

II - LE PROJET COMMUNAL

A- Données et objectifs projectuels

1- Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers



2- Objectifs de modération de la consommation de l'espace

Le Scot du Pays du Cambrésis affiche des volontés de modération de consommation de l'espace de 1/4 dans le tissu et 3/4 en extension. Ce principe est repris au PADD.

La volonté politique de développement communal a conduit les élus à intégrer le PLH à la réflexion communale soit 120 logements sur 6 ans dont 31% de logements locatifs sociaux, soit environ 40 logements locatifs sociaux supplémentaires sur 6 ans. En programmant ses extensions urbaines, la commune entend gérer progressivement son développement communal.

La commune a fixé une densité minimale de 18 logements/ha dans les zones à urbaniser.

Dans cet objectif la commune a prévu

- Une zone à ouvrir (zone 1AU) de 2 hectares, à proximité du point d'arrêt SNCF et des équipements (accès rue du 11 novembre) ;
- Une seconde zone à ouvrir (zone 2AU) de 5 hectares en continuité du lotissement des Lilas et de l'opération de densification du 192-194 rue Jean Jaurès, à proximité du centre commercial et de nombreux équipements publics
- La commune intègre la potentialité en dents creuses correspondant à 5 à 6 logements environ
- 3 opérations de densification pour un total de 50 à 55 logements (projets identifiés, en cours de mise en œuvre).

La commune respecte ainsi les objectifs du PLH et ceux du SCOT

Incidence sur les activités agricoles :

Les objectifs de modération de l'espace fixés au SCOT permettent à la commune de revoir très à la baisse la consommation d'espaces agricoles envisagée dans le PLU actuel. **Dans ce cadre, les seuls espaces touchés ne remettent pas en cause l'économie d'exploitations agricoles.**

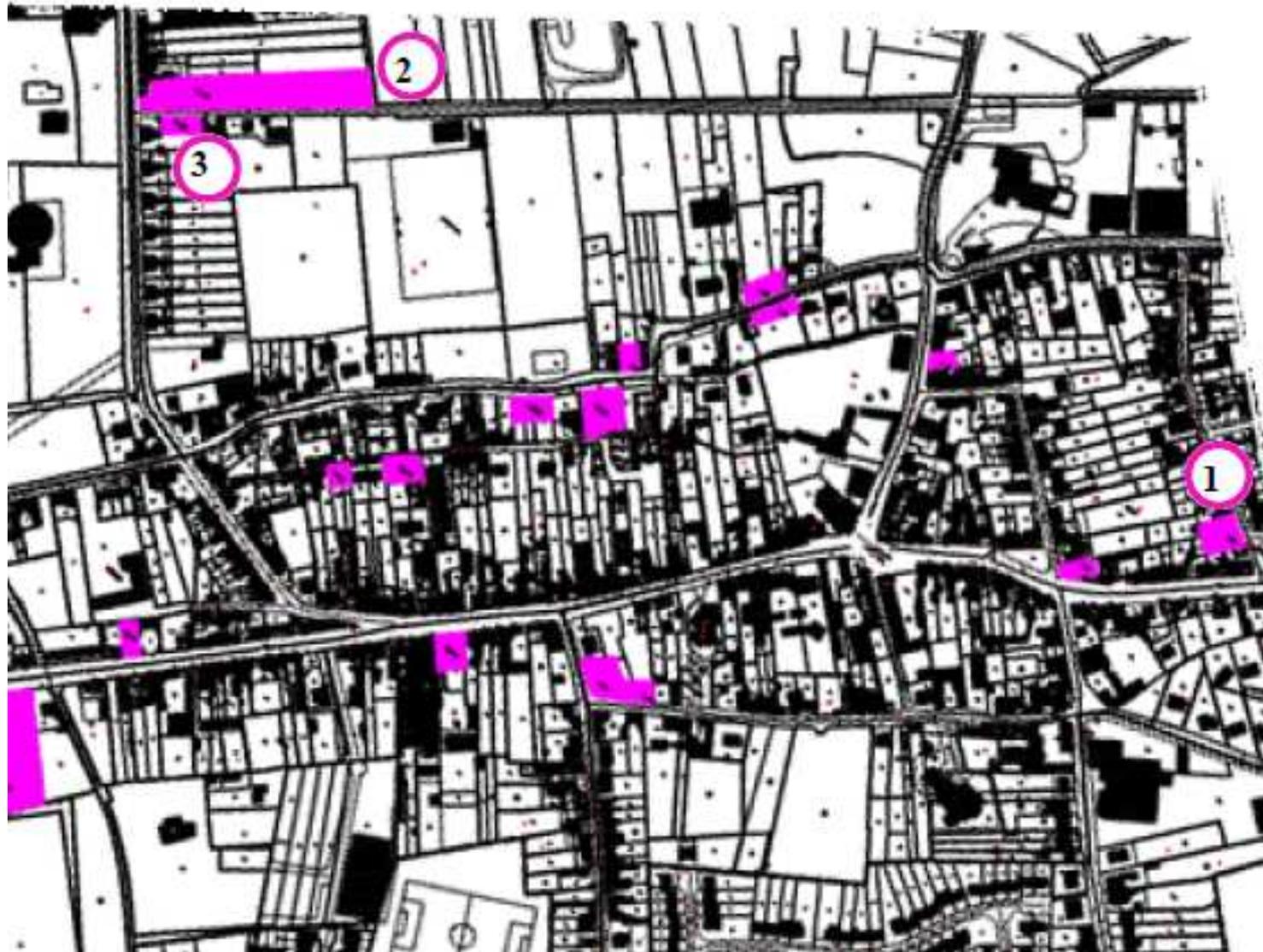
En effet, la zone 1 AU (2 hectares) appartient actuellement à une propriétaire de Cambrai dont le fils exploite les terres. Ce dernier n'envisage pas d'extension pour son activité agricole. Il s'agit de plus pour lui d'une activité « complémentaire » à son activité professionnelle principale.

La zone 2 AU (5 hectares) porte sur des terrains que le propriétaire exploitant cherche à vendre. Ce dernier ayant fait l'acquisition d'un nouveau siège d'exploitation et de terres dans l'Aisne.

Récapitulatif :

Zone	superficie	Capacité en nombre de logements
Dents creuses	Environ 3 000 m ²	5
Densification	Environ 2 hectares	2x25 logements/hectares = 50 logements
Zone 1 AU rue du 11 novembre	2 hectares	2x18 logements/hectares = 36 logements
Zone 2 AU secteur Saint Pierre	5 hectares	5x18 logements = 90 logements
TOTAL DANS LE TISSU	2,3 hectares	5+50= 55 logements
TOTAL EN EXTENSION	7 hectares	126 logements
TOTAL		180 logements

Dents creuses
(Cf diagnostic)



Logements par zone : potentialités des dents creuses

Zone	Superficie (en m²)	Nombre de logements possibles	Observations/Préconisations
1	700 m ²	1	Situation géographique idéale à proximité des équipements, du centre bourg
2	3 000 m ²	4	Situation géographique intéressante à proximité du centre ville et des équipements
3	400 m ²	1	Situation géographique intéressante à proximité du centre ville et des équipements
TOTAL	4 100 m ²	5 à 6 logements Hors zone AU	

Principaux changements d'affectation dans une logique de réduction de la consommation de l'espace, de maintien de la qualité patrimoniale et paysagère et de l'activité agricole.



Choix des zones d'extension

Les extensions à vocation d'habitat :

Le PLU en cours prévoyait des zones d'extension urbaine, à vocation d'habitat, à l'est de la commune : secteur de la Louvière et des terrains à urbaniser entre l'urbanisation existante et la zone commerciale Auchan. De façon à être compatible avec les objectifs du SCOT et ceux du PLH, ces zones ont été revues.

Dans une logique de gestion économe du territoire et dans les capacités d'urbanisation définies par les documents supra-communaux, la zone d'extension de la Louvière n'existe plus au nouveau document. Le secteur d'extension à proximité de la zone commerciale a été revu.

Dans le tissu, les terrains à densifier remplissent les objectifs communaux et supra-communaux.

La commune a choisi de privilégier la densification du tissu existant et des zones d'extension modérées, en cohérence avec le tissu existant.

Concernant les équipements, le renouvellement des aménagements de la plaine d'équipements existante (rue Marie-Anne Catiaux) est prévue, afin de prévoir un aménagement cohérent : densification, espaces publics, circulations, stationnements,

Les extensions à vocation commerciale :

Le PLU en cours prévoyait une zone d'extension urbaine, à vocation commerciale, à l'ouest de la commune, en continuité de la zone commerciale Auchan. De façon à être compatible avec les objectifs du SCOT, cette zone a été légèrement revue.

Les extensions à vocation d'activités économiques :

Le PLU en cours prévoyait une zone d'extension urbaine, à vocation d'activités économiques, à l'est de la commune, destinée à l'accueil d'une zone d'activités économiques de compétence communautaire (communauté d'agglomération de Cambrai).

Cette zone, conforme au SCOT et aux attentes de la commune et de la communauté d'agglomération a été reprise.

3-Objectifs d'aménagement du PADD

Les objectifs du Scot et du PLH, des équipements communaux importants, une zone commerciale et une zone d'activités, à vocation communautaire, la position liée à la proximité de Cambrai ont conduit les élus à se positionner au travers de leur PLU quant à la définition d'un projet visant à proposer un parcours résidentiel diversifié et à limiter la pression foncière autour d'un projet concerté dans le cadre de la mise en compatibilité avec les documents supra-communaux.

Plusieurs notions apparaissent en filigrane dans toutes les dispositions prises. L'objectif est lié à l'amélioration et la préservation d'un cadre de vie qualitatif, tout en préservant les qualités paysagères et naturelles, et la gestion des risques.

La commune a ainsi souhaité répondre à la demande foncière dans des limites d'urbanisation les mieux définies possibles et ce tout en gardant les principes constitutifs communales et en appliquant une réglementation adaptée en anticipant l'avenir.

La commune souhaite organiser son extension urbaine en favorisant la densification urbaine, à proximité des équipements, des transports en commun et du cœur de ville, et en interdisant l'extension linéaire.

La question est aujourd'hui non seulement de préserver, mais surtout de renforcer la cohésion urbaine existante, ce qui passe par un travail sur le patrimoine architectural courant, sur les espaces publics, et l'établissement d'un zonage adapté à chacune des caractéristiques urbaines et paysagères.

Les objectifs économiques et démographiques sont ainsi à considérer au regard d'une densification des terrains urbanisables dans le tissu et des possibilités somme toute restreintes d'extension de la zone urbanisable au regard des données environnementales, paysagères et de la présence de risques.

Le Plan Local d'Urbanisme d'Escaudoevres vise ainsi à :

- Préserver l'identité, le cadre de vie et le paysage en tenant compte de ses spécificités : la préservation de l'enveloppe urbaine, les qualités environnementales et paysagères, la présence de nombreux équipements.
- Identifier des zones d'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat intégrant de la mixité sociale, en revoyant les zones à urbaniser et les extensions linéaires initialement prévues.
- Préserver les qualités environnementales de la commune
- Gérer les déplacements en privilégiant/ valorisant les liaisons douces et en favorisant les bouclages et connexions viaires.
- Prendre en considération les risques liés à l'eau, les risques industriels, ...

Paysage et identité :

L'un des objectifs du PLU est d'arriver à maintenir un indispensable lien entre paysage et identité. C'est cette relation tout à fait particulière entre le cadre naturel et le bâti qu'il convient de contrôler, de protéger et d'adapter.

En effet, la qualité des paysages et surtout la présence du fond de vallée de l'Escaut et son accompagnement végétal sont à préserver dans le cadre du PLU. De plus, les zones d'urbanisation futures devront tenir compte des diverses contraintes naturelles du site : végétation, des chemins piétons à créer et renforcer, desserte en réseau, la connexion avec les divers équipements à proximité.

La qualité paysagère et urbaine de la commune mérite une prise en considération permettant une mutation encadrée de cette identité.

Transitions nature-ville-nature :

Dans cette optique de vouloir préserver une certaine qualité du bâti comme les éléments paysagers, il semble indispensable de porter une attention particulière aux transitions entre espace naturel et cadre bâti (et réciproquement).

Ces perspectives, sont inscrites au PADD comme étant des éléments à préserver. Notamment, le PADD maintient la préservation des ruptures d'urbanisation, il intègre aussi la préservation des franges entre espaces naturels / espaces urbanisés.

Economie :

Les activités agricoles participent à l'identité globale du territoire. Le territoire communal comporte trois sièges d'exploitations agricoles dans la partie urbanisée.

Cette activité économique de proximité est préservé et encouragé dans le cadre du PLU.

Pour l'activité artisanale ou industrielle, le SCOT détermine la zone de développement économique du Lapin Noir : celle-ci est reprise dans le cadre de ce PLU.

Pour l'activité commerciale, le SCOT détermine une extension modérée de la zone commerciale Auchan Escaudoevres : ce potentiel d'extension est repris dans le cadre du PLU.

Equipements :

La commune compte de nombreux équipements répartis dans le bourg, ils sont par ailleurs dimensionnés (écoles, équipements sportifs, périscolaires, ...) pour une capacité de 5 000 habitants. Ces équipements sont intégrés à la réflexion communale : aménagement des espaces publics, des circulations et accès desservant ces derniers, implantation des secteurs d'extension à proximité.

Flux/connexions viaires :

Le projet vise également à gérer les flux en favorisant les bouclages viaires et en diversifiant les modes de déplacements : vélo, piéton, transports en commun, etc. Il s'agit également pour la commune de préserver et terminer les liaisons douces déjà présentes sur le territoire et en connexion avec les centralités.

Les projets de densification et d'extension urbaine visent à se raccrocher et à se mailler avec les équipements à proximité et le centre bourg.

Les liaisons de transports en commun à l'échelle communautaire sont intégrées au PLU.

La question du risque routier est intégrée aux préoccupations de la commune : pas de nouvelle urbanisation à vocation d'habitat le long de la RD 630, création d'un rond point et aménagement de l'entrée de ville à proximité de la zone du Lapin Noir.

Risques liés à l'eau :

L'aléa du risque d'inondation, le risque de remontée de nappe (nappe sub affleurante à sensibilité faible) sont pris en considération dans le document d'urbanisme afin de ne pas étancher des sols de secteurs qui sont déjà problématiques : les zones humides sont reprises dans le PLU.

Le principe de continuité de la trame verte et bleue est intégré au PADD en préservant les éléments tels que les zones humides, les haies et boisements significatifs dans le cadre du L123-1-5-7.

Ceci a pour objectif de reconstituer des espaces naturels fonctionnels, c'est-à-dire des habitats en connexion avec d'autres milieux pour assurer des échanges de populations ou des déplacements en fonction des cycles de vie, en préservant des entités suffisamment vastes et en raccordant les espaces. En évitant le mitage, en supprimant les extensions linéaires, on rétablit ainsi la continuité écologique.

Autres risques :

L'aléa retrait et gonflement d'argile (aléa faible),
Le risque sismique de niveau 3 (modéré),
Les risques technologiques et industriels (5 entreprises concernées, dont une avec zones d'effets),
Les risques de pollution, notamment à proximité de l'usine RECYLEX (teneur en plomb des sols),
Sont pris en considération dans le document d'urbanisme.

B – Prise en compte par le PADD des principes généraux d'urbanisme et compatibilité avec les enjeux identifiés et normes supérieures

1- Grenelle 2

- Maîtrise du développement urbain et gestion économe de l'espace

Le projet prend en compte :

- l'intégration accompagnement et maintien de l'organisation urbaine constitutive (maintien des caractéristiques identitaires). Tout en densifiant le tissu existant ;
- requalifier la zone urbanisée selon sa qualité propre et identité en vue d'une densification ;
- Projet urbain : développement cohérent et maintien des spécificités existantes, en proposant une urbanisation future selon une définition précise et réaliste ;
- la préservation des ruptures d'urbanisation (l'application de la règle des 40m) de façon à favoriser la diminution des déplacements et à favoriser les continuités écologiques ;
- définir et protéger les éléments du paysage intéressants, bâtis ou naturels reconnus au titre de la Loi Paysage (L123-1-5-7°).

- Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale

Dans le tissu urbain il est prévu de maintenir et favoriser le développement d'activités économiques, de services et d'équipements en cohérence avec la présence des habitations dans le cadre d'une mixité urbaine.

Le secteur à urbaniser en densification intègre des principes de mixité sociale.

- Diminution des obligations de déplacement, réduction des émissions de gaz à effet de serre

Le PADD propose une offre diversifiée des modes de circulation (vélo, piéton, transports en commun, ...), en favorisant les bouclages, les connexions viaires et piétonnes.

Ainsi, le PLU propose le confortement des liaisons en place qui relient les différentes entités entre elles.

Le choix des zones d'extensions se sont faites notamment par la proximité des équipements, réseaux, arrêts de transports en commun.

- Préservation de l'environnement

Le projet s'inscrit dans une démarche visant à :

- Dessiner et valoriser les limites d'urbanisation, ménager des articulations ville/nature notamment dans le cadre des zones d'extension ;
- Mise en place d'une palette végétale afin de conforter l'identité paysagère du site ;
- Préserver les zones naturelles ;
- Gérer les contraintes hydrauliques en préservant les zones humides ;
- Considérer les perspectives visuelles ;
- Eviter l'urbanisation dans les zones sensibles notamment en termes de ruissellement ;
- préserver les continuités écologiques et les ruptures d'urbanisation.

- Préservation du patrimoine urbain - architectural et paysagers

Un recensement au titre du L123-1-5-7° recense les éléments patrimoniaux significatifs et au travers du règlement fixe des principes d'accompagnement.

2- Compatibilité avec les normes et documents d'urbanisme de valeur supérieure

Schéma de Cohérence Territoriale :

Le PLU répond aux axes définis dans le DOG et le PADD du SCoT :

Maintenir et renforcer les grands équilibres du Cambrésis

La commune s'inscrit dans cet axe en privilégiant le développement de son tissu urbain, en continuité du pôle urbain cambrésien et en veillant au maintien de l'équilibre entre zones urbaines et zones naturelles et agricoles.

Préserver l'avenir et améliorer le cadre de vie des habitants

La commune s'inscrit dans cet axe :

- Au travers de la protection des espaces naturels (intégration des espaces naturels relais inscrits au SCoT), du patrimoine bâti, des paysages et des entrées de ville. Le PLU a maintenu le zonage visant à préserver les qualités paysagères et environnementales de la commune. Elle a procédé aussi à la réalisation d'un recensement au titre du L123-1-5-7°,
- En protégeant la ressource en eau (protection du périmètre de captage) et en améliorant la gestion des déchets,
- En intégrant les contraintes liées aux risques, nuisances et pollutions.

Adapter les modes de transports aux nouvelles réalités de déplacement

La commune a modifié le zonage de façon à limiter la périurbanisation ainsi qu'en recentrant ces zones d'extension (limitation des déplacements automobiles quotidiens).

Le projet urbain prend appui sur le réseau routier en place et les modes de transports existants (voies douces, transports en commun).

Le PLU prévoit le développement des modes de transports alternatifs à la voiture, dans le tissu urbain existant et dans les secteurs de développement.

Réunir les conditions d'un nouvel art d'habiter ensemble

Le PLU est compatible avec les objectifs du PLH qui vise à diversifier l'offre de logement.

Mettre en place les nouvelles conditions d'un développement économique facteur d'emploi

La commune pérennise les activités existantes : l'activité industrielle, la dynamique agricole, le commerce de centre ville ;

Elle développe l'activité commerciale, et la zone d'activités économiques à vocation communautaire du Lapin Noir dans le respect des grands équilibres du territoire et des objectifs du SCoT.

