
RAL 6022	RAL 6024	RAL 6025
RAL 6026	RAL 6027	RAL 6028
RAL 6029	RAL 6031	RAL 6034
RAL 6008	RAL 6032	RAL 6035
RAL 6036	RAL 6037	RAL 6038

5. L'OPERATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



LÉGENDE

CONTEXTE

- Cours d'eau / Mare
- Courbe de niveau
- Zone à dominante humide au SAGE
- Zone à dominante humide au SDAGE
- Zone inondable au PPRI

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Site d'OAP
- Parcelles de petite taille
- Parcelles de taille moyenne
- Parcelles de grande taille
- Phasage
- Bâti conservé
- Bâti démol
- Frontal

ENVIRONNEMENT

- Préservation des haies bocagères et plantations existantes
- Travail paysager des limites du site
- Traitement paysager des vis-à-vis
- Travail paysager autour des éléments structurants de l'aménagement
- Espace public paysager/ Aire de jeu
- Gestion des eaux de surface et des zones humides par la création de noues
- Gestion des eaux de surface : Bassin de rétention
- Priorité de raccordement au réseau gravitaire EU/EP
- Recul imposé par la Loi Barnier
- Préservation / Mise en valeur de cônes de vue
- Limitation de l'impact visuel de l'extension
- Cadrage de vues sur les vitrines et enseignes

MOBILITÉ

- Principe de desserte principale motorisée
- Principe de connexion future à préserver
- Stationnement
- Stationnement vélos
- Principe de liaison douce
- Promenade piétonne
- Halte ferroviaire
- Voie ferrée
- Arrêt de bus
- Arrêt de bus (création)
- Navette



Commune d'Hazebrouck

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



Dossier loi Barnier - Article L111-6

Création d'une zone d'activité

Dossier arrêt projet



Verdi Conseil
80, rue de Marcq
BP 49 - 59441 WASQUEHAL cedex

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
communautaire en date du :

27 janvier 2020

Signé par : Valentin BELLEVAL
Date : 24/02/2020
Qualité : Vice-Président URBANISME

SOMMAIRE

AVANT PROPOS	5
1. LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE.....	6
2. SITUATION D'HAZEBROUCK.....	7
3. SITE D'ETUDE.....	8
a) à l'échelle communale	8
b) La zone d'étude	8
ANALYSE PAYSAGERE ET CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL.....	10
1. TOPOGRAPHIE, GEOLOGIE	11
a) Topographie.....	11
b) Géologie.....	13
c) Occupation du sol	14
2. MILIEU NATUREL	16
a) Zone Natura 2000	17
3. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	18
4. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES	19
REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE.....	20
1. LE SITE ET SES ABORDS.....	22
2. L'ABSENCE D'ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX SUR LE SITE.....	23
3. ... MAIS DES ESPACES LIMITOPHES A L'EST PRESENTANT UN INTERET	24
4. LA CO-VISIBILITE AVEC LES BATIMENTS LES PLUS PROCHES	24
5. DES VUES VERS LA VILLE D'HAZEBROUCK A PRESERVER.....	25
6. RESEAU ET DESSERTE ROUTIERE.....	26
a) Le réseau de voirie existant	26
b) Bande d'inconstructibilité.....	27
7. CONTEXTE REGLEMENTAIRE	27
a) Le SCoT de Flandre Intérieure	27
b) Le PLUI de la CCFI.....	28
c) Les servitudes d'utilité publique	28
DESCRIPTION DU PROJET.....	29
1. LES ENJEUX DU SITE.....	31
2. OBJECTIFS DU PROJET	34
3. LE PARTI URBAIN.....	36
4. LE PARTI PAYSAGER ET ARCHITECTURAL	37
CRITERES DE QUALITE DE LA FUTURE ZONE URBANISEE AU REGARD DES NUISANCES, DE LA SECURITE, DE L'URBANISME DU PAYSAGE ET DE L'ARCHITECTURE	40
1. LA SECURITE.....	41
a) Accès	41
b) Sécurité en fonction du type de bâtiment implanté sur la zone.....	41
2. LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES	42

3.	LA QUALITE DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES	43
a)	<i>La desserte par les réseaux</i>	43
b)	<i>Implantation des constructions</i>	43
c)	<i>Emprise au sol</i>	44
d)	<i>Stationnement</i>	44
e)	<i>Espaces libres et plantations</i>	44
4.	LA QUALITE ARCHITECTURALE	45
a)	<i>Hauteur des constructions</i>	45
b)	<i>Les matériaux et façades</i>	45
c)	<i>Les couleurs</i>	46
d)	<i>Les clôtures et portail</i>	47
e)	<i>Les enseignes</i>	47
5.	LES OPERATIONS D'AMENAGEMENTS ET DE PROGRAMMATIONS	48

AVANTPROPOS

1. LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

L'objet de la présente étude consiste à prendre en compte les dispositions de la Loi Barnier le long de la départementale 916 et la départementale 106 pour l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur situé à l'Est de la commune (en lieu et place des terrains occupés par un ensemble de parcelles agricoles).

Le dossier permettra de proposer des prescriptions réglementaires adaptées au contexte.
Il permettra d'assurer une bonne intégration du projet dans son environnement.

Ainsi, l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme indique : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

Afin de lever l'interdiction de construire dans la bande des 75 mètres de part et d'autre de la RD916 et de la RD106, le présent document aborde :

- l'analyse de l'état existant,
- la définition d'un projet urbain, de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de l'urbanisme, des paysages et de l'architecture,
- et la traduction réglementaire dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

2. SITUATION D'HAZEBROUCK

Hazebrouck appartient au canton de Hazebrouck, qui compte 59 283 habitants (source INSEE 2015).



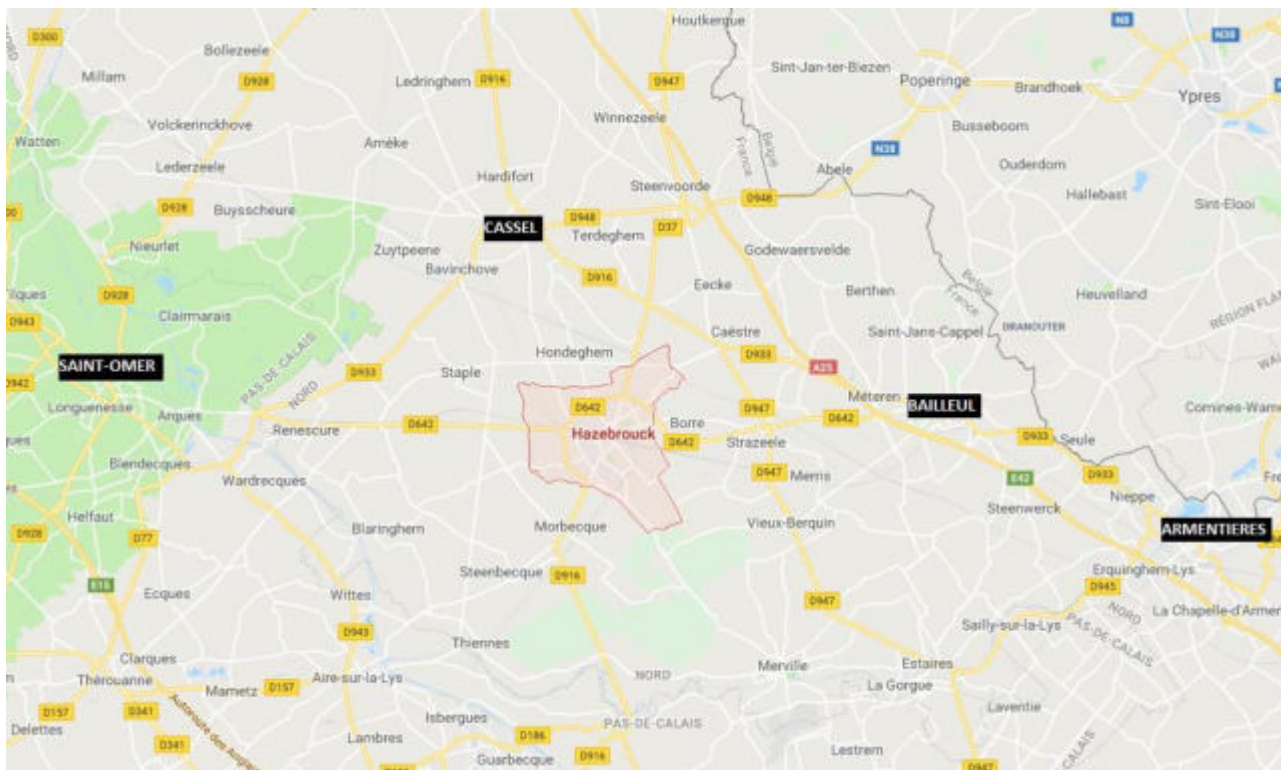
Elle est également membre de la Communauté de communes de Flandre Intérieure, née de la fusion par arrêté préfectoral le 1er janvier 2014. Elle regroupe 50 communes et 103 000 habitants.

Hazebrouck est située entre St-Omer (20km) et Bailleul (13km).

Les communes limitrophes d'Hazebrouck sont :

- Borre à l'Est
- Morbecque au sud
- Hondeghem au nord
- Staple au nord-ouest
- Vieux-Berquin au sud-ouest

D'une superficie de 26.2 km², la commune compte, en 2015 (source INSEE), 21 709 habitants. La densité moyenne est de 829 habitants/km².



3. SITE D'ETUDE

a) A L'ECHELLE COMMUNALE

La zone d'étude se situe à l'Est du centre bourg de la commune de Hazebrouck.

Les terrains faisant l'objet de la présente procédure sont situés à l'Est de la route départementale 916.

La zone se compose actuellement de plusieurs parcelles agricoles. Le secteur d'étude est aujourd'hui uniquement accessible par la RD 916 et la RD 106.

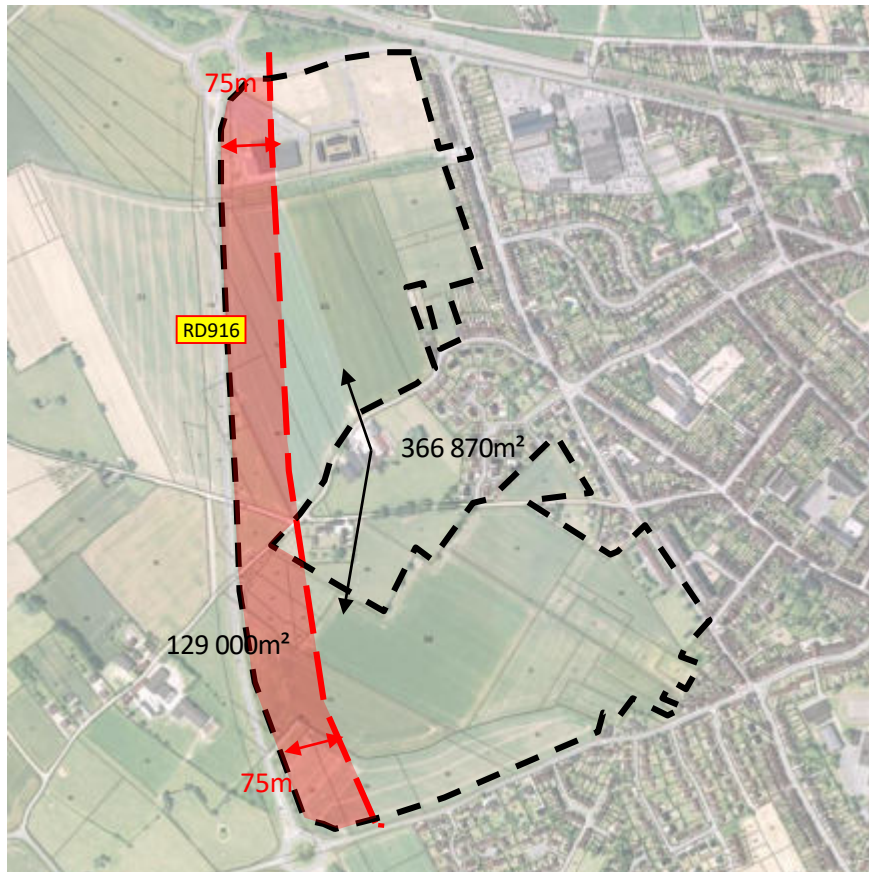
b) LA ZONE D'ETUDE

Les terrains destinés à changer d'occupation correspondent aux parcelles suivantes **DR091, DR090, DR088, DR092, DR093, DR094, DR095, DR096, DR123, DR125, DR185, DR097, DR098, DR113, DR187, DR189, DR199, DR201, DR203 DP092, DP050, DP054, DP105, DP104, DP103, DP102, DP101, DP100, DP079, DP084, DP085, DP086, DP097, DP058, DP073, DP093, DP094, DP095, DP096, DP060, DP061, DP063, DP064, DP065, DP010, DP066, DP067, DP072, DP071, DP070, DP069**. Cela représente une surface totale d'environ 49.6 ha. Ces terrains sont actuellement à vocation agricole.

Les terrains **DR093, DR094, DR095, DR096, DR123, DR125, DR185, DR097, DR098, DR204, DR002, DR113, DR191, DR192, DR199, DR187 DP092, DP050, DP054, DP058, DP105, DP103, DP101, DP079, DP084, DP085, DP086, DP097, DP093, DP094, DP095, DP096** sont impactés par la bande d'inconstructibilité de 75 mètres depuis l'axe de la RD 916. Cela représente 129 000 m²

La bande d'inconstructibilité entraîne une imputation d'environ 26 % de la surface du site.

En effet, la ville d'Hazebrouck a pour ambition de réaliser des équipements sportifs, des logements et un village d'entreprise sur les parcelles. Si le projet n'est pas clairement défini, le programme d'aménagement ce compose de plusieurs bâtiments principaux accompagnés d'un bâtiment technique et de huit aires de stationnement.



ANALYSE PAYSAGE REET CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

1. TOPOGRAPHIE, GEOLOGIE

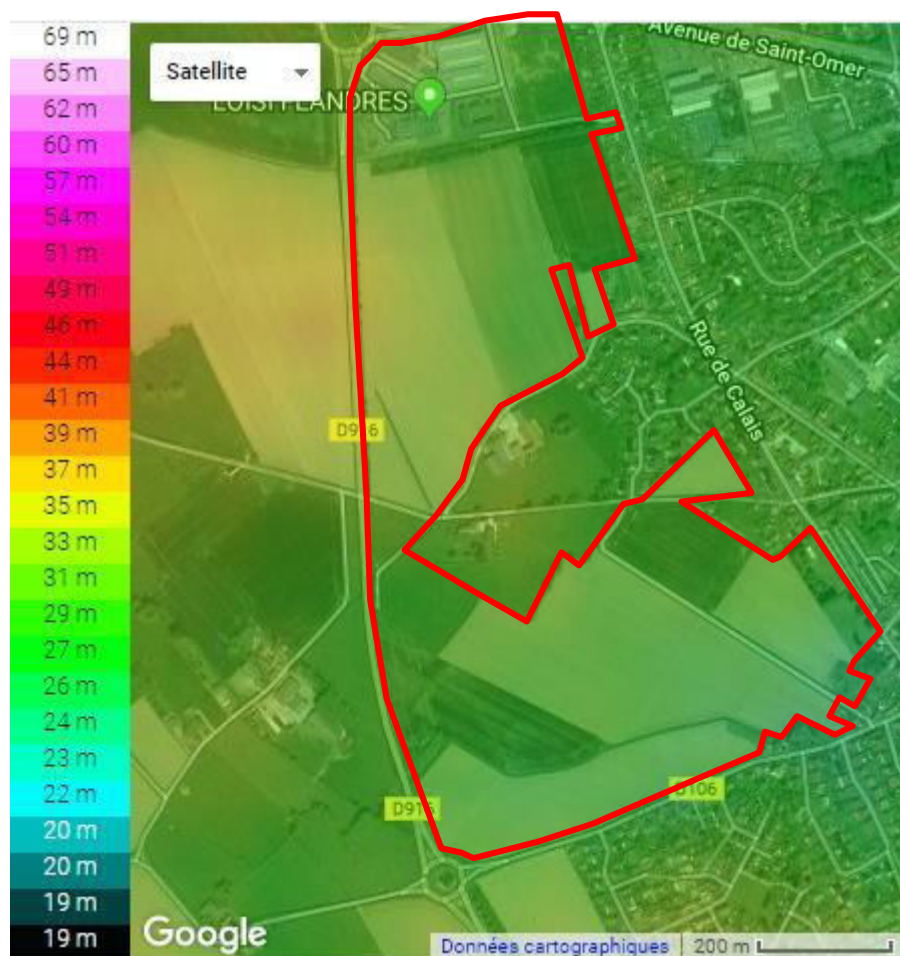
a) TOPOGRAPHIE

Le contexte topographique du site d'étude est impacté par la présence de la RD 916. Le milieu du site est à 34 mètres, c'est le point le plus haut. Au Sud du site, on constate une hauteur de 29 mètres environ au Nord du site une hauteur de 28 mètres.

L'occupation du site ne génère pas d'obstacle majeur pour la vue.

Ainsi, on observe une vue dégagée vers l'entrée du bourg d'Hazebrouck depuis la RD 106.

Source : <http://fr-fr.topographic-map.com/>





➤ *Enjeux :*

Si la topographie ne génère pas de contrainte technique dans le cadre de l'aménagement, la légère déclivité du site nécessite de veiller à l'intégration paysagère de l'aménagement en :

- ✓ *Maintenir la topographie actuelle du site*
- ✓ *Adapter la hauteur des constructions*

b) GEOLOGIE

D'après les données issues des cartes géologiques du BRGM, la zone d'étude comporte essentiellement de limon pléistocènes (ou loess).

Le limon pléistocène est un ensemble plus ou moins épais de Loess argileux brun qui permet de protéger les ressources souterraines.



LP Limons du
pléistocènes

c) OCCUPATION DU SOL

Comme dit précédemment, le site d'étude est localisé à l'Ouest du centre bourg d'Hazebrouck. Il s'agit d'un espace occupé en grande partie par un ensemble de parcelles agricoles et dans une moindre mesure un espace enherbé.



Le site est ceinturé à l'Ouest par la RD916 et à l'Est par un ensemble d'habitation.



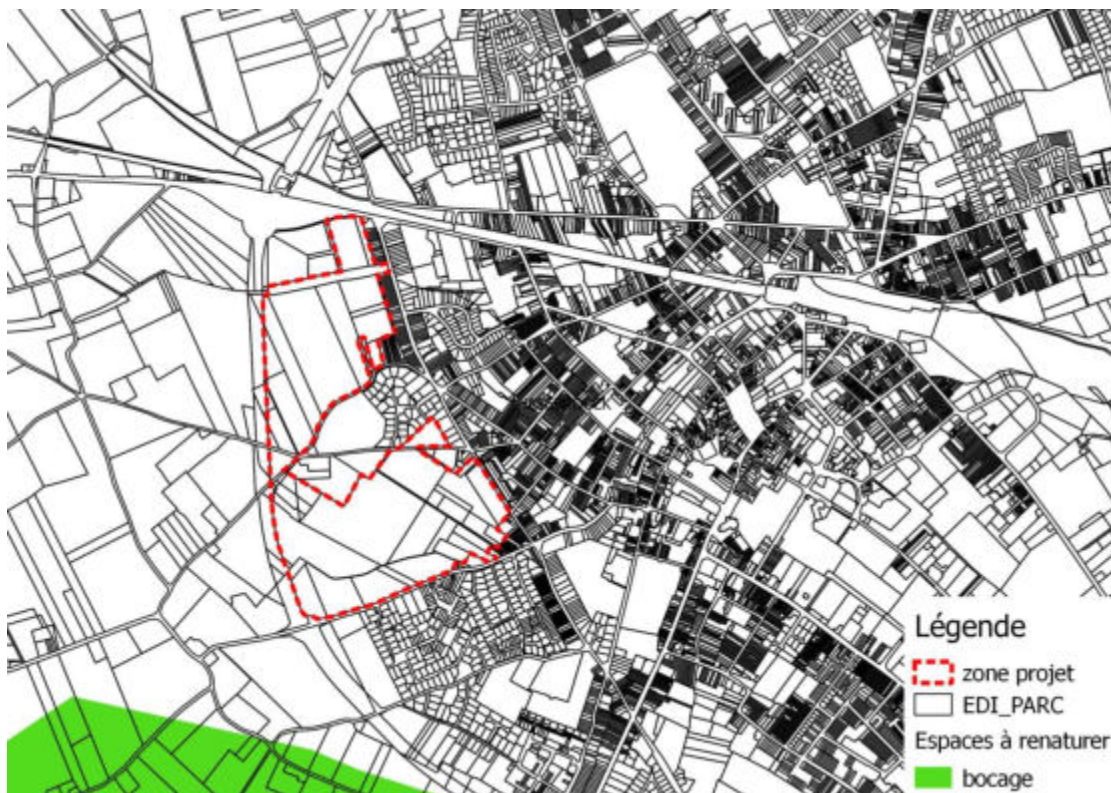
Les habitations situées en face des parcelles du site constituent la principale co-visibilité directe. En effet, un rideau de végétation autour de la zone permet de camoufler le site des habitations les plus proches.

➤ *Enjeux :*

- ✓ *Prendre en compte la gestion des eaux en place sur et à proximité du site.*
- ✓ *Profiter du point bas de la parcelle dans le cadre de la gestion des eaux pluviales du site.*
- ✓ *Apporter une attention particulière sur l'aménagement qui sera situé en vis à vis de l'habitation avec des franges paysagères ou autres espaces tampons paysagers.*

2. MILIEU NATUREL

Le site d'étude n'est pas concerné par un élément recensé au sein de la trame verte et bleue du SCot. Il n'est pas concerné par une ZNIEFF ou une Zone à Dominante Humide.



Cependant, l'occupation actuelle du site a fortement diminué le rôle écologique dont elle pouvait faire l'objet autrefois.

Les espaces pouvant présenter un intérêt sont situés au Nord du site : alignements d'arbres avec prairie.

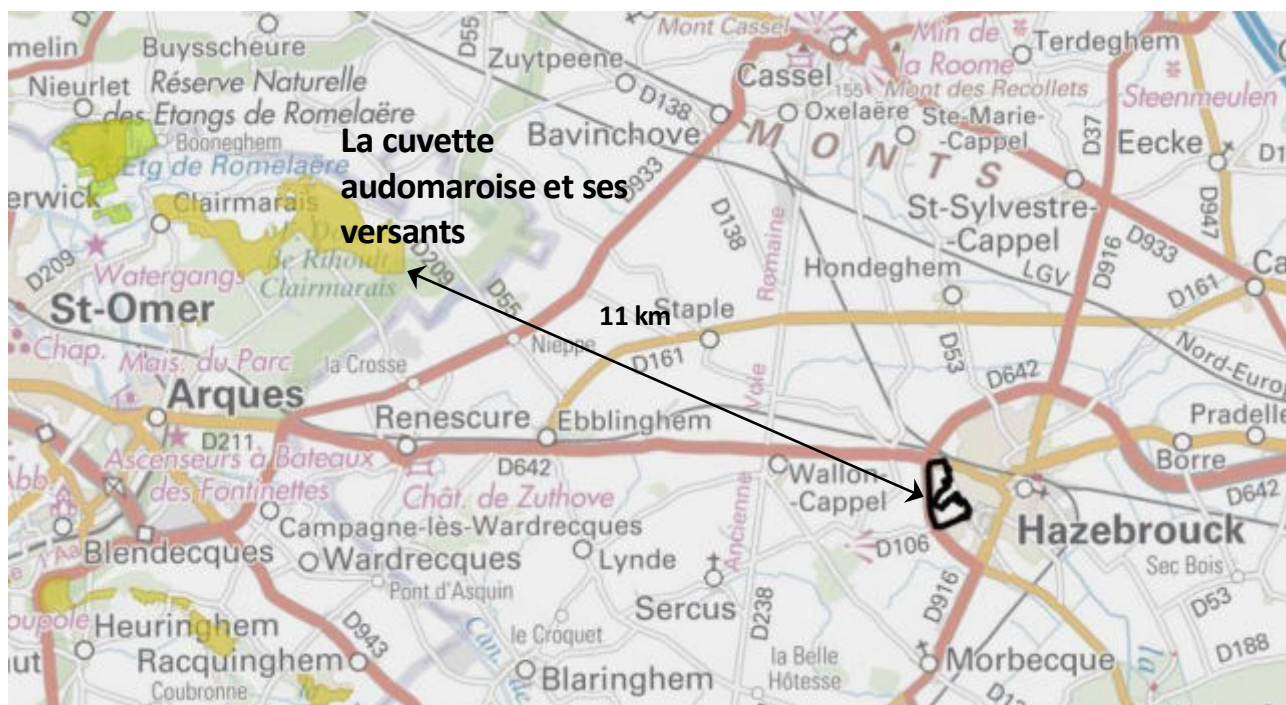


A noter que le site ne fait l'objet d'aucun zonage de protection ou d'inventaire du patrimoine naturel.

a) ZONE NATURA 2000

La commune n'est pas concernée par une entité Natura 2000 (aucun site d'intérêt communautaire ou zone de protection spéciale recensé sur le territoire).

La plus proche se situe à 11 km, il s'agit des prairies, marais tourbeux, forêts et bois de la cuvette audomaroise et de ses versants (directive habitats, FR3100495).



Le site est localisé dans un espace identifié comme à renaturer au sein de la TVB du Scot de la Flandre intérieure.

➤ *Enjeux :*

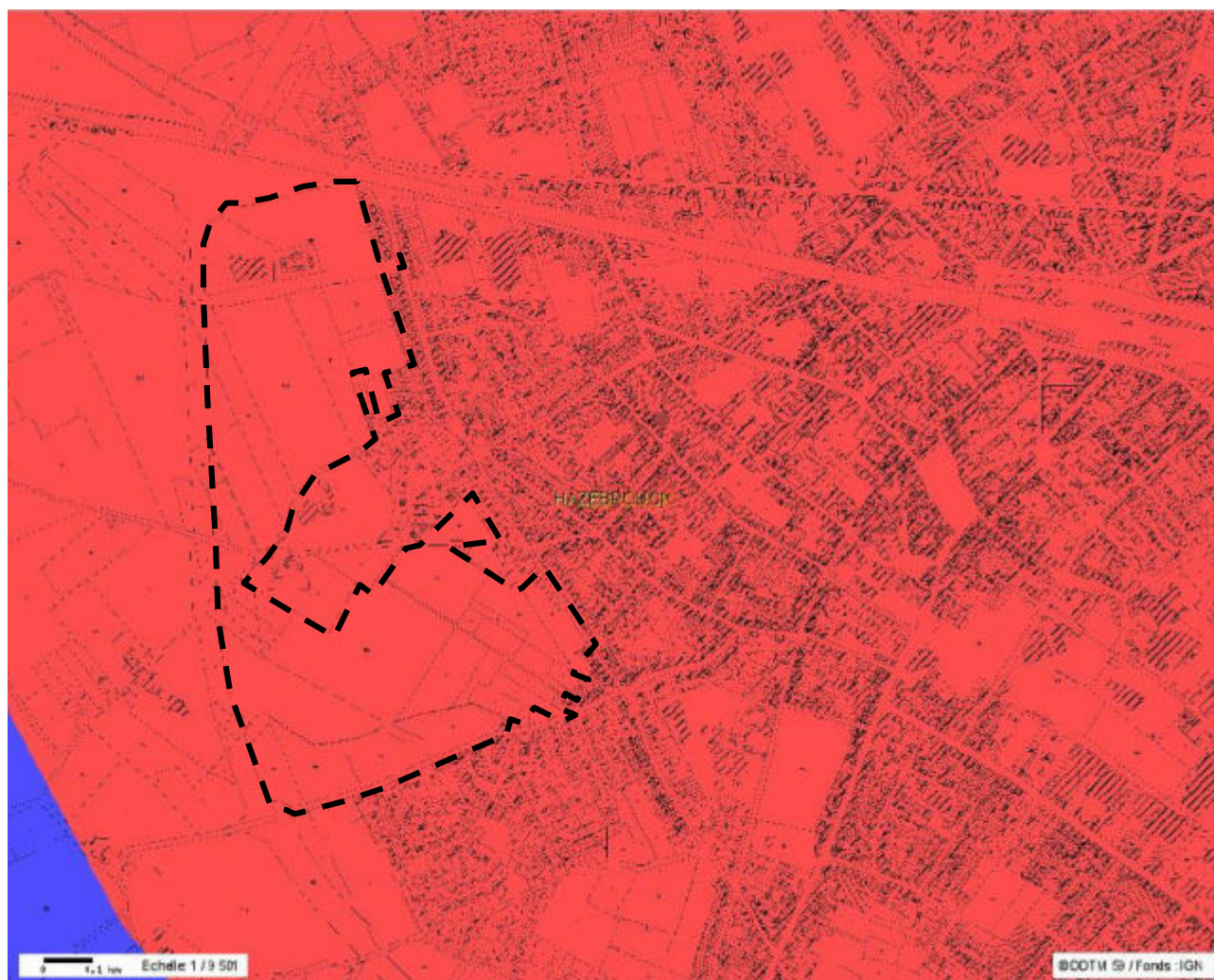
- ✓ *Donner une place importante au végétal au sein de l'aménagement.*
- ✓ *Intégrer la présence de la zone humide sur le site.*

3. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Comme il est possible de le remarquer sur la cartographie suivante, le site d'étude est concerné par un zonage archéologique de niveau 5.

Niveau 5 (Rouge) : Zone où les projets d'aménagements entrant dans le champ des articles R523-4 et R523-5 du code du patrimoine et entraînant un impact au sol doivent être transmis au Préfet de région (Service National de l'Archéologie). **Ce niveau concerne notamment la RD 916 et ses abords dans une bande d'environ 100 mètres**

La zone d'étude est en niveau 5. Cela implique une saisine obligatoire du Service Régional de l'Archéologie.



Tous droits réservés.
Document imprimé le 21 Août 2018, serveur Géo-IDE carto V0.2, <http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr>, Service: DDTM 59.

4. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

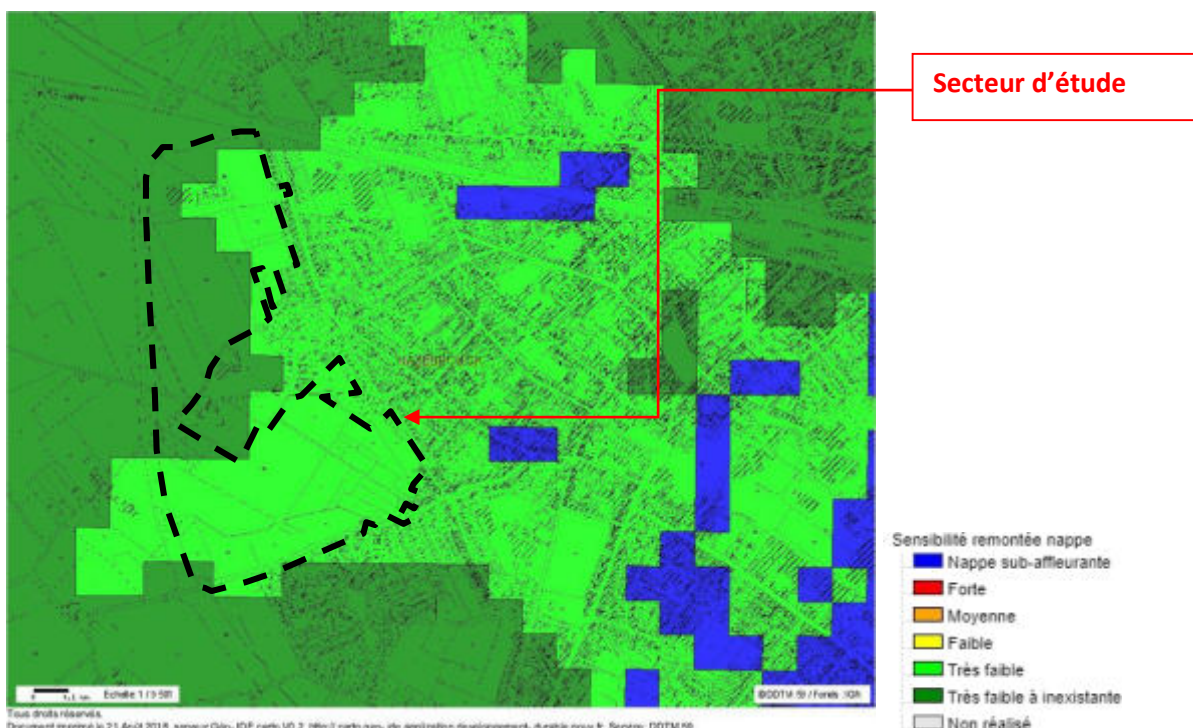
Plusieurs risques sont recensés sur la commune :

Le risque lié aux cavités souterraines : aucune cavité souterraine n'a été recensée sur le territoire.

Le risque lié au retrait-gonflement des sols argileux : L'aléa est considéré comme moyen, la commune n'est pas soumise par un PPRN.

Le risque sismique : Il est considéré comme faible.

Le risque lié aux inondations : La commune n'est pas concernée par un risque de remontée de nappe mais elle est soumise tout de même à un PPRN pour des inondations.



Le risque lié aux mouvements de terrain : Le site n'est concerné par aucun risque spécifique lié aux mouvements de terrain.

Les nuisances sonores : La RD 916 est classée comme infrastructure bruyante (>70db). La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure est de 100 m.

➤ Enjeux :

- ✓ Adapter la gestion des eaux pluviales sur le site par rapport au contexte physique et naturel du site avec des bassins au Nord et au Sud du site aux points les plus bas.
- ✓ Maintenir une distance d'éloignement par rapport à la RD916 et respecter les normes acoustiques des bâtiments.

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

Localisation des prises de vue photographique.



1. LE SITE ET SES ABORDS



2. L'ABSENCE D'ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX SUR LESITE...

5



6



Le site et ses abords ne représentent aucun enjeu environnemental.

3. ...MAIS DES ESPACES LIMITROPHES A L'EST PRESENTANT UN INTERET

7



Le Sud-Ouest du site est occupé par un petit espace boisé et une prairie.

4. LA CO-VISIBILITE AVEC LES BATIMENTS LES PLUS PROCHES

8



Une co-visibilité très forte existe entre le site d'étude et les habitations à l'Est.

5. DES VUES VERS LA VILLE D'HAZEBROUCK A PRESERVER

9



10



La déclivité de la RD 106 crée une ouverture visuelle depuis l'axe en venant de Sercus vers la ville d'Hazebrouck.

6. RESEAU ET DESSERTE ROUTIERE

a) LE RESEAU DE VOIRIE EXISTANT

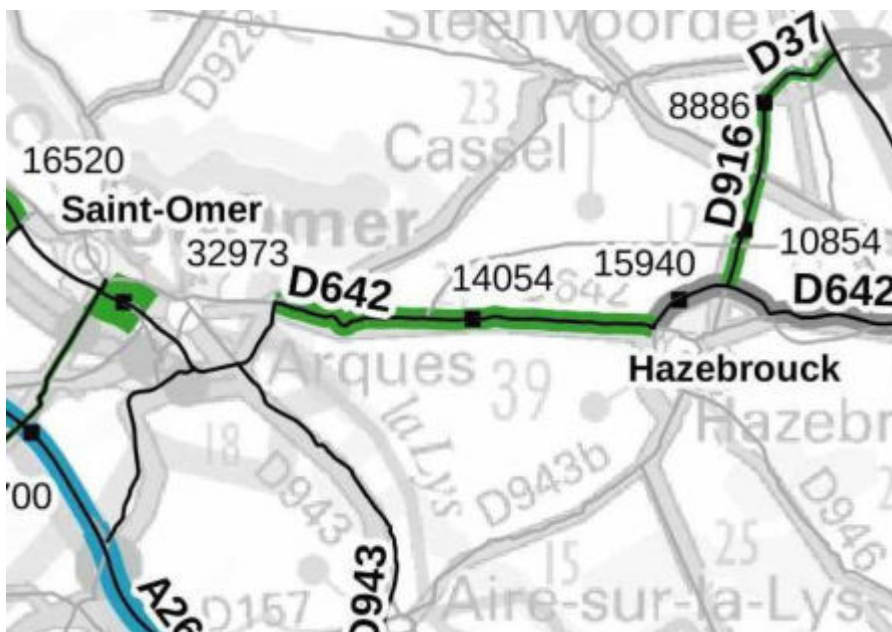
La zone d'étude est bordée par une route classée à grande circulation :

- La départementale RD916

La RD916 comporte une large chaussée à double sens séparée par un espace central matérialisé uniquement au sol par le marquage.

Son emprise moyenne est de 10 mètres.

Son traitement est de type « routier » : enrobé noir, accotements enherbés composé d'un cheminement de gravillon, d'un large fossé et d'un éclairage public.



Les informations suivantes sont issues de l'exploitation des données recueillies par les stations de comptages implantées sur les réseaux routiers départemental et national (concédé et non concédé). Cependant aucune information n'est disponible pour la RD916 et la RD106.

➤ Enjeux :

- ✓ Une voie supportant un trafic important.
- ✓ Limiter l'effet visuel incitant à la vitesse sur la RD916.
- ✓ Pérenniser les conditions actuelles de sécurité

b) BANDE D'INCONSTRUCTIBILITE

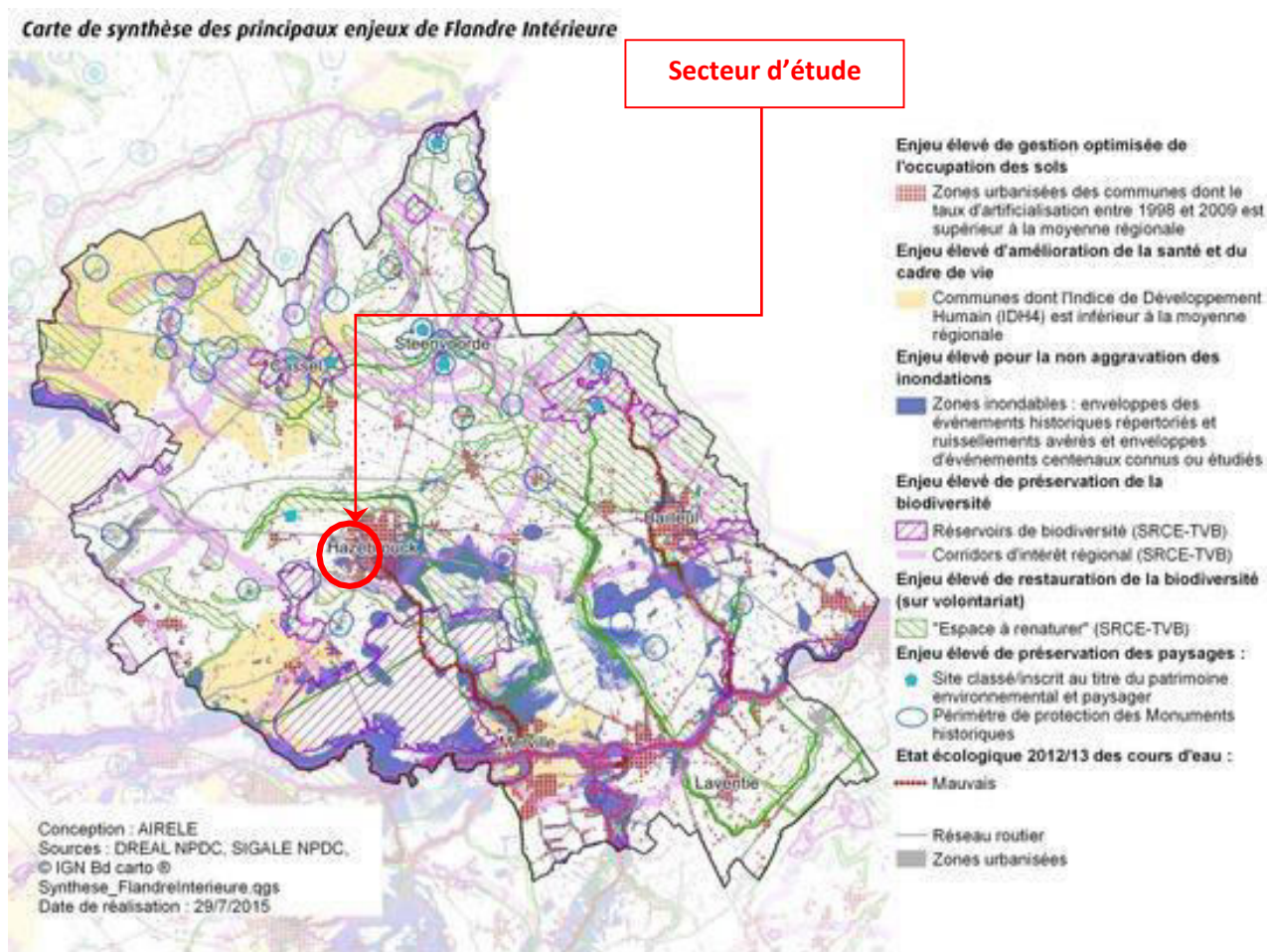
La RD916 est soumise aux dispositions de la loi Barnier (article L111-6) du Code de l'Urbanisme. En application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme, l'axe est soumise une zone inconstructible sur un périmètre de 75 mètres mesuré à partir de l'axe des voies.

Pour se soustraire à cette contrainte le long de ces voies, ce présent dossier expose les dispositions particulières adoptées qui permettent la mise en valeur et la constructibilité de ces espaces.

7. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

a) LE SCOT DE FLANDRE INTERIEURE

Le SCOT actuellement en révision ne donne aucune prescription particulière sur le secteur.



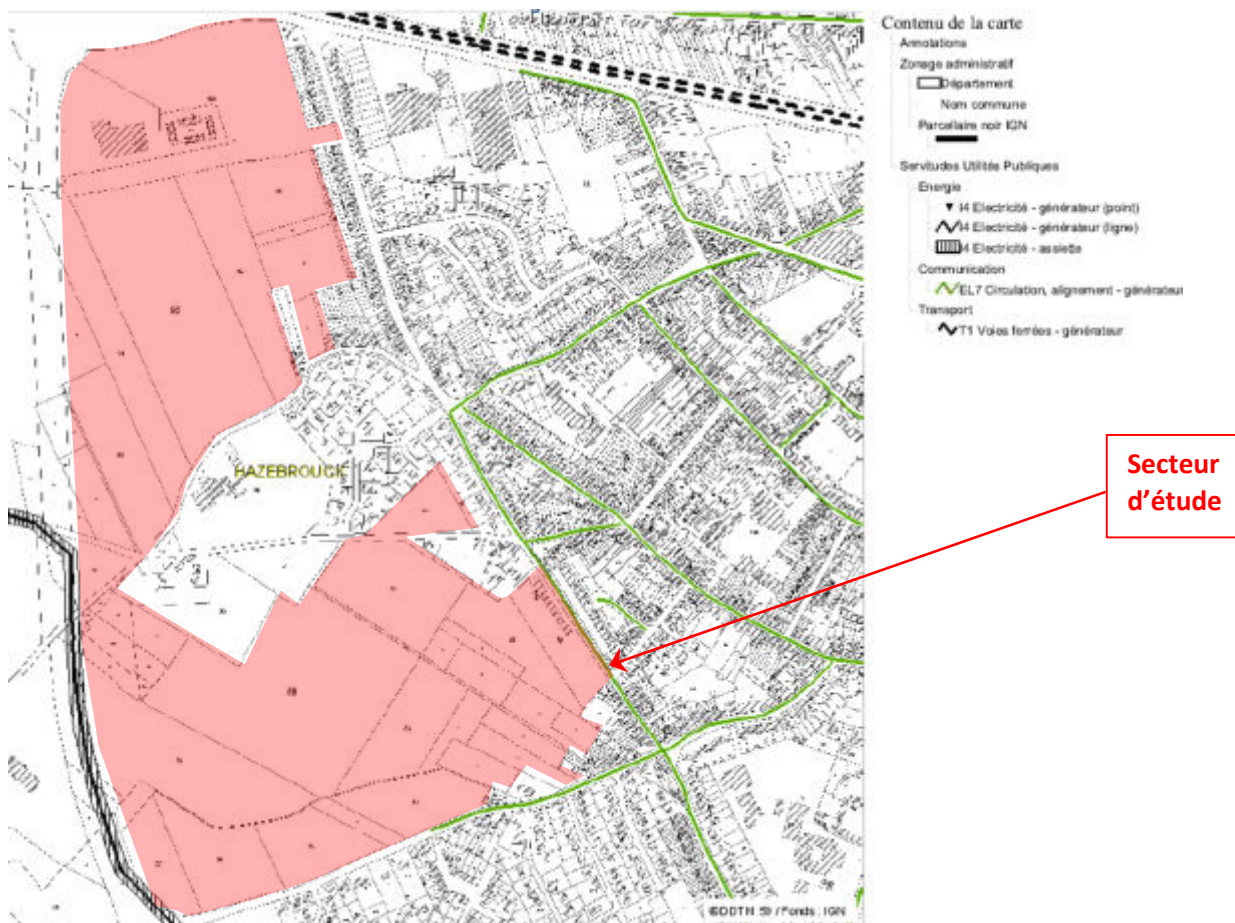
b) LE PLUI DE LA CCFI

Le présent dossier Loi Barnier s'établit parallèlement à la révision générale du PLUI de la CCFI.
Au plan de secteur du PLU, le site d'étude est classé en zone 1AUE à dominante d'activité artisanale, commerciale et de services.

c) LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Au Plan Local d'Urbanisme intercommunalité, la zone d'étude est concernée par une servitude relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et déviations d'agglomération, servitudes reportées en annexe de l'article r. 126-1 du code de l'urbanisme.

L'axe concerné par la servitude EL 7-Alignement.



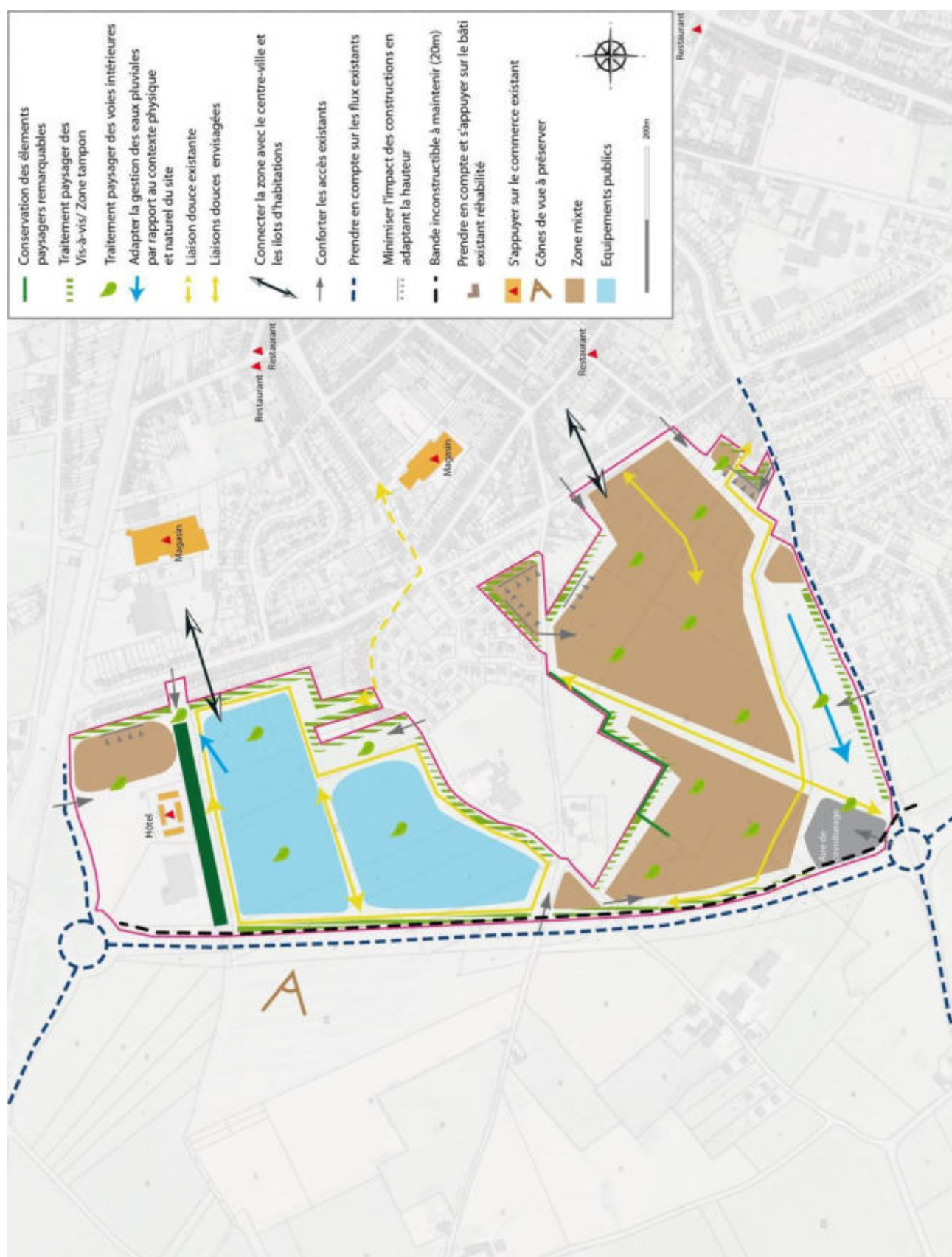
Les servitudes de catégorie I4 concernent les servitudes au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine. Le générateur d'une servitude I4 correspond à l'axe d'une ligne électrique et ses supports, ou d'une canalisation souterraine d'électricité. Il s'agit de deux catégories de servitudes instituées par la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie.

C'est la servitude I4-générateur qui est concernée ici.

- Enjeux :
- ✓ Prendre en compte les servitudes EL 7 et I4.

DESCRIPTIONDUPROJET

1. LES ENJEUX DU SITE



Les grandes orientations d'aménagement ciblées permettent de définir les principes d'organisation du secteur en terme :

- d'inscriptions paysagères et environnementales dans le site,
- d'implantation des constructions destinées à l'activité,
- d'inscription sur les structures viaires existantes.



Périmètre à urbaniser

1. **Qualité urbaine et architecturale :**

Inscrire le programme de développement de la zone d'activités et de l'espace agricole dans l'esprit d'une transition.

- Afficher une façade urbaine qualitative du point de vue du paysage, de l'urbanisme et de l'architecture
- Homogénéiser le traitement de la voirie ainsi que les limites de la zone d'activités
- Réglementer (homogénéiser/réduire) les affichages publicitaires sur l'ensemble du tracé



Assurer le développement de la zone d'activités et dans son environnement. L'implantation des bâtiments laissera des perméabilités sur le paysage agricole qui s'esquisse en arrière plan.

Assurer les relations entre le centre villes, les ilots d'habitations ainsi que les commerces pour l'intégration du site.



2. **Intégration paysagère et environnementale :**

Assurer la transition douce entre la zone d'activités et du bâti.

- Constituer une bande tampon entre l'espace d'activités et son environnement.



Vues et/ ou ouvertures paysagères à conforter.



Conserver les éléments remarquables du patrimoine végétal dans la zone du site (paysage de bocage).



Gestion des limites avec l'existant par le biais de haies arbustives. Maintenir autant que possible les quelques arbres structurants exprimant un esprit jardiné.

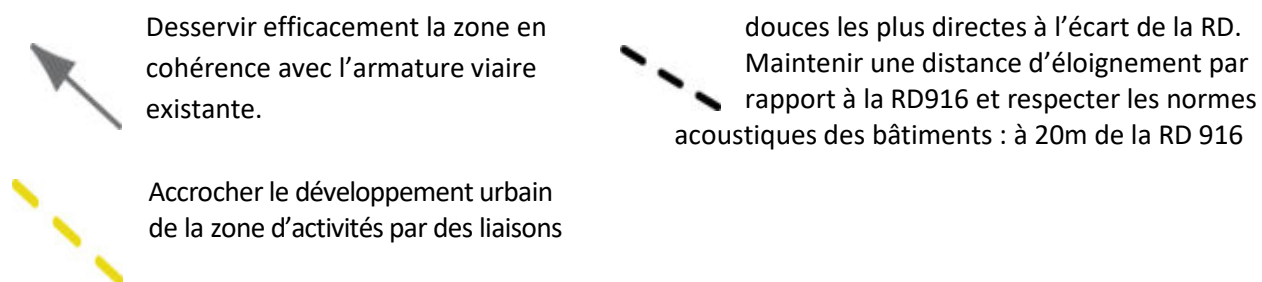


Adapter la gestion des eaux pluviales sur le site par rapport au contexte physique et naturel du site. Prendre en compte la gestion des eaux en place sur et à proximité du site

3. La sécurité et les nuisances :

Garantir une desserte aisée de la zone.

- Assurer la sécurité routière le long de la RD 916 vers la future zone d'activités artisanales.
- Favoriser les déplacements aux modes doux en périphérie.
- Adapter les constructions aux contraintes sonores dues à la proximité d'axe bruyant



Cette étude « loi Barnier » garantie la qualité de l'aménagement de la zone. Ainsi différentes mesures sont déclinées pour assurer un aménagement cohérent et de qualité.

Cette opération s'inscrit dans le droit fil des orientations de la communauté de commune de la Flandre intérieure, différents éléments révèlent l'intérêt de cette urbanisation :

- Le maintien des activités économiques, artisanales ou encore commerciales sur son territoire.
- Profiter de la revalorisation de la RD 916.
- Garantir des accès sécurisés à la RD 916.
- Intégrer l'itinéraire de transports exceptionnels Bus, Navette,..).
- Garantir un traitement qualitatif d'une des communes de la communauté de commune de la Flandre intérieure.

2. OBJECTIFS DU PROJET

Afin d'assurer ses services, la ville d'Hazebrouck a la volonté d'étendre sa capacité de logement, d'améliorer ces équipements publics ainsi que son activité économique dans une nouvelle zone où on retrouve des logements, un village d'entreprises et des équipements sportifs.

L'esquisse du projet comprend :

- Des bureaux (village d'entreprise),
- Des équipements sportifs
- Une nouvelle offre de stationnement à destination des employés mais également des visiteurs et des habitants
- Une nouvelle offre d'habitation

Cette opération permet, tout en respectant les ambitions du PADD du PLUI:

- D'assurer un développement économique endogène ancré dans les dynamiques euro-régionales
- De mettre en œuvre une politique de services répondant aux objectifs de développement du territoire
- De préserver un environnement de qualité, marqueur du bien vivre en Flandre intérieure
- D'instaurer des règles architecturales pour créer une zone qualitative.
- D'instaurer des préconisations paysagères (notamment via les règles de gabarit et les obligations de plantations) pour limiter l'impact visuel de ces nouvelles constructions, depuis la RD916.
- De sécuriser les accès depuis la RD916.

En application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme, l'axe est soumis à une zone inconstructible sur un périmètre de 75 mètres mesurée à partir de l'axe des voies.

Ce périmètre entraîne une inconstructibilité de plus de 26 % des parcelles ce qui ne permettrait pas de mettre en œuvre le projet.

Au regard de ces éléments et de la présentation du site, il apparaît raisonnable de réduire la marge d'inconstructibilité de 75 m et de la réduire à 20 m.

Le principe d'aménagement devra reprendre les éléments paysagers qui s'inscriront dans une logique de cohérence avec les éléments déjà présents à proximité.

3. LE PARTI URBAIN

Le programme

Le programme envisage la réalisation d'une nouvelle zone où on retrouve des logements, un village d'entreprises et des équipements sportifs.

Des reculs minimums devront être observés depuis la RD 916. La bande d'inconstructibilité sera exclusivement réservée à un aménagement paysagé dont les principes sont expliqués ci-après.

Les parties Nord et Sud permettront de gérer les eaux pluviales.

Les bâtis

L'implantation des bâtiments sur la zone doit se faire en limite de bande d'inconstructibilité.

Compte tenu de la distance importante du front à bâtir, une réflexion sera à mener sur l'architecture et la conception du bâtiment afin d'éviter un aspect trop linéaire, monotone et surtout trop imposant du bâtiment.

Ce traitement esthétique pourra passer par un fractionnement et une variation des volumes (effet de cassures, jeu de profondeur, utilisation de courbes) ainsi qu'un jeu sur les matériaux et/ou les parements.

L'ensemble des bâtiments devra présenter une hauteur de 10 mètres par rapport au TN afin de limiter leur impact dans le paysage.

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives. Ces 5 mètres permettront le traitement végétalisé des franges.

L'assainissement

Le secteur d'étude est en zone d'assainissement collectif. Cependant, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle dans un bassin d'infiltration situé au point le plus bas de la zone de projet.

La voirie

L'accès de la zone se fera depuis un unique point d'accès localiser sur les parties du Nord et du Centre du site (à proximité de celui existant).

Par conséquent, aucun autre accès ne doit être créé depuis la route départementale.

Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

La desserte interne au sein de la zone des éventuels bâtiments et aire de stationnement est libre de choix.

4. LE PARTI PAYSAGER ET ARCHITECTURAL

Le parti paysager de la zone repose sur les principes suivants :

- Un traitement paysager des espaces entre les constructions et la RD 916 et la RD106. Une bande d'environ 20 mètres sera paysagée au contact des façades de la RD 916 et de la RD 106. Aucun espace de stationnement ne pourra être réalisé au sein de cet espace.
- Un traitement végétalisé des franges permettant une intégration paysagère réussie.
- La préservation des espaces situés au Nord et au Sud de la zone permettant de répondre si possible aux objectifs de gestion des eaux pluviales.

Afin d'avoir une cohérence paysagère sur l'ensemble de la commune, il sera recherché une homogénéité du projet avec les prescriptions des différentes zones (habitations, tertiaire, équipements publics).

Ainsi, le traitement paysager devra participer à la lecture des bâtiments et ne pas masquer l'architecture développée.

On cherchera à favoriser le développement d'un paysage plutôt bas de type, arbustif en bosquet ponctuel plus un recouvrement herbacé de type prairie fleurie ceci afin de ne pas obstruer les vues.

De plus, les aménagements proposés permettront d'améliorer la qualité écologique du site. Rappelons que les bassins sont situés à proximité du Ruisseau de Morbecque.

En ce qui concerne le traitement végétalisé des franges, les espèces plantées correspondront à celles présentes au sein de la liste apparaissant en annexe du règlement.

Traitement paysager de la bande d'inconstructibilité de 20 mètres



PALETTE VEGETALE DE LA HAIE ARBUSTIVE ET DES PATCHS PONCTUELS

Elles permettent de mettre en valeur le site depuis la route départementale. Elles sont constituées de bandes plantées arbustives à floraison ou rameaux décoratifs.

Salix purpurea 'nana gracilis'



Cornus alba 'elegantissima'



Viorne Obier 'Viburnum Opulus'



PALETTE VEGETALE DU PAYSAGEMENT BAS DE TYPE PRAIRIAL

Les différentes couleurs en période de floraison permettent d'attirer le regard vers les bâtiments sans toutefois les masquer. La végétation basse de type prairial permettra une gestion différenciée. L'entretien consistera uniquement au taillage des arbustes.



1. Fétuque rouge 'Festuca rubra'

2. Vulpin des prés 'Alopecurus pratensis L.'

3. Filole des prés 'Phleum pratense L.'

4. Grande marguerite 'Leucanthemum vulgare'

5. Renoncule âcre 'Ranunculus acris L.'

6. Myosotis arvensis 'Myosotis des champs'

7. Trèfle des prés 'Trifolium pratense'

8. Trèfle rampant 'Trifolium repens'

9. Vesce des moissons 'Vicia sativa'

Le parti architectural de la zone repose sur les principes suivants :

- Une intégration de l'aménagement global dans son environnement afin de préserver les vues depuis la RD vers le bourg.

L'analyse du site a montré l'importance de la topographie dans la lecture du paysage.

C'est pourquoi, la volumétrie des bâtiments, et notamment les aspects liés à la hauteur des constructions, mérite d'être appréciés en fonction du relief naturel du site et de l'existence de perspectives paysagères qualitatives.

De manière générale, il sera recherché l'implantation de bâtiments apparaissant « tapis » dans l'environnement avec une hauteur ne pouvant excéder 10 mètres.

De plus, une décomposition du programme sous la forme de plusieurs bâtiments de volumes et de gabarits différents pourra être mise en place.

- Apporter un soin architectural particulier sur le bâtiment en proposant une volumétrie en accord avec le site.



La zone de projet offre l'implantation d'un front bâti conséquent (>à 80 mètres). Une linéarité monotone pourrait donc apparaître sur cet espace. C'est pourquoi il sera recherché une animation de la façade, point essentiel du projet architectural. Cette dernière pourra s'effectuer par un jeu sur les formes (cassures, réalisation en block, etc.), les couleurs et les matériaux permettant de séquencer la trame bâtie.



DIETGER WISSOUNIG - Autriche



Herzog & de Meuron à Nordsjaelland

Les bâtiments se déclineront cependant en épaisseur et en hauteur et dans une expression architecturale sobre, lisible liée à la vitesse des déplacements sur les infrastructures bordant le secteur d'étude.

Les bâtiments que ce soit pour les équipements sportifs, le village d'entreprise ou les logements devront avoir une cohérence et une harmonie architecturale et paysagère.

Les teintes foncées (grises et brunes) seront mises en avant. Les couleurs vives sont interdites y compris pour les soubassements et toitures. Cf. Partie « Qualité Architecturale »



DeAlzua+ à Roubaix



(APM) Urbanisme & associé à Saint-Nazaire
Dossier loi Barnier



Chantier Dalix
39

**CRITERES DE QUALITE DE LA FUTURE ZONE URBANISEE AU REGARD DES
NUISANCES, DE LA SECURITE, DE L'URBANISME DU PAYSAGE ET DE
L'ARCHITECTURE.**

1. LA SECURITE

La prise en compte des enjeux du site sont intégrés au sein des dispositions réglementaires aux travers le règlement et les OAP misent en place sur le site.

a) ACCES

L'accès à la zone se fera depuis la RD 916 situé à l'Est de la zone de projet.

Le règlement de la zone AUE et AU prévoit les dispositions légales concernant l'intervention des services de secours et le dimensionnement des voies en impasse afin de permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour aisément.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès compte-tenu, notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

b) SECURITE EN FONCTION DU TYPE DE BATIMENT IMPLANTE SUR LA ZONE

Pour la zone AUE sont autorisées :

- Les occupations liées à l'usage de services et à l'implantation d'équipements sportifs et de loisirs.
- Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements ou des services généraux.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destinés à lutter contre les inondations.
- Le stationnement des caravanes et mobil homes sur des terrains aménagés ou non,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.

Pour la zone AU sont autorisées :

- Les occupations liées à l'usage d'activité économique, artisanale, industrielle, de bureaux.
- Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements ou des services généraux.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destinés à lutter contre les inondations.
- Le stationnement des caravanes et mobil homes sur des terrains aménagés ou non,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.

2. LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

La loi sur le bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une nouvelle politique pour se protéger contre le bruit des transports. Les constructeurs de bâtiments ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur.

A noter qu'une actualisation du classement sonore du réseau routier du département du Nord de 2001 et 2002 a été arrêté préfectoral de classement sonore du département du Nord du 26 février 2016.

La départementale 916 est une route classée bruyante de catégorie 3. Le secteur affecté par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche est de 100 m.

3. LA QUALITE DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES

De nombreuses prescriptions du règlement influent de façon importante sur la qualité de l'urbanisme et des paysages dans le secteur 1 AUE.

a) LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau de collecte de ces eaux.

Dans ce but, l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer aux exigences de la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Eaux usées liées aux activités :

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées industrielles et domestiques sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion :

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

b) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies

Tout ou partie des façades des constructions doivent être implantées

- A une distance minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD916.
- A une distance d'au moins 5 mètres par rapport aux autres limites parcellaires de la zone d'activités.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance L de la limite séparative égale à sa hauteur divisée par 2 sans jamais être inférieure à 5 m ($L = H/2$).

c) EMPRISE AU SOL

Les occupations liées à l'usage d'activité économique, artisanale, industrielle, de bureaux sera limité de 70 % d'emprise au sol comme rapporté dans le règlement.

d) STATIONNEMENT

Les dispositions de l'article R.111.4 du Code de l'urbanisme sont applicables.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Il doit être aménagé, à l'intérieur des parcelles, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services, ainsi que ceux du personnel et de la clientèle.

Le revêtement des places de stationnement peut être partiellement ou en totalité perméable à l'eau (dalles gazon, schistes concassés, modules bétons engazonnés, association de sable et de résine bicomposante, etc.) sauf si des études techniques montrent l'impossibilité d'infiltrer.

Aucun stationnement en façade de la RD 916 ne pourra être prévu. En effet, cet espace est uniquement destiné à recevoir un espace paysagé.

e) ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être paysagées.

Les façades au-devant de la RD 916 seront paysagées et présenteront un traitement particulier permettant des fenêtres visuelles.

L'implantation à une distance minimale de 5 m des constructions par rapport aux limites séparatives permettra le traitement des franges.

Les plantations doivent être constituées d'essences locales non envahissantes. Elles devront correspondre aux palettes végétales proposées précédemment.

Les aires de stationnement découvertes doivent être entourées d'espaces plantés, engazonnement, plantes tapissantes.

4. LA QUALITE ARCHITECTURALE

a) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions au dessus du terrain naturel ne doit pas dépasser les 10 mètres en ce qui concerne les commerces et équipements de services, activités de bureau ou en core les équipements d'intérêt collectifs et services publics.

En ce qui concerne les habitations, la hauteur maximale des constructions au dessus du terrain naturel ne doit pas dépasser 9 mètres.

b) LES MATERIAUX ET FAÇADES

Les constructions nouvelles, les transformations et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement (constructions avoisinantes et caractéristiques naturelles du site).

L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaings sont interdits.

Une alternance dans le traitement des façades est permise afin de créer une séquence architecturale : alternance de façade en maçonneries (en pierre, en enduits lisses) et façade en bardage (bois, verre, polycarbonate, etc.

Les soubassements seront présents sur tout ou partie des façades du bâtiment et les toitures seront de types terrasse.

Les toitures des constructions (exceptées les annexes) seront réalisées en tuiles, dans la gamme des rouges ou noires ; toutefois les toitures des annexes pourront être réalisées au moyen d'autres matériaux de tons rouges ou sombres (serres, vérandas, dispositifs solaires... exclus). Les toitures en ardoises sont autorisées.

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation auront soit :

- Deux pans avec une pente minimale de 35°.
- Quatre pans à condition qu'elles couvrent des constructions importantes ayant au moins 5 mètres à l'égout du toit et au moins 6 mètres au faitage.

Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception de certains éléments de composition découlant d'un projet architectural d'ensemble ou innovant (de type HQE ou architecture bioclimatique).

Les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées pour les annexes et garages.

Les combles prévus ne pourront comporter qu'un seul niveau habitable.

c) LES COULEURS

Sont autorisées les gammes de couleur allant des teintes grises au brun. L'utilisation ponctuelle d'autres couleurs pourra être admise pour les menuiseries extérieures et la raison sociale du bâtiment.

			RAL 7000	RAL 7001	RAL 7002
			RAL 7003	RAL 7004	RAL 7005
			RAL 7006	RAL 7009	RAL 7010
			RAL 7011	RAL 7012	RAL 7013
			RAL 7015	RAL 7016	RAL 7021
			RAL 7022	RAL 7023	RAL 7024
			RAL 7026	RAL 7030	RAL 7031
			RAL 7032	RAL 7033	RAL 7034
			RAL 7035	RAL 7036	RAL 7037
			RAL 7038	RAL 7039	RAL 7040
			RAL 7042	RAL 7043	RAL 7044
			RAL 7046	RAL 7008	RAL 7045
			RAL 7047	RAL 7048	
RAL 8000	RAL 8001	RAL 8002			
RAL 8003	RAL 8004	RAL 8007			
RAL 8008	RAL 8011	RAL 8012			
RAL 8014	RAL 8015	RAL 8016			
RAL 8017	RAL 8019	RAL 8022			
RAL 8023	RAL 8024	RAL 8025			
RAL 8028	RAL 8029				

d) LES CLOTURES ET PORTAIL

Les brise-vues rapportés à l'ensemble de ces structures sont interdits.

Les clôtures sont facultatives.

Si elles sont réalisées, ces dernières seront toujours constituées à minima d'une haie végétale.

En façade de voies publiques, elles seront composées d'une haie végétale d'essences locales pouvant être doublée de panneaux rigides en treillis soudés et ne pourront excéder 2m excepté pour des raisons techniques ou de sécurité. L'objectif est de conserver au maximum une visibilité sur les futurs bâtiments depuis la RD643.

La tonalité des clôtures et portail devront se rapprocher des teintes de gris de brun mais également de vert.

Ces conditions ne s'applique pas aux habitations.

e) LES ENSEIGNES

Les enseignes sont à intégrer à l'architecture du bâtiment à édifier. Elles ne peuvent être installées au-dessus de l'acrotère.

L'implantation de toute enseigne commerciale dans la bande de retrait paysagère des 20 mètres est interdite. L'objectif est de valoriser à terme cette entrée de ville par la disparition des supports publicitaires parasites.

RAL 6000	RAL 6001	RAL 6002
RAL 6003	RAL 6004	RAL 6005
RAL 6006	RAL 6007	RAL 6009
RAL 6010	RAL 6011	RAL 6012
RAL 6013	RAL 6014	RAL 6015
RAL 6016	RAL 6017	RAL 6018
RAL 6019	RAL 6020	RAL 6021
RAL 6022	RAL 6024	RAL 6025
RAL 6026	RAL 6027	RAL 6028
RAL 6029	RAL 6031	RAL 6034
RAL 6008	RAL 6032	RAL 6035
RAL 6036	RAL 6037	RAL 6038

5. LES OPERATIONS D'AMENAGEMENTS ET DE PROGRAMMATIONS



LÉGENDE

CONTEXTE

- Cours d'eau / Mare
- Courbe de niveaux
- Zone à dominante humide au SAGE
- Zone à dominante humide au SDAGE
- Zone inondable au PPRI
- Végétation
- Site inscrit
- Projet en cours

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

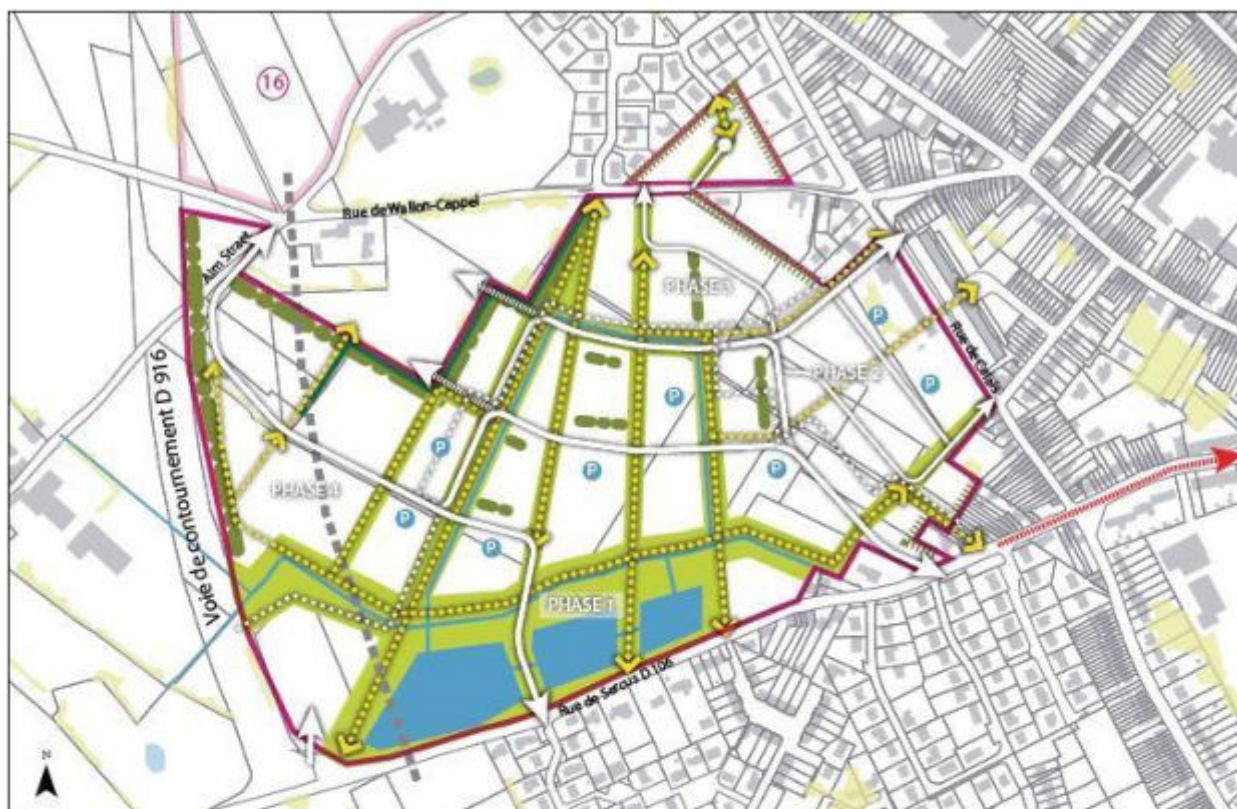
- Site d'OAP
- Phasage
- Bâti conservé
- Bâti démoli
- Secteur à vocation de logement social
- Équipement

ENVIRONNEMENT

- Préservation des haies bocagères et plantations existantes
- Travail paysager des limites du site
- Traitement paysager des vis-à-vis
- Travail paysager autour des éléments structurants de l'aménagement
- Espace public paysager / Aire de jeu
- Gestion des eaux de surface et des zones humides par la création de noues
- Gestion des eaux de surface : Bassins de rétention
- Priorité de raccordement au réseau gravitaire EU/EP
- Recul imposé par la Loi Barnier
- Préservation / Mise en valeur de cônes de vue

MOBILITÉ

- Principe de desserte principale motorisée
- Principe de connexion future à préserver
- Stationnement
- Dépose-minute
- Stationnement vélos
- Principe de liaison douce
- Parcours piéton vers les transports en commun : distance et temps moyens de trajet
- Sécurisation de cheminements piétons
- Halte ferroviaire
- Voie ferrée
- Arrêt de bus
- Gare routière
- Navette



LÉGENDE

CONTEXTE

- Cours d'eau / Mare
- Courbe de niveaux
- Zone à dominante humide au SAGE
- Zone à dominante humide au SDAGE
- Zone inondable au PPRI
- Végétation
- Site inscrit
- Projet en cours

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Site d'OAP
- Phasage
- Bâti conservé
- Bâti démoli
- Secteur à vocation de logement social
- Equipement

ENVIRONNEMENT

- Préservation des haies bocagères et plantations existantes
- Travail paysager des limites du site
- Traitement paysager des vis-à-vis
- Travail paysager autour des éléments structurants de l'aménagement
- Espace public paysager / Aire de jeu
- Gestion des eaux de surface et des zones humides par la création de noues
- Gestion des eaux de surface : Bassins de rétention
- Priorité de raccordement au réseau gravitaire EU/EP
- Recul imposé par la Loi Barnier
- Préservation / Mise en valeur de cônes de vue

MOBILITÉ

- Principe de desserte principale motorisée
- Principe de connexion future à préserver
- Stationnement
- Dépose-minute
- Stationnement vélos
- Principe de liaison douce
- Parcours piéton vers les transports en commun : distance et temps moyens de trajet
- Sécurisation de cheminements piétons
- Halte ferroviaire
- Voie ferrée
- Arrêt de bus
- Gare routière
- Navette

COMMUNE D'HAZEBROUCK

Etude loi Barnier au titre de l'article
L111-8 du Code de l'Urbanisme



CRÉATION D'UNE ZONE D'ÉQUIPEMENT LE LONG DE LA RD916

2023

Signé électroniquement par: Eddie DEFEVERE
Date de signature: 20/02/2023
Qualité: Maire DEFEVERE



URBYCOM
85 Espace Neptune, rue de la Calypso
BP 40042 / 62 251 HENIN-BEAUMONT
Tél. 03.62.07.80.00
Mail. contact@urbycom.fr

Communauté de Communes de Flandre Intérieure (CCFI)
Hôtel Communautaire, 222 bis rue de Vieux Berquin
59190 Hazebrouck
Tél. 03.74.54.00.59



SOMMAIRE

Sommaire

1. Présentation de l'étude	p.3
2. Contexte de l'étude	p.5
2.1. Situation géographique et présentation du projet	
2.2. Document d'urbanisme	
2.3. Justifications du projet et enjeux locaux : intérêt général.	
3. Perceptions visuelles du site	p.10
4. Enjeux	p.12
5. Prise en compte des nuisances	p.13
5.1. Définition	
5.2. Parti d'aménagement	
5.3. Conséquences réglementaires	
5.4. Conséquence sur les orientations d'aménagement et de programmation	
6. Dispositions concernant la sécurité routière	p.15
6.1. Définition	
6.2. Parti d'aménagement	
6.3. Conséquences réglementaires	
6.4. Conséquence sur les orientations d'aménagement et de programmation	
7. Composition urbaine et architecturale	p.17
7.1. Définition	
7.2. Parti d'aménagement	
7.3. Conséquences réglementaires	
7.4. Conséquence sur les orientations d'aménagement et de programmation	
8. Qualité de l'urbanisme et des paysages	p.19
8.1. Définition	
8.2. Parti d'aménagement	
8.3. Conséquences réglementaires	
8.4. Conséquence sur les orientations d'aménagement et de programmation	
9. Schéma d'organisation - Synthèse	p.21

1/ PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE

1. Présentation de l'étude

Étude au titre de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme

«Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.»

Article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme

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

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.»

Article L. 111-7 du Code de l'Urbanisme

« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.»

Les dispositions réglementaires issues de la présente étude seront intégrées au règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

1/ PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE

1. Présentation de l'étude

Durant ces dernières années, certaines zones de projet le long d'axes à grande circulation (parfois en entrée de ville) ont connu des implantations anarchiques (principalement commerciales) sans souci d'aménagement, de prescriptions urbanistiques et d'intégration par rapport aux villes. Leur existence se révèle parfois préjudiciable pour les communes, entravant leur fonctionnement et générant des prescriptions paysagères inesthétiques ou peu valorisantes.

La présente étude a donc pour but d'étudier les possibilités d'aménagement d'une zone d'équipement le long de la RD916 au nord de la commune d'Hazebrouck.

L'analyse du projet sera effectuée au regard de cinq critères de référence énoncés par la loi : les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

2/ CONTEXTE D'ÉTUDE

2.1. Situation géographique et présentation du projet

Le présent dossier a pour but d'étudier le projet d'aménagement d'une zone destinée à accueillir un équipement de secours sur la commune d'Hazebrouck.

Hazebrouck est une commune située dans le département du Nord en région Hauts-de-France. Elle est entourée par les communes de : Hondeghem, Caëstre, Wallon-Cappel, Borre, Hazebrouck, Morbecque et Vieux-Berquin. La commune dispose d'un territoire d'une superficie de 26,2 km², pour une population totale de 21 408 habitants en 2019. La densité y est de 817 habitants par km². Elle est rattachée administrativement à l'arrondissement de Dunkerque.

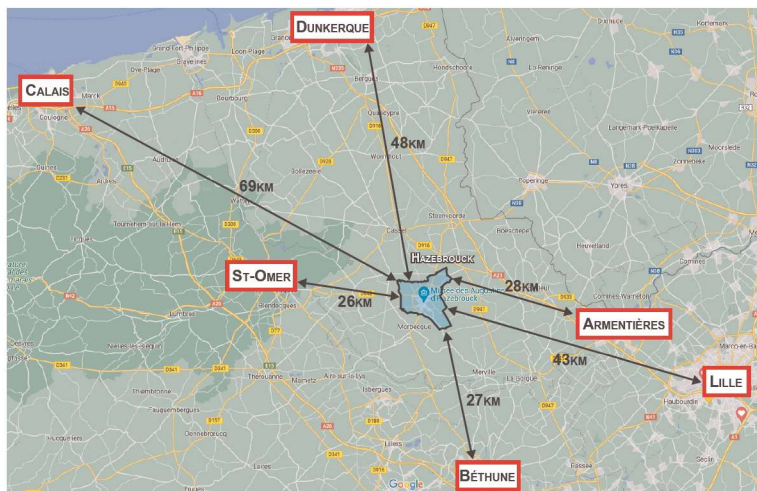
La commune est membre de la communauté de communes de Flandre Intérieure, qui regroupe 50 communes pour une population de 102 391 habitants. La commune se situe à environ 48 km de Dunkerque, 69 km de Calais, 26 km de St-Omer, 27 km de Béthune, 28 km d'Armentières et 43 km de Lille.

La zone d'étude d'environ 1,04 ha se situe au nord de la commune.

Elle se situe à proximité de la RD916 reliant Dunkerque à Doullens et de la RD642 reliant l'A25 à Meteren à St-Omer. La zone est donc bien desservie.

Elle vient développer l'offre de secours à proximité des infrastructures majeures du secteur.

2. Contexte d'étude
2.1. Situation géographique et présentation du projet
2.2. Document d'urbanisme
2.3. Justifications du projet et enjeux locaux : Intérêt général



Localisation d'Hazebrouck à l'échelle régionale.



Localisation d'Hazebrouck à l'échelle communale.

2/ CONTEXTE D'ÉTUDE

De par sa position géographique proche de grandes infrastructures (RD916, RD642, ...), la commune d'Hazebrouck représente un point stratégique en matière de développement d'un centre de secours pouvant rayonner aisément dans les communes alentours.

La commune présente un tissu urbain étendu et dense (résidence, activités économiques, ...), articulé autour d'un réseau viaire bien développé. Le projet vient implanter un centre de secours sur les abords de la commune à proximité des infrastructures majeures du secteur permettant une rapidité d'intervention dans les secteurs alentours.

L'intégration du projet sera favorisée par l'existence d'un réseau de communication développé sur le territoire :

- La RD916 traverse la commune du nord au sud en contournant le tissu bâti par l'ouest.
- La RD642 traverse la commune d'est en ouest en contournant le tissu bâti par le nord et par l'ouest.

Ces deux axes permettent de relier rapidement Hazebrouck à toutes les communes alentours du nord au sud et d'est en ouest.

La zone pourra se servir de sa situation à proximité des RD916 et 642 pour être accessible.

Elle est actuellement bordée par une voie tertiaire au sud et par-delà par la RD642, par la RD916 à l'est, par des espaces cultivés à l'ouest et au nord.

La surface du site d'étude est d'environ 1,04 ha.

Le site est actuellement accessible au sud via une voie tertiaire et à l'est via la RD916.

La zone de projet présente un enjeu stratégique important par sa situation au croisement de deux axes routiers majeurs du territoire.

Les RD916 et RD642 étant classées comme « axes routiers à grande circulation », ce dossier de Loi Barnier est réalisé afin de définir des prescriptions et recommandations permettant son aménagement.

2. Contexte d'étude
2.1. Situation géographique et présentation du projet
2.2. Document d'urbanisme
2.3. Justifications du projet et enjeux locaux : Intérêt général



Carte des principales infrastructures à proximité du site



Photo aérienne du site d'étude et des infrastructures à proximité

2/ CONTEXTE D'ÉTUDE

2.2. Document d'urbanisme

La commune d'Hazebrouck est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI-H Flandre Intérieure).
Le projet se situe au sein d'un zone 1AUE dédiée aux commerces et activités de services, aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, aux activités de bureau et aux autres activités des secteurs tertiaires et secondaires. Situé à proximité des RD916 et RD642, le site d'étude est soumis au régime de la loi Barnier.

Par conséquent les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe central de la RD642 et de 75m de part et d'autre de l'axe central de la RD916. Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le PLUI, 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. C'est dans ce cadre qu'intervient la présente étude.

Les servitudes d'utilité publique (SUP) et les informations et obligations diverses (IOD)

Selon le plan des servitudes d'utilités publiques la zone est concernée par les servitudes suivantes :

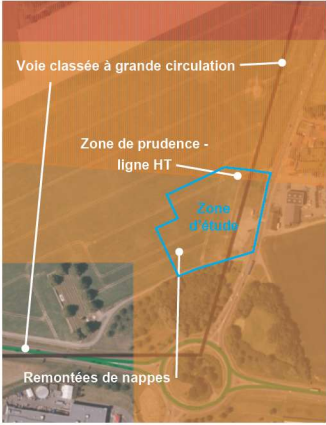
- EL11 : Servitude relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et déviations d'agglomération - RD642.
- INT1 : Périmètre de protection autour du cimetière. Ce périmètre ne concerne pas la zone d'étude, mais vient juste en limite.

Selon les informations et d'obligations diverses la zone est concernée par :

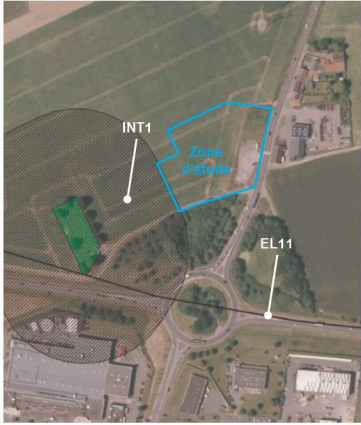
- Présence d'axes à grande circulation - RD916 et RD642.
- Présence d'Axes Terrestres Bruyants (ATB) - RD916 et RD642 (250m autour des axes). La zone est entièrement concernée par ces nuisances.
- Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) - La zone est référencée comme « espace à renaturer ».
- Risque sanitaire - Le nord de la zone est concerné par la zone de prudence autour d'une ligne à Haute Tension.
- Sensibilité aux remontées de nappes - Le nord de la zone est potentiellement sujette aux inondations de cave.

Il conviendra de prendre en compte ces servitudes et obligations lors de la réalisation du projet.

2. Contexte d'étude
2.1. Situation géographique et présentation du projet
2.2. Document d'urbanisme
2.3. Justifications du projet et enjeux locaux : Intérêt général



Extrait du plan des IOD - toutes les IOD n'y figurent pas



Extrait du plan des servitudes d'utilité publique

2/ CONTEXTE D'ÉTUDE

2.3. Justifications du projet et enjeux locaux : Intérêt général

La zone concernée par la loi Barnier est située au nord du territoire d'Hazebrouck.

La zone d'étude, d'une superficie de 1,04 ha est bordée :

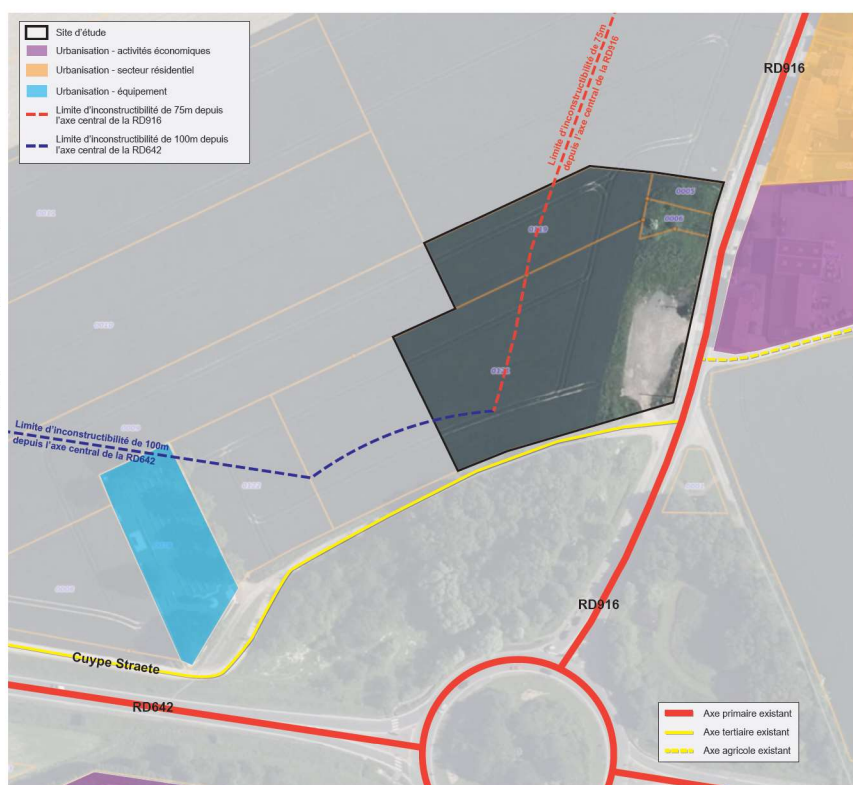
- au sud : par la Cuype Straete (voie tertiaire),
- à l'ouest : par des espaces cultivés,
- à l'est : par la RD916,
- au nord : par des espaces cultivés.

Le site est actuellement accessible au sud via une voie tertiaire et à l'est par la RD916.

La zone est propice à l'implantation d'un équipement de secours nécessitant la proximité d'infrastructures majeures du territoire.

La carte ci-contre montre que l'urbanisation alentour est mixte avec la présence d'activités économiques, de résidences et d'un cimetière militaire à proximité de la zone de projet.

Elle révèle également que le site d'étude est concerné par la Loi Barnier et présente une bande d'inconstructibilité de 100m depuis l'axe central de la RD642 et une bande d'inconstructibilité de 75m depuis l'axe central de la RD916 qui sont à l'origine de la présente étude.



2. Contexte d'étude
2.1. Situation géographique et présentation du projet
2.2. Document d'urbanisme
2.3. Justifications du projet et enjeux locaux : Intérêt général

2/ CONTEXTE D'ÉTUDE

2.3. Justifications du projet et enjeux locaux : Intérêt général (suite)

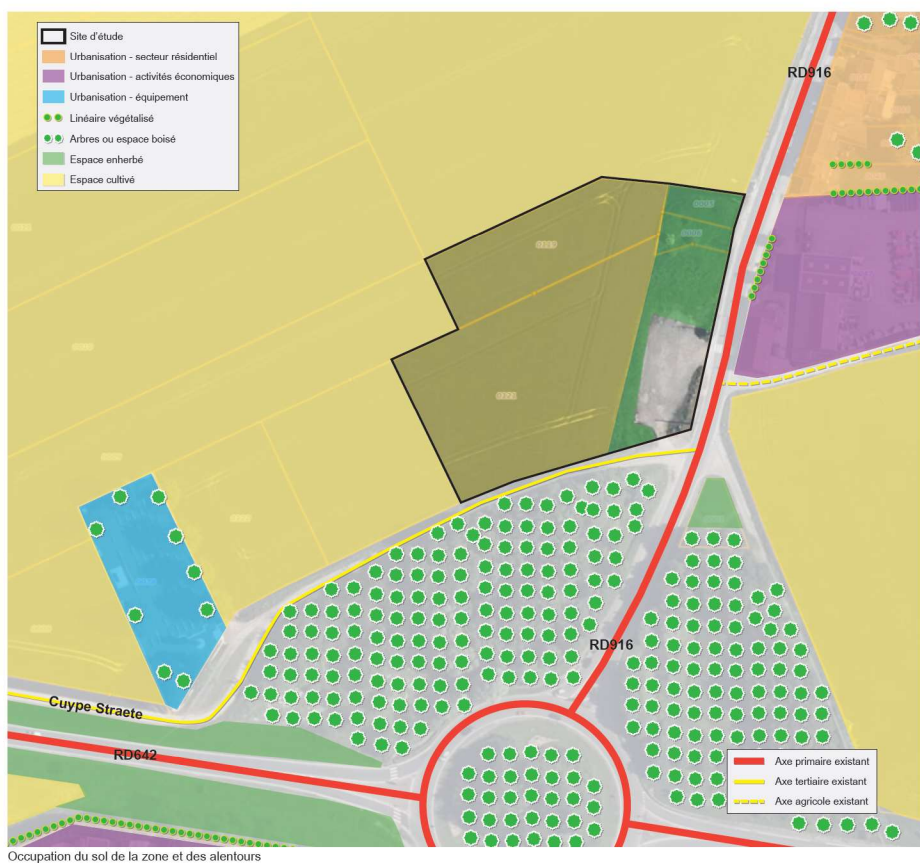
Comme vu précédemment, le secteur d'étude de la commune jouit d'un contexte local mixte mêlant résidence, équipement, activités économiques et agricoles.

La zone est actuellement occupée par des espaces cultivés et par un espace minéralisé servant de parking entouré d'herbe.

L'Est de la zone est bordé par la RD916 puis par des constructions à usage économiques et résidentiels. L'ouest est bordé par des espaces cultivés. Le sud est bordé par la Cuype Straete (voie tertiaire), puis par delà par une poche boisée et par la RD642. Enfin, le nord est occupé par des espaces cultivés.

La RD642 est bordée par des espaces enherbés. Quelques rares linéaires végétalisés sont implantés çà et là à proximité des espaces économiques et résidentiels.

Il conviendra de développer un projet respectueux des composantes urbaines, paysagères et environnementale existantes en son sein et sur ses abords.



2. Contexte d'étude
2.1. Situation géographique et présentation du projet
2.2. Document d'urbanisme
2.3. Justifications du projet et enjeux locaux : Intérêt général

3/ PERCEPTIONS VISUELLES DU SITE

3. Perceptions visuelles du site
Vues éloignées
Vues rapprochées

Vues éloignées

Depuis les axes routiers proches de la zone, des vues lointaines sont possibles depuis les RD642 et RD916. Par endroit les poches boisées limitent les vues vers la zone.



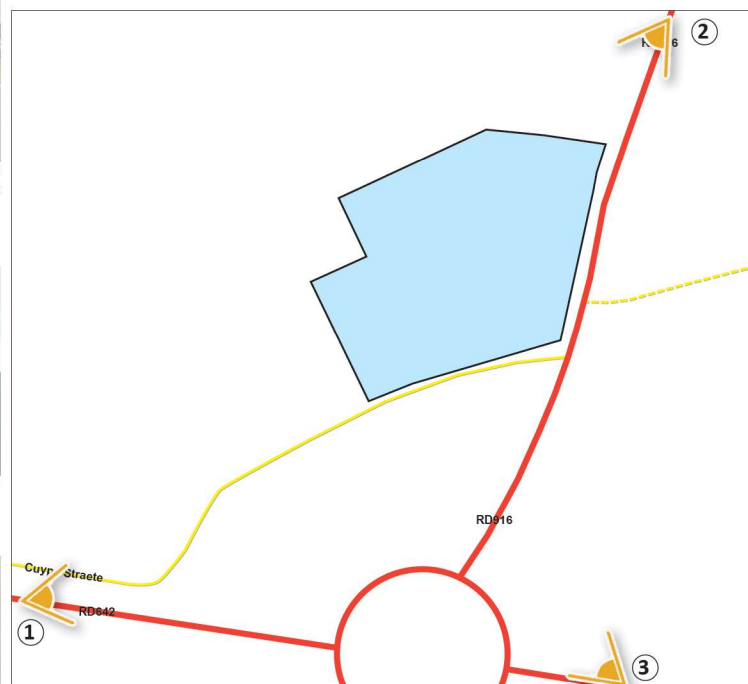
Vue vers le site depuis la RD642 au sud-ouest. La zone est partiellement ouverte aux vues. La végétation du cimetière militaire n'est pas assez dense pour empêcher les vues vers la zone d'étude. La poche boisée implantée entre la RD642 et la Cuype Straete limite également les vues. Celle-ci est donc en partie visible depuis ce point.



Vue vers le site depuis la RD916 au nord-est. La zone est entièrement ouverte aux vues. Aucune construction, ni végétation ne vient perturber la perspective visuelle vers ce dernier.



Vue vers le site depuis la RD642 au sud-est. A longue distance la zone est partiellement ouverte aux vues qui sont cadrées par les boisements et les constructions en place. En se rapprochant du carrefour giratoire la végétation implantée le long de la RD642 et le boisement limitent voire empêchent les vues vers la zone.

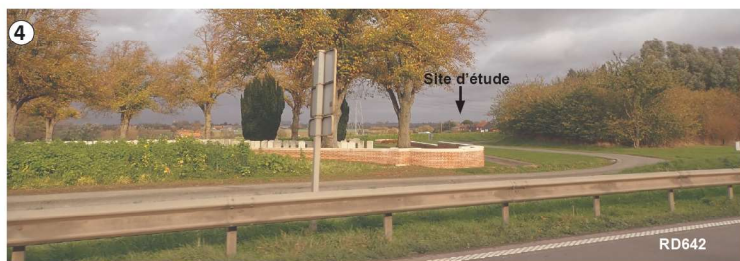


3/ PERCEPTIONS VISUELLES DU SITE

3. Perceptions visuelles du site
Vues éloignées
Vues rapprochées

Vues rapprochées

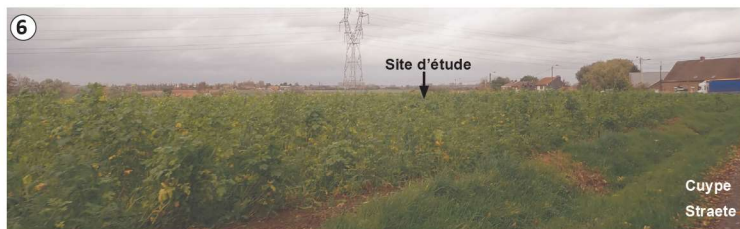
Les perspectives visuelles proches sont possibles vers le site d'étude depuis la RD642, la RD916 et la Cuype Straete. Elles sont rendues possibles par l'absence de végétation et d'urbanisation.



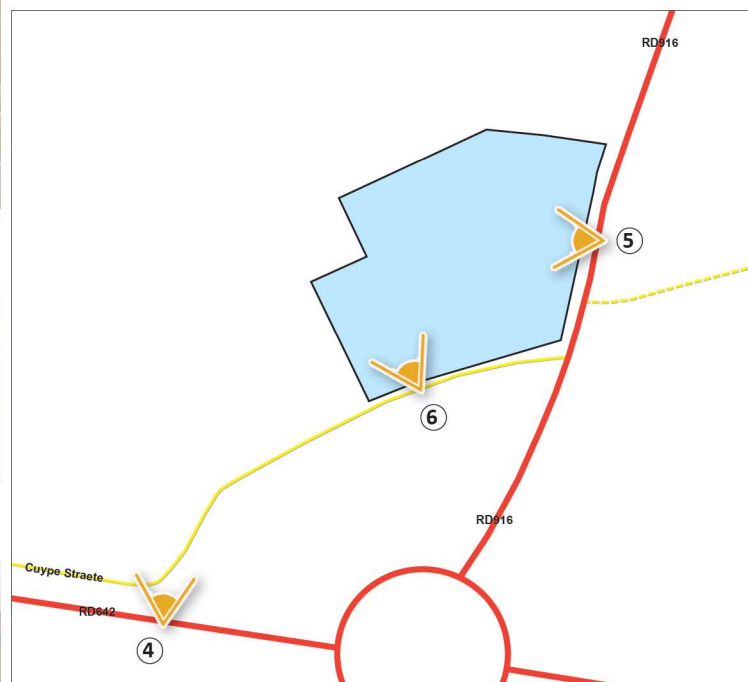
Vue vers le site depuis la RD642 au sud-ouest. La zone est partiellement ouverte aux vues. La végétation du cimetière militaire et la poche boisée implantée entre la RD642 et la Cuype Straete limitent l'ouverture aux vues depuis ce point.



Vue vers le site depuis la RD916 à l'est. La zone est entièrement ouverte aux vues. Aucune construction, ni végétation ne vient perturber la perspective visuelle vers ce dernier.



Vue vers le site depuis la Cuype Straete au sud. Aucune construction, ni végétation ne vient perturber la perspective visuelle vers ce dernier.



4/ ENJEUX

4. Enjeux

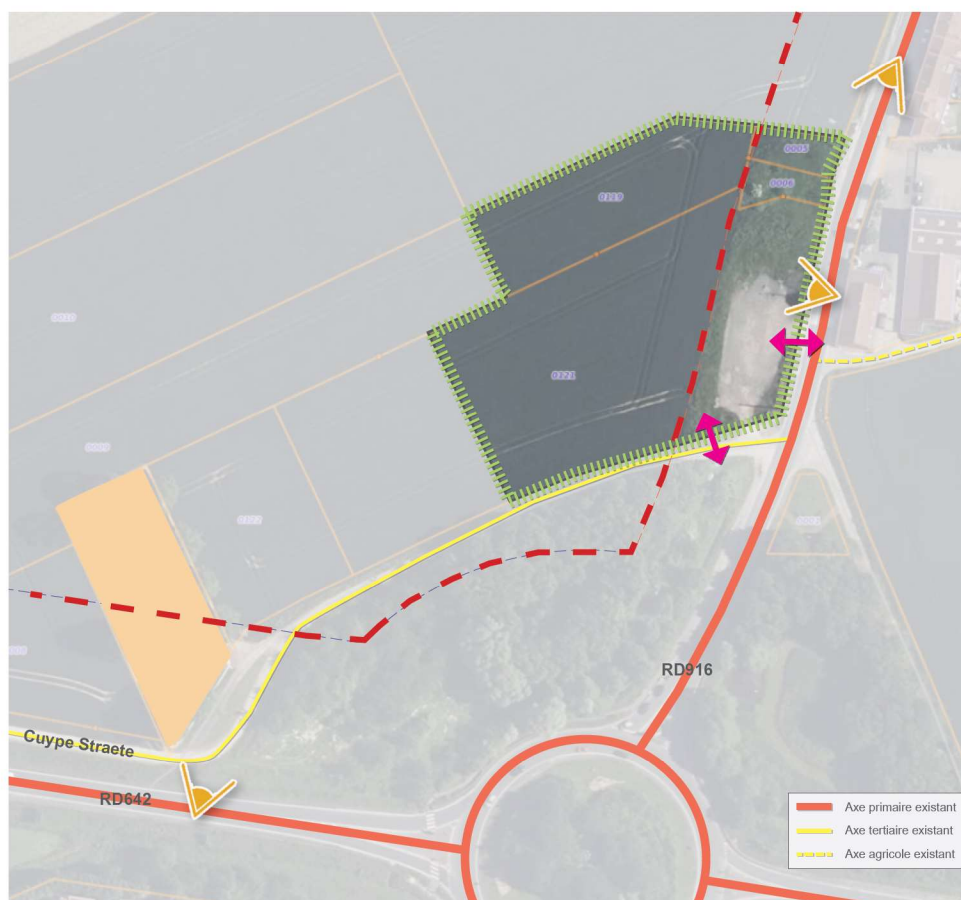
Connecter le projet au réseau
viaire existant, adapter le réseau et
sécuriser les carrefours

Gérer les interfaces de façon
paysagère

Diminuer la marge d'inconstructibilité
liée à la RD916 (35m depuis l'axe
central) et à la RD642 (60m depuis
l'axe central)

Créer des perspectives visuelles
qualitatives vers la zone

Préserver l'élément patrimonial
(cimetière militaire)



5/ PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

5. Prise en compte des nuisances
5.1. Définition
5.2. Parti d'aménagement
5.3. Conséquences réglementaires
5.4. Conséquences sur les OAP

5.1. Définition

Les nuisances relèvent de 3 thèmes importants: le bruit, l'air et l'eau. Il s'agit en effet de rechercher les formes urbaines les plus efficaces pour protéger les riverains du bruit, de limiter l'étalement urbain le long des axes de communication et d'assurer une desserte par les réseaux d'assainissement ou d'alimentation en eau.

5.2. Parti d'aménagement

Nuisances sonores

Le site de l'étude est concerné par les nuisances sonores générées par les infrastructures voisines (RD916 et RD642) induisant une servitude ATB (axe terrestre bruyant). Cette pollution sonore peut être gênante si des mesures de réduction de ces bruits ne sont pas appliquées.

Par la présence de ces axes, nous préconisons de mettre en place des recommandations afin d'amoindrir ces nuisances sonores.

Tout d'abord, la gestion des nuisances sonores doit donc être envisagée par la mise en place de marges de **reculs raisonnables : 35m minimum depuis l'axe central de la RD916 et 60m depuis l'axe central de la RD642 pour les constructions**. Il conviendra également d'utiliser pour et dans les constructions des **matériaux bénéficiant de bonnes capacités d'isolation acoustique**.

Gestion des eaux pluviales

Sur le site, il conviendra d'assurer la continuité hydraulique de réseau en place. L'imperméabilisation du site sera limitée autant que possible et les eaux pluviales seront traitées à la parcelle. Des noues, des bassins et des dépressions pourront viendront compléter le dispositif de gestion des eaux si nécessaire. Les parkings pour les véhicules légers devront être préférentiellement perméables.

5/ PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

5. Prise en compte des nuisances
5.1. Définition
5.2. Parti d'aménagement
5.3. Conséquences réglementaires
5.4. Conséquences sur les OAP

5.3. Conséquences réglementaires

Les constructions devront s'implanter avec un recul d'au moins 35 mètres par rapport à l'axe central de la RD916 et d'au moins 60 mètres par rapport à l'axe central de la RD642.

5.4. Conséquences sur les orientations d'aménagement et de programmation

- Les constructions devront bénéficier de matériaux à bonnes capacités d'isolation acoustique,
- Recul minimum des constructions de 35m depuis l'axe central de la RD916, de 60m depuis l'axe central de la RD642.
- Prise en compte de la gestion hydraulique, gestion obligatoire des eaux pluviales à la parcelle et création préférentielle de parkings perméables pour les véhicules légers.

6/ DISPOSITION CONCERNANT LA SÉCURITÉ ROUTIÈRE

6. Disposition concernant la sécurité routière
6.1. Définition
6.2. Parti d'aménagement
6.3. Conséquences réglementaires
6.4. Conséquences sur les OAP

6.1. Définition

Il s'agit avant tout de contribuer à une meilleure sécurité routière en autorisant ou en refusant l'accès sur certaines voies et en déterminant les caractéristiques des accès.

6.2. Parti d'aménagement

Un accès routiers et doux sera aménagé pour accéder à la zone. Il sera aménagé depuis la RD916 au nord-est.

Le long de la RD916, une bande de 5m de large depuis la limite d'emprise devra être traitée au moyen d'une bande enherbée non stationnable. Cette bande devra permettre une bonne visibilité de la RD916 depuis la zone de projet afin de favoriser l'insertion des véhicules sur cette voie.

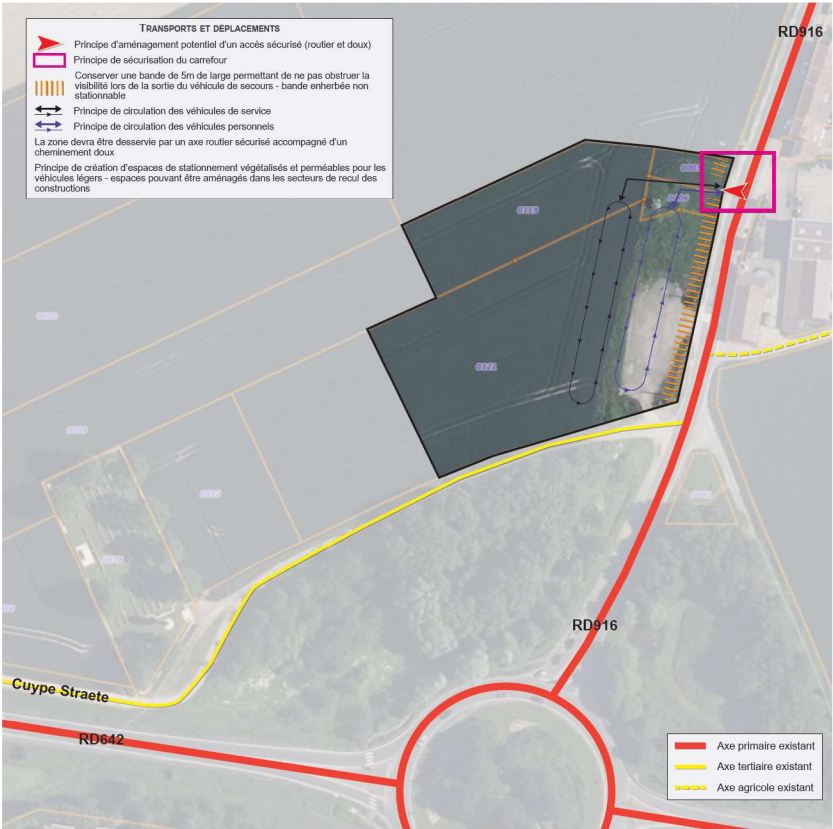
De manière générale, il conviendra d'assurer une sécurité maximale du ou des carrefours créés et des déplacements de tous les types d'usagers au sein et aux abords de la zone.

Afin de limiter les conflits d'usage, la circulation des véhicules personnels se fera depuis l'accès à la zone et au sein de l'espace de stationnement végétalisé prévu à l'est de la zone. Tandis que la circulation des véhicules de service se fera préférentiellement depuis l'accès et entre l'espace de stationnement et les constructions.

Les espaces de stationnement pour véhicules légers devront être végétalisés et préférentiellement perméables afin de limiter les nuisances sur l'environnement. Ils pourront prendre place au sein des secteurs de recul des constructions.

Le projet sera donc connecté au réseau existant aux alentours.

Une bande d'inconstructibilité de 35m depuis l'axe central de la RD916 et une bande d'inconstructibilité de 60m depuis l'axe central de la RD642 seront instaurées.



6/ DISPOSITION CONCERNANT LA SÉCURITÉ ROUTIÈRE

6. Disposition concernant la sécurité routière
6.1. Définition
6.2. Parti d'aménagement
6.3. Conséquences réglementaires
6.4. Conséquences sur les OAP

6.3. Conséquences réglementaires

Aucun accès direct à la zone ne pourra se faire depuis la RD642.

6.4. Conséquences sur les orientations d'aménagement et de programmation

- Desserte de la zone depuis la RD916.
- Création d'une bande de 5m végétalisée non stationnable, le long de la RD916, permettant une bonne visibilité pour l'insertion routière sur la RD916.
- Création d'une voie de desserte sécurisée accompagnée d'un cheminement doux.
- Sécurisation des déplacements et des carrefours au sein et aux abords de la zone.
- Création d'espaces de stationnement préférentiellement perméables pour les véhicules légers.
- Végétalisation des espaces de stationnement.
- Principe de circulation des véhicules personnels au sein de l'espace de stationnement végétalisé et circulation des véhicules de service entre les constructions et l'espace de stationnement.

7/ COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

7. Composition urbaine et architecturale
7.1. Définition
7.2. Parti d'aménagement
7.3. Conséquences réglementaires
7.4. Conséquences sur les OAP

7.1. Définition

La qualité des projets architecturaux, leur intégration dans un projet urbain d'ensemble visant la globalité du site, la mise en valeur par traitement de l'axe et de la zone concernée devront être clairement exprimées et explicitées. Par ailleurs le traitement de l'aspect extérieur des constructions devra inciter les constructeurs à choisir des matériaux, des couleurs, des formes, qui adoucissent l'impact visuel des constructions.

7.2. Parti d'aménagement

Le site d'étude est dédié à l'implantation d'un équipement de secours.

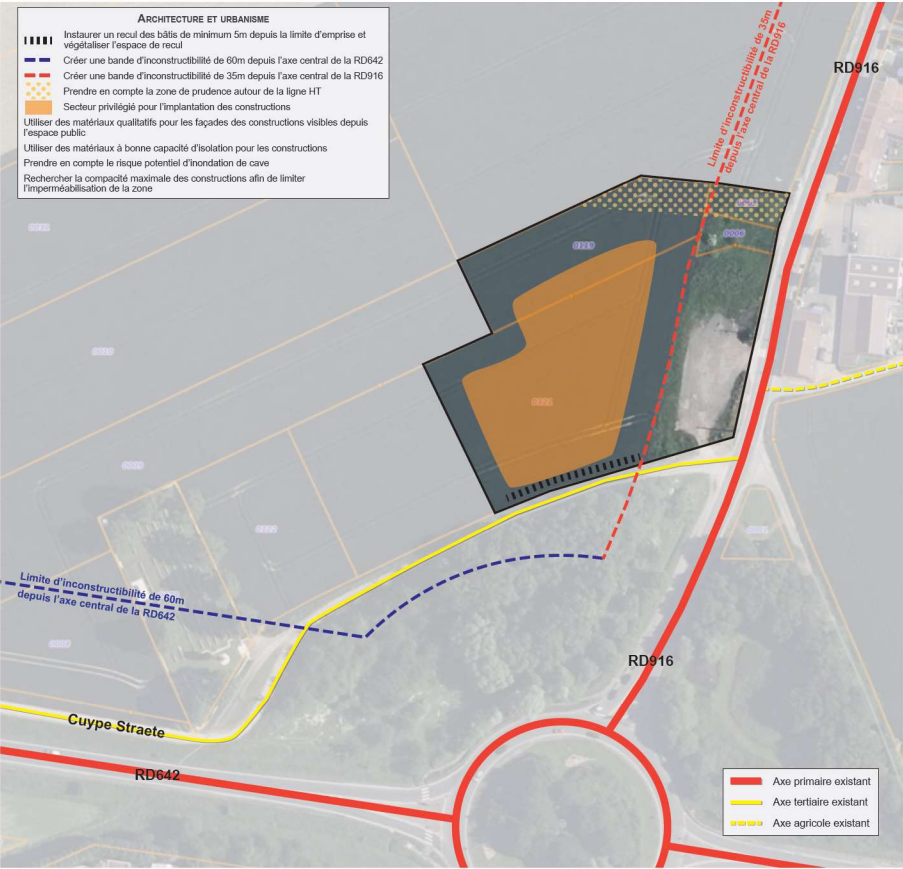
Les parkings pour véhicules légers seront préférentiellement perméables et végétalisés (1 arbre pour 4 places de stationnement) afin de concilier intérêts environnementaux et paysagers. Ils pourront être installés dans les secteurs de recul des constructions afin de tamponner une partie des nuisances.

Les constructions devront recevoir des matériaux à bonne capacité d'isolation de façon à limiter les nuisances acoustiques des axes routiers. Elles devront être adaptées au contexte architectural et urbain existant, afin d'offrir une ambiance et un cadre de qualité. Les façades visibles depuis l'espace public devront être traitées de façon qualitative (matériaux qualitatifs). Leurs couleurs devront s'inspirer des teintes du mur d'enceinte du cimetière militaire voisin et celles de la maison implantée le long de la Cuype Straete visible depuis la zone à l'ouest. Leur hauteur sera limitée à 10m et les installations techniques positionnées en toiture devront être réalisées « en œuvre ». La compacité des constructions devra être recherchée au maximum afin de limiter l'imperméabilisation des sols et leur implantation devra favoriser la continuité des espaces végétalisés alentours. L'implantation des constructions sera privilégiée au sud-ouest de la zone.

Afin de limiter l'impact des constructions dans le paysage local, il conviendra d'instaurer une bande d'inconstructibilité des constructions de 35m depuis l'axe central de la RD916, ainsi qu'une bande d'inconstructibilité des constructions de 60m depuis l'axe central de la RD642. De plus, afin de limiter l'impact des constructions (effet d'écrasement sur la Cuype Straete), ces dernières ne pourront s'implanter à moins de 5m depuis la limite d'emprise de la zone. Ce recul devra être végétalisé afin d'agrémenter l'interface. Ceci permettra de tamponner en partie certaines nuisances.

Le nord de la zone est concerné par une zone de prudence liée à la présence d'une ligne Haute Tension qu'il conviendra de prendre en compte lors de l'aménagement de la zone.

Il conviendra de prendre en compte le risque potentiel d'inondation de cave au sein de la zone, ainsi que le périmètre de protection autour du cimetière.



7 / COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

7. Composition urbaine et architecturale
7.1. Définition
7.2. Parti d'aménagement
7.3. Conséquences réglementaires
7.4. Conséquences sur les OAP

7.3. Conséquences réglementaires

• Recul obligatoire des constructions de minimum 35m depuis l'axe central de la RD916 et de 60m depuis l'axe central de la RD642.

• Toutes les couleurs sont autorisées dans la mesure où elles restent en accord avec les teintes existantes au sein du mur d'enceinte du cimetière militaire et de la maison implantée le long de la Cuype Straete.

Les couleurs vives ainsi que le blanc sont proscrits pour le traitement des façades. Elles sont autorisées pour des éléments ponctuels tels que les menuiseries, enseignes, cages d'escalier extérieures, éléments de décoration,...

Extension : Toute extension d'un bâtiment déjà existant et déjà implanté devra se faire dans le respect de la volumétrie et des trames constructives du bâtiment initial. Toute extension d'un bâtiment déjà implanté doit se faire dans le respect des matériaux de la construction initiale.

RAL 8000	RAL 8001	RAL 8002
RAL 8003	RAL 8004	RAL 8007
RAL 8008	RAL 8011	RAL 8012
RAL 8014	RAL 8015	RAL 8016
RAL 8017	RAL 8019	RAL 8022
RAL 8023	RAL 8024	RAL 8025
RAL 8028	RAL 8029	

RAL 7000	RAL 7001	RAL 7002
RAL 7003	RAL 7004	RAL 7005
RAL 7006	RAL 7009	RAL 7010
RAL 7011	RAL 7012	RAL 7013
RAL 7015	RAL 7016	RAL 7021
RAL 7022	RAL 7023	RAL 7024
RAL 7026	RAL 7030	RAL 7031

Exemples de teintes pouvant être utilisées

RAL 7032	RAL 7033	RAL 7034
RAL 7035	RAL 7036	RAL 7037
RAL 7038	RAL 7039	RAL 7040
RAL 7042	RAL 7043	RAL 7044
RAL 7045	RAL 7008	RAL 7045
RAL 7047	RAL 7048	



Exemples de teintes pouvant être utilisées - mur du cimetière et habitat proche

7.4. Conséquences sur les orientations d'aménagement et de programmation

- Création d'une bande inconstructible de recul de 35m depuis l'axe central de la RD916 et de 60m depuis l'axe central de la RD642. (voir schéma ci-contre et chapitre sur les nuisances).
- Soin particulier apporté aux matériaux des constructions pour maintenir une qualité urbaine et architecturale et pour tamponner les nuisances.
- Instauration d'une bande de recul des constructions de 5m depuis la limite d'emprise avec la Cuype Straete et végétalisation du recul.
- Recherche maximale de compacité des constructions.
- Façades qualitatives visibles depuis l'espace public.
- Matériaux à bonne capacité d'isolation pour les constructions.
- Prise en compte du périmètre de protection autour du cimetière.
- Prise en compte du risque potentiel d'inondation de cave.
- Prise en compte de la zone de prudence autour de la ligne HT.
- Hauteur des constructions de 10m et implantation des installations techniques positionnées en toiture « en œuvre ».
- Choix des teintes des bâtiments en correspondance avec les teintes des constructions voisines.

8/ QUALITÉ DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES

8. Qualité de l'urbanisme et des paysages
8.1. Définition
8.2. Parti d'aménagement
8.3. Conséquences réglementaires
8.4. Conséquences sur les OAP

8.1. Définition

La qualité de l'urbanisation doit s'apprécier au regard de la logique urbaine générale. L'aménagement de la nouvelle zone doit réduire les impacts sur les milieux environnants. La forme urbaine doit notamment être étudiée pour permettre la notion d'intégration et de mixité des fonctions urbaines en relation aux différentes activités qui pourraient s'y implanter.

8.2. Parti d'aménagement

Le site d'étude est actuellement occupé par des espaces cultivés, enherbés avec un espace minéralisé servant de parking.

Intégrer le projet dans un environnement soumis à certaines nuisances est un enjeu du projet.

Les échanges visuels et sonores seront en partie cadrés par la végétation implantée dans les espaces d'inconstructibilité, sur les limites de zone et au sein de la zone.

Les franges nord et ouest devront accueillir une bande végétalisée de 5m de large accueillant à minima une haie haute et dense d'intégration le long de la frange - ZNT (Zone de non traitement). Cette bande permettra également de filtrer les vues depuis les alentours.

La frange sud en lien avec la Cuype Straete devra recevoir une haie d'agrément et d'intégration. Une bande de recul des constructions végétalisée de 5m depuis la limite d'emprise avec la Cuype Straete sera également conservée le long de la frange sud.

Il conviendra de chercher à maximiser l'épaisseur des franges végétalisées.

Une bande enherbée (à végétation basse) de 5m de large devra être aménagée en frange Est de la zone. Elle devra rester dégagée de tout obstacle afin de ne pas obstruer les vues.

La frange Est, en lien avec la bande enherbée, devra recevoir une bande paysagère composée de bandes boisées denses et d'espaces mêlant arbustes bas et espaces enherbés permettant de laisser passer des vues ponctuelles qualitatives vers la zone. Ceci permettra de jouer entre intégration paysagère et effet de vitrine. Elle intégrera la zone et la valorisera et pourra être percée pour la création d'accès. Il conviendra de favoriser la continuité des espaces végétalisés au sein de la zone.

Ces traitements végétalisés permettront la création de perspectives visuelles qualitatives vers la zone depuis la RD916 et depuis la RD642. La bonne végétalisation des franges du projet permettra de conserver un rapport qualitatif entre la zone, les espaces cultivés et le cimetière militaire qu'il conviendra de ne pas dévaloriser.

Les éléments techniques devront être implantés de façon préférentielle au nord afin de limiter l'imperméabilisation des sols et devront être intégrés de façon paysagère (coffret, station essence, ...).



8/ QUALITÉ DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES

8. Qualité de l'urbanisme et des paysages
8.1. Définition
8.2. Parti d'aménagement
8.3. Conséquences réglementaires
8.4. Conséquences sur les OAP

L'espace inconstructible de 35m depuis l'axe central de la RD916 devra être végétalisé.

Les espaces des stationnement devront être paysagers et préférentiellement perméables afin de garantir l'infiltration des eaux et afin de valoriser ces espaces peu qualitatifs. Ils devront s'accompagner d'au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement. Ils pourront prendre place au sein des secteurs de recul des constructions.

Les essences végétales utilisées seront locales.

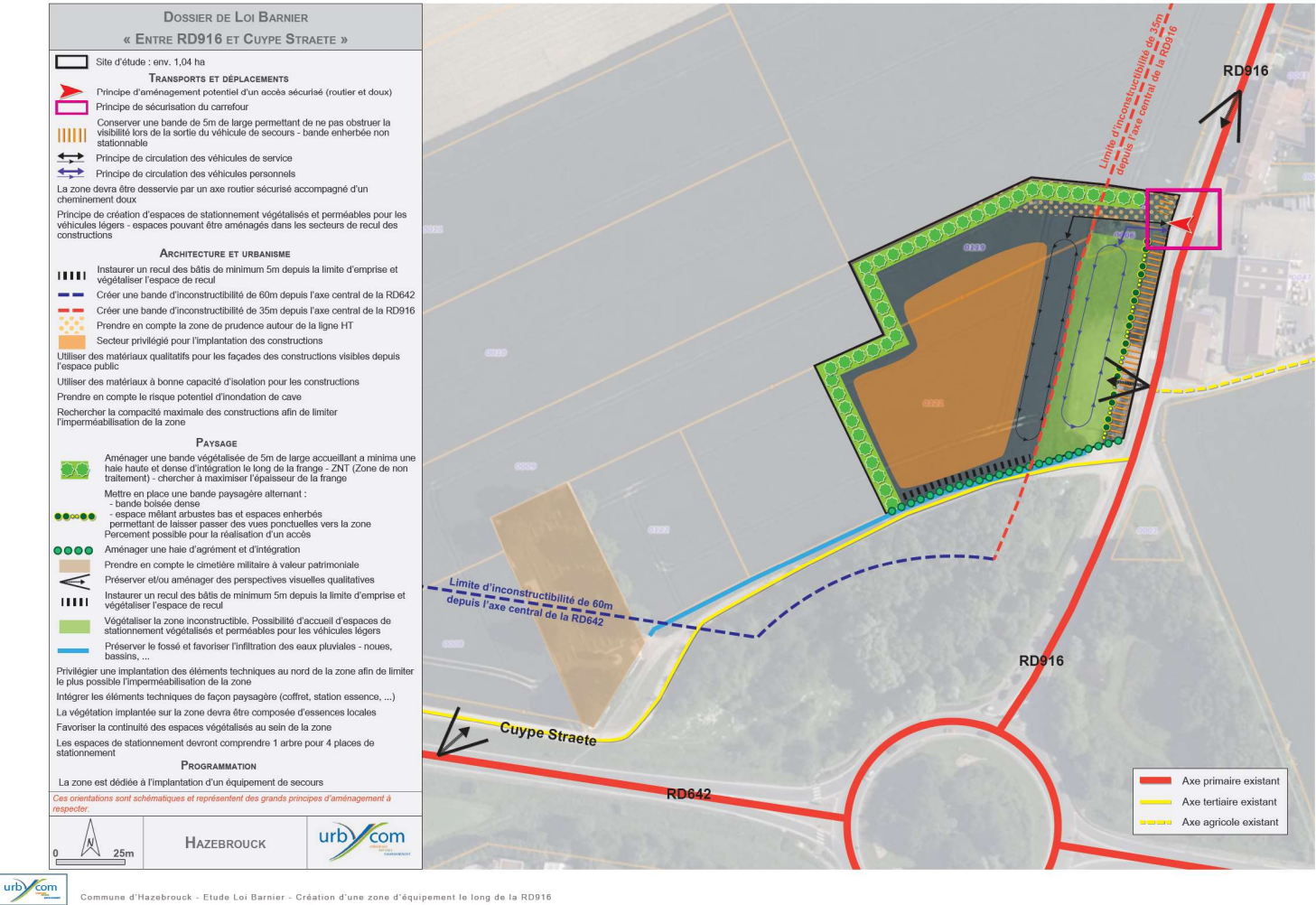
Le fossé existant au sud devra être préservé et il conviendra de favoriser l'infiltration des eaux pluviales au sein de la zone via des noues, des bassins, ...

8.3. Conséquences réglementaires

Les espaces d'inconstructibilité devront être végétalisés.

8.4. Conséquences sur les orientations d'aménagement et de programmation

- Végétalisation des franges de la zone par différents types de traitements paysagers afin de l'agrémenter et de l'intégrer dans son environnement. Recherche de maximisation de l'épaisseur des franges végétalisées.
- Végétalisation des espaces inconstructibles de la zone.
- Recherche de continuité entre les espaces végétalisés de la zone.
- Soin particulier apporté aux matériaux des constructions pour maintenir la cohérence urbaine et architecturale (voir partie urbanisme et architecture).
- Choix des coloris adaptés au contexte local.
- Utilisation d'essences locales pour les traitements végétalisés.
- Intégration paysagère des éléments techniques (coffret, station essence, ...).
- Implantation privilégiée des éléments techniques au nord afin de limiter le plus possible l'imperméabilisation du site.
- Préservation du système hydraulique en place et complément si besoin par des noues, bassins, pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
- Création d'espaces de stationnement végétalisés (1 arbre pour 4 places de stationnement) et préférentiellement perméables pour les véhicules légers. Ces derniers pouvant être aménagés dans les secteurs de recul des constructions.
- Création de perspectives visuelles qualitatives vers la zone.
- Préservation du cimetière militaire proche à valeur patrimoniale.





Commune de Nieppe

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



Dossier loi Barnier - Article L111-6

Extension de la ZAE de Nieppe

Dossier arrêt projet



Verdi Conseil
80, rue de Marcq
BP 49 - 59441 WASQUEHAL cedex

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
communautaire en date du :

Signé par : Valentin BELLEVAL
Date : 24/02/2020
Qualité : Vice-Président URBANISME

27 janvier 2020

SOMMAIRE

AVANT PROPOS	5
1. LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE.....	6
2. SITUATION DE NIEPPE.....	7
3. SITE D'ETUDE.....	8
a) à l'échelle communale	8
b) Les zones d'études.....	8
ANALYSE PAYSAGERE ET CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL.....	10
1. TOPOGRAPHIE, GEOLOGIE	11
a) Topographie.....	11
b) Géologie.....	13
c) Occupation du sol	14
2. MILIEU NATUREL	16
a) Zone Natura 2000	17
3. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	18
4. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES	19
REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE.....	20
1. LE SITE ET SES ABORDS.....	22
2. L'ABSENCE D'ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX SUR LE SITE.....	23
3. ... MAIS DES ESPACES LIMITROPHES AU SUD PRESENTANT UN INTERET	24
4. LA CO-VISIBILITE AVEC LES BATIMENTS LES PLUS PROCHES	24
5. DES VUES VERS LE BOURG DE NIEPPE A PRESERVER	25
6. RESEAU ET DESSERTE ROUTIERE.....	26
a) Le réseau de voirie existant	26
b) Bande d'inconstructibilité.....	27
7. CONTEXTE REGLEMENTAIRE	27
a) Le SCoT de Flandre Intérieure	27
b) Le PLUI de CCFI.....	28
c) Les servitudes d'utilité publique	28
DESCRIPTION DU PROJET.....	30
1. LES ENJEUX DES SITES	31
2. OBJECTIFS DU PROJET	35
3. LE PARTI URBAIN.....	36
4. LE PARTI PAYSAGER ET ARCHITECTURAL	37
CRITERES DE QUALITE DE LA FUTURE ZONE URBANISEE AU REGARD DES NUISANCES, DE LA SECURITE, DE L'URBANISME DU PAYSAGE ET DE L'ARCHITECTURE	40
1. LA SECURITE.....	41
a) Accès	41
b) Sécurité en fonction du type de bâtiment implanté sur la zone.....	41
2. LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES	41

3.	LA QUALITE DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES	43
a)	<i>La desserte par les réseaux</i>	43
b)	<i>Implantation des constructions</i>	43
c)	<i>Emprise au sol</i>	43
d)	<i>Stationnement</i>	44
e)	<i>Espaces libres et plantations</i>	44
4.	LA QUALITE ARCHITECTURALE	45
a)	<i>Hauteur des constructions</i>	45
b)	<i>Les matériaux et façades</i>	45
c)	<i>Les couleurs</i>	45
d)	<i>Les clôtures et portail</i>	46
e)	<i>Les enseignes</i>	46
5.	LES OPERATIONS D'AMENAGEMENTS ET DE PROGRAMMATIONS	47

AVANTPROPOS

1. LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

L'objet de la présente étude consiste à prendre en compte les dispositions de la Loi Barnier le long des départementales 422 et 945, et de l'autoroute 25 pour l'ouverture à l'urbanisation pour l'extension de la zone d'activité économique située au Sud de la commune (en lieu et place des terrains occupés par des parcelles agricoles ainsi que par quelques fermes agricoles).

Le dossier permettra de proposer des prescriptions réglementaires adaptées au contexte.
Il permettra d'assurer une bonne intégration du projet dans son environnement.

Ainsi, l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme indique : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

Afin de lever l'interdiction de construire dans la bande des 75 mètres de part et d'autre de la RD933, et des 100 mètres de part et d'autre de l'A25, le présent document aborde :

- l'analyse de l'état existant,
- la définition d'un projet urbain, de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de l'urbanisme, des paysages et de l'architecture,
- et la traduction réglementaire dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunale de la Communauté de communes de Flandre intérieure.

2. SITUATION DE NIEPPE

Nieppe appartient au canton de Bailleul, qui compte 51 693 habitants (source INSEE 2015).



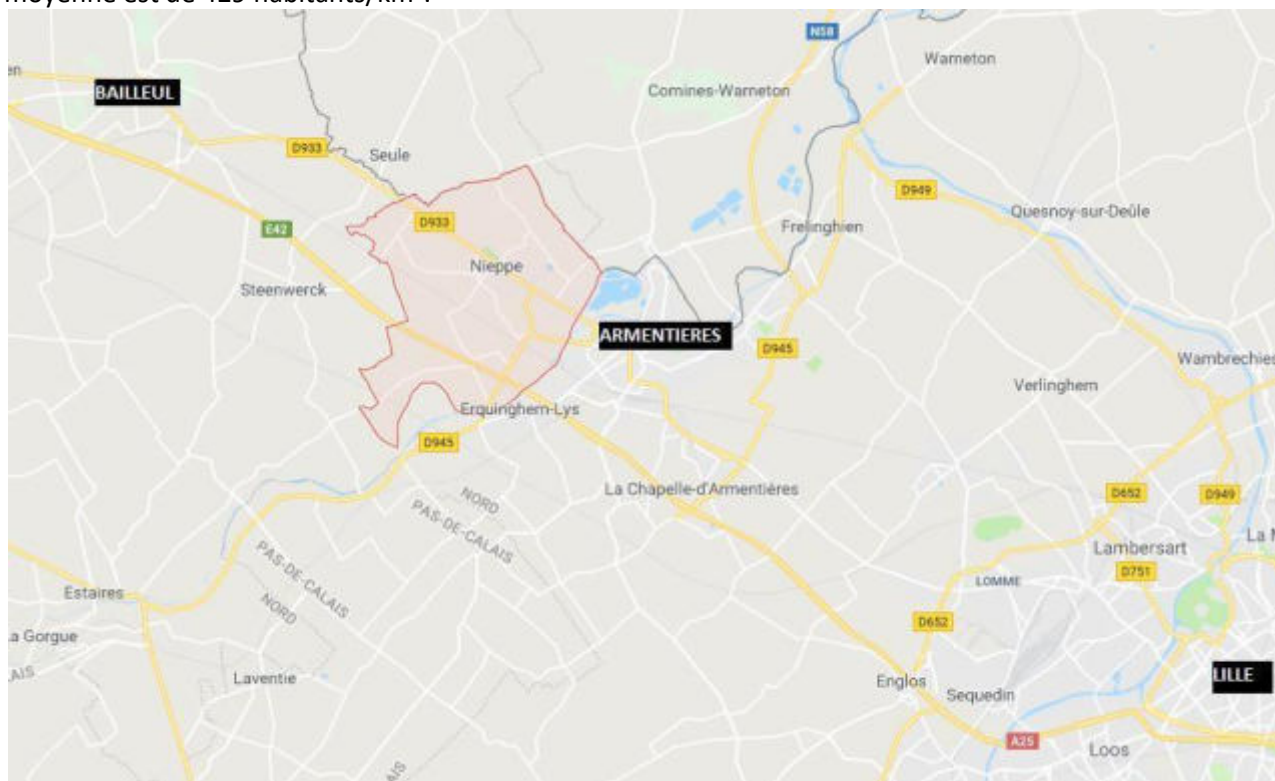
Elle est également membre de la Communauté de communes de Flandre Intérieure, née de la fusion par arrêté préfectoral le 1er janvier 2014. Elle regroupe 50 communes et 103 000 habitants.

Nieppe est située entre Armentières (commune limitrophe) et Bailleul (9 km).

Les communes limitrophes à Nieppe sont :

- Le Bizet (Comines-Warneton) à l'Est
- Ploegsteert (Comines-Warneton) au nord-est
- Neuve Eglise (Heuvelland) au nord
- Bailleul au Nord-ouest
- Steenwerck à l'ouest

D'une superficie de 17.3 km², la commune compte, en 2015 (source INSEE), 70 423 habitants. La densité moyenne est de 429 habitants/km².



3. SITE D'ETUDE

a) A L'ECHELLE COMMUNALE

La zone d'étude se situe au Sud du centre bourg de la commune de Nieppe.

Les terrains de la zone 1 faisant l'objet de la présente procédure sont situés au Nord de la route départementale 422. Les terrains de la zone 2 faisant l'objet de la présente procédure sont situés au Sud de l'autoroute 25, à l'Ouest de la départementale 945 et à l'Est de la départementale 422

Le site de la zone 1 se compose actuellement d'un corps de ferme le long de la départementale avec l'entreprise « DESAUTEL » et de parcelles agricoles. Le site de la zone 2 se compose actuellement d'un corps de ferme, d'une habitation et de parcelles agricoles.

La première zone d'étude est aujourd'hui uniquement accessible par la RD 422 et la rue de l'Epinette.

La deuxième zone d'étude est aujourd'hui uniquement accessible par la RD 422 et la RD945

b) LES ZONES D'ETUDES

Zone 1

Les terrains destinés à changer d'occupation correspondent aux parcelles suivantes **C 1278, C 1447, C 0236, C 0235, C 0234, C 0233, C 0231, C 0227, C 0226, C 0197, C 0196, C 0198, C 0225, C 0224, C 0223, C 0222, C 0221, C 0203, C 0199, C 0200, C 0201, C 1819, C 0207, C 1817, C 0206, OC 1789, OC 1815, OC 1812, OC 0214 et OC 0213**. Cela représente une surface totale d'environ 30.5 ha. Ces terrains sont actuellement à vocation agricole.

Le terrain **C1278** est impacté par la bande d'inconstructibilité de 75 mètres depuis l'axe de la RD11. Cela représente 4 310 m².

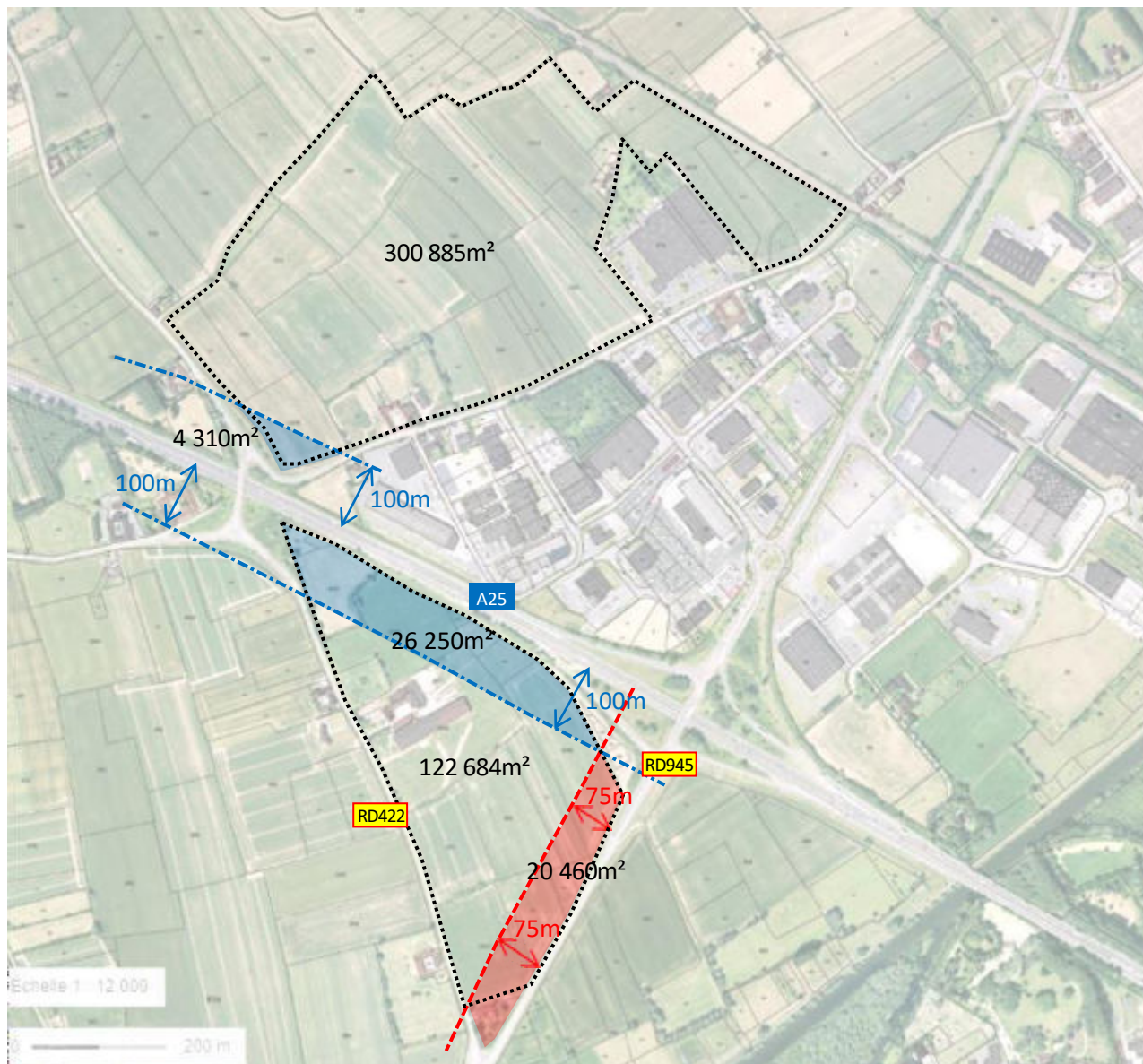
La bande d'inconstructibilité entraîne une imputation d'environ de 30% de la parcelle.

Zone 2

Les terrains destinés à changer d'occupation correspondent aux parcelles suivantes **C 1340, C 1341, C 1342, C 0244, C 1343, C 1344, C 1345, C 1346, C 0253, C 0252, C 0251, C 1823, C 0993, C 0992, C 0989**. Cela représente une surface totale d'environ 17 ha. Ces terrains sont actuellement à vocation agricole.

Le terrain **C 1340, C 1341, C 1342, C 1343, C 1344, C 1345, C 1346, C 0253, C 0252, C 1823, C 0993, C 0992, C 0989** est impacté par la bande d'inconstructibilité de 75 mètres depuis l'axe de la RD11. Cela représente 46 710 m².

La bande d'inconstructibilité entraîne une imputation d'environ de 35% de la surface du site.



ANALYSE PAYSAGE REET CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

1. TOPOGRAPHIE, GEOLOGIE

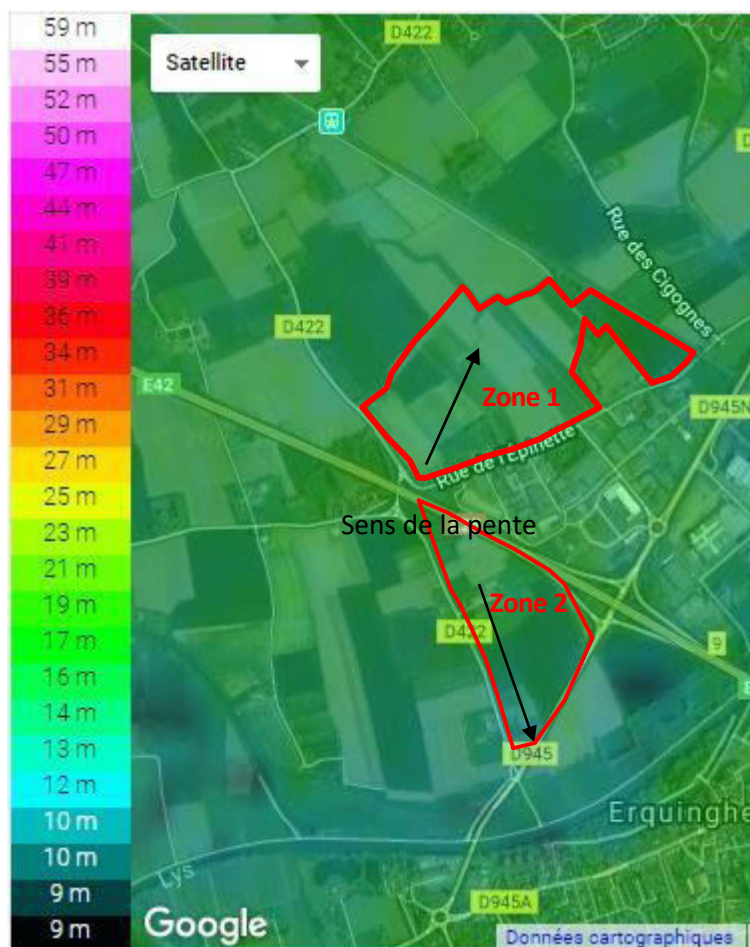
a) TOPOGRAPHIE

Le contexte topographique du site d'étude est impacté par la présence de la Lys pour la zone 2 et du cours d'eau Waterland Becque. Au Nord de la zone 1, on constate une hauteur de 14 mètres environ alors que le point le plus haut est de 17 mètres au sud. Au nord de la zone 2, on constate une hauteur de 18 mètres environ alors que le point le plus bas est de 11 mètres au sud.

L'occupation du site ne génère pas d'obstacle majeur pour la vue.

Ainsi, on observe une vue dégagée vers La Lys depuis la RD 422.

Source : <http://fr-fr.topographic-map.com/>





➤ *Enjeux :*

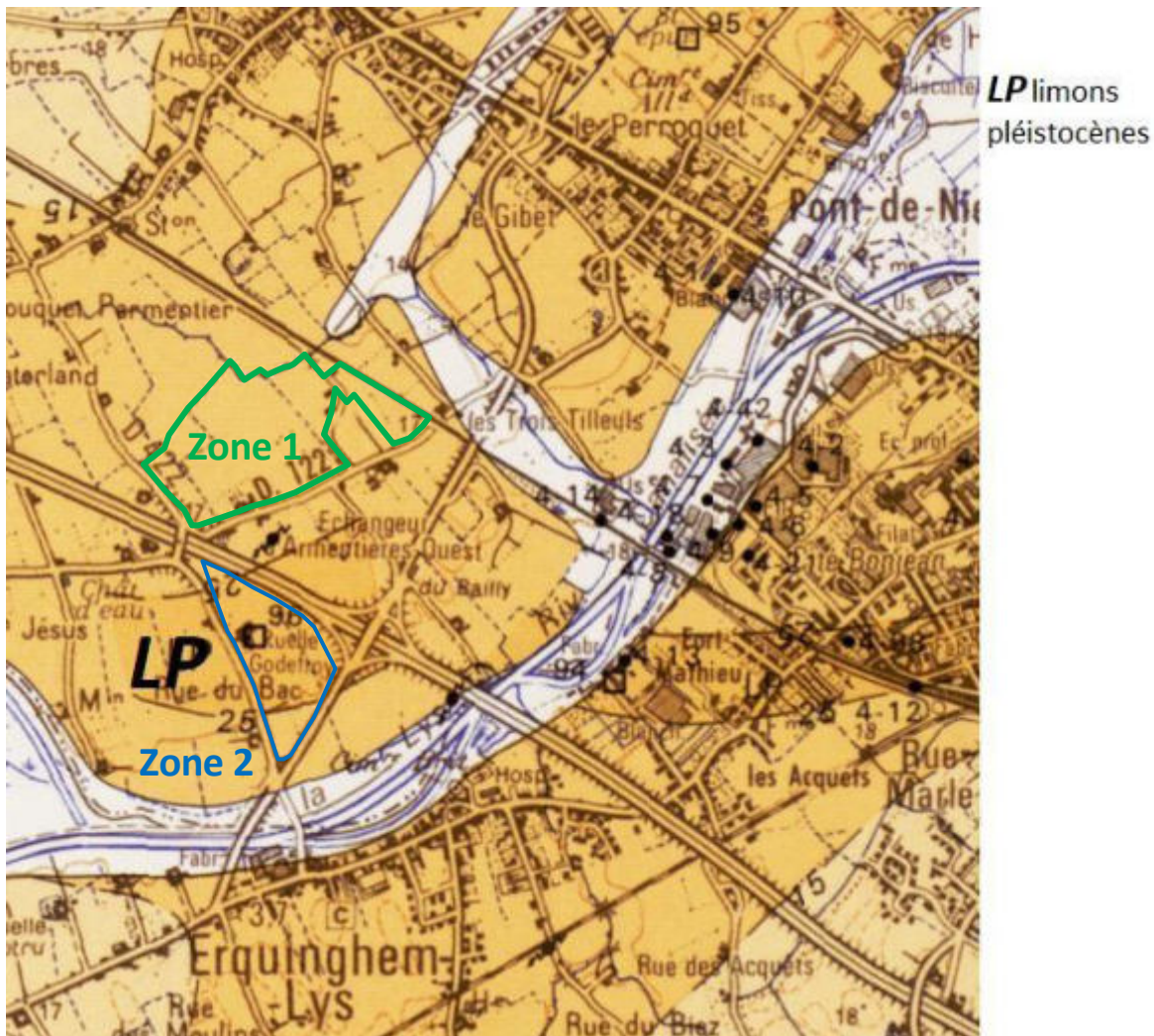
Si la topographie ne génère pas de contrainte technique dans le cadre de l'aménagement, la légère déclivité du site nécessite de veiller à l'intégration paysagère de l'aménagement en :

- ✓ *Adaptant la hauteur des constructions pour garder une perméabilité visuelle.*

b) GEOLOGIE

D'après les données issues des cartes géologiques du BRGM, la zone d'étude comporte essentiellement de limon pléistocènes (ou loëss).

Le limon pléistocène est un ensemble plus ou moins épais de Loess argileux brun qui permet de protéger les ressources souterraines.



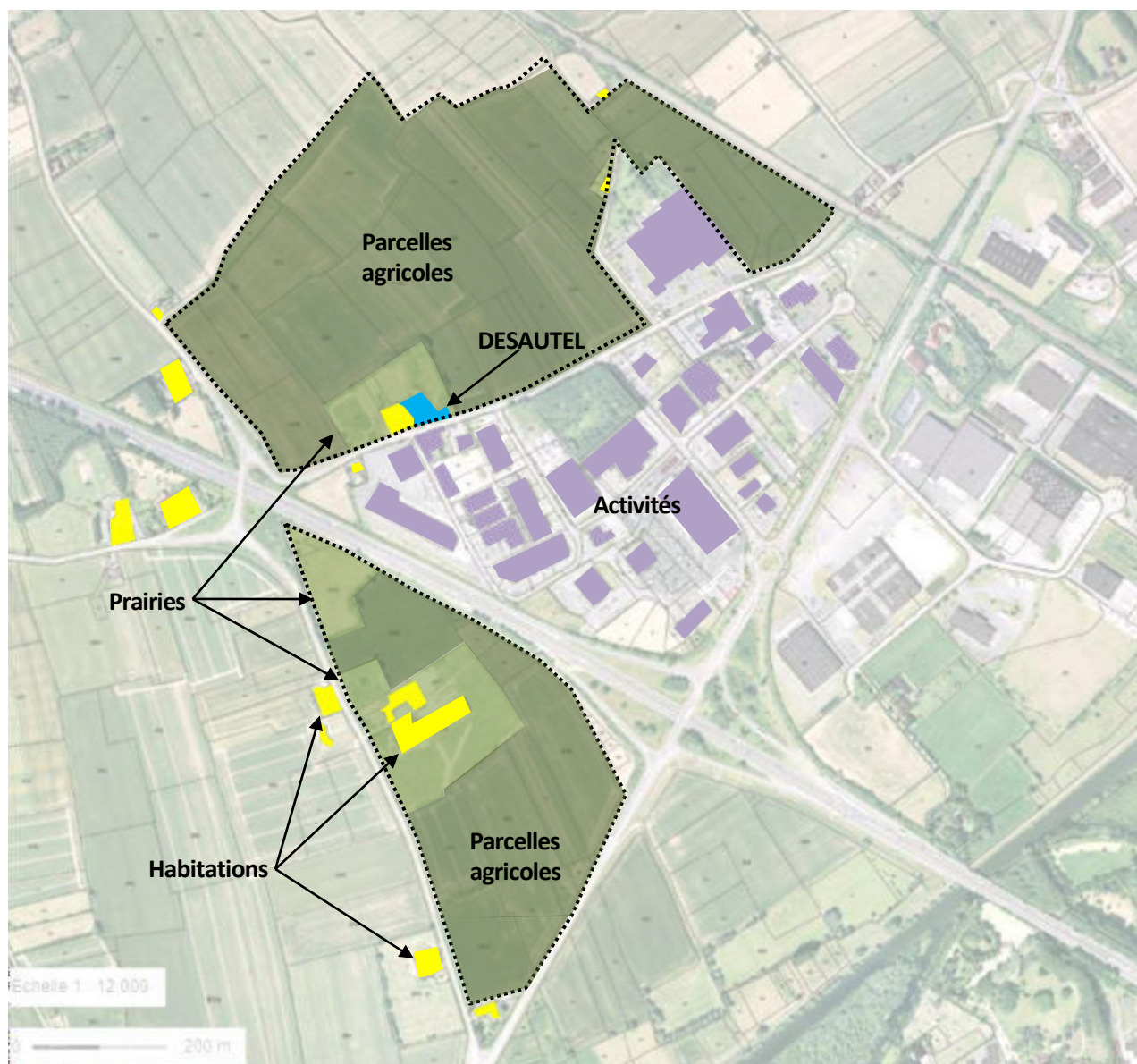
c) OCCUPATION DU SOL

Comme dit précédemment, le site d'étude est localisé au Sud du bourg de Nieppe. Il s'agit de deux espaces occupés en grande partie par des parcelles agricoles et dans une moindre mesure un espace occupé par des habitations et une entreprise.



DESAUTEL (zone 1)

La zone 1 est ceinturée au Sud par la RD 422 et à l'Ouest par des parcelles agricoles. La zone 2 est ceinturée au sud par la RD 422 et la RD 945 et au Nord par l'A25.



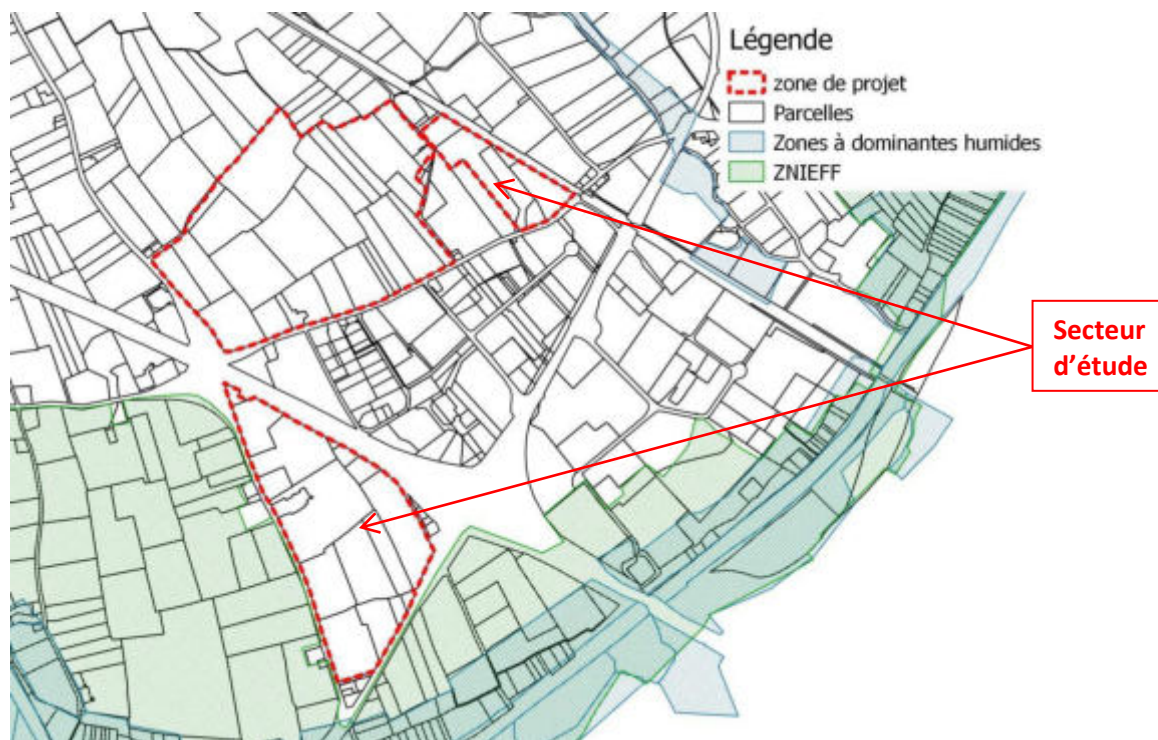
Les habitations situées le long de la RD422 constituent la principale co visibilité directe avec le site.

➤ *Enjeux :*

- ✓ *Prendre en compte la gestion des eaux en place sur le site et la présence de La Lys au Sud.*
- ✓ *Profiter du point bas de la parcelle dans le cadre de la gestion des eaux pluviales du site.*
- ✓ *Apporter une attention particulière sur l'aménagement qui sera situé en vis à vis de l'habitation et de l'autre zone d'activité avec des franges paysagères multi strates.*
- ✓ *Prévoir un écran paysager entre la zone d'activité et les espaces agricoles ainsi qu'un traitement paysager pour les voies principales du site.*

2. MILIEU NATUREL

Le site d'étude est concerné par un élément recensé au sein de la trame verte et bleue du SCoT. Il s'agit d'un espace à renaturer (zones humides et autres milieux) du fait de sa proximité avec La Lys. Le site se trouve aussi à proximité de la ZNIEFF de type 1 « Prairies inondables d'Erquinghem-Lys » et d'une Zone à Dominante Humide.



Cependant, l'occupation actuelle du site a fortement diminué le rôle écologique dont elle pouvait faire l'objet autrefois.

Les espaces pouvant présenter un intérêt sont situés au Sud du site : ensemble d'arbres, de prairies autour de La Lys.

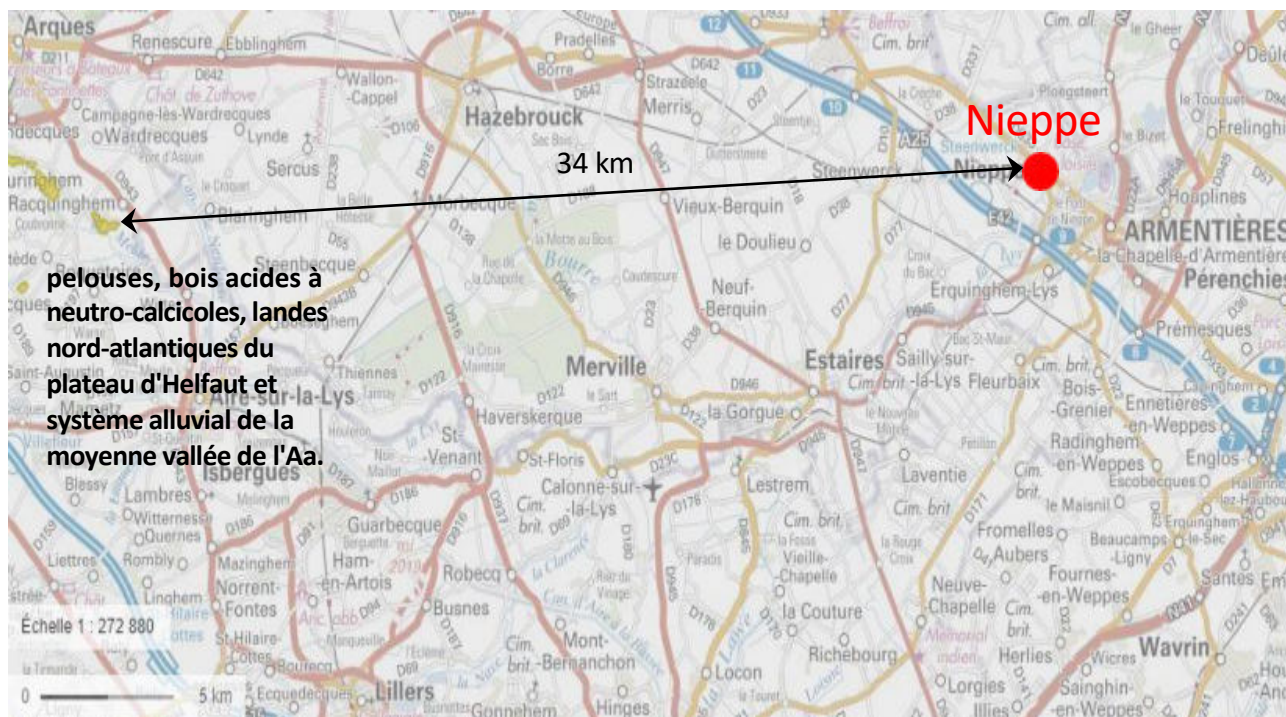


A noter que le site ne fait l'objet d'aucun zonage de protection ou d'inventaire du patrimoine naturel.

a) ZONE NATURA 2000

La commune n'est pas concernée par une entité Natura 2000 (aucun site d'intérêt communautaire ou zone de protection spéciale recensé sur le territoire).

La plus proche se situe à 34 km, il s'agit des pelouses, bois acides à neutro-calcoïques, landes nord-atlantiques du plateau d'Helfaut et système alluvial de la moyenne vallée de l'Aa (Site natura 2000, Directive habitats, FR3100487).



Le site est localisé dans un espace identifié comme à renaturer au sein de la TVB du SCOT de la Flandre Intérieure.

➤ *Enjeux :*

✓ *Donner une place importante au végétal au sein de l'aménagement.*

3. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE



Tous droits réservés.
Document imprimé le 20 Août 2018, serveur Géo-IDE carto V0.2, <http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr>, Service: DDTM 59.

Comme il est possible de le remarquer sur la cartographie suivante, le site d'étude est concerné par un zonage archéologique de niveau 2.

Niveau 2 (Vert) : Zone où les projets d'aménagements entrant dans le champ des articles R523-4 et R523-5 du code du patrimoine et entraînant un impact au sol doivent être transmis au Préfet de région (Service National de l'Archéologie). **Ce niveau concerne notamment l'A25 et ses abords dans une bande d'environ 100 mètres**

La zone d'étude est en niveau 2. Cela implique une saisine obligatoire du Service Régional de l'Archéologie.

4. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

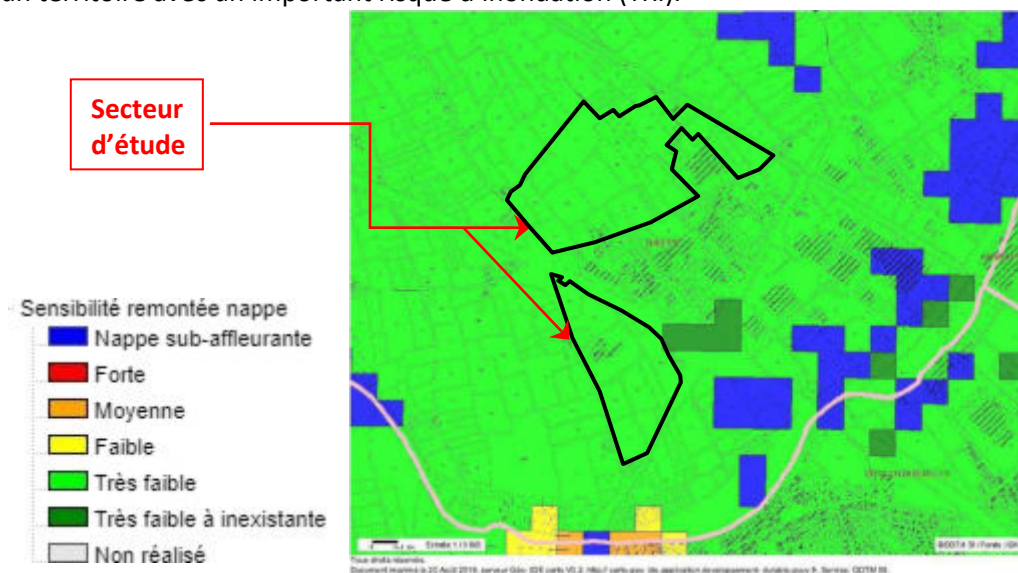
Plusieurs risques sont recensés sur la commune :

Le risque de retrait-gonflement des sols argileux : L'aléa est considéré comme moyen, la commune n'est pas soumise par un PPRN.

Le risque des cavités souterraines : Aucune n'a été recensée sur le territoire.

Le risque sismique : Il est considéré comme faible.

Le risque lié aux inondations : La commune est concernée par un risque de remontée de nappe dû à la présence de La Lys. Le site est majoritairement concerné par une sensibilité très faible au risque de remontée de nappe. Cependant, la commune est soumise à un PPRN pour des inondations et elle est exposée à un territoire avec un important risque d'inondation (TRI).



Le risque lié aux mouvements de terrain : Le site n'est concerné par aucun risque spécifique lié aux mouvements de terrain.

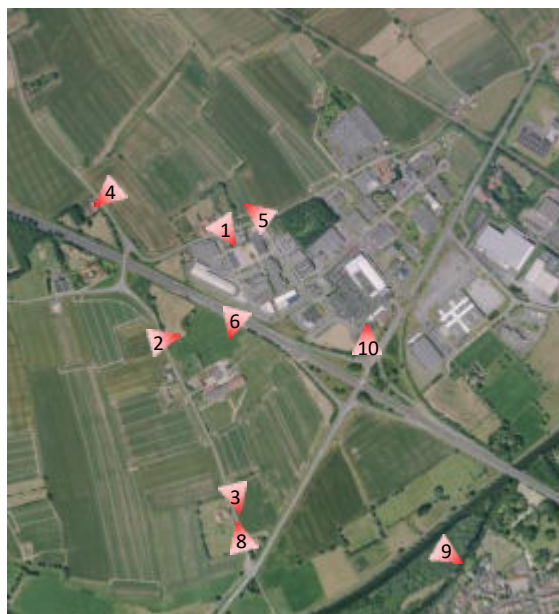
Les nuisances sonores : La RD 945, la RD422, l'A25 et la ligne de chemin de fer sont classées comme infrastructure bruyante. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre des infrastructures est de 100 m pour les départementales et la ligne de chemin de fer, et de 300m pour l'autoroute.

➤ Enjeux :

- ✓ Adapter la gestion des eaux pluviales sur le site par rapport au contexte physique et naturel du site.
- ✓ Maintenir une distance d'éloignement par rapport à la RD945, à la RD422, l'A25 et la ligne de chemin de fer, et respecter les normes acoustiques des bâtiments.

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

Localisation des prises de vue photographique.



1. LE SITE ET SES ABORDS



2. L'ABSENCE D'ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX SUR LESITE...

5



6



Le site et ses abords ne représentent aucun enjeu environnemental.

3.... MAIS DES ESPACES LIMITROPHES AU SUD PRESENTANT UN INTERET

7



Le Sud du site est occupé par un petit espace de prairie avec La Lys et sa ripisylve.

4. LA CO-VISIBILITE AVEC LES BATIMENTS LES PLUS PROCHES

8



Une co-visibilité existe entre le site actuel et les corps de ferme encore présent autour du site.

5. DES VUES VERS LE BOURG DE NIEPPE A PRESERVER

9



10



L'A25 est une rupture visuelle dans le paysage ainsi il y a très peu de visibilité entre les deux zones.

6. RESEAU ET DESSERTE ROUTIERE

a) LE RESEAU DE VOIRIE EXISTANT

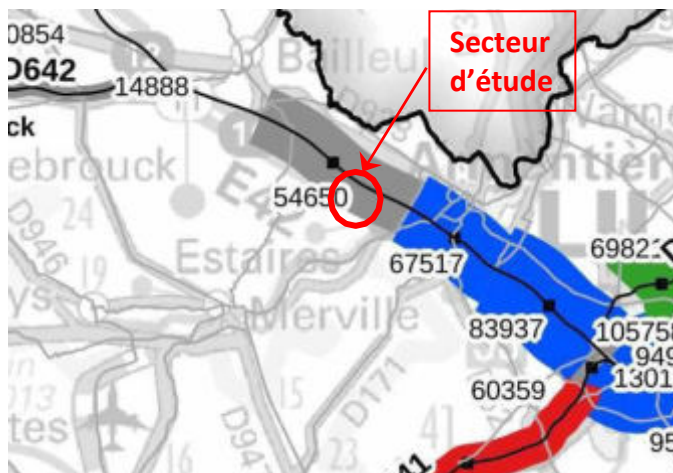
La zone d'étude est bordée par des routes classées à grande circulation :

- La départementale RD422
- La départementale RD945
- L'autoroute A25

La RD422 et la RD945 comportent une large chaussée à double sens séparée par un espace central matérialisé uniquement au sol par le marquage.

Son emprise moyenne est de 10 mètres.

Son traitement est de type « routier » : enrobé noir, accotements enherbés composé d'un cheminement de gravillon, d'un large fossé et d'un éclairage public.



L'A25 comporte une très large chaussée à double sens séparée par un terre-plein central. Son emprise moyenne au sol est de 35 mètres. Son traitement est de type « autoroutier » : enrobé noir, accotements enherbés composé de glissières de sécurité, des larges fossés.

Les informations suivantes sont issues de l'exploitation des données recueillies par les stations de comptages implantées sur les réseaux routiers départemental et national (concédé et non concédé).

Les comptages font état d'un trafic estimé à 54 650 véhicules (moyenne journalière annuelle 2015) sur l'A25.

➤ *Enjeux :*

- ✓ *Tenir compte du trafic important.*
- ✓ *Limiter l'effet visuel incitant à la vitesse sur la RD945, la RD422 et l'A25.*
- ✓ *Pérenniser les conditions actuelles de sécurité*

b) BANDE D'INCONSTRUCTIBILITE

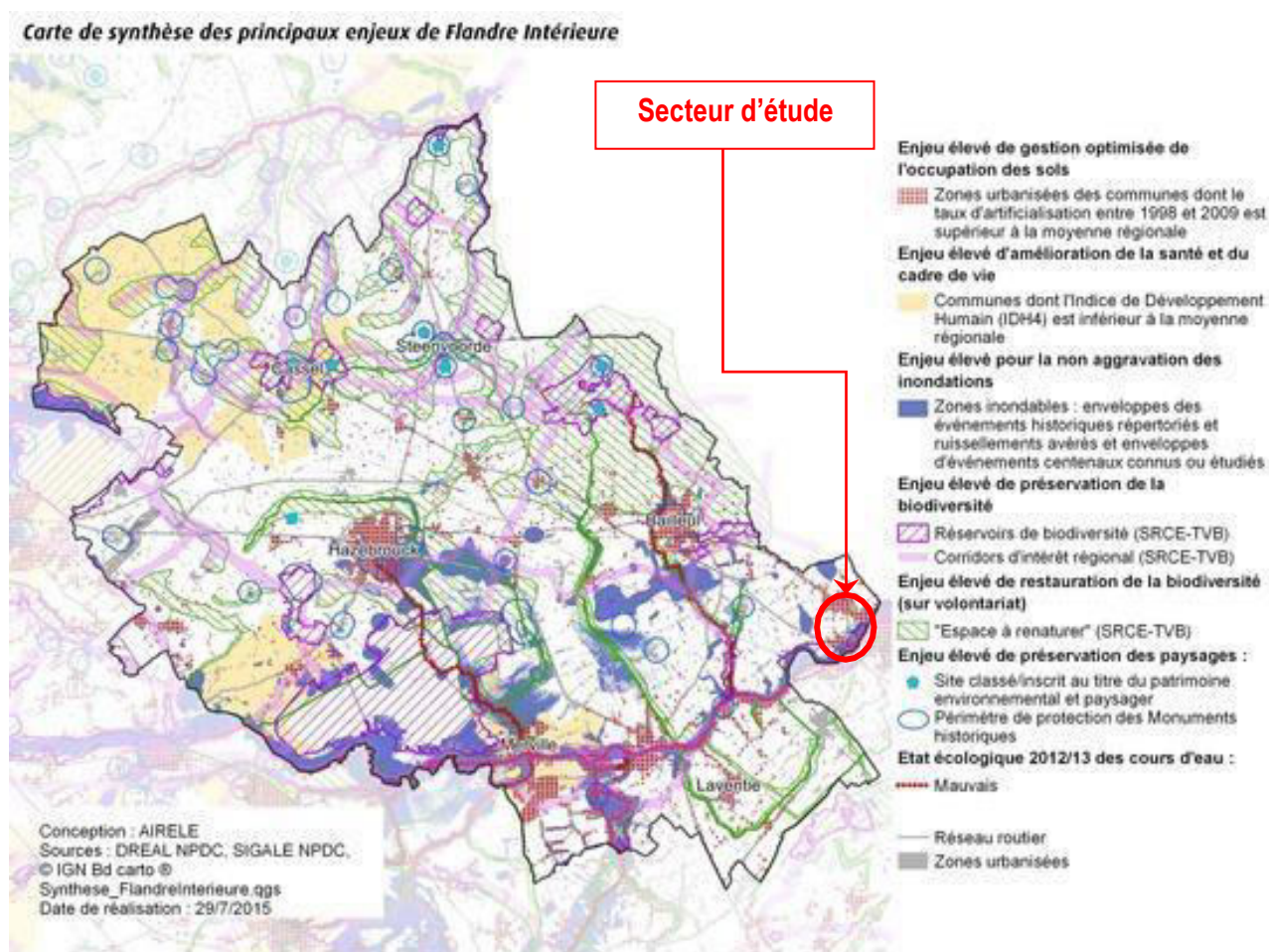
La RD945, la RD422 et l'A25 sont soumises aux dispositions de la loi Barnier (article L111-6) du Code de l'Urbanisme. En application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme, l'axe est soumise une zone inconstructible sur un périmètre de 75 mètres mesuré à partir de l'axe des voies pour les départementales et sur un périmètre de 100 mètres pour les autoroutes.

Pour se soustraire à cette contrainte le long de ces voies, ce présent dossier expose les dispositions particulières adoptées qui permettent la mise en valeur et la constructibilité de ces espaces.

7. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

a) LE SCOT DE FLANDRE INTERIEURE

Le SCOT actuellement en vigueur ne donne aucune prescription particulière sur le secteur et il est actuellement en révision.



Extrait du SCOT de la Flandre Intérieure

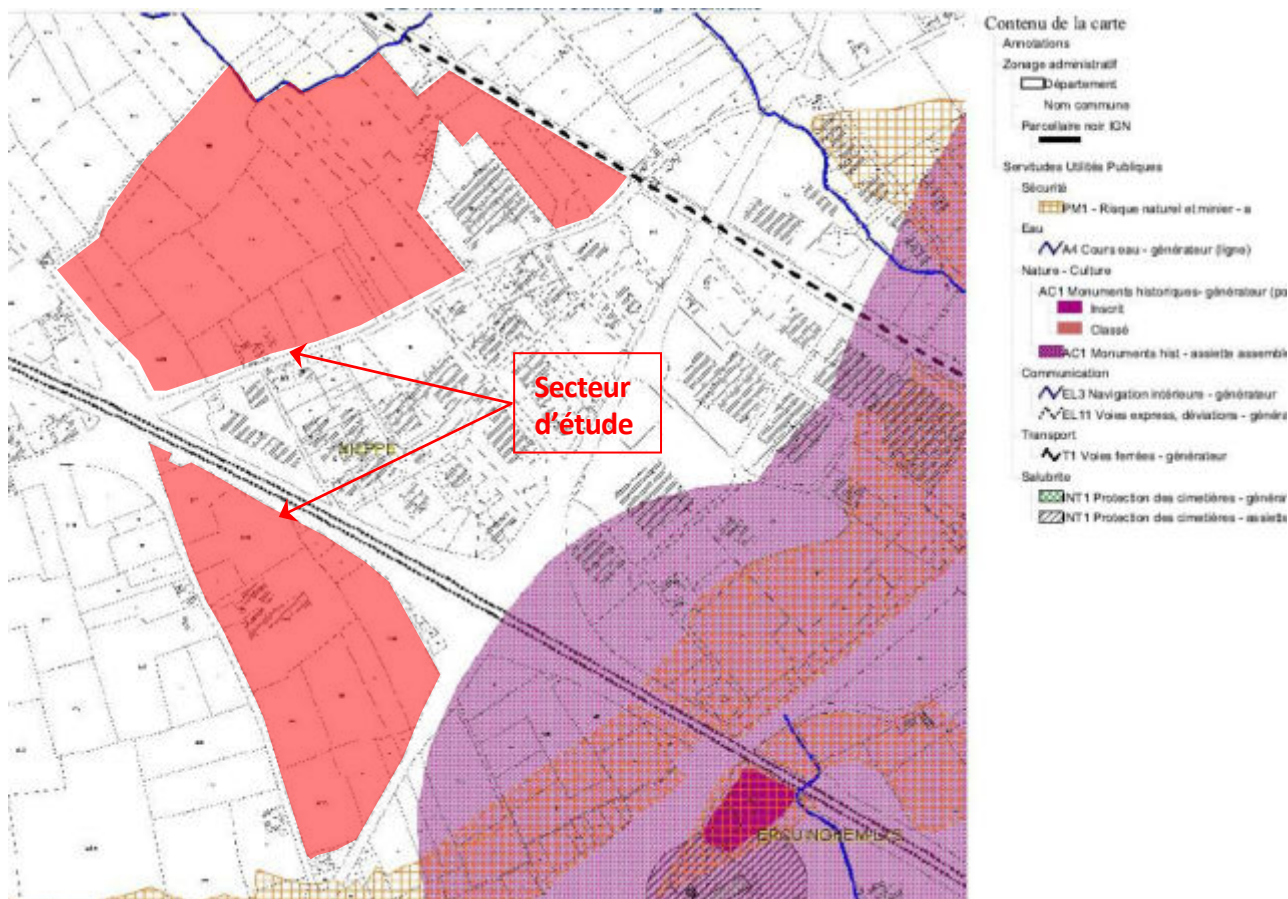
b) LE PLUI DE CCFI

Le présent dossier Loi Barnier s'établit parallèlement à la révision générale du PLUI de la CCFI.
Au plan de secteur du PLU, le site d'étude est classé en zone 1AUE à dominante d'activité artisanale, commerciale et agricole.

c) LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Au Plan Local d'Urbanisme intercommunal, la zone d'étude est concernée par une servitude relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et déviations d'agglomération, servitudes reportées en annexe de l'article r. 126-1 du code de l'urbanisme.

L'axe concerné par la servitude EL 11 est l'A25.



Les propriétés riveraines des autoroutes, des routes express et des déviations d'agglomération n'ont pas d'accès direct à ces dernières. Concernant les routes express et les déviations d'agglomération, aucun accès ne peut être créé ou modifié par les riverains, mais les interdictions applicables aux accès existants ne peuvent entrer en vigueur qu'après le rétablissement de la desserte des parcelles intéressées.

Les servitudes de catégorie A4 concernent les servitudes de passage dans le lit ou sur les berges de cours d'eau non domaniaux. Il s'agit de servitudes de passage au sens des articles L. 151-37-1 et R. 152-29 du Code rural.

Cela permet l'exécution des travaux, l'exploitation et l'entretien des ouvrages ainsi que le passage sur les propriétés privées des fonctionnaires et agents chargés de la surveillance, des entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que des engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation des opérations. Il a été aussi

instaurées dans le cadre de la gestion des eaux, domaniales ou non, pour permettre «l'exécution et l'exploitation de tous travaux, actions, ouvrages ou installations présentant un caractère d'intérêt général ou d'urgence» et visant les compétences mentionnées à l'article L. 211-7 (I) - alinéas 1° à 12 du Code de l'environnement. Cette ressource décrit les assiettes surfaciques des servitudes de la catégorie A4, à savoir les zones de passage.

Le cours d'eau visé par la servitude A4 est le Waterland Becque.

Les SUP de type PM1 résultent de l'établissement des plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et des plans de prévention des risques miniers (PPRM) établis en application des articles L. 562-1 et suivants du code de l'environnement.

La zone 2 du site d'étude est concernée par la servitude PM1.

Le générateur d'une servitude d'utilité publique est une entité géographique dont la nature ou la fonction induit, sous l'effet d'une réglementation, des contraintes sur les modalités d'occupation du sol des terrains environnants. La disparition ou la destruction sur le terrain du générateur n'a pas pour conséquence de supprimer la ou les servitudes qui lui étaient associées. Seul un nouvel acte d'annulation ou d'abrogation pris par l'autorité compétente peut légalement faire disparaître les effets de la ou des servitudes en question.

La zone 1 est concernée par la servitude T1-générateur.



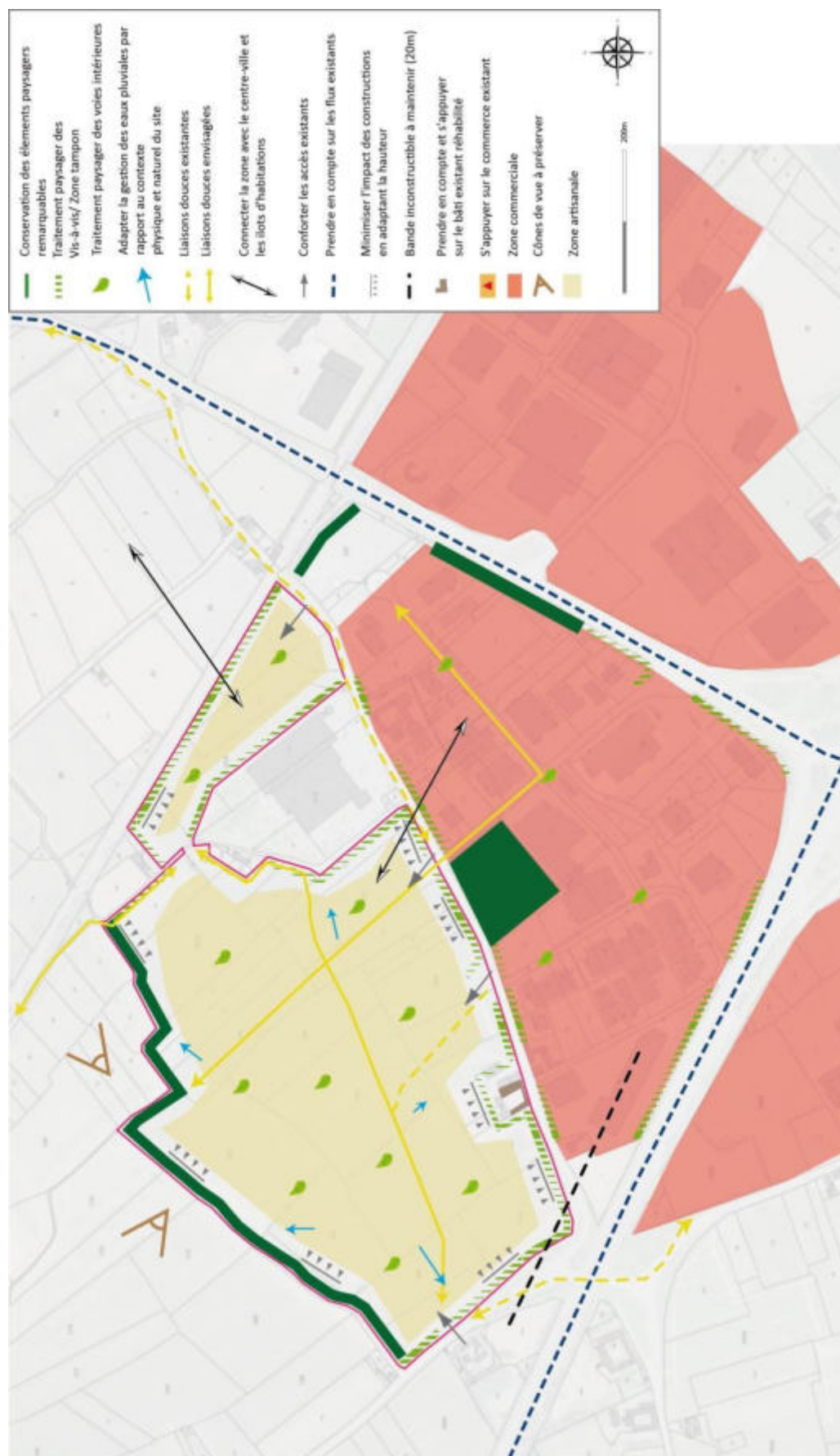
Enjeux :

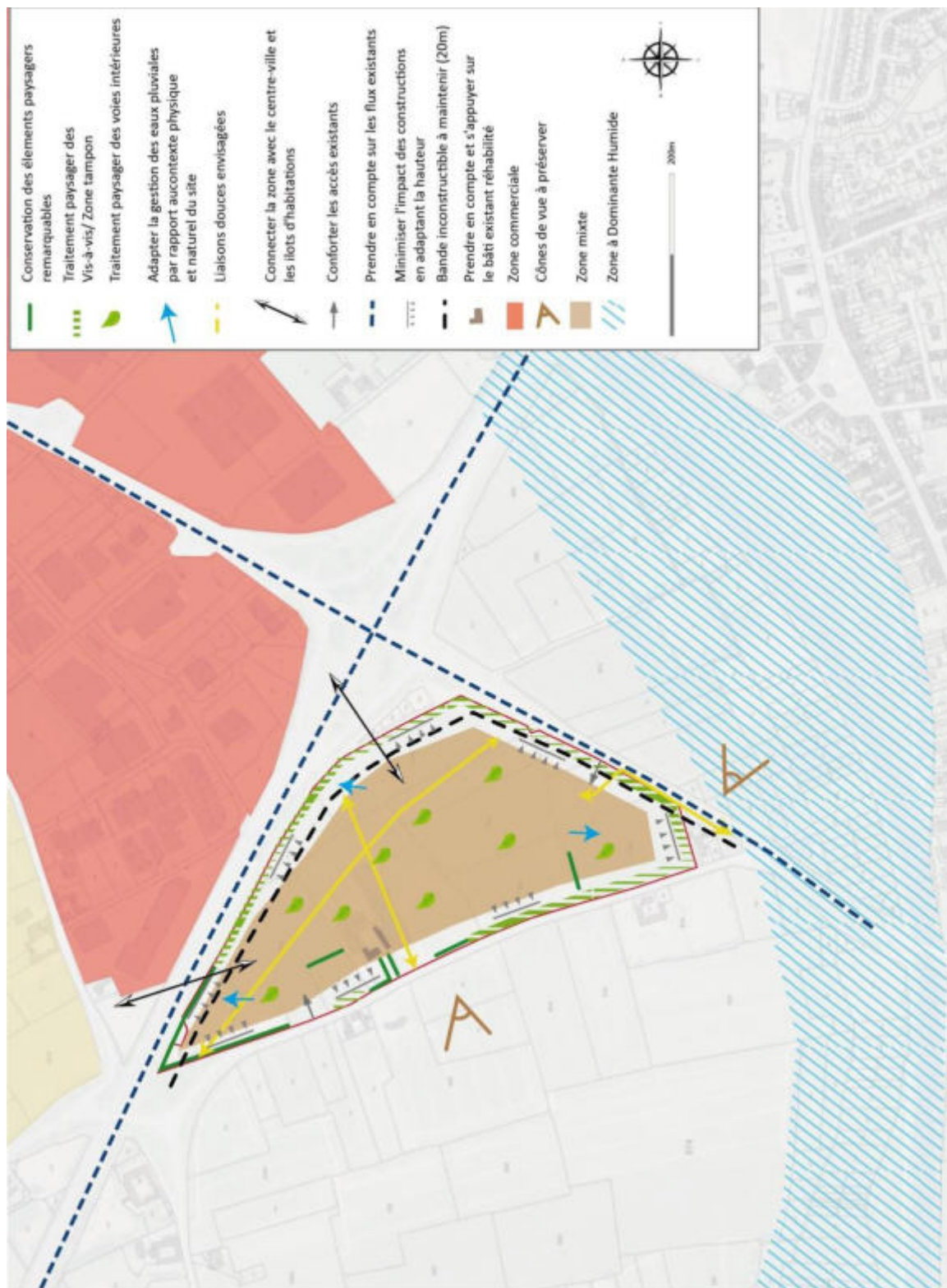


Prendre en compte les quatre servitudes : EL11, A4, PM1 et T1.

DESCRIPTION DU PROJET

1. LES ENJEUX DES SITES





Les grandes orientations d'aménagement ciblées permettent de définir les principes d'organisation du secteur en terme :

- d'inscriptions paysagères et environnementales dans le site,
- d'implantation des constructions destinées à l'activité,
- d'inscription sur les structures viaires existantes.



Périmètre à urbaniser

1. Qualité urbaine et architecturale :

Inscrire le programme de développement de la zone d'activités et de l'espace agricole dans l'esprit d'une transition.

- Afficher une façade urbaine qualitative du point de vue du paysage, de l'urbanisme et de l'architecture
- Réglementer (homogénéiser/réduire) les affichages publicitaires sur l'ensemble du tracé



Assurer le développement de la zone d'activités et dans son environnement. L'implantation des bâtiments laissera des perméabilités sur le paysage agricole qui s'esquisse en arrière plan.



Assurer les relations entre le centre villes, les ilots d'habitations ainsi que les commerces pour l'intégration du site.

2. Intégration paysagère et environnementale :

Assurer la transition douce entre la zone d'activités et du bâti.

- Homogénéiser le traitement de la voirie ainsi que les limites de la zone d'activités
- Constituer une bande tampon entre l'espace d'activités et son environnement.



Vues et/ ou ouvertures paysagères à conforter.



Gestion des limites avec l'existant par le biais de haies arbustives. Maintenir autant que possible les quelques arbres structurants exprimant un esprit jardiné.



Conserver les éléments remarquables du patrimoine végétal dans la zone du site (paysage de bocage).

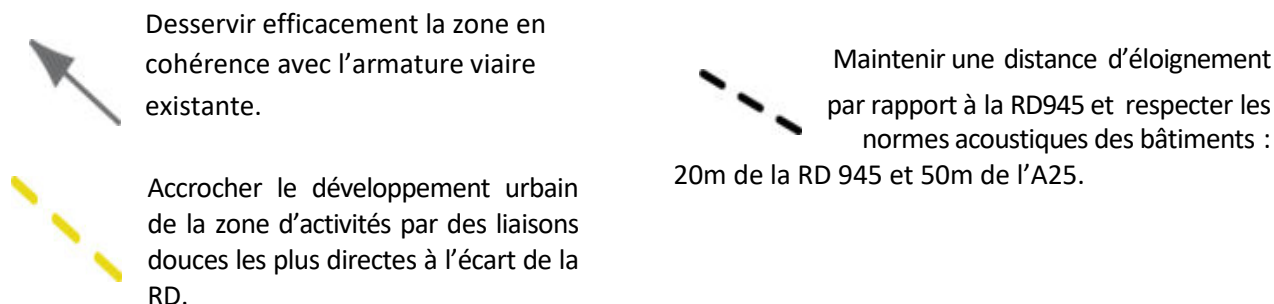


Adapter la gestion des eaux pluviales sur le site par rapport au contexte physique et naturel du site. Prendre en compte la gestion des eaux en place sur et à proximité du site

3. La sécurité et les nuisances :

Garantir une desserte aisée de la zone.

- Assurer la sécurité routière le long de la RD 945 vers les futures zones d'activités artisanales.
- Favoriser les déplacements aux modes doux en périphérie.
- Adapter les constructions aux contraintes sonores dues à la proximité d'axe bruyant



Cette étude « Loi Barnier » garantie la qualité de l'aménagement de la zone. Ainsi différentes mesures sont déclinées pour assurer un aménagement cohérent et de qualité.

Cette opération s'inscrit dans le droit fil des orientations de la communauté de commune de la Flandre intérieure, différents éléments révèlent l'intérêt de cette urbanisation :

- Le maintien des activités économiques, artisanales ou encore commerciales sur son territoire.
- Profiter de la revalorisation de la RD 945.
- Garantir des accès sécurisés à la RD 945.
- Garantir un traitement qualitatif d'une des communes de la communauté de commune de la Flandre intérieure.
- Intégrer l'itinéraire de transports exceptionnels (Bus, Navettes, ...).

2. OBJECTIFS DU PROJET

Afin d'assurer ses services, la CCFI a la volonté d'étendre sa capacité économique sur son territoire en intégrant une nouvelle zone artisanale et de tertiaire ainsi qu'une zone artisanale et de PME/PMI.

L'esquisse du projet comprend pour la zone 1 :

- Parcelles de petites tailles, petite échelle de bâti.
- Parcelles de tailles moyennes, échelle moyenne de bâti.
- Parcelles de grandes tailles, grande échelle de bâti.
- Une nouvelle offre de stationnement mutualisé et paysagé à destination des employés mais également des visiteurs avec un revêtement perméable.

L'esquisse du projet comprend pour la zone 2 :

- Parcelles de petites tailles, petite échelle de bâti.
- Parcelles de tailles moyennes, échelle moyenne de bâti.
- Parcelles de grandes tailles, grande échelle de bâti cela concernera la chaufferie collective.
- Une nouvelle offre de stationnement mutualisé et paysagé à destination des employés mais également des visiteurs avec un revêtement perméable et des bornes de recharge pour véhicules électriques.

Cette opération permet, tout en respectant les ambitions du PADD du PLUI :

- D'assurer un développement économique endogène ancré dans les dynamiques euro-régionales
- De mettre en œuvre une politique de services répondant aux objectifs de développement du territoire.
- Un développement du très haut débit indispensable à la mise en œuvre du projet de territoire
- D'instaurer des préconisations paysagères (notamment via les règles de gabarit et les obligations de plantations) pour limiter l'impact visuel de ces nouvelles constructions, depuis la RD643.
- De sécuriser les accès depuis la RD422 pour la zone 1 et depuis le RD945 ainsi que la RD422.

En application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme, l'axe est soumis à une zone inconstructible sur un périmètre de 75 mètres mesurée à partir de l'axe des voies.

Ce périmètre entraîne une inconstructibilité de plus de 5% des parcelles pour la zone 1 et 55% des parcelles pour la zone 2 ce qui ne permettrait pas de mettre en œuvre le projet d'extension de la zone d'activité de Nieppe.

Au regard de ces éléments et de la présentation du site, il apparaît raisonnable de réduire la marge d'inconstructibilité de 75 m à 20m et la marge de 100 m à 50m.

Le principe d'aménagement devra reprendre les éléments paysagers qui s'inscriront dans une logique de cohérence avec les éléments déjà présents à proximité.

3. LE PARTI URBAIN

Le programme

Le programme envisage la réalisation d'un nouveau centre d'exploitation présentant une activité de service public.

Des reculs minimums devront être observés depuis la RD 422 et la RD945. La bande d'inconstructibilité sera exclusivement réservée à un aménagement paysagé dont les principes sont expliqués ci-après.

La partie Nord de la zone 1 et la partie Sud de la zone 2 permettront de gérer les eaux pluviales.

Les bâtis

L'implantation des bâtiments sur la zone doit se faire en limite de bande d'inconstructibilité.

Compte tenu de la distance importante du front à bâtir, une réflexion sera à mener sur l'architecture et la conception du bâtiment afin d'éviter un aspect trop linéaire, monotone et surtout trop imposant du bâtiment.

Ce traitement esthétique pourra passer par un fractionnement et une variation des volumes (effet de cassures, jeu de profondeur, utilisation de courbes) ainsi qu'un jeu sur les matériaux et/ou les parements.

L'ensemble des bâtiments devra présenter une hauteur de 13 mètres par rapport au TN afin de limiter leur impact dans le paysage.

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives. Ces 5 mètres permettront le traitement végétalisé des franges.

L'assainissement

Le secteur d'étude est en zone d'assainissement collectif. Cependant, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle dans un bassin d'infiltration situé au point le plus bas de la zone de projet.

La voirie

L'accès de la zone 1 se fera depuis un point d'accès localiser sur la partie Sud du site et un autre localiser sur la partie Est du site (à proximité de la ZAE déjà existante).

L'accès de la zone 2 se fera depuis un point d'accès localiser sur la partie Nord-Ouest du site et un autre localiser sur la partie Sud-Est du site (à proximité de la ZAE déjà existante).

Par conséquent, aucun autre accès ne doit être créé depuis la route départementale.

Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

La desserte interne au sein de la zone des éventuels bâtiments et aire de stationnement est libre de choix.

4. LE PARTI PAYSAGER ET ARCHITECTURAL

Le parti paysager de la zone repose sur les principes suivants :

- Un traitement paysager des espaces entre les constructions et la RD 945 et la RD 422. Une bande d'environ 20 mètres sera paysagée au contact des façades de la RD 945 et la RD 422. Aucun espace de stationnement ne pourra être réalisé au sein de cet espace.
- Un traitement végétalisé des franges permettant une intégration paysagère réussie.
- La préservation de l'espace situé au Sud de la zone 2 et au Nord pour la zone 1 permettant de répondre si possible aux objectifs de gestion des eaux pluviales.

Afin d'avoir une cohérence paysagère sur l'ensemble de la commune, il sera recherché une homogénéité du projet d'extension de la ZAE avec les prescriptions de la zone d'extension économique située également le long de la RD 945 au Nord Ouest du secteur d'étude.

Ainsi, le traitement paysager devra participer à la lecture des bâtiments et ne pas masquer l'architecture développée.

On cherchera à favoriser le développement d'un paysagement bas de type, arbustif en bosquet ponctuel plus un recouvrement herbacé de type prairie fleurie avec ponctuellement un paysagement haut ceci afin de ne pas obstruer les vues mais de dynamiser les sites.

De plus, les aménagements proposés permettront d'améliorer la qualité écologique du site. Rappelons que les ouvrages hydrauliques sont situés à moins de 20 mètres du Waterland Becque pour la zone 1 et à 300 mètres de La Lys pour la zone 2 et sont classés en espace à renaturer au sein de la trame verte et bleue du SCOT de la Flandre Intérieure.

En ce qui concerne le traitement végétalisé des franges, les espèces plantées correspondront à celles présentes au sein de la liste apparaissant en annexe du règlement.

Traitement paysager de la bande d'inconstructibilité de 20 mètres

PALETTE VEGETALE DE LA HAIE ARBUSTIVE ET DES PATCHS PONCTUELS

Elles permettent de mettre en valeur le site depuis la route départementale.
Elles sont constituées de bandes plantées arbustives à floraison ou rameaux décoratifs.

Salix purpurea 'nana gracilis'



Cornus alba 'elegantissima'



Viburnum Opulus



PALETTE VEGETALE DU PAYSAGEMENT BAS DE TYPE PRAIRIAL

Les différentes couleurs en période de floraison permettent d'attirer le regard vers les bâtiments sans toutefois les masquer. La végétation basse de type prairial permettra une gestion différenciée. L'entretien consistera uniquement au tallage des arbustes.



1. Fétuque rouge '*Festuca rubra*'

2. Vulpin des prés '*Alopecurus pratensis* L.'

3. Filole des prés '*Phleum pratense* L.'

4. Grande marguerite '*Leucanthemum vulgare*'

5. Renoncule âcre '*Ranunculus acris* L.'

6. Myosotis arvensis '*Myosotis des champs*'

7. Trèfle des prés '*Trifolium pratense*'

8. Trèfle rampant '*Trifolium repens*'

9. Vesce des moissons '*Vicia sativa*'



Bouleau verruqueux -
Betula verrucosa



Charme - *Carpinus
betulus*



Erable champêtre
- *Acer campestre*



Merisier - *Prunus avium*



Cornouiller sanguin -
Cornus sanguinea



Fusain d'Europe -
Euonymus europaeus



Noisetier - *Corylus avellana*



Troène - *Ligustrum vulgare*

Le parti architectural de la zone repose sur les principes suivants :

- Une intégration de l'aménagement global dans son environnement afin de préserver les vues depuis la RD vers le bourg.

L'analyse du site a montré l'importance de la topographie dans la lecture du paysage.

C'est pourquoi, la volumétrie des bâtiments, et notamment les aspects liés à la hauteur des constructions, mérite d'être appréciés en fonction du relief naturel du site et de l'existence de perspectives paysagères qualitatives.

De manière générale, il sera recherché l'implantation de bâtiments apparaissant « tapis » dans l'environnement avec une hauteur ne pouvant excéder 10 mètres.

De plus, une décomposition du programme sous la forme de plusieurs bâtiments de volumes et de gabarits différents pourra être mise en place.

- Apporter un soin architectural particulier sur le bâtiment en proposant une volumétrie en accord avec le site.



La zone de projet offre l'implantation d'un front bâti conséquent (>à 80 mètres). Une linéarité monotone pourrait donc apparaître sur cet espace. C'est pourquoi il sera recherché une animation de la façade, point essentiel du projet architectural. Cette dernière pourra s'effectuer par un jeu sur les formes (cassures, réalisation en block, etc.), les couleurs et les matériaux permettant de séquencer la trame bâtie.



Parc d'activité de la Broye - ENNEVELIN



Parc d'activité de la Broye - ENNEVELIN

Les bâtiments se déclineront cependant en épaisseur et en hauteur et dans une expression architecturale sobre, lisible liée à la vitesse des déplacements sur les infrastructures bordant le secteur d'étude.

Les teintes foncées (grises et brunes) seront mises en avant. Les couleurs vives sont interdites y compris pour les soubassements et toitures. Cf. Partie « Qualité Architecturale »

**CRITERES DE QUALITE DE LA FUTURE ZONE URBANISEE AU REGARD DES
NUISANCES, DE LA SECURITE, DE L'URBANISME DU PAYSAGE ET DE
L'ARCHITECTURE.**

1. LA SECURITE

La prise en compte des enjeux du site sont intégrés au sein des dispositions réglementaires aux travers le règlement et l'OAP mise en place sur le site.

a) ACCES

L'accès à la zone 1 se fera depuis la RD 422 situé au Sud de la zone de projet et depuis la rue de l'Epinette à l'Est du site.

L'accès à la zone 2 se fera depuis la RD 422 situé au Nord-ouest de la zone de projet et depuis la RD 945 au Sud-est du site.

Le règlement de la zone AUE prévoit les dispositions légales concernant l'intervention des services de secours et le dimensionnement des voies en impasse afin de permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour aisément.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès compte-tenu, notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

b) SECURITE EN FONCTION DU TYPE DE BATIMENT IMPLANTE SUR LA ZONE

Pour la zone UE sont autorisées :

- Les occupations liées à l'usage d'activité économique, artisanale, industrielle, de bureaux ou de services et à l'implantation d'équipements sportifs et de loisirs.
- Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements ou des services généraux.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destinés à lutter contre les inondations.
- Le stationnement des caravanes et mobil homes sur des terrains aménagés ou non,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.

2. LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

La loi sur le bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une nouvelle politique pour se protéger contre le bruit des transports. Les constructeurs de bâtiments ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur.

A noter qu'une actualisation du classement sonore du réseau routier du département du Nord de 2001 et 2002 a été arrêté préfectoral de classement sonore du département du Nord du 26 février 2016.

La départementale 945 est une route classée bruyante de catégorie 2. Le secteur affecté par le bruit de part et d'autre de la zone à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche est de 250 m.

L'autoroute 25 est une route classée bruyante de catégorie 1. Le secteur affecté par le bruit de part et d'autre de la zone à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche est de 300 m.

3. LA QUALITE DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES

De nombreuses prescriptions du règlement influent de façon importante sur la qualité de l'urbanisme et des paysages dans le secteur 1 AUE.

a) LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau de collecte de ces eaux.

Dans ce but, l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer aux exigences de la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Eaux usées liées aux activités :

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées industrielles et domestiques sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion :

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

b) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies

Tout ou partie des façades des constructions doivent être implantées

- A une distance minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD945.
- A une distance minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de l'A25
- A une distance d'au moins 5 mètres par rapport aux autres limites parcellaires de la zone d'activités.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance L de la limite séparative égale à sa hauteur divisée par 2 sans jamais être inférieure à 5 m ($L = H/2$).

c) EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

d) STATIONNEMENT

Les dispositions de l'article R.111.4 du Code de l'urbanisme sont applicables.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Il doit être aménagé, à l'intérieur des parcelles, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services, ainsi que ceux du personnel et de la clientèle.

Le revêtement des places de stationnement peut être partiellement ou en totalité perméable à l'eau (dalles gazons, schistes concassés, modules bétons engazonnés, association de sable et de résine bicomposante, etc.) sauf si des études techniques montrent l'impossibilité d'infiltrer.

Aucun stationnement en façade de la RD 945 et de l'A25 ne pourra être prévu. En effet, ces espaces seront uniquement destinés à recevoir un espace paysagé.

e) ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être paysagées.

Les façades au-devant de la RD 945 et de l'A25 seront paysagées et présenteront un traitement particulier permettant des fenêtres visuelles.

L'implantation à une distance minimale de 5 m des constructions par rapport aux limites séparatives permettra le traitement des franges.

Les plantations doivent être constituées d'essences locales non envahissantes. Elles devront correspondre aux palettes végétales proposées précédemment.

Les aires de stationnement découvertes doivent être entourées d'espaces plantés, engazonnement, plantes tapissantes.

4. LA QUALITE ARCHITECTURALE

a) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions au dessus du terrain naturel ne doit pas dépasser les 10 mètres.

b) LES MATERIAUX ET FAÇADES

Les constructions nouvelles, les transformations et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement (constructions avoisinantes et caractéristiques naturelles du site).

L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaings sont interdits.

Une alternance dans le traitement des façades est permise afin de créer une séquence architecturale : alternance de façade en maçonneries (en pierre, en enduits lisses) et façade en bardage (bois, verre, polycarbonate, etc.

Les soubassements seront présents sur tout ou partie des façades du bâtiment et les toitures seront de types terrasse.

c) LES COULEURS

Sont autorisées les gammes de couleur allant des teintes grises au brun.

L'utilisation ponctuelle d'autres couleurs pourra être admise pour les menuiseries extérieures et la raison sociale du bâtiment.

RAL 8000	RAL 8001	RAL 8002
RAL 8003	RAL 8004	RAL 8007
RAL 8008	RAL 8011	RAL 8012
RAL 8014	RAL 8015	RAL 8016
RAL 8017	RAL 8019	RAL 8022
RAL 8023	RAL 8024	RAL 8025
RAL 8028	RAL 8029	

RAL 7000	RAL 7001	RAL 7002
RAL 7003	RAL 7004	RAL 7005
RAL 7006	RAL 7009	RAL 7010
RAL 7011	RAL 7012	RAL 7013
RAL 7015	RAL 7016	RAL 7021
RAL 7022	RAL 7023	RAL 7024
RAL 7026	RAL 7030	RAL 7031
RAL 7032	RAL 7033	RAL 7034
RAL 7035	RAL 7036	RAL 7037
RAL 7038	RAL 7039	RAL 7040
RAL 7042	RAL 7043	RAL 7044
RAL 7046	RAL 7008	RAL 7045
RAL 7047	RAL 7048	

d) LES CLOTURES ET PORTAIL

Les clôtures sont facultatives.

Si elles sont réalisées, ces dernières seront toujours constituées à minima d'une haie végétale.

En façade de voies publiques, elles seront composées d'une haie végétale d'essences locales pouvant être doublée de panneaux rigides en treillis soudés et ne pourront excéder 2m excepté pour des raisons techniques ou de sécurité. L'objectif est de conserver au maximum une visibilité sur les futurs bâtiments depuis la RD643.

La tonalité des clôtures et portail devront se rapprocher des teintes de gris de brun mais également de vert.

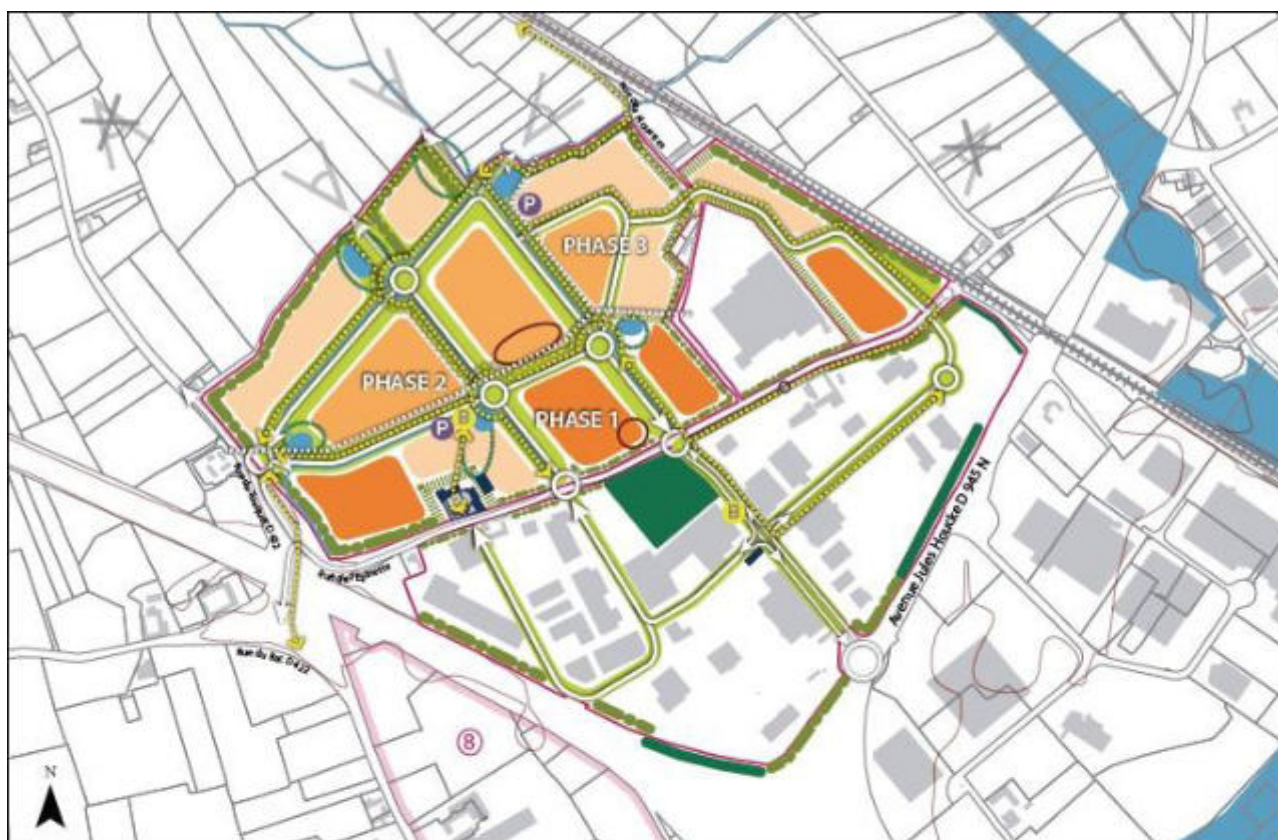
e) LES ENSEIGNES

Les enseignes sont à intégrer à l'architecture du bâtiment à édifier. Elles ne peuvent être installées au-dessus de l'acrotère.

L'implantation de toute enseigne commerciale dans la bande de retrait paysagère des 20 mètres est interdite. L'objectif est de valoriser à terme cette entrée de ville par la disparition des supports publicitaires parasites.

RAL 6000	RAL 6001	RAL 6002
RAL 6003	RAL 6004	RAL 6005
RAL 6006	RAL 6007	RAL 6009
RAL 6010	RAL 6011	RAL 6012
RAL 6013	RAL 6014	RAL 6015
RAL 6016	RAL 6017	RAL 6018
RAL 6019	RAL 6020	RAL 6021
RAL 6022	RAL 6024	RAL 6025
RAL 6026	RAL 6027	RAL 6028
RAL 6029	RAL 6033	RAL 6034
RAL 6008	RAL 6032	RAL 6035
RAL 6036	RAL 6037	RAL 6038

5. LES OPERATIONS D'AMENAGEMENTS ET DE PROGRAMMATIONS



LÉGENDE

CONTEXTE

- Cours d'eau / Mer
- Courbe de niveau
- Zone à dominante humide au SAGE
- Zone à dominante humide au SDAGE
- Zone inondable au PPRI

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Site d'OAP
- Parcelles de petite taille
- Parcelles de taille moyenne
- Parcelles de grande taille
- Phasage
- Bâti conservé
- Bâti démolli
- Equipement

ENVIRONNEMENT

- Préservation des haies bocagères et plantations existantes
- Travail paysager des limites du site
- Traitement paysager des vis-à-vis
- Travail paysager autour des éléments structurants de l'aménagement
- Espace public paysager/ Aire de jeu
- Gestion des eaux de surface et des zones humides par la création de noues
- Gestion des eaux de surface : Bassin de rétention
- Priorité de raccordement au réseau gravitaire EU/EP
- Recul imposé par la Loi Barnier
- Préservation / Mise en valeur de cônes de vue
- Limitation de l'impact visuel de l'extension
- Cadrage de vues sur les vitrines et enseignes

MOBILITÉ

- Principe de desserte principale motorisée
- Principe de connexion future à préserver
- Stationnement
- Stationnement vélos
- Principe de liaison douce
- Promenade piétonne
- Halte ferroviaire
- Voie ferrée
- Arrêt de bus
- Arrêt de bus (création)
- Navette



LÉGENDE

CONTEXTE

- Cours d'eau / Mare
- Courbe de niveau
- Zone à dominante humide au SAGE
- Zone à dominante humide au SDAGE
- Zone inondable au PPRI

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Site d'OAP
- Parcelles de petite taille
- Parcelles de taille moyenne
- Parcelles de grande taille
- Phasage
- Bâti conservé
- Bâti démolit
- Equipement

ENVIRONNEMENT

- Préservation des haies bocagères et plantations existantes
- Travail paysager des limites du site
- Traitement paysager des vis-à-vis
- Travail paysager autour des éléments structurants de l'aménagement
- Espace public paysager/ Aire de jeu
- Gestion des eaux de surface et des zones humides par la création de noues
- Gestion des eaux de surface : Bassin de rétention
- Priorité de raccordement au réseau gravitaire EU/EP
- Recul imposé par la Loi Barnier
- Préservation / Mise en valeur de cônes de vue
- Limitation de l'impact visuel de l'extension
- Cadrage de vues sur les vitrines et enseignes

MOBILITÉ

- Principe de desserte principale motorisée
- Principe de connexion future à préserver
- Stationnement
- Stationnement vélos
- Principe de liaison douce
- Promenade piétonne
- Halte ferroviaire
- Voie ferrée
- Arrêt de bus
- Arrêt de bus (création)
- Navette



Commune de Saint-Sylvestre-Cappel

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



Dossier loi Barnier - Article L111-6

Création d'une zone d'activité

Dossier arrêt projet



Verdi Conseil
80, rue de Marcq
BP 49 - 59441 WASQUEHAL cedex

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
communautaire en date du :

Signé par : Valentin BELLEVAL
Date : 24/02/2020
Qualité : Vice-Président URBANISME

27 janvier 2020

SOMMAIRE

AVANT PROPOS	5
1. LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE.....	6
2. SITUATION DE SAINT-SYLVESTRE-CAPPEL	7
3. SITE D'ETUDE.....	8
a) à l'échelle communale	8
b) La zone d'étude	8
ANALYSE PAYSAGERE ET CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL.....	9
1. TOPOGRAPHIE, GEOLOGIE	10
a) Topographie	10
b) Géologie	12
c) Occupation du sol	13
2. MILIEU NATUREL	15
a) Zone Natura 2000	16
3. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	17
4. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES	18
REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE.....	19
1. LE SITE ET SES ABORDS.....	21
2. L'ABSENCE D'ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX SUR LE SITE.....	22
3. ... MAIS DES ESPACES LIMITROPHES A L'OUEST PRESENTANT UN INTERET	23
4. LA CO-VISIBILITE AVEC LES BATIMENTS LES PLUS PROCHES	23
5. DES VUES VERS LE BOURG DE SAINT-SYLVESTRE-CAPPEL A PRESERVER.....	24
6. RESEAU ET DESSERTE ROUTIERE.....	25
a) Le réseau de voirie existant	25
b) Bande d'inconstructibilité.....	26
7. CONTEXTE REGLEMENTAIRE	26
a) Le SCoT de la Flandre Intérieur.....	26
b) Le PLUI de la CCFI.....	27
c) Les servitudes d'utilité publique	27
DESCRIPTION DU PROJET.....	28
1. LES ENJEUX DU PROJET	30
2. OBJECTIFS DU PROJET	33
3. LE PARTI URBAIN.....	34
4. LE PARTI PAYSAGER ET ARCHITECTURAL	35
CRITERES DE QUALITE DE LA FUTURE ZONE URBANISEE AU REGARD DES NUISANCES, DE LA SECURITE, DE L'URBANISME DU PAYSAGE ET DE L'ARCHITECTURE	38
1. LA SECURITE	39
a) Accès	39
b) Sécurité en fonction du type de bâtiment implanté sur la zone.....	39
2. LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES	39

3.	LA QUALITE DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES	40
a)	<i>La desserte par les réseaux</i>	40
b)	<i>Implantation des constructions</i>	40
c)	<i>Emprise au sol</i>	40
d)	<i>Stationnement</i>	41
e)	<i>Espaces libres et plantations</i>	41
4.	LA QUALITE ARCHITECTURALE	42
a)	<i>Hauteur des constructions</i>	42
b)	<i>Les matériaux et façades</i>	42
c)	<i>Les couleurs</i>	42
d)	<i>Les clôtures et portail</i>	43
e)	<i>Les enseignes</i>	43
5.	L'OPERATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	44

AVANTPROPOS

1. LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

L'objet de la présente étude consiste à prendre en compte les dispositions de la Loi Barnier le long de la départementale 916 pour l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur situé au Sud-est de la commune (en lieu et place des terrains occupés par un ensemble de parcelles agricoles et de prairies).

Le dossier permettra de proposer des prescriptions réglementaires adaptées au contexte.
Il permettra d'assurer une bonne intégration du projet dans son environnement.

Ainsi, l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme indique : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

Afin de lever l'interdiction de construire dans la bande des 75 mètres de part et d'autre de la RD916, le présent document aborde :

- l'analyse de l'état existant,
- la définition d'un projet urbain, de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de l'urbanisme, des paysages et de l'architecture,
- et la traduction réglementaire dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes de Flandre Intérieure.

2. SITUATION DE SAINT-SYLVESTRE-CAPPEL

Saint-Sylvestre-Cappel appartient au canton de Bailleul, qui compte 51 693 habitants (*source INSEE 2014*).



Elle est également membre de la Communauté de Communes de Flandre Intérieure, née de la fusion par arrêté préfectoral le 1er janvier 2014. Elle regroupe 50 communes et 103 000 habitants.

Saint-Sylvestre-Cappel est située entre Wormhout (13 km) et Hazebrouck (6.2 km).

Les communes limitrophes à Saint-Sylvestre-Cappel sont :

- Eecke à l'Est
- Hondeghehem au sud
- Terdeghem au nord
- Cassel au nord-ouest
- Caëstre au sud-est

D'une superficie de 8.14 km², la commune compte, en 2015 (source INSEE), 1 166 habitants. La densité moyenne est de 143 habitants/km².



3. SITE D'ETUDE

a) A L'ECHELLE COMMUNALE

La zone d'étude se situe au Sud-est du centre bourg de la commune de Saint-Sylvestre-Cappel.

Les terrains faisant l'objet de la présente procédure sont situés au Sud de la route départementale.

La zone se compose actuellement de parcelles agricoles ainsi que de prairies.

Le secteur d'étude est aujourd'hui uniquement accessible par la RD 916.

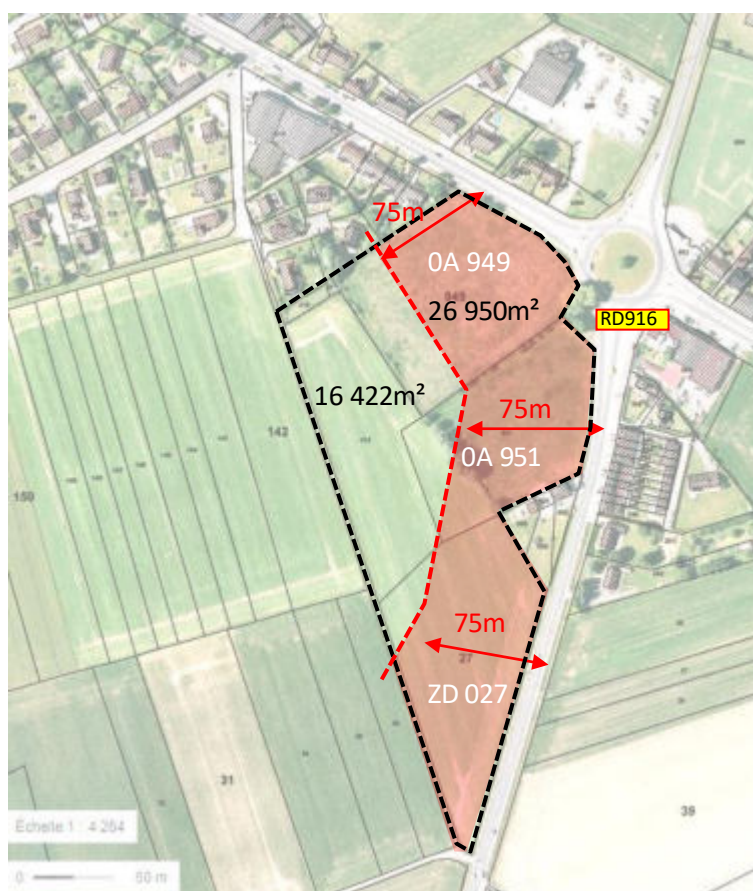
b) LA ZONE D'ETUDE

Les terrains destinés à changer d'occupation correspondent aux parcelles **suivantes 0A 949, 0A 951, ZD 410, ZD 411, ZD 412, ZD 027**. Cela représente une surface totale d'environ 43 000 m². Ces terrains sont actuellement à vocation agricole.

Le projet prévoit la création d'une zone d'activités économiques. Si le projet n'est à ce stade pas clairement défini, le programme d'aménagement prévoit d'ores et déjà la création de 2 bâtiments et de deux aires de stationnement.

Les terrains **ZD027, 0A949, 0A951** sont impactés par la bande d'inconstructibilité de 75 mètres depuis l'axe de la RD11. Cela représente 26 950 m².

La bande d'inconstructibilité entraîne une imputation d'environ de 60% de la surface du site.



ANALYSE PAYSAGE REET CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

1. TOPOGRAPHIE, GEOLOGIE

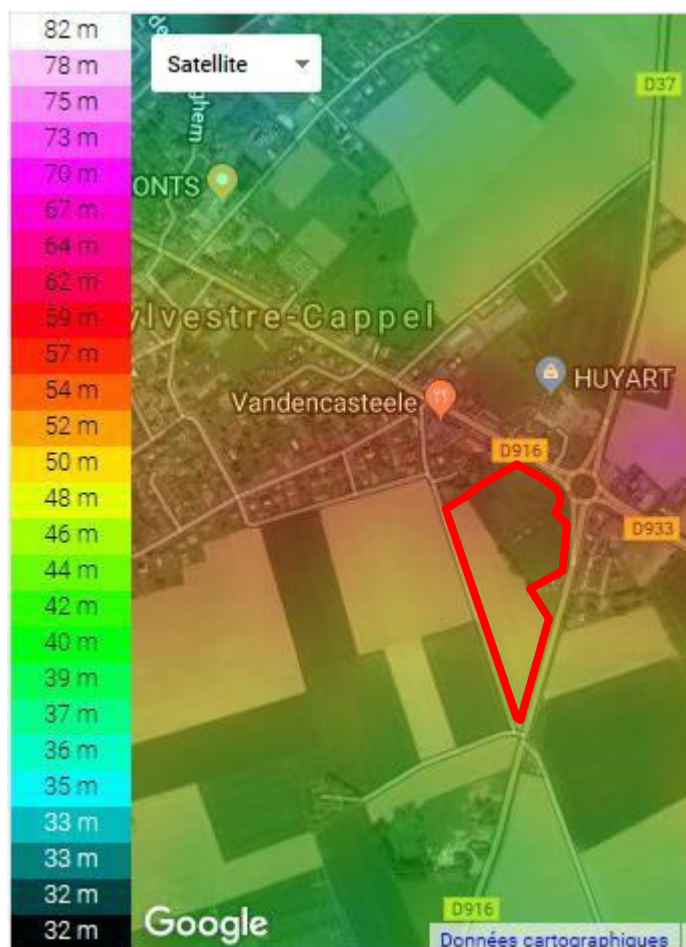
a) TOPOGRAPHIE

Le contexte topographique du site d'étude est impacté par la présence d'une butte créant ainsi une légère déclivité d'une dizaine mètres. Au Sud du site, on constate une hauteur de 45 mètres environ alors que le point le plus haut est de 55 m.

L'occupation du site ne génère pas d'obstacle majeur pour la vue.

Ainsi, on observe une vue dégagée vers la sortie du bourg de Saint-Sylvestre-Cappel depuis la RD 916.

Source : <http://fr-fr.topographic-map.com/>





➤ **Enjeux :**

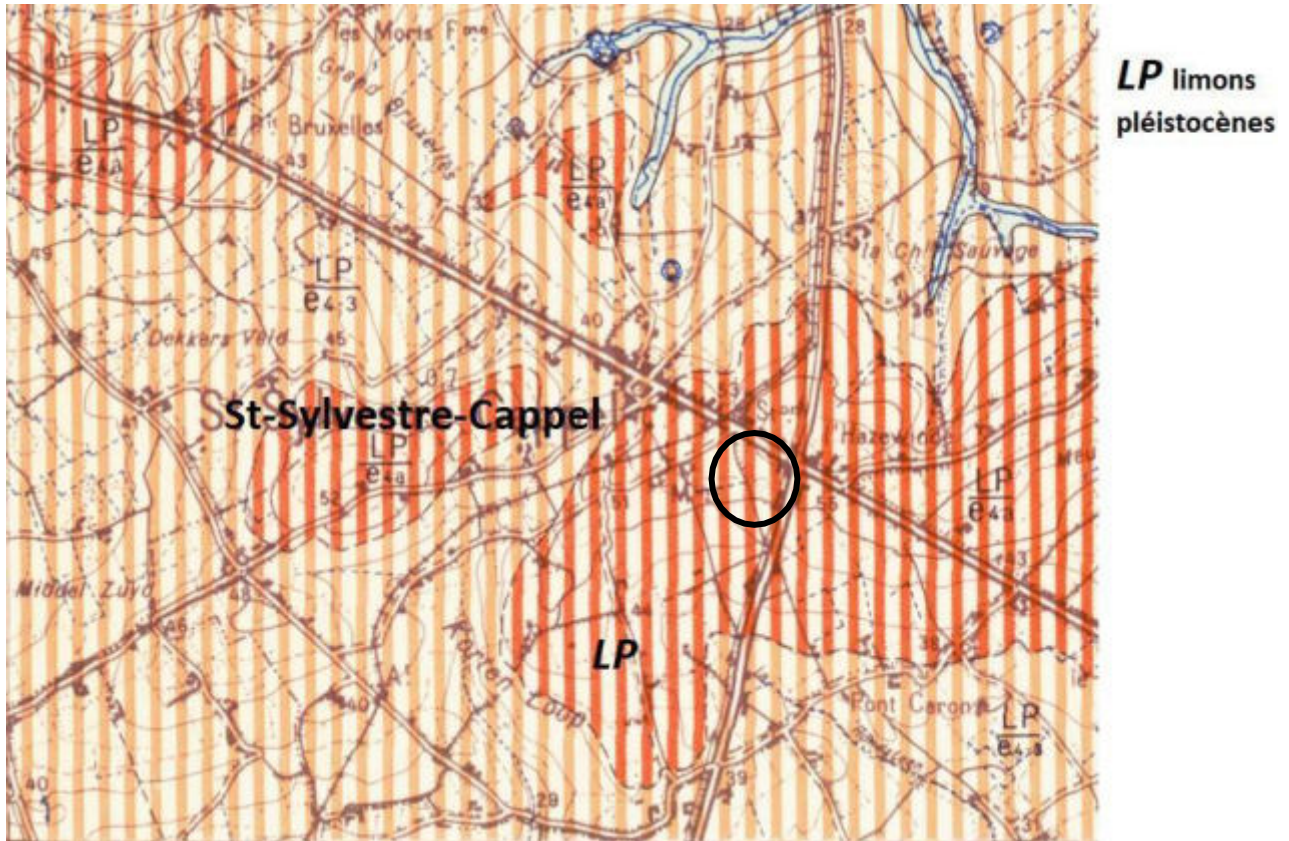
Si la topographie ne génère pas de contrainte technique dans le cadre de l'aménagement, la légère déclivité du site nécessite de veiller à l'intégration paysagère de l'aménagement en :

- ✓ *Maintenir la topographie actuelle du site*
- ✓ *Adapter la hauteur des constructions pour qu'elle ne dépasse pas 7m.*

b) GEOLOGIE

D'après les données issues des cartes géologiques du BRGM, la zone d'étude comporte essentiellement de limon pléistocènes (ou loess).

Le limon pléistocène est un ensemble de loess argileux bruns plus ou moins épais qui permet de protéger les ressources souterraines.

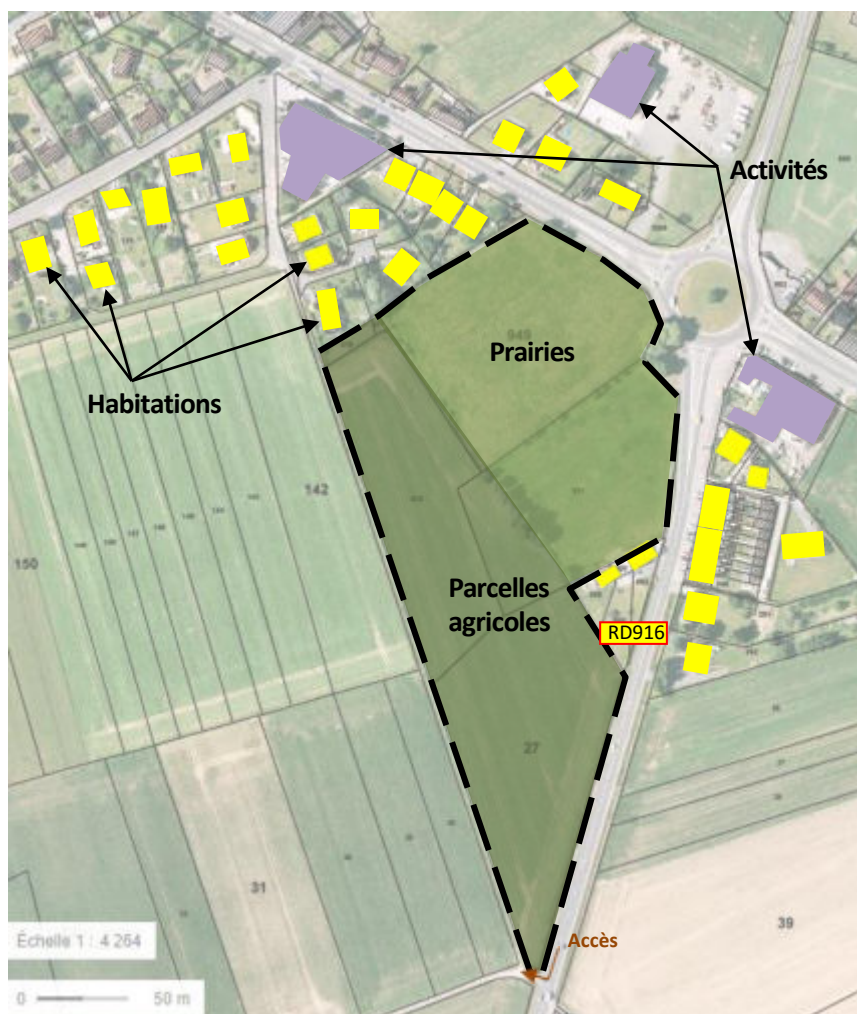


c) OCCUPATION DU SOL

Comme dit précédemment, le site d'étude est localisé au Sud-est du centre bourg de Saint-Sylvestre-Cappel. Il s'agit d'un espace occupé en partie par un ensemble de parcelles agricoles et dans une autre mesure un espace laissé en herbe.



Le site est ceinturé à l'Ouest par des parcelles agricoles et des habitations, et à l'Est par la RD 916.



Les habitations situées autour des parcelles du site constituent la principale covisibilité directe. En effet, un rideau de végétation à l'Ouest et au Sud de la zone permet de camoufler le site des habitations les plus proches.

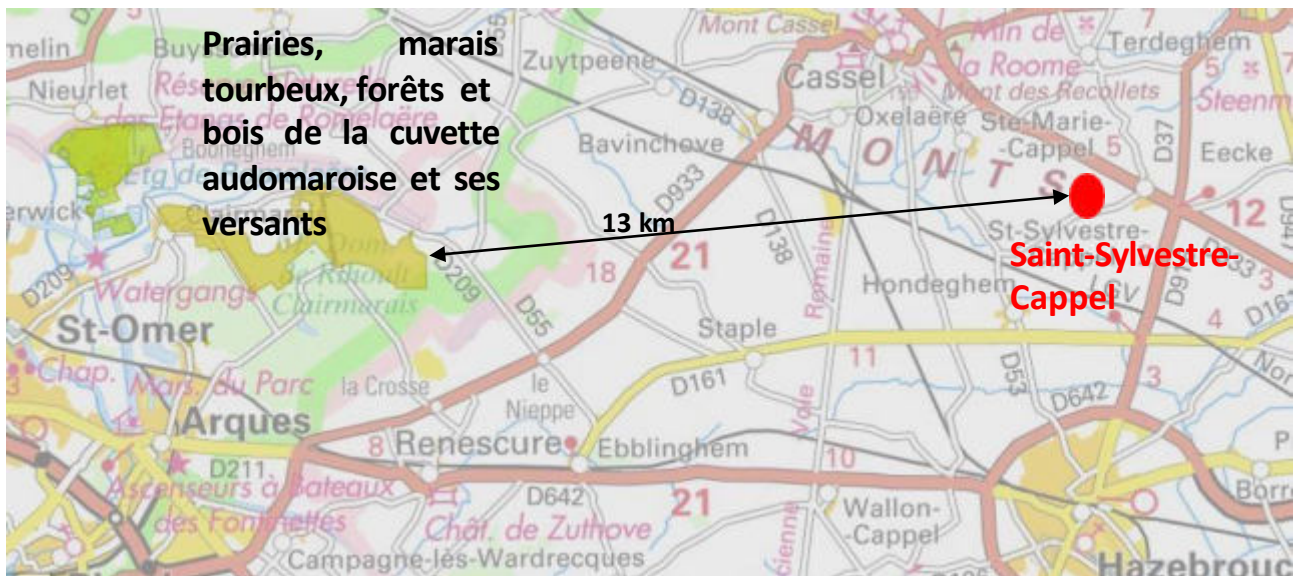
➤ *Enjeux :*

- ✓ *Prendre en compte la gestion des eaux en place sur et à proximité du site.*
- ✓ *Profiter du point bas de la parcelle dans le cadre de la gestion des eaux pluviales du site.*
- ✓ *Apporter une attention particulière sur l'aménagement qui sera situé en vis à vis de l'habitation avec espaces tampons paysagers ou autres franges paysagères.*

a) ZONE NATURA 2000

La commune n'est pas concernée par une entité Natura 2000 (aucun site d'intérêt communautaire ou zone de protection spéciale recensé sur le territoire).

La plus proche se situe à 13 km, il s'agit des prairies, marais tourbeux, forêts et bois de la cuvette audomaroise et ses versants (directive habitats, FR3100495).



Le site est localisé dans un espace identifié comme à renaturer au sein de la TVB du SCoT de la Flandre Intérieure.

➤ *Enjeux :*

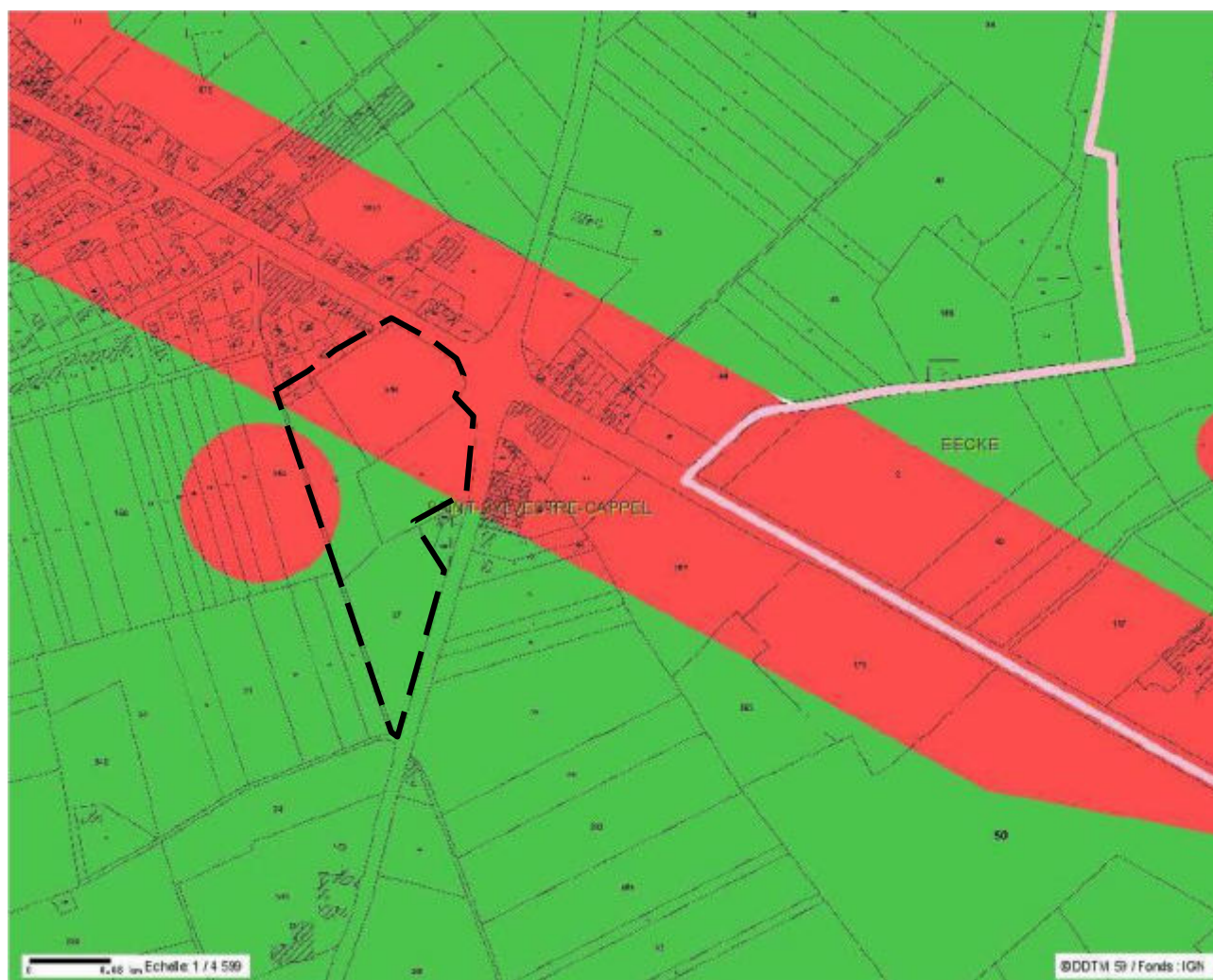
✓ *Donner une place importante au végétal au sein de l'aménagement.*

3. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Comme il est possible de le remarquer sur la cartographie suivante, le site d'étude est concerné par un zonage archéologique de niveau 1.

Niveau 1 (rouges) : Zone où les projets d'aménagements entrant dans le champ des articles R523-4 et R523-5 du code du patrimoine et entraînant un impact au sol doivent être transmis au Préfet de région (Service National de l'Archéologie). **Ce niveau concerne notamment la RD 916 et ses abords dans une bande d'environ 100 mètres**

La zone d'étude est en niveau 1. Cela implique une saisine obligatoire du Service Régional de l'Archéologie.



4. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

Plusieurs risques sont recensés sur la commune :

Le risque lié aux cavités souterraines : Aucune cavité souterraine n'a été recensée sur le territoire.

Le risque lié au retrait-gonflement des sols argileux : L'aléa est considéré comme fort, la commune n'est pas soumise par un PPRN.

Le risque sismique : Il est considéré comme faibles.

Le risque lié aux inondations : La commune est concernée par un faible risque de remontée de nappe mais elle est tout de même soumise à un PPRN pour inondations.



Le risque lié aux mouvements de terrain : Le site est concerné par aucun risque spécifique lié aux mouvements de terrain.

Les nuisances sonores : La RD 916 est classée comme infrastructure bruyante (>70db). La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure est de 100 m.

➤ Enjeux :

- ✓ Adapter la gestion des eaux pluviales sur le site par rapport au contexte physique et naturel du site.
- ✓ Maintenir une distance d'éloignement par rapport à la RD916 et respecter les normes acoustiques des bâtiments.

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

Localisation des prises de vue photographique.



1. LE SITE ET SES ABORDS



2. L'ABSENCE D'ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX SUR LESITE...

5



6



Le site et ses abords ne représentent aucun enjeu environnemental.

3.... MAIS DES ESPACES LIMITROPHES A L'OUEST PRESENTANT UN INTERET

7



L'Est du site est occupé par un espace boisé.

4. LA CO-VISIBILITE AVEC LES BATIMENTS LES PLUS PROCHES

8



Une co-visibilité très forte existe entre le site et les habitations à l'Ouest et à l'Est de la RD 916.

5. DES VUES VERS LE BOURG DE SAINT-SYLVESTRE-CAPPEL A PRESERVER

9



La déclivité de la RD 916 crée une ouverture visuelle depuis l'axe en venant de Hazebrouck vers le bourg de Saint-Sylvestre-Cappel.

6. RESEAU ET DESSERTE ROUTIERE

a) LE RESEAU DE VOIRIE EXISTANT

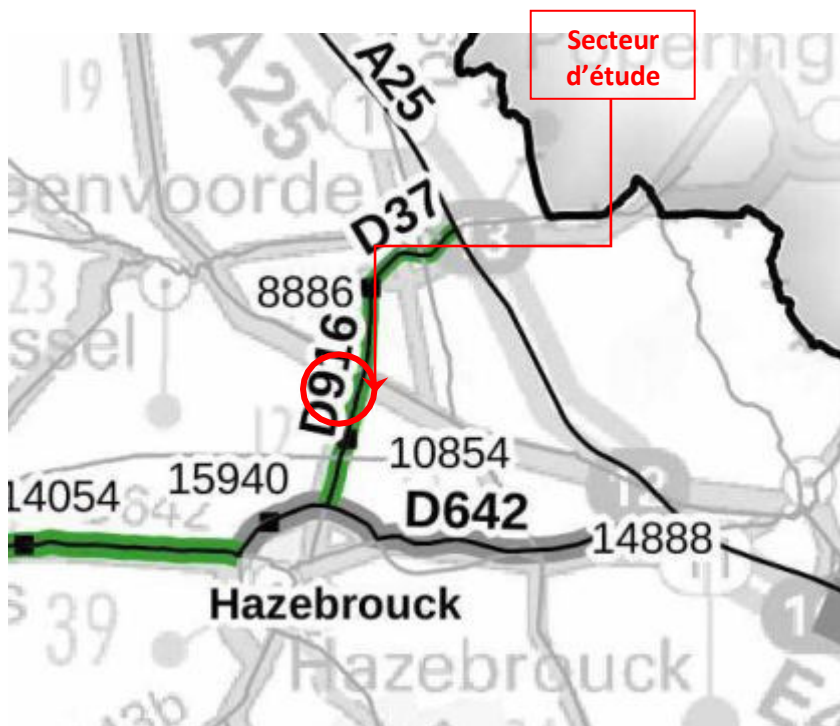
La zone d'étude est bordée par une route classée à grande circulation :

- La départementale RD916

La RD916 comporte une large chaussée à double sens séparée par un espace central matérialisé uniquement au sol par le marquage.

Son emprise moyenne est de 10 mètres.

Son traitement est de type « routier » : enrobé noir, accotements enherbés composé d'un cheminement de gravillon, d'un large fossé et d'un éclairage public.



Les informations suivantes sont issues de l'exploitation des données recueillies par les stations de comptages implantées sur les réseaux routiers départemental et national (concédé et non concédé).

Les comptages font état d'un trafic estimé à 10 854 véhicules (moyenne journalière annuelle 2015) sur la RD 916.

➤ Enjeux :

- ✓ Une voie supportant un trafic important.
- ✓ Limiter l'effet visuel incitant à la vitesse sur la RD916.
- ✓ Pérenniser les conditions actuelles de sécurité

b) BANDE D'INCONSTRUCTIBILITE

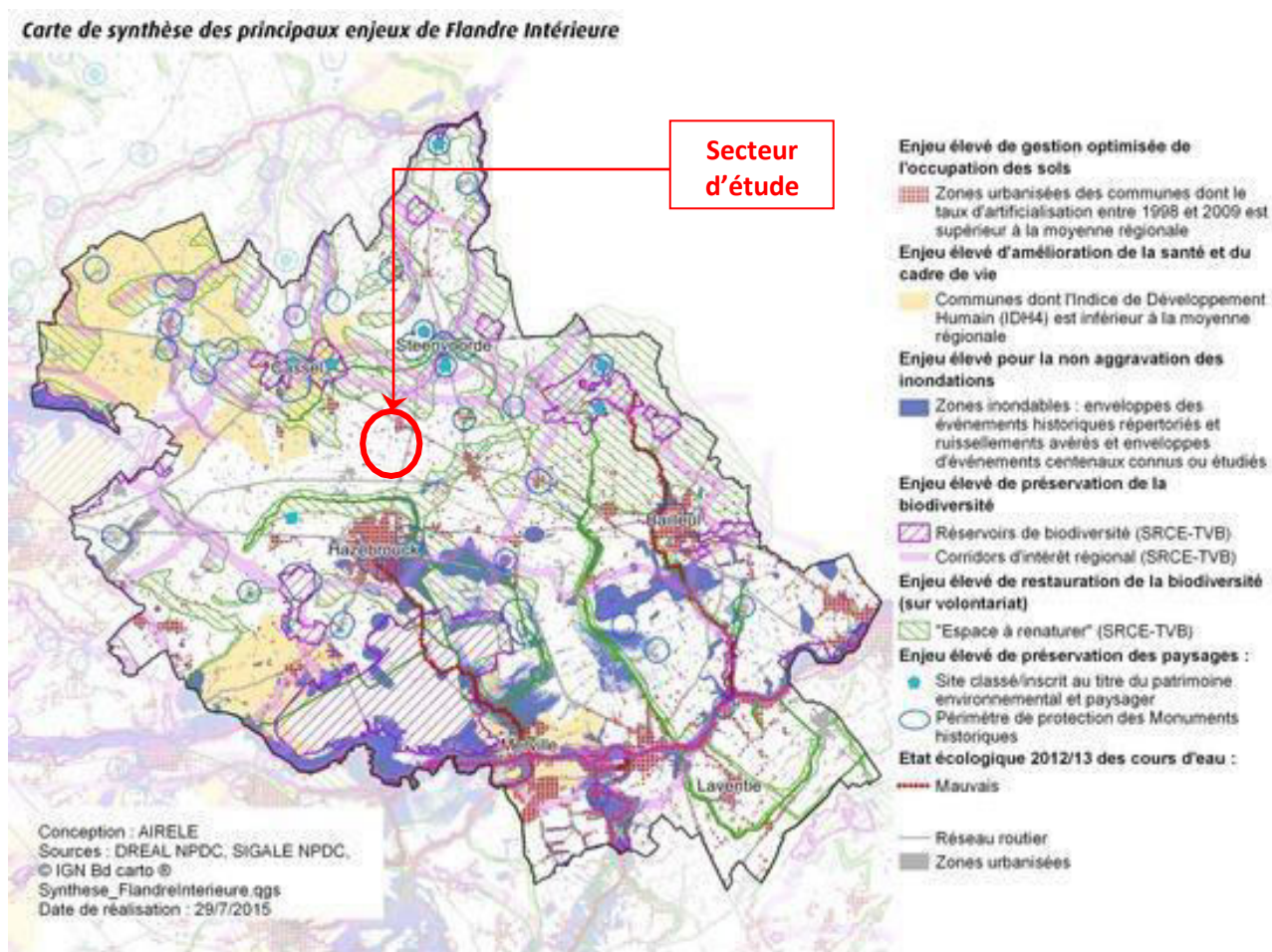
La RD916 est soumise aux dispositions de la loi Barnier (article L111-6) du Code de l'Urbanisme. En application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme, l'axe est soumise une zone inconstructible sur un périmètre de 75 mètres mesuré à partir de l'axe des voies.

Pour se soustraire à cette contrainte le long de ces voies, ce présent dossier expose les dispositions particulières adoptées qui permettent la mise en valeur et la constructibilité de ces espaces.

7. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

a) LE SCOT DE LA FLANDRE INTERIEUR

Le SCOT actuellement en révision ne donne aucune prescription particulière sur le secteur.



b) LE PLUI DE LA CCFI

Le présent dossier Loi Barnier s'établit parallèlement à la révision générale du PLUI de la CCFI.

Au plan de secteur du PLU, le site d'étude est classé en zone 1AUE à dominante d'activité artisanale et agricole.

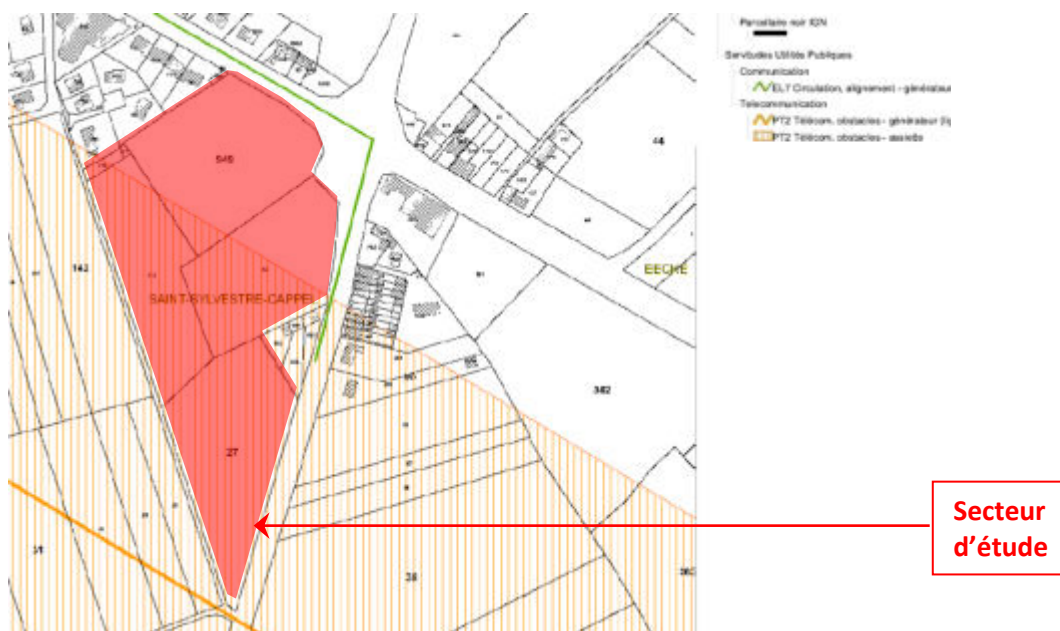
c) LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Au Plan Local d'Urbanisme intercommunal, la zone d'étude n'est pas concernée par une servitude relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et déviations d'agglomération, servitudes reportées en annexe de l'article r. 126-1 du code de l'urbanisme.

