



Commune de Iwuy

Modification du Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'aménagement zones IAUa et 2AU au lieu dit les Tordoirs

SOUS PREFECTURE DE CAMBRAI ARRIVEE LE 03 AOUT 2011 N°
--

Révision de Plan Local d'Urbanisme, approuvée le 8 avril 2004

Première modification de Plan Local d'Urbanisme approuvée le 14 mai 2008

Seconde modification de Plan Local d'Urbanisme : Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du Conseil Municipal en date du 25 juillet 2011



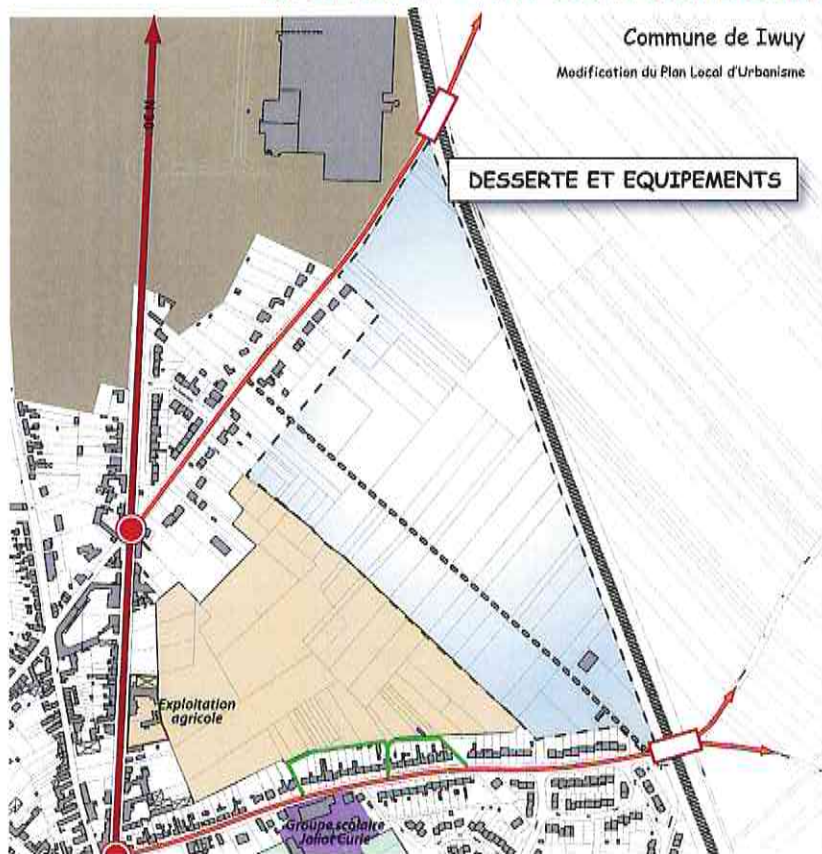
INGEO

Sommaire

I.	DIAGNOSTIC SYNTHETIQUE DU SECTEUR D'ETUDE.....	3
A.	DESSERTE AU POURTOUR DU SITE	3
B.	ACCES AU SITE	4
C.	EQUIPEMENTS ET ACTIVITES	6
D.	ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT	7
E.	ANALYSE DES TYPOLOGIES D'HABITAT	8
F.	ANALYSE REGLEMENTAIRE	9
II.	PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU SECTEUR D'ETUDE.....	10
A.	PRINCIPES D'AMENAGEMENT	10
B.	SCHEMA D'AMENAGEMENT	11

I. DIAGNOSTIC SYNTHETIQUE DU SECTEUR D'ETUDE

A. DESSERTE AU POURTOUR DU SITE



RUE LIEU ST AMAND



RUE LAFAYETTE



Croisement RN30/ rue St Amand



Croisement RN30/ rue Lafayette



Chemin d'exploitation

La commune est drainée par un axe majeur qui traverse son territoire, la RN30 qui permet de relier la commune à l'autoroute A2 (Cambrai Valenciennes Bruxelles). Cette pénétrante traverse toute la commune drainant ainsi le centre-ville.

La perception de l'entrée de ville par la RN est progressive et étirée le long de cet axe. Elle commence par une séquence liée à la zone d'activités accolée à l'échangeur autoroutier puis s'étire jusqu'au centre-ville par des typologies bâties variées (ferme, maison, entrepôt d'activités, habitat de centre-bourg).

La RN permet d'accéder au site par deux carrefours avec :

- la rue Lieu St Amand, géré par un stop et accédant à la bordure nord du site
- la rue Lafayette, avec des feux permettant de rejoindre la bordure sud-est du site via les équipements scolaires.

Le site est traversé par un chemin d'exploitation agricole en mauvais état et utilisé pour éviter la traversée du centre par les

automobilistes.

Un cheminement vert à l'arrière des habitations de la rue Lafayette permet aux propriétaires d'accéder à des jardins.



Enfin le site est bordé dans sa partie nord-est par la ligne de chemin de fer, le passage de cette voie se fait en deux point :

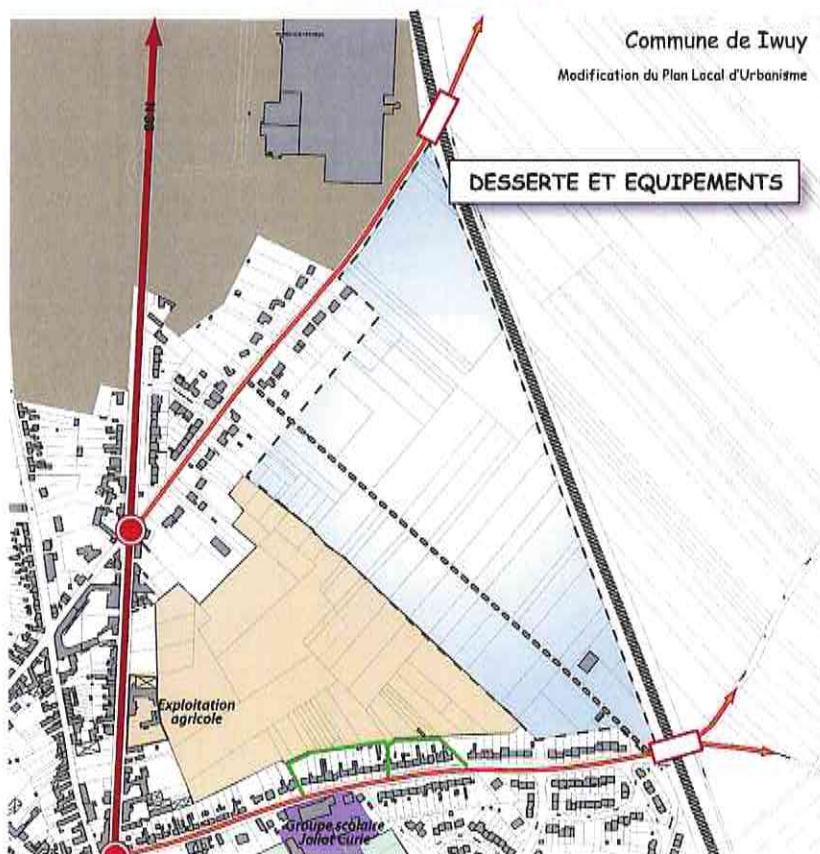
- par un pont dans le prolongement de la rue Lafayette,
- par un passage à niveau dans le prolongement de la rue Lieu St Amand. Ces deux accès donnent dans la plaine agricole par des chemins ruraux de mauvaise qualité. Nous n'avons pas observé d'importantes fréquentations du site par ces accès.



Enjeux:

- **Nécessité d'assurer les déplacements internes à la future zone et externes (liens avec la l'école notamment) par des liaisons douces**
- **Eviter une voie de contournement du centre par la traversée de la future zone habitée**

B. ACCES AU SITE



Modification du Plan Local d'Urbanisme – **Orientation d'aménagement**
Commune d'IWUY

Des accès délicats par la rue Lafayette



La rue Lafayette permet d'accéder à la zone en des points précis :

- Le débouché du chemin d'exploitation à courte distance du pont SNCF et avec une visibilité au sortir du chemin difficile vers ce pont. Même si le trafic observé est peu important, il y a là un éventuel problème de sécurité.

- L'emplacement réservé n°6 acquis par une propriété riveraine et transformé en jardin.

- L'emplacement réservé n°5 permettant l'accès par la zone agricole et ne débouchant pas directement sur les zones d'urbanisation future.

- Des accès entre deux habitations de la rue Lafayette donnant sur le chemin vert arrière. Ces derniers sont étroits et ne permettent le passage qu'en un seul sens, ils donnent accès à la plaine agricole.

Des accès facilités par la rue Lieu St Amand



Le débouché du chemin d'exploitation sur la voie est large ; des parcelles en zone constructible mais non bâtie permettent une ouverture confortable vers le site d'étude.



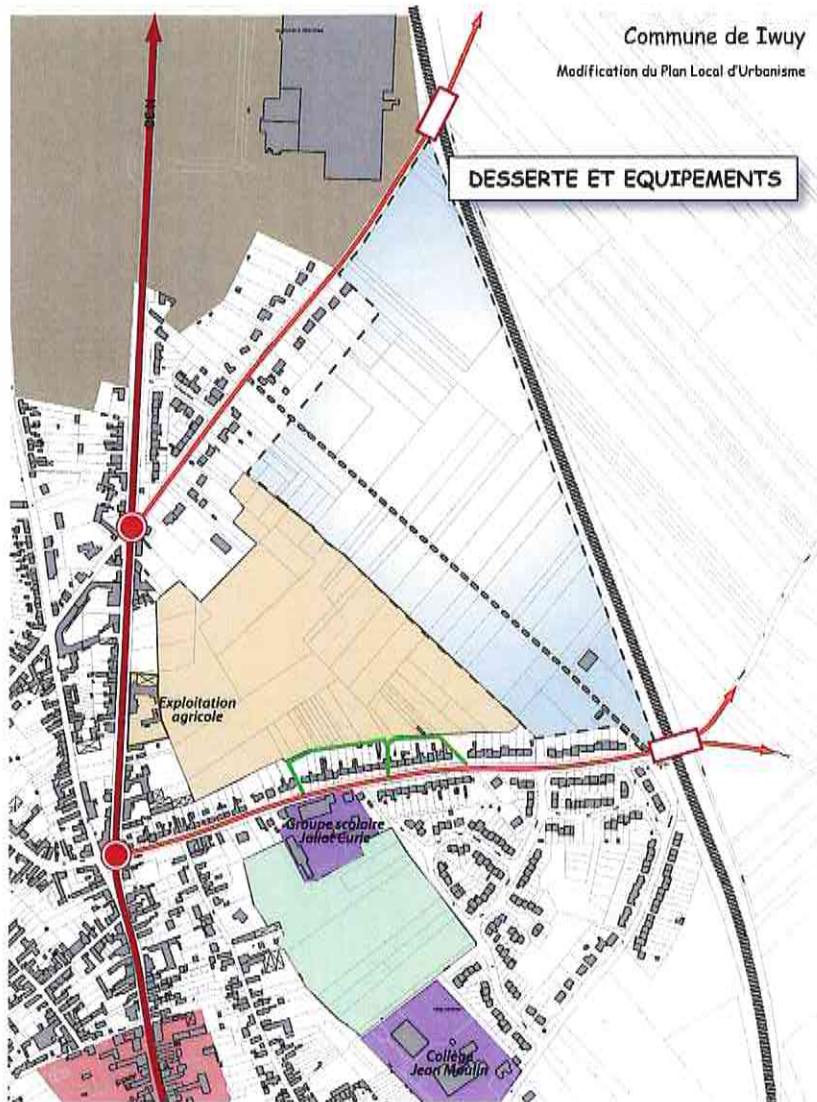
D'autres opportunités existent, elles permettent d'accéder soit aux zones à urbaniser et aux zones agricoles



Enjeux:

- Nécessité d'assurer la sécurité de l'entrée de zone / traitement de l'entrée de commune au sud
- Assurer la sécurité des carrefours d'entrée sortie de la zone
- Valorisation des accès piétons à la zone

C. EQUIPEMENTS ET ACTIVITES



Vue sur zone d'activités



Groupe scolaire

ACTIVITES

On observe une entrée de commune marquée par une zone d'activités avec l'implantation de Babyliiss. Depuis le site, on peut observer les arrières de ce bâtiment.

Une exploitation agricole en activité et donnant sur la RN30 exploite les terres situées entre la RN et le site d'étude. Cette auréole agricole est nécessaire à l'activité en place. Ces limites ne pourront être revues dans le cadre de la présente modification.



EQUIPEMENTS

Le groupe scolaire Curie est localisé à proximité du site d'étude directement accessible par la rue Lafayette, les arrières de cet établissement donnent accès aux équipements communaux, collège. Il est à noter que la desserte de l'école Curie reste délicate aux heures de pointe.

Enjeu:

- Prévoir un lien sécurisé piéton vers l'équipement scolaire

D. ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT



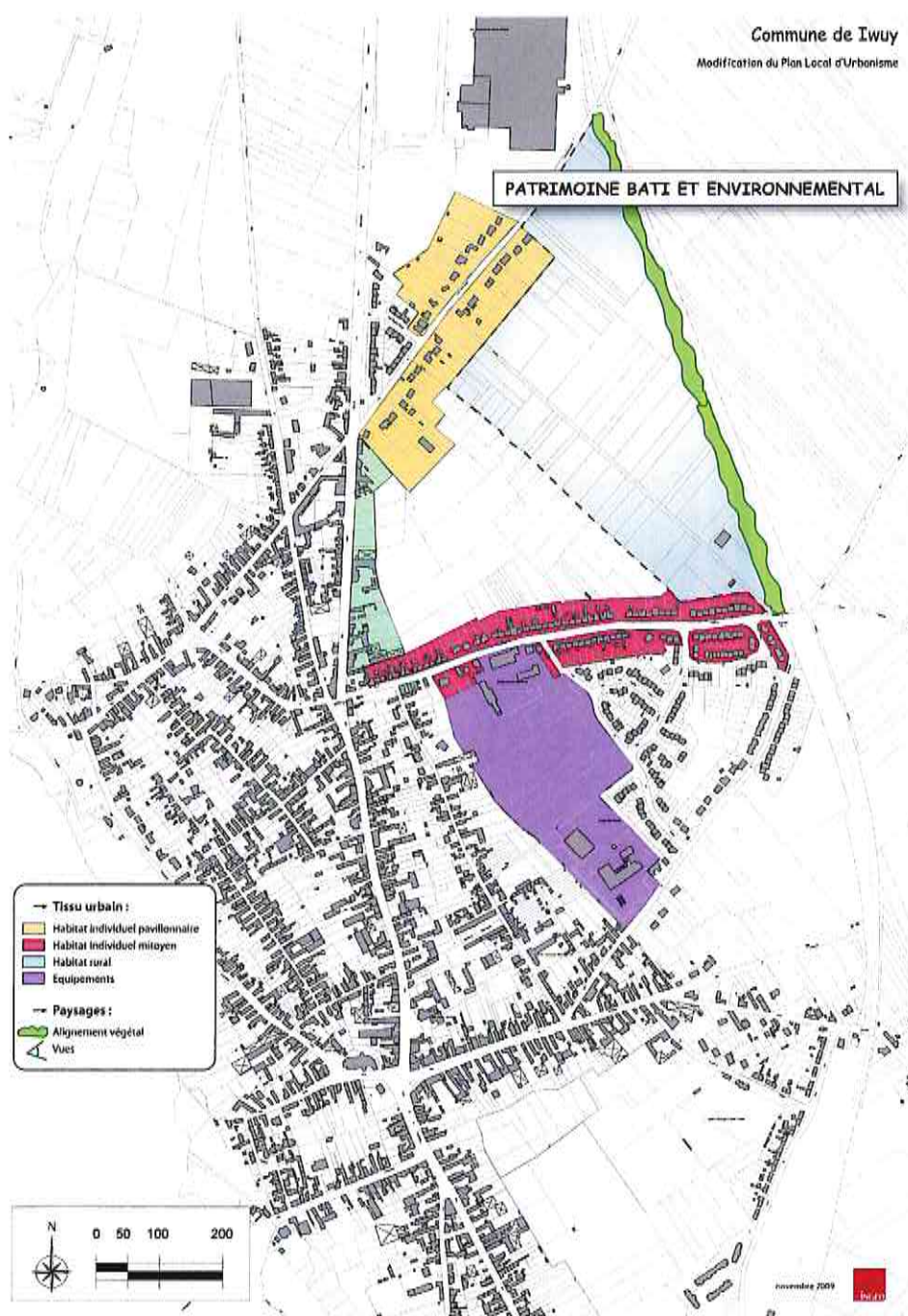
L'occupation des sols se partage entre terres cultivées et pâturages aux abords directs de la ferme.

Les perspectives sont arrêtées coté est par un alignement végétal bordant le décaissé de la voie SNCF. il s'agit de la seule entité paysagère du secteur.

Enjeu:

- Préserver l'alignement végétal en place

E. ANALYSE DES TYPOLOGIES D'HABITAT



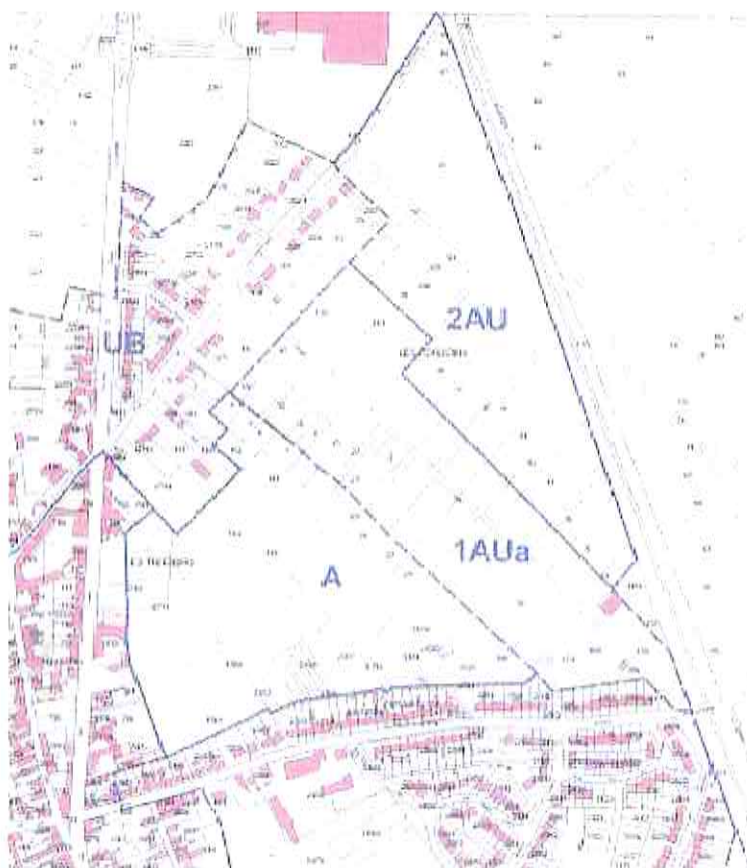
Les typologies bâties sont de trois types au pourtour du site :

- le bâti rural en front de la RN lié à la présence de l'exploitation agricole.
- l'habitat individuel pavillonnaire de la rue Lieu St Amand peu dense avec des implantations parcellaires en retrait, de hauteur R+C.
- l'habitat individuel établi sous forme groupée de la rue Lafayette plus dense, jointif de hauteur R+1.

Enjeux:

- Encourager une mixité des typologies d'habitat sur site.
- Respecter le tissu environnant avec des hauteurs maximales R+1

F. ANALYSE REGLEMENTAIRE



Le site se découpe en une zone 1AUa de X hectares et une zone 2AU de X hectares.

Le règlement de la zone 1AUa dispose :

Art 3: -largeur minimale de chaussée: 5m

-largeur minimale de plate forme: 8m

Voies en impasse ne peuvent desservir plus de 50logements

Art 6: - recul de 10m du bord des voies

Art 7: -implantation en limite séparative sur 20m de profondeur

Art 10: - hauteur maximale 7m à l'égout du toit

Art 11: - problématique des clôtures

Art 12: -1place pour 5 habitations dans les opérations groupées et 1 place par logement.

Art 13:

- opérations groupées de plus de 1hectare, obligation d'un espace planté de 20% de la surface du terrain

- aires de stationnement 1 arbre pour 100m²

Art 14: -COS 0.40

Enjeu:

- Epurier le règlement de toutes contraintes obstacles à la créativité architecturale

II. PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU SECTEUR D'ETUDE

A. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- *Raccordement des dessertes de la nouvelle zone au réseau viaire existant.*

La desserte de l'ensemble du secteur devra prévoir à terme une liaison entre la rue Lieu St Amand et la rue Lafayette.

La première phase du projet se fera par la rue Lieu St Amand plus aisée à aménager.

- Deux accès à partir de la rue lieu St Amand

Une voie principale accompagnée de traitement paysager et de noues pour la gestion des eaux de ruissellement, servira d'amorce à la desserte intégrale de la zone. Elle permettra de relier la rue Lafayette.

Une deuxième voie de gabarit plus urbain à partir du chemin rural permettra de desservir une pénétrante bâtie. La perspective d'entrée sur site devra être travaillée par une placette, un accompagnement végétal travaillant les fonds de parcelle donnant sur le chemin d'exploitation.

Des voies de desserte résidentielle viendront compléter cette trame initiale et effectuer des jonctions entre ces deux voiries principales.

Les deux voies principales se joignent en une place centrale aménagée en cœur de quartier.

- *Rechercher une mixité des typologies d'habitat et assurer une insertion du projet au tissu urbain*

La superficie des zones à aménager est telle qu'elle impliquera plusieurs phases de chantier. Chacune de ces phases doit engendrer une mixité des typologies d'habitat et des statuts d'occupation.

Les typologies projetées orientent le bâti de préférence sous forme individuelle ; la densité se tiendra sur les notions d'alignement, d'habitat individuel superposé, d'implantation sur limite séparative.

Il s'agit de soigner l'insertion d'un bâti de qualité au sein de la zone. Des espaces publics relais seront charnières entre les différentes phases et assureront ainsi une continuité d'aménagement.

Une mixité en terme de typologies d'habitat et de statut d'occupation sera appuyée afin de ne pas stigmatiser un quartier de la ville vers un type de construction. L'habitat accueilli dans cette partie pourrait être diversifié selon l'accès, l'implantation de la rue et de l'ensoleillement. Les parcelles seront plus ou moins grandes.

- *Préservation des éléments paysagers du milieu environnant.*

L'alignement végétal le long de la voie ferrée sera conservé.

De plus, des essences locales doivent être utilisées pour l'ensemble de la végétalisation de la zone (franges et espaces verts).

- *Raccordement piétonnier de la nouvelle zone à l'ensemble urbain et aux pôles scolaires.*

Proche du groupe scolaire, des liaisons douces seront privilégiées pour relier les futures habitations à l'école et au centre. De même, des cheminements piétons seront à réaliser le long des dessertes internes à la zone.

- *Intégrer la gestion alternative des eaux pluviales et des ruissellements.*

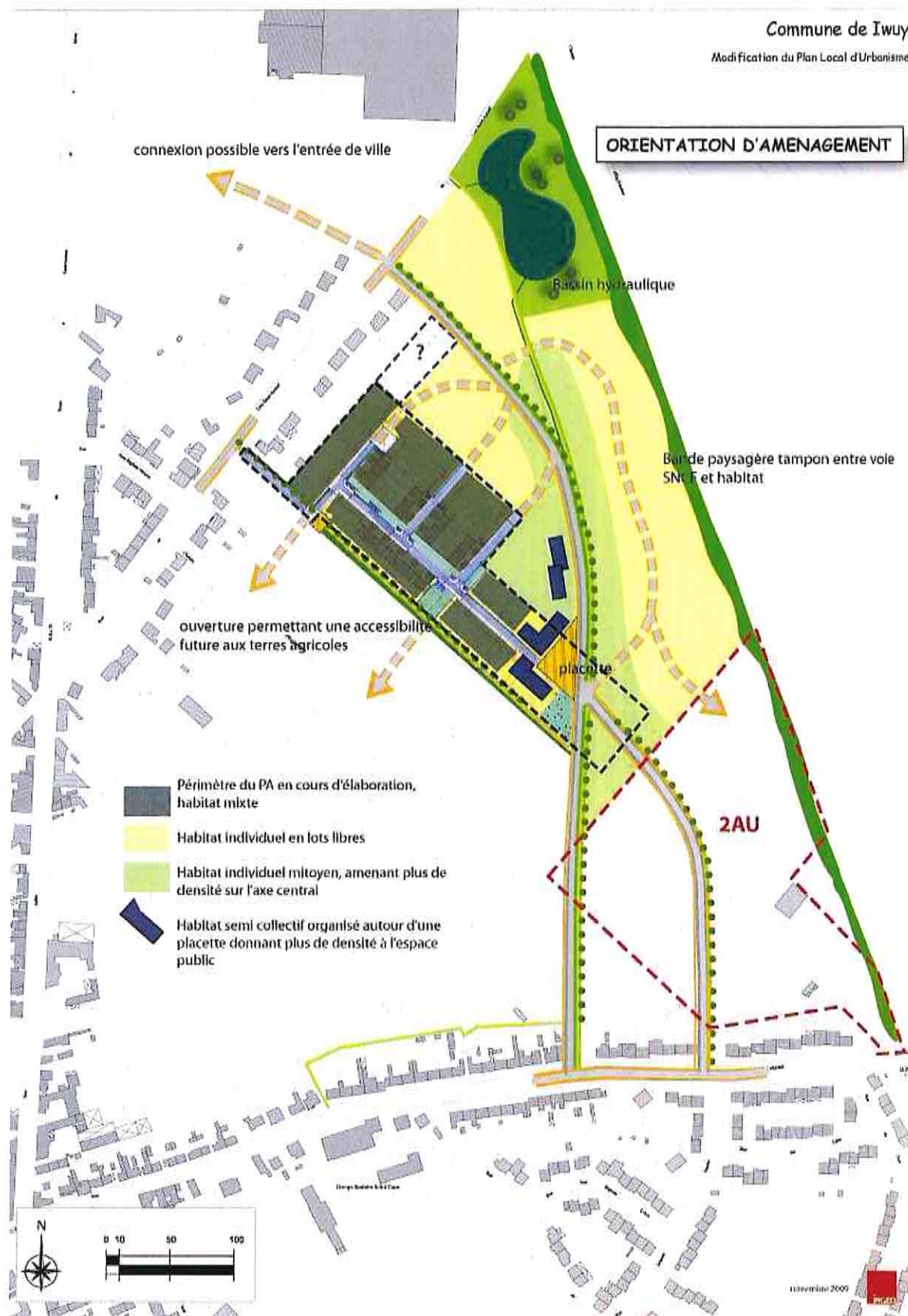
Une attention particulière sera donnée à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement. Dans ce sens il sera intégré dans la partie basse un bassin de tamponnement (comme indiqué ci-dessous) à des fins de récupération des eaux de l'ensemble de la zone. Ce principe est conditionné à la nature du sol en place.

Des noues le long des voies de desserte permettront de canaliser les eaux pluviales vers le bassin de tamponnement en partie basse. Ces eaux de ruissellement pourront être mises en valeur par une visibilité du cheminement de l'eau et mis en scène au niveau des placettes en partie haute.

B. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Récapitulatif des points forts de projet :

- intégrer la possibilité d'un bassin paysager au point bas,
- travailler des gabarits de voies différents avec une importance aux circulations douces,
- réaliser une placette cœur de quartier à l'intersection des deux voies principales,
- assurer une mixité des statuts d'occupation sur site et des typologies d'habitat,
- travailler un axe vert et les franges bâties depuis l'entrée du quartier rue Lieu St Amand,
- intégrer au sein des phases des placettes,
- assurer une orientation optimale des constructions à venir.





Département du Nord

Arrondissement de Cambrai

Commune d'IWUY



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°3

*Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du : 11 Avril 2017*

Le Maire,
M. Daniel POTEAU

PLU approuvé le : 08/04/2004
Modification n°1 approuvée le : 14/05/2008
Modification n°2 approuvée le : 25/07/2011
Modification n°3 du PLU prescrite le : 18/05/2016
enquête publique du : 26/12/2016 au 25/01/2017
approuvée le : 11/04/2017

Orientations d'Aménagement et de Programmation



Sommaire

I. Orientations d'aménagement actuelles	p3
II. Orientations d'aménagement modifiées	p6

I. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ACTUELLES

A – Rappel réglementaire

L'article L123-1 précise que les « plans locaux d'urbanisme peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement ; les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Les opérations de constructions ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non à la lettre.

Les orientations d'aménagement permettent donc une certaine souplesse du projet tout en étant opposables contrairement à l'emplacement réservé dont la contrainte est forte.

B – Principes d'aménagement

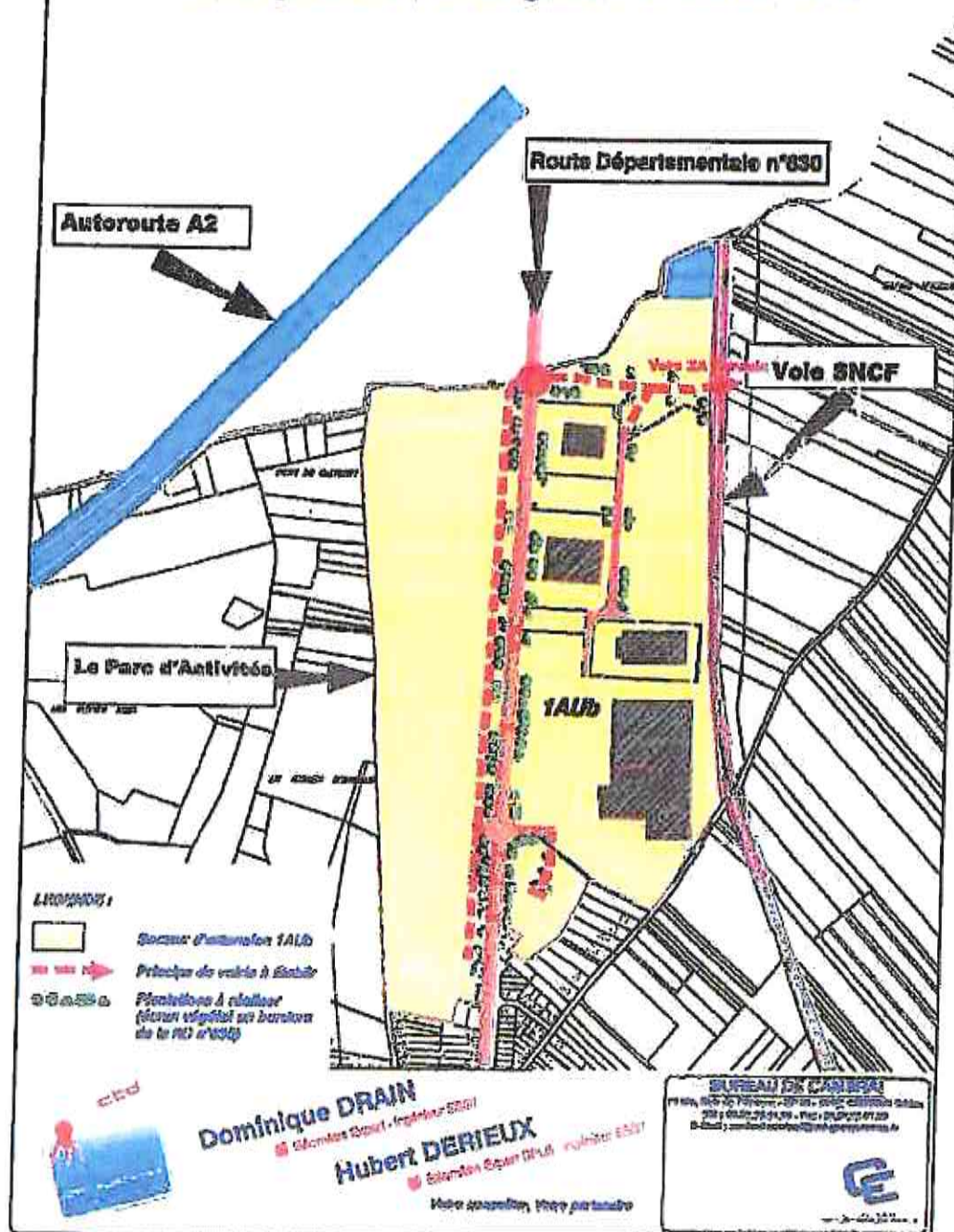
Trois principes définissent l'orientation d'aménagement :

1. Un accès à la zone artisanale à partir du giratoire existant. Une voirie comprenant en phase terminale, un espace de retournement et un espace tampon entre la zone d'activités et l'habitat existant afin d'éviter que les jardins aient vue sur la zone d'activités.
2. La création d'un deuxième giratoire à proximité de l'autoroute afin de desservir par une contre allée l'Ouest de la zone d'activités en rejoignant le giratoire existant.
3. La création d'une amorce de voirie avant et après la modification.