Plan Local de l'Habitat :

La commune par le choix de ces zones à urbaniser, par la mise en place d'une offre diversifiée de logements et par la proposition d'une densité minimale de 18 logements à l'hectare répond aux objectifs du PLH.

3- Servitudes d'utilité publique

Le PLU prend en considération les servitudes énumérées et détaillées dans l'annexe spécifique jointe à ce dossier.

C - Prise en compte du PADD dans les documents graphiques et le règlement

1. Zonage et secteurs.

Le règlement et les documents graphiques afférents essayent de « coller » au plus juste des analyses précédentes. Celles-ci ont conduit à une définition des catégories de zones urbaines en relation à la nature du bâti et du paysage urbain qui les définissent.

Ainsi le Plan Local d'Urbanisme prend en compte les données paysagères, environnementales et urbaines présentes.

2. Emplacements réservés.

La majorité des emplacements réservés prévus ont pour but la création de desserte. Il est donc proposé que ce fil conducteur devienne un élément de projet communal pour l'avenir.

- Ces connexions ont pour but d'achever et de boucler les liaisons douces les unes aux autres,
- Gestion de nouveaux accès,
- L'amélioration d'espaces publics et la création d'équipements communaux.

3. Espaces naturels, espaces boisés classés.

Eléments naturels à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme :

- les ensembles boisés repérés sur document graphique ;
- les éléments particuliers repérés sur document graphique ;
- les vues repérées sur document graphique ;

Ces éléments repérés sont de trois ordres

- soit architectural et urbain: représentatif de l'identité architecturale de la commune comme les ensembles bâtis liés à la sucrerie.
- soit paysager : représentatif de l'identité paysagère comme les vues, les éléments boisés, haies, ...

D - VOLET EAU (compatibilité avec le SDAGE et SAGE)

SDAGE

1- Les eaux usées (orientation 1)

La commune est desservie par un réseau d'assainissement collectif Il est de compétence Syndicat Intercommunal de l'Assainissement de Cambrai (SIAC)

Les zones d'extension pourront se raccorder à ce réseau suffisant

2-Les eaux pluviales (orientation 2)

Le zonage des eaux pluviales :

Le zonage de l'assainissement comporte deux volets :

- La délimitation des zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- La délimitation des zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement".

A ce jour, la gestion de l'assainissement pluvial est assurée directement par la commune.

Les zones d'extension ne sont pas situées sur des axes de ruissellement

3-Ressources en eau (orientations 7 et 8)

Les annexes sanitaires reprennent les éléments traitant de la ressource en eau. Néanmoins la conclusion porte sur le fait que la commune a des réserves en termes de desserte en eau. La défense incendie est satisfaisante.

4-Zones humides (orientations 22,23,25,27 du SDAGE)

Le SDAGE a répertorié des zones humides sur le territoire communal. Le PLU reprend ce recensement en inscrivant un zonage particulier Nzh permettant de les identifier.

5-Les inondations (orientations 14,17,18,21 du SDAGE)

Le PPRI est en cours d'élaboration. Le PLU a néanmoins intégré l'ensemble des aléas connus.

III – Justifications des dispositions du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme détermine les zones d'affectation des terrains selon l'usage principal qui doit être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent s'y exercer.

Ainsi le PLU distingue :

- Les zones urbaines ou zones "U" qui sont les espaces où l'urbanisation est admise,
- Les zones d'extension "AU" affectées aux extensions futures,
- Les zones agricoles « A » qui sont les espaces dédiés à l'activité agricole,
- Les zones naturelles ou zones "N" qui sont les espaces où l'urbanisation n'est pas prévue.

A – La zone urbaine

Cette zone se caractérise par le fait qu'elle est susceptible de recevoir une affectation commandée par l'existence préalable d'équipements publics. Dans ces zones, la collectivité devra les équipements si celle-ci délivre les autorisations prévues pour occuper ou utiliser le sol.

Elle tient compte des caractéristiques du tissu urbain existant et des possibilités de développement qu'offrent la voirie et les réseaux divers ainsi que les parcelles restant disponibles.

Enfin, suite au recensement effectué dans le cadre de la loi Paysage, la commune a décidé **d'instituer un permis de démolir**.

PADD :

Conforter l'image communale et la qualité du cadre de vie ;

Préserver efficacement la forme urbaine et le patrimoine architectural de la commune, tout en proposant un support pour son évolution.

Le PLU comporte une zone urbaine représentative de la constitution villageoise.

1- La zone UA

La zone UA correspond à l'urbanisation traditionnelle agglomérée le long des différentes voies formant le bourg historique et institutionnel. Elle concerne également l'urbanisation traditionnelle – extensions du centre ancien - en cours de mutation. Cette zone regroupe par ailleurs des constructions pour la majorité anciennes, qui forment un patrimoine intéressant.

Cette zone est destinée à recevoir des constructions vouées principalement à l'habitation individuelle et collective, aux activités qui en sont le complément normal : restauration, services et commerces.

Le traitement des clôtures et du paysage est apportera une cohérence d'ensemble et une qualification à la zone.

Les dispositions réglementaires visent à offrir des prescriptions architecturales qualitatives compatibles à la fois avec les enjeux d'insertion urbaine et paysagère et avec l'utilisation particulière de ces lieux. Bien évidemment, les dispositions en vigueur et notamment la Loi d'Orientation Agricole sont applicables en premier lieu et déterminent nombre de cas de cohabitation entre activités agricoles et habitation.

Cette zone regroupe également des bâtiments issus de l'économie rurale. Ces bâtiments sont le plus souvent des fermes anciennes, insérées dans le tissu urbain. Certaines constructions ont été repérées au titre du L123-1-5-7° permettant leur préservation ou tout au moins leur accompagnement dans le cadre de leur mutation.

Elle se traduit essentiellement par :

- éviter les activités non compatibles avec les habitations.
- La construction doit être à l'alignement ou en continuité du tissu existant. dans le cas des dents creuses ceci permet d'assurer une cohérence d'urbanisation.

Si les corps de bâtiment traditionnel adoptent généralement une implantation à l'alignement sur les différentes voies, pour autant la diversité architecturale propre à la stratification historique font que le rapport à la voie est varié -sans être pour autant hétéroclite- ce qui doit être poursuivi dans l'urbanisation contemporaine.

Toujours dans le but de maintenir la morphologie urbaine en présence, les dispositions réglementaires visent à ce que les constructions principales peuvent être implantées sur au moins une limite séparative.

Au-delà d'une bande de 30m qui correspond à la bande constructible, la hauteur est limitée de façon à ne pas compromettre la hiérarchie entre espaces urbanisés et les arrières.

- les éléments d'aspects extérieurs visent à accompagner les caractéristiques identitaires de la commune tout en permettant l'utilisation de matériaux écologiques ou une implantation solaire.

- La hauteur du bâti fixé à 12 mètres maximum permettant ainsi la densification du tissu.
- En termes de clôtures : les clôtures seront minérales ou végétales.
- Afin de maintenir un aspect « verdoyant » des cœurs d'îlots et permettre une infiltration des eaux pluviales à la parcelle, un pourcentage de surface couvert de matériaux perméables est prévu.
- pour toute nouvelle construction, pour répondre à la loi sur l'eau, le rejet des eaux pluviales est interdit, l'infiltration doit se faire à la parcelle.
- Le stationnement est réglementé de façon à accompagner cette densification.
- Des prescriptions particulières sont données pour les éléments identifiés au titre du L123-1-5-7 de façon à préserver l'identité communale

2- Zone UB

Le secteur UB correspond à l'urbanisation "récente" de la commune. Cette zone est destinée à recevoir des constructions vouées principalement à l'habitation individuelle et collective, aux activités qui en sont le complément normal : restauration, services et commerces.

Le traitement des clôtures et du paysage doit donner une cohérence d'ensemble et une qualification à la zone.

Les dispositions réglementaires visent à offrir des prescriptions architecturales qualitatives compatibles à la fois avec les enjeux d'insertion urbaine et paysagère et avec l'utilisation particulière de ces lieux. Bien évidemment, les dispositions en vigueur et notamment la Loi d'Orientation Agricole sont applicables en premier lieu et déterminent nombre de cas de cohabitation entre activités agricoles et habitation.

Cette zone regroupe également des bâtiments issus de l'économie rurale. Ces bâtiments sont le plus souvent des fermes anciennes, insérées dans le tissu urbain. Certaines constructions ont été repérées au titre du L123-1-5-7° permettant leur préservation ou tout au moins leur accompagnement dans le cadre de leur mutation.

Elle se traduit essentiellement par :

- éviter les activités non compatibles avec les habitations.

- La construction doit être à l'alignement ou en retrait, avec un recul compris entre 5 et 8 mètres. Ceci permet d'assurer une cohérence d'urbanisation.

La diversité architecturale propre à la stratification historique font que le rapport à la voie est varié -sans être pour autant hétéroclite- ce qui doit être poursuivi dans l'urbanisation contemporaine.

Toujours dans le but de maintenir la morphologie urbaine en présence, les dispositions réglementaires visent à ce que les constructions principales peuvent être implantées sur au moins une limite séparative.

Au-delà d'une bande de 30m qui correspond à la bande constructible, la hauteur est limitée de façon à ne pas compromettre la hiérarchie entre espaces urbanisés et les arrières.

- les éléments d'aspects extérieurs visent à accompagner les caractéristiques identitaires de la commune tout en permettant l'utilisation de matériaux écologiques ou une implantation solaire.

- La hauteur du bâti fixé à 10 mètres maximum permettant ainsi la densification du tissu.

- En termes de clôtures : les clôtures seront minérales ou végétales.

- Afin de maintenir un aspect « verdoyant » des cœurs d'îlots et permettre une infiltration des eaux pluviales à la parcelle, un pourcentage de surface couvert de matériaux perméables est prévu.

- pour toute nouvelle construction, pour répondre à la loi sur l'eau, le rejet des eaux pluviales est interdit, l'infiltration doit se faire à la parcelle.

- Le stationnement est réglementé de façon à accompagner cette densification.

- Des prescriptions particulières sont données pour les éléments identifiés au titre du L123-1-5-7 de façon à préserver l'identité communale

La zone UB reprend également les secteurs de renouvellement urbain : il s'agit de friches industrielles et une maison en ruine et son parc, destinés à recevoir des opérations d'habitat denses et répondant aux critères de mixité attendus par la commune, le SCOT et le PLH.



Le secteur UBr correspond aux secteurs destinés à l'accueil de projets de renouvellement urbain et de densification, Le secteur UBp correspond au périmètre rapproché du captage d'eau potable.

3- La zone UE

Cette zone est caractérisée par la présence d'activités industrielles et de leurs constructions annexes : entrepôts et activités supports.

L'habitat est exclu de cette zone.

L'impact de la zone doit être minimisé par un traitement paysager qualitatif des délaissés des aires de stationnement, des abords et des espaces libres. Par ailleurs un traitement architectural de qualité des constructions s'impose.

Les objectifs poursuivis par ce classement visent à :

- Maintenir et développer l'emploi sur la commune,
- Permettre aux activités en place et historiquement implantées dans la commune de bénéficier d'un règlement adapté à leurs besoins, tout en permettant d'éventuelles extensions, sans apporter de nuisances aux zones d'habitat proches.

Cette zone est reportée dans le PLU sans extension.

4- La zone UF

Cette zone est caractérisée par la présence d'activités commerciales et de services : commerces, bureaux, artisanat, industries légères et de leurs constructions annexes : entrepôts et activités supports.

L'habitat est exclu de cette zone.

L'impact de la zone doit être minimisé par un traitement paysager qualitatif des délaissés des aires de stationnement, des abords et des espaces libres. Par ailleurs un traitement architectural de qualité des constructions s'impose.

Les objectifs poursuivis par ce classement visent à :

- Maintenir et développer l'emploi et l'activité commerciale et de services sur la commune,
- Permettre aux activités en place de bénéficier d'un règlement adapté à leurs besoins, tout en permettant d'éventuelles extensions, sans apporter de nuisances aux zones d'habitat proches.

Cette zone est reportée dans le PLU avec des secteurs d'extensions.

5- La zone UL

Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée destinée à accueillir des activités liées aux loisirs et des équipements collectifs et sportifs.

L'habitat est exclu de cette zone.

Les objectifs poursuivis par ce classement visent à :

- Maintenir et développer les secteurs dédiés à l'accueil d'activités sportives et de loisirs sur la commune,
- accompagner l'évolution des équipements collectifs existants et permettre leur développement, dans le cadre de l'accueil de nouveaux habitants,
- Permettre aux activités en place de bénéficier d'un règlement adapté à leurs besoins, tout en permettant d'éventuelles nouvelles constructions et la création d'aménagements.

Le secteur ULp correspond au périmètre rapproché du captage d'eau potable.

Récapitulatif des justifications du règlement pour les zones urbaines :

Zones / règlement	UA	UB	UBr	UBp	UE	UF	UFc	UL	ULp
Art 1	Interdire les occupations non compatibles avec les habitations	Interdire les occupations non compatibles avec les habitations		Interdire les occupations non compatibles avec le périmètre de captage d'eau potable	Interdire les occupations non compatibles avec les activités	Interdire les occupations non compatibles avec les activités	Interdire les occupations non compatibles avec les activités de la zone.	Interdire les occupations non compatibles avec les activités	Interdire les occupations non compatibles avec le périmètre de captage d'eau potable
Art 2	Permettre les activités compatibles avec les habitations	Permettre les activités compatibles avec les habitations			Eviter les nuisances	Eviter les nuisances		Eviter les nuisances	
Art 3	Prévoir et définir les accès nécessaires à la desserte	Prévoir et définir les accès nécessaires à la desserte			Prévoir et définir les accès nécessaires à la desserte	Prévoir et définir les accès nécessaires à la desserte		Prévoir et définir les accès nécessaires à la desserte	
Art 4	Gérer les réseaux en fonction des occupations et des différents types de réseau Favoriser l'infiltration à la parcelle	Gérer les réseaux en fonction des occupations et des différents types de réseau Favoriser l'infiltration à la parcelle			Gérer les réseaux en fonction des occupations et des différents types de réseau Favoriser l'infiltration à la parcelle	Gérer les réseaux en fonction des occupations et des différents types de réseau Favoriser l'infiltration à la parcelle		Gérer les réseaux en fonction des occupations et des différents types de réseau Favoriser l'infiltration à la parcelle	
Art 5									
Art 6	Favoriser la continuité urbaine dans la logique du centre (construction à l'alignement strict de la rue)	Favoriser la continuité urbaine par rapport aux logiques existantes : implantation à l'alignement ou en retrait de 5 à 8 m.	Favoriser la densification des secteurs en renouvellement urbain		Favoriser le retrait des activités par rapport à la voie	Favoriser le retrait des activités par rapport à la voie		Favoriser le retrait des équipements par rapport à la voie	
Art 7	Favoriser la densification du tissu sans compromettre l'identité du secteur	Favoriser la densification du tissu sans compromettre l'identité du secteur			Gérer les distances entre deux activités	Gérer les distances entre deux activités		Gérer les distances entre deux constructions	

Art 8					Faciliter la défense incendie	Faciliter la défense incendie	Faciliter la défense incendie	Faciliter la défense incendie	Faciliter la défense incendie
Art 9		Limiter l'étanchement des sols et conserver le caractère « aéré » de la zone.	Favoriser la densification des secteurs en renouvellement urbain		Limiter l'étanchement des sols	Limiter l'étanchement des sols			
Art 10	Hauteur similaire au tissu en présence	Hauteur similaire au tissu en présence			Hauteur similaire au tissu en présence	Hauteur similaire au tissu en présence		Hauteur similaire au tissu en présence	
Art 11	Recherche de cohérence du centre dense et historique	Recherche de cohérence avec le tissu existant			Intégrer les activités à l'environnement immédiat	Intégrer les activités à l'environnement immédiat, traiter les limites avec les espaces naturels et agricoles, veiller à la qualité des enseignes et publicités.		Intégrer les constructions à leur environnement immédiat	
Art 12	Favoriser le stationnement sur la parcelle	Favoriser le stationnement sur la parcelle			Favoriser le stationnement sur la parcelle en fonction des activités	Traiter le stationnement sur la parcelle et les circulations obligatoires		Favoriser le stationnement en dehors des voies publiques	
Art 13	Favoriser l'aménagement paysager des espaces libres et les plantations d'essences locales.	Favoriser l'aménagement paysager des espaces libres et les plantations d'essences locales.			Favoriser l'aménagement paysager des espaces libres et les plantations d'essences locales	Favoriser l'aménagement paysager des espaces libres et les plantations d'essences locales		Favoriser l'aménagement paysager des espaces libres et les plantations d'essences locales	
Art 14									
Art 15									
Art 16	Favoriser le raccordement aux réseaux électroniques	Favoriser le raccordement aux réseaux électroniques			Favoriser le raccordement	Favoriser le raccordement		Favoriser le raccordement aux réseaux électroniques	

B – Les zones d'extension

Il s'agit de parties du territoire peu ou non équipées qui sont susceptibles de mutations à court terme.

Il faut néanmoins insister sur le fait que l'ouverture à l'urbanisation de tous ces terrains nécessite à la fois un projet d'ensemble mais aussi qu'une étude spécifique à chaque secteur soit menée concernant l'assainissement des eaux pluviales.

Le choix de ces zones a été fait dans le cadre d'un projet global combinant à la fois, les données paysagères (le moins d'incidence possible), les données du réseau (raccordement aisé), les accès à la structure viaire (axes routiers et voies douces) existante à proximité, la desserte en transport en commun, la proximité du cœur de bourg, les données environnementales, les divers contraintes et risques,...

L'élaboration du PLU compte deux secteurs d'extension urbaine à vocation d'habitat.

1-La zone 1AU (2 Ha) – Secteur La Louvière – Gare

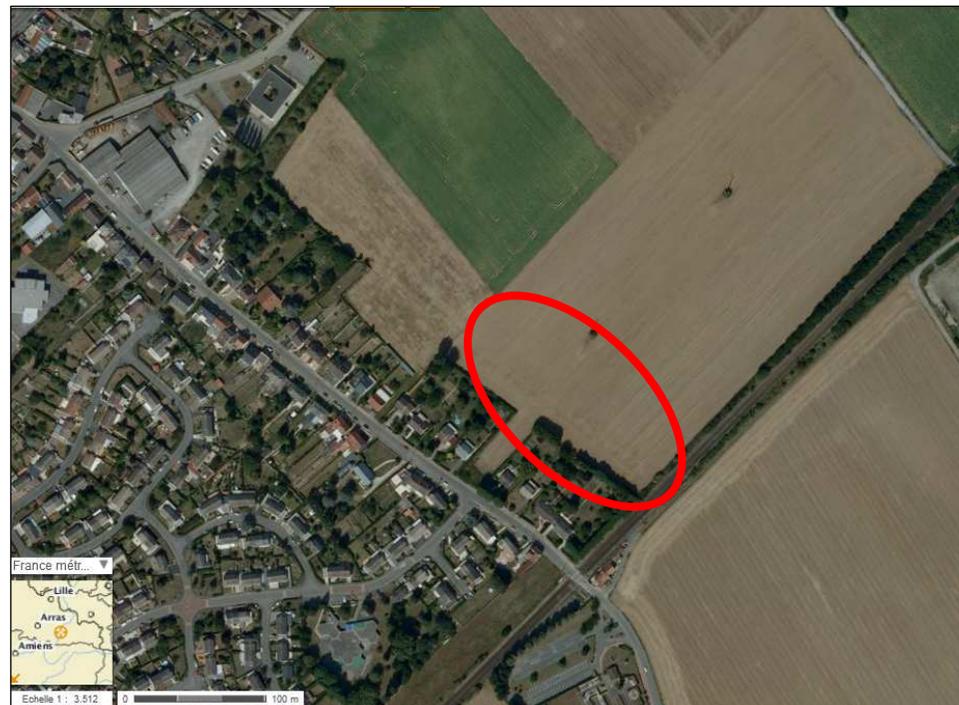
Cette zone a pour objet d'amorcer l'urbanisation d'un secteur situé dans le quartier de l'Epinette, à proximité du cœur de bourg et du point d'arrêt SNCF (ligne Cambrai – Valenciennes) classé en zone 1AU au PLU en cours.