Les abords du site sont concernés par la servitude EL7 –Alignement.

Afin d'assurer le bon fonctionnement des réseaux, des servitudes sont instituées en application des articles L. 54 à L. 56-1 du code des postes et des communications électroniques afin de protéger les centres radioélectriques contre les obstacles physiques susceptibles de gêner la propagation des ondes.

Ici le site est concerné par la présence de la servitude PT2 Télécom obstacles.



Les modifications de nature à entraîner un changement d'assiette ou une aggravation de la servitude obéissent au principe de parallélisme des formes et doivent donc être opérées conformément à la procédure d'instauration. En revanche, les servitudes peuvent être réduites ou supprimées par simple décret, sans qu'il y ait lieu de procéder à enquête publique.

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines.

➤ *Enjeux :*

✓ *Prendre en compte les servitudes EL 7 et PT2.*

DESCRIPTION DU PROJET

1. LES ENJEUX DU PROJET



Les grandes orientations d'aménagement ciblées permettent de définir les principes d'organisation du secteur en terme :

- d'inscriptions paysagères et environnementales dans le site,
- d'implantation des constructions destinées à l'activité,
- d'inscription sur les structures viaires existantes.



Périmètre à urbaniser

1. Qualité urbaine et architecturale :

Inscrire le programme de développement de la zone d'activités et de l'espace agricole dans l'esprit d'une transition.

- Afficher une façade urbaine qualitative du point de vue du paysage, de l'urbanisme et de l'architecture
- Homogénéiser le traitement de la voirie ainsi que les limites de la zone d'activités
- Réglementer (homogénéiser/réduire) les affichages publicitaires sur l'ensemble du tracé



Assurer le développement de la zone d'activités et dans son environnement. L'implantation des bâtiments laissera des perméabilités sur le paysage agricole qui s'esquisse en arrière plan et à une distance de 20m de la RD 916.



Assurer les relations entre le centre villes, les ilots d'habitations ainsi que les commerces pour l'intégration du site.

2. Intégration paysagère et environnementale :

Assurer la transition douce entre la zone d'activités et du bâti.

- Constituer une bande tampon entre l'espace d'activités et son environnement.



Vues et/ ou ouvertures paysagères à conforter.

Gestion des limites avec l'existant par le biais de haies arbustives. Maintenir autant que possible les quelques arbres structurants exprimant un esprit jardiné.



Conserver les éléments remarquables du patrimoine végétal dans la zone du site (paysage de bocage).

Adapter la gestion des eaux pluviales sur le site par rapport au contexte physique et naturel du site. Prendre en compte la gestion des eaux en place sur et à proximité du site

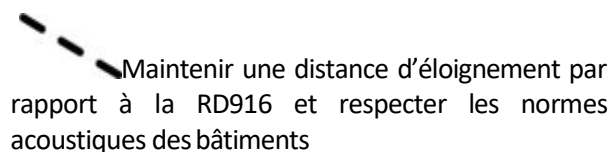
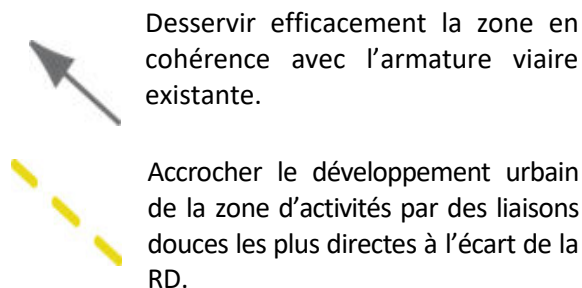
3. La sécurité et les nuisances :

Garantir une desserte aisée de la zone.



- Assurer la sécurité routière le long de la RD 916 vers la future zone d'activités artisanales.
- Favoriser les déplacements aux modes doux en périphérie.

- Adapter les constructions aux contraintes sonores dues à la proximité d'axe bruyant



Cette étude « Loi Barnier » garantie la qualité de l'aménagement de la zone. Ainsi différentes mesures sont déclinées pour assurer un aménagement cohérent et de qualité.

Cette opération s'inscrit dans le droit fil des orientations de la communauté de commune de la Flandre intérieure, différents éléments révèlent l'intérêt de cette urbanisation :

- Le maintien des activités économiques, artisanales ou encore commerciales sur son territoire.
- Profiter de la revalorisation de la RD 916.
- Garantir des accès sécurisés à la RD 916.
- Intégrer l'itinéraire de transports exceptionnels (Bus, Navette, ...).
- Garantir un traitement qualitatif d'une des communes de la communauté de commune de la Flandre intérieure.

2. OBJECTIFS DU PROJET

Afin d'assurer ses services, la ville de Saint-Sylvestre-Cappel a la volonté de créer d'une nouvelle zone d'activités économiques.

L'esquisse du projet comprend :

- Un bâtiment de bureaux,
- Un bâtiment technique,
- Des espaces techniques extérieurs (aire de stockage des matériaux, un parking public, un parking privé, etc..),
- Une nouvelle offre de stationnement à destination des employés mais également des visiteurs,

Cette opération permet :

- D'assurer un développement économique endogène ancré dans les dynamiques euro-régionales
- De mettre en œuvre une politique de services répondant aux objectifs de développement du territoire
- De préserver un environnement de qualité, marqueur du bien vivre en Flandre intérieure
- D'instaurer des préconisations paysagères (notamment via les règles de gabarit et les obligations de plantations) pour limiter l'impact visuel de ces nouvelles constructions, depuis la RD916.
- Sécuriser les accès depuis la RD916.

En application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme, l'axe est soumis à une zone inconstructible sur un périmètre de 75 mètres mesurée à partir de l'axe des voies.

Ce périmètre entraîne une inconstructibilité de plus de 60 % de la parcelle ce qui ne permettrait pas de mettre en œuvre le projet.

Au regard de ces éléments et de la présentation du site, il apparaît raisonnable de réduire la marge d'inconstructibilité de 75 m et de la réduire à 20 m.

Le principe d'aménagement devra reprendre les éléments paysagers qui s'inscriront dans une logique de cohérence avec les éléments déjà présents à proximité.

3. LE PARTI URBAIN

Le programme

Le programme envisage la réalisation d'une nouvelle zone d'activité.

Des reculs minimums devront être observés depuis la RD 916. La bande d'inconstructibilité sera exclusivement réservée à un aménagement paysagé dont les principes sont expliqués ci-après.

La partie sud permettra de gérer les eaux pluviales.

Les bâtis

L'implantation des bâtiments sur la zone doit se faire en limite de bande d'inconstructibilité.

Compte tenu de la distance importante du front à bâtir, une réflexion sera à mener sur l'architecture et la conception du bâtiment afin d'éviter un aspect trop linéaire, monotone et surtout trop imposant du bâtiment.

Ce traitement esthétique pourra passer par un fractionnement et une variation des volumes (effet de cassures, jeu de profondeur, utilisation de courbes) ainsi qu'un jeu sur les matériaux et/ou les parements.

L'ensemble des bâtiments devra présenter une hauteur de 10 mètres par rapport au TN afin de limiter leur impact dans le paysage.

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives. Ces 5 mètres permettront le traitement végétalisé des franges.

L'assainissement

Le secteur d'étude est en zone d'assainissement collectif. Cependant, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle dans un bassin d'infiltration situé au point le plus bas de la zone de projet.

La voirie

L'accès de la zone se fera depuis un unique point d'accès localiser sur la partie Nord-est du site.

Par conséquent, aucun autre accès ne doit être créé depuis la route départementale.

Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

La desserte interne au sein de la zone des éventuels bâtiments et aire de stationnement est libre de choix.

4. LE PARTI PAYSAGER ET ARCHITECTURAL

Le parti paysager de la zone repose sur les principes suivants :

- Un traitement paysager des espaces entre les constructions et la RD 916. Une bande d'environ 20 mètres sera paysagée au contact des façades de la RD 916. Un espace de stationnement pourra être réalisé au sein de cet espace.
- Un traitement végétalisé des franges permettant une intégration paysagère réussie.
- La préservation de l'espace situé au Sud de la zone permettant de répondre si possible aux objectifs de gestion des eaux pluviales.

Afin d'avoir une cohérence paysagère sur l'ensemble de la commune, il sera recherché une homogénéité du projet avec les prescriptions de zone d'activité économique située également le long de la RD 916 à l'Est de la commune.

Ainsi, le traitement paysager devra participer à la lecture des bâtiments et ne pas masquer l'architecture développée.

On cherchera à favoriser le développement d'un paysagement plutôt bas de type, arbustif en bosquet ponctuel plus un recouvrement herbacé de type prairie fleurie ceci afin de ne pas obstruer les vues.

De plus, les aménagements proposés permettront d'améliorer la qualité écologique du site. Le site n'est pas classé en espace à renaturer au sein de la trame verte et bleue du SCOT de la Flandres Intérieure.

En ce qui concerne le traitement végétalisé des franges, les espèces plantées correspondront à celles présentes au sein de la liste apparaissant en annexe du règlement.

Traitement paysager de la bande d'inconstructibilité de 20 mètres



PALETTE VEGETALE DE LA HAIE ARBUSTIVE ET DES PATCHS PONCTUELS

Elles permettent de mettre en valeur le site depuis la route départementale. Elles sont constituées de bandes plantées arbustives à floraison ou rameaux décoratifs.

Salix purpurea 'nana gracilis'



Cornus alba 'elegantissima'



Viburnum Opulus



PALETTE VEGETALE DU PAYSAGEMENT BAS DE TYPE PRAIRIAL

Les différentes couleurs en période de floraison permettent d'attirer le regard vers les bâtiments sans toutefois les masquer. La végétation basse de type prairial permettra une gestion différenciée. L'entretien consistera uniquement au taillage des arbustes.



1. Fétuque rouge '*Festuca rubra*'

2. Vulpin des prés '*Alopecurus pratensis* L.'

3. Fléole des prés '*Phleum pratense* L.'

4. Grande marguerite '*Leucanthemum vulgare*'

5. Renoncule âcre '*Ranunculus acris* L.'

6. Myosotis arvensis '*Myosotis des champs*'

7. Trèfle des prés '*Trifolium pratense*'

8. Trèfle rampant '*Trifolium repens*'

9. Vesce des moissons '*Vicia sativa*'

Le parti architectural de la zone repose sur les principes suivants :

- Une intégration de l'aménagement global dans son environnement afin de préserver les vues depuis la RD vers le bourg.

L'analyse du site a montré l'importance de la topographie dans la lecture du paysage.

C'est pourquoi, la volumétrie des bâtiments, et notamment les aspects liés à la hauteur des constructions, mérite d'être appréciés en fonction du relief naturel du site et de l'existence de perspectives paysagères qualitatives.

De manière générale, il sera recherché l'implantation de bâtiments apparaissant « tapis » dans l'environnement avec une hauteur ne pouvant excéder 10 mètres.

De plus, une décomposition du programme sous la forme de plusieurs bâtiments de volumes et de gabarits différents pourra être mise en place.

- Apporter un soin architectural particulier sur le bâtiment en proposant une volumétrie en accord avec le site.



La zone de projet offre l'implantation d'un front bâti conséquent (>à 80 mètres). Une linéarité monotone pourrait donc apparaître sur cet espace. C'est pourquoi il sera recherché une animation de la façade, point essentiel du projet architectural. Cette dernière pourra s'effectuer par un jeu sur les formes (cassures, réalisation en block, etc.), les couleurs et les matériaux permettant de séquencer la trame bâtie.

Les bâtiments se déclineront cependant en épaisseur et en hauteur et dans une expression architecturale sobre, lisible liée à la vitesse des déplacements sur les infrastructures bordant le secteur d'étude.

Les teintes foncées (grises et brunes) seront mises en avant. Les couleurs vives sont interdites y compris pour les soubassements et toitures. Cf. Partie « Qualité Architecturale »



MFR Architectes, Site
Camus/ Massy 91



Ameller Dubois et Associés - Choisy-le-Roi

**CRITERES DE QUALITE DE LA FUTURE ZONE URBANISEE AU REGARD DES
NUISANCES, DE LA SECURITE, DE L'URBANISME DU PAYSAGE ET DE
L'ARCHITECTURE.**

1. LA SECURITE

La prise en compte des enjeux du site sont intégrés au sein des dispositions réglementaires aux travers le règlement et l'OAP mise en place sur le site.

a) ACCES

L'accès à la zone se fera depuis la RD 916 situé au Nord à l'Est de la zone de projet.

Le règlement de la zone AUE prévoit les dispositions légales concernant l'intervention des services de secours et le dimensionnement des voies en impasse afin de permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour aisément.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès compte-tenu, notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

b) SECURITE EN FONCTION DU TYPE DE BATIMENT IMPLANTE SUR LA ZONE

Pour la zone AUE sont autorisées :

- Les occupations liées à l'usage d'activité économique, artisanale, industrielle, de bureaux ou de services et à l'implantation d'équipements sportifs et de loisirs.
- Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements ou des services généraux.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destinés à lutter contre les inondations.
- Le stationnement des caravanes et mobil homes sur des terrains aménagés ou non,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.

2. LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

La loi sur le bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une nouvelle politique pour se protéger contre le bruit des transports. Les constructeurs de bâtiments ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur.

A noter qu'une actualisation du classement sonore du réseau routier du département du Nord de 2001 et 2002 a été arrêté préfectoral de classement sonore du département du Nord du 26 février 2016.

La départementale 916 est une route classée bruyante de catégorie 3 et 4. Le secteur affecté par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche est de 30m et de 100 m.

3. LA QUALITE DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES

De nombreuses prescriptions du règlement influent de façon importante sur la qualité de l'urbanisme et des paysages dans le secteur 1 AUE.

a) LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau de collecte de ces eaux.

Dans ce but, l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer aux exigences de la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Eaux usées liées aux activités :

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées industrielles et domestiques sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion :

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

b) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies

Tout ou partie des façades des constructions doivent être implantées

- A une distance minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD916.
- A une distance d'au moins 5 mètres par rapport aux autres limites parcellaires de la zone d'activités.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance L de la limite séparative égale à sa hauteur divisée par 2 sans jamais être inférieure à 5 m ($L = H/2$).

c) EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

d) STATIONNEMENT

Les dispositions de l'article R.111.4 du Code de l'urbanisme sont applicables.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Il doit être aménagé, à l'intérieur des parcelles, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services, ainsi que ceux du personnel et de la clientèle.

Le revêtement des places de stationnement peut être partiellement ou en totalité perméable à l'eau (dalles gazons, schistes concassés, modules bétons engazonnés, association de sable et de résine bicomposante, etc.) sauf si des études techniques montrent l'impossibilité d'infiltrer.

Aucun stationnement en façade de la RD 916 ne pourra être prévu. En effet, cet espace est uniquement destiné à recevoir un espace paysagé.

e) ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être paysagées.

Les façades au-devant de la RD916 seront paysagées et présenteront un traitement particulier permettant des fenêtres visuelles.

L'implantation à une distance minimale de 5 m des constructions par rapport aux limites séparatives permettra le traitement des franges.

Les plantations doivent être constituées d'essences locales non envahissantes. Elles devront correspondre aux palettes végétales proposées précédemment.

Les aires de stationnement découvertes doivent être entourées d'espaces plantés, engazonnement, plantes tapissantes.

4. LA QUALITE ARCHITECTURALE

a) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions au dessus du terrain naturel ne doit pas dépasser les 10 mètres.

b) LES MATERIAUX ET FAÇADES

Les constructions nouvelles, les transformations et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement (constructions avoisinantes et caractéristiques naturelles du site).

L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaings sont interdits.

Une alternance dans le traitement des façades est permise afin de créer une séquence architecturale : alternance de façade en maçonneries (en pierre, en enduits lisses) et façade en bardage (bois, verre, polycarbonate, etc.

Les soubassements seront présents sur tout ou partie des façades du bâtiment et les toitures seront de types terrasse.

c) LES COULEURS

Sont autorisées les gammes de couleur allant des teintes grises au brun.

L'utilisation ponctuelle d'autres couleurs pourra être admise pour les menuiseries extérieures et la raison sociale du bâtiment.

RAL 8000	RAL 8001	RAL 8002
RAL 8003	RAL 8004	RAL 8007
RAL 8008	RAL 8011	RAL 8012
RAL 8014	RAL 8015	RAL 8016
RAL 8017	RAL 8019	RAL 8022
RAL 8023	RAL 8024	RAL 8025
RAL 8028	RAL 8029	

RAL 7000	RAL 7001	RAL 7002
RAL 7003	RAL 7004	RAL 7005
RAL 7006	RAL 7009	RAL 7010
RAL 7011	RAL 7012	RAL 7013
RAL 7015	RAL 7016	RAL 7021
RAL 7022	RAL 7023	RAL 7024
RAL 7026	RAL 7030	RAL 7031
RAL 7032	RAL 7033	RAL 7034
RAL 7035	RAL 7036	RAL 7037
RAL 7038	RAL 7039	RAL 7040
RAL 7042	RAL 7043	RAL 7044
RAL 7046	RAL 7008	RAL 7045
RAL 7047	RAL 7048	

d) LES CLOTURES ET PORTAIL

Les clôtures sont facultatives.

Si elles sont réalisées, ces dernières seront toujours constituées à minima d'une haie végétale.

En façade de voies publiques, elles seront composées d'une haie végétale d'essences locales pouvant être doublée de panneaux rigides en treillis soudés et ne pourront excéder 2m excepté pour des raisons techniques ou de sécurité. L'objectif est de conserver au maximum une visibilité sur les futurs bâtiments depuis la RD643.

La tonalité des clôtures et portail devront se rapprocher des teintes de gris de brun mais également de vert.

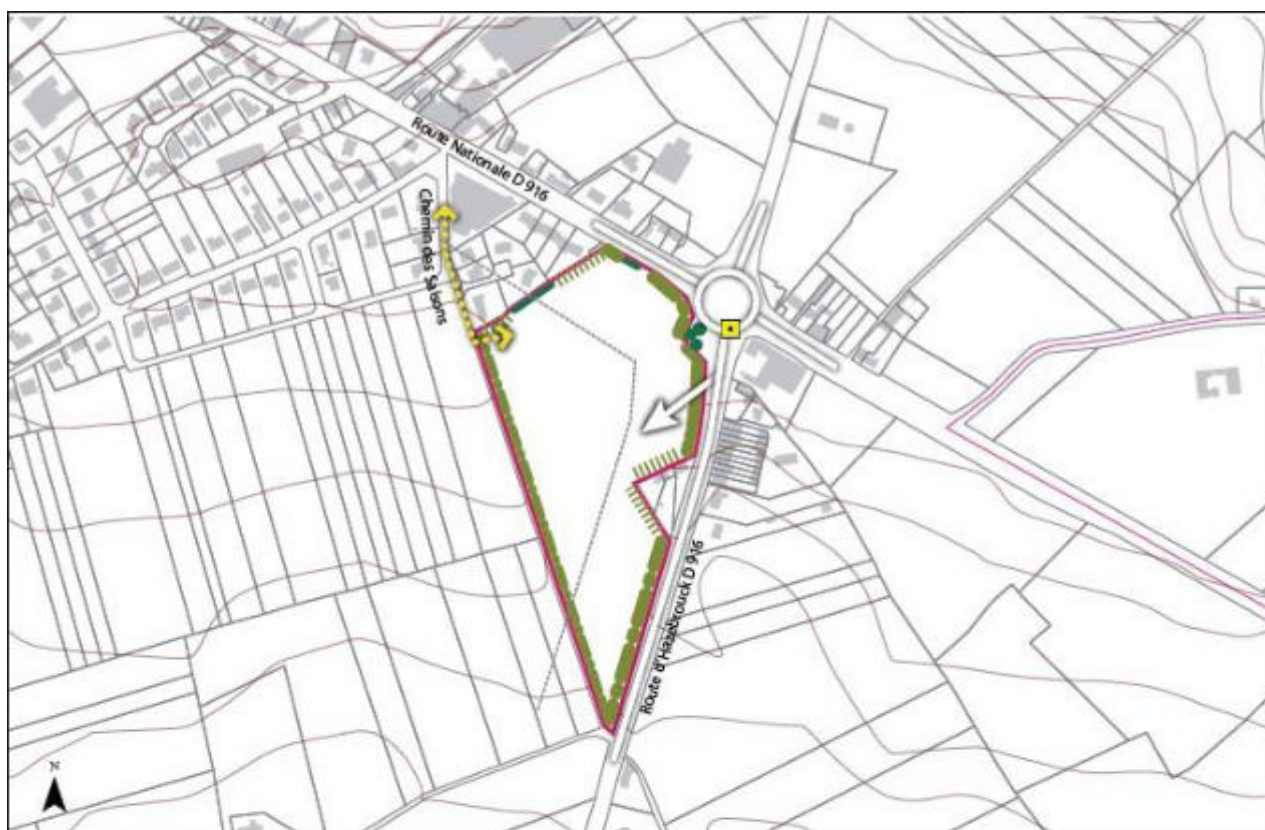
e) LES ENSEIGNES

Les enseignes sont à intégrer à l'architecture du bâtiment à édifier. Elles ne peuvent être installées au-dessus de l'acrotère.

L'implantation de toute enseigne commerciale dans la bande de retrait paysagère des 20 mètres est interdite. L'objectif est de valoriser à terme cette entrée de ville par la disparition des supports publicitaires parasites.

RAL 6000	RAL 6001	RAL 6002
RAL 6003	RAL 6004	RAL 6005
RAL 6006	RAL 6007	RAL 6009
RAL 6010	RAL 6011	RAL 6012
RAL 6013	RAL 6014	RAL 6015
RAL 6016	RAL 6017	RAL 6018
RAL 6019	RAL 6020	RAL 6021
RAL 6022	RAL 6024	RAL 6025
RAL 6026	RAL 6027	RAL 6028
RAL 6029	RAL 6033	RAL 6034
RAL 6008	RAL 6032	RAL 6035
RAL 6036	RAL 6037	RAL 6038

5. L'OPERATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



LÉGENDE

CONTEXTE

- Cours d'eau / Mare
- Courbe de niveau
- Zone à dominante humide au SAGE
- Zone à dominante humide au SDAGE
- Zone inondable au PPRI

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Site d'OAP
- Parcelles de petite taille
- Parcelles de taille moyenne
- Parcelles de grande taille
- Phasage
- Bâti conservé
- Bâti détruit
- Equipement

ENVIRONNEMENT

- Préservation des haies bocagères et plantations existantes
- Travail paysager des limites du site
- Traitement paysager des vis-à-vis
- Travail paysager autour des éléments structurants de l'aménagement
- Espace public paysager / Aire de jeu
- Gestion des eaux de surface et des zones humides par la création de noues
- Gestion des eaux de surface : Bassin de rétention
- Priorité de raccordement au réseau gravitaire EU/EP
- Recul imposé par la Loi Barnier
- Préservation / Mise en valeur de cônes de vue
- Limitation de l'impact visuel de l'extension
- Cadrage de vues sur les vitrines et enseignes

MOBILITÉ

- Principe de desserte principale motorisée
- Principe de connexion future à préserver
- Stationnement
- Stationnement vélos
- Principe de liaison douce
- Promenade piétonne
- Halte ferroviaire
- Voie ferrée
- Arrêt de bus
- Arrêt de bus (création)
- Navette



Commune de Wallon-Cappel

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



Dossier loi Barnier - Article L111-6

Création d'une zone d'activité

Dossier arrêt projet



Verdi Conseil
80, rue de Marcq
BP 49 - 59441 WASQUEHAL cedex

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
communautaire en date du :

Signé par : Valentin BELLEVAL
Date : 24/02/2020
Qualité : Vice-Président URBANISME

27 janvier 2020

SOMMAIRE

AVANT PROPOS	5
1. LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE.....	6
2. SITUATION DE WALLON-CAPPEL	7
3. SITE D'ETUDE.....	8
a) à l'échelle communale	8
b) La zone d'étude	8
ANALYSE PAYSAGERE ET CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL.....	9
1. TOPOGRAPHIE, GEOLOGIE	10
a) Topographie	10
b) Géologie	12
c) Occupation du sol	13
2. MILIEU NATUREL	15
a) Zone Natura 2000	16
3. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	17
4. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES	18
REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE.....	19
1. LE SITE ET SES ABORDS.....	21
2. L'ABSENCE D'ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX SUR LE SITE.....	22
3. ... MAIS DES ESPACES LIMITOPHES A L'EST PRESENTANT UN INTERET	23
4. LA CO-VISIBILITE AVEC LES BATIMENTS LES PLUS PROCHES	23
5. DES VUES VERS LE BOURG DE WALLON-CAPPEL A PRESERVER	24
6. RESEAU ET DESSERTE ROUTIERE.....	25
a) Le réseau de voirie existant	25
b) Bande d'inconstructibilité.....	26
7. CONTEXTE REGLEMENTAIRE	26
a) Le SCoT de Flandre Intérieure	26
b) Le PLUI de la CCFI.....	27
c) Les servitudes d'utilité publique	27
DESCRIPTION DU PROJET.....	28
1. LES ENJEUX DU SITE	30
2. OBJECTIFS DU PROJET	33
3. LE PARTI URBAIN.....	34
4. LE PARTI PAYSAGER ET ARCHITECTURAL	35
CRITERES DE QUALITE DE LA FUTURE ZONE URBANISEE AU REGARD DES NUISANCES, DE LA SECURITE, DE L'URBANISME DU PAYSAGE ET DE L'ARCHITECTURE	38
1. LA SECURITE	39
a) Accès	39
b) Sécurité en fonction du type de bâtiment implanté sur la zone.....	39
2. LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES	39

3.	LA QUALITE DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES	40
a)	<i>La desserte par les réseaux</i>	40
b)	<i>Implantation des constructions</i>	40
c)	<i>Emprise au sol</i>	40
d)	<i>Stationnement</i>	41
e)	<i>Espaces libres et plantations</i>	41
4.	LA QUALITE ARCHITECTURALE	42
a)	<i>Hauteur des constructions</i>	42
b)	<i>Les matériaux et façades</i>	42
c)	<i>Les couleurs</i>	42
d)	<i>Les clôtures et portail</i>	43
e)	<i>Les enseignes</i>	43
5.	L'OPERATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	44

AVANTPROPOS

1. LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

L'objet de la présente étude consiste à prendre en compte les dispositions de la Loi Barnier le long de la départementale 642 pour l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur situé à l'Est de la commune (en lieu et place des terrains occupés par un ensemble de parcelles agricoles).

Le dossier permettra de proposer des prescriptions réglementaires adaptées au contexte.
Il permettra d'assurer une bonne intégration du projet dans son environnement.

Ainsi, l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme indique : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

Afin de lever l'interdiction de construire dans la bande des 75 mètres de part et d'autre de la RD642, le présent document aborde :

- l'analyse de l'état existant,
- la définition d'un projet urbain, de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de l'urbanisme, des paysages et de l'architecture,
- et la traduction réglementaire dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes de Flandre Intérieur.

2. SITUATION DE WALLON-CAPPEL

Wallon-Cappel appartient au canton de Hazebrouck, qui compte 59 283 habitants (source INSEE 2014).



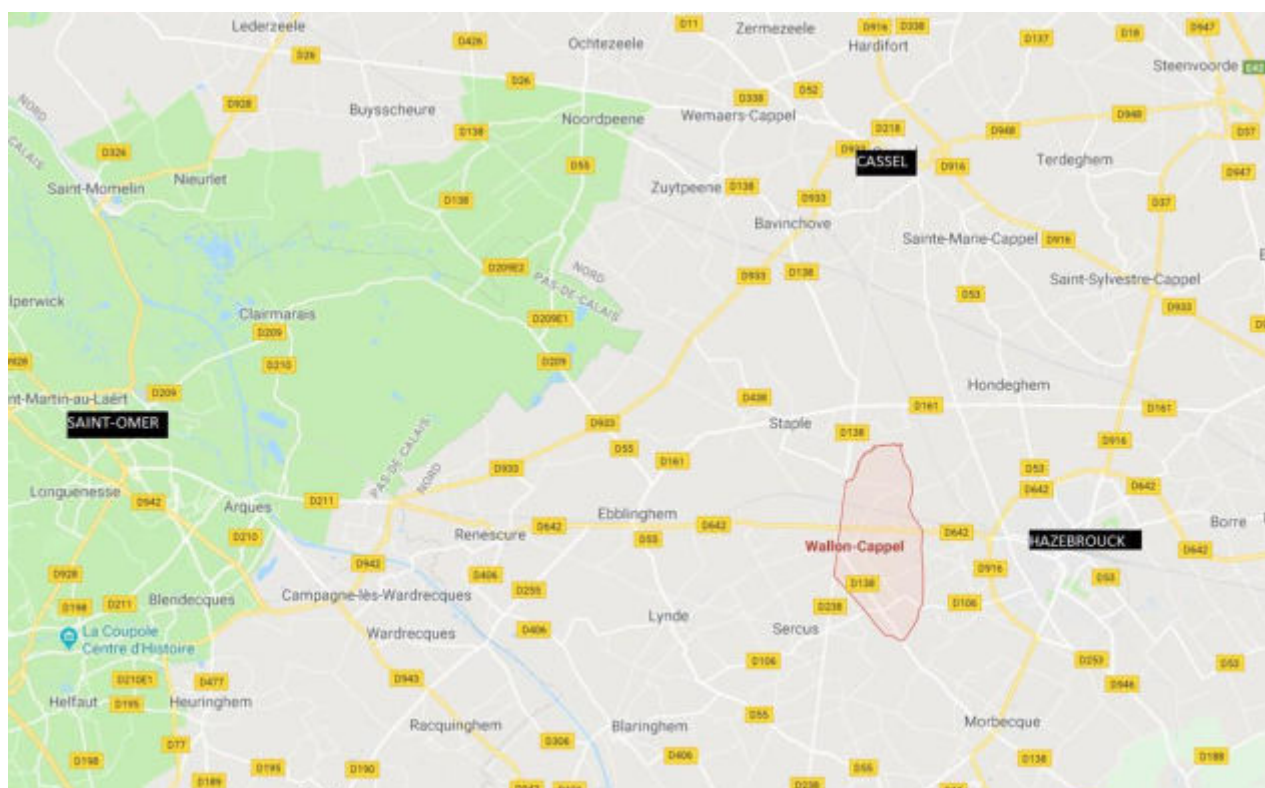
Elle est également membre de la Communauté de Communes de Flandre Intérieure, née de la fusion par arrêté préfectoral le 1er janvier 2014. Elle regroupe 50 communes et 103 000 habitants.

Wallon-Cappel est située entre St-Omer (15 km) et Hazebrouck (commune limitrophe).

Les communes limitrophes à Wallon-Cappel sont :

- Hazebrouck à l'Est
- Morbecque au sud
- Hondegheem au nord
- Staple au nord-ouest
- Sercus au sud-ouest

D'une superficie de 5.44 km², la commune compte, en 2015 (source INSEE), 839 habitants. La densité moyenne est de 154 habitants/km².



3. SITE D'ETUDE

a) A L'ECHELLE COMMUNALE

La zone d'étude se situe à l'Est du centre bourg de la commune de Wallon-Cappel.

Les terrains faisant l'objet de la présente procédure sont situés au Sud de la route départementale. La zone se compose actuellement de plusieurs parcelles agricoles. Le secteur d'étude est aujourd'hui uniquement accessible par la RD 642.

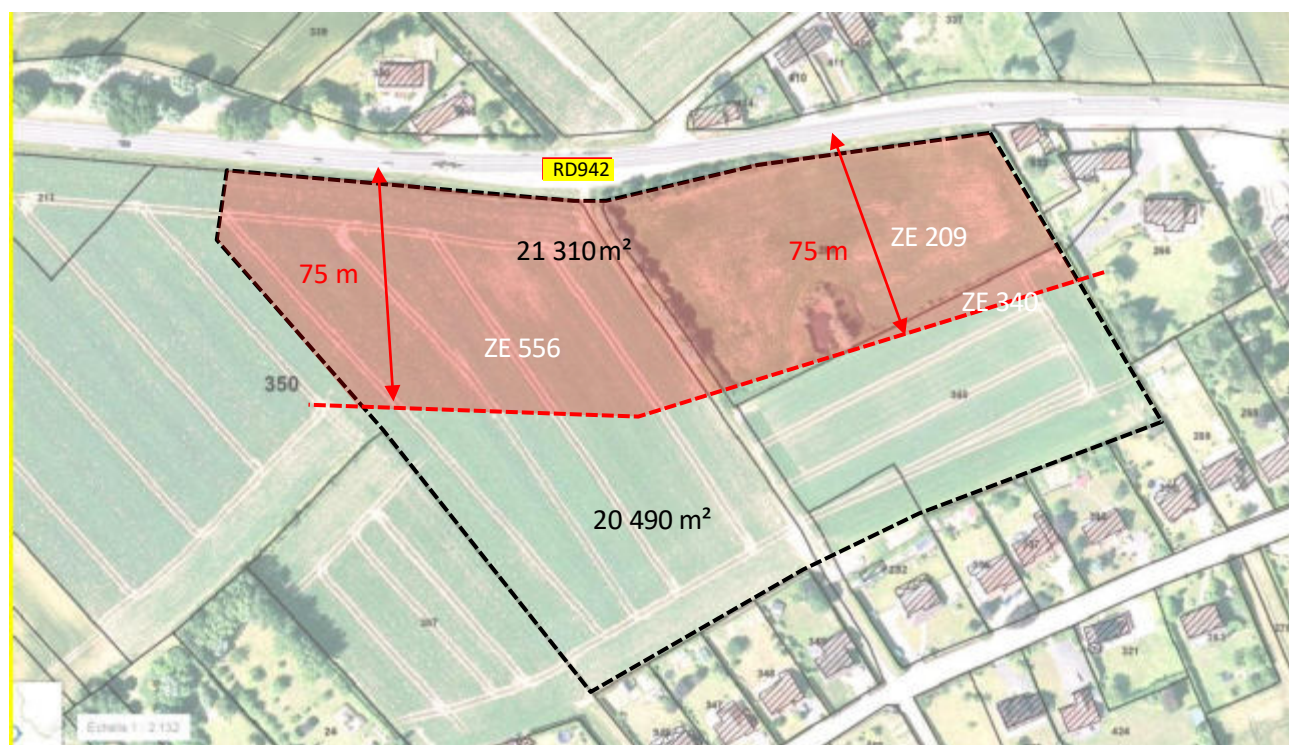
b) LA ZONE D'ETUDE

Les terrains destinés à changer d'occupation correspondent aux parcelles suivantes ZE 209, ZE 232b, ZE 340, ZE 556. Cela représente une surface totale d'environ 41 800 m². Ces terrains sont actuellement à vocation agricole.

Le projet prévoit la création d'une zone d'activités économiques. Si le projet n'est à ce stade pas clairement défini, le programme d'aménagement prévoit d'ores et déjà la création de 4 bâtiments et de plusieurs petites aires de stationnement.

Les terrains **ZE209, ZE340 et ZE556** sont impactés par la bande d'inconstructibilité de 75 mètres depuis l'axe de la RD11. Cela représente 21 310 m².

La bande d'inconstructibilité entraîne une imputation d'environ de 50% de la surface du site.



ANALYSE PAYSAGE REET CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

1. TOPOGRAPHIE, GEOLOGIE

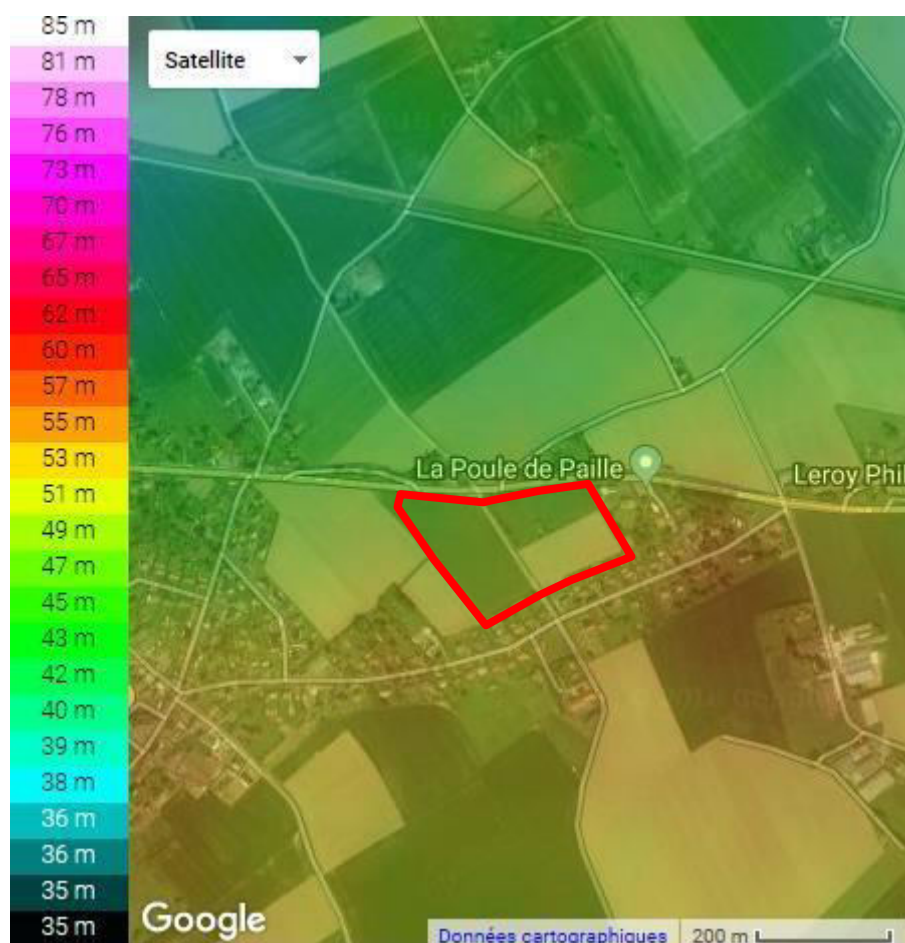
a) TOPOGRAPHIE

Le contexte topographique du site d'étude est impacté par la présence de la RD 642 créant une légère déclivité de 3 mètres. Au Sud du site, on constate une hauteur de 53 mètres environ alors que le point le plus bas est de 50 m.

L'occupation du site ne génère pas d'obstacle majeur pour la vue.

Ainsi, on observe une vue dégagée vers l'entrée du bourg de Wallon-Cappel depuis la RD 642.

Source : <http://fr-fr.topographic-map.com/>





➤ *Enjeux :*

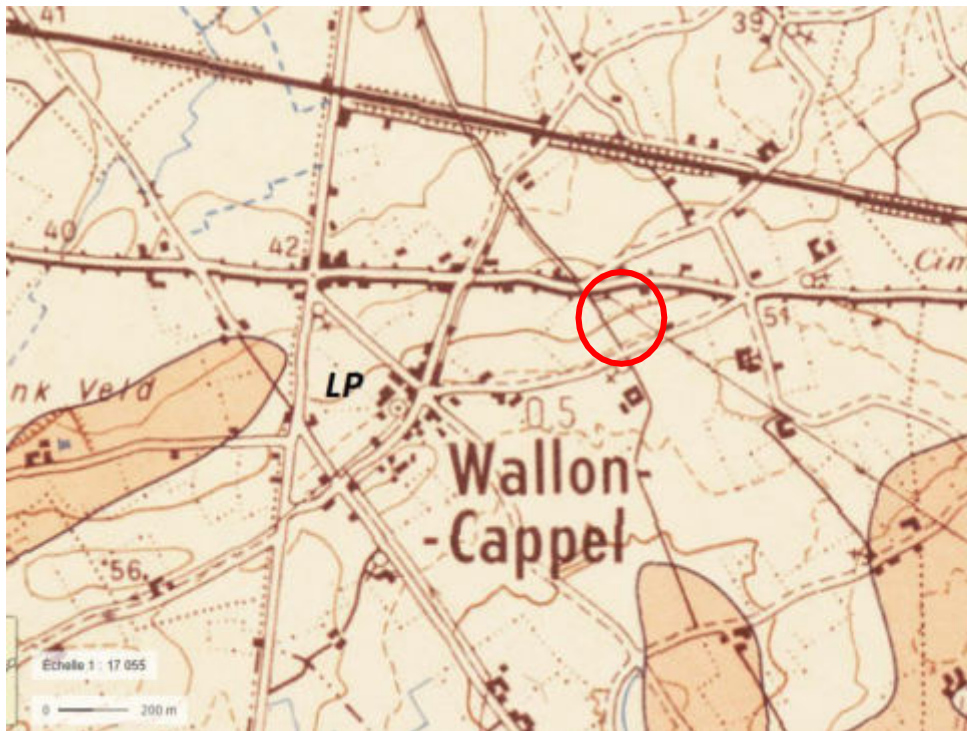
Si la topographie ne génère pas de contrainte technique dans le cadre de l'aménagement, la légère déclivité du site nécessite de veiller à l'intégration paysagère de l'aménagement en :

- ✓ *Maintenir la topographie actuelle du site.*
- ✓ *Adapter la hauteur des constructions pour le maintien d'une perméabilité visuelle.*

b) GEOLOGIE

D'après les données issues des cartes géologiques du BRGM, la zone d'étude comporte essentiellement de limon pléistocènes (ou lœss).

Les limons argileux et sableux est un ensemble plus ou moins épais qui permet de protéger les ressources souterraines.



