Extension de la Zone d'activités sur la commune de Neuville Saint Remy

Neuville Saint-Rémy
La Volonté de la Réussite

NOTICE DE PRISE EN COMPTE DES ARTICLES L.111-6 à L.111-10 DU CODE DE L'URBANISME

Agence Fabienne GUINET, Bureau d'Etudes en Aménagements Paysagers
1197, Route d'Arras - 59554 RAILLENCOURT-Ste-OLLE
Tél. 03 27 70 31 72 - Fax 03 27 70 31 73

Sommaire

PRÉAMBULE : L'AMENDEMENT DUPONT : CADRE RÉGLEMENTAIRE ET OBJECTIFS

PARTIE 1 : DESCRIPTION DU SITE ET DE SES ABORDS

1.1 Eléments physiques

1.1.a La topographie

1.1.b La géologie

1.1.c L'approche environnementale

1.2 Approche paysagère

1.2.a Une entrée graduelle et évidente

1.2.b Une position de couture

1.3 Trafic routier et environnement sonore

1.3.a Trafic routier

1.3.b Environnement sonore

1.3.c La bande d'inconstructibilité

1.3.d L'itinéraire de transport exceptionnel

1,4 Organisation des différents modes de déplacements et approche sécuritaire

1,5 Contraintes inhérentes au site

1.5.a Lignes aériennes

1.5.b Lignes RTE souterraines

1.5.c Canalisations GRT Gaz souterraines

1.5.d Domaine public ferroviaire limitrophe

PARTIE 2 : ENJEUX DE LA ZONE

PARTIE 3 : PRINCIPE GÉNÉRAUX DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

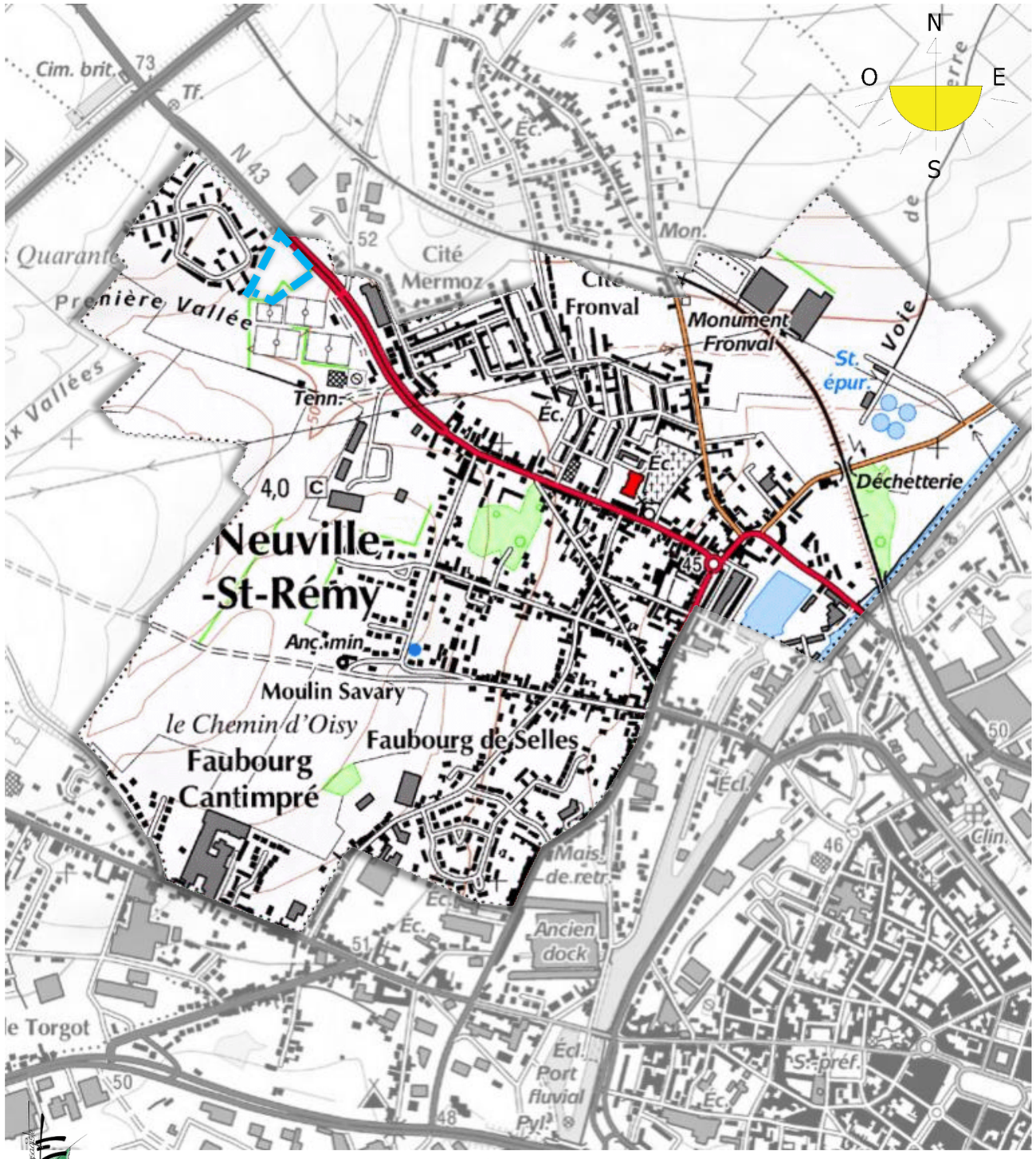
3.1 Qualité urbaine et architecturale

3.2 L'intégration paysagère et environnementale

3.3 La sécurité et les nuisances

Agence Fabienne GUINET, Bureau d'Etudes en Aménagements Paysagers
1197, Route d'Arras - 59554 RAILLENCOURT-Ste-OLLE
Tél. 03 27 70 31 72 - Fax 03 27 70 31 73

Préambule : cadre réglementaire et objectifs



L'objet de la présente étude consiste à prendre en compte les dispositions de la Loi Barnier sur la commune de NEUVILLE SAINT REMY, au niveau d'une zone ouverte à l'urbanisation le long de la RD 2643 reliant Cambrai à Douai afin d'établir pour ce secteur d'entrée de ville, les bases d'un projet urbain de qualité.

Le développement urbain projeté d'une superficie d'environ 1,2 hectares est destiné à l'accueil de nouvelles activités commerciales et d'hôtellerie.

La RD 2643 est classée à grande circulation impliquent l'application des articles L.111-6, L.111-7, L.111-8 et L.111-10 du Code de l'Urbanisme dit Amendement Dupont précisant que :

«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 au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :
-aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
-aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
-aux bâtiments d'exploitation agricole ;
-aux réseaux d'intérêt public.

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

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article 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. (...)

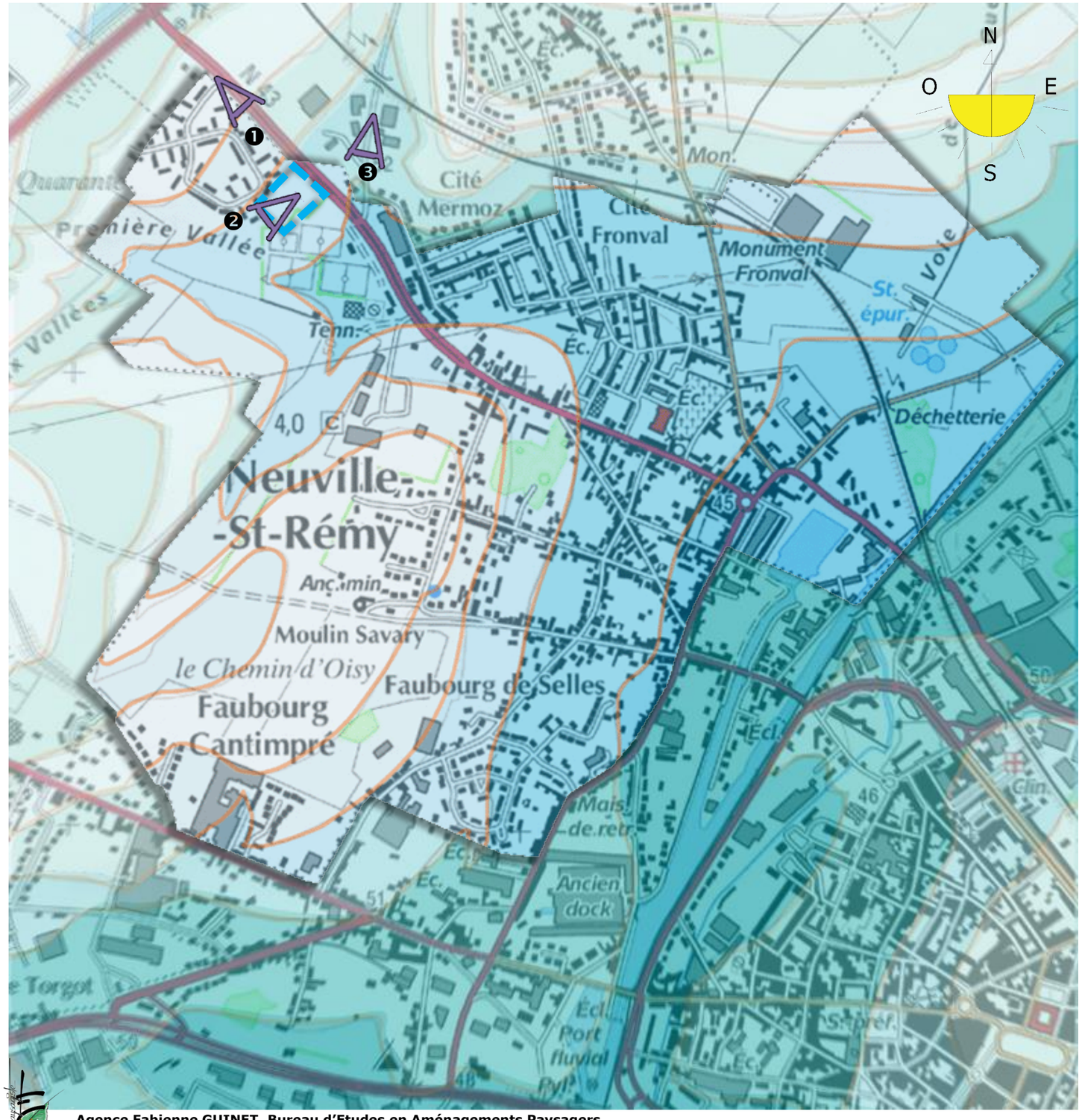
Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.»

