

**Commune**

**D'ESCAUDŒUVRES**

**MODIFICATION N°1 DU P.L.U.**

**NOTICE EXPLICATIVE**

**PIECE N°1**

# COMMUNE D'ESCAUDŒUVRES

PLAN LOCAL D'URBANISME  
Approuvé le 11/12/2013

## 1- NOTICE EXPLICATIVE

### JUSTIFICATION

#### INTRODUCTION

La nécessité de la mise en œuvre d'une procédure de modification du PLU de la commune est justifiée par plusieurs éléments et projets communaux :

En premier lieu, la municipalité a décidé la prescription d'une procédure de modification de son PLU dans l'objectif de faciliter la mise en œuvre de projets de développement économique attendus dans la commune :

- Accès à la Zone d'activités communautaire du Lapin noir,
- Modernisation de la RD 114 (mise hors gel avec mise aux normes des largeurs et création de bandes cyclables sur les communes de Cambrai, Cagnoncles, Escaudœuvres et Naves),
- Création d'une plate-forme dédiée au dépôt de céréales, route de Naves,

Par ailleurs, l'emprise de la zone UL (zone urbaine spécialisée destinée à accueillir des activités liées aux loisirs et des équipements collectifs et sportifs) va être réduite aux abords de la rue d'En Bas, sur une emprise permettant de relier le centre ville à la zone d'équipements sportifs : l'emprise utile à la commune pour réaliser une large sente piétonne ayant été surestimée sur la parcelle AB38.

La nécessaire modification permet aussi à la commune la prise en compte du courrier du sous préfet de Cambrai en date du 24 février 2014 demandant d'intégrer un ensemble de remarques, dans le cadre d'une procédure de modification.

La procédure de modification du PLU a été engagée par délibération du conseil municipal en date du 22 juillet 2015, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, l'enquête publique portant sur le projet se déroulera du / / au / / .

Les permanences du commissaire enquêteur auront lieu en mairie.

## JUSTIFICATION

- 1- : Accès à la Zone d'activités communautaire du Lapin noir (RD 630) et modernisation de la RD 114

Le règlement de la zone A devra évoluer :

### Caractère de la zone:

La zone comprend des terrains peu ou non équipés, doublement protégés par le Plan Local d'Urbanisme en raison de leur valeur économique agricole et de leur valeur paysagère.

Les constructions susceptibles d'être autorisées sont directement nécessaires aux besoins de l'activité agricole qui s'y développe, et sont soumises à une servitude d'aspect, en raison d'impératifs de protection du paysage.

Des éléments de paysage, « naturels » ou bâtis, isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan local d'urbanisme en application de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation. La démolition de ces éléments est soumise à permis de démolir.

### Article A2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions et installations liées à l'activité agricole ressortissant ou non de la législation sur les installations classées (dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromettent pas la vocation agricole de la zone) ;
- Les constructions liées à la diversification de l'activité agricole telle que prévue à l'article L. 311-1 du Code rural ;
- Les habitations et extensions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable à la surveillance et au bon fonctionnement des installations autorisées dans la zone sous réserve qu'elles soient intégrées ou à proximité immédiate des constructions d'activités dont elles dépendent (sauf si cela s'avérait impossible techniquement ou pour des raisons liées à la surveillance des animaux, ou à la sécurité) ;
- Les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou nécessaires à l'activité agricole (mares pour irrigation, etc.) ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants.

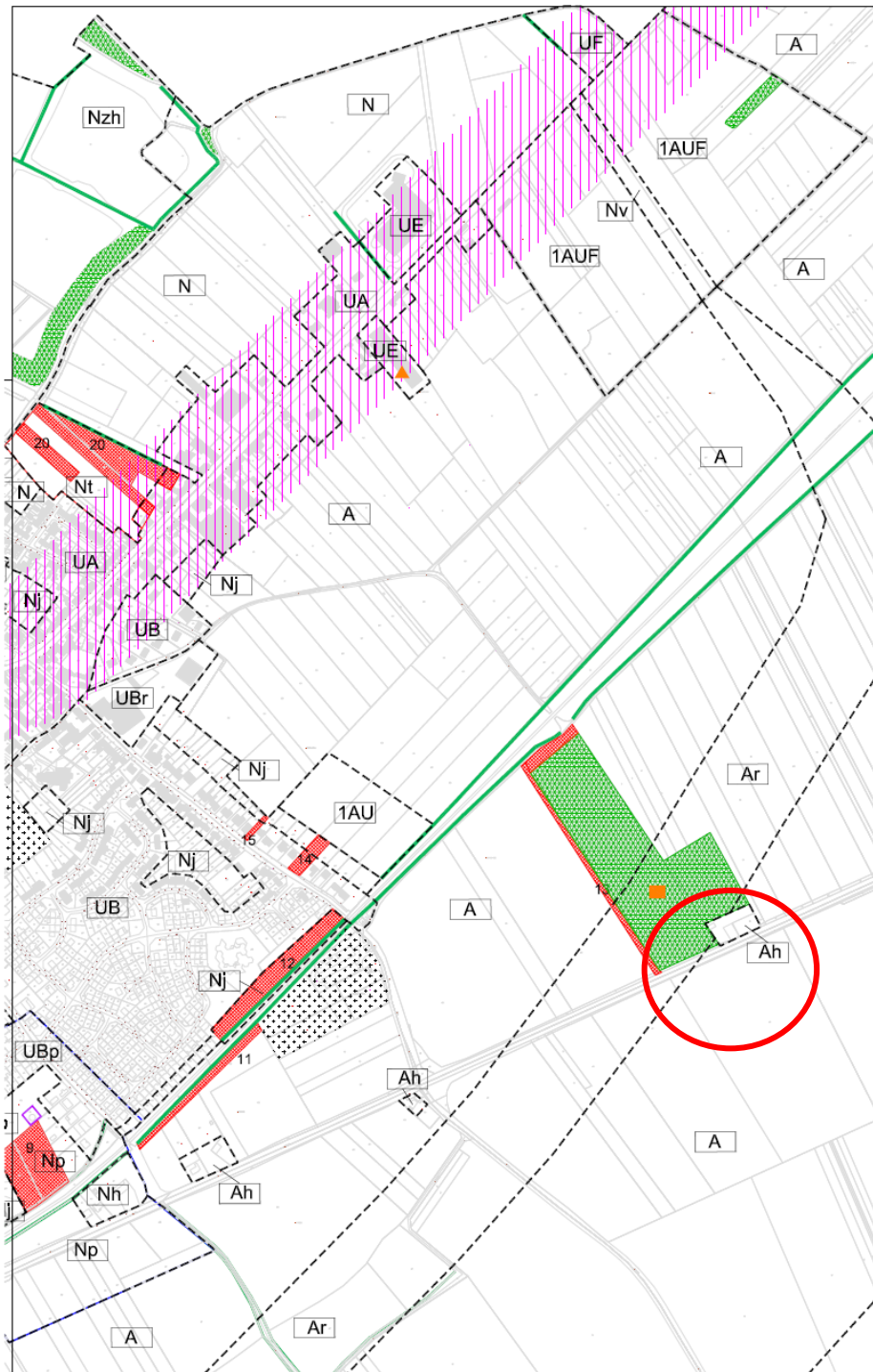
En l'absence de mise en évidence de prise en compte des risques, les demandes d'urbanisme pourront être refusées selon la situation au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Ces deux points du règlement n'autorisent pas clairement les travaux prévus sur les RD 114 et RD 630. La sous-préfecture nous demande donc (par courrier électronique du 15 juillet 2015) de mettre en œuvre une procédure de modification du PLU.

