27 – 11 – 2024
MAIRIE DE BENIFONTAINE
62410

Révision Allégée n°3

BÉNIFONTAINE

Orientations d'Aménagement et de Programmation

2023

Vu pour être annexé à la délibération du 27/11/2024,
Monsieur Nicolas Godart,
Maire de Bénifontaine

Sommaire

AVANT-PROPOS 2

LE PLAN LOCAL D'URBANISME ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 2

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 4

I. EXTENSION DE LA ZONE ECONOMIQUE DE VENDIN-LE-VIEIL – RN47. 4

1. Contexte et enjeux 4

2. Orientations particulières 5

3. Schéma d'aménagement 6

II. RECOMMANDATIONS POUR L'AMENAGEMENT DES ZONES D'ETUDES 8

AVANT-PROPOS

LE PLAN LOCAL D'URBANISME ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Article L151-6
Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17.

Conformément aux dispositions du II de l'article 169 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, ces dispositions s'appliquent aux plans locaux d'urbanisme élaborés par des établissements publics de coopération intercommunale qui font l'objet, postérieurement à la publication de la présente loi, d'une délibération prescrivant leur révision en application de l'article L. 153-32 du code de l'urbanisme.

Article L151-7
I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.
II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

Article L151-7-1
Outre les dispositions prévues à l'article L. 151-7, dans les zones d'aménagement concerté, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :
1° Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;

2° Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

Article L151-7-2
Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou la commune est compétent en matière de plan local d'urbanisme et pour approuver le dossier de création de la zone d'aménagement concerté, la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme contenant des orientations d'aménagement et de programmation peut valoir acte de création de la zone d'aménagement concerté, selon des conditions définies par décret en Conseil d'État.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

I. EXTENSION DE LA ZONE ECONOMIQUE DE VENDIN-LE-VIEIL – RN47.

1. Contexte et enjeux

Le site d'étude dédié aux activités économiques viendra se caler sur la limite communale avec Vendin-le-Vieil, le long de la RN47. Il vient prolonger une partie de la zone économique existante à Vendin-le-Vieil pour permettre l'extension d'une entreprise.
L'intégration du projet sera favorisée par l'existence d'un réseau de communication développé sur le territoire :

- La RN47 scinde la commune dans un axe nord/sud et Lens à la Bassée.
- La RD947 borde l'ouest de la commune. Elle relie Lens à Hazebrouck.
- La RD39 bore et traverse la commune d'est en ouest dans la partie nord. Elle traverse le tissu urbain communal borde le sud de la zone d'étude et relie Hénin-Beaumont à Vermelles.

La zone de projet se situe le long de la RN47 (axe routier à grande circulation) sur des parcelles agricoles en réponse et en complément à la zone économique existante à Vendin-le-Vieil.
Le site d'étude se trouve au sud de la commune de Bénifontaine en limite communale avec Vendin-le-Vieil. Il vient se positionner sur des terres agricoles situées le long de la RN47, axe majeur communal.

La zone est dédiée à l'activité économique, elle pourra se servir de sa situation à proximité de la RN47 pour être visible et accessible. Elle vient en complément de la zone d'activités existante sur la commune de Vendin-le-Vieil

Elle est actuellement bordée par la RN47 à l'ouest, par la zone économique au sud et à l'est et par des espaces agricoles au nord.

La surface du site d'étude est d'environ 3,5 ha.

Le site est actuellement accessible depuis la zone économique existante via la rue de Calmette.
Le site présente un enjeu économique important tant par sa situation en entrée de commune que par son positionnement dans la trame économique et agricole.

La RN47 étant classée comme « axe routier à grande circulation », un dossier de Loi Barnier sera réalisé. L'aménagement de la zone devra également prendre en compte ce document.



La zone économique de Vendin-le-Vieil vue depuis la RN47. La zone d'extension viendra en extension le long de la RN47 et servira de prolongement du bâtiment visible le plus à droite sur la photo. La zone rouge présente à titre indicatif la zone d'extension prévue.

L'intégration du projet dans un environnement économique et agricole, et visible depuis la RN47 est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.

2. Orientations particulières

Sécurité routière

Le site est actuellement accessible depuis une voie d'accès technique au bassin de gestion des eaux existant à proximité.

Cette voie d'accès est elle-même accessible depuis une des rues de desserte de la zone d'activités, la rue de Calmette.

Le projet concerne l'extension d'une entreprise, ainsi l'accès à la zone sera réalisé depuis les voies de desserte existante de cette dernière.

La liaison entre cette entreprise et sa zone d'extension se fera à travers le chemin technique qu'il conviendra de laisser libre afin d'accéder aux nombreux réseaux présents sous le chemin.