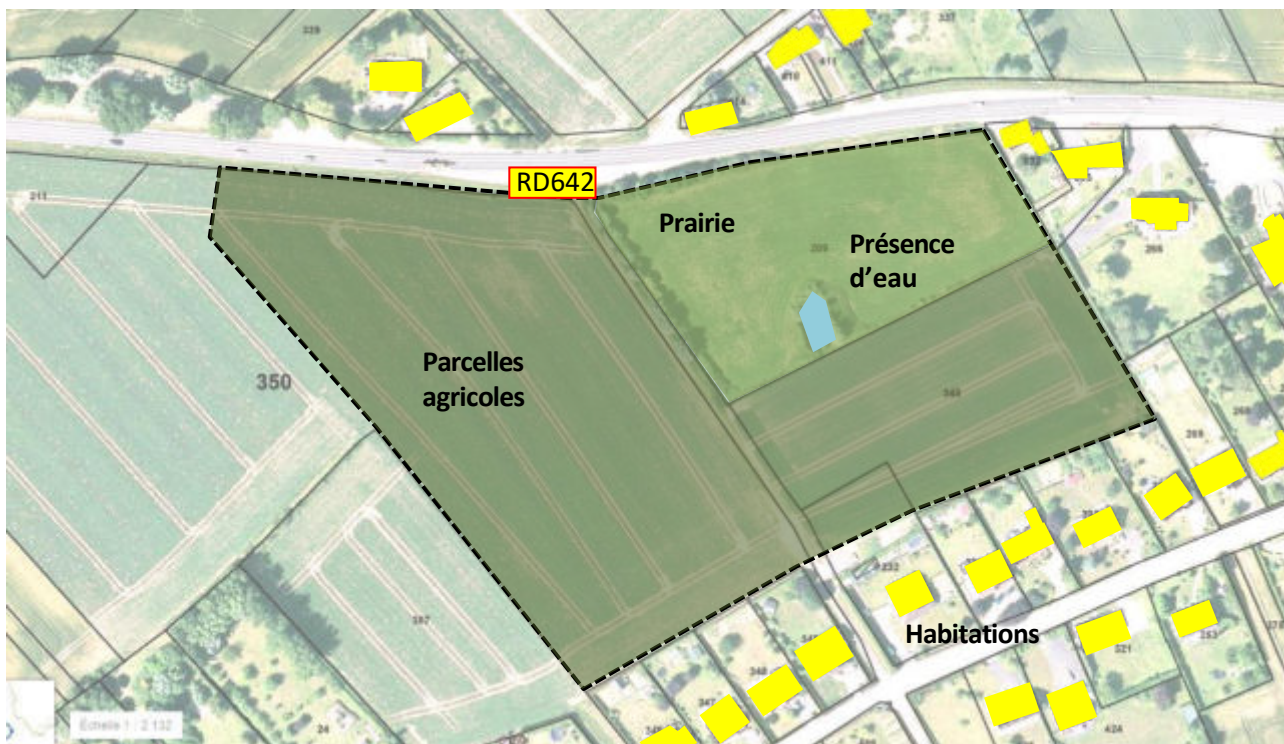
LP limon du
pléistocènes

c) OCCUPATION DU SOL

Comme dit précédemment, le site d'étude est localisé à l'Est du centre bourg de Wallon-Cappel. Il s'agit d'un espace occupé en grande partie par un ensemble de parcelles agricoles et dans une moindre mesure un espace laissé en herbe.



Le site est ceinturé à l'Ouest par des parcelles agricoles et à l'Est par un ensemble d'habitation.



Les habitations situées en face des parcelles du site constituent la principale co visibilité directe. En effet, un rideau de végétation à l'Est et au Sud de la zone permet de camoufler le site des habitations les plus proches.

➤ *Enjeux :*

- ✓ *Prendre en compte la gestion des eaux en place sur et à proximité du site.*
- ✓ *Prendre en compte le dénivelé et la présence d'une mare dans la gestion des eaux de pluies.*
- ✓ *Apporter une attention particulière sur l'aménagement qui sera situé en vis à vis de l'habitation avec la création d'un espace tampon paysage*

2. MILIEU NATUREL

Le site d'étude n'est pas concerné par un élément recensé au sein de la trame verte et bleue du SCoT ni par des ZNIEFF ou par une Zone à Dominante Humide.



Cependant, l'occupation actuelle du site a fortement diminué le rôle écologique dont elle pouvait faire l'objet autrefois.

Les espaces pouvant présenter un intérêt sont situés à l'Ouest du site : parcelles agricoles avec alignements d'arbres et prairie.

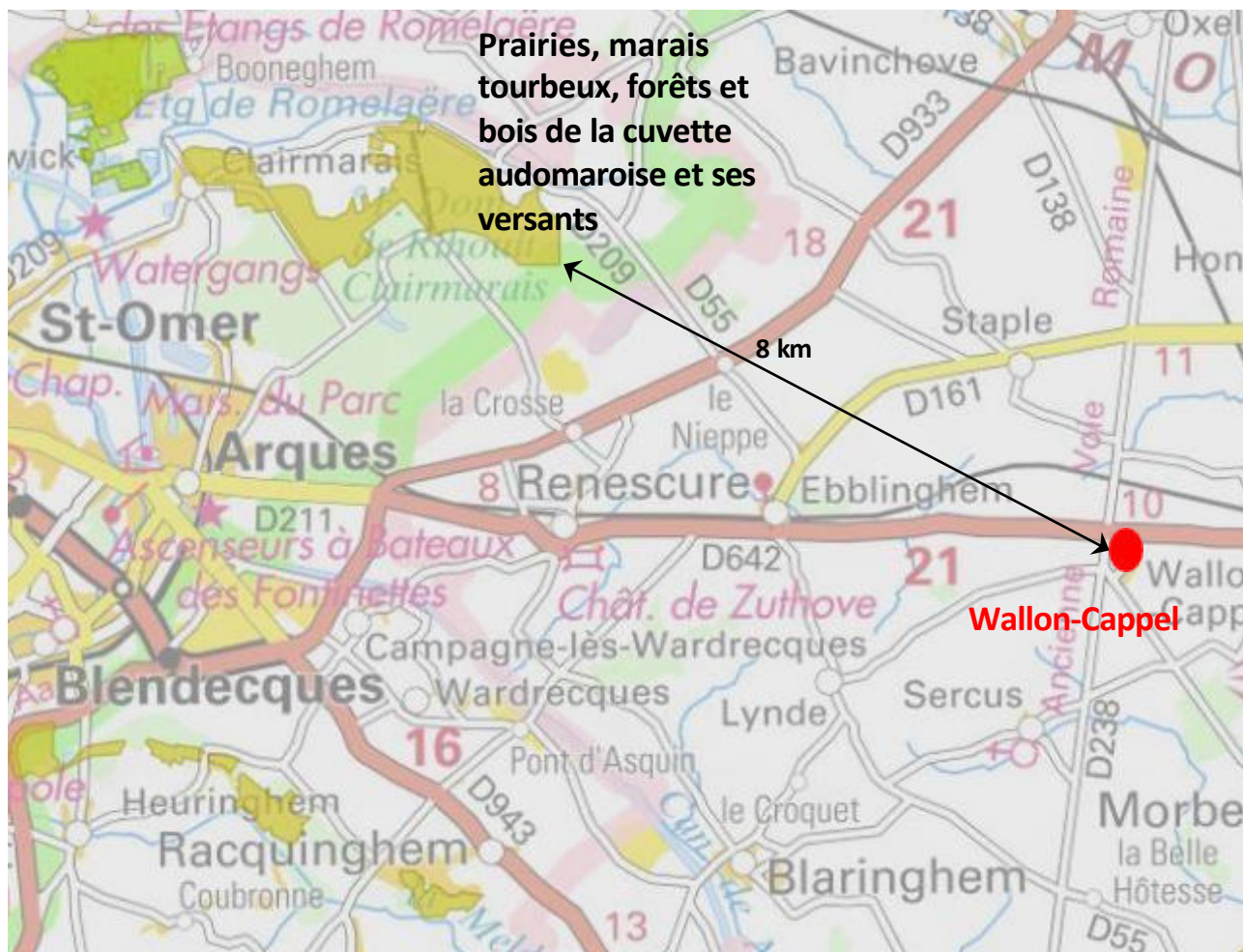


A noter que le site ne fait l'objet d'aucun zonage de protection ou d'inventaire du patrimoine naturel.

a) ZONE NATURA 2000

La commune n'est pas concernée par une entité Natura 2000 (aucun site d'intérêt communautaire ou zone de protection spéciale recensé sur le territoire).

La plus proche se situe à 8 km, il s'agit des prairies, marais tourbeux, forêts et bois de la cuvette audomaroise et de ses versants (Directive Habitats, FR3100495).



Le site est localisé dans un espace identifié comme à renaturer au sein de la TVB du SCOT de la Flandre Intérieure.

➤ *Enjeux :*

- ✓ *Donner une place importante au végétal au sein de l'aménagement.*
- ✓ *Un traitement paysager le long de la RD 642 ainsi qu'un traitement paysager le long des voies principales du site avec le maintien et la création de noues paysagères.*

3. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Comme il est possible de le remarquer sur la cartographie suivante, le site d'étude est concerné par un zonage archéologique de niveau 2.

Niveau 2 (Vert) : Zone où les projets d'aménagements entrant dans le champ des articles R523-4 et R523-5 du code du patrimoine et entraînant un impact au sol doivent être transmis au Préfet de région (Service National de l'Archéologie). **Ce niveau concerne notamment la RD642 et ses abords dans une bande d'environ 100 mètres**

La zone d'étude est en niveau 2. Cela implique une saisine obligatoire du Service Régional de l'Archéologie.



Tous droits réservés.
Document imprimé le 22 Août 2018, serveur Géo-IDE carto V0.2, <http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr>, Service: DDTM 59.

En cours

4. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

Plusieurs risques sont recensés sur la commune :

Le risque lié au retrait-gonflement des sols argileux : L'aléa est considéré comme moyen, la commune n'est pas soumise par un PPRN.

Le risque lié aux cavités souterraines : Aucune cavité souterraine n'a été recensée sur le territoire.

Le risque sismique : Il est considéré comme faible.

Le risque lié aux inondations : La commune n'est concernée par un risque de remontée de nappe mais elle est soumise tout de même à un PPRN pour des inondations.



Le risque lié aux mouvements de terrain : Le site n'est concerné par aucun risque spécifique lié aux mouvements de terrain.

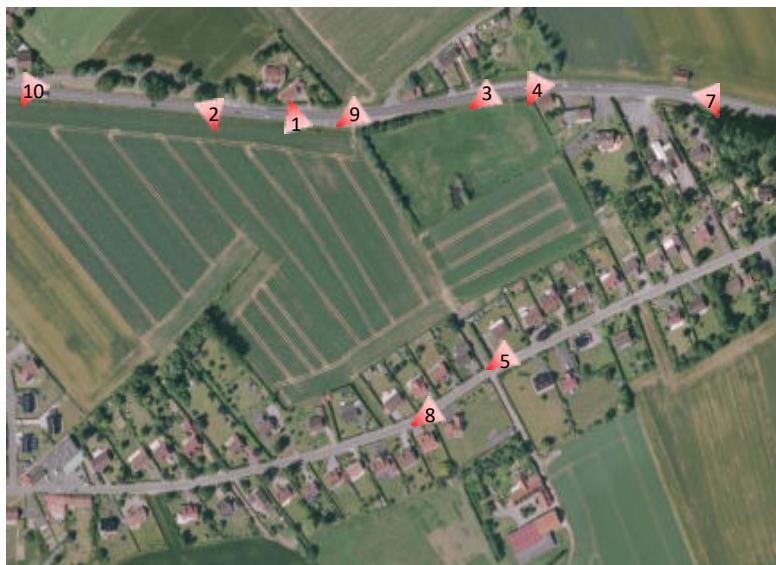
Les nuisances sonores : La RD 642 est classée comme infrastructure bruyante (>70db). La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure est de 100 m.

➤ Enjeux :

- ✓ Adapter la gestion des eaux pluviales sur le site par rapport au contexte physique et naturel du site.
- ✓ Maintenir une distance d'éloignement par rapport à la RD642 et respecter les normes acoustiques des bâtiments.

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

Localisation des prises de vue photographique.



1. LE SITE ET SES ABORDS



2. L'ABSENCE D'ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX SUR LESITE...

5



6



Le site et ses abords ne représentent aucun enjeu environnemental.

3. ... MAIS DES ESPACES LIMITROPHES A L'EST PRESENTANT UN INTERET

7



L'Est du site est occupé par un petit espace boisé.

4. LA CO-VISIBILITE AVEC LES BATIMENTS LES PLUS PROCHES

8



Une co-visibilité très forte existe entre le site d'étude et les habitations au Sud de la RD 642.

5. DES VUES VERS LE BOURG DE WALLON-CAPPEL APRESERVER

9



10



La déclivité de la RD 642 crée une ouverture visuelle depuis l'axe en venant d'Hazebrouck vers le bourg de Wallon-Cappel et le clocher de l'église.

6. RESEAU ET DESSERTE ROUTIERE

a) LE RESEAU DE VOIRIE EXISTANT

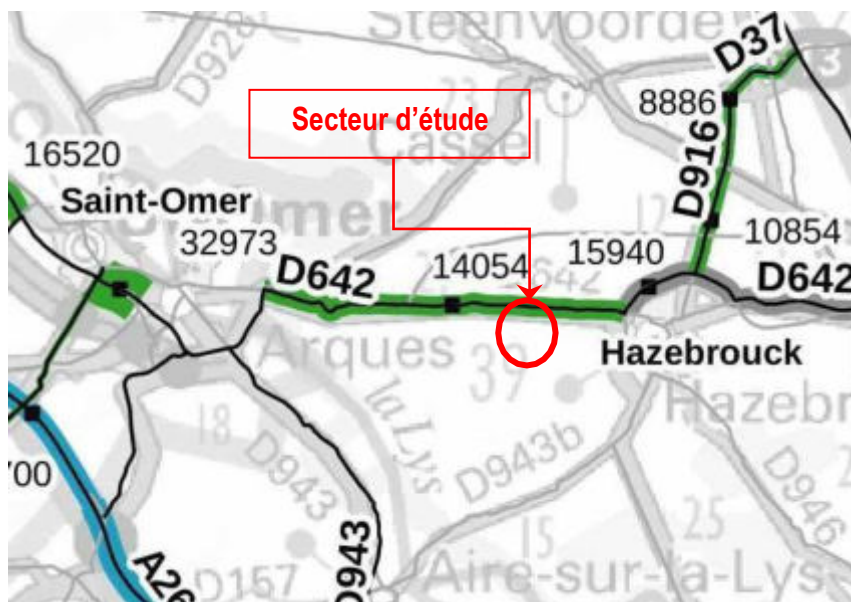
La zone d'étude est bordée par une route classée à grande circulation :

- La départementale RD642

La RD642 comporte une large chaussée à double sens, séparée par un espace central matérialisé uniquement au sol par le marquage.

Son emprise moyenne est de 10 mètres.

Son traitement est de type « routier » : enrobé noir, accotements enherbés composé d'un cheminement de gravillon, d'un large fossé et d'un éclairage public.



Les informations suivantes sont issues de l'exploitation des données recueillies par les stations de comptages implantées sur les réseaux routiers départemental et national (concédé et non concédé).

Les comptages font état d'un trafic estimé à 14 054 véhicules sur la RD 642.



Enjeux :

- ✓ Une voie supportant un trafic important.
- ✓ Limiter l'effet visuel incitant à la vitesse sur la RD642.
- ✓ Pérenniser les conditions actuelles de sécurité

b) BANDE D'INCONSTRUCTIBILITE

La RD642 est soumise aux dispositions de la loi Barnier (article L111-6) du Code de l'Urbanisme. En application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme, l'axe est soumise une zone inconstructible sur un périmètre de 75 mètres mesuré à partir de l'axe des voies.

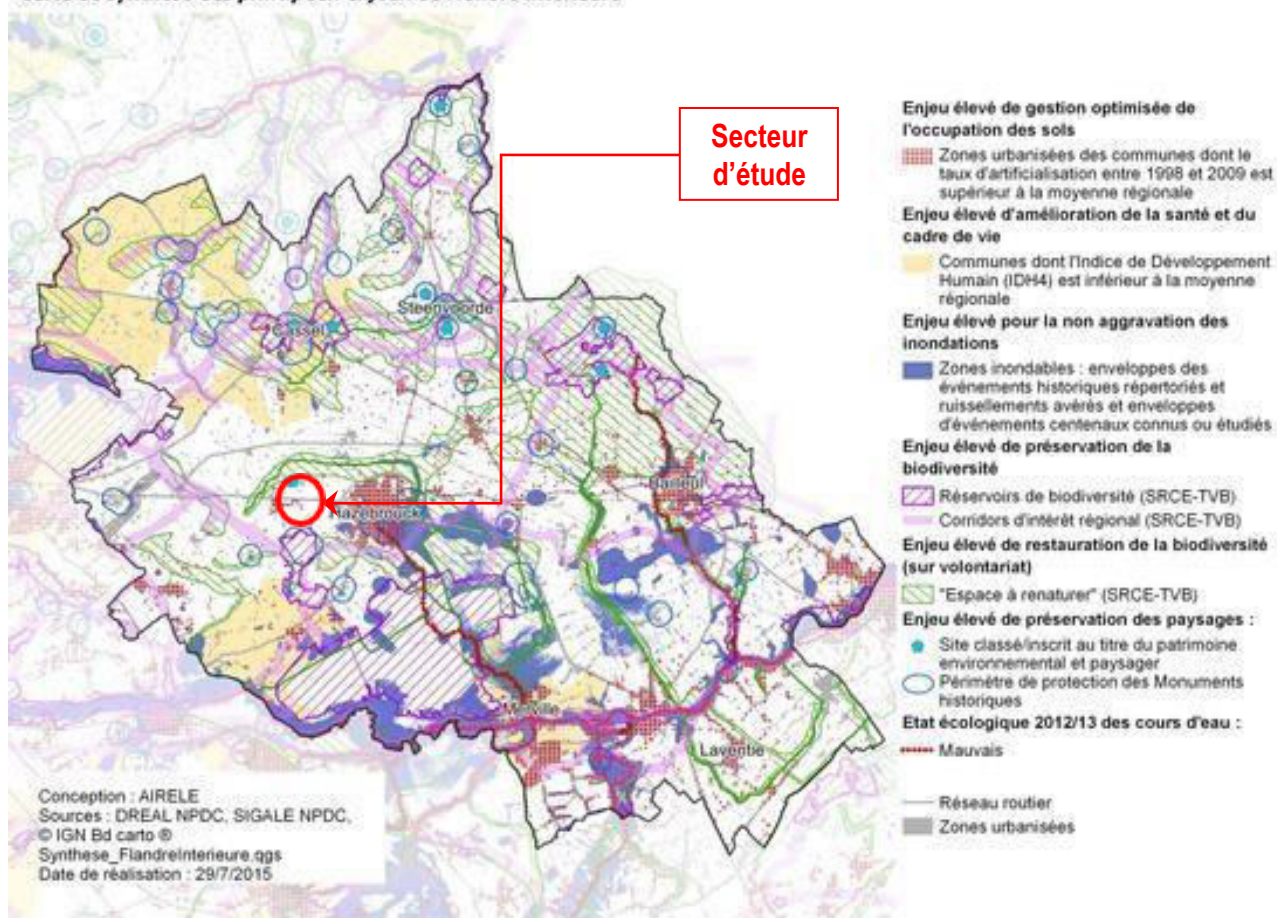
Pour se soustraire à cette contrainte le long de ces voies, ce présent dossier expose les dispositions particulières adoptées qui permettent la mise en valeur et la constructibilité de ces espaces.

7. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

a) LE SCOT DE FLANDRE INTERIEURE

Le SCOT actuellement en révision ne donne aucune prescription particulière sur le secteur.

Carte de synthèse des principaux enjeux de Flandre Intérieure

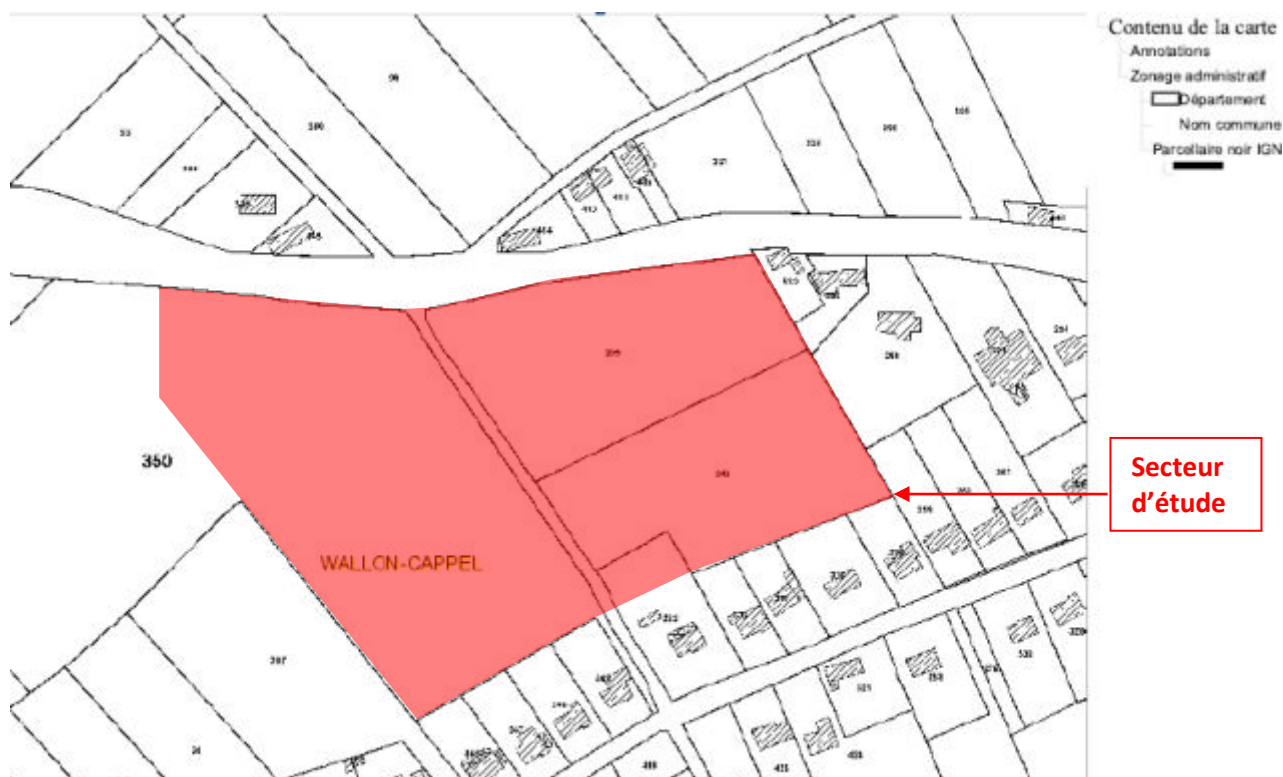


b) LE PLUI DE LA CCFI

Le présent dossier Loi Barnier s'établit parallèlement à la révision générale du PLUI de la CCFI.
Au plan de secteur du PLU, le site d'étude est classé en zone 1AUE à dominante d'activité artisanale, commerciale et de services.

c) LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Au Plan Local d'Urbanisme intercommunal, la zone d'étude n'est pas concernée par aucune servitude d'utilité publique.



- Enjeux :
- ✓ Aucune servitude à prendre en compte.

DESCRIPTION DU PROJET

1. LES ENJEUX DU SITE



Les grandes orientations d'aménagement ciblées permettent de définir les principes d'organisation du secteur en terme :

- d'inscriptions paysagères et environnementales dans le site,
- d'implantation des constructions destinées à l'activité,
- d'inscription sur les structures viaires existantes.

 Périmètre à urbaniser

1. Qualité urbaine et architecturale :

Inscrire le programme de développement de la zone d'activités et de l'espace agricole dans l'esprit d'une transition.

- Afficher une façade urbaine qualitative du point de vue du paysage, de l'urbanisme et de l'architecture
- Homogénéiser le traitement de la voirie ainsi que les limites de la zone d'activités
- Réglementer (homogénéiser/réduire) les affichages publicitaires sur l'ensemble du tracé



Assurer le développement de la zone d'activités et dans son environnement. L'implantation des bâtiments laissera des perméabilités sur le paysage agricole qui s'esquisse en arrière plan.



Assurer les relations entre le centre ville, les ilots d'habitations ainsi que les commerces pour une intégration du site.

2. Intégration paysagère et environnementale :

Assurer la transition douce entre la zone d'activité et le bâti.

- Constituer une bande tampon entre l'espace d'activité et son environnement.



Vues et/ ou ouvertures paysagères à conforter.



Gestion des limites avec l'existant par le biais de haies arbustives. Maintenir autant que possible les quelques arbres structurants exprimant un esprit jardiné.



Conserver les éléments remarquables du patrimoine végétal dans la zone du site (paysage de bocage).



Adapter la gestion des eaux pluviales sur le site par rapport au contexte physique et naturel du site. Prendre en compte la gestion des eaux en place sur et à proximité du site

3. La sécurité et les nuisances :

Garantir une desserte aisée de la zone.

- Assurer la sécurité routière le long de la RD 642 vers la future zone d'activités artisanales.
- Favoriser les déplacements aux modes doux en périphérie.
- Adapter les constructions aux contraintes sonores dues à la proximité d'axe bruyant



Desservir efficacement la zone en cohérence avec l'armature viaire existante.



Accrocher le développement urbain de la zone d'activité par des liaisons douces les plus directes à l'écart de la RD.



Maintenir une distance d'éloignement par rapport à la RD642 et respecter les normes acoustiques des bâtiments : 20m de la RD 642

Cette étude « loi Barnier » garantit la qualité de l'aménagement de la zone. Ainsi différentes mesures sont déclinées pour assurer un aménagement cohérent et de qualité.

Cette opération s'inscrit dans le droit fil des orientations de la Communauté de Communes de la Flandre Intérieure, différents éléments révèlent l'intérêt de cette urbanisation :

- Le maintien des activités économiques, artisanales ou encore commerciales sur son territoire.
- Profiter de la revalorisation de la RD 642.
- Garantir des accès sécurisés à la RD 642.
- Intégrer l'itinéraire de transports exceptionnels (Bus, Navette, ...).
- Garantir un traitement qualitatif d'une des communes de la Communauté de Communes de la Flandre Intérieure.

2. OBJECTIFS DU PROJET

Afin d'assurer ses services, la CCFI a identifié un besoin de création d'une nouvelle zone d'activité artisanale.

L'esquisse du projet comprend :

- Parcelles de petites tailles 1 500m² à 2 000m², petit échelle de bâti plain-pied.
- Parcelles de moyennes tailles 3 500m² à 7 000m², échelle moyenne de bâti plain-pied moyen ou R+1<7m.
- Une parcelle de grande taille environ 10 000m², grande échelle de bâti plain-pied haut ou R+1<10m.
- Poches de stationnement mutualisées, paysagées avec un revêtement perméable.
- Bassin de rétention d'eau.

Cette opération permet :

- D'assurer un développement économique endogène ancré dans les dynamiques euro-régionales
- De mettre en œuvre une politique de services répondant aux objectifs de développement du territoire
- De préserver un environnement de qualité, marqueur du bien vivre en Flandre intérieure
- D'instaurer des préconisations paysagères (notamment via les règles de gabarit et les obligations de plantations) pour limiter l'impact visuel de ces nouvelles constructions, depuis la RD642.
- Sécuriser les accès depuis la RD642.

En application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme, l'axe est soumis à une zone inconstructible sur un périmètre de 75 mètres mesurée à partir de l'axe des voies.

Ce périmètre entraîne une inconstructibilité de plus de 50 % des parcelles ce qui ne permettrait pas de mettre en œuvre le projet de création d'une zone d'activité.

Au regard de ces éléments et de la présentation du site, il apparaît raisonnable de réduire la marge d'inconstructibilité de 75 m et de la réduire à 20 m.

Le principe d'aménagement devra reprendre les éléments paysagers qui s'inscriront dans une logique de cohérence avec les éléments déjà présents à proximité.

3. LE PARTI URBAIN

Le programme

Le programme envisage la réalisation d'une nouvelle zone d'activités présentant une activité artisanale.

Des reculs minimums devront être observés depuis la RD 642. La bande d'inconstructibilité sera exclusivement réservée à un aménagement paysagé dont les principes sont expliqués ci-après.

Les bassins de rétention d'eau géreront les eaux pluviales.

Les bâtis

L'implantation des bâtiments sur la zone doit se faire en limite de bande d'inconstructibilité.

Compte tenu de la distance importante du front à bâtir, une réflexion sera à mener sur l'architecture et la conception du bâtiment afin d'éviter un aspect trop linéaire, monotone et surtout trop imposant du bâtiment.

Ce traitement esthétique pourra passer par un fractionnement et une variation des volumes (effet de cassures, jeu de profondeur, utilisation de courbes) ainsi qu'un jeu sur les matériaux et/ou les parements.

L'ensemble des bâtiments devra présenter une hauteur de 10 mètres par rapport au TN afin de limiter leur impact dans le paysage.

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives. Ces 5 mètres permettront le traitement végétalisé des franges.

L'assainissement

Le secteur d'étude est en zone d'assainissement collectif. Cependant, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle dans un bassin d'infiltration situé au point le plus bas de la zone de projet.

La voirie

L'accès de la zone se fera depuis un unique point d'accès localiser sur la partie Nord du site (à proximité de celui existant).

Par conséquent, aucun autre accès ne doit être créé depuis la route départementale.

Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

La desserte interne au sein de la zone des éventuels bâtiments et aire de stationnement est libre de choix.

4. LE PARTI PAYSAGER ET ARCHITECTURAL

Le parti paysager de la zone repose sur les principes suivants :

- Un traitement paysager des espaces entre les constructions et la RD 642. Une bande d'environ 20 mètres sera paysagée au contact des façades de la RD642. Aucun espace de stationnement ne pourra être réalisé au sein de cet espace.
- Un traitement végétalisé des franges permettant une intégration paysagère réussie.
- La préservation de l'espace situé au Sud-ouest de la zone permettant de répondre si possible aux objectifs de gestion des eaux pluviales.

Afin d'avoir une cohérence paysagère sur l'ensemble de la commune, il sera recherché une homogénéité de la zone d'activité grâce aux prescriptions paysagères et architecturales.

Ainsi, le traitement paysager devra participer à la lecture des bâtiments et ne pas masquer l'architecture développée.

On cherchera à favoriser le développement d'un paysagement plutôt bas de type, arbustif en bosquet ponctuel plus un recouvrement herbacé de type prairie fleurie ceci afin de ne pas obstruer les vues.

De plus, les aménagements proposés permettront d'améliorer la qualité écologique du site. Rappelons que les ouvrages hydrauliques sont situés à 1.2 kilomètres du Borre Becque mais il n'est pas classé en espace à renaturer au sein de la trame verte et bleue du SCOT de la Flandre Intérieure.

En ce qui concerne le traitement végétalisé des franges, les espèces plantées correspondront à celles présentes au sein de la liste apparaissant en annexe du règlement.

Traitement paysager de la bande d'inconstructibilité de 20 mètres



PALETTE VEGETALE DE LA HAIE ARBUSTIVE ET DES PATCHS PONCTUELS

Elles permettent de mettre en valeur le site depuis la route départementale.
Elles sont constituées de bandes plantées arbustives à floraison ou rameaux décoratifs.

Salix purpurea 'nana gracilis'



Cornus alba 'elegantissima'



Viburnum Opulus



PALETTE VEGETALE DU PAYSAGEMENT BAS DE TYPE PRAIRIAL

Les différentes couleurs en période de floraison permettent d'attirer le regard vers les bâtiments sans toutefois les masquer. La végétation basse de type prairial permettra une gestion différenciée. L'entretien consistera uniquement au taillage des arbustes.



1. Fétuque rouge 'Festuca rubra'

2. Vulpin des prés 'Alopecurus pratensis L.'

3. Filole des prés 'Phleum pratense L.'

4. Grande marguerite 'Leucanthemum vulgare'

5. Renoncule âcre 'Ranunculus acris L.'

6. Myosotis arvensis 'Myosotis des champs'

7. Trèfle des prés 'Trifolium pratense'

8. Trèfle rampant 'Trifolium repens'

9. Vesce des moissons 'Vicia sativa'

Le parti architectural de la zone repose sur les principes suivants :

- Une intégration de l'aménagement global dans son environnement afin de préserver les vues depuis la RD vers le bourg.

L'analyse du site a montré l'importance de la topographie dans la lecture du paysage.

C'est pourquoi, la volumétrie des bâtiments, et notamment les aspects liés à la hauteur des constructions, mérite d'être appréciés en fonction du relief naturel du site et de l'existence de perspectives paysagères qualitatives.

De manière générale, il sera recherché l'implantation de bâtiments apparaissant « tapis » dans l'environnement avec une hauteur ne pouvant excéder 10 mètres.

De plus, une décomposition du programme sous la forme de plusieurs bâtiments de volumes et de gabarits différents pourra être mise en place.

- Apporter un soin architectural particulier sur le bâtiment en proposant une volumétrie en accord avec le site.



La zone de projet offre l'implantation d'un front bâti conséquent (>à 80 mètres). Une linéarité monotone pourrait donc apparaître sur cet espace. C'est pourquoi il sera recherché une animation de la façade, point essentiel du projet architectural. Cette dernière pourra s'effectuer par un jeu sur les formes (cassures, réalisation en block, etc.), les couleurs et les matériaux permettant de séquencer la trame bâtie.

Ameller Dubois et Associés - Choisy-le-Roi



MFR Architectes, Site
Camus/ Massy 91

Les bâtiments se déclineront cependant en épaisseur et en hauteur et dans une expression architecturale sobre, lisible liée à la vitesse des déplacements sur les infrastructures bordant le secteur d'étude.

Les teintes foncées (grises et brunes) seront mises en avant. Les couleurs vives sont interdites y compris pour les soubassements et toitures. Cf. Partie « Qualité Architecturale »

**CRITERES DE QUALITE DE LA FUTURE ZONE URBANISEE AU REGARD DES
NUISANCES, DE LA SECURITE, DE L'URBANISME DU PAYSAGE ET DE
L'ARCHITECTURE.**

1. LA SECURITE

La prise en compte des enjeux du site sont intégrés au sein des dispositions réglementaires aux travers le règlement et l'OAP mise en place sur le site.

a) ACCES

L'accès à la zone se fera depuis la RD 642 situé au Nord de la zone de projet.

Le règlement de la zone AUE prévoit les dispositions légales concernant l'intervention des services de secours et le dimensionnement des voies en impasse afin de permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour aisément.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès compte-tenu, notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

b) SECURITE EN FONCTION DU TYPE DE BATIMENT IMPLANTE SUR LA ZONE

Pour la zone AUE sont autorisées :

- Les occupations liées à l'usage d'activité économique, artisanale, industrielle, de bureaux ou de services et à l'implantation d'équipements sportifs et de loisirs.
- Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements ou des services généraux.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destinés à lutter contre les inondations.
- Le stationnement des caravanes et mobil homes sur des terrains aménagés ou non,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.

2. LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

La loi sur le bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une nouvelle politique pour se protéger contre le bruit des transports. Les constructeurs de bâtiments ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur.

A noter qu'une actualisation du classement sonore du réseau routier du département du Nord de 2001 et 2002 a été arrêté préfectoral de classement sonore du département du Nord du 26 février 2016.

La départementale 642 est une route classée bruyante de catégorie 3. Le secteur affecté par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche est de 100m.

3. LA QUALITE DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES

De nombreuses prescriptions du règlement influent de façon importante sur la qualité de l'urbanisme et des paysages dans le secteur 1 AUE.

a) LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau de collecte de ces eaux.

Dans ce but, l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer aux exigences de la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Eaux usées liées aux activités :

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées industrielles et domestiques sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion :

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

b) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies

Tout ou partie des façades des constructions doivent être implantées

- A une distance minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD642.
- A une distance d'au moins 5 mètres par rapport aux autres limites parcellaires de la zone d'activités.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance L de la limite séparative égale à sa hauteur divisée par 2 sans jamais être inférieure à 5 m ($L = H/2$).

c) EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

d) STATIONNEMENT

Les dispositions de l'article R.111.4 du Code de l'urbanisme sont applicables.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Il doit être aménagé, à l'intérieur des parcelles, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services, ainsi que ceux du personnel et de la clientèle.

Le revêtement des places de stationnement peut être partiellement ou en totalité perméable à l'eau (dalles gazons, schistes concassés, modules bétons engazonnés, association de sable et de résine bicomposante, etc.) sauf si des études techniques montrent l'impossibilité d'infiltrer.

Aucun stationnement en façade de la RD 642 ne pourra être prévu. En effet, cet espace est uniquement destiné à recevoir un espace paysagé.

e) ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être paysagées.

Les façades au-devant de la RD 642 seront paysagées et présenteront un traitement particulier permettant des fenêtres visuelles.

L'implantation à une distance minimale de 5 m des constructions par rapport aux limites séparatives permettra le traitement des franges.

Les plantations doivent être constituées d'essences locales non envahissantes. Elles devront correspondre aux palettes végétales proposées précédemment.

Les aires de stationnement découvertes doivent être entourées d'espaces plantés, engazonnement, plantes tapissantes.

4. LA QUALITE ARCHITECTURALE

a) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions au dessus du terrain naturel ne doit pas dépasser les 10 mètres.

b) LES MATERIAUX ET FAÇADES

Les constructions nouvelles, les transformations et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement (constructions avoisinantes et caractéristiques naturelles du site).

L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaings sont interdits.

Une alternance dans le traitement des façades est permise afin de créer une séquence architecturale : alternance de façade en maçonneries (en pierre, en enduits lisses) et façade en bardage (bois, verre, polycarbonate, etc.

Les soubassements seront présents sur tout ou partie des façades du bâtiment et les toitures seront de types terrasse.

c) LES COULEURS

Sont autorisées les gammes de couleur allant des teintes grises au brun.

L'utilisation ponctuelle d'autres couleurs pourra être admise pour les menuiseries extérieures et la raison sociale du bâtiment.

RAL 8000	RAL 8001	RAL 8002
RAL 8003	RAL 8004	RAL 8007
RAL 8008	RAL 8011	RAL 8012
RAL 8014	RAL 8015	RAL 8016
RAL 8017	RAL 8019	RAL 8022
RAL 8023	RAL 8024	RAL 8025
RAL 8028	RAL 8029	

RAL 7000	RAL 7001	RAL 7002
RAL 7003	RAL 7004	RAL 7005
RAL 7006	RAL 7009	RAL 7010
RAL 7011	RAL 7012	RAL 7013
RAL 7015	RAL 7016	RAL 7021
RAL 7022	RAL 7023	RAL 7024
RAL 7026	RAL 7030	RAL 7031
RAL 7032	RAL 7033	RAL 7034
RAL 7035	RAL 7036	RAL 7037
RAL 7038	RAL 7039	RAL 7040
RAL 7042	RAL 7043	RAL 7044
RAL 7046	RAL 7008	RAL 7045
RAL 7047	RAL 7048	

d) LES CLOTURES ET PORTAIL

Les clôtures sont facultatives.

Si elles sont réalisées, ces dernières seront toujours constituées à minima d'une haie végétale.

En façade de voies publiques, elles seront composées d'une haie végétale d'essences locales pouvant être doublée de panneaux rigides en treillis soudés et ne pourront excéder 2m excepté pour des raisons techniques ou de sécurité. L'objectif est de conserver au maximum une visibilité sur les futurs bâtiments depuis la RD643.

La tonalité des clôtures et portail devront se rapprocher des teintes de gris de brun mais également de vert.

e) LES ENSEIGNES

Les enseignes sont à intégrer à l'architecture du bâtiment à édifier. Elles ne peuvent être installées au-dessus de l'acrotère.

L'implantation de toute enseigne commerciale dans la bande de retrait paysagère des 20 mètres est interdite. L'objectif est de valoriser à terme cette entrée de ville par la disparition des supports publicitaires parasites.

RAL 6000	RAL 6001	RAL 6002
RAL 6003	RAL 6004	RAL 6005
RAL 6006	RAL 6007	RAL 6009
RAL 6010	RAL 6011	RAL 6012
RAL 6013	RAL 6014	RAL 6015
RAL 6016	RAL 6017	RAL 6018
RAL 6019	RAL 6020	RAL 6021
RAL 6022	RAL 6024	RAL 6025
RAL 6026	RAL 6027	RAL 6028
RAL 6029	RAL 6033	RAL 6034
RAL 6008	RAL 6032	RAL 6035
RAL 6036	RAL 6037	RAL 6038

5. L'OPERATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



LÉGENDE

CONTEXTE

- Cours d'eau / Mare
- Courbe de niveau
- Zone à dominante humide au SAGE
- Zone à dominante humide au SDAGE
- Zone inondable au PPRI

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Site d'OAP
- Parcelles de petite taille
- Parcelles de taille moyenne
- Parcelles de grande taille
- Phasage
- Bâti conservé
- Bâti détruit
- Equipement

ENVIRONNEMENT

- Préservation des haies bocagères et plantations existantes
- Travail paysager des limites du site
- Traitement paysager des vis-à-vis
- Travail paysager autour des éléments structurants de l'aménagement
- Espace public paysager/ Aire de jeu
- Gestion des eaux de surface et des zones humides par la création de noues
- Gestion des eaux de surface : Bassin de rétention
- Priorité de raccordement au réseau gravitaire EU/EP
- Recul imposé par la Loi Barnier
- Préservation / Mise en valeur de cônes de vue
- Limitation de l'impact visuel de l'extension
- Cadrage de vues sur les vitrines et enseignes

MOBILITÉ

- Principe de desserte principale motorisée
- Principe de connexion future à préserver
- Stationnement
- Stationnement vélos
- Principe de liaison douce
- Promenade piétonne
- Halte ferroviaire
- Voie ferrée
- Arrêt de bus
- Arrêt de bus (création)
- Navette