1- : Création d'une plate forme de stockage de céréales puis d'un hangar de stockage route de Naves (RD 114).

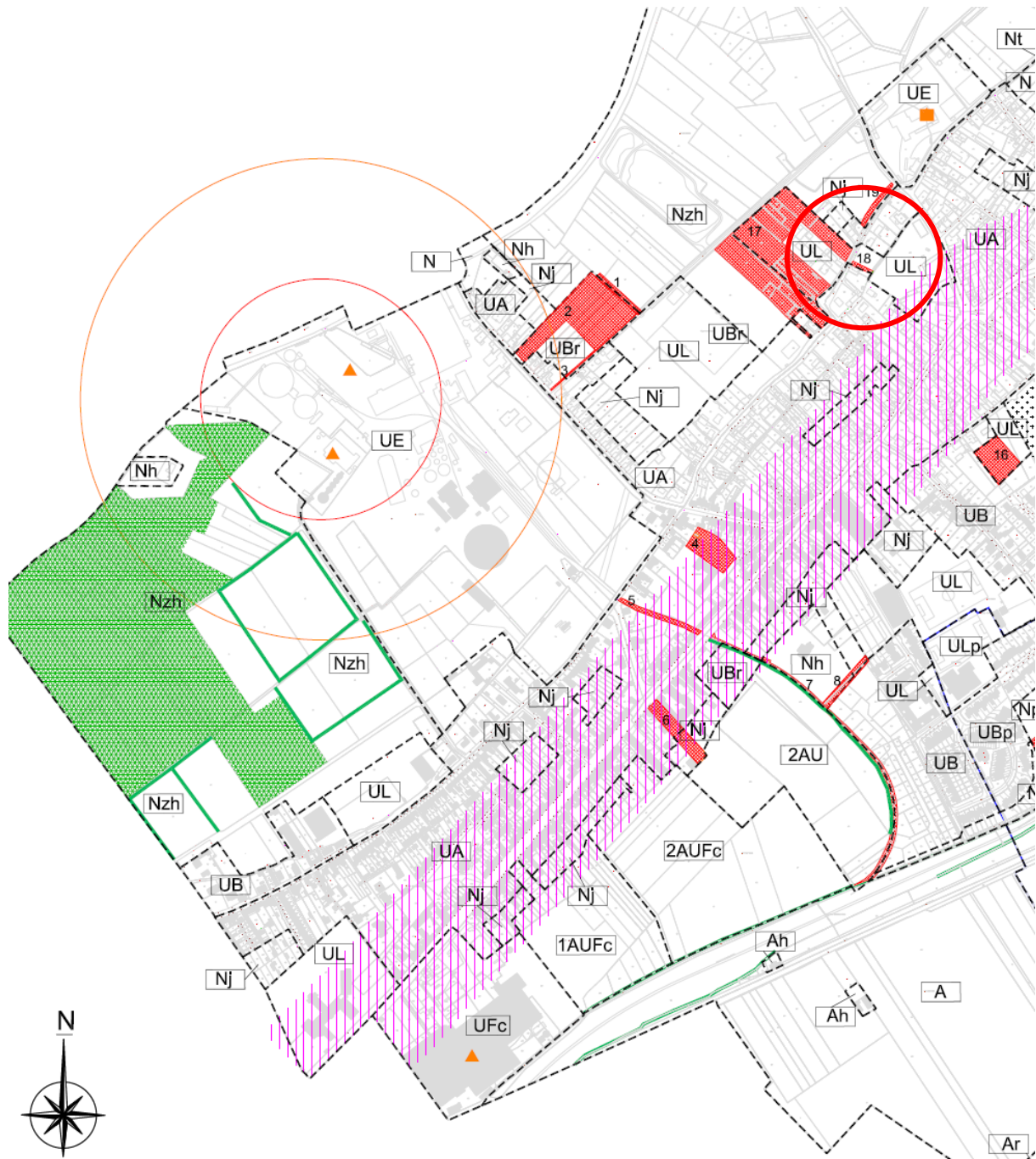
Cette emprise est actuellement classée en zone Ah au PLU. Le règlement de la zone Ah ne permet pas la construction de bâtiments liés à l'activité agricole. Le plan de zonage devra évoluer, l'emprise sera classée en zone A afin de permettre "les constructions et installations liées à l'activité agricole ressortissant ou non de la législation sur les installations classées" (extrait de l'article A2 du règlement du PLU).

Actuellement: "en **secteur Ah**, seuls sont admis les aménagements et constructions liés au jardin d'agrément, les abris de jardin, les extensions à usage d'habitation des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30% de la surface au sol des constructions existantes sur le terrain, à la date d'opposabilité du présent document, les mises aux normes des installations agricoles."



## 2- : Adaptation de la surface de la zone UL aux besoins communaux

L'emprise de la zone UL sera réduite au sud de la rue d'en Bas. La commune ne dispose pas de moyens financiers lui permettant d'acquérir puis d'aménager un parc urbain à cet endroit. La liaison entre le parc existant en continuité des bâtiments communaux et la plaine d'activités sera matérialisée par une voie douce (ER18).



3- Prise en compte du courrier du sous préfet de Cambrai en date du 24 février 2014 demandant d'intégrer un ensemble de remarques

Compléments à fournir en ce qui concerne le risque d'inondation (et remontée de nappes) afin de garantir la conformité au principe de prévention des risques de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme	Evolution du règlement des zones UBr et UL. Articles 2 et 9.
Noms des sites identifiés comme étant pollués dans le rapport de présentation	Voir pages 93 et 94 du rapport de présentation
Le risque "engins de guerre" n'est pas évoqué et ne présente pas de recommandations	La commune n'est pas concernée par ce risque.
Les résultats de l'étude hydrolique concernant les secteurs UBr et UL à intégrer. Prendre en compte la possibilité de zones humides en UBr dans le règlement.	Les résultats de l'étude seront intégrés au rapport de présentation. Evolution du règlement de la zone UBr - articles 2 et 9. Dans l'OAP portant sur le secteur, il sera précisé qu'avant tout aménagement, si le caractère non humide de la zone n'est pas démontré, il s'agira d'apporter des mesures compensatoires.

Ce projet ne présente aucune incidence sur le parti d'aménagement arrêté par la commune et ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU et notamment au Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Le projet ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Le projet de modification est conforme aux objectifs du SCoT du Cambrésis.

Ce projet d'évolution du règlement et du plan de zonage permet d'améliorer la mise en œuvre du PLU et d'autre part, de rendre possible la réalisation de projets dont la faisabilité est remise en cause par le contenu des actuels règlement et plan de zonage.

Une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme a donc été initiée par la commune.

Ainsi, ce projet présente un caractère d'intérêt général et ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU.

**MODIFICATIONS APORTEES AU PLU :**

**Le règlement**

## Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

### Rappels

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

*Sont interdites les types d'occupation ou d'utilisation des sols suivants:*

- les installations classées non visées à l'article UB2 ;
- Les constructions à usage industriel ou d'entrepôts ;
- le stationnement isolé des caravanes quels qu'en soit la durée et l'usage ;
- les hébergements hôteliers tels que camping, parc résidentiel de loisirs, habitations légères de loisirs ;
- Les nouveaux sièges d'exploitations agricoles ;
- les affouillements ou exhaussements des sols autres que ceux décrits à l'article UB2;
- les dépôts de ferrailles, de déchets ainsi que de vieux véhicules ;
- les constructions à vocation unique de stationnement en tant qu'utilisation principale de la parcelle ou du terrain sauf à usage public ;
- les carrières ;

**En secteur UBp**, sont interdites les occupations des sols non compatibles avec l'arrêté préfectoral du 12 juin 1990, modifié le 20 novembre 2003.

### Rappels

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

*Sont interdites les types d'occupation ou d'utilisation des sols suivants:*

- les installations classées non visées à l'article UB2 ;
- Les constructions à usage industriel ou d'entrepôts ;
- le stationnement isolé des caravanes quels qu'en soit la durée et l'usage ;
- les hébergements hôteliers tels que camping, parc résidentiel de loisirs, habitations légères de loisirs ;
- Les nouveaux sièges d'exploitations agricoles ;
- les affouillements ou exhaussements des sols autres que ceux décrits à l'article UB2;
- les dépôts de ferrailles, de déchets ainsi que de vieux véhicules ;
- les constructions à vocation unique de stationnement en tant qu'utilisation principale de la parcelle ou du terrain sauf à usage public ;
- les carrières ;

**En secteur UBp**, sont interdites les occupations des sols non compatibles avec l'arrêté préfectoral du 12 juin 1990, modifié le 20 novembre 2003.

**En secteur UBp**, sont interdits les garages en sous-sol



<b>Article UB 2 : Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition</b>		
	<p><b>Les éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5-7 sont soumis à permis de démolir.</b></p> <p><b><u>Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les installations classées, les constructions à usage de services et commerciales et leurs extensions soumises ou non à la réglementation des installations classées et compatibles avec la présence des habitations.</li> <li>- Les affouillements ou exhaussements de sol nécessaires à la construction sous réserve de ne créer ni gêne ni contrainte aux riverains comme à la bonne tenue de la zone ou du domaine public, et dès lors que leur aménagement participe de façon argumentée à l'amélioration des lieux et du paysage.</li> <li>- les constructions à usage d'activités compatibles avec la présence des habitations.</li> <li>- Les installations, ouvrages, constructions et aménagements autorisés dans les zones d'effets indirects, sous réserve que leurs caractéristiques soient de nature à leur garantir une résistance suffisante vis-à-vis des effets de surpression auxquels ils peuvent être exposés (de 20 à 50 mbar maximum).</li> </ul> <p>En l'absence de mise en évidence de prise en compte des risques, les demandes d'urbanisme pourront être refusées selon la situation au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.</p>	<p><b>Les éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5-7 sont soumis à permis de démolir.</b></p> <p><b><u>Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les installations classées, les constructions à usage de services et commerciales et leurs extensions soumises ou non à la réglementation des installations classées et compatibles avec la présence des habitations.</li> <li>- Les affouillements ou exhaussements de sol nécessaires à la construction sous réserve de ne créer ni gêne ni contrainte aux riverains comme à la bonne tenue de la zone ou du domaine public, et dès lors que leur aménagement participe de façon argumentée à l'amélioration des lieux et du paysage.</li> <li>- les constructions à usage d'activités compatibles avec la présence des habitations.</li> <li>- Les installations, ouvrages, constructions et aménagements autorisés dans les zones d'effets indirects, sous réserve que leurs caractéristiques soient de nature à leur garantir une résistance suffisante vis-à-vis des effets de surpression auxquels ils peuvent être exposés (de 20 à 50 mbar maximum).</li> </ul> <p>En l'absence de mise en évidence de prise en compte des risques, les demandes d'urbanisme pourront être refusées selon la situation au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans les secteurs concernés par le risque de remontée de nappes, les constructions et l'extension des constructions existantes sans sous-sol</li> </ul>	
<b>Article UL1 Occupations et utilisations du sol interdites</b>		
	<p><b><u>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les installations classées autres que celles définies à l'article UF2 ;</li> <li>- les constructions à usage d'habitation autres que celles définies à l'article UF2 ;</li> <li>- les activités industrielles et les entrepôts autres que ceux nécessaires à la pêche</li> <li>- Peuvent être interdits après avis des services intéressés dans le cadre de la procédure définie par la législation et la réglementation relative aux établissements dangereux (en raison du risque d'incendie ou d'explosion), ou malsains (en raison d'émanations nocives ou malodorantes) ou trop bruyantes.</li> <li>- les exploitations agricoles</li> </ul> <p><b>En secteur ULp</b>, sont interdites les occupations des sols non compatibles avec l'arrêté préfectoral du 12 juin 1990, modifié le 20 novembre 2003.</p>	<p><b><u>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les installations classées autres que celles définies à l'article UF2 ;</li> <li>- les constructions à usage d'habitation autres que celles définies à l'article UF2 ;</li> <li>- les activités industrielles et les entrepôts autres que ceux nécessaires à la pêche</li> <li>- Peuvent être interdits après avis des services intéressés dans le cadre de la procédure définie par la législation et la réglementation relative aux établissements dangereux (en raison du risque d'incendie ou d'explosion), ou malsains (en raison d'émanations nocives ou malodorantes) ou trop bruyantes.</li> <li>- les exploitations agricoles.</li> <li>- les garages en sous-sol.</li> </ul> <p><b>En secteur ULp</b>, sont interdites les occupations des sols non compatibles avec l'arrêté préfectoral du 12 juin 1990, modifié le 20 novembre 2003.</p>

## Article UL2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

### **Sont admises les occupations et utilisations suivantes :**

- Les constructions et aménagements à usage équipements publics ou collectifs, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus par rapport à l'environnement actuel de la zone, la qualité des sites et des milieux naturels,
- Les affouillements ou exhaussements de sol dès lors qu'ils contribuent à l'amélioration des lieux et du paysage ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires par les travaux d'infrastructures, et ce, sous réserve de ne créer ni gêne ni contrainte aux riverains comme à la bonne tenue de la zone ou du domaine public.  
En l'absence de mise en évidence de prise en compte des risques, les demandes d'urbanisme pourront être refusées selon la situation au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.
- Dans les secteurs concernés par le risque de remontée de nappes, les constructions et l'extension des constructions existantes sans sous-sol.

### **Sont admises les occupations et utilisations suivantes :**

- Les constructions et aménagements à usage équipements publics ou collectifs, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus par rapport à l'environnement actuel de la zone, la qualité des sites et des milieux naturels,
- Les affouillements ou exhaussements de sol dès lors qu'ils contribuent à l'amélioration des lieux et du paysage ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires par les travaux d'infrastructures, et ce, sous réserve de ne créer ni gêne ni contrainte aux riverains comme à la bonne tenue de la zone ou du domaine public.  
En l'absence de mise en évidence de prise en compte des risques, les demandes d'urbanisme pourront être refusées selon la situation au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

## Article UL9 Emprise au sol

non réglementé.