Les espaces de stationnement pourront prendre place au sein de la zone inconstructible. Toutefois, ces derniers devront être paysagers afin d'offrir des vues qualitatives depuis la RN47.

Les espaces de stationnement pour véhicules légers devront être perméables afin de limiter les nuisances sur l'environnement.

Le projet sera donc connecté au réseau existant aux alentours.

Composition urbaine et architecturale

Le site d'étude a vocation à accueillir l'extension d'une entreprise voisine.

Les constructions devront recevoir des matériaux à bonne capacité d'isolation de façon à limiter les échanges acoustiques de l'axe routier. Elles devront être adaptées au contexte architectural et urbain existant, afin d'offrir une ambiance et un cadre de vie de qualité. Les façades visibles depuis l'espace public devront être traitées de façon qualitative.

Afin de limiter l'impact de la future construction dans le paysage, il conviendra de chercher à la rapprocher au maximum des constructions économiques existantes et de l'éloigner le plus possible des axes publics. De plus, si elle comporte des volumes différents, les hauteurs les plus importantes devront être le plus en retrait possible de la voie (voir plan). Ainsi, au sein de la zone comprise entre 35m et 75m depuis l'axe central de la RN47, les hauteurs seront limitées à 16m maximum à

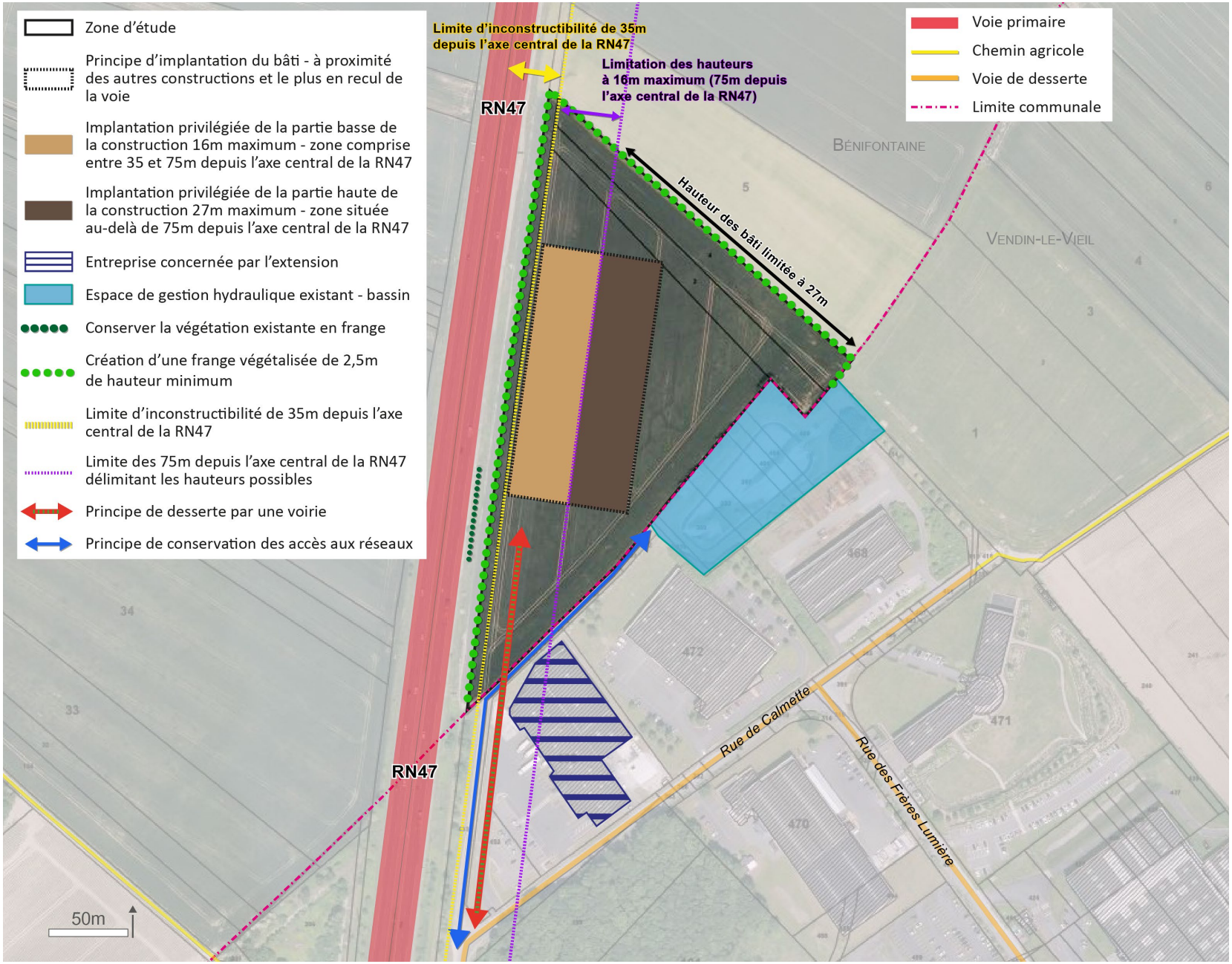
l'acrotère, et par-delà les 75m depuis le même axe, les hauteurs maximales de bâtis pourront atteindre 27m à l'acrotère.
Une zone d'inconstructibilité de 35m depuis l'axe central de la RN47 sera instaurée. Ainsi, en façade de la voirie, une frange végétalisée sera aménagée permettant une meilleure intégration des constructions.