La cohérence de l'aménagement de la zone est encadrée par la présente procédure de révision simplifiée du PLU de NEUVILLE SAINT REMY, précisant les tracés de principe des voiries internes, les accès et l'organisation des vocations au sein de la zone.
L'urbanisation de la zone sera conditionnée par la définition et la réalisation d'un projet d'aménagement global et cohérent.

Dans le but de diminuer **la bande inconstructible de 75 mètres** depuis l'axe de la chaussée de la RD 2643, 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,
- La traduction réglementaire dans le Plan Local d'Urbanisme.

Agence Fabienne GUINET, Bureau d'Etudes en Aménagements Paysagers
1197, Route d'Arras - 59554 RAILLENCOURT-Ste-OLLE
Tél. 03 27 70 31 72 - Fax 03 27 70 31 73

Partie 1 : Description du site et de ses abords



1,1 Eléments physiques

1.1.a La topographie

Le secteur d'étude s'implante à l'extrémité Nord-Ouest du territoire le long de la RD 2643.
La route départementale rompt le flanc de coteau de la vallée de l'Escaut et sillonne des vallonnements qui restent relativement doux.

Le site se positionne en point bas de ces vallonnements au niveau du giratoire, gommé entre la cité René Mouchotte et le complexe sportif délimité par des masses arborées de hauts jets qui opacifient des perceptions lointaines.

Un espace agricole vallonné s'esquisse en second plan, derrière une épaisse frange végétale qui ceinture le complexe sportif.

Le secteur d'étude s'intègre au sein d'un espace « d'entre-deux » relativement plan, flanqué derrière un rideau de Peupliers d'Italie, et très peu perceptible depuis la RD2613.

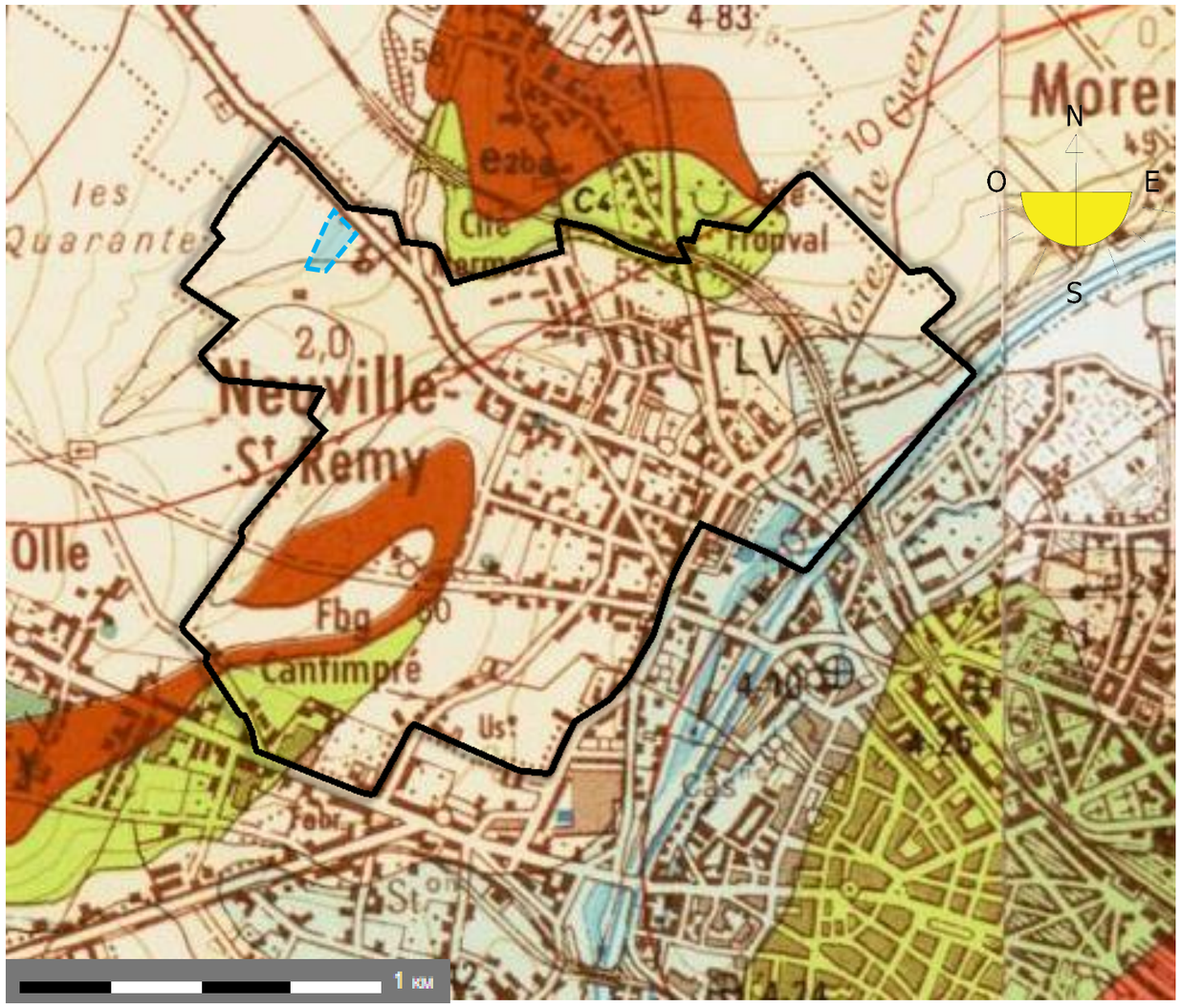
Agence Fabienne GUINET, Bureau d'Etudes en Aménagements Paysagers
1197, Route d'Arras - 59554 RAILLENCOURT-Ste-OLLE
Tél. 03 27 70 31 72 - Fax 03 27 70 31 73

Partie 1 : Description du site et de ses abords

1,1 Eléments physiques

1.1.b La géologie

Structure géologique



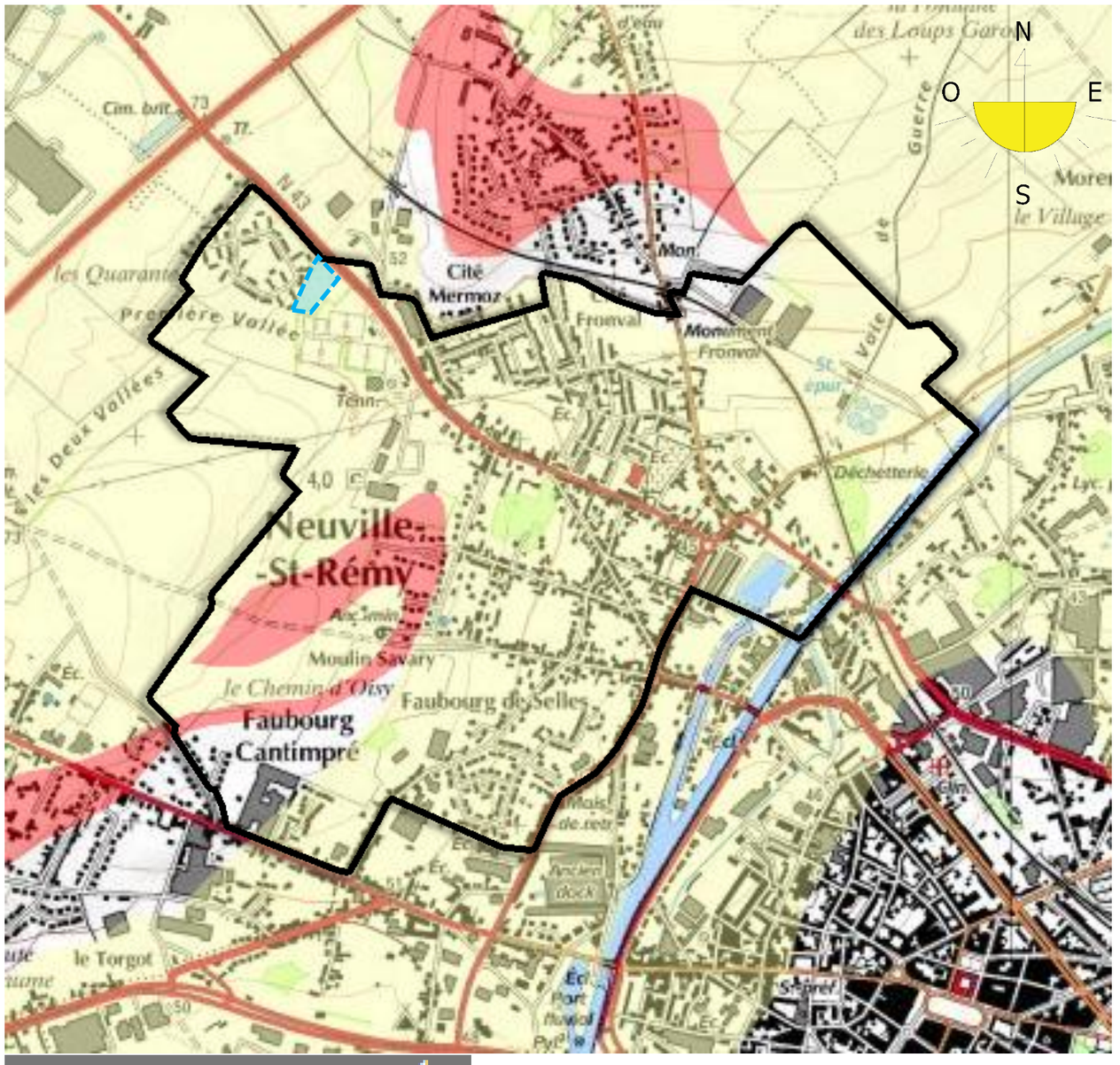
LP Limons Pleistocènes — C4 Alluvions modernes — e2ba Landénien marin — Secteur d'étude

Le territoire s'inscrit au sein de la grande plaine occidentale du Cambrésis est constituée, à la surface, par des limons Quaternaires. L'allure topographique du sol reflète la structure crayeuse du sous-sol. Des lambeaux tertiaires, tantôt marins, tantôt fluviatiles, couronnent les monts ou s'intercalent entre le Quaternaire et le Secondaire.

Le secteur d'étude est uniquement concerné par des limons pléistocènes.
Ces limons, très épais atteignent parfois 10 m sur les grands plateaux crayeux, ce sont des sédiments loessiques qui recouvrent les fonds de vallée. Ils couvrent une grande étendue et sont très fins, argilo-sableux, de couleur grise en surface, jaunâtre ou ocreuse en profondeur.

Risque en mouvement de terrain
Le site est soumis à un risque faible de retrait et gonflement des argiles.
Aucun risque d'effondrement, glissement ou coulée n'est relevé sur l'ensemble du territoire de la commune.

Aléa fort — A priori nul
Aléa faible — Secteur d'étude



Partie 1 : Description du site et de ses abords

1.1 Eléments physiques

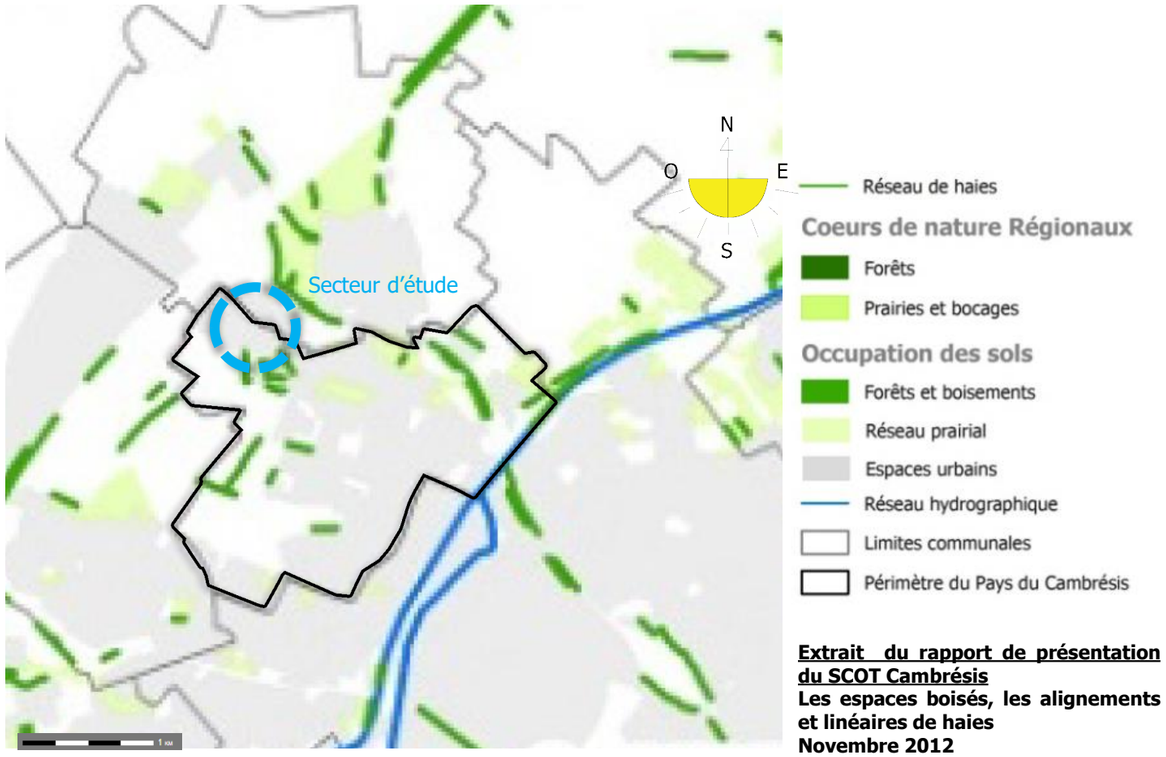
1.1.c L'approche environnementale

Le territoire du Cambrésis, façonné par l'agriculture laisse peu de place aux espaces naturels.
Ce ne sont que les boisements ainsi que la vallée de l'Escaut qui constituent le noyau dur de ces espaces d'intérêt écologique.
Le territoire de Neuville est marqué par ces grands ensembles, particulièrement au travers du canal de l'Escaut sur sa frange Est de son territoire.

La Trame verte et bleue du Pays du Cambrésis constitue un ensemble d'espaces naturels et agricoles plus ou moins connectés entre eux et permettant la diffusion des espèces animales et végétales favorisant une meilleure biodiversité.

Cette trame est donc un tout composé d'espaces naturels remarquables, les cœurs de nature, d'espaces naturels permettant le lien entre ces cœurs de nature, les espaces naturels relais, et des « axes de déplacements », appelés corridors écologiques qui présentent des fonctionnalités plus ou moins affirmées qui nécessitent soit une reconstitution soit une préservation.

Bien que le secteur d'étude ne soit pas concerné par l'un ou l'autre des éléments constitutifs la Trame verte et bleue du Pays du Cambrésis, on note que le complexe sportif ainsi que les masses qui le ceinturent, développent un espace naturel relais à une échelle très locale.



Extrait du rapport de présentation du SCOT Cambrésis
Les espaces boisés, les alignements et linéaires de haies
Novembre 2012

Extrait du rapport de présentation du SCOT Cambrésis
Cœur de nature et espaces naturel relais
Novembre 2012

ZNIEFF de type 1
Coeurs de nature
Fôrets
Zones humides
Prairies et bocage
Coeurs de nature à confirmer
Espaces naturels relais
Boisements
Prairies et bocage
Zones humides

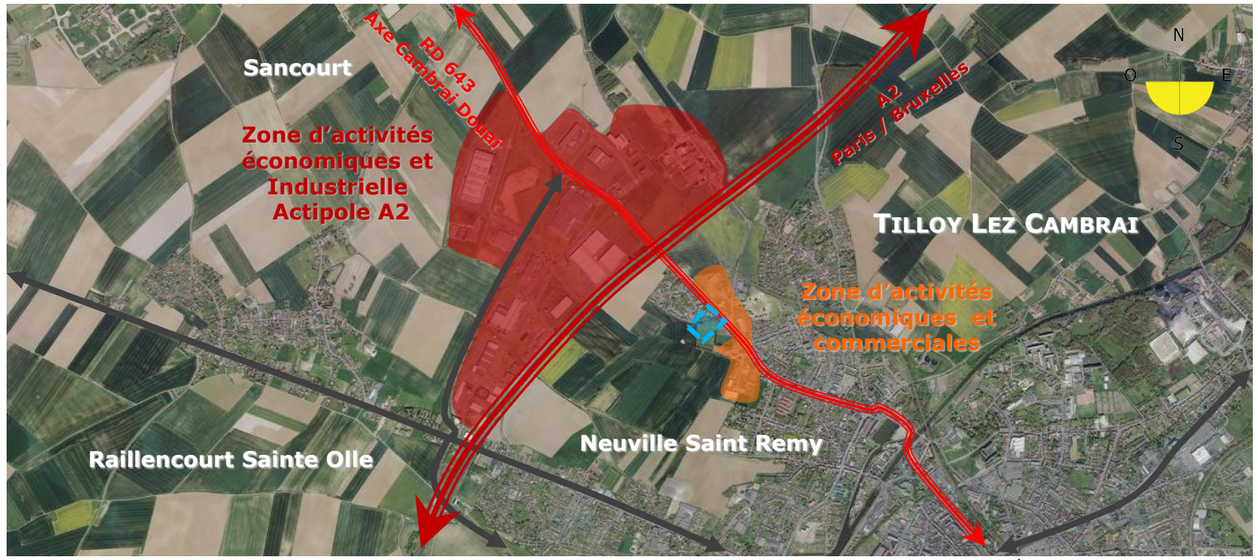
Partie 1 : Description du site et de ses abords

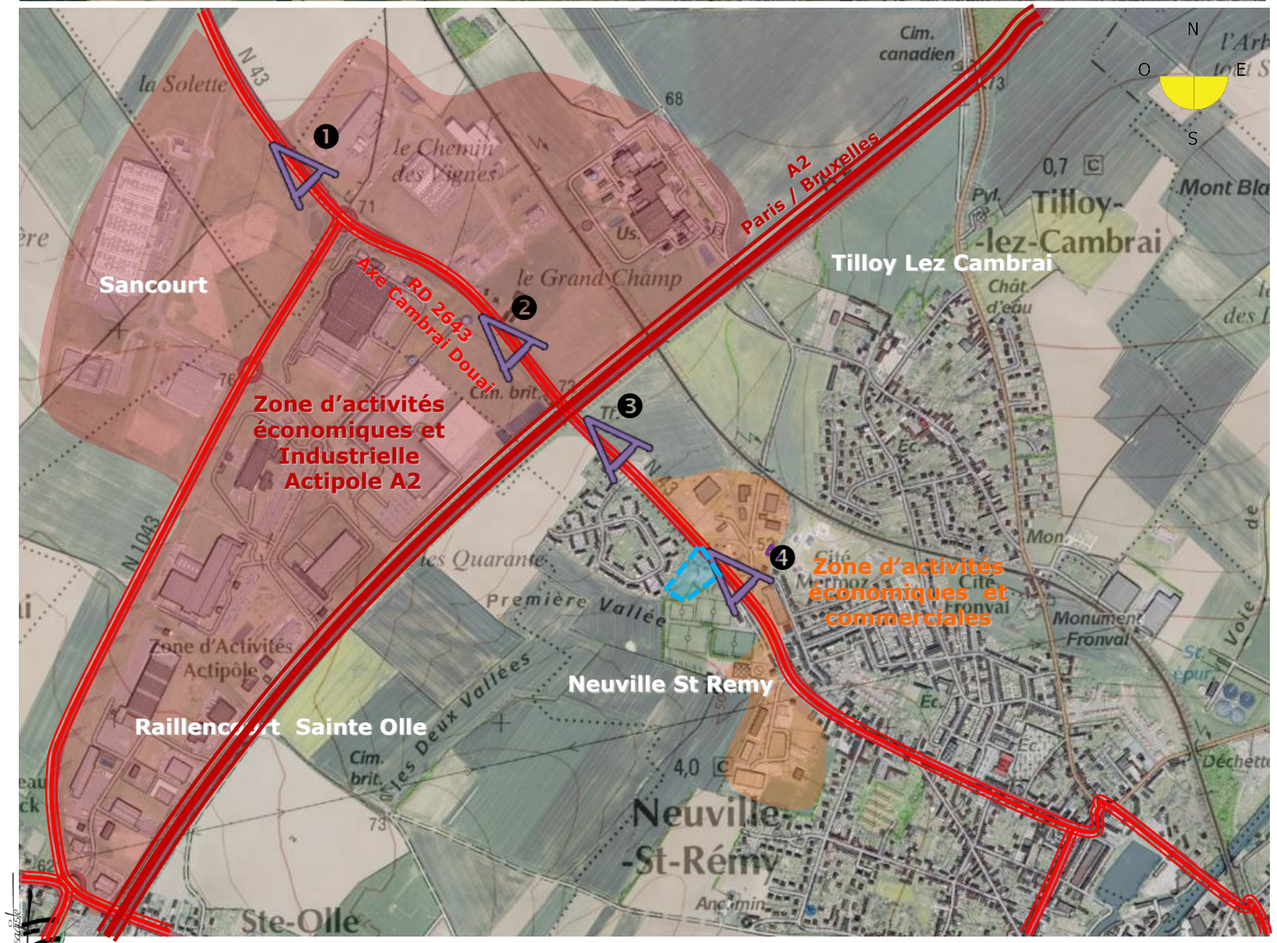
1.2 Approche paysagère

1.2.a Une entrée graduelle et évidente

Le secteur d'étude se présente comme un espace de transition entre plusieurs poches urbaines :

- La zone industrielle Actipole de l'A2 présentant des bâtiments aux volumes imposants qui caractérisent l'une des entrées principales de l'agglomération de Cambrai,
- Une séquence plus aérée accueillant une zone d'activités commerciales à l'échelle communale, et ponctuée par la résidence Renée Mouchotte,
- Le complexe sportif de plein air ceinturé par une barrière végétale opaque,
- Poursuivi par une densification de l'urbanisation où se développent les quartiers d'habitats sous forme de grappes successives.





❶ RD 2643 Actipôle de l'A2 à l'approche de TILLOY, depuis DOUAI

❷ RD 2643 Actipole Cambrai, et l'Autoroute A2 en surplomb.

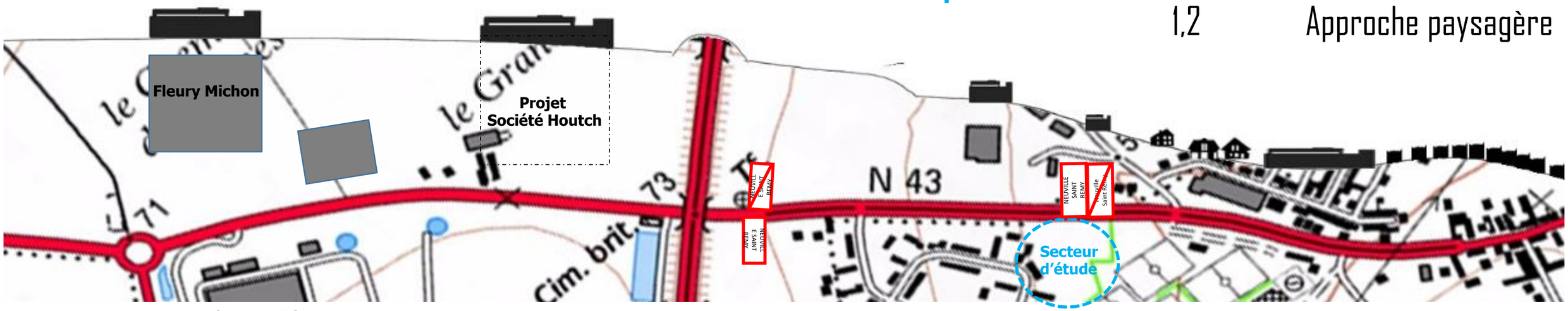
❸ RD 2643 et préfiguration de l'urbanisation

❹ RD 2643 fin de la Zone commerciale de Tilloy/Neuville et amorce de l'urbanisation

Agence Fabienne GUINET, Bureau d'Etudes en Aménagements Paysagers
1197, Route d'Arras - 59554 RAILLENCOURT-Ste-OLLE
Tél. 03 27 70 31 72 - Fax 03 27 70 31 73

Partie 1 : Description du site et de ses abords

1,2 Approche paysagère



Séquence Péri urbaine industrielle
ZAC Actipole très présente, renforcé par le futur développement de la société Houch le long de l'Autoroute

La zone s'inscrit au sein d'une armature urbaine relativement bigarrée qui s'égraine le long de la RD 2643 oscillant entre :
- Une zone industrielle où les volumes imposant des bâtiments demeurent très reculés par rapport à la voie, et laissent quelques perméabilités ouvertes sur d'autres industries.
L'autoroute A2 signe une limite physique et visuelle au développement de cette zone.

Le long de la RD 2643, le développement urbain s'étire et dévoile des volumes et des teintes disparates.
Le secteur s'intègre au sein d'une « dent creuse de l'urbanisation » et marque une continuité avec la zone d'activité existante.

Séquence Péri urbaine diffuse
Ambiance périurbaine de transition entre d'un paysage péri urbain industriel à un paysage urbain

- La résidence René Mouchotte développée à l'extérieur de la trame bâtie du bourg est singulière tant dans sa constitution en clos, que dans son implantation. Eloignée de la trame urbaine d'habitats, la résidence semble être prise en étau entre l'autoroute, une plaine sportive et une zone artisanale et commerciale.

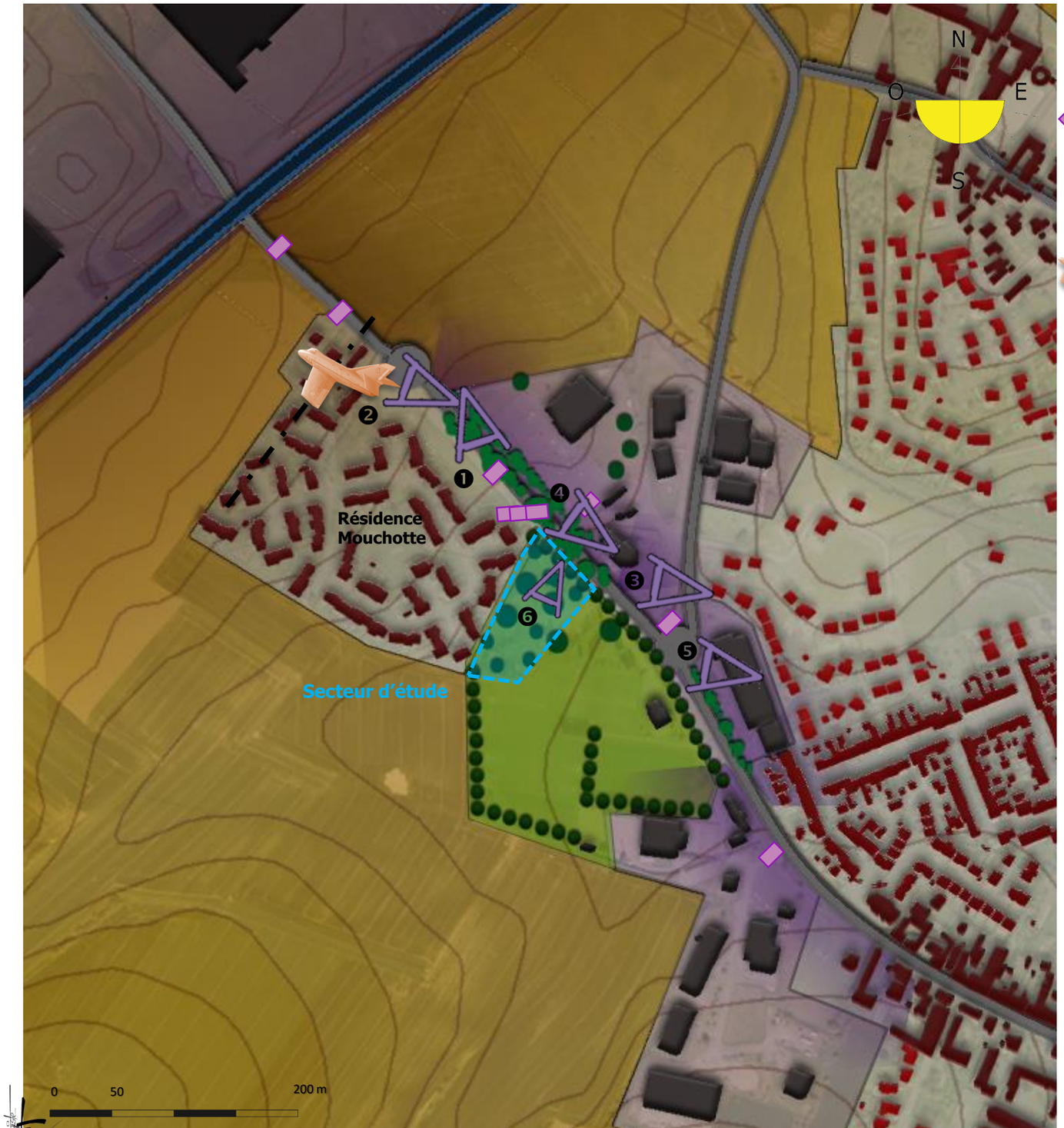
Séquence urbaine vers le centre de Neuville
Paysage urbain densification du tissu et disparition progressive des bâtiments d'activité.

- En fond de plan, plusieurs poches de lotissement s'imiscent en périphérie de l'urbanisation traditionnelle, complétées par de récents développements de lots libres qui comblent des dents creuses urbaines et laissent la perception d'une nouvelle typologie d'habitats.
- La zone artisanale et commerciale s'étire le long de la RD 2643 et présente des caractéristiques architecturales et orientations relativement éclectiques.
Les établissements St Jacques présentent des codes de la constructions des pavillons individuels (tuiles et crépis), les autres commerces, plus en retrait des infrastructures, constituent une façade en bardage métallique et toit terrasse.
Cette disposition met l'accent sur les enseignes et banalise l'entrée de commune.

Partie 1 : Description du site et de ses abords

1.2 Approche paysagère

1.2.b Une position de couture



Le long de la RD 2643 se dévoile une profusion de panneaux publicitaires qui ne sont pas tous en lien avec l'offre commerciale proche, ce qui complique la lecture de l'entrée de ville et l'appauvrit.

Un avion Rafale disposé au carrefour entre la résidence Mouchotte et la RD 2643 rappelle le lien existant entre le territoire cambrésien et l'ancienne base aérienne 103.
Malgré une implantation en retrait, cet élément singulier forme un élément du patrimoine identitaire du territoire.

Plusieurs alignements d'arbres se développent le long de la RD 2643, et semblent isoler les secteurs urbanisés de la route départementale.

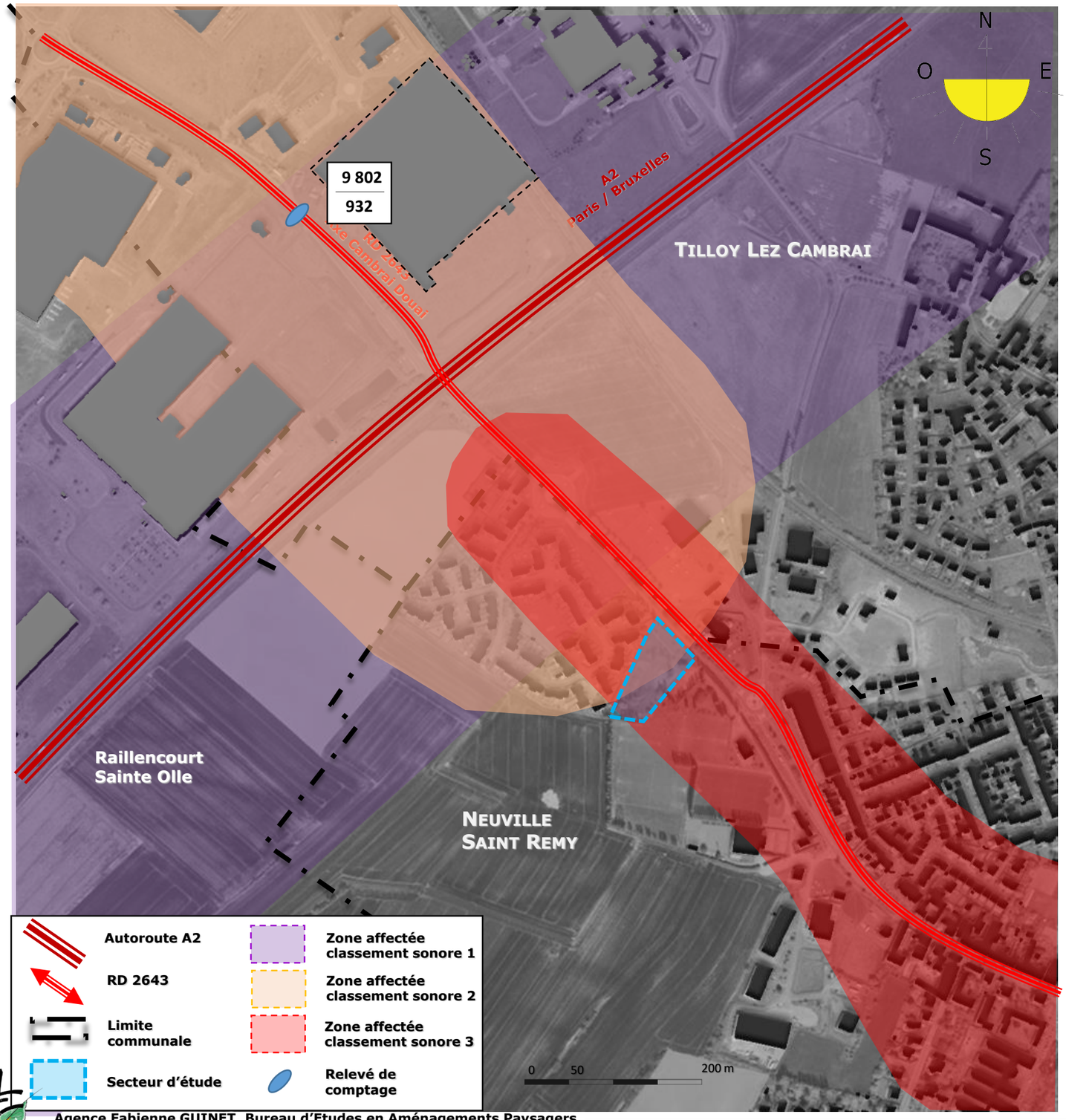
Une lisière verte se densifie sur près de 400 m le long de la RD 2643 marquant la limite d'une plaine sportive, composée de plusieurs terrains de football et d'un espace qui semble dévolu aux jeux libres de type vélo cross … L'alignement de peupliers d'Italie rompt avec la typologie végétale indigène et formalise une forme de barrière végétale.

À l'arrière se développent plusieurs sujets de haut jet au port libre, qui esquissent l'esprit d'un parc et adoucissent les limites brutales ordonnées soit par les Peupliers, soit par les limites privatives de la résidence Mouchotte.

Le long de la RD 2643, l'approche identitaire de l'entrée de ville est plus confuse par la superposition des enseignes publicitaires, des densités urbaines éclectiques et des alignements d'arbres qui estompent la vue sur les bâtiments commerciaux.
Le secteur d'étude offre l'opportunité d'être une couture paysagère entre le complexe sportif et la résidence René Mouchotte.

Agence Fabienne GUINET, Bureau d'Etudes en Aménagements Paysagers
1197, Route d'Arras - 59554 RAILLENCOURT-Ste-OLLE
Tél. 03 27 70 31 72 - Fax 03 27 70 31 73

Partie 1 : Description du site et de ses abords

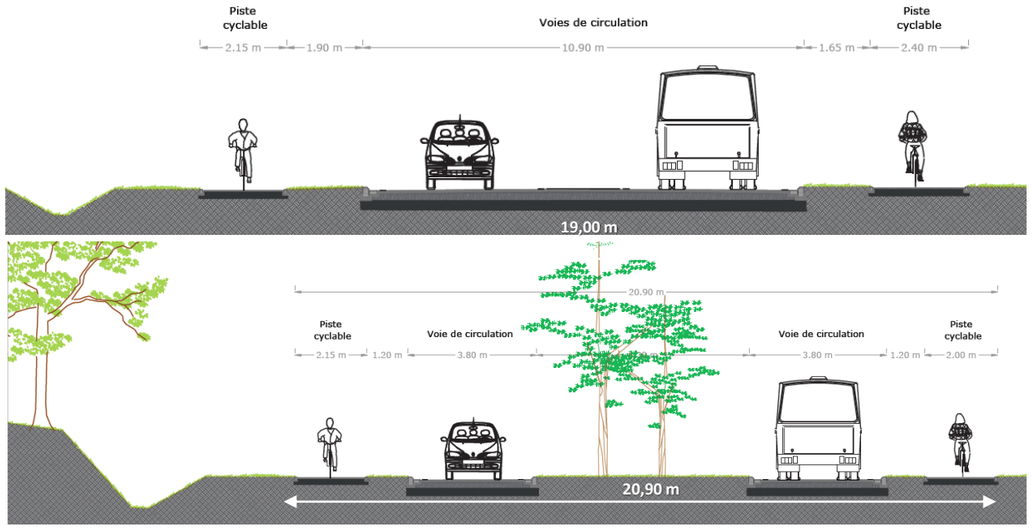


1,3 Trafic routier et environnement sonore

1.3.a Trafic routier

La RD 2643 est une liaison nationale reliant Douai à Catillon vers Charleville Mézières, et est un axe structurant d'entrée de ville et d'agglomération, présentant une large assiette foncière. La route prend la forme d'un boulevard urbain à la jonction avec la Cité Mouchotte offrant ainsi un large accotement puis un terre-plein central paysager, atténuant l'aspect purement routier de l'axe.

Un point de comptage routier a été mis en place par la Direction de la Voirie Départementale en décembre 2016, et a révélé 9802 véhicules/jours dont 932 poids-lourds, dans les deux sens.