C – Les plans du zonage définissant la situation avant et après la modification

L'emplacement réservé n°8 a été supprimé car trop contraignant : il imposait l'emplacement du giratoire. Après modification, le giratoire sera défini dans le cadre du projet conformément à l'esprit de l'orientation d'aménagement.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT **Principes généraux d'aménagement du secteur 1AUb**



II. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT MODIFIEES

(les parties modifiées sont inscrites en rouge)

A – Rappel réglementaire

L'article L123-1 (ancien) précise que les « plans locaux d'urbanisme peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement ; les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Les opérations de constructions ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non à la lettre.

Les orientations d'aménagement permettent donc une certaine souplesse du projet tout en étant opposables contrairement à l'emplacement réservé dont la contrainte est forte.

B – Principes d'aménagement

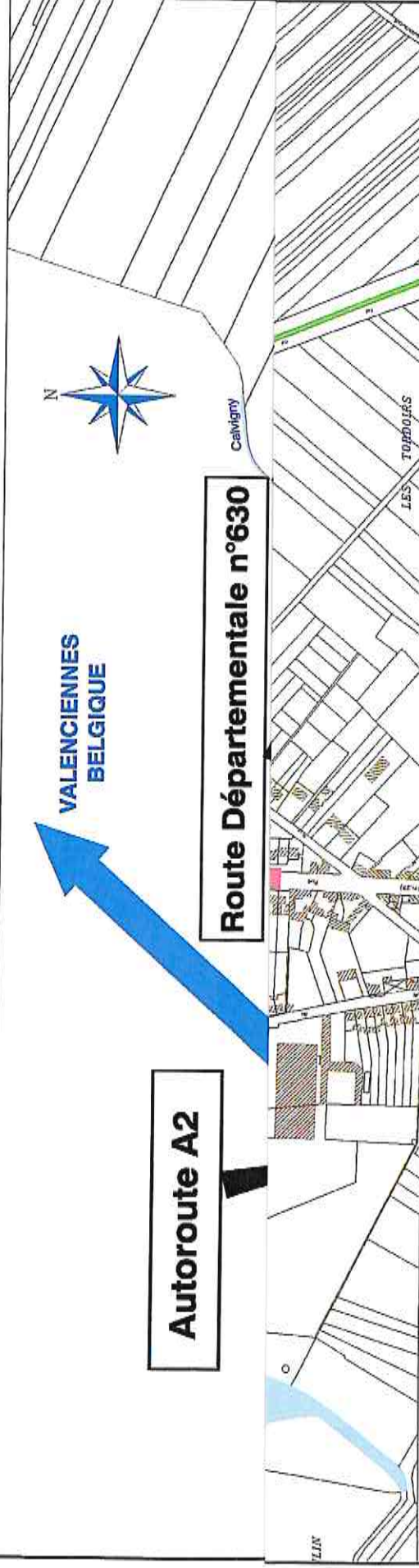
Les principes définissant l'orientation d'aménagement :

1. Le maintien et le renforcement de l'espace tampon entre la zone d'activités et l'habitat existant afin d'éviter que les jardins aient vue sur la zone d'activités. Cet espace tampon sera traité en merlon brise-vue respectant les caractéristiques suivantes :
 - réalisation d'une butte (renforcement du merlon existant) d'une hauteur minimale de 3 m à son point le plus haut,
 - plantation d'un écran végétal composé d'arbres de hautes tiges et de massifs arbustifs d'essences locales répartis sur 3 rangs minimum (1 rang d'arbres de hautes tiges et deux rangs d'arbustes à fort développement). La plantation d'essences locales sera privilégiée. Aussi, afin d'assurer une protection visuelle hivernale, des plantations alliant sujets caduques et persistants seront préférées.
2. La création à terme d'une voirie permettant de relier le Parc d'Activités du Val de Caligny à la zone d'activités d'Hordain.
3. La plantation d'un écran végétal en bordure de la route départementale D630 permettant d'assurer l'intégration paysagère des futurs bâtiments.

Modification n°3 du PLU d'IWUY

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Principes généraux d'aménagement du secteur 1Aub



LEGENDE :

-  Secteur d'extension 1Aub
-  Voirie existante
-  Principe de voirie à établir

-  Plantations à réaliser
(écran végétal en bordure de la RD n°630)
-  Espace tampon à conserver et renforcer
(merlon paysager)

30/08/2016 - Echelle : 1/8000e

