

Séance du 17 décembre 2019 - 18h00

Délibération N°2019/115

Date de convocation : 03 décembre 2019

Nombre de conseillers en exercice : 74

Avesnes-Les-Aubert

Bazuel

Beaumont-en-Cis

Beauvois-en-Cis

Bertry

Béthencourt

Béviliers

Boussières-en-Cis

Briastre

Busigny

Carnières

Catillon-sur-Sambre

Cattenières

Caudry

Caulery

Clary

Dehéries

Élincourt

Estourmel

Fontaine-au-Pire

Haucourt-en-Cis

Honnechy

Inchy

La Groise

Le Cateau-Cambrésis

Le Pommereuil

Ligny-en-Cis

Malincourt

Maretz

Maurois

Mazinghien

Montay

Montigny-en-Cis

Neuvilly

Ors

Quiévy

Rejet-de-Beaulieu

Reumont

Saint-Aubert

Saint-Benin

Saint-Hilaire-Lez-Cambrai

Saint-Souplet-Escaufourt

Saint-Vaast-en-Cis

Troisvilles

Villers-Outréaux

Walincourt-Selvigny

L'an deux mille dix-neuf, le 17 décembre 2019 à dix-huit heures, les membres du Conseil de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis - Catésis se sont réunis à la Maison Familiale Rurale du Cateau-Cambrésis, sur la convocation qui leur a été adressée par Monsieur Serge SIMEON, Président de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis - Catésis.

**Etaient présents (57 titulaires - 1 suppléant) :**

Vincent WAXIN

Jean-Félix MACAREZ

Hubert DEJARDIN

Yannick HERBET

Jacques OLIVIER

Nathalie GAVE

Christian PAYEN

Pierre-Henri DUDANT

Laurent LOIGNON

Jean-Pierre THIEULEUX

Christian PECQUEUX

Thierry WALEMME (S)

Francis LEBLON

Dominique LAMOURET

Alban BAJODEK

Didier BONIFACE

Frédéric BRICOUT

Denis COLLIN

Régine DHOLLANDE

Anne-Sophie MERY-DUEZ

Bernard POULAIN

Liliane RICHOMME

Alain RIQUET

Francis STOCLET

Martine THUILLEZ

Alain GOETGHELUCK

Gilles PELLETIER

Pierre LAUDE

Bernard PLET

Jean-Claude GERARD

Patrice BONIFACE

Bertrand LEFEBVRE

Jean-Louis CAUDRELIER

Charles BLANGIS

Laurent COULON

Annie DORLOT

Bruno MANNEL

Joseph MODARELLI

Isabelle PIERARD

Serge SIMEON

Pascal FOULON

Marc PLATEAU

Pascal COQUELLE

Michel HENNEQUART

Laurence RIBES

Didier BLEUSE

Daniel BLAIRON

Augustine NOIRMAIN

Jean-Pierre RICHEZ

Daniel CATTIAUX

Véronique NICAISE

Henri QUONIOU

Stéphane JUMEAUX

Pascal ROELS

Jean-Paul CAILLIEZ

Axelle DOERLER

Daniel FIEVET

Chantal WAYEMBERGE-MAILLY

**Membres excusés (2) :**

Marie-Lise MARLIOT, Francis GOURAUD

**Membres absents (7) :**

Denise LESAGE, Brigitte ROLAND-BEC, Sandrine TRIOUX, Gérard TAISNE, Karine ELOIR, Marc DUFRENNE, Pascal LEVEQUE

**Membres ayant donné procuration (8) :**

Alexandre BASQUIN à Vincent WAXIN, Virginie LE BERRIGAUD à Yannick HERBET, Agnès BERANGER à Frédéric BRICOUT, Brigitte PRUVOT à Liliane RICHOMME, Pierre LEVEQUE à Martine THUILLEZ, Janine TOURAINNE à Pascal FOULON, Jacky DUMINY à Michel HENNEQUART, Maurice DEFAUX à Daniel CATTIAUX

Madame Laurence RIBES est élue secrétaire de séance.

Communauté d'Agglomération du Caudrésis - Catésis

Siège et bureaux : Rue Victor Watremez - RD643

ZA du bout des dix neuf - 59157 Beauvois-en-Cis

Téléphone : 03 27 75 84 79 - www.caudresis-catesis.fr

**Délibération n°2019/115 : Portant lancement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique pour l'extension de la zone économique de Beauvois-en-Cambrésis**

Monsieur le Vice-Président expose que le plan local de l'urbanisme de la commune de Beauvois-en-Cambrésis prévoit la possibilité d'étendre la zone d'activité du bout des dix-neuf située le long de la RD 643 jusque l'entrée de la commune.

L'extension de cette zone représente une superficie d'environ 3,7 hectares qui s'inscrit dans le prolongement de la zone économique existante et classée au PLU de Beauvois-en-Cambrésis en zone à urbaniser à destination d'activités artisanales et de services sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble (1AUE)

Monsieur le Vice-Président précise que cette zone a fait l'objet d'une étude « loi Bernier » afin de lever l'interdiction de construire dans la bande de 75 mètres de part et d'autre de la RD 643.

*Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dont les articles L121-1 et suivants ;*

**Il est proposé au Conseil Communautaire d'autoriser Monsieur le Président à solliciter Monsieur le Préfet de Région afin d'obtenir la déclaration d'utilité publique en vue d'acquérir l'ensemble des terrains pour l'extension de cette zone.**

ADOPTE A L'UNANIMITE

Certifié exécutoire par le Président  
Compte tenu de l'envoi en Sous-Préfecture  
Le 23 décembre 2019 et de la publication le  
23 décembre 2019

Vu,

Pour expédition conforme  
Beauvois-en-Cis, le 23 décembre 2019

Le Président,  
Maire du CATEAU-CAMBRESIS  
Conseiller Régional

Serge SIMEON

IMPORTANT

*DELAI ET VOIES DE RECOURS : Conformément à l'article R421 - 1 du code de justice administrative, le tribunal administratif de Lille peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de sa date de notification et/ou de sa publication.*

**Annexe 2019/115 : Plan et dossier loi Barnier**



Commune de Beauvois-en-Cambrésis

PLAN LOCAL D'URBANISME



Dossier loi Barnier - Article L1111-6  
Projet d'implantation économique



## SOMMAIRE

<b>AVANT PROPOS</b> .....	5
1. LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE : .....	6
2. SITUATION DE BEAUVOIS-SUR-CAMBRESSIS .....	7
3. SIE D'ETUDE .....	8
a) <i>à l'échelle communale</i> .....	8
b) <i>La zone d'étude</i> .....	8
<b>ENVIRONNEMENT NATUREL</b> .....	9
1. TOPOGRAPHIE GEOLOGE .....	10
a) <i>Topographie</i> .....	10
b) <i>Géