

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE BRUAY LA BUISSIÈRE

Orientations d'aménagement et de programmation

Rapport

Eléments de projet :

Concernant l'extension urbaine, la commune souhaite que le secteur choisi s'intègre dans une démarche qualitative de cohérence globale tout en prenant en compte les caractéristiques paysagères propres.

Il est ensuite nécessaire de protéger des espaces naturels de qualité. Ainsi, les extensions urbaines s'inscriront principalement en densification ou en épaississement des limites existantes dans un souci d'insertion paysagère.

Concernant la création de zones d'urbanisation future, les solutions proposées sont là aussi à la fois diverses et bien encadrées. La commune souhaite proposer des terrains à construire sur plusieurs sites urbains de la commune et ce, en prenant en compte les caractéristiques urbaines et paysagères de chacun des sites.

Il faut néanmoins insister sur le fait que qu'une étude spécifique soit menée concernant l'assainissement des eaux pluviales.

Présence de risques rappel :

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

CAVITES

La commune est exposée au risque d'effondrement des cavités souterraines. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque en réalisant une étude géotechnique permettant de définir les mesures constructives adéquates.

RETRAIT ET GONFLEMENT

La commune est concernée par un aléa retrait gonflement des sols. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque en réalisant une étude géotechnique permettant de définir les mesures constructives adéquates.

FAILLES SISMIQUES

La commune est concernée par un risque sismique faible et par les failles tectoniques actives dites de Ruitz et de Marquelfles.

MOUVEMENT DE TERRAIN

La commune est concernée par un risque de mouvement de terrain d'aléa faible à fort
Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque en réalisant une étude géotechnique permettant de définir les mesures constructives adéquates

RISQUES MINIERES

La commune est exposée aux risques miniers. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque en réalisant une étude géotechnique permettant de définir les mesures constructives adéquates.

INONDATION

La commune est concerné par des aléas d'inondabilité. Il est vivement conseillé de prendre en considération ce risque

La commune est aussi concernée par des risques industriels, des risques liés aux transports de matières dangereuses, aux munitions anciennes de guerre

Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé qui prendra les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité des constructions projetées.

1- Zone d'urbanisation du quartier des Alouettes : principes d'aménagement



Le principe vise à :

Le projet d'éco quartier des Alouettes est une opération d'aménagement et de renouvellement urbain prenant place sur deux friches industrielles et ferroviaires au cœur de la ville de Bruay-la-Buissière

Ce morceau de ville est constitué de deux ensembles : l'un issu de la désaffectation d'un site industriel de près de 6 Ha et l'autre résultant de la réappropriation d'une friche ferroviaire autour de l'ancienne Gare de Bruay.

L'opportunité d'une vaste emprise foncière en cœur de ville, couplée à la réalisation à moyen terme du Transport en Commun en Site Propre entre Béthune et Bruay la Buissière, ont conduit la collectivité à engager une démarche de reconquête foncière sous la forme d'un écoquartier.

Le projet va permettre de diversifier l'offre résidentielle, de compléter l'offre en commerces et services, de « coudre » la ville autour de lui, de réaliser des interconnexions et de rayonner plus largement.

Les éléments de programme

Les éléments de programme :

L'écoquartier s'appuie plusieurs éléments de programme :

- La promenade et le mail TCSP : l'écoquartier prend appui sur une épine dorsale constituée de la rue Raoul Briquet transformée. Cette « avenue » est complétée d'une promenade plantée dédiée aux modes doux, d'une offre en stationnement complémentaire, et par une emprise réservée au futur TCSP.
- Les halles Plastic Omnium, d'une surface totale d'environ 15 000 m², sont issues de la reconversion du site industriel. L'objectif visé est le développement d'un pôle d'animation en tirant parti de la position stratégique des terrains libérés après cessation d'activités. La programmation de ces bâtiments est en cours de définition.
- La place Henri Bodelot : l'ancienne place est étendue, notamment devant l'ancienne halle ferroviaire, et permet d'accueillir le marché dominical actuellement sur la rue Jules Guesde. La nouvelle place Henri Bodelot participe à l'animation locale de ce nouveau morceau de ville.
- Le jardin public : située entre la rue de Champagne et la rue du Gâtinais, l'ancienne plaine de jeux a été transformée en jardin public. Cet équipement participe également à l'animation locale de l'écoquartier en tant que nouvelle composante de la ville.
- Voies nouvelles : dans le cadre de l'opération, 3 nouvelles voies ont été créées afin de relier les quartiers sud au centre-ville.
- Lots à construire : les aménagements vont permettre de créer plusieurs lots à construire à vocation de logements, commerces, bureaux, services et équipements.

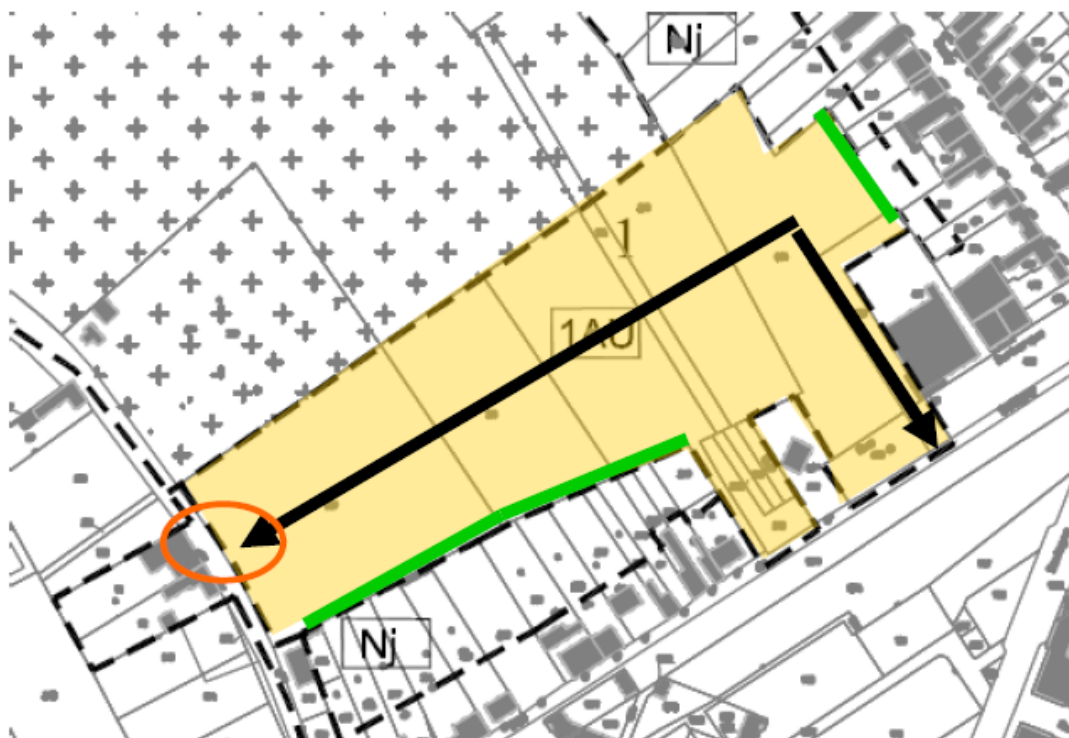
Les exigences environnementales du projet

- Performances énergétiques attendues :
 - consommation d'énergie primaire inférieure à 40kWh/m².an pour les bâtiments à vocation résidentiels (hors production d'énergie renouvelable) en tendant vers l'énergie positive
 - consommation d'énergie primaire inférieure ou égale à la consommation de référence RT EX -40% pour les réhabilitations et les bâtiments d'activités ou de services (hors production d'énergie renouvelable).
- Recours aux matériaux à moindre impact environnemental et sanitaire, aux énergies renouvelables pour le chauffage, aux équipements énergétiques performants, à l'éclairage naturel, à la récupération et à la gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- Prise en compte de la prévention et la gestion des déchets.
- Densité moyenne du quartier de 40 logements à l'hectare minimum.
- Limitation de l'impact de la voiture individuelle en privilégiant la gestion collective du stationnement et en limitant l'offre publique à 1 place par logement.

Densité

- sur l'ilot gare à 35 logements sur 6 400 m² c'est-à-dire les terrains hors Pole Emploi, soit 54 logt/ha
- sur l'ilot PO (hors 15 000 m² des halles industrielles) on est à 200 logements sur 5 Ha brut – PO soit 40 logt/Ha brut, mais également 200 logements sur 21 000 m² d'emprise à construire (donc nette) soit 100 logt/ha nette....