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises ne peut excéder 80% de la superficie totale de terrain.  
L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

## **MODIFICATIONS APORTEES AU PLU :**

### **Annexe au rapport de présentation du PLU**

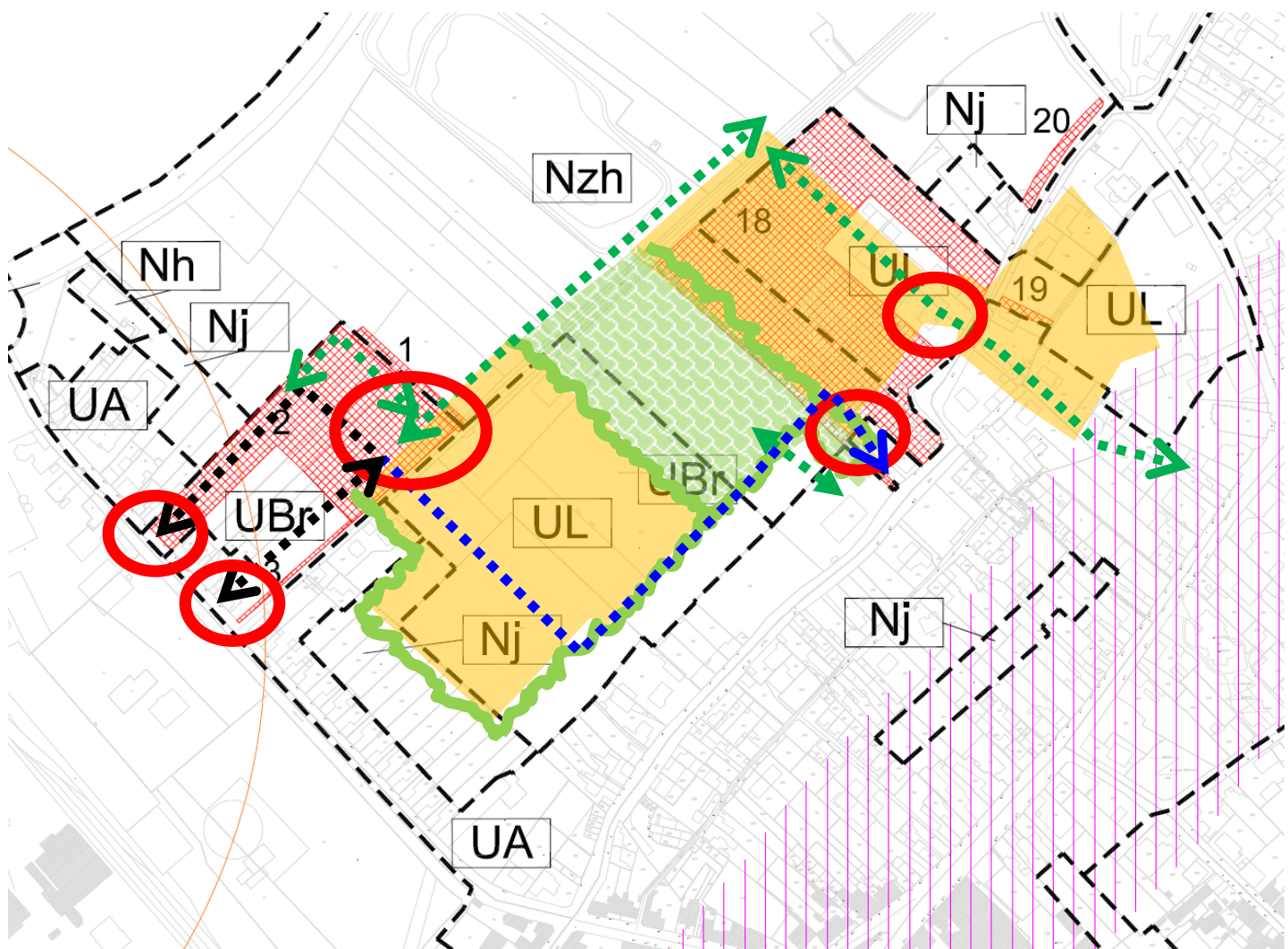
Etude pédologique "zone humide" menée sur les parcelles AK 25 et 26 établie pour la mairie d'Escaudœuvres, remise le 2 juillet 2013.  
annexe mentionnée page 141 du rapport de présentation.

**MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU :**

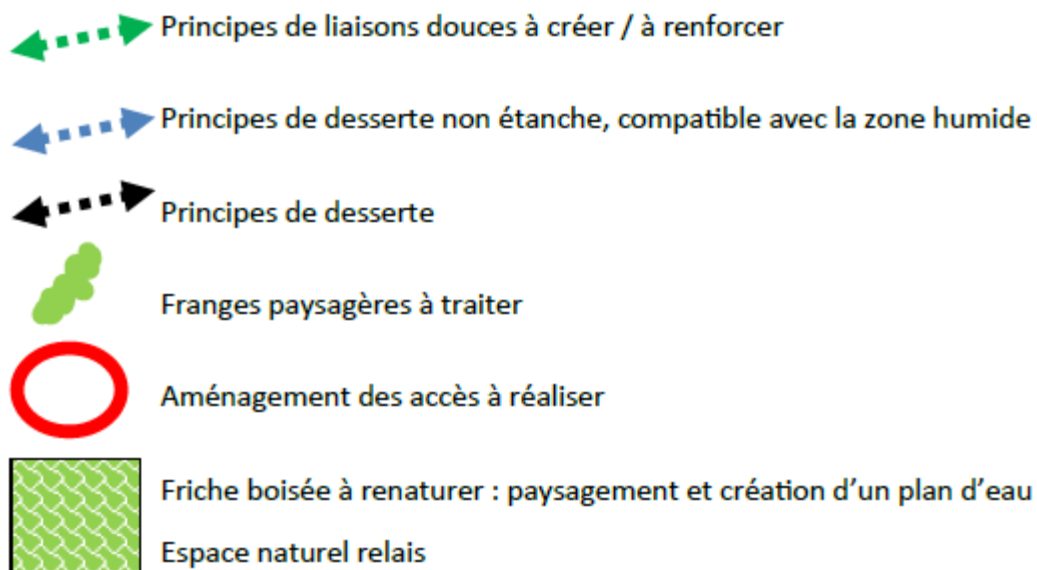
**Rapport de présentation des OAP du PLU avant modification**

OAP n°6

# Recomposition urbaine du secteur Marie-Anne Catiaux – friche Vandoerpe



### Légende:



D'autres enjeux importants et recouvrant des thématiques variées reposent sur l'ensemble de ce secteur. Il s'agira en effet :

- De densifier la zone urbanisée de la ville à travers la requalification d'une friche industrielle par le biais d'un programme de logements intégrant mixité sociale et générationnelle,
- De développer la plaine d'équipements sportifs et de loisir de la rue Marie-Anne Catiaux : terrain de hockey, plan d'eau, ...
- De qualifier un secteur qui sera l'amorce de l'espace naturel sensible créé par le conseil général,
- De sécuriser les circulations entre la rue d'Erre (accès à la sucrerie) et la rue Marie-Anne Catiaux (accès à la plaine d'équipements).

### Le principe vise à :

#### **Concernant l'aménagement :**

- Poursuivre l'aménagement de la plaine d'équipement située entre la rue Marie-Anne Catiaux et la rue d'en Bas, en jonction immédiate avec les espaces naturels de la Vallée de l'Escaut, le futur espace naturel sensible et le cœur de ville.
- Travail de renaturation d'une friche boisée grâce notamment à l'aménagement d'un plan d'eau.
- Intégrer à cette réflexion urbaine la requalification de la friche Vandoerpe, au travers du schéma de déplacement reprenant notamment la thématique de sécurisation du carrefour rue d'erre – rue Marie-Anne Catiaux.

#### **Pour la plaine d'équipement :**

- En limite d'urbanisation existante et d'espaces naturels, il sera mis en place une structure végétale permettant une meilleure intégration des équipements futurs

(deux stades de hockey, un plan d'eau) et des aménagements en corrélation avec les espaces à proximité, tout en assurant une transition inter quartier et vers la vallée.

- Favoriser l'intégration et la cohérence de la plaine d'équipements par rapport à la commune, par un choix d'élément(s) d'aménagement en relation avec l'existant (mobilier urbain, plantations...).
- L'aménagement de cette zone intégrera le traitement paysager de sa frange en relation avec le grand paysage.
- Les aménagements intégreront des espaces publics de qualité (paysagère et urbaine), notamment les aires de stationnements et les cheminements.
- La gestion des eaux pluviales devra être réalisée pour chaque lot et à l'échelle de l'opération.

#### Pour la requalification de la friche Vandoerpe :

- Desservir en profondeur et traiter les fonds de parcelle : intégration du bâti à venir dans la silhouette urbaine, mais aussi avec l'urbanisation existante afin d'assurer un nouveau quartier qualitatif.
- Favoriser l'intégration de ce secteur d'habitat à la commune, par un choix d'élément(s) d'aménagement en relation avec l'existant : mobilier urbain, plantations, mise en place de stationnement, création d'espaces publics paysagers....
- La gestion des eaux pluviales devra être réalisée à l'échelle de l'opération.
- Créer des connexions piétonnes avec la ville et la plaine d'équipements.
- la gestion des déchets ménagers : des emplacements de collecte sélective des déchets seront intégrés au projet.
- **Une étude hydrologique a été menée, ses conclusions permettront de déterminer les emprises construites et les types de constructions envisageables (voir rapport de présentation et règlement de la zone UBr).**

#### Concernant les constructions:

- Les matériaux utilisés pour les constructions seront harmonieux et de qualité.
- Les constructions tiendront compte de la performance énergétique des bâtiments.
- La qualité des constructions intégrera une réflexion sur l'éclairage des bâtiments et des espaces publics, le secteur étant situé en continuité d'espaces naturels.



### Concernant l'habitat :

Le projet répondra aux objectifs du PLH, en termes de création de logements locatifs sociaux et de création de logements adaptés aux publics spécifiques (personnes âgées, personnes à mobilité réduite, ...)

La densité de logement prévue tient compte des objectifs du SCOT.

### Concernant les transports, déplacements et stationnements :

- Réaliser un **accès véhicules non étanche, compatible avec la zone humide**, depuis la rue d'en bas afin que la rue Marie-Anne Catiaux devienne (à partir du projet Friche Vandoerpe) un axe exclusivement doux (piétons et cycles).

Cet accès sera exclusivement destiné à la desserte de l'aire de stationnement paysager de la plaine d'équipement.

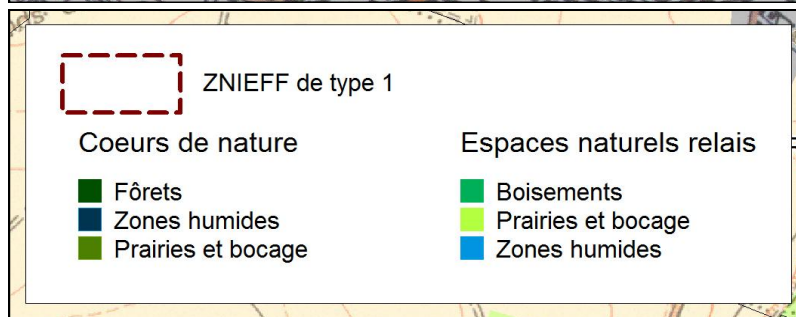
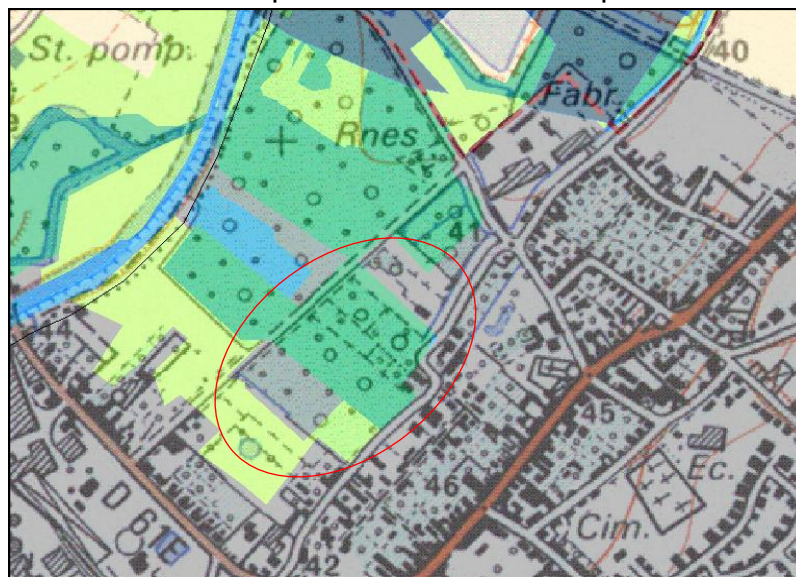
- La création d'un arrêt de bus rue d'en Bas, à hauteur de l'un des accès piétons sera demandé au gestionnaire du réseau de transport en commun (l'arrêt le plus proche se situe au carrefour rue d'Erre, rue du Marais et rue d'en Bas (environ 300 mètres des futurs logements).

- Le projet intégrera une liaison douce avec le cœur de ville et vers les espaces naturels, le long de la rue Marie-Anne Catiaux et les nouveaux logements.

- Les aires de stationnements devront être paysagées et mutualisées afin de réduire le nombre global de places.

### Concernant la prise en compte des espaces naturels relais :

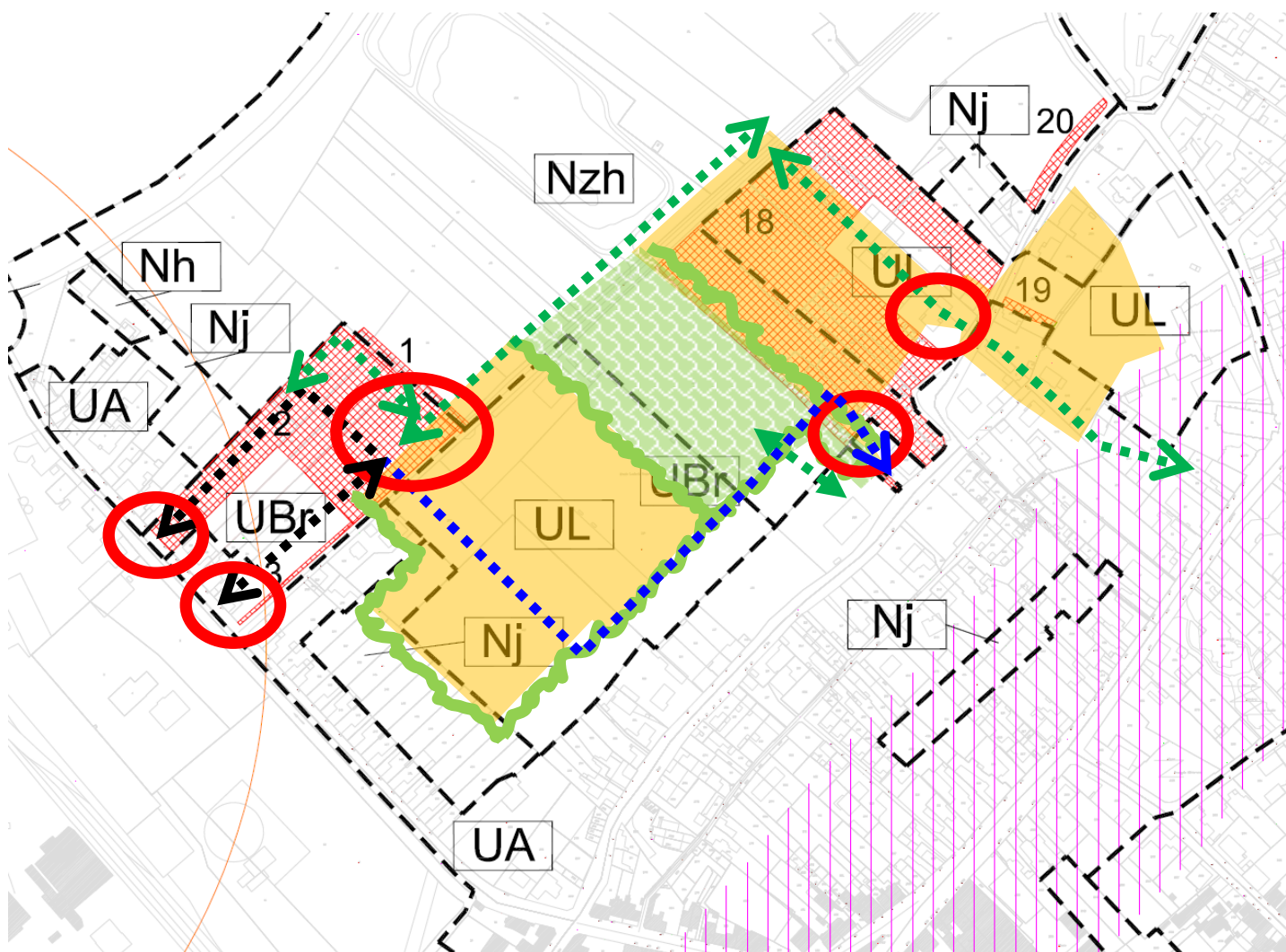
- l'espace naturel relais situé en cœur de secteur sera préservé et valoriser, des liaisons douces seront assurées avec les espaces naturels relais à proximité.



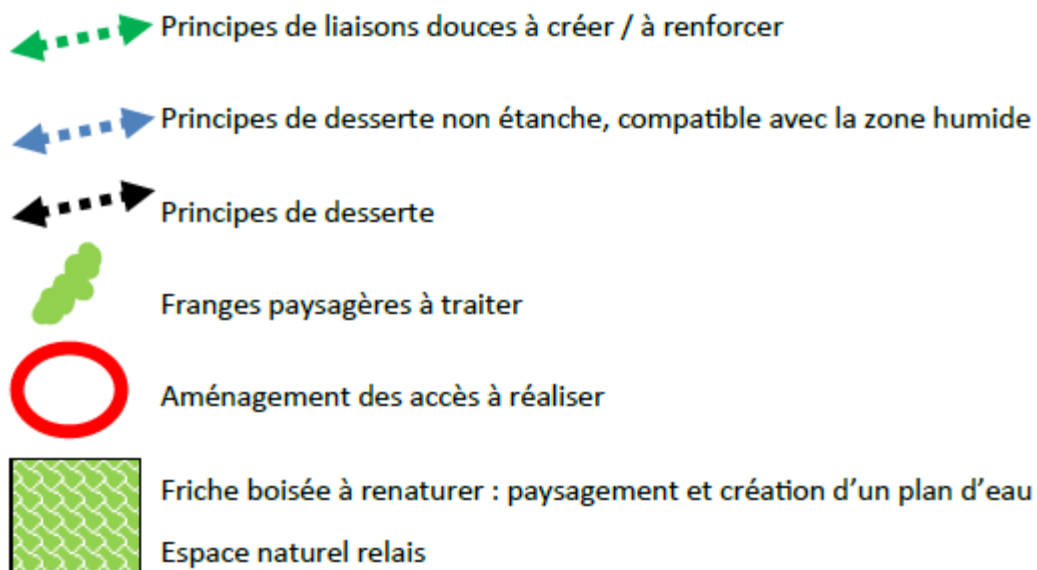
**Rapport de présentation des OAP du PLU après modification**

OAP n°6

Recomposition urbaine du secteur Marie-Anne Catiaux – friche  
Vandoerpe



### Légende:



Avant tout aménagement de ce secteur, si le caractère non humide de la zone n'est pas démontré, il s'agira d'apporter des mesures compensatoires.

D'autres enjeux importants et recouvrant des thématiques variées reposent sur l'ensemble de ce secteur. Il s'agira en effet :

- De densifier la zone urbanisée de la ville à travers la requalification d'une friche industrielle par le biais d'un programme de logements intégrant mixité sociale et générationnelle,
- De développer la plaine d'équipements sportifs et de loisir de la rue Marie-Anne Catiaux : terrain de hockey, plan d'eau, ...
- De qualifier un secteur qui sera l'amorce de l'espace naturel sensible créé par le conseil général,
- De sécuriser les circulations entre la rue d'Erre (accès à la sucrerie) et la rue Marie-Anne Catiaux (accès à la plaine d'équipements).

Le principe vise à :

### **Concernant l'aménagement :**

- Poursuivre l'aménagement de la plaine d'équipement située entre la rue Marie-Anne Catiaux et la rue d'en Bas, en jonction immédiate avec les espaces naturels de la Vallée de l'Escaut, le futur espace naturel sensible et le cœur de ville.
- Travail de renaturation d'une friche boisée grâce notamment à l'aménagement d'un plan d'eau.
- Intégrer à cette réflexion urbaine la requalification de la friche Vandoerpe, au travers du schéma de déplacement reprenant notamment la thématique de sécurisation du carrefour rue d'erre – rue Marie-Anne Catiaux.

### Pour la plaine d'équipement :

- En limite d'urbanisation existante et d'espaces naturels, il sera mis en place une structure végétale permettant une meilleure intégration des équipements futurs (deux stades de hockey, un plan d'eau) et des aménagements en corrélation avec les espaces à proximité, tout en assurant une transition inter quartiers et vers la vallée.
- Favoriser l'intégration et la cohérence de la plaine d'équipements par rapport à la commune, par un choix d'élément(s) d'aménagement en relation avec l'existant (mobilier urbain, plantations...).
- L'aménagement de cette zone intégrera le traitement paysager de sa frange en relation avec le grand paysage.
- Les aménagements intégreront des espaces publics de qualité (paysagère et urbaine), notamment les aires de stationnements et les cheminements.
- La gestion des eaux pluviales devra être réalisée pour chaque lot et à l'échelle de l'opération.

### Pour la requalification de la friche Vandoerpe :

- Desservir en profondeur et traiter les fonds de parcelle : intégration du bâti à venir dans la silhouette urbaine, mais aussi avec l'urbanisation existante afin d'assurer un nouveau quartier qualitatif.
- Favoriser l'intégration de ce secteur d'habitat à la commune, par un choix d'élément(s) d'aménagement en relation avec l'existant : mobilier urbain, plantations, mise en place de stationnement, création d'espaces publics paysagers....
- La gestion des eaux pluviales devra être réalisée à l'échelle de l'opération.
- Créer des connexions piétonnes avec la ville et la plaine d'équipements.
- la gestion des déchets ménagers : des emplacements de collecte sélective des déchets seront intégrés au projet.
- **Une étude hydrologique a été menée, ses conclusions permettront de déterminer les emprises construites et les types de constructions envisageables (voir rapport de présentation et règlement de la zone UBr).**

### Concernant les constructions:

- Les matériaux utilisés pour les constructions seront harmonieux et de qualité.
- Les constructions tiendront compte de la performance énergétique des bâtiments.
- La qualité des constructions intégrera une réflexion sur l'éclairage des bâtiments et des espaces publics, le secteur étant situé en continuité d'espaces naturels.

### Concernant l'habitat :

Le projet répondra aux objectifs du PLH, en termes de création de logements locatifs sociaux et de création de logements adaptés à des publics spécifiques (personnes âgées, personnes à mobilité réduite, ...)

La densité de logement prévue tient compte des objectifs du SCOT.

### Concernant les transports, déplacements et stationnements :

- Réaliser un **accès véhicules non étanche, compatible avec la zone humide**, depuis la rue d'en bas afin que la rue Marie-Anne Catiaux devienne (à partir du projet Friche Vandoerpe) un axe exclusivement doux (piétons et cycles). Cet accès sera exclusivement destiné à la desserte de l'aire de stationnement paysager de la plaine d'équipement.

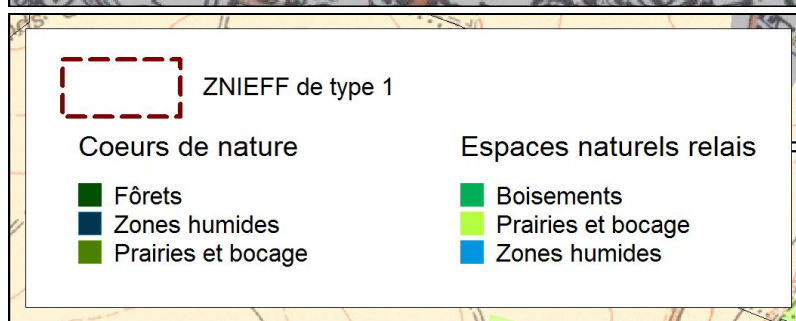
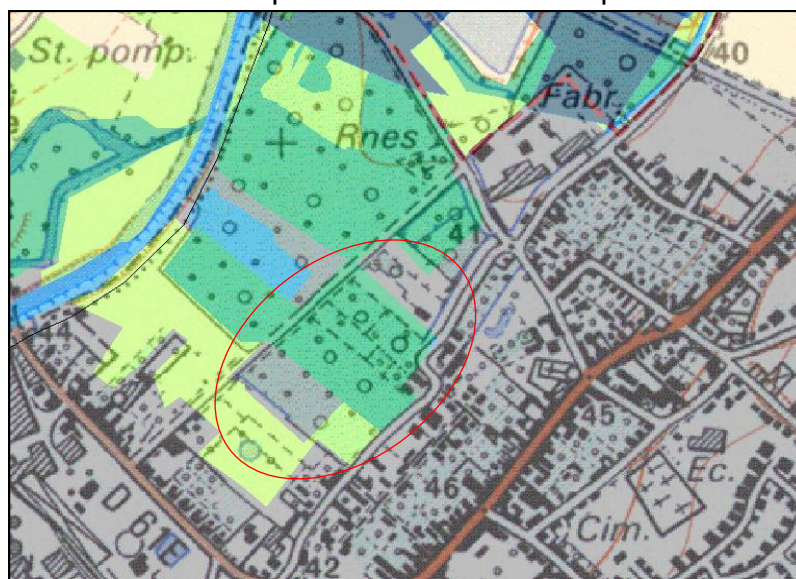
- La création d'un arrêt de bus rue d'en Bas, à hauteur de l'un des accès piétons sera demandé au gestionnaire du réseau de transport en commun (l'arrêt le plus proche se situe au carrefour rue d'Erre, rue du Marais et rue d'en Bas (environ 300 mètres des futurs logements).

- Le projet intégrera une liaison douce avec le cœur de ville et vers les espaces naturels, le long de la rue Marie-Anne Catiaux et les nouveaux logements.

- Les aires de stationnements devront être paysagées et mutualisées afin de réduire le nombre global de places.

### Concernant la prise en compte des espaces naturels relais :

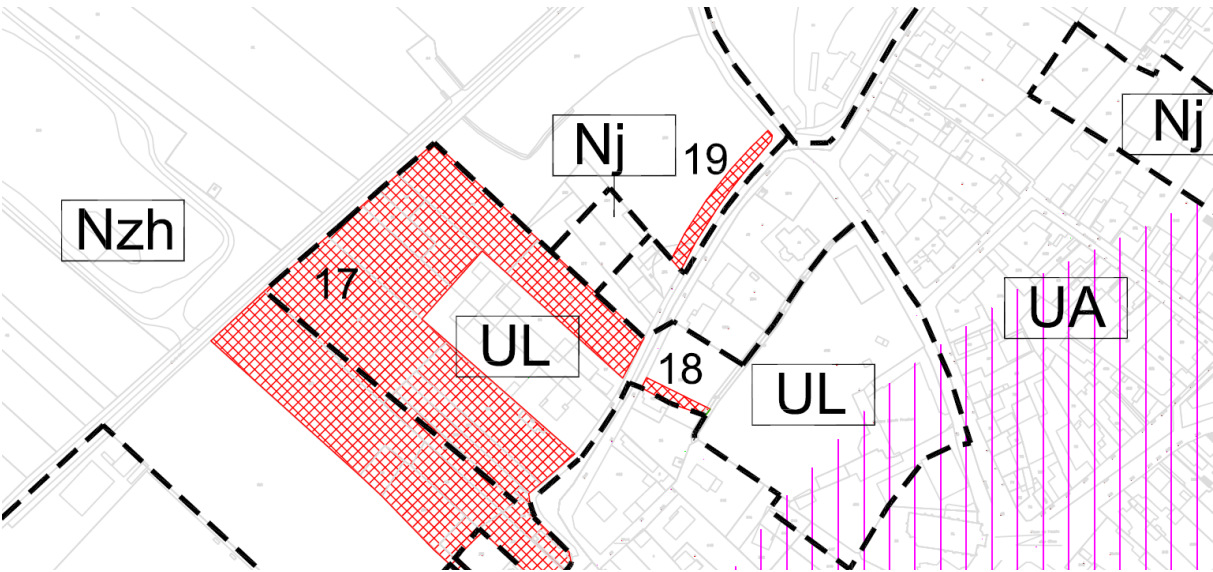
- l'espace naturel relais situé en cœur de secteur sera préservé et valorisé, des liaisons douces seront assurées avec les espaces naturels relais à proximité.