Qualité urbaine, paysagère et environnementale
Le site d'étude est actuellement occupé par des espaces cultivés.
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 sur les limites de zone.
Les quelques linéaires végétalisés existants le long de la RN47 devront être conservés afin de limiter l'impact du projet et de favoriser son intégration.
Les limites de zone en lien avec les espaces agricoles et la RN47 devra être plantée au moyen d'une frange végétalisée de 2,5m de hauteur minimum de façon à intégrer de futurs potentiels grands volumes de bâtis qui sans accompagnement végétalisé rompraient brutalement la planitude du secteur.
Des arbres isolés pourront être plantés un peu partout au sein de la zone. Les essences d'arbres seront locales. On retrouvera entre autres des chênes, des saules, des aulnes...
Une gestion hydraulique poussée de la zone pourra être développée si nécessaire. Des noues pourront suivre les voiries créées, des ouvrages de gestion hydraulique pourront être aménagés.
Le bassin existant à proximité devra être conservé.

Equipement en réseaux du site
Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.
Les tracés des réseaux sont à laisser libres et accessibles le long de la limite nord-est de la zone.

3. Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.


Zone d'étude
Principe d'implantation du bâti - à proximité des autres constructions et le plus en recul de la voie
Implantation privilégiée de la partie basse de la construction 16m maximum - zone comprise entre 35 et 75m depuis l'axe central de la RN47
Implantation privilégiée de la partie haute de la construction 27m maximum - zone située au-delà de 75m depuis l'axe central de la RN47
Entreprise concernée par l'extension
Espace de gestion hydraulique existant - bassin
Conserver la végétation existante en frange
Création d'une frange végétalisée de 2,5m de hauteur minimum
Limite d'inconstructibilité de 35m depuis l'axe central de la RN47
Limite des 75m depuis l'axe central de la RN47 délimitant les hauteurs possibles
Principe de desserte par une voirie
Principe de conservation des accès aux réseaux
Limite d'inconstructibilité de 35m depuis l'axe central de la RN47
Limitation des hauteurs à 16m maximum (75m depuis l'axe central de la RN47)
RN47
Hauteur des bâti limitée à 27m
Voie primaire
Chemin agricole
Voie de desserte
Limite communale
Bénifontaine
Vendin-le-Vieil
RN47
Rue de Calmette
Rue des Frères Lumière
50m

II. RECOMMANDATIONS POUR L'AMENAGEMENT DES ZONES D'ETUDES

Aménagement bioclimatique

L'urbanisation de la zone devra être basée sur des réflexions prenant en compte l'aménagement bioclimatique. L'opération devra s'adapter son environnement (et non l'inverse) et en tirer le plus de bénéfices possible en fonction de son usage, notamment en matière d'énergie.