2- Zone d'urbanisation future près du cimetière à vocation d'habitat : principes d'aménagement



Principe de voirie



Traitement paysager des franges



Aménagement des accès à réaliser

Le principe vise à :

Concernant l'aménagement :

- Desservir en profondeur et traiter les fonds de parcelle : intégration du bâti à venir dans la silhouette urbaine, mais aussi avec l'urbanisation existante.
- Réaliser une façade urbaine (clôture ou bâtie) le long des axes à réaliser.
- Favoriser l'intégration et la cohérence de la zone d'urbanisation future par rapport à la commune, par un choix d'élément(s) d'aménagement en relation avec l'existant (mobiliier urbain, plantations...).
- La gestion des eaux pluviales devra être réalisée à la parcelle pour chaque lot et à l'échelle de l'opération.

Concernant l'habitat :

Afin de répondre aux objectifs du PLH, l'aménagement de cette zone vise à réaliser des logements privés avec au minimum de 38% de logements aidés par l'état.

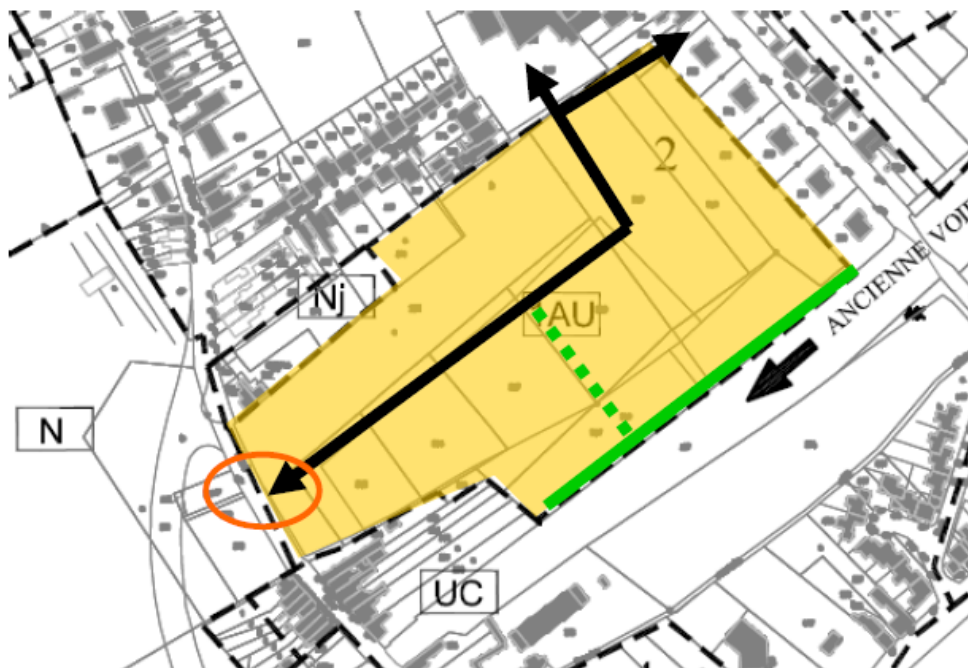
La densité demandée une densité de 30 logements à l'hectare en moyenne

L'aménagement de cette zone prévoira des apports volontaire des déchets

Concernant les transports et déplacements :

- Réaliser une voirie de bouclage afin de proposer un redécoupage de l'îlot reprenant les trames viaires constitutives de la commune. La voirie comprendra des proportions suffisantes ou un plan de circulation pour une desserte en adéquation à la fois avec le projet et à la fois avec le schéma global de circulation de la commune en prenant en compte l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'accessibilité des véhicules de collecte des déchets.
- Limiter l'impact de la voiture individuelle en privilégiant la gestion collective du stationnement et en limitant l'offre publique à 1 place par logement.

3- Zone d'urbanisation future près de l'ancienne voie ferrée à vocation d'habitat : principes d'aménagement



-  Principe de voirie
-  Traitement paysager des franges
-  Liaison douce à développer
-  Aménagement des accès à réaliser

Le principe vise à :

Concernant l'aménagement :

- Desservir en profondeur et traiter les fonds de parcelle : intégration du bâti à venir dans la silhouette urbaine, mais aussi avec l'urbanisation existante.
- Réaliser une façade urbaine (clôture ou bâtie) le long des axes à réaliser.
- Favoriser l'intégration et la cohérence de la zone d'urbanisation future par rapport à la commune, par un choix d'élément(s) d'aménagement en relation avec l'existant (mobiliers urbains, plantations...).
- La gestion des eaux pluviales devra être réalisée à la parcelle pour chaque lot et à l'échelle de l'opération.
- Conserver et renforcer un ourlet paysager dense côté Sud

Concernant l'habitat :

Afin de répondre aux objectifs du PLH, l'aménagement de cette zone vise à réaliser des logements privés avec au minimum de 38% de logements aidés par l'état.