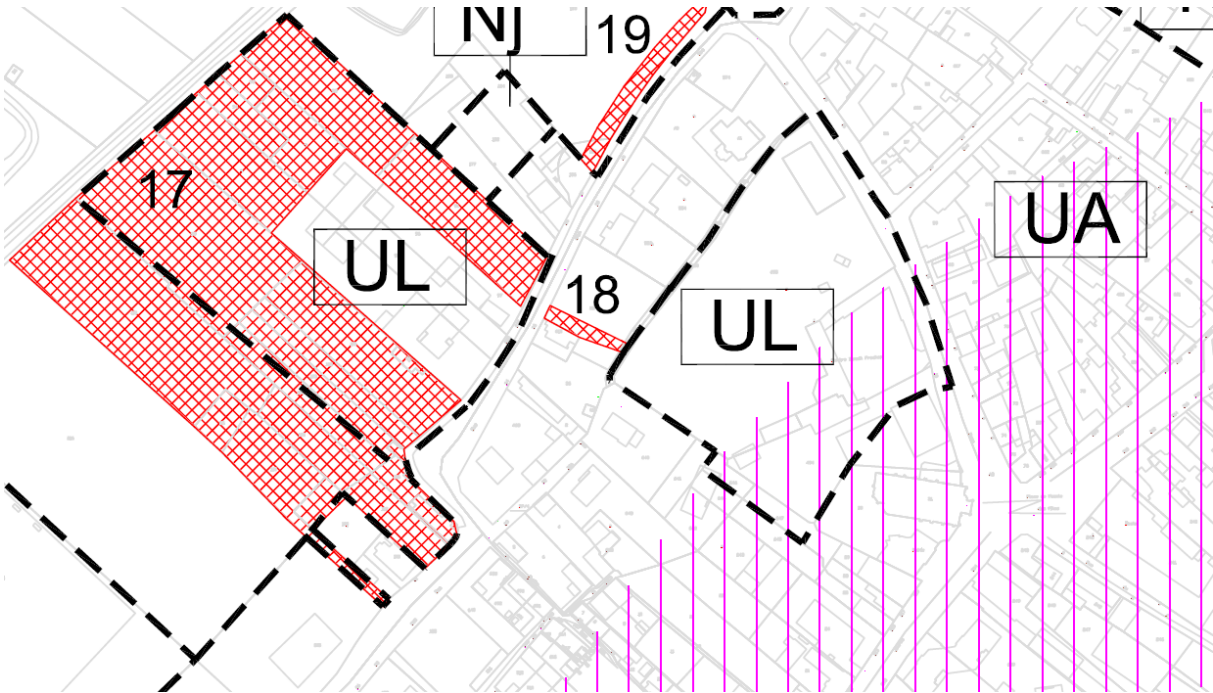
**MODIFICATIONS APORTEES AU PLU :**

**Extraits - Plan de zonage**

Avant modification :

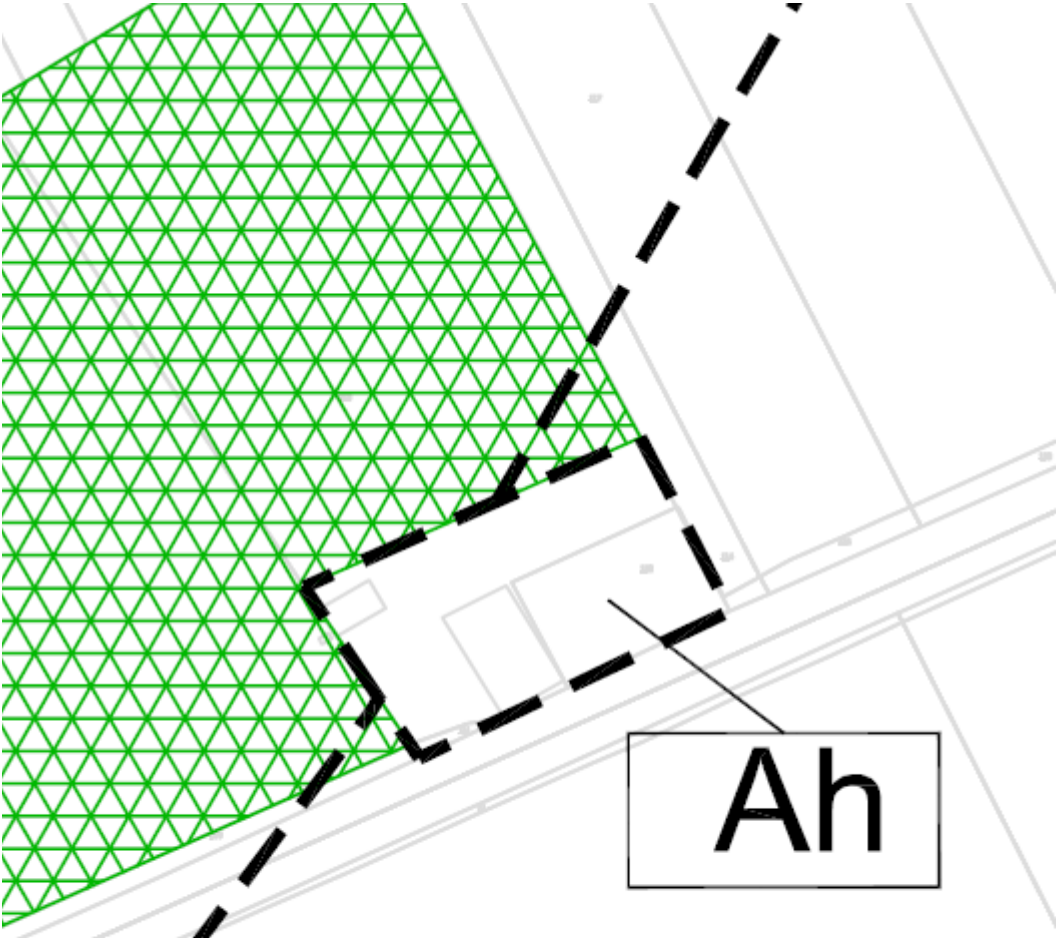


Après modification:





Avant modification :



Après modification:

