

N° 10780

CAMBRAI, le 21 juillet 2013

communauté
d'agglomération
de Cambrai

Monsieur Patrice EGO
Vice-Président
Maire
Mairie
59 161 ESCAUDOEUVRES

N/Réf : AD

OBJET : Consultation – Arrêt de projet du P.L.U.

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 14 mai, vous m'avez transmis l'arrêt de projet du Plan Local d'Urbanisme de votre commune. Je vous adresse ci-après la liste des remarques dans la perspective de l'aménagement de la zone d'activités du « Lapin Noir » (zone 1 AUF) ainsi que sur les parcelles ZH 110/112/113 au lieu-dit du « Pont des Loups ».

LAPIN NOIR

Remarque 1. Le plan de zonage fait apparaître un secteur Nv correspondant au fossé d'infiltration des eaux pluviales issues du projet de parc d'activités. Ce secteur est défini comme un secteur « affecté par des coulées de boues dans la zone d'activités du Lapin Noir ». Or, d'après le dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau réalisé par la CAC et les élus communaux rencontrés, ce secteur n'a jamais été inondé. Une précision serait à ajouter sur la définition de ce secteur : « pouvant être affecté par des coulées de boues éventuelles... ».

De plus, la largeur du secteur Nv mesure environ 43m pour une largeur de fossé d'infiltration de 26 mètres prévue dans le cadre du permis d'aménager en cours, ce qui engendre une forte inconstructibilité sur les futurs îlots à commercialiser par la CAC. C'est pourquoi nous vous serions donc reconnaissants de bien vouloir réduire la largeur du secteur Nv à 26 mètres (cf. plan de composition du permis d'aménager, ci-joint). Nous prenons bonne note que la création de voiries, de réseaux communs, et d'équipements communs destinés à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement est à présent autorisée sur le secteur Nv.

Remarque 2. Le plan de zonage fait également apparaître un espace boisé classé pour le maintien de la haie conservée dans le cadre du projet d'aménagement. Il conviendra de vérifier que la largeur de cette espace boisé est bien de 16 mètres.

- ANNEUX
- AWOINGT
- BOURSIES
- CAGNONCLES
- CAMBRAI
- CANTAING SUR ESCAUT
- CAUROIR
- CRÈVECŒUR SUR ESCAUT
- DOIGNIES
- ESCAUDOEUVRES
- ESNES
- FLESQUIÈRES
- FONTAINE NOTRE DAME
- HONNECOURT SUR ESCAUT
- IWUY
- LESDAIN
- LES RUES-DES-VIGNES
- MARCOING
- MŒUVRES
- NAVES
- NEUVILLE ST RÉMY
- NIERGNIES
- NOYELLES SUR ESCAUT
- PROVILLE
- RAILLENCOURT 5th OLLE
- RIBÉCOURT LA TOUR
- RIEUX EN CAMBRÉSIS
- RUMILLY EN CAMBRÉSIS
- SAILLY LEZ CAMBRAI
- SÉRANVILLERS FORENVILLE
- VILLERS EN CAUCHIES
- VILLERS-GUISLAIN
- WAMBAIX

Remarque 3. L'article 9 du règlement de la zone 1AUF fixe une emprise au sol des constructions **minimale** de 50% afin de favoriser la densité du parc d'activités. Le Document d'Orientations Générales du SCOT du Cambrésis précise que le règlement des parcs d'activités économiques, « **quand ces articles sont renseignés** », doivent intégrer des emprises au sol (article 9) supérieures à 50% et des COS (article 14) supérieurs à 50%. Au vu de la profondeur importante des îlots (80m de moyenne), le règlement de construction prévu dans le cadre du permis d'aménager ne renseigne pas l'article 9, afin de ne pas rendre obligatoire la réalisation de bâtiments de grandes superficies. La CAC rappelle que ce Parc d'Activités a comme vocation principale d'accueillir des entreprises artisanales. La volumétrie des bâtiments sera donc limitée. De plus, la fixation d'une emprise minimale de 50% rend impossible toute acquisition pour réserve foncière en vue d'extensions éventuelles de ces entreprises.

Cependant, le règlement de lotissement institue bien un **COS de 1** sur la surface de l'opération, soit 153 493 m², coefficient largement supérieur au 50% demandé par le SCOT. Toute densification sera donc possible. Lors de la commercialisation, la CAC insistera sur le fait d'éviter tout gaspillage foncier.

Nous vous serions donc reconnaissants de ne pas renseigner l'article 9 de la Zone 1AUF qui nuira à l'accueil des petites entreprises sur le Parc d'Activités. L'article 14 pourra éventuellement indiquer un COS égal à 1.

Remarque 4. L'article 11 du règlement de la zone 1AUF précise que les clôtures en façade principale et le long de la RD 630 seront composées de haies vives, qui pourront être doublées d'un grillage rigide, implanté avec un retrait minimal de 50 cm de manière à être intégré dans la haie.

Le projet d'aménagement du Parc d'Activités repose sur une structure végétale forte à la fois en domaine public et en domaine privé.

En domaine public :

- toutes les futures chaussées du Parc d'Activités seront longées par des haies vives (arbustes) ou des plantations hygrophiles dans les noues prévues pour la gestion des eaux pluviales.
- une bande arbustée et boisée de 15m de largeur sera réalisée le long de la RD 630.

En domaine privatif :

- des arbres à hautes tiges seront plantés juste derrière l'alignement,
- une ceinture végétale (bande arbustive de 3m de largeur) est également prévue sur toute la périphérie du Parc d'Activités.

La CAC a déjà porté une réflexion paysagère du site approfondie et ne souhaite pas remettre une charge supplémentaire sur les entreprises. Les façades de parcelles profiteront déjà d'une bonne intégration paysagère grâce aux nombreuses plantations

prévues en domaine public. La CAC ne souhaite pas imposer de haies vives en façade principale et le long de la RD 630.

Une rédaction identique aux clôtures situées en limites latérales et en fonds de parcelle serait plus appropriée, tout en imposant leur réalisation en façade.

Remarque 5. L'article 11 du règlement précise que les entrées devront être marquées par un muret de 2m de hauteur et d'une longueur de 2m, de part et d'autre de cet accès. Le muret regroupera l'alimentation gaz et électricité. Le portail d'entrée sera à claire-voie et d'une hauteur de 2m.

La CAC souhaiterait une réglementation plus permissive sur les hauteurs de murets et de portails :

- « les entrées devront être marquées par un muret de 1,50 à 2,00m de hauteur et d'une longueur maximum de 2,00m »,
- « le portail d'entrée ne pourra excéder 2,00m de hauteur ».

D'un autre côté, l'aménagement du Parc d'Activités se réalisera sous forme d'un lotissement à la carte, le découpage des lots sera établi au fur et à mesure des besoins des entreprises. Le positionnement des entrées de parcelles pourra évoluer dans le temps, comme le positionnement des coffrets électricité et gaz. Tous les coffrets de desserte ne pourront être intégrés dans les murets d'entrée. La CAC souhaite donc retirer l'obligation de regrouper les alimentations gaz et électricité dans le muret d'entrée.

Ces coffrets seront dissimulés au mieux derrière les plantations localisées en domaine public.

Remarque 6. L'article 12 concernant le stationnement oblige la réalisation des aires de stationnement sur un côté de la construction et non visibles depuis la RD 630. De plus, ils ne pourront être situés entre la ligne visuelle de la façade de la construction et la voirie nouvelle.

Cette règle ne va pas dans le sens de la densification, car les parcelles devront être plus larges afin de gérer le stationnement sur le côté de construction. La CAC précise que les zones de stationnement seront réduites sur les parcelles au vu des activités autorisées, et qu'il convient d'autoriser le stationnement entre la façade de la construction et la rue. L'ajout d'une obligation de plantation par m² de stationnement réalisé est possible.

PONT DES LOUPS

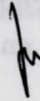
Vous avez délibéré à deux reprises sur les parcelles de la friche « Delamotte » : d'une part, afin de renouveler le bail de la société Eiffage, et d'autre part, pour solliciter la Région dans l'optique d'un reboisement.

La société Eiffage a exprimé l'intention de se relocaliser sur un autre site du territoire communautaire, notamment au lieu-dit le « trou à loup » à Marcoing, afin de respecter les normes réglementaires liées à son activité. Par ailleurs, sur le devenir de cette friche, de nombreux échanges et réunions ont eu lieu afin d'envisager à terme la réalisation d'une aire d'accueil des « gens du voyage ». C'est pourquoi je vous demande d'inscrire un emplacement réservé à cet effet. Par ailleurs, il conviendra de s'assurer que le boisement soit compatible avec ce projet.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

D.G.S.



Le Président,

François-Xavier VILLAIN

Député-Maire de Cambrai

Handwritten signatures and notes:
- Top left: *W lb*
- Top right: *Souvi u v p u*
- Middle right: *wt. K u i n*
- Below signature: *duhyt*
- Bottom right: *cuir*
- Far right: *o p !*