La densité demandée une densité de 30 logements à l'hectare en moyenne

L'aménagement de cette zone prévoira des apports volontaire des déchets

Concernant les transports et déplacements :

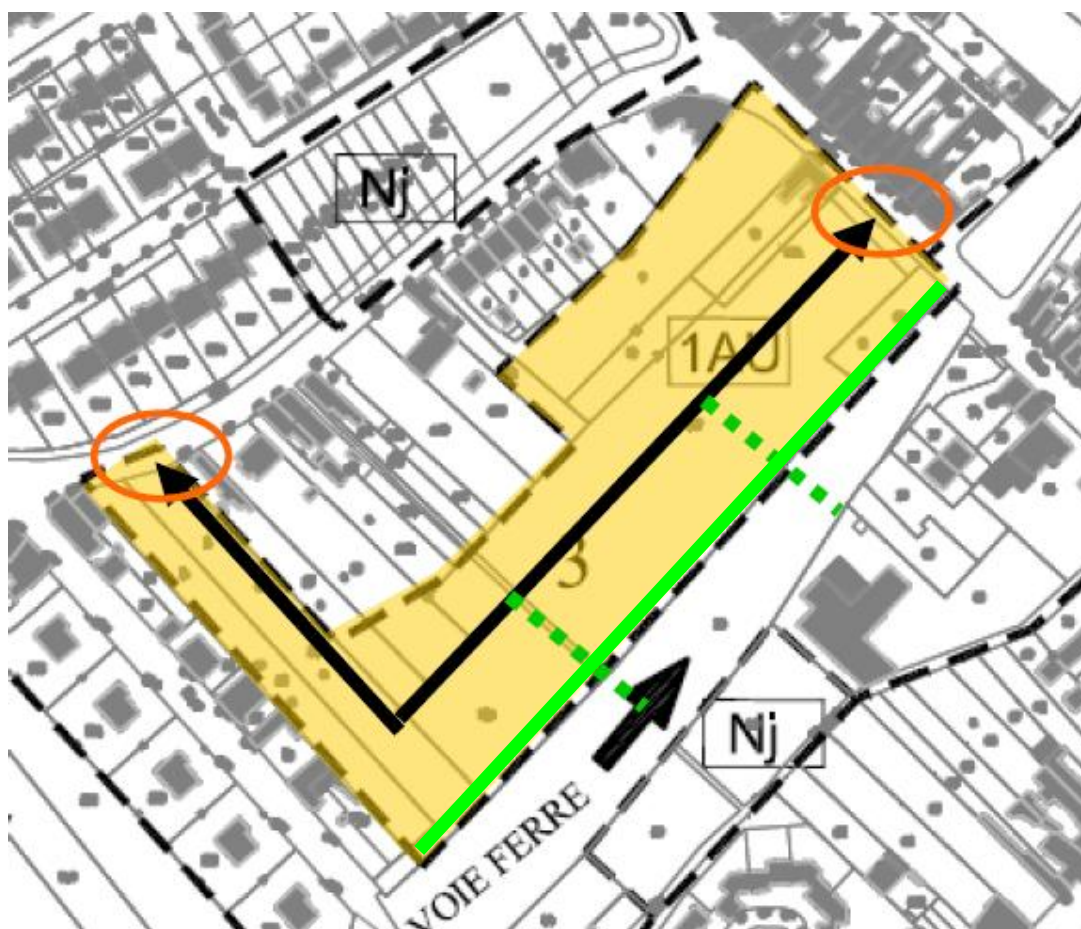
- Réaliser une voirie de bouclage afin de proposer un redécoupage de l'îlot reprenant les trames viaires constitutives de la commune. La voirie comprendra des proportions suffisantes ou un plan de circulation pour une desserte en adéquation à la fois avec le projet et à la fois avec le schéma global de circulation de la commune en prenant en compte l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'accessibilité des véhicules de collecte des déchets.

- Le projet intégrera une amorce de voirie pour permettre le raccordement à une future phase d'aménagement.

- le projet prévoira une liaison douce avec celle existante au Sud

- Limiter l'impact de la voiture individuelle en privilégiant la gestion collective du stationnement et en limitant l'offre publique à 1 place par logement.

4- Zone d'urbanisation future près de l'ancienne voie ferrée à vocation d'habitat : principes d'aménagement



Principe de voirie



Traitement paysager des franges



Liaison douce à développer



Aménagement des accès à réaliser

Le principe vise à :

Concernant l'aménagement :

- Desservir en profondeur et traiter les fonds de parcelle : intégration du bâti à venir dans la silhouette urbaine, mais aussi avec l'urbanisation existante.
- Réaliser une façade urbaine (clôture ou bâtie) le long des axes à réaliser.

- Favoriser l'intégration et la cohérence de la zone d'urbanisation future par rapport à la commune, par un choix d'élément(s) d'aménagement en relation avec l'existant (mobilier urbain, plantations...).

- La gestion des eaux pluviales devra être réalisée à la parcelle pour chaque lot et à l'échelle de l'opération.

- Conserver et renforcer un ourlet paysager dense côté ancienne voie ferrée

Concernant l'habitat :

Afin de répondre aux objectifs du PLH, l'aménagement de cette zone vise à réaliser des logements privés avec au minimum de 38% de logements aidés par l'état.

La densité demandée une densité de 30 logements à l'hectare en moyenne

L'aménagement de cette zone prévoira des apports volontaire des déchets

Concernant les transports et déplacements :

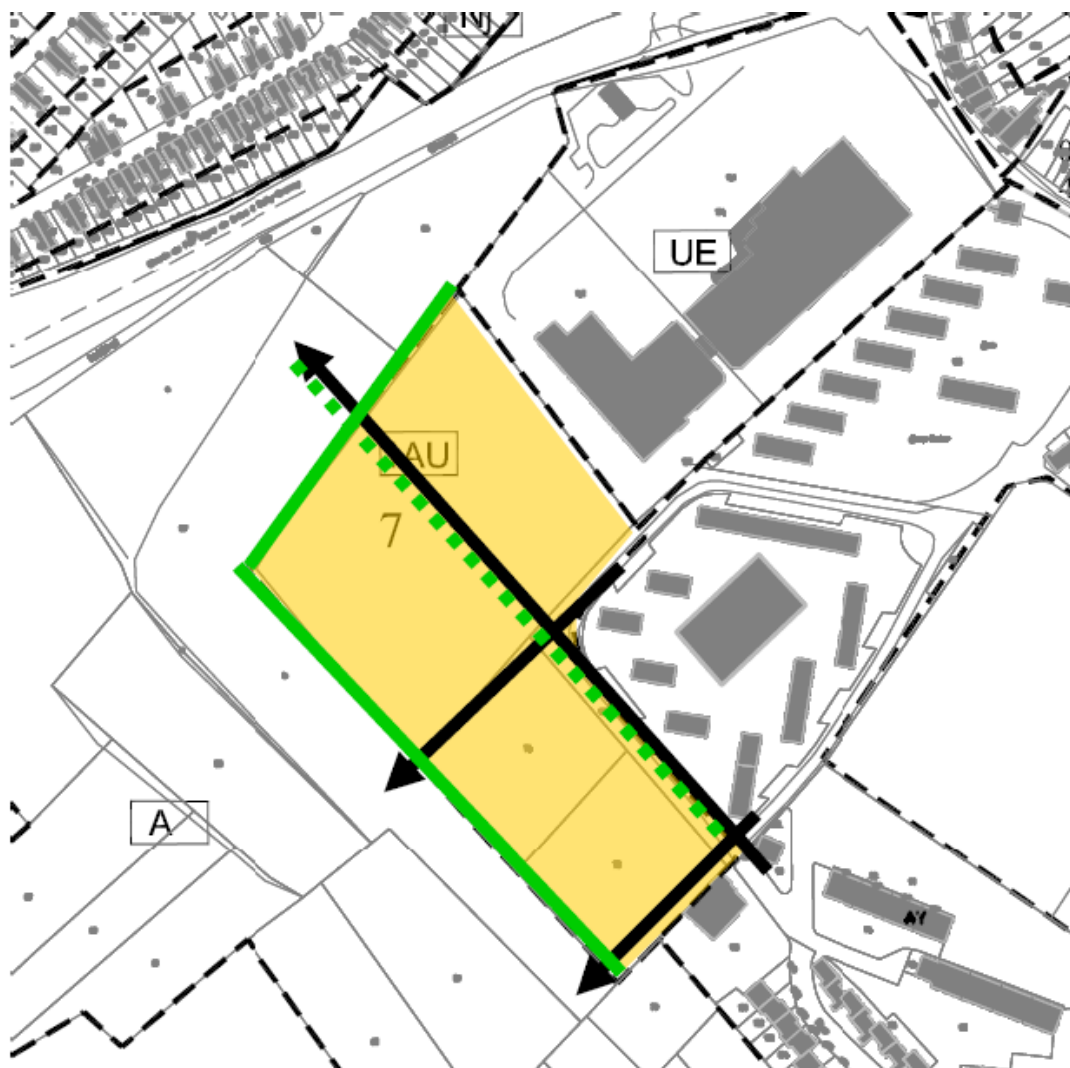
- Réaliser une voirie de bouclage afin de proposer un redécoupage de l'îlot reprenant les trames viaires constitutives de la commune. La voirie comprendra des proportions suffisantes ou un plan de circulation pour une desserte en adéquation à la fois avec le projet et à la fois avec le schéma global de circulation de la commune en prenant en compte l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'accessibilité des véhicules de collecte des déchets.

- Le projet intégrera une amorce de voirie pour permettre le raccordement à une future phase d'aménagement.

- le projet prévoira une liaison douce avec celle existante au Sud

- Limiter l'impact de la voiture individuelle en privilégiant la gestion collective du stationnement et en limitant l'offre publique à 1 place par logement.

5- Zone d'urbanisation future quartier Stade Parc à vocation d'habitat : principes d'aménagement



Principe de voirie



Traitement paysager des franges



Liaison douce à développer

Le principe vise à :

Concernant l'aménagement :

- Desservir en profondeur et traiter les fonds de parcelle : intégration du bâti à venir dans la silhouette urbaine, mais aussi avec l'urbanisation existante.
- Réaliser une façade urbaine (clôture ou bâtie) le long des axes à réaliser.

- Favoriser l'intégration et la cohérence de la zone d'urbanisation future par rapport à la commune, par un choix d'élément(s) d'aménagement en relation avec l'existant (mobilier urbain, plantations...).
- La gestion des eaux pluviales devra être réalisée à la parcelle pour chaque lot et à l'échelle de l'opération.
- Créer un ourlet paysager dense en limite d'urbanisation

Concernant l'habitat :

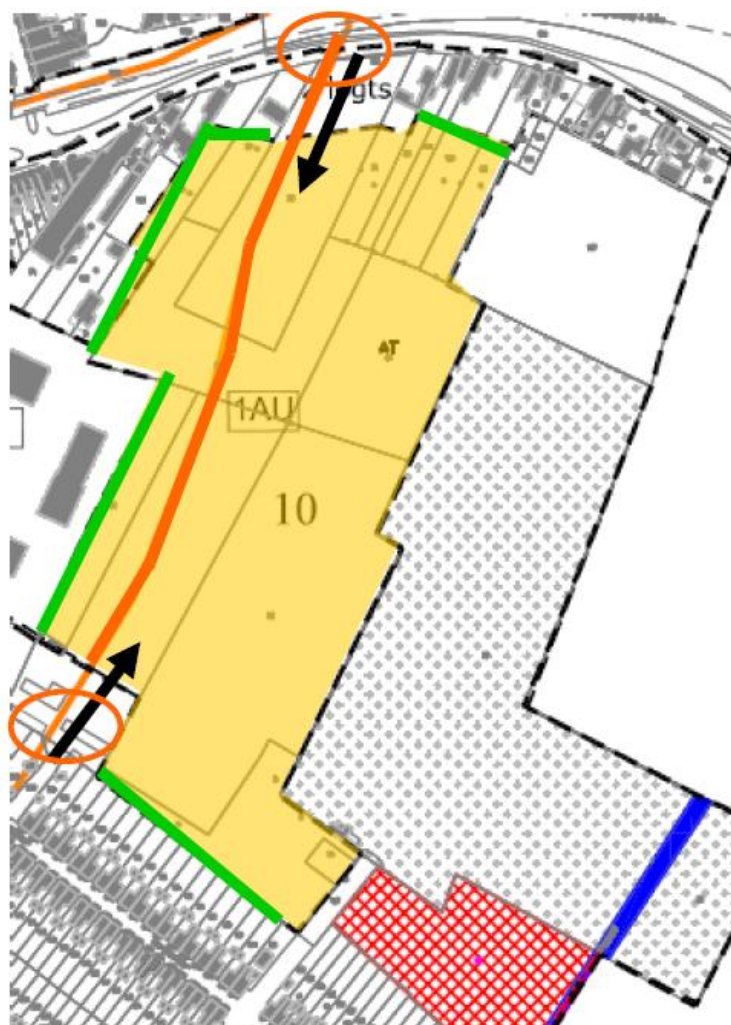
La densité demandée une densité de 30 logements à l'hectare en moyenne

L'aménagement de cette zone prévoira des apports volontaire des déchets

Concernant les transports et déplacements :

- Réaliser une voirie de bouclage afin de proposer un redécoupage de l'îlot reprenant les trames viaires constitutives de la commune. La voirie comprendra des proportions suffisantes ou un plan de circulation pour une desserte en adéquation à la fois avec le projet et à la fois avec le schéma global de circulation de la commune en prenant en compte l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'accessibilité des véhicules de collecte des déchets.
- Le projet intégrera une amorce de voirie pour permettre le raccordement à une future phase d'aménagement.
- le projet prévoira une liaison douce de façon à se connecter au chemin de randonnée au Nord
- Limiter l'impact de la voiture individuelle en privilégiant la gestion collective du stationnement et en limitant l'offre publique à 1 place par logement.

6- Zone d'urbanisation future quartier du Maroc à vocation d'habitat : principes d'aménagement



-  Principe de voirie
-  Tracé de principe du TCSP
-  Traitement paysager
-  Aménagement des accès à réaliser

Le principe vise à :

Concernant l'aménagement :

- Desservir en profondeur et traiter les fonds de parcelle : intégration du bâti à venir dans la silhouette urbaine, mais aussi avec l'urbanisation existante.
- Réaliser une façade urbaine (clôture ou bâtie) le long des axes à réaliser.

- Favoriser l'intégration et la cohérence de la zone d'urbanisation future par rapport à la commune, par un choix d'élément(s) d'aménagement en relation avec l'existant (mobilier urbain, plantations...).
- La gestion des eaux pluviales devra être réalisée à la parcelle pour chaque lot et à l'échelle de l'opération.
- Créer / renforcer un ourlet paysager dense en limite d'urbanisation

Concernant l'habitat :

Afin de répondre aux objectifs du PLH, l'aménagement de cette zone vise à réaliser des logements privés avec au minimum de 38% de logements aidés par l'état.

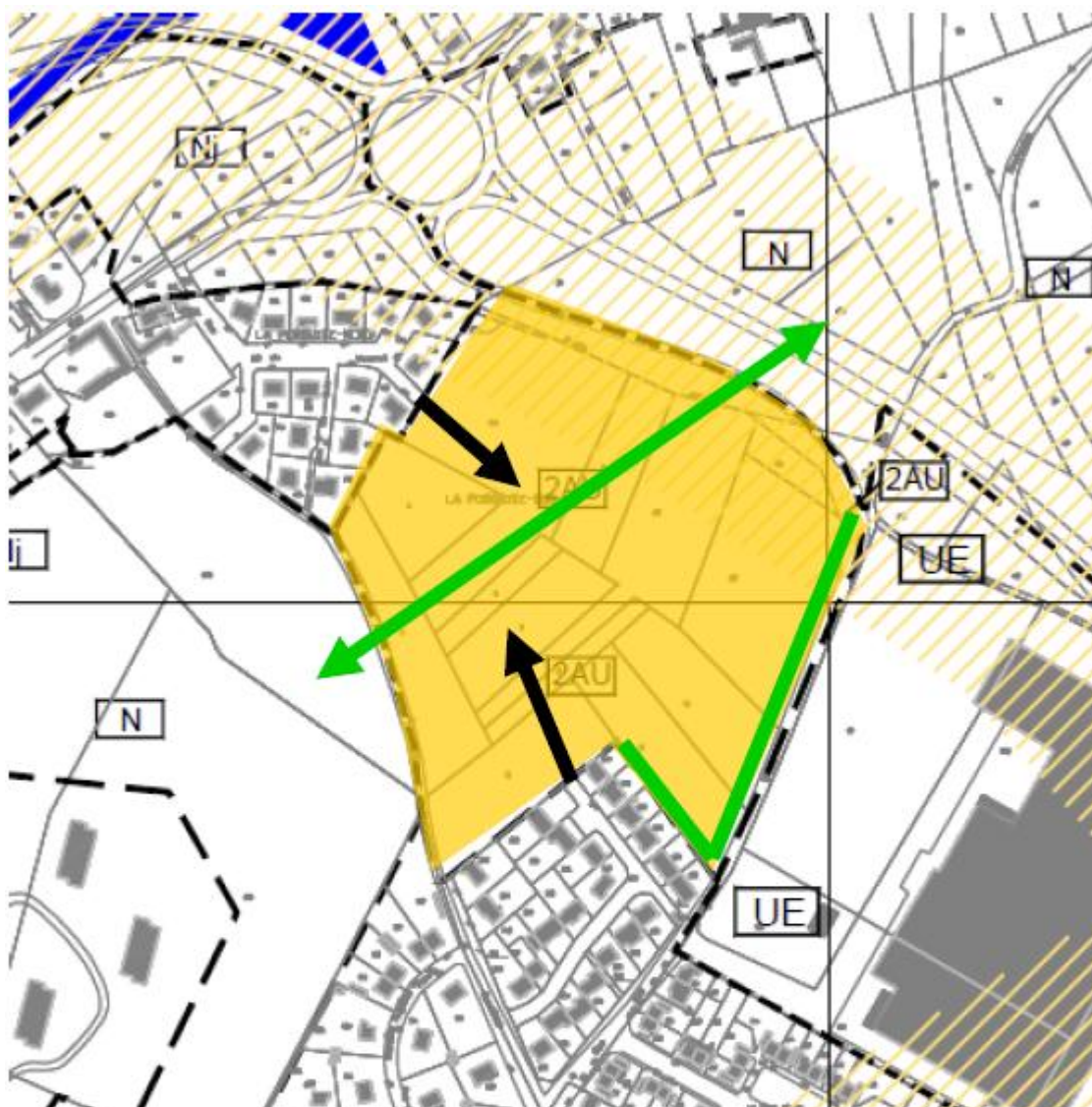
La densité demandée une densité de 30 logements à l'hectare en moyenne

L'aménagement de cette zone prévoira des apports volontaire des déchets

Concernant les transports et déplacements :

- Réaliser une voirie de bouclage afin de proposer un redécoupage de l'îlot reprenant les trames viaires constitutives de la commune. La voirie comprendra des proportions suffisantes ou un plan de circulation pour une desserte en adéquation à la fois avec le projet et à la fois avec le schéma global de circulation de la commune en prenant en compte l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'accessibilité des véhicules de collecte des déchets.
- Limiter l'impact de la voiture individuelle en privilégiant la gestion collective du stationnement et en limitant l'offre publique à 1 place par logement.
- Intégrer au projet le tracé du TCSP

7- Zone d'urbanisation future près de Porte Nord à vocation d'habitat : principes d'aménagement



Principe de voirie



Continuité paysagère et environnementale à créer



Traitement paysager des franges

principe vise à :

Concernant l'aménagement :

- Desservir en profondeur et traiter les fonds de parcelle : intégration du bâti à venir dans la silhouette urbaine, mais aussi avec l'urbanisation existante.

- Réaliser une façade urbaine (clôture ou bâtie) le long des axes existant et à réaliser.
- Favoriser l'intégration et la cohérence de la zone d'urbanisation future par rapport à la commune, par un choix d'élément(s) d'aménagement en relation avec l'existant (mobilier urbain, plantations...).
- La gestion des eaux pluviales devra être réalisée à la parcelle pour chaque lot et à l'échelle de l'opération.
- l'aménagement de ce secteur prévoira des aménagements paysagers de façon à permettre la continuité paysagères et environnementales des deux zones naturelles présentes de part et d'autres notamment au Nord-Est et Nord-Ouest permettant la connexion entre les deux parties du terroir de l'Aviation

Concernant l'habitat :

Afin de répondre aux objectifs du PLH, l'aménagement de cette zone vise à réaliser des logements privés avec au minimum de 38% de logements aidés par l'état.

La densité demandée une densité de 30 logements à l'hectare en moyenne

L'aménagement de cette zone prévoira des apports volontaire des déchets

Concernant les transports et déplacements :

- Réaliser une voirie de bouclage afin de proposer un redécoupage de l'îlot reprenant les trames viaires constitutives de la commune. La voirie comprendra des proportions suffisantes ou un plan de circulation pour une desserte en adéquation à la fois avec le projet et à la fois avec le schéma global de circulation de la commune en prenant en compte l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'accessibilité des véhicules de collecte des déchets.
- Limiter l'impact de la voiture individuelle en privilégiant la gestion collective du stationnement et en limitant l'offre publique à 1 place par logement.