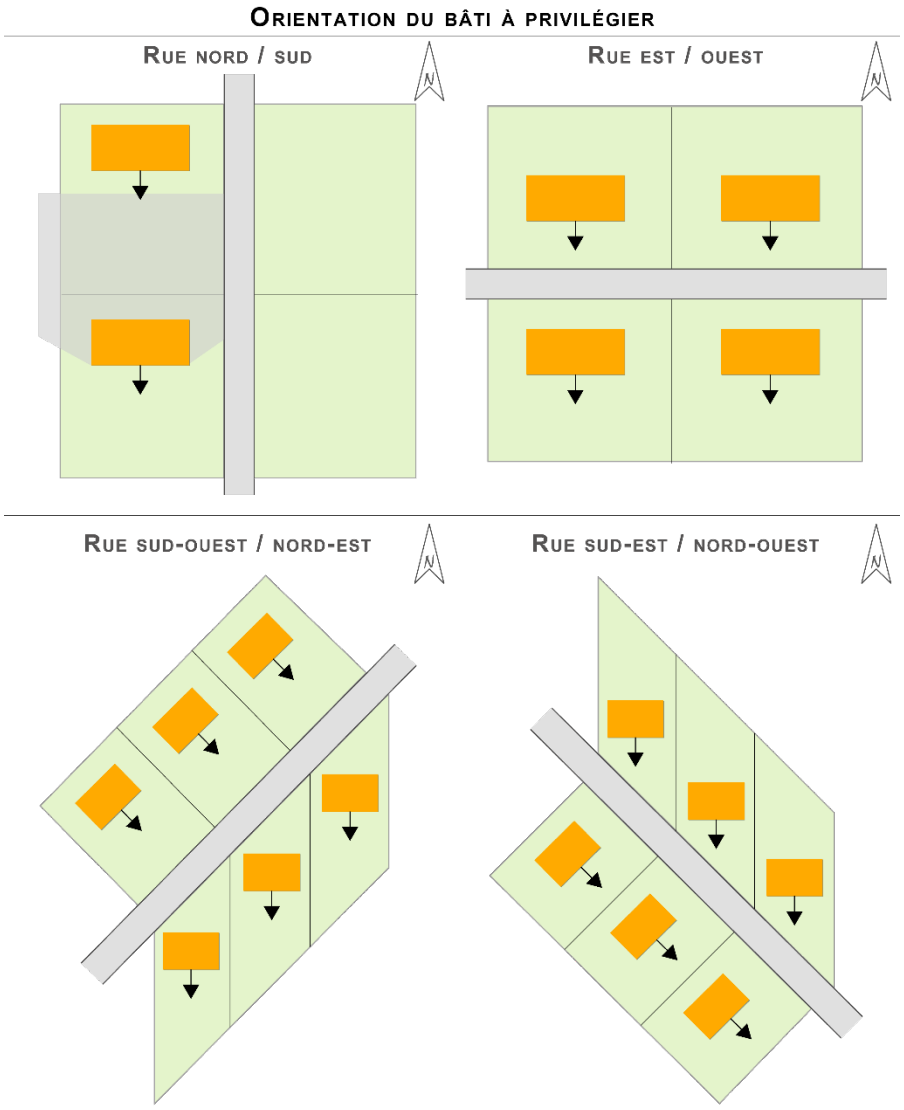
Afin d'optimiser les avantages liés à l'aménagement bioclimatique, notamment en terme de confort de vie et de réduction des coûts, il conviendra de :

- Etudier la topographie de façon à optimiser l'implantation sur la parcelle.

- Etudier les ombres portées des bâtiments et éviter les nuisances liées à celles-ci.

- Etudier les matières (eau, végétal…) et matériaux (enrobé, béton, bois…) existant à proximité et à mettre en place. Chaque élément possède des caractéristiques qui permettent de définir son efficacité selon l'environnement donné.

- Etudier les vents afin de ne pas créer de couloir de vent et de ne pas exposer les façades aux vents dominants.



Energie

La production et l'utilisation raisonnée de l'énergie sont des enjeux majeurs de la gestion d'un territoire. Afin de tendre vers une bonne maîtrise de l'énergie, il conviendra de :

- Appliquer à minima la RT en vigueur pour les constructions.

- Etudier les possibilités de mise en place de systèmes de production d'énergies renouvelables adaptés au contexte, et si possible de penser une mutualisation du réseau : éolienne, solaire thermique, solaire photovoltaïque, géothermie, filière bois, aérothermie.

- Etudier la possibilité de se raccorder ou de créer un réseau de chaleur.

- Mettre en place un éclairage public adapté et efficace, notamment en terme de sécurité et de consommation, et surtout non intrusif : utilité, orientation, diffusion, puissance… sont de critères à étudier lors de la conception du projet.

Déchets

La réduction et la réutilisation des déchets fait partie des enjeux majeurs de nos sociétés, ainsi il conviendra de favoriser le tri au sein de l'entreprise.

Eau

Afin d'appliquer une gestion maîtrisée de l'eau, il conviendra de mettre en place des moyens d'économie et de récupération de l'eau (exemple : bac de récupération des eaux de pluie).

Dispositifs Techniques

Les dispositifs implantés à l'extérieur de la construction devront être bien intégrés, de manière à minimiser leur impact visuel. Plusieurs pistes pour cela :

- Les implanter sur des constructions annexes,

- Les implanter de manière à ce qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique ou de l'espace public,

- Les regrouper,

- Les dissimuler, par exemple par le choix d'une végétation adaptée,

- Adapter l'implantation à la composition de la construction.