Situé à proximité de l'arrêt SNCF, des équipements (écoles maternelle et primaire, équipements sportifs, ...) et du cœur de ville, l'aménagement de cette zone a pour objet de proposer une urbanisation en continuité de celle existante. Elle pourra être considérée comme l'amorce du dernier secteur de développement de la commune, à long terme.

L'exploitant consulté a fait part de son souhait d'urbaniser ce terrain, situé en dehors de l'enveloppe urbaine.

Parce que la commune souhaite maîtriser la croissance urbaine et parce qu'elle ne veut pas compromettre ses possibilités de développement à long terme, elle a ainsi souhaité réserver ces terrains dans le cadre d'un projet global.

La commune souhaitant d'ores et déjà intégrer cette zone à une réflexion d'aménagement global en cohérence avec les secteurs urbanisés à proximité.



Le choix de cette emprise se comprend par la proximité immédiate de l'arrêt SNCF, d'un arrêt de bus, d'équipements communaux. Ce projet visera également à assurer les bouclages avec l'urbanisation existante et le maillage viaire (voiries et voies douces).

Prise en compte du projet urbain et paysager dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

L'OAP fixée sur cette zone d'extension vise à proposer une urbanisation qui soit cohérente avec le PADD à savoir rester à proximité des équipements en favorisant une accroche sur les voies existantes et la création d'un accès à l'arrêt SNCF.

Aussi, dans l'orientation d'aménagement, les fonds de parcelle font l'objet de prescriptions particulières permettant de traiter la frange paysagère avec les fonds de jardins existants et l'espace agricole, de conserver des possibilités d'accès vers une future zone de développement.

L'objet est aussi de proposer un bouclage mais aussi des connexions douces avec les écoles, les équipements et le centre bourg.

Le projet de la zone d'extension vise à accueillir une offre d'habitat mixte.

Le règlement :

Le règlement vise à garantir la continuité morphologique entre la partie constituée et à venir. Les règles d'implantations sont ainsi dans la suite logique de celles fixées en zone urbaine.

Par ailleurs, afin de garder une croûte bâtie en rapport avec le tissu en présence, l'emprise bâtie ne doit pas excéder 80% de la superficie totale de terrain compris dans cette bande. Au-delà, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises ne doit pas excéder 50% de la superficie de terrain comprise jusqu'à la limite de zone. Cette dernière disposition vise à limiter l'urbanisation sur les arrières des parcelles afin d'assurer une transition harmonieuse avec les jardins et l'urbanisation alentour.

- La hauteur du bâti fixé à 12 mètres maximum permettant ainsi le maintien du vélum général dans ce secteur.
- Le stationnement est réglementé de façon à ne pas avoir trop de voitures sur l'espace public.
- Pour répondre à la loi sur l'eau, le rejet des eaux pluviales est interdit, l'infiltration doit se faire à la parcelle.

2-La zone 2AU (5 Ha) – quartier Saint Pierre

Ce secteur se situe dans une « enclave agricole », au cœur du périmètre urbanisé, à proximité de la zone commerciale Auchan, du cœur de bourg et des équipements communaux.

L'aménagement de cette zone a pour objet de proposer une urbanisation en continuité de celle existante. Elle viendra « terminer » l'urbanisation de cette partie de la commune en reliant le lotissement des Lilas à la rue Jean Jaurès, via un projet de densification en cours (au 192-194 rue Jean Jaurès).

L'exploitant consulté a fait part de son souhait d'urbaniser ce terrain, situé en dehors de l'enveloppe urbaine.

Parce que la commune souhaite maîtriser la croissance urbaine et parce qu'elle ne veut pas compromettre ses possibilités de développement à long terme, elle a ainsi souhaité réserver ces terrains dans le cadre d'un projet global.

La commune souhaitant d'ores et déjà intégrer cette zone à une réflexion d'aménagement global en cohérence avec les secteurs urbanisés à proximité.

Le choix de cette emprise se comprend par la proximité immédiate d'une voie douce structurante, du réseau de transport en commun (ligne 1 desservant le centre ville de Cambrai), d'équipements communaux. Ce projet visera également à assurer les bouclages avec l'urbanisation existante (lotissement des lilas, zone commerciale Auchan) et le maillage viaire (voiries et voies douces).

Prise en compte du projet urbain, environnemental et paysager dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

L'OAP fixée sur cette zone vise à proposer une urbanisation qui soit cohérente avec le PADD à savoir rester à proximité des équipements en favorisant une accroche sur les voies existantes.

Aussi, dans l'orientation d'aménagement, la limite d'urbanisation fait l'objet de prescriptions particulières permettant de traiter les limites urbaines avec la zone commerciale et de prévoir des possibilités d'accès vers cette zone.

L'objet est aussi de proposer un bouclage des voies existantes mais également des connexions douces avec les écoles, les équipements et le centre bourg.



Afin de valoriser l'espace naturel relais situé sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée, un parc paysager linéaire sera constitué.

Le projet de la zone d'extension vise à accueillir une offre urbaine mixte (habitat et équipements).

Le règlement

Le règlement vise avant tout à permettre la mise en œuvre d'un projet urbain global qui sera défini dans le cadre d'une étude urbaine actuellement menée par la commune.

3-La zone 1AUFc et 2AUFc (10 Ha) – zone commerciale Auchan Escaudoevres

Ce secteur se situe en continuité de la zone commerciale Auchan, en dehors de l'enveloppe urbaine, à proximité de la voie ferrée.

L'aménagement de cette zone a pour objet de proposer une urbanisation en continuité de la zone commerciale existante. Elle viendra « terminer » l'urbanisation de cette zone en la reliant au futur quartier Saint Pierre.

Les terrains constituant la zone 1AUFc sont la propriété du groupe Auchan. L'exploitant, propriétaire des terrains situés en zone 2AUFc consulté a fait part de son souhait d'urbaniser ce terrain.

La commune souhaite maîtriser la croissance de l'urbanisme commercial sur son territoire, dans le respect des objectifs du SCoT. Elle a ainsi réservé ces terrains dans le cadre d'un projet global.

De plus, l'un des objectifs principaux est de maintenir une caractéristique forte de cette zone commerciale : sa situation dans le tissu urbain permet une desserte aisée par les transports en commun et les circulations douces. Elle est de fait devenue un équipement de proximité, où les habitants d'Escaudoevres se rendent à pieds.

Cette zone est intégrée à une réflexion d'aménagement global en cohérence avec les secteurs urbanisés à proximité.

Le choix de cette emprise se comprend par la proximité immédiate d'une voie douce structurante (le long de la voie ferrée), du réseau de transport en commun (ligne 1 desservant le centre ville de Cambrai et l'ensemble de la commune d'Escaudoevres), d'équipements communaux. Ce projet visera également à assurer les bouclages avec l'urbanisation existante et le maillage viaire (voiries et voies douces).



Prise en compte du projet urbain, environnemental et paysager dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

L'OAP fixée sur cette zone vise à proposer une urbanisation qui soit cohérente avec le PADD à savoir rester à proximité de l'urbanisation existante en favorisant une accroche sur les voies existantes.

Aussi, dans l'orientation d'aménagement, la limite d'urbanisation fait l'objet de prescriptions particulières permettant de traiter les franges paysagères, avec les fonds de jardins notamment et de prévoir des possibilités d'accès vers cette zone.

L'objet est aussi de proposer un bouclage des voies existantes mais aussi des connexions douces avec les quartiers d'habitat à proximité et le centre bourg. Afin de valoriser l'espace naturel relais situé le long de l'emprise de la voie ferrée, une frange sera constituée et la sente piétonne existante confortée.

Le projet de la zone d'extension vise à accueillir une offre urbaine à vocation de commerces et de services.

Le règlement :

Le règlement vise à garantir la continuité morphologique entre la partie constituée et à venir. Les règles d'implantations sont ainsi dans la suite logique de celles fixées en zone urbaine.

Par ailleurs, afin de garder une forme urbaine en rapport avec le tissu en présence, l'emprise bâtie ne doit pas excéder 50% de la superficie des parcelles. Cette disposition vise d'une part la possibilité de réaliser les aires de stationnements nécessaires aux activités et d'autre part le souhait d'aménager des espaces libres de qualité, permettant la gestion des eaux pluviales.

- La hauteur du bâti fixé à 10 mètres maximum permettant ainsi le maintien du vélum général dans ce secteur.
- Pour répondre à la loi sur l'eau, le rejet des eaux pluviales est interdit, l'infiltration doit se faire à la parcelle.
- Une grande attention devra être portée aux traitements des franges et limites avec les autres zones : insertion paysagère.

3-La zone 1AUF (14 Ha) – zone d'activités du Lapin Noir

Ce secteur se situe le long de la RD 630, en entrée de ville, en dehors de l'enveloppe urbaine.

L'aménagement de cette zone a pour objet de proposer une urbanisation permettant de créer une zone d'activités économiques, à vocation communautaire.

Les terrains constituant la zone 1AUF sont la propriété de la communauté d'agglomération de Cambrai.

La commune souhaite maîtriser la croissance de l'urbanisme sur son territoire, dans le respect des objectifs du SCoT. Elle a ainsi réservé ces terrains dans le cadre d'un projet global.

Cette zone est intégrée à une réflexion d'aménagement global en cohérence avec les secteurs urbanisés à proximité.

La qualité urbaine de la zone a été traitée dans le cadre d'une étude spécifique à la qualité des entrées de ville de façon à se soustraire au L111-1-4 du Code de l'urbanisme. (Cf chapitre G)

Le choix de cette emprise se comprend par sa localisation en entrée de ville, le long de la RD 630.

Prise en compte du projet urbain, environnemental et paysager dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

L'OAP fixée sur cette zone vise à proposer une urbanisation qui soit cohérente avec le PADD.

Aussi, dans l'orientation d'aménagement, la limite d'urbanisation fait l'objet de prescriptions particulières permettant de traiter les franges paysagères, avec l'espace agricole notamment et de prévoir des possibilités de nouveaux accès, à terme, vers cette zone.

L'objet est aussi de proposer un accès sécurisé à la RD 630 mais aussi des connexions douces à l'intérieur de la zone, avec les quartiers d'habitat à proximité et le centre bourg.



Afin de préserver et de valoriser l'axe de ruissellement situé au cœur de la zone, et d'y constituer un espace naturel intéressant, cette emprise est classée en zone Nv au PLU.

Le projet de la zone d'extension vise à accueillir une offre urbaine à vocation d'activités économiques.

Le règlement

Le contenu du règlement est établi afin d'offrir une zone d'activités de qualité où sont traités les éléments ayant un impact paysager depuis l'entrée de ville : hauteur des bâtiments, qualité du bâti, traitement des aires de stationnements, aménagements paysagers et plantations, ...

Zones / règlement	1AU	2AU	1AUF	1AUfc	2AUfc
Art 1	Interdire les occupations non compatibles avec les habitations	Interdire les occupations non compatibles avec les études à mener sur le devenir de la zone	Interdire les occupations non compatibles avec les activités de la zone.	Interdire les occupations non compatibles avec les activités de la zone.	Interdire les occupations non compatibles avec les activités de la zone.
Art 2	Permettre les activités compatibles avec les habitations				
Art 3	Prévoir et définir les accès nécessaires à la desserte	Prévoir et définir les accès nécessaires à la desserte	Prévoir et définir les accès nécessaires à la desserte	Prévoir et définir les accès nécessaires à la desserte	Prévoir et définir les accès nécessaires à la desserte
Art 4	Gérer les réseaux en fonction des occupations et des différents types de réseau Favoriser l'infiltration à la parcelle	Gérer les réseaux en fonction des occupations et des différents types de réseau	Gérer les réseaux en fonction des occupations et des différents types de réseau Favoriser l'infiltration à la parcelle	Gérer les réseaux en fonction des occupations et des différents types de réseau Favoriser l'infiltration à la parcelle	Gérer les réseaux en fonction des occupations et des différents types de réseau Favoriser l'infiltration à la parcelle
Art 5					
Art 6	Favoriser la continuité urbaine dans la logique du centre (bande constructible de 30 mètres)	Favoriser la continuité urbaine par rapport aux logiques existantes, favoriser la densification.	Favoriser la continuité urbaine par rapport aux logiques existantes	Favoriser la continuité urbaine par rapport aux logiques existantes	Favoriser la continuité urbaine par rapport aux logiques existantes
Art 7	Favoriser la densification du tissu sans compromettre l'identité du secteur	Favoriser la densification	Gérer les distances entre deux activités	Gérer les distances entre deux activités	Gérer les distances entre deux activités
Art 8	Gérer le risque incendie	Gérer le risque incendie	Gérer le risque incendie	Gérer le risque incendie	Gérer le risque incendie
Art 9	Limiter l'étanchement des sols	Limiter l'étanchement des sols	Limiter l'étanchement des sols	Limiter l'étanchement des sols	Limiter l'étanchement des sols
Art 10	Hauteur similaire au tissu à proximité		Hauteur compatible avec l'impact paysager	Hauteur similaire au tissu à proximité	Hauteur similaire au tissu à proximité
Art 11	Recherche de cohérence avec le quartier en continuité		Intégrer les activités à l'environnement immédiat, traiter les limites avec les espaces naturels et agricoles, veiller à la qualité des enseignes et publicités.	Intégrer les activités à l'environnement immédiat, traiter les limites avec les espaces naturels et agricoles, veiller à la qualité des enseignes et publicités.	Intégrer les activités à l'environnement immédiat, traiter les limites avec les espaces naturels et agricoles, veiller à la qualité des enseignes et publicités.
Art 12	Favoriser le stationnement sur la parcelle		Traiter le stationnement sur la parcelle et les circulations obligatoires	Traiter le stationnement sur la parcelle et les circulations obligatoires	Traiter le stationnement sur la parcelle et les circulations obligatoires
Art 13	Favoriser l'aménagement paysager des espaces libres et les plantations d'essences locales.		Favoriser l'aménagement paysager des espaces libres et les plantations d'essences locales	Favoriser l'aménagement paysager des espaces libres et les plantations d'essences locales	Favoriser l'aménagement paysager des espaces libres et les plantations d'essences locales
Art 14					
Art 15					
Art 16	Favoriser le raccordement aux réseaux électroniques	Favoriser le raccordement aux réseaux électroniques	Favoriser le raccordement aux réseaux électroniques	Favoriser le raccordement aux réseaux électroniques	Favoriser le raccordement aux réseaux électroniques

C – La zone agricole

PADD : « Préserver les activités agricoles. »

Cette zone couvre les espaces à vocation agricole où seuls les bâtiments à usage agricole et les bâtiments intégrés au siège de l'exploitation sont autorisés. Elle protège à la fois l'activité agricole et le paysage rural naturel.

Cette 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'y 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.

Le règlement incite ainsi la construction des maisons d'habitation en relation directe avec l'exploitation afin de ne pas proposer un mitage paysager souvent désastreux.

Afin de favoriser l'intégration des nouveaux sièges d'exploitation agricoles, une attention toute particulière doit être portée à l'implantation des constructions tant à l'usage agricole que des habitations.

En limitant la consommation de territoire, le PLU réintègre près de 220 hectares à la zone agricole: suppression de zones à urbaniser, limitation de l'emprise du lycée des travaux publics

La zone regroupe différents secteurs :

Le secteur Ah qui reprend les quelques constructions à usage d'habitation éparses situés en dehors de l'enveloppe urbaine que le règlement conforte simplement.

PADD : « Limiter le ruissellement d'origine agricole »

Le secteur Ar correspond aux axes de ruissellement des eaux de pluies.

Les choix d'urbanisation en densification en accord avec l'exploitant font qu'il n'y a pas d'incidence nouvelle sur les exploitants présents sur le territoire.

D – La zone naturelle

PADD : " Préserver et valoriser les caractéristiques paysagères identitaires et les zones naturelles identifiées "

Le PLU reconduit les parties du territoire qu'il convient de protéger en raison de la qualité ou de la fragilité des espaces naturels. C'est pourquoi les possibilités de construction y sont très limitées, soit circonscrites à des secteurs particuliers : le PLU entend ainsi conserver et maintenir les continuités écologiques en préservant la trame verte et bleue ainsi que les ZNIEFF.

Les limites de la zone N se justifient donc par :

- la prise en compte des risques,
- La prise en compte des zones humides,
- la protection des espaces forestiers,
- la préservation des sites et des paysages.

Les franges sont un élément identitaire important que le PLU entend préserver en reconduisant le zonage de préservation.

- **Le secteur Nj** regroupe les fonds de parcelle destinés à limiter l'urbanisation dans ces espaces de transition ou afin de préserver les cœurs d'îlot.

Ainsi, seuls sont admis les aménagements et constructions, les abris dans la limite de 20 m², les extensions à usage d'habitation des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface au sol des constructions existantes sur le terrain, à la date d'opposabilité du présent document. Cette dernière disposition vise ainsi à garder le caractère verdoyant des arrières et permet de garder un filtre végétal conforme à la spécificité communale et permettant ainsi une meilleure insertion paysagère des constructions. Dans cette même logique, la hauteur des constructions est limitée à 3.50m à l'égout de toiture.

La zone regroupe aussi différents secteurs tels que :

- **Le secteur Np** correspond au périmètre rapproché du captage d'eau potable,
- **En secteur Nt**, seuls la réalisation de la salle des fêtes-cuisine centrale et aménagements paysagers pourront être autorisés sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de risque de pollution d'un site industriel (secteurs concernés par la servitude d'utilité publique liée à la teneur en plomb).

Ce secteur admet la construction d'un équipement bénéficiant d'un traitement très qualitatif : moins de 30% de l'emprise totale du secteur sera construite, l'intégration paysagère portera sur la forme du bâti (hauteur, emprise au sol, ...) et la renaturation des abords.

L'objet du projet de la commune porte sur la réhabilitation d'une friche polluée.

- **Le secteur Nh** qui reprend les quelques constructions à usage d'habitation éparses situés en dehors de l'enveloppe villageoise que le règlement conforte simplement.

Le règlement vise à limiter ce type de construction en limitant les extensions à usage d'habitation des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface au sol des constructions existantes sur le terrain

PADD : « Préservation des zones humides, Limiter les dommages liés aux inondations »

- **Le secteur Nzh** correspond aux secteurs à dominante humide,
- **Le secteur Nv** intègre le fond de talweg affecté par les coulées de boues dans la Zone d'activités du Lapin Noir.

Récapitulatif des justifications du règlement pour les zones agricoles et naturelles :

Zone/ règlement	A	Ah	Ar	N	Np	Nt	Nzh	Nj	Nh	Nv
Art 1	Interdire les occupations non compatibles avec la zone agricole		Interdire les occupations générant un risque lié au ruissellement	Interdire les occupations non compatibles avec la zone naturelle	Interdire les occupations non compatibles avec le périmètre de captage d'eau potable		Tout type de construction est interdit			
Art 2		Permettre l'extension limitée du bâti épars				Permettre la construction d'un équipement public et des aménagements liés		Préserver les espaces de jardin et de frange	Permettre l'extension limitée du bâti épars	Permettre la création des voies et réseaux nécessaires au fonctionnement de la ZAE
Art 3	Prévoir et définir les accès nécessaires à la desserte			Prévoir et définir les accès nécessaires à la desserte						
Art 4	Gérer les réseaux en fonction des occupations et des différents types de réseau Favoriser l'infiltration à la parcelle			Gérer les réseaux en fonction des occupations et des différents types de réseau Favoriser l'infiltration à la parcelle						
Art 6	Ne pas favoriser l'alignement	Permettre l'extension limitée du bâti épars		Permettre une implantation souple					Permettre l'extension limitée du bâti épars	
Art 7	Ne pas favoriser l'implantation en limite séparative			Ne pas favoriser l'implantation en limite séparative				Permettre les constructions de jardin en limite	Permettre l'extension limitée du bâti épars	

Art 8	Gérer le risque incendie									
Art 10	Limiter la hauteur des constructions			Limiter la hauteur des constructions						
Art 11	Favoriser l'insertion paysagère			Favoriser l'insertion paysagère						
Art 12	Favoriser le stationnement sur la parcelle			Favoriser le stationnement sur la parcelle						
Art 13	Favoriser l'intégration paysagère			Favoriser l'intégration paysagère		Traitement paysager qualitatif à mettre en œuvre		Traitement paysager qualitatif à mettre en œuvre		

E - Tableau des superficies

Zones	Le PLU Surface en ha	Le PLU révisé Surface en ha	justification	% du territoire communal
Zone U1	85ha40a37ca			
Zone U2	2ha23a25ca			
Zone U3	1ha90a			
Zone U4	4ha35a49ca			
Zone U5	59a99ca			
Zone U6	2ha65a86ca			
Zone U7	13ha23a51ca			
Zone UF	4ha13a43ca			
Zone UFa	17ha55a20ca			
Zone UA		53,2868	Les zones U1 à U7 sont reprises	
Zone UB		38,3984	Les zones U1 à U7 sont reprises	
Zone UBp		3,8946	Le périmètre de captage d'eau potable est repris	
Zone UBr		1,7872	Spécifique aux secteurs de renouvellement urbain	
Zone UF		0,8395	Les zones U1 à U7 sont reprises	
Zone UFc		5,3436	Les zones U1 à U7 sont reprises	
Zone UL		16,9889	Intègre une partie de la zone NL	
Zone ULp		1,1126	Le périmètre de captage d'eau potable est repris	
Zone UE		30,6514	Les zones U1 à U7 sont reprises	
Total des zones U	110ha38a47ca	152,303		23%
Zone 1AU	28ha70a	2,0241	Une partie de la zone 1AU initiale est reprise	
Zone 1AUC	9ha40a48ca		-	
Zone 1AUF	16ha88a	14,4765	-	
2AU		7,1278	Une partie de la zone 1AU initiale est reprise	
1AUFc		3,6162	La zone 1AUC est reprise	
2AUFc		6,7032	La zone 1AUC est reprise	
Total des zones AU	54ha98a48ca	33,9478		5%
Zone N	304ha66a98ca	25,5537	Intègre les zones A et Ar	
Zone Nj	5ha42a53ca	14,4301	Intègre une partie de la zone N et 1AU	
Zone NL	23ha27a15ca		Intègre une partie de la zone UL et Nt	
Zone Nd	11ha59a68ca		Intègre la zone A	
Nt		2,3377	Reprend une partie de la zone NL	
Nv		1,5507	Reprend une partie de la zone 1AUF	
Np		6,3239	Reprend le périmètre de captage d'eau potable	
Nh		1,8826	Reprend le bâti épars	
Nzh		74,9018	Intègre la zone N	
Total des zones naturelles	344ha96a34ca	126,9805		19%
Zone A	131ha48a08ca	276	Reprend une partie des zones N et 1 AU	
Zone Ah	50a	0.8132	Reprend le bâti épars	
Zone Ar		73,5828	Reprend une partie de la zone N	
Total des zones agricoles	131ha98a08ca	350,396		53%
TOTAL Général	664 ha	663,6273		100%

F – Prise en compte de l'amendement Dupont pour la zone d'activités

(Article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme)

PREAMBULE

Selon l'Article L111-1-4 du code de l'urbanisme, « *en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation* ».

« *Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par cet article lorsqu'il comporte **une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages*** ».

le contenu de cette étude est précisé par la circulaire N° 96-32 du 13 mai 1996 EQUU 9610077C portant sur « l'Application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme ».

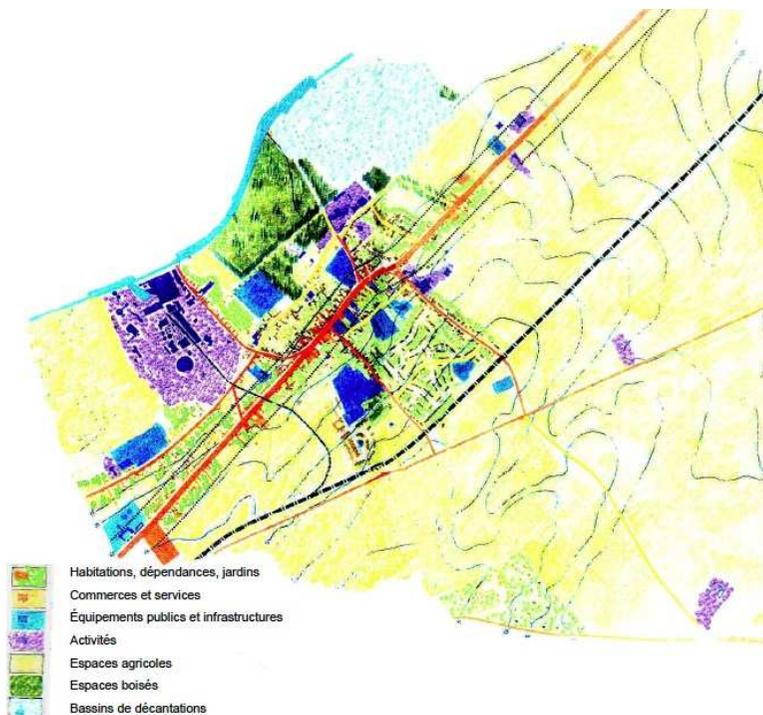
En l'occurrence, le contenu proposé pour cette étude devra s'appuyer sur :

- un diagnostic analysant les atouts, enjeux et contraintes du site résultant de son contexte naturel, urbain et paysager ;
- la vocation du site
- une présentation des réponses apportées lors de l'élaboration du schéma d'organisation et des principes d'aménagement urbain,
- la traduction de ces réponses en termes :
 - d'aménagement des espaces publics,
 - de réglementation pour l'urbanisation des espaces privés.

Présentation générale

Occupation du sol

La ville d'Escaudoevres est établie le long de la RD 630 entre le fond humide et boisé de la vallée de l'Escaut et le plateau agricole. Le site de la ZAE s'étend de part et d'autre de la route à l'entrée Nord de la ville. Ce secteur se caractérise par une dominante de champs ouverts entrecoupés d'habitations et bâtiments d'activités disséminés le long de la route.



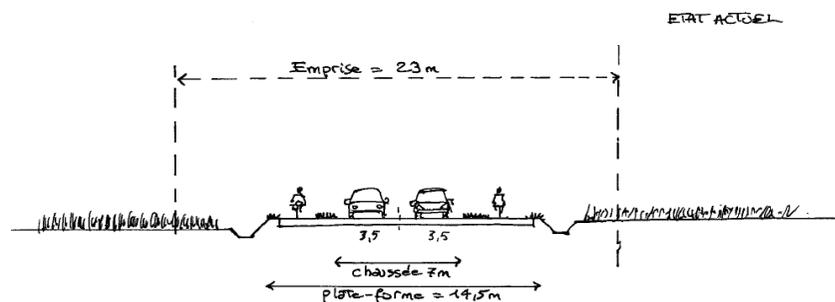
Infrastructures

Le site de la ZAE chevauche la RD 630, liaison routière historique entre Cambrai et Valenciennes. Cette route est parallèle au canal de l'Escaut distant d'environ 1 km au Nord-Ouest et à la voie ferrée Cambrai-Valenciennes à un peu plus de 600 m au Sud-Est.

L'emprise de la route est d'environ 23 m avec une plate-forme entre fossés d'une quinzaine de mètres de large. Celle-ci porte actuellement une chaussée bidirectionnelle de 7 m, encadrée de 2 pistes cyclables.

L'entrée de la zone agglomérée d'Escaudoevres (zone limitée à 50 km/h) est matérialisée par un carrefour en « T » avec la « rue des fossés », précédé par une intersection avec un chemin agricole. Le bâti y est cependant encore disséminé, le périmètre de la ZAE comprenant un accès d'entreprise côté Nord-Ouest et deux anciens accès d'habitation ou ferme côté Sud-Est, ces deux derniers étant aujourd'hui désaffectés.

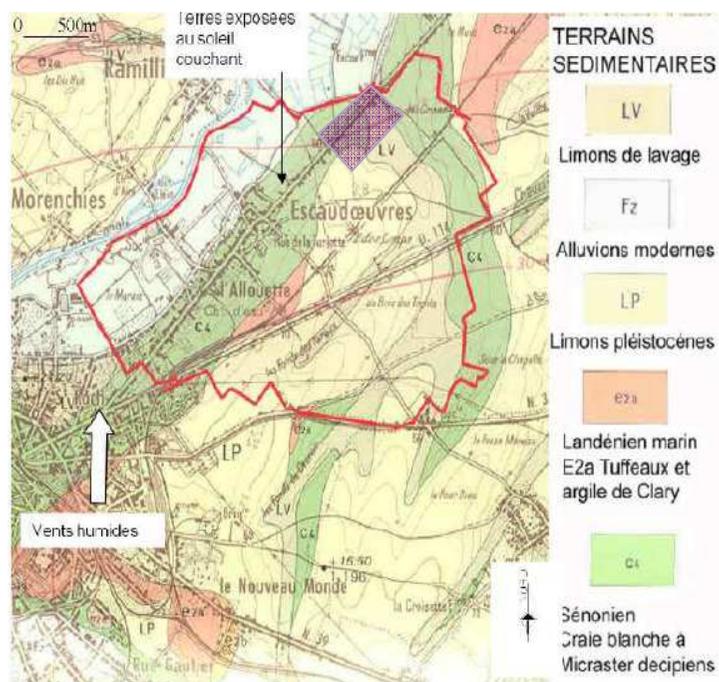
L'entrée d'agglomération et de la future ZAE en venant d'Iwuy



**Diagnostic
diagnostic environnemental**

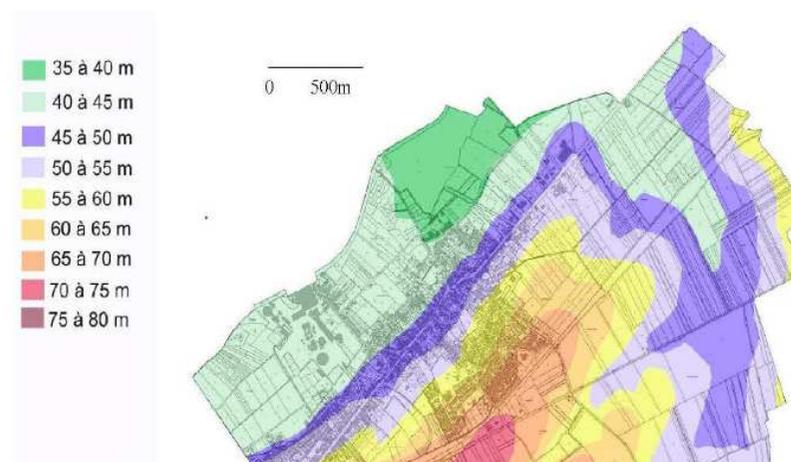
Géologie

La RD 630 suit le cours de l'Escaut en empruntant le rebord du plateau crayeux du Cambrésis pour éviter les terrains instables du fond de la vallée humide. Les terrains riverains bénéficient du même contexte, le site de la ZAE du Lapin Noir se trouvant en grande partie sur les « limons de lavage » accumulés dans un fond de vallon sec.



topographie

Le site de la ZAE se trouve sous la cote altimétrique des 45 m IGN de par sa situation au débouché d'un fond de vallon donnant sur la vallée de l'Escaut.



Climat et qualité de l'air

Le Cambrésis est soumis à un climat tempéré à caractère océanique dit « de transition » en raison de quelques influences continentales.

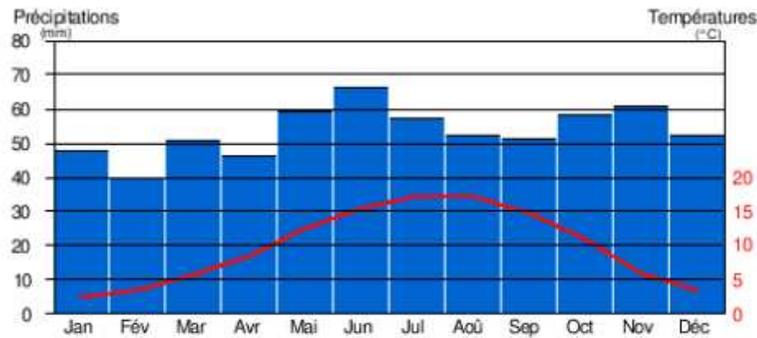


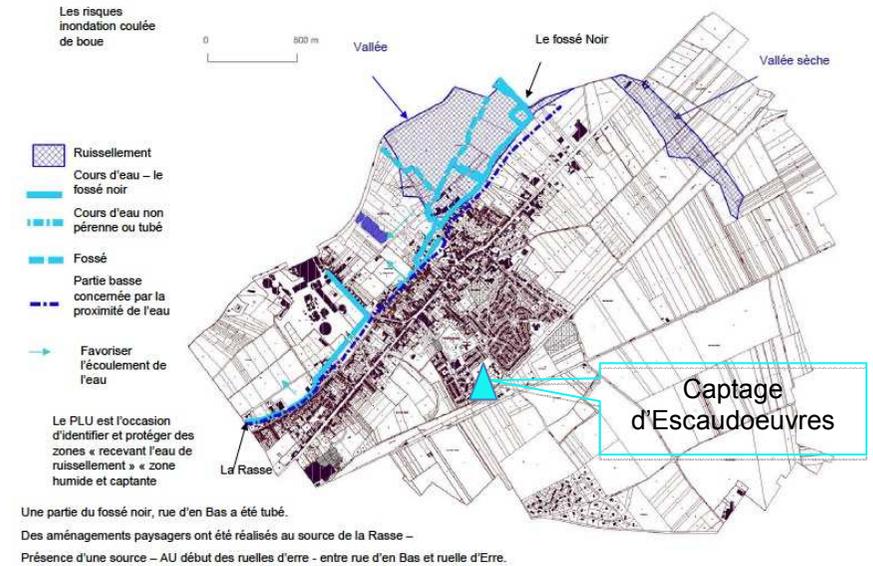
Diagramme ombrothermique :

Hydrographie et hydrogéologie

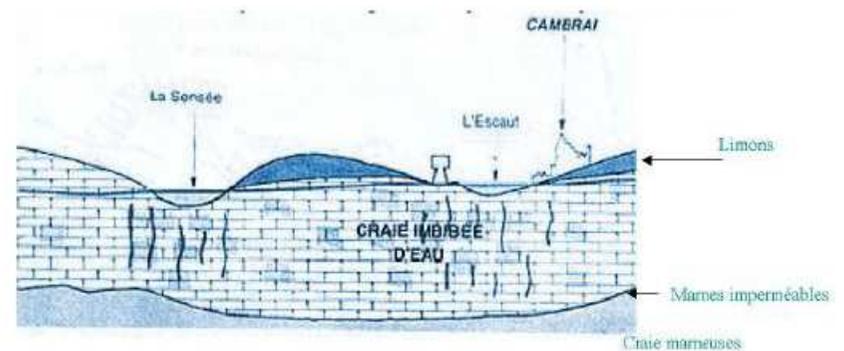
Les eaux de ruissellement du vallon s'écoulent vers un talweg ordinairement sec en amont de la RD 630 mais donnant naissance au « fossé noir » en aval de celle-ci. Le talweg est cependant exposé à des coulées de boues en périodes de fortes pluies.



Le talweg sec en amont de la RD 630 et le « fossé noir » en aval.



Les eaux météoriques qui s'infiltrent sur le site contribuent à l'alimentation de la nappe des fissures de la craie sénonienne sous-jacente. Cette nappe constitue la principale ressource d'eau potable de la région. Elle est notamment exploitée par le captage d'Escaudoevres situé en bordure de la vallée et faisant l'objet de périmètres de protection s'étendant en amont du bourg.



Biodiversité

Contexte écologique :

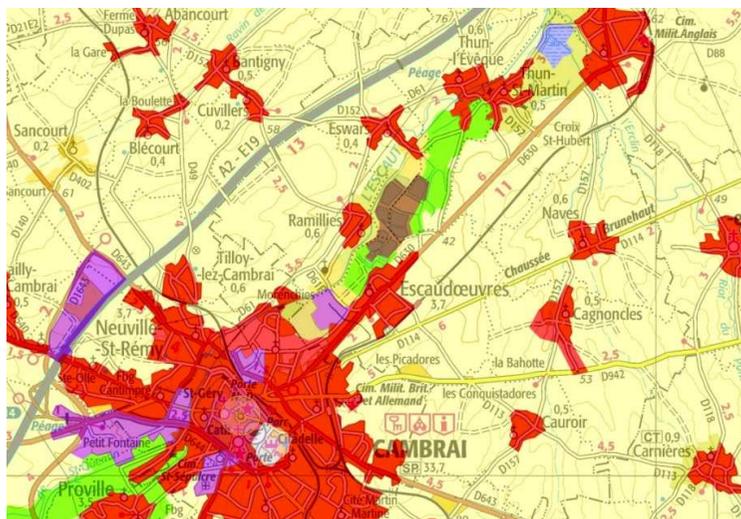
La commune d'Escaudoevres se trouve à la frontière de trois ensembles écologiques : la matrice des grandes étendues agricoles du plateau cambrésien, la mosaïque écologique du fond de la vallée de l'Escaut associant espaces boisés (peupleraies), prairies bocagères et plans d'eau des bassins de décantation de la sucrerie et les espaces urbanisés de l'agglomération cambrésienne.

L'occupation des sols selon Corine Land Cover

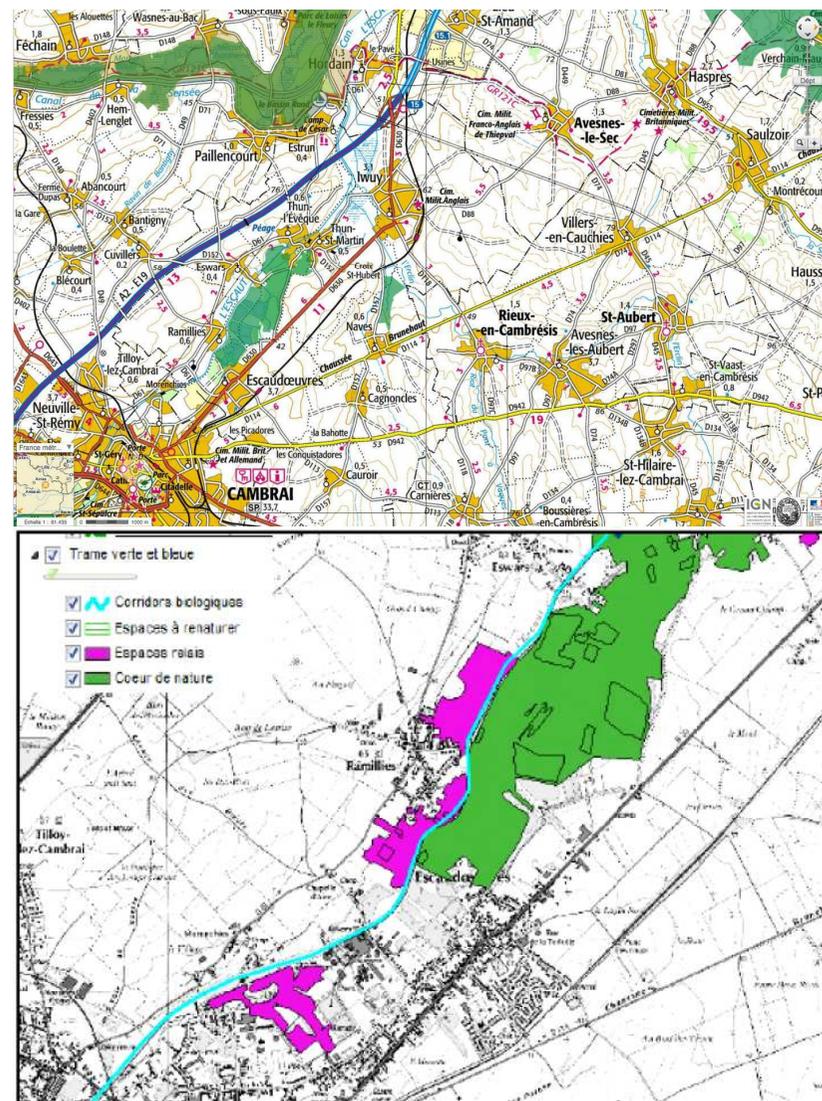
Ces milieux sont en général de faible intérêt écologique comme l'indique la carte des ZNIEFF (« zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique ») à l'exception des « marais de Thun-l'Evêque et bassins d'Escaudoevres » constituant la ZNIEFF de type I n°136 située à proximité du site de la ZAE.

Des sites Natura 2000 au titre des directives oiseaux et habitats sont répertoriés à environ 30 km au nord, dans le PNR Scarpe Escaut et à l'est du PNR de l'Avesnois, à environ 80 km de la commune, vers la frontière Belge.

Cette ZNIEFF est reprise comme « cœur de nature » par le projet de trame verte et bleue régionale ainsi que certaines prairies bocagères attenantes comme « espaces relais ».



Carte des ZNIEFF



biodiversité du site de la ZAE

Le périmètre de la ZAE ne recouvre que des terrains d'agriculture intensive d'intérêt écologique limité rehaussé dans sa partie Ouest par un rideau de jeunes hêtres. Les talus de la voie ferrée, à environ 260 m, portent par contre une végétation de lisière forestière remarquable et riche de potentialités malgré la dominance du Robinier faux-acacia, espèce non indigène, dans la strate dominante.

Les aménagements paysagers de la ZAE pourraient contribuer au renforcement de la biodiversité locale en reconstituant au sein de ses espaces verts des habitats variés (haies bocagères, prairies fleuries, zones humides) pourvu que les plantations soient majoritairement composées d'essences indigènes et que ces milieux fassent l'objet d'une gestion différenciée et écologique (non recours aux pesticides).

Ces prescriptions sont à développer dans le cadre de l'article 13 du règlement du PLU. Les plantations structurantes peuvent en outre figurer sur le schéma des orientations d'aménagement voire sur le plan de zonage sous forme « d'espaces boisés classés à créer ».



Exemples de haie bocagère et de saules têtards aux abords du hameau de Facon pouvant être repris pour les plantations de la ZAE.

Le site agricole de la ZAE avec le rideau de hêtres sur la droite



Le cordon boisé des talus de la voie ferrée



Risques, nuisances et sécurité

Risques d'origine naturelle

- La commune d'Escaudoevres est affectée par des risques d'inondation aux abords du « fossé noir » en fond de vallée et par des risques de coulées de boue dans les talwegs habituellement secs des versants du plateau. Des Plans de Préventions des Risques ont été prescrits à cet effet en février et juin 2001. L'un de ces talwegs secs traverse le site de la ZAE.
- La commune se trouve en zone de risques sismiques modérés (niveau 3) et peu concernée par les aléas liés au retrait-gonflement des argiles (zone d'aléas faibles en zone non urbanisées du plateau et du fond de vallée).

Les zones à risques (coulées de boues dans le talweg) doivent figurer en zones inconstructibles au plan de zonage du PLU (« zone N »).

Risques et nuisances technologiques

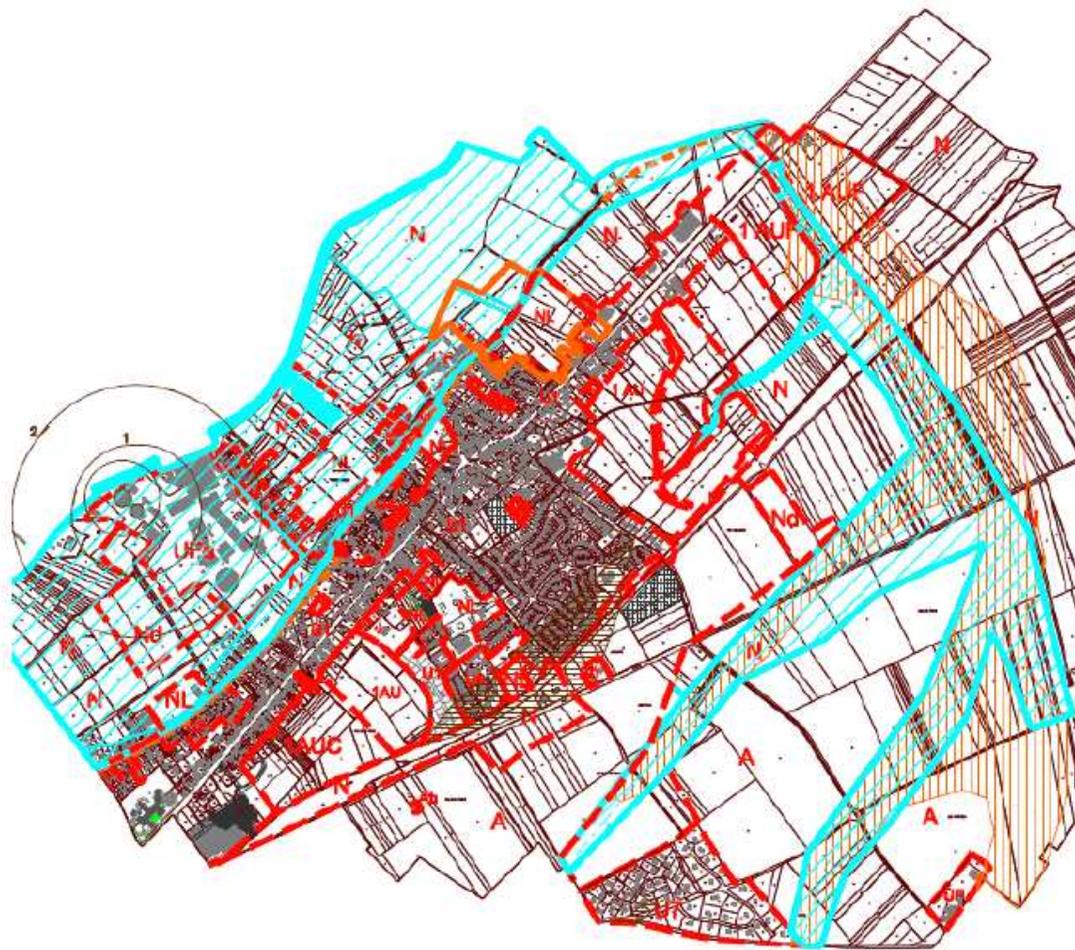
Risques

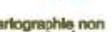
Sur le territoire communal, cinq installations classées relèvent de la compétence de la DRIRE : Auchan, ERA, Sucrierie TEREOS, SODECA et RECYLEX.

Nuisances

Les nuisances liées aux activités économiques susceptibles d'affecter les habitations et espaces de vie environnants sont principalement d'ordre olfactifs, sonores et visuels. L'aspect visuel (installations inesthétiques, éclairage nocturne...) sera détaillé dans le chapitre relatif au paysage. Les nuisances olfactives et sonores peuvent être évitées ou atténuées par une application stricte de la réglementation, notamment relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, et par une implantation de ces activités à l'écart des quartiers d'habitation et espaces de loisirs.

L'implantation des activités « indésirables » peut-être réglementée dans le cadre des articles 1 et 2 du règlement du PLU.



-  Canal de l'Escaut
-  Etangs
-  Ruisseaux / fossés
-  Ancien lit de cours d'eau, à priori dévié (source carte IGN)
-  Vallées sèches pouvant reprendre leur droit en période de fortes précipitations
-  **Les risques**
-  Risques Inondation, ruissellements, coupée de bous
-  Allées non connu (source : enquête sur place, carte IGN, et BRGM)
-  Risques sols à tendance frais à humides
-  possible présence de petites nappes d'eau ou/et stagnation de l'eau en période de fortes précipitations
-  sols sur alluvions modernes (présence d'une nappe aquifère)
-  Allées non connu (source BRGM)
-  Risques sols à tendance frais à très frais voire humide
-  possible présence de petites nappes d'eau ou/et stagnation de l'eau en période de fortes précipitations
-  sols sur limon de lavage : sa représentation précise l'emplacement des vallées et vallons secs
-  Allées non connu (source BRGM)
-  Risques sols à tendance frais à très frais
-  possible présence de petites nappes d'eau ou/et stagnation de l'eau en période de fortes précipitations
-  Sols sur Tuffeaux et argiles de Clary :
-  : présence de la nappe des Sables de Granglée retenus et isolés de celle de la craie par les niveaux argileux des Tuffeaux et de l'Argile de Clary
-  Allées non connu (source BRGM)
-  Risques technologiques : présence d'un silo
-  1 : une zone d'effets irréversibles (surpression 50 mbar) sur une distance de 185 m autour du silo de stockage de 35 kT
-  2 : une zone d'effets indirects (surpression de 20 mbar) sur une distance de 370 m.
-  Risques technologiques : présence d'un silo
-  Il convient de pérenniser l'absence de construction dans les distances forfaitaires soit 98 m.
-  Risques : teneur en plomb des sols
-  Arrêté préfectoral de servitudes d'utilité publique sur des parcelles autour de Metaeurop (27 mai 2004)
-  Contre Servitude d'utilité publique
-  Risques : teneur en plomb des sols
-  La DRIRE précise que "le rapport annuel en Conseil Départemental d'Hygiène pour l'année 1996, dont la mairie est destinataire, fait apparaître les teneurs en plombs des sols en mg/kg de matière sèche de la campagne de prélèvement de 1996.
-  Les teneurs les plus élevées sont préférentiellement en direction des bassins.
-  Néanmoins la DRIRE étudie l'opportunité d'un FIG autour de Metaeurop." Source Révision du POS.
-  Les informations recueillies n'ont pas permis un report du risque (report selon informations disponibles
-  révision du POS,
-  la mairie ne dispose pas de cette cartographie, source Mairie)

Cartographie non communiquée

Risques et nuisances liés aux infrastructures de transport

Sécurité routière

La RD 630 est un axe de circulation important constituant l'entrée Nord de l'agglomération cambrésienne depuis l'échangeur autoroutier d'Iwuy. Les principaux risques identifiables sur le site de la ZAE tiennent à la vitesse des véhicules favorisés par la rectitude de l'infrastructure et la transition peu marquée entre une section de « rase campagne » de 4 km et le contexte urbain. Le « porter à connaissance » ne signale cependant aucun accident corporel sur cette section de la RD 630 au cours de la période 2006-2010.

En l'état actuel, les risques sont principalement concentrés autour du carrefour de la « rue des fossés » voisinant avec une traversée de chemin agricole, un accès d'entreprise et un accès d'habitation.

Le projet de zone d'activités ajoutera un carrefour pour la desserte du secteur Sud-Est et plusieurs accès d'entreprises directs côté Nord-Ouest.

Les cyclistes sont sécurisés par l'existence de 2 pistes cyclables monodirectionnelles mais les piétons ne disposant pas de trottoir sont contraints d'emprunter l'accotement herbeux ou les pistes cyclables étroites d'environ 1,5 m au risque de conflit d'usage avec les 2 roues. Les motifs de déplacements pédestres sont actuellement peu nombreux : accès à la maison isolée et à l'établissement de vente de matériel agricole situés à l'extrémité de la commune, à 900 m de la véritable entrée du bourg, ou liaisons entre Escaudoeuvres et Thun-Saint-Martin ou Thun-l'Evêque à 4 km.

Le développement de la ZAE devrait cependant multiplier ces motifs de déplacements et nécessiter un aménagement spécifique pour les piétons. Plusieurs mesures visant à améliorer la sécurité routière seraient donc à prévoir :

- l'affirmation du caractère urbain de l'infrastructure par des aménagements différenciés de la chaussée et des plantations d'accompagnement,
- un aménagement spécifique du nouveau carrefour (type giratoire),
- la sécurisation des accès directs (création d'une voie d'attente en « tourne-à-gauche » et interdiction de dépassement par un TPC),

- la création d'un trottoir ou d'une voie mixte piétons-cyclistes suffisamment large (3 m).

Ces dispositions peuvent être reprises dans les orientations sectorielles du PLU et l'article 3 du règlement : « conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public »

Nuisances sonores

La RD 630 est classée comme « infrastructure de transport terrestre bruyante » de type 3 nécessitant des isolations acoustiques particulières pour les bâtiments d'habitation à construire à moins de 100 m de l'infrastructure.

Classement des infrastructures bruyantes

Niveau sonore de référence diurne (L _{Aeq} 6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence nocturne (L _{Aeq} 22h-6h) en dB(A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
L > 81	L > 76	1	D = 300 m
76 < L < 81	71 < L < 76	2	D = 250 m
70 < L < 76	65 < L < 71	3	D = 100 m
65 < L < 70	60 < L < 65	4	D = 30 m
60 < L < 65	55 < L < 60	5	D = 10 m

Paysage et patrimoine archéologique et architectural

La commune d'Escaudoevres fait partie de la vaste entité paysagère du plateau cambrésien dominée par les paysages agricoles ouverts parsemés d'îlots villageois et de collines boisées.

Elle cumule les deux particularités de border la coulée boisée de la vallée de l'Escaut et de prolonger le noyau urbain de Cambrai.

Le site de la ZAE s'étend au fond du vallon du « Lapin noir », sous la cote altimétrique des 45 m d'altitude, à son débouché dans la vallée de l'Escaut et à l'entrée Nord de la ville d'Escaudoevres.

C'est donc un espace charnière entre ville et campagne, paysages ouverts et paysages de bocage boisé.

Ses principales caractéristiques sont :

- sa topographie en creux de vallon recoupé par des infrastructures linéaires : la RD 630 en léger remblai et la voie ferrée perchée sur un haut talus boisé barrant l'horizon du plateau vers le Sud-Est,
- le proche horizon boisé de la vallée au Nord-Ouest, constitué de haies bocagères et de bosquets intégrant les bassins de la sucrerie et l'habitat résidentiel du « Hameau de Facon » ; cet habitat comprend de grandes villas ou « petits châteaux », dont l'un en perspective d'une « drève » rejoignant la RD 630 en limite de la future ZAE, cette drève étant actuellement dépouillée des alignements d'arbres majestueux qui ornent traditionnellement ce type de chemin ;



Le hameau de Facon vu de la RD 630



Le portail de la drève donnant sur la RD 630 et le portail de la maison de maître en perspective

- les constructions disséminées le long de la RD 630 montrant principalement des bâtiments d'activités économiques mal intégrés. Ce tissu urbain encore diffus laisse deviner la proximité de la ville d'Escaudoevres déployée sur l'autre versant de la colline constituant la ligne d'horizon au Sud-Ouest, les pavillons de la « rue de la Turlotte » se profilant cependant au faite de ce relief. A noter que le PLU prévoit une extension urbaine (zone 1AU) devant étendre le « quartier de la rue de la Turlotte » sur le versant sud du « vallon du Lapin noir ».



Les maisons de la rue de la Turlotte en ligne d'horizon

- les quelques habitations riveraines de la RD 630 aux deux extrémités de la ZAE,
- La RD 630 sur une longueur de 1,8 km dans la traversée du vallon dont 555 m au cœur de la ZAE ;
- La rue des fossés reliant le hameau de Facon à la RD 630 et la future ZAE,
- La « rue prêtre » liaison entre Thun-Saint-Martin et la RD 630,
- Les chemins agricoles, itinéraires de promenade potentiels longeant la future ZAE au Nord et au Sud-Est,
- La voie ferrée (point de vue potentiel compte tenu des arbres du talus) dominant la ZAE sur une longueur d'environ 1400 m.

L'aire de co-visibilité de la future ZAE est définie par les composantes paysagères précitées :

- la crête du versant Nord-Est du vallon à 1,25 km de la ZAE et d'altitude comprise entre 50 et 72 m IGN,
- le remblai boisé de la voie ferrée à 265 m au Sud-Est de la ZAE, le niveau de la voie étant compris entre 60 et 65 m d'altitude,
- la crête bâtie de la « rue de la Turlotte » d'altitude comprise entre 55 et 65 m IGN à 840 m au Sud de la ZAE, le front urbain devant toutefois se rapprocher dans les prochaines années pour s'établir à environ 215 m de la ZAE à une altitude comprise entre 50 et 55 m ;
- les constructions existantes le long de la RD 630, au voisinage immédiat de la ZAE avec notamment un bâtiment industriel vacant mal intégré derrière la drève du château,
- l'horizon arboré du hameau de Facon (altitude inférieure à 40 m IGN) à une centaine de mètres de la ZAE.

A l'intérieur de cette « aire de co-visibilité », les points de vues donnant sur la future ZAE se répartissent entre quartiers d'habitations et voies de circulation :

- les résidences du hameau de Facon à une centaine de mètres au Nord de la ZAE,
- les pavillons de la rue de la Turlotte en situation dominante, 840 m au Sud-Ouest, et à terme le front bâti de la zone d'extension à 215 m de la ZAE,

L'intégration de la ZAE au sein de cette aire de co-visibilité se jouera principalement au niveau de ses différentes interfaces avec l'extérieur :

- 1 interface Nord – Ouest, tournée vers le « Hameau de Facon » pour laquelle on pourra préconiser la reconstitution de structures bocagères en fond de parcelle (haies libres, rideaux d'arbres, alignement en bordure de la drève) dissimulant des arrières de bâtiments discrets,



- 2 interface Nord-Est devant signifier l'entrée d'agglomération aux automobilistes de la RD 630 venant d'Iwuy par des façades arrières de bâtiments sobres intégrées dans une végétation architecturée ;



- 3 interfaces Sud-Est et Sud-Ouest avec la campagne ouverte (zone N) sur la future extension urbaine d'Escaudoeuvres, pour lesquelles on pourra préconiser des arrières de bâtiments discrets et une forte présence végétale à caractère rural ;



- 4 interface avec la RD 630 dont traitement du carrefour d'accès (giratoire) devant concilier la valorisation de l'entrée de ville avec celle du parc d'activités (« effet vitrine ») et la sécurisation de ce « boulevard urbain » ; on s'orientera donc vers un aménagement d'avenue arborée, bordée de façades et espaces extérieurs soignés ;

- 5 interface avec la voirie interne constituant la « vitrine » des entreprises valorisées par un traitement soigné des façades et des espaces extérieurs dont l'harmonie sera renforcée par un aménagement homogène de l'espace public prenant la forme d'une avenue secondaire ;

- 6 interface avec la coupure verte du talweg conjuguant les rôles d'ouvrage hydraulique (noue), de corridor écologique (habitats variés

soumis à une gestion différenciée) et d'espace vert intra-urbain (intégration possible de chemins de promenade et de plantations ornementales) ;

7 interfaces entre parcelles, généralement peu visibles de l'extérieur mais pouvant participer au caractère verdoyant du parc d'activités par la plantation de haies intégrant les clôtures et d'arbres de hauteur supérieure à celle des bâtiments avoisinants.

étude urbaine

Escaudœuvres s'est implanté sur le versant nord ouest de la vallée de l'Escaut. Malgré les destructions de la guerre, la structure villageoise est typique d'un village rue qui s'est étiré entre la vallée de l'Escaut et l'axe Cambrai – Valenciennes, vers le Faubourg Saint Roch et ses usines.

Dans la partie la plus ancienne, le bâti a conservé sa structuration traditionnelle avec des constructions à l'alignement sur rue, la centralité villageoise est donc bien marquée.

Hors centralité, le bâti s'organise sous forme d'habitat linéaire soit de part et d'autre d'une voie, soit à partir d'une chaussée montant sur le coteau, jusque la voie ferrée.

Les extensions pavillonnaires se sont développées au delà des limites plus traditionnelles. Le développement de ce tissu récent provoque un éloignement des constructions par rapport au centre traditionnel.

Le long des axes, support de l'urbanisation traditionnelle, c'est bien une croûte de bâti ancien et relativement dense qui offre une ambiance différente des extensions avec ses constructions à l'alignement en opposition aux extensions récentes avec leur implantation lâche et en retrait.

Bien que la constitution urbaine soit clairement identifiable et encore de qualité, la commune présente, en dehors du tissu traditionnel, une certaine hétérogénéité typologique et morphologique, avec des implantations du bâti diverses et parfois discontinues.

En termes d'implantation, les axes traditionnels : les ruelles d'Erre, la rue des Prés, ... se caractérisent par une croûte de bâti ancien, relativement dense dont la majorité s'implante soit en front à rue, soit avec le pignon à l'alignement, dégageant au centre de la parcelle une cour. Ceci offre une

ambiance différente des extensions récentes très consommatrices d'espace, sans principe de constitution urbaine affichée.

Il convient de prendre garde à ce type d'urbanisation qui étend de façon significative les limites urbaines générant une économie du territoire difficile et coûteuse.

Cette forme urbaine n'est pas sans poser d'inconvénients, en dépit de sa fonctionnalité et de son caractère 'aéré' : il en résulte un certain déficit de centralité géographique et urbaine. A Escaudœuvres, ces extensions récentes s'éloignent de la centralité et des équipements.

Cette organisation qui s'est faite au fur et à mesure a créé une juxtaposition d'entités urbaines dont les référents sont identifiables. En revanche, la difficulté réside aujourd'hui dans la lisibilité et la hiérarchie de ces référents : connexions entre ces quartiers et depuis ces derniers vers le centre.

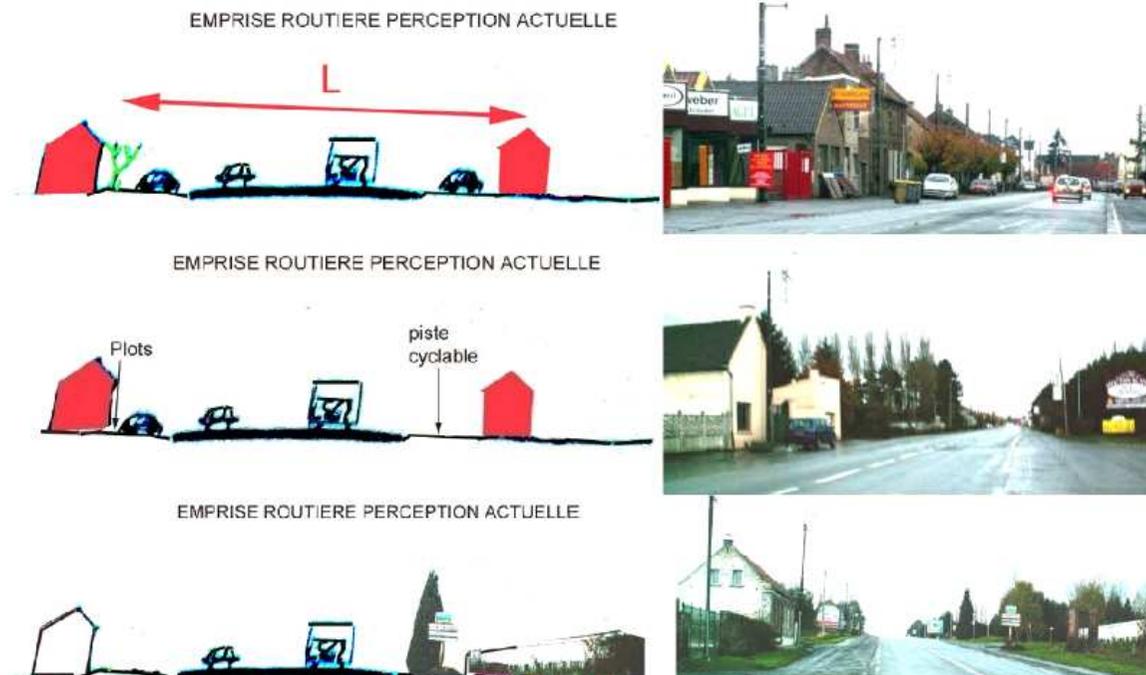
Au-delà du centre ancien, la forme urbaine est marquée par les différentes phases d'extension de la commune, certaines d'entre elles sont très significatives :

- Le bâti ouvrier du XIXème siècle et le secteur de la sucrerie et le développement d'activités industrielles le long de l'Escaut ;
- Un tissu mixte composé de logements, d'activités et de commerces s'est ensuite développé le long de la rue Jean Jaurès, qui reste aujourd'hui l'axe commercial de la commune ;
- L'urbanisation des années 1960-1970 et l'empreinte du GMF, propre au Cambrésis ;
- L'urbanisme des années 80 et notamment la construction des quartiers Conquistadores et picadors et le déploiement d'équipements au sud de la rue Jean Jaurès, hors du centre historique ;
- Les extensions plus récentes ;
- La zone d'activités commerciales, en conurbation avec Cambrai ;
- Les activités économiques qui s'égrainent le long de l'axe principal, vers Valenciennes ;

L'entrée de ville par la RD 630, depuis Iwuy :

Bien qu'il s'agisse d'une voie avec un caractère routier très marqué, l'aspect rural est aujourd'hui très marqué. Il s'agira de prendre en compte cette caractéristique forte et qualitative dans le cadre de l'aménagement paysager de la future zone du Lapin Noir.

Plus loin, le caractère routier confère un aspect peu qualitatif à cette entrée de ville : stationnements épars, accotements larges, peu qualifiés, une urbanisation peu structurée qui se densifie progressivement.



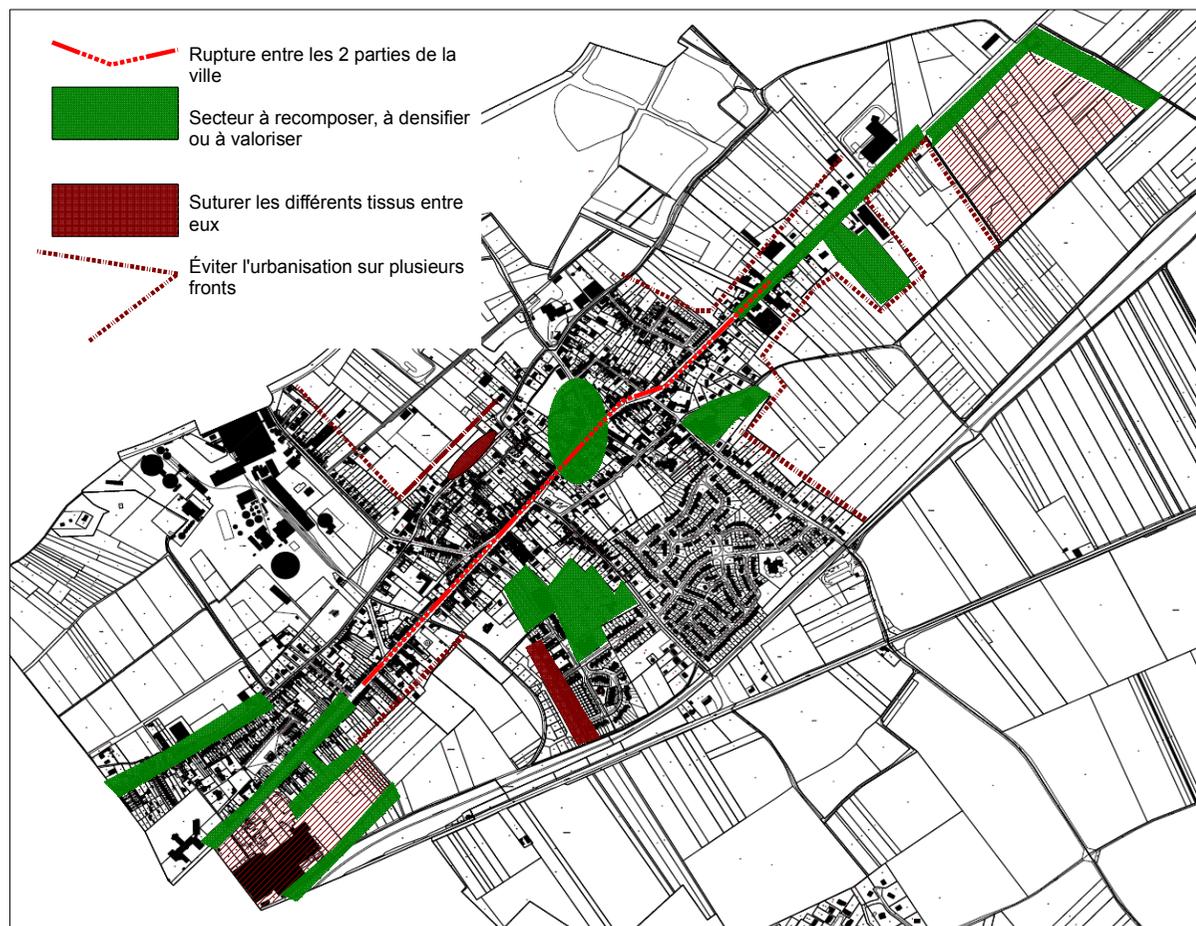
Source : PLU en vigueur

Les espaces à recomposer et à densifier :

La rue Jean Jaurès crée un phénomène de rupture entre les 2 entités urbaines qui constituent Escaudoeuvers. Son caractère routier marqué et la croute bâti qui l'accompagne empêchent toute visibilité sur la ville.

D'autre part, un certain nombre d'espaces nécessiterait dans le cadre d'un projet global une recombinaison ou une densification qui sont autant d'éléments que l'on peut intégrer à la réflexion du PLU comme :

- les entrées de ville est et ouest : la transition à l'est entre l'espace rural et la future zone d'activités devra faire l'objet d'un travail approfondi, la commune devra accompagner le développement de la zone commerciale et veiller à son insertion dans le tissu urbain ;
- la « plaine d'équipements » située entre les rues de l'épinette et des violettes nécessite la mise en œuvre d'un projet d'aménagement lui apportant une réelle centralité et permettant son insertion dans le tissu urbain ;
- La gestion des franges : les extensions urbaines nécessitent un traitement d'intégration au grand paysage et au reste de la ville.
- La suture des différents tissus entre eux.
- Eviter l'urbanisation sur plusieurs fronts.

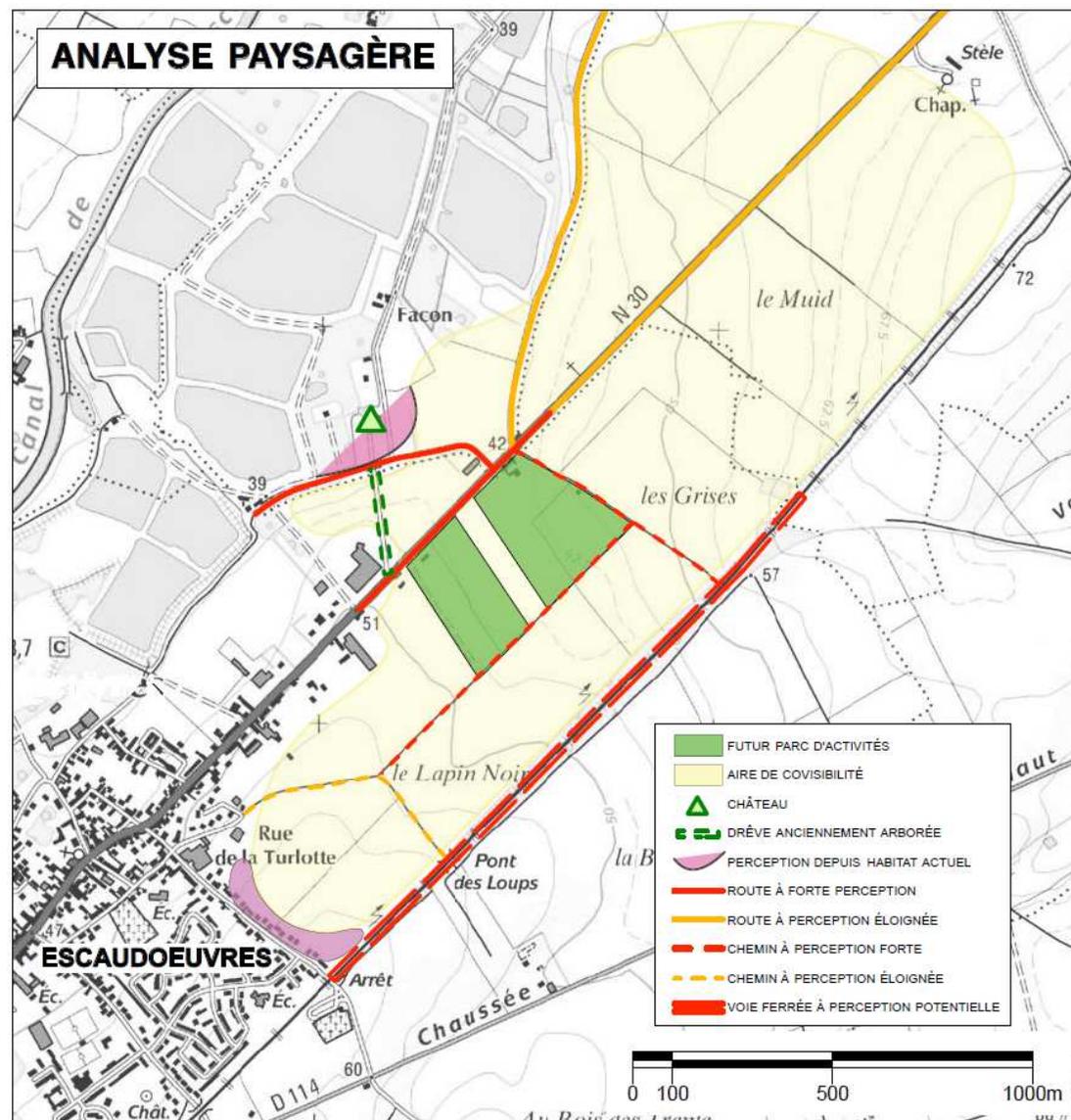


Détermination des enjeux de la zone et éléments de projet urbain

Les enjeux paysagers

L'analyse paysagère conduit à envisager deux grands types d'interfaces :

- des interfaces à végétation de caractère bocager (plantations irrégulières) favorisant l'intégration de la ZAE dans la campagne environnante ;
- des interfaces à « végétation architecturée » (jeux de plantations régulières) pour affirmer le caractère urbain de l'entrée de ville avec deux sous-catégories suivant le traitement des façades :
 - façades d'architecture soignée le long des voies de desserte,
 - façades sobres le long des autres interfaces;

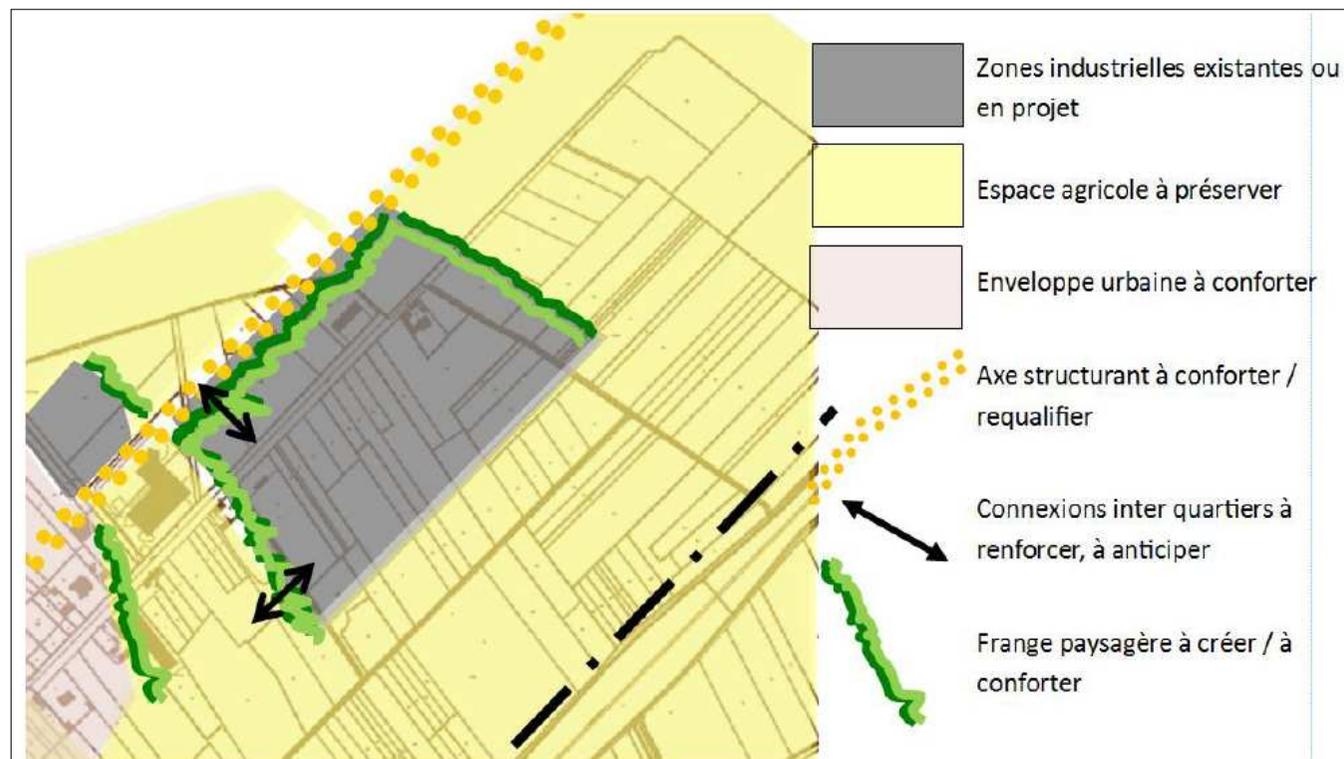


les enjeux urbains

En termes d'**extension urbaine**, le projet communal doit **veiller à l'impact de la création de la ZAE du Lapin Noir sur le grand paysage** (notion de gestion de la frange urbaine). Le projet doit impérativement intégrer les problématiques suivantes :

- Qualité architecturale et urbaine de l'entrée de ville : forme urbaine tenant compte du grand paysage, alignements, qualité des espaces publics,
- connexions avec la ville,
- Accessibilité et sécurisation des équipements de circulation et d'accès.

Le projet de la ZAE du Lapin Noir doit s'insérer en continuité du tissu urbain – notion de suture urbaine.



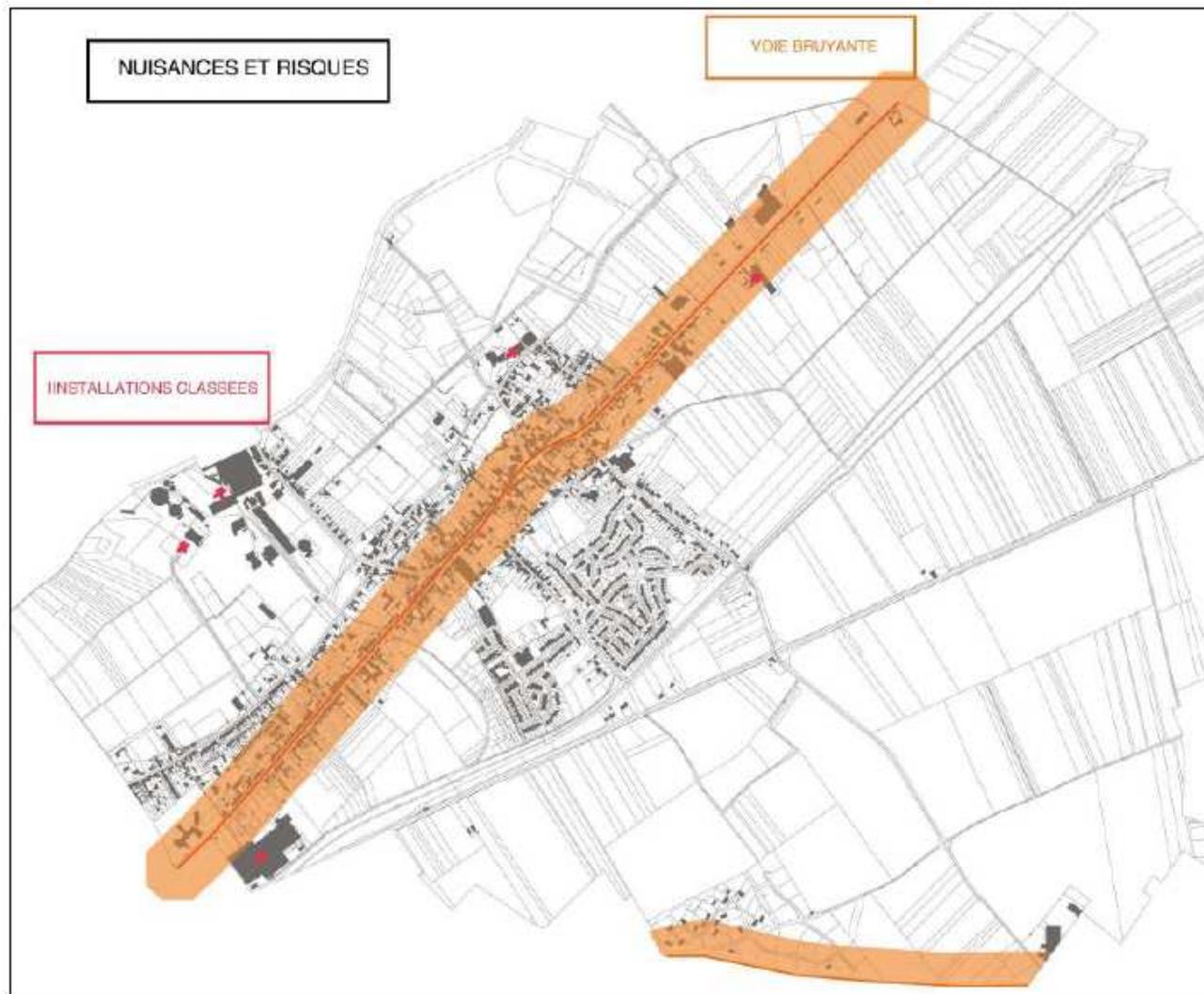
les enjeux en termes de risques et nuisances

La RD 630 est un axe de circulation important constituant l'entrée Nord de l'agglomération cambrésienne depuis l'échangeur autoroutier d'Iwuy. Les principaux risques identifiables sur le site de la ZAE tiennent à la vitesse des véhicules et le contexte urbain.

La RD 630 est classée comme « infrastructure de transport terrestre bruyante » de type 3 nécessitant des isolations acoustiques particulières pour les bâtiments d'habitation à construire à moins de 100 m de l'infrastructure.

Plusieurs mesures visant à améliorer la sécurité routière seraient donc à prévoir :

- l'affirmation du caractère urbain de l'infrastructure par des aménagements différenciés de la chaussée et des plantations d'accompagnement,
- un aménagement spécifique du nouveau carrefour (type giratoire),
- la création d'un trottoir ou d'une voie mixte piétons-cycliste.



les prescriptions territoriales – le SCOT du Cambresis

La commune d'Escaudoœuvres est concernée par le SCOT du Pays du Cambresis.

La zone d'activités économiques du Lapin Noir est identifiée dans le cadre du schéma d'orientation stratégique de localisation des zones d'activités économiques.

Dans ce cadre, le nouveau PLU devra tenir compte des éléments suivants figurant au SCOT :

L'amélioration de la qualité urbaine des espaces publics, des espaces privés et des constructions.

Les documents d'urbanisme locaux doivent élaborer :

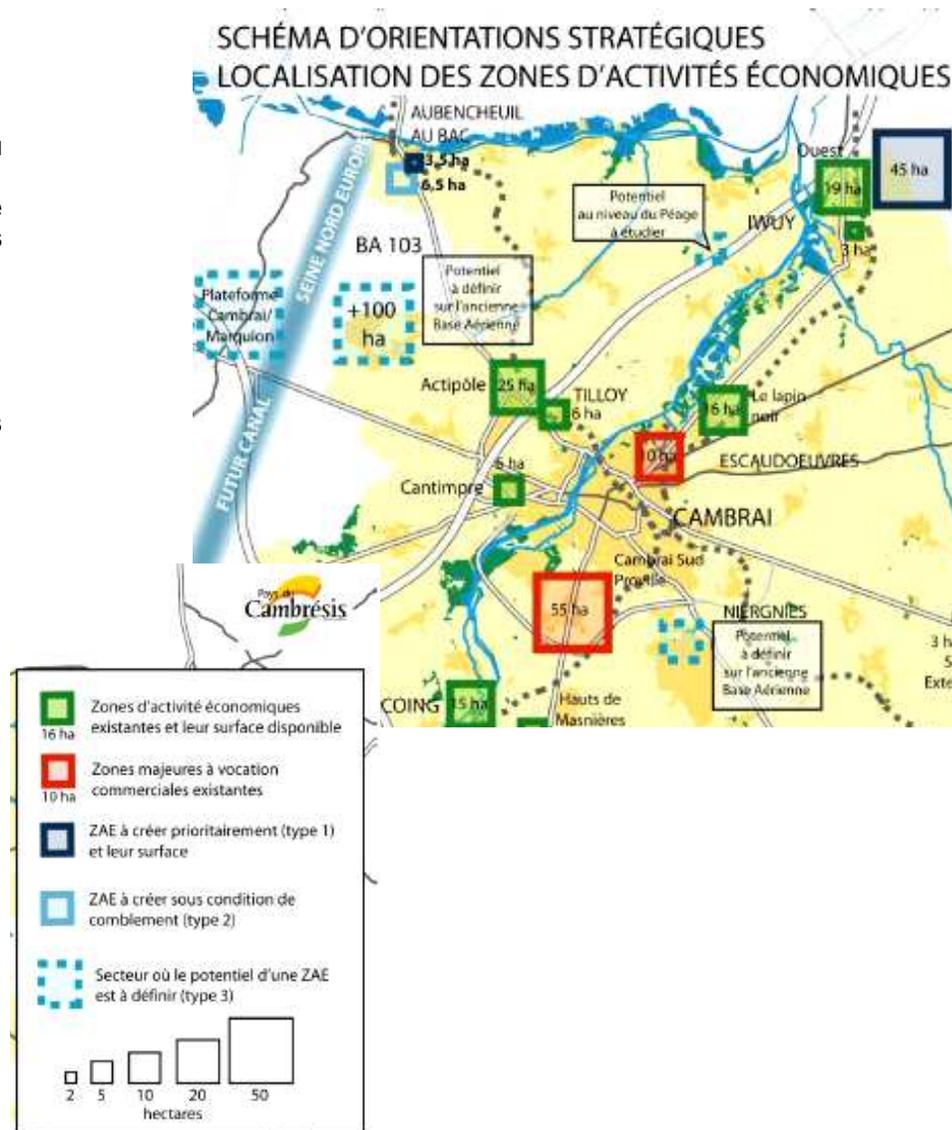
- ✓ Un zonage et un règlement spécifiques définissant précisément la vocation de la zone.
- ✓ Une orientation d'aménagement fixant les principes d'aménagement de la zone.

Concernant la densification des parcs d'activités, les documents d'urbanisme doivent intégrer dans le règlement des zones d'activités économiques, quand ces articles sont renseignés, des emprises au sol (article 9) supérieures à 50% et des C.O.S. (article 14) supérieures à 0,50.

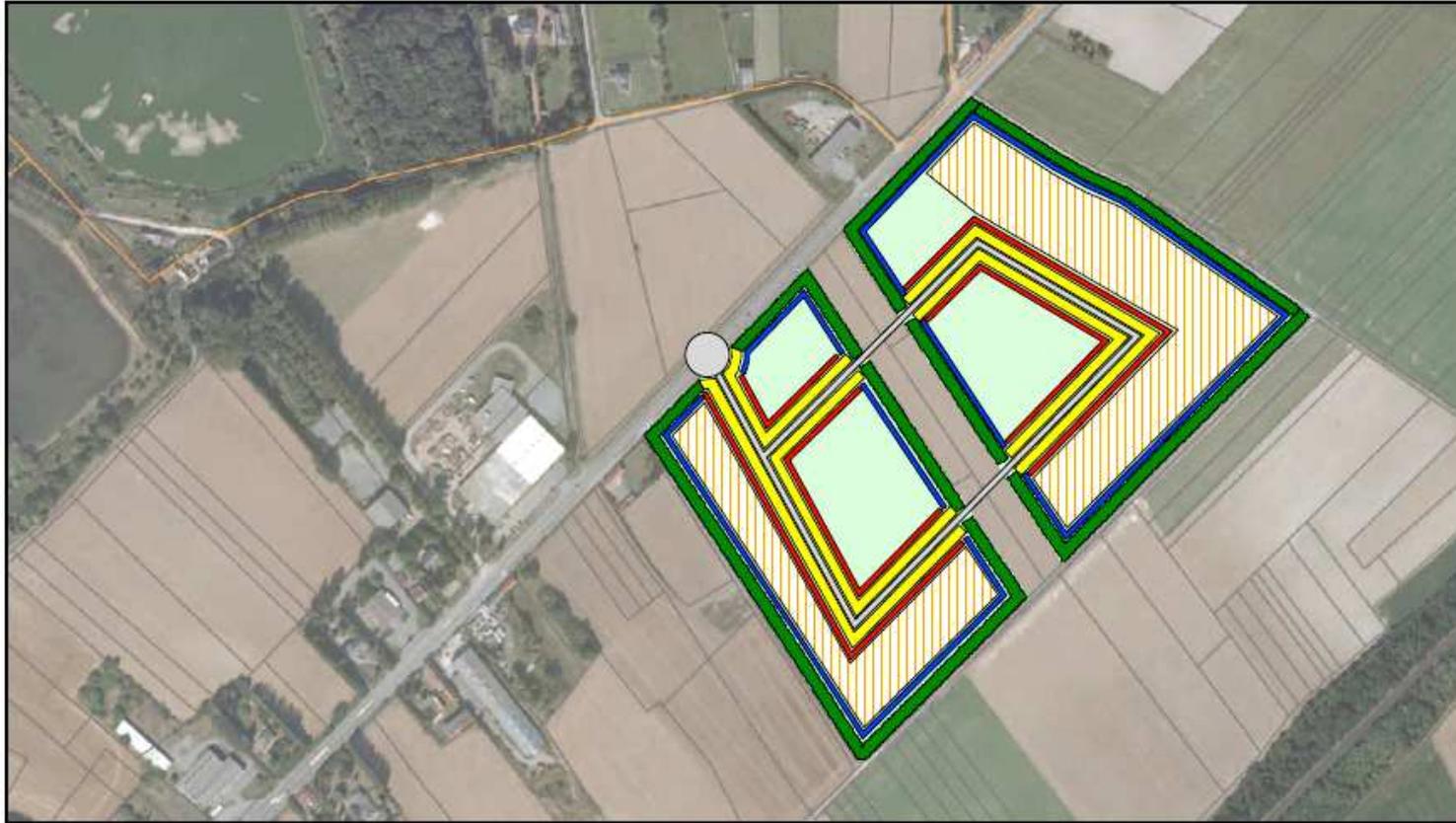
Il est recommandé de fixer des prescriptions en matière d'implantation, de gabarit, d'aspect, de gestion des limites, de traitement des espaces libres, de végétalisation...

Ces règles peuvent être déclinées dans le règlement du document d'urbanisme local, et surtout dans les cahiers de cession de lots qui permettent d'être plus précis, notamment dans la définition des espaces communs et des ambiances architecturales recherchées.

SCHEMA D'ORIENTATIONS STRATEGIQUES LOCALISATION DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES



éléments de projet urbain



 INTERFACE STRUCTURÉE
 INTERFACE BOCAGÈRE OU BOISÉE

 ARCHITECTURE SOIGNÉE
 ARCHITECTURE SOBRE

 LOTS PÉRIPHÉRIQUES

Traduction des orientations d'aménagement dans les pièces du PLU

Plan de zonage

Prise en compte des risques naturels par le maintien d'une zone N coupant la zone urbanisable et intégrant le fond de talweg affecté par les coulées de boues. Il s'agira d'un sous zonage de la zone N permettant la création de voies, réseaux et équipements communs nécessaires au fonctionnement de la ZAE.

Règlement de zone

Article 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;

Les constructions à usage d'habitation sont interdites.

Article 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;

Les constructions ou installations sous réserve de :

- *ne pas générer de périmètres de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement*
- *ne pas générer de nuisances (sonores, visuelles, lumineuses...) pour les constructions et installations situées en périphérie du parc d'activités comme indiqué sur le schéma d'orientations,*

Article 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

Les prescriptions du règlement actuel sont conservées, les dispositions particulières étant détaillées dans les orientations d'aménagement.

Article 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement,

Les prescriptions du règlement actuel, respectant notamment les principes d'une gestion alternative des eaux pluviales, sont conservées.

Article 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

Les prescriptions du règlement actuel sont conservées.

Article 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

La marge de recul des bâtiments est définie de manière à homogénéiser et limiter la perception des bâtiments :

Les bâtiments ou installations doivent être implantés comme suit :

- *un retrait de 35 mètres depuis la RD 630,*
- *un retrait minimum de 10 mètres le long de l'axe principal dans la zone,*
- *un retrait minimum de 5 mètres le long des voies secondaires,*
- *un retrait minimum de 3 mètres le long de la noue centrale (zone N).*

Article 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Même principe que pour l'article 6 :

Compte tenu de la faible emprise des parcelles dans la ZAE, les bâtiments ou installations doivent être implantés en limite parcellaire ou avec un retrait de 5 mètres.

Article 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Compte tenu de la faible emprise des parcelles dans la ZAE, les bâtiments ou installations doivent être jointives ou avec un retrait minimum de 5 mètres.

Article 9° L'emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol est déduite des articles 6, 7 et 8, et intégrera les orientations du SCOT du Pays du Cambrésis.

Article 10° La hauteur maximale des constructions :

La situation du parc d'activités en creux de vallon permet d'y accueillir des bâtiments relativement hauts sans incidence majeure sur le paysage : la hauteur maximale autorisée, hors superstructures (antennes, cheminées, ...) sera de 10 mètres à l'égout du toit.

Article 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11 :

Ces prescriptions concernant l'aspect extérieur des bâtiments et des installations annexes visent soit à assurer leur qualité esthétique en façade de la voie de desserte (« architecture soignée ») soit à favoriser leur intégration dans le paysage environnant et les plantations d'accompagnement par un traitement « sobre ». Dans ce dernier cas, les coloris de façades seront

sombres et mats compte tenu de la situation en creux de vallon des bâtiments leur conférant un arrière plan végétalisé tranchant avec les coloris clairs.

Les volumes et proportions :

Afin de garantir une meilleure composition urbaine :

- Toutes les façades seront traitées qualitativement. Cependant, les fronts bâtis orientés sur l'espace public seront particulièrement soignés.
- Les constructions ne présenteront pas de façades aveugles en direction des espaces publics (axes principaux et les bandes paysagères)

Volumétrie et gabarit des constructions :

- La volumétrie privilégiera des volumes simples et horizontaux pour une meilleure intégration dans le paysage.

Les élévations et modénatures :

- les façades des bâtiments tournées vers la voirie de desserte et la RD 630 seront d'architecture soignée mettant en œuvre des matériaux qualitatifs.
- La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement, dans un souci de cohérence. Elles seront d'aspect sobre, de teinte mate.
- L'emploi à nu des matériaux devant être normalement recouverts est proscrit.

Les toitures :

Les constructions doivent être recouvertes :

- soit par une toiture terrasse ;
- soit par un toit à faible pente (inférieure à 10%), sous réserve que la toiture soit dissimulée sur l'ensemble des façades par un acrotère horizontal, de la hauteur du faitage.
- Part d'autres formes, matériaux et pentes de toiture à condition d'utiliser des techniques écologiques.

Les clôtures :

Les clôtures sont obligatoires en façade principale.

Les clôtures, d'une hauteur de 2 mètres, seront composées de haies vives constituées d'essences locales dont la liste est annexée, à l'exclusion notamment des résineux de la Famille des Cyprès tels que Thuyas et Chamaecyparis.

Ces haies pourront être doublées de clôtures en grillage rigide, implantées avec un retrait minimal de 50 cm de manière à être intégrées dans la haie.

Les haies seront régulièrement taillées en bordure des voies de circulation et en périphérie du parc d'activités.

Les entrées

Les entrées devront être marquées par un muret de briques de 2 mètres de hauteur et d'une longueur de 2 mètres, de part et d'autre de cet accès. Le muret regroupera l'alimentation gaz et électricité.

Le portail d'entrée sera à claire-voie, d'une hauteur de 2 mètres.

Enseignes et publicités :

Adopter une signalétique et des enseignes en cohérence avec la signalétique d'ensemble de la zone.

La surface des enseignes ne pourra recouvrir plus de 20% de chaque façade.

Les postes de transformation

Les postes de transformation devront être intégrés à leur environnement, soit traités sobrement et fondus dans les plantations paysagères, soit mis en valeur sous forme d'édicules architecturés.

Les annexes et locaux techniques

Les prescriptions du règlement actuel sont conservées.

Les éventuels locaux de gardien seront intégrés au bâtiment principal.

L'aménagement d'éventuelles cuves incendie devra être cohérent avec le traitement architectural des constructions pour lesquelles elles sont conçues.

L'éclairage extérieur

Le but de cet article est de limiter la pollution lumineuse en direction du ciel, des habitations et milieux naturels alentours. Les prescriptions du règlement actuel sont donc conservées en ajoutant :

Les dispositifs d'éclairage seront réglés de manière à ne pas éclairer les fonds voisins, en particulier les espaces naturels et semi-naturels situés à l'extérieur du parc d'activités (bocage de la vallée de l'Escaut, corridor boisé de la voie ferrée...).

Le traitement des déchets :

Le recueil et le traitement éventuel sur place doivent faire l'objet d'un soin particulier :

Le stockage de grandes quantités de déchets pour des activités de logistique ou de production devra se faire au sein d'un local aménagé, en accord architectural avec la construction principale, les containers en plein air sont proscrits.

Prévoir les espaces pour répondre aux caractéristiques spécifiques de tri et stockage des différents types de déchets (protection de l'eau, du sol, odeurs, ...).

S'il est envisagé de traiter in situ des déchets, le mode de réalisation et les installations doivent être proposés dans le permis de construire, ceux-ci seront examinés, instruits et assimilés au bâtiment.

Article 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;

Il s'agit ici d'éviter les grandes aires de stationnement inesthétiques en bordure des voies de circulation et espaces publics.

Les prescriptions du règlement actuel sont conservées :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et à leur destination doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement devront être réalisés sur un côté de la construction et non visibles de la RD630.

Ils ne pourront être réalisés entre la ligne visuelle de la façade de la construction et la rue.

Article 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations :

Il s'agit ici de préciser la nature des plantations des deux grands types d'interfaces identifiées de manière à répondre aux préoccupations paysagères et écologiques (favoriser la biodiversité par la constitution d'une trame verte à l'échelle du parc d'activités reposant sur des aménagements variés mettant en scène des végétaux d'origine locale).

La plantation de l'emprise départementale de la RD 630 sera présentée sous forme de recommandations dans la pièce « orientations d'aménagement », ces recommandations étant à adapter selon les aménagements de voirie à définir en concertation avec les services départementaux.

Les espaces libres doivent être plantés ou enherbés. Afin de favoriser la biodiversité et de réduire les pollutions et nuisances générées par les opérations d'entretien, les espaces enherbés seront traités sous forme de « prairies fleuries » fauchées au maximum une ou deux fois par an, les

gazons régulièrement tondu étant limités aux aires de stationnement ou d'exposition et aux bordures des voies de circulation sur une largeur d'un mètre.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'une moyenne d'1 arbre et 1 arbuste pour 4 places de stationnement, ceux-ci pouvant être regroupés en bouquets.

Les aires d'exposition seront enherbées et plantées à raison d'1 arbre et 1 arbuste pour 50 m².

Les limites de parcelles seront bordées de haies intégrant les clôtures. Ces haies seront taillées régulièrement (1 à 2 tailles annuelles) le long des voiries publiques et privées. Les végétaux buissonnants (ne dépassant pas 3 m de haut) ou arbustifs (ne dépassant pas 8 m de haut).

Ces haies seront doublées par un alignement d'arbres (végétaux dépassant à terme les 8 m de haut) distant d'au moins 3 m des limites de parcelles.

- *le long des « interfaces architecturées », la hauteur des haies sera maintenue à 2 m et l'alignement d'arbres composé d'au maximum 3 essences plantées à espacements réguliers (5 m pour les essences à petit développement et 8 m pour les arbres à moyen et grand développement) ;*
- *le long des « interfaces bocagères », la haie et l'alignement d'arbres seront composés chacun d'au minimum 5 essences en mélange, les arbres d'alignement étant plantés avec des espacements irréguliers (5 à 13 m) de manière à respecter une densité moyenne d' 1 arbre tous les 8 m.*

Le choix des végétaux doit répondre à une démarche environnementale visant à favoriser la biodiversité. La palette des végétaux retenus sera composée d'essences appartenant à la végétation naturelle potentielle (voir liste en annexe du règlement).

G – Espaces boisés protégés

1 – Espaces boisés protégés

Les espaces boisés à préserver sont intégrés au L 123-1-5-7

2 – espaces boisés à créer

Dans les extensions urbaines à vocation d'habitat, il est demandé de traiter les espaces disponibles soit en jardin potager ou d'agrément, soit en espace vert dans les opérations groupées la plantation d'arbres d'essences locales est recommandée.

Le traitement végétal en limite d'agglomération pour les futurs espaces urbanisés fait également partie des orientations d'aménagement prescrites par la commune.

3- Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés repris au PLU figurent dans le cadre des éléments repérés au titre du L123-1-5-7.

H – Annexes sanitaires

Les plans des réseaux et les notices relatives à l'eau potable et à l'assainissement font également l'objet d'une annexe particulière à ce dossier.

I – Emplacements réservés

La commune compte 21 emplacements réservés.

Les emplacements réservés ont pour objectif d'accompagner le projet communal notamment par une zone dédiée à la création de logements sociaux, l'achèvement de bouclages piétonniers ou par la création d'accès.

Tableau des ER - Escaudœuvres			
Numéro	Surface m ²	Bénéficiaire	Désignation
1	734,63	Commune	Sente et aménagements paysagers
2	9338,12	PARTENORD	Création de logements sociaux
3	187	Commune	Elargissement de la rue Marie-Anne Catiaux
4	2610	Commune	Aménagement d'un espace public, création de stationnements et sécurisation des accès
5	932	Commune	Sente et aménagements paysagers
6	2235	Commune	Création d'un accès, amorce de l'opération de logements
7	3617,5	Commune	Sente et aménagements paysagers
8	965,5	Commune	Création d'une voie de desserte
9	7502	Commune	Création d'un espace de jeux, aménagements paysagers
10	730	Commune	Sente
11	3040	Commune	Sente et aménagements paysagers
12	6496	Commune	Sente, jardins potagers
13	2087	Commune	Sente et aménagements paysagers
14	3987	Commune	Sente et aménagements paysagers
15	1318	Commune	Accès à la Zone urbanisée (voirie+sente)
16	291	Commune	Accès à la zone urbanisée
17	2680	Commune	Création d'un équipement sportif et de loisir
18	19307,1	Commune	Création d'équipements sportifs et de loisir, aménagements paysagers, création de stationnements, amélioration des circulations
19	183,9	Commune	Sente et aménagements paysagers
20	490	Commune	Aménagements paysagers
21	10175	Commune	Equipelement polyvalent et renaturation des espaces pollués

IV – Incidences des Orientations du PLU sur l'environnement

A – Incidences du PLU sur la consommation d'espace

La mise en compatibilité du PLU avec le Scot et le PLH, oblige la commune à repenser ses objectifs en termes de consommation du territoire. Par cet objectif, le projet de ville va permettre de maintenir un rythme de constructions adapté à l'évolution communautaire, avec la nécessité d'une gestion économe du foncier et de préservation des espaces naturels.

Le contexte de rareté du foncier et des phénomènes croissants vers de la conurbation explique que le PLU tende vers une gestion optimale et maîtrisée du foncier sur les espaces urbanisés tout en renforçant l'environnement végétal indispensable à la qualité de vie de ses habitants.

Cette volonté d'une gestion maîtrisée de l'espace est ainsi rendue possible grâce à un règlement adapté pour chaque zone.

La superficie des zones urbanisées a été revue à la baisse passant de 54 ha de zone à urbaniser à un total dans le PLU actuel à 33 ha (hors dents creuses) actant bien la volonté inscrite dans le PADD d'une gestion maîtrisée de l'espace, couplée à celle de protection du patrimoine naturel qui fait l'attractivité du territoire. Les ruptures d'urbanisation de plus de 40m ont été réétudiées de façon à renforcer l'armature villageoise.

Cette orientation du PADD se traduit par un développement communal qui se fera en partie par renouvellement urbain du tissu existant, avec peu de consommation d'espaces naturels et tout en apportant une réponse à la satisfaction des besoins socio-économiques (logements, commerces...).

Le PLU d'Escaudœuvres souhaite donc favoriser la densité urbaine dans les secteurs de forte attractivité et s'engage dans le renouvellement urbain des tissus constitués, tout en préservant et renforçant sa trame végétal grâce à une zone naturelle correspondant à près de 19 % du territoire communal, une augmentation des espaces verts protégés et une zone agricole correspondant à 53% du territoire.

B- Incidences du PLU sur les milieux naturels

En réponse aux enjeux définis dans l'état des lieux communal, le projet d'Escaudœuvres continue à mettre en avant la nécessaire préservation du patrimoine paysager qui qualifie le territoire.

Les milieux naturels, les vues, les espaces verts en cœurs d'îlots, en lisière ou en entrée de ville, les ruptures d'urbanisation font l'objet de mesures de protection diverses :

- Le maintien de zones naturelles qui permet de protéger ces secteurs de l'urbanisation et de les préserver de tout morcellement. Faciliter le développement de la biodiversité par la préservation des haies, des cœurs d'îlots, des espaces boisés et veiller à la conservation de leur intégrité est un enjeu majeur du projet communal.

- Le recensement de ces éléments au titre du L 123-1-5-7° permet de veiller plus directement sur ces éléments.

Plus largement, le PADD insiste sur la nécessaire préservation des équilibres végétal/étanchement-bâti, sur l'ensemble de la commune. Le règlement impose donc des obligations de gestion des eaux pluviales à la parcelle. De plus, des essences locales dans le traitement de ces espaces plantés doivent être préférées afin de conserver les paysages végétaux traditionnels.

- la préservation de la trame verte et bleue par la préservation de ces espaces par le zonage et le règlement.

Ces différentes orientations du PLU vont dans le sens d'une pérennisation, voire d'un renforcement du végétal, ce qui est tout à fait favorable au maintien de la biodiversité dans la région. Elles vont dans le sens des préconisations du SCOT en matière d'espaces naturels, visant à la préservation de la trame verte et bleue pour un maintien assuré de la variété des espèces animales et végétales et le maintien des ruptures d'urbanisation.

C- Incidences du PLU en matière de ressources naturelles et de nuisances

La qualité de l'air

Au terme de l'état initial de l'environnement, les principales sources de pollution atmosphérique sont dues à la circulation routière. Dans le cadre du PLU, le PADD affiche clairement la volonté d'améliorer les transports et les déplacements et de développer les liens entre les quartiers afin de participer à la réduction de ces émissions. A ce titre, des actions sont mises en œuvre à travers le PLU sur différents axes.

Par la promotion d'un urbanisme de proximité et des déplacements doux, couplée à une maîtrise de l'automobile et une volonté communale de mettre en œuvre des opérations de renouvellement urbain et de créer de nouveaux secteurs d'urbanisation à proximité des transports en commun existants et/ou en intégrant cette dimension au projet urbain.

D'autre part, le PADD souhaite promouvoir les circulations douces en rapprochant et suturant les entités les unes aux autres et en les rapprochant du centre. En rapprochant les fonctions d'animation urbaine et de logements et en favorisant l'utilisation des modes doux de transports, le projet communal aura donc un impact positif sur la qualité de l'air.

Le projet communal n'oublie pas les autres sources de pollution de l'air que sont les bâtiments. Le règlement permet la mise en place de toitures végétalisées, intéressantes pour l'équilibre thermique du bâti.

Enfin, la préservation des masses végétales contribue par ailleurs à réduire les poussières et certaines matières polluantes liées au trafic routier.

Les actions mises en œuvre par le PLU visent donc une amélioration de la qualité de l'air.

la qualité de l'eau

Le projet de ville s'inscrit dans une gestion optimale de la ressource en eau par des actions en matière d'assainissement des eaux pluviales. Pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et limiter les rejets au réseau public d'assainissement, le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle, notamment grâce aux obligations de respecter un pourcentage de non étanchement de chaque zone et l'autorisation des toitures-terrasses végétalisées.

La gestion économe du territoire contribue aussi à absorber l'eau de pluie, permet de réduire les volumes d'eau de ruissellement et de limiter les dommages occasionnés par des inondations.

Cette réflexion poussée sur la quantité et la qualité des eaux de rejet et la gestion des eaux pluviales, en préconisant la récupération des eaux pluviales à la parcelle, ainsi que la prise en compte et la préservation des zones à dominante humide a donc une incidence positive sur la qualité de l'eau, permettant en même temps la réduction du risque de ruissellement lié à l'engorgement des canalisations en cas de forte pluie. Les axes de ruissellement sont dans ce cadre préservés de la constructibilité évitant ainsi l'étanchement des sols.

Les nuisances sonores

Les nuisances sonores résultent principalement des transports terrestres. La réglementation française relative à la lutte contre le bruit impose notamment une isolation renforcée près des zones affectées par les transports bruyants. L'accès aux niveaux sonores via le PLU notamment, informe le citoyen sur les nuisances auxquelles il s'expose en choisissant par exemple son lieu d'habitation. Certaines infrastructures routières et ferroviaires font l'objet d'un classement par arrêté préfectoral au regard des nuisances qu'elles engendrent sur le tissu urbain en termes de bruit. Le plan ne prévoit pas de restriction d'urbanisme à proximité des axes bruyants dans la mesure où les rives de ces axes sont déjà bâties.

Cependant, conformément à la loi de lutte contre le bruit, les arrêtés préfectoraux, qui classent les axes bruyants et définissent les secteurs concernés par l'isolement acoustique des constructions, permettent de réduire l'impact des nuisances sonores, en imposant des normes d'isolation phonique aux constructions.

L'objectif de réduction de l'utilisation de la voiture participe aussi à cette réduction des nuisances :

- d'une part, le développement des déplacements doux par la construction d'une charpente de liaisons douces contribue à réduire le bruit et la pollution de l'air, tout en permettant de relier entre elles les entités urbaines et les grands espaces verts "naturels" ou plus urbains ;
- d'autre part, le projet communautaire intègre le transport collectif en site propre favorisant ainsi la réduction à terme du transport individuel réduisant ainsi les nuisances sonores.

Le PLU met donc en place des mesures visant à réduire le trafic automobile et à éviter aux habitants de subir les désagréments de cette principale nuisance sonore.

Les déchets

La compétence « Elimination des déchets ménagers et assimilés » est dévolue à la communauté d'agglomération de Cambrai. Cela concerne l'ensemble des opérations de collecte, de transport, de valorisation et d'élimination des déchets ménagers.

La communauté d'agglomération de Cambrai a mis en place en juin 2002 une collecte sélective des déchets ménagers sur son territoire.

Dans le cadre de sa compétence d'élimination des déchets ménagers, la communauté d'agglomération de Cambrai met en œuvre six collectes différentes :

- collecte en porte à porte des ordures ménagères,
- collecte sélective en porte à porte des déchets valorisables,
- collecte séparative en porte à porte et en apport volontaire des déchets verts,
- collecte en porte à porte des encombrants,
- collecte du verre et des papiers-cartons dans les points et bornes d'apport volontaire,
- collecte en déchèteries.

Des traitements et valorisations adaptés à chaque type de déchet :

Après la collecte, chaque type de déchet suit la filière appropriée à sa nature :

- enfouissement en centre de stockage des déchets ultimes (CSDU) pour les ordures Ménagères et les encombrants,
- tri et recyclage pour les déchets valorisables,
- compostage pour les déchets verts,
- recyclage pour le verre et les papiers-cartons des points et bornes d'apport volontaire,
- enfouissement, incinération, compostage et recyclage pour les différents déchets déposés en déchèteries.

Le PLU s'intègre dans une démarche communautaire visant à prendre ainsi en compte les contraintes liées aux déchets en favorisant la collecte sélective, le recyclage et la valorisation des déchets

D- Incidences du PLU en matière de risques

Les risques naturels

La commune est concernée par un PPRI et un PPR mouvements de terrains prescrit en 2001.

Des risques d'inondations, coulées de boues et ruissellements existent (sources : PLU existant, BRGM, carte IGN)

Cette maîtrise du ruissellement est donc un enjeu en matière d'urbanisme. Le PLU intègre notamment le renforcement de la limitation du ruissellement. A ce titre, le PLU agit sur la gestion de l'eau par des actions en matière d'assainissement des eaux pluviales comme décrits au paragraphe précédent. L'imperméabilisation des sols est gérée par des obligations d'espaces libres de pleine terre pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Par la maîtrise de l'imperméabilisation des sols, la limitation de l'apport en eaux pluviales et la mise en place d'une politique de gestion des eaux pluviales, le PLU a donc une incidence positive sur le risque de ruissellement.

Les risques technologiques

La commune est concernée par des risques technologiques (zones d'effets autour des silos de TEREOS) et des risques de pollution.

Les dispositions du PLU règlementent certaines activités sur l'ensemble du territoire communal :

Le PLU ne générera pas de risques technologiques.

E- Incidences du PLU sur le cadre de vie et la santé

La question du cadre de vie et de la santé des habitants est un sujet transversal déjà abordé dans les différents thèmes des paragraphes précédents. Les orientations du PLU sont globalement positives pour la qualité de vie ainsi que pour la préservation des éléments de paysage caractéristiques.

Le projet communal met notamment l'accent sur la consolidation de la trame verte communale par la mise en valeur des espaces naturels et des espaces verts urbains (jardins privés, cœur d'îlots, place végétale, forêts, ...), sur les

déplacements doux ou l'usage des transports en commun, et présente de nombreuses incidences positives sur le bien-être de l'individu et sa santé.

La présence de végétation en milieu urbain assure un contact de l'homme avec la nature sous ses formes les plus diverses et lui garantit un espace de vie plus sain. La plantation d'arbres dans les rues, la préservation des jardins privés, la conservation des boisements... luttent efficacement contre les réchauffements localisés des surfaces imperméabilisées, contre le vent, le bruit et la sécheresse localisée.

La végétation a aussi un impact esthétique positif sur le milieu urbain et la perception que l'on peut en avoir.

Les perspectives sont préservées par le règlement. De plus, le plan du patrimoine architectural et paysager repère les bâtiments et éléments de bâti à surveiller, ainsi que les arbres et espaces verts protégés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'urbanisme. L'identification et la protection de ces différents éléments permettent d'assurer un cadre de vie préservé aux habitants.

Les mesures mises en œuvre par le PLU visent par ailleurs à améliorer la qualité de l'air en réduisant les émissions de carbone par la volonté de favoriser le recours aux énergies renouvelables dans l'habitat, ainsi que par la volonté de réduire les déplacements automobiles et d'inciter à l'usage de modes alternatifs. De plus, les végétaux, outre l'ombre qu'ils apportent, augmentent le taux d'humidité de l'air, rafraîchissent l'atmosphère par évapotranspiration et participent aussi à une meilleure qualité de l'air. De même, comme on a pu le voir, de nombreuses actions sont mises en place à travers le PLU afin de protéger les ressources en eau.

Le PLU, relayé par les textes réglementaires, propose ainsi des mesures visant à limiter et encadrer les risques pour la santé des citoyens notamment concernant les pollutions des eaux par les nitrates et par l'azote.

V – Indicateurs pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU

Les indicateurs de suivi seront notamment les suivants :

Thématiques	Indicateurs de suivi
Suivi du parc de logements existants	Nombre et destination des changements de destination (déclarations préalables ou permis de construire). Nombre et type de demandes d'autorisation dans le parc de logements existants Mutation des dents creuses
Suivi de la construction neuve	Nombre et répartition par type de logements produits dans le cadre du PLH Répartition par taille des logements (nombre de pièce et surface en m ²). Répartition par type de logements (individuel ou collectif)
Suivi des effectifs scolaires :	Evolution du nombre d'enfants scolarisés par classe en maternelle et élémentaire. Evolution du nombre moyen d'enfants par classe en maternelle et élémentaire.
Bilan de la consommation des espaces.	Evolution des dents creuses Evolution de la surface urbanisée en densification Evolution des secteurs à ouvrir à l'urbanisation : quelles densités offerte ?
Mobilité et déplacements	Effet des zones à urbaniser et en densification sur la mobilité et les déplacements : nuisances et pollutions
Environnementale	Effet d'un accroissement de l'étanchement des sols : ressource en eau, ruissellement, déchets Evolution des éléments recensés au titre du L 123-1-5-7
Evolution du PLU	Evolution des zones du PLU