1.3.b Environnement sonore

L'arrêté préfectoral du 26 février 2016 précise le classement sonore des infrastructures de transports terrestres pour le département du Nord.
Le secteur d'étude est à proximité d'**« axes bruyants »** de type 1 (Autoroute A2), 2 et 3 (le long de la RD 2643)**.**

Niveau sonore de référence Laeq (22 h - 6 h) en dB (A)	Catégorie de l'infrastructure	Secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche
L > 76	1	300 m
71 < L ≤ 76	2	250 m
65 < L ≤ 71	3	100 m

⇨ Le secteur d'étude est inclus dans les zones **affectées par le bruit de 100 m à 250 m par rapport à l'axe de la RD, mais semble néanmoins préservé des nuisances sonores de l'Autoroute A2.**

Agence Fabienne GUINET, Bureau d'Etudes en Aménagements Paysagers
1197, Route d'Arras - 59554 RAILLENCOURT-Ste-OLLE
Tél. 03 27 70 31 72 - Fax 03 27 70 31 73

Partie 1 : Description du site et de ses abords

1,3 Trafic routier et environnement sonore

1.3.c La bande d'inconstructibilité

La RD 2643 est un axe de communication soumis aux dispositions de la loi Barnier (article L111-1-4) du code de l'urbanisme. En application de l'article précité, **les constructions sont interdites le long de cet axe sur une profondeur de 75 m dans les espaces non urbanisés.**

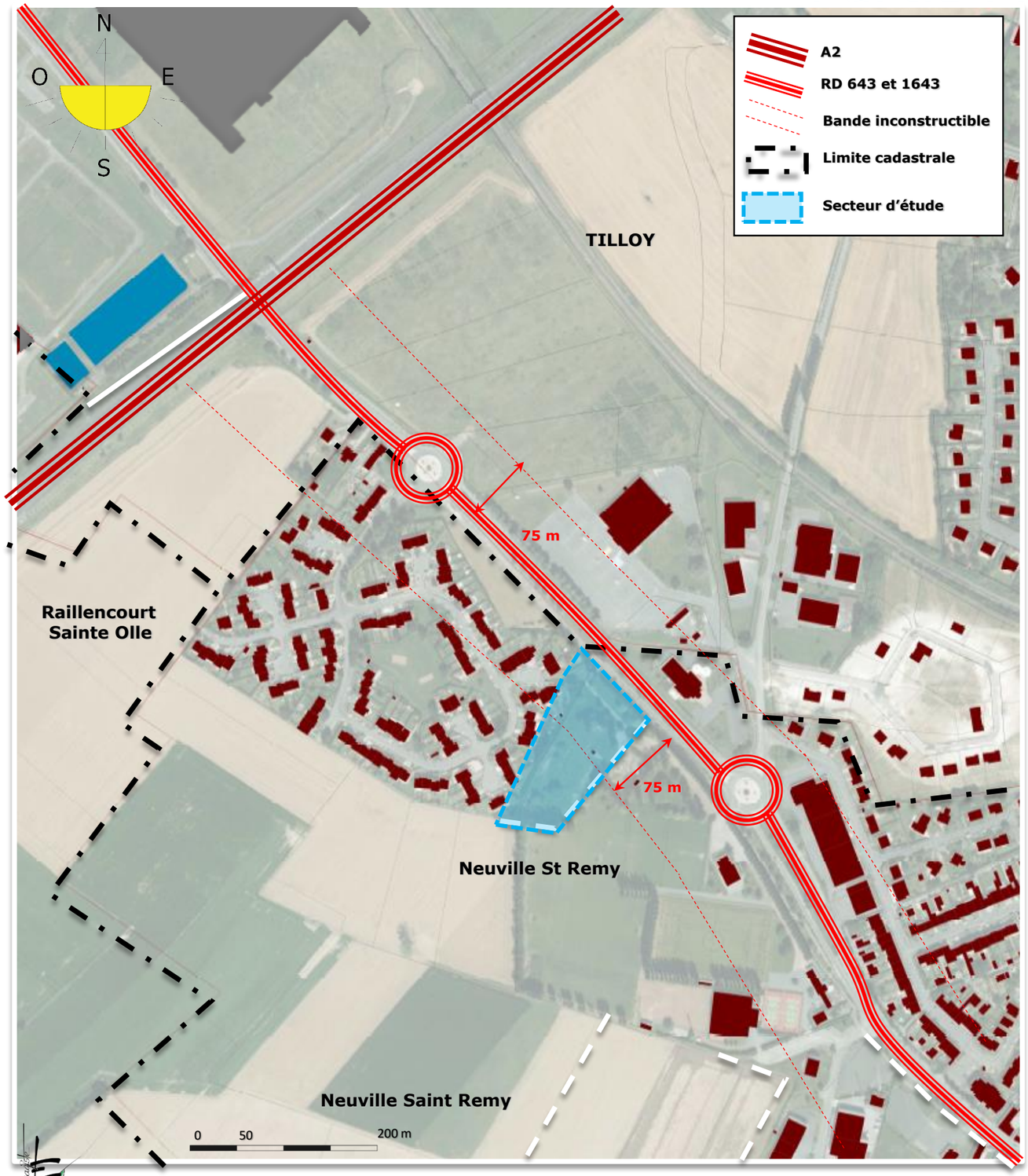
Pour se soustraire à cette contrainte, ce présent dossier expose les dispositions particulières adaptées qui permettront la mise en valeur et la constructibilité des espaces.

1.3.d L'itinéraire de transports exceptionnels

La RD 2643 est une voie classée à grande circulation défini par le Décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 :

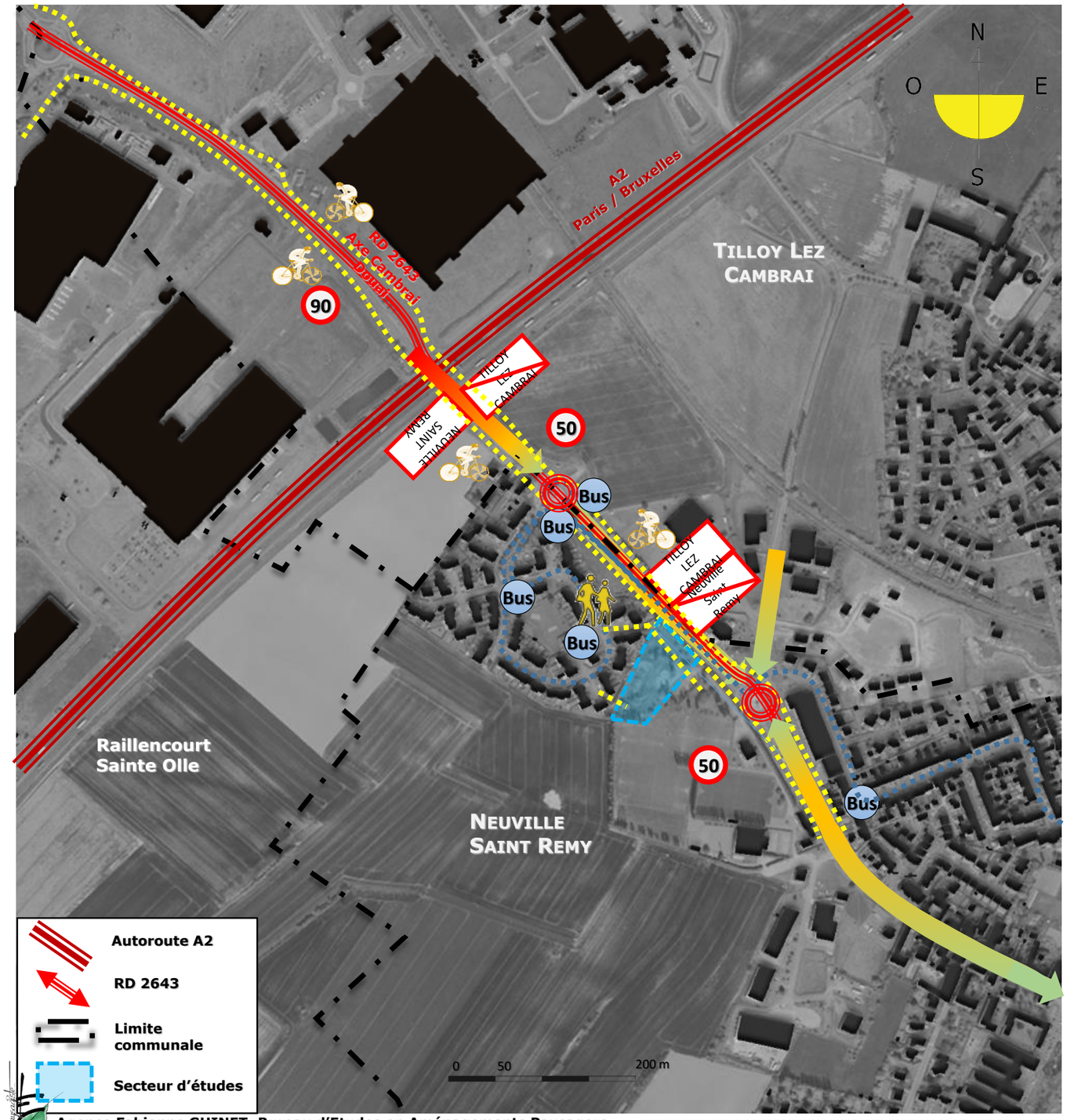
« Les routes à grande circulation, quelle que soit leur appartenance domaniale, sont les routes qui permettent d'assurer la continuité des itinéraires principaux, notamment le délestage du trafic, la circulation des transports exceptionnels, des convois et des transports militaires et la desserte économique du territoire, et justifient à ce titre des règles particulières en matière de police de la circulation. »
De ce fait tous les projets de modification des caractéristiques techniques de cette voie et toutes mesures susceptibles de rendre cette route impropre à sa destination doivent être communiqué au représentant de l'Etat dans le département au titre de l'article L 110-3 du code de la route.

La RD 2643 fait de fait partie du tracé des itinéraires de transports exceptionnels. **De ce fait les aménagements sur ce secteur doivent respecter le gabarit existant de la voirie**. Sinon, tous les projets de modification des caractéristiques techniques de cette voie sont soumis aux conditions ci-dessus.



Partie 1 : Description du site et de ses abords

1.4 Organisation des différents modes de déplacements et approche sécuritaire



Approche sécuritaire

Le secteur s'inscrit « en agglomération » entre deux carrefours giratoires imposant une vitesse limitée à 50 km/h.
La présence du giratoire au Sud du secteur d'étude facilite l'amorce avec une entrée déjà incluse dans l'organisation du giratoire, permettant l'accès au complexe sportif.

Entrée routière vers le complexe sportif

Transports collectifs

Une ligne de transport en commun dessert la résidence Mouchotte et longe le secteur d'études. On note plusieurs arrêts à proximité :
- L'arrêt Mouchotte
- Les arrêts Bleuets, Lilas et Charles Gide, éloignés de l'axe départemental au sein des cités d'en face.

Arrêts « Mouchotte » Ligne 7 » et piste cyclable

Un réseau de déplacements en mode doux bien représenté et efficace

Deux pistes cyclables séparées de la voie automobile longe le site.
Ces voies sont régulièrement empruntées puisqu'elle forment les liaisons entre les poches d'urbanisations développées de part et d'autre de la RD2643, les centres-bourgs des villages voisins et vers les zones d'activités économiques environnantes.

Des liaisons en mode doux expriment également les liens efficaces entre la résidence Mouchotte et les équipements sportifs sans pour autant emprunter les pistes plus austères le long de la RD.

Agence Fabienne GUINET, Bureau d'Etudes en Aménagements Paysagers
1197, Route d'Arras - 59554 RAILLENCOURT-Ste-OLLE
Tél. 03 27 70 31 72 - Fax 03 27 70 31 73

Partie 2 : Enjeux de la zone

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 d'hôtellerie dans l'esprit d'un espace de 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 d'hôtellerie dans l'épaisseur de la résidence Mouchotte. L'implantation des bâtiments laissera des perméabilités sur le paysage agricole qui s'esquisse en arrière plan.

Restructurer le front végétal existant, en privilégiant davantage de perméabilités et transparence sur le site et le complexe sportif.

2, Intégration paysagère et environnementale : assurer la transition douce entre le complexe sportif et la zone résidentielle

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

Vues et/ ou ouvertures paysagères à conforter

Porte végétale marquant l'entrée de ville et de la zone d'activité à maintenir

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

3, La sécurité et les nuisances : Garantir une desserte aisée de la zone

- Assurer la sécurité routière tout au long de la RD 2643 vers la future zone d'hôtellerie
- Favoriser les déplacements aux modes doux en périphérie
- Adapter les constructions aux contraintes sonores due à la proximité d'axe bruyant.

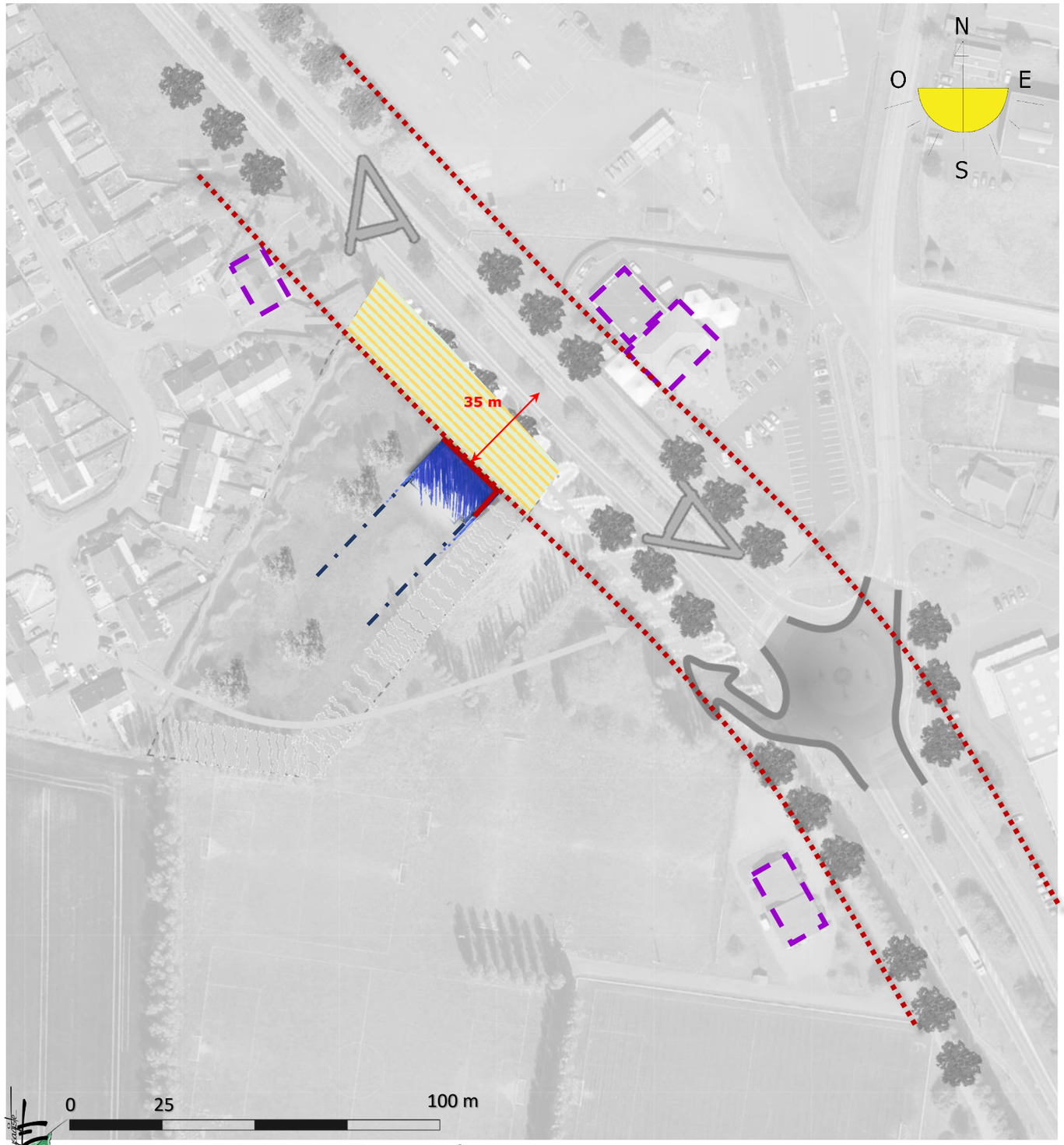
Desservir efficacement la zone en cohérence avec l'armature viaire existante.

Accrocher le développement urbain à la résidence et au complexe sportif par des liaisons douces les plus directes à l'écart de la RD.

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 d'Agglomération de Cambrai, différents éléments révèlent l'intérêt de cette urbanisation :
- Le maintien des activités économiques sur son territoire,
- Profiter de la revalorisation de la RD 2643
- Garantir des accès sécurisés à la RD 2643
- Intégrer l'itinéraire de transports exceptionnels
- Garantir un traitement qualitatif d'une des entrées de la Communauté d'Agglomération de Cambrai.

Agence Fabienne GUINET, Bureau d'Etudes en Aménagements Paysagers
1197, Route d'Arras - 59554 RAILLENCOURT-Ste-OLLE
Tél. 03 27 70 31 72 - Fax 03 27 70 31 73

Partie 3 : Principes généraux du projet d'aménagement



3,1 Qualité urbaine et architecturale

Enjeux identifiés dans l'analyse fonctionnelle du site

- Le secteur d'étude forme une « dent creuse » le long de la RD 2643 où le développement urbain s'étire et dévoile des volumes et des teintes disparates.
- Un développement en « pointillé » associé des implantations de panneaux d'entrée/sorties de communes disposés en dehors des espaces bâtis, renforce un esprit de confusion.

Objectifs du projet

Qualifier la façade urbaine de la zone d'activité et d'hôtellerie de Neuville St Remy

- Marquer une vitrine de qualité à l'ensemble en favorisant la cohérence architecturale
- Favoriser des bâtiments aux petits volumes (hauteur maximum 10 m) orientés dans la profondeur de la parcelle pour être en lien avec la résidence et conserver des perméabilités avec le grand paysage

Dessiner une entrée de ville qualitative

- Travailler sur les implantations et les gabarits de nouvelles constructions attendues sur le site en lien avec l'urbanisation voisine pour former un front complémentaire
- Assurer une zone de recul entre les futures constructions et la RD qui longent le secteur d'étude.
- Réglementer (homogénéiser/réduire) les affichages publicitaires sur l'ensemble du tracé

Les grandes lignes de l'aménagement

L'implantation des bâtiments cherchera à atténuer et à intégrer la zone d'activité et d'hôtellerie dans son environnement et devra s'effectuer en respectant au mieux l'exposition afin de favoriser le développement de constructions peu exigeantes en énergies.
Une orientation Sud-Ouest des bâtiments sera privilégiée, très favorable d'un point de vue environnemental mais également limiter l'impact des bâtiments depuis la RD. Cette implantation en longueur offre de larges vues transversales de la RD sur les fonds agricoles.

Une distance minimale de 35 m à partir de l'axe de la RD 2643 sera à respecter permettant d'intégrer progressivement la zone, de manière paysagère dans la continuité de la résidence Mouchotte, et en osmose avec le recul des bâtiments commerciaux environnants (Centre Saint Jacques : 27 m ; Annexe complexe sportif : 43 m ; DH Confort : 35 m).

Une attention particulière sera apportée à la **qualité architecturale** des constructions et de l'ensemble de l'opération pour assurer une cohérence architecturale à l'échelle de la zone d'activité :

- Les bâtiments seront constitués de volumes simples, horizontaux,
- La simplicité et l'homogénéité des volumes, et des percements sur façades doivent être respectés.
- L'utilisation de matériaux brillants ou réfléchissants depuis la voie publique (tôle galvanisée, aluminium, inox) devront être interdits.
- Les façades aux motifs fantaisistes (rayures damiers, …) seront proscrites,
- Le blanc pur ou blanc cassé seront en partie interdit réservé uniquement aux encadrements ou autres décors.
- Tous les éléments techniques et annexes doivent être intégrés au volume principal. Les zones de stockage doivent être masquées, soit dans les locaux, soit dans un espace ceinturé de végétation.

Partie 3 : Principes généraux du projet d'aménagement

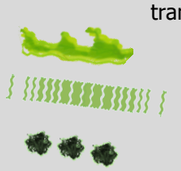
3,2 L'intégration paysagère et environnementale

Enjeux identifiés dans l'analyse fonctionnelle du site

- Le secteur d'étude illustre une image d'entrée/sortie du bourg dans le prolongement de la zone d'activité qui lui fait face et en contact avec la résidence René Mouchotte. Cette position privilégiée peut ainsi participer, dans la limite de son échelle et de par la qualité de son traitement paysager, à un traitement d'entrée de ville à forte valeur ajoutée.
- Le secteur d'étude n'est pas concerné par un élément constitutif de la trame verte et bleu, mais forme un espace relai à l'échelle locale.

Objectifs du projet

Assurer une bonne insertion paysagère de la zone par la composition d'une vitrine qualitative.



- En végétalisant de façon continue les franges en limite de secteur afin de créer un espace de transition visuelle entre la zone d'activité et son environnement :
  - A l'Ouest, constituer une zone tampon qui adoucie la vue sur les arrières de jardins par la formation de haie libre,
  - Sur les franges Est, dessiner un filtre végétal qui filtre la vue sur les arrières de bâtiment et assure des perméabilités sur les arrières agricoles.
  - Requalifier la limite Nord Est cernant la RD pour apporter de la profondeur et une mise en perspective sur la zone d'activité.

Développer un cadre paysager de qualité

- Favoriser l'installation de toitures végétalisées, assurant une bonne intégration dans le paysage et une gestion alternative des eaux pluviales.
- Développer un espace de stationnement à l'arrière des bâtiments pour effacer les véhicules de la perception du site depuis la RD. La zone sera traitée de façon paysagère avec l'objectif de conserver au maximum les essences présentes, ou sinon des plantations complémentaires d'essences locales
- Maintenir et développer les plantations d'arbres de hauts jets à l'arrière exprimant l'ambiance d'un parc.

Les grandes lignes de l'aménagement :

Le projet prévoit d'assurer une bonne **insertion paysagère** par la composition d'une vitrine qualitative**,** en végétalisant de façon hiérarchisée le secteur d'étude afin de créer un espace de transition visuelle entre la zone d'activité et son environnement.

Au niveau des franges Ouest, la plantation d'une haie libre sous forme de bosquets adoucira les limites avec la résidence Mouchotte. Ces masses seront constituées d'arbustes mixtes de forme libre, à croissance rapide et formées d'essences indigènes, nécessitant peu d'entretien.
Le long de la RD 2643, la bande végétale sera complétée par un alignement d'arbres pour assurer un effet porte et filtrer la vue sur les enseignes depuis la RD.

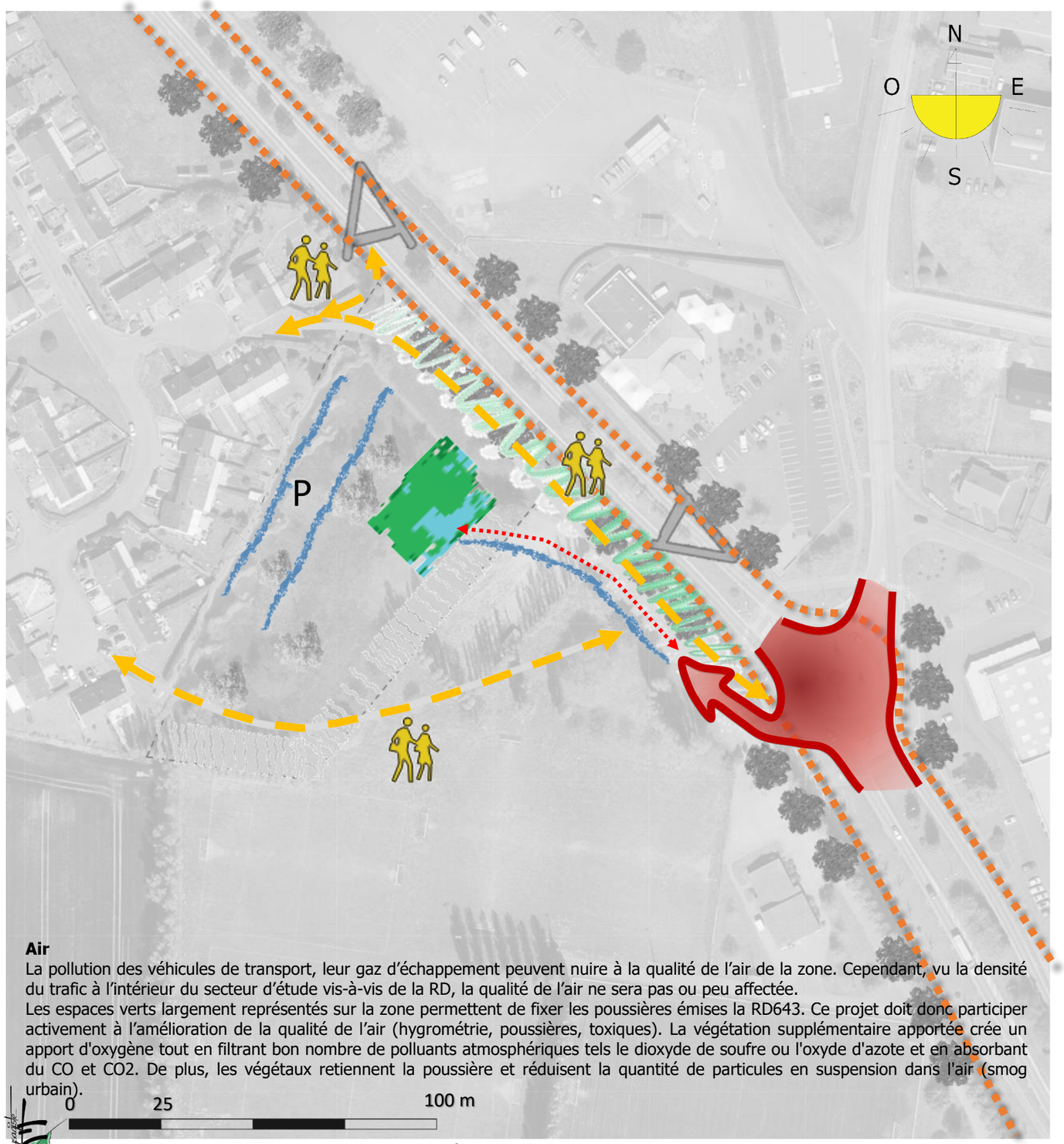
Les limites Est sont soulignées par une strate basse arbustive de 2 mètres de largeur minimum composée d'essences rustiques, nécessitant peu d'entretien. La hauteur peut rester libre ou être maîtrisée selon le choix de l'aménageur.
Ces lisières végétales continues ne pourront excéder 2 mètres en façades et sur les limites latérales afin de veiller à conserver des ouvertures visuelles sur les espaces alentours .

A l'intérieur du site, des arbres de hautes tiges constitueront un parc et accompagneront les perspectives amorcées vers l'arrière-plan agricole.

La plantation de conifères de manière mono spécifique est interdite.

Partie 3 : Principes généraux du projet d'aménagement

3.3 La sécurité et les nuisances



Enjeux identifiés dans l'analyse du site

- Un site longé par la RD 2643 classée voie à grande circulation qui assure la continuité des itinéraires principaux, notamment le délestage du trafic, la circulation des transports exceptionnels, des convois et des transports militaires et la desserte économique du territoire, et justifient à ce titre des règles particulières en matière de police de la circulation.
- Un réseau de transports collectifs et liaisons douces existants et jointifs au secteur d'étude.

Objectifs du projet

Garantir le statut de la RD 2643

- Maintenir les dimension de la voie pour assurer l'itinéraire de convois exceptionnels

Garantir une bonne desserte de la zone d'activité

- S'appuyer sur les aménagements routiers existants pour garantir la sécurité d'accès aux secteurs d'étude depuis la RD 2643.
- Poursuivre les connections piétonnes
- Voie de desserte raccordée à la trame routière existante.

Assurer une bonne gestion des eaux pluviales participant au traitement qualitatif de la zone

- Minimiser les surfaces imperméabilisées afin de favoriser l'infiltration naturelle et favoriser les espaces de tamponnement dans la mesure du possible
- accompagnement des voiries via un système de noues végétalisées,
- Favoriser l'installation de toitures végétalisées.

Améliorer la qualité de l'air pollué par les véhicules

Limiter les nuisances de la RD 643 bruyante par des écrans végétaux épais en limite de voirie

Les grandes lignes de l'aménagement

Afin de limiter les impacts sur la RD 2643, aucun accès direct de bâtiment ne sera autorisé. Le raccordement sera réalisé sur le carrefour giratoire existant amorçant le lien de la voie de desserte.

Cette voie sera adaptée à l'opération et à l'échelle de la zone d'activité, et sera accompagnée de large trottoir, et d' axe piétonnier assurant la connexion entre la résidence et les équipements sportifs. Cette trame piétonne a pour but de favoriser les déplacements en mode doux en contact avec la trame existante.

Eau
En terme de rejet des effluents, les réseaux d'assainissement desservent ce secteur et permettent une connexion aux réseaux de la ville. Cependant les infiltrations d'eaux à la parcelle seront privilégiées via des revêtements perméables, des noues d'infiltrations, … et des collecteurs seront réalisés pour la gestion des eaux des bâtiments.

Bruit
La formation d'un écran végétal suffisant pour limiter les bruits impliquerait l'utilisation d'une épaisseur et d'une hauteur qui contrarierait la vue sur l'enseigne. De fait, un écran végétalisé pourra être constitué pour limiter les nuisances sonores sous la forme de bosquets arbustifs et d'arbres épars.

L'objectif est d'y réaliser un aménagement paysager qui créé une barrière sonore. Le trafic supplémentaire occasionné par l'activité sera relativement limité par rapport à l'existant.

Air
La pollution des véhicules de transport, leur gaz d'échappement peuvent nuire à la qualité de l'air de la zone. Cependant, vu la densité du trafic à l'intérieur du secteur d'étude vis-à-vis de la RD, la qualité de l'air ne sera pas ou peu affectée.
Les espaces verts largement représentés sur la zone permettent de fixer les poussières émises la RD643. Ce projet doit donc participer activement à l'amélioration de la qualité de l'air (hygrométrie, poussières, toxiques). La végétation supplémentaire apportée crée un apport d'oxygène tout en filtrant bon nombre de polluants atmosphériques tels le dioxyde de soufre ou l'oxyde d'azote et en absorbant du CO et CO2. De plus, les végétaux retiennent la poussière et réduisent la quantité de particules en suspension dans l'air (smog urbain).

Agence Fabienne GUINET, Bureau d'Etudes en Aménagements Paysagers
1197, Route d'Arras - 59554 RAILLENCOURT-Ste-OLLE
Tél. 03 27 70 31 72 - Fax 03 27 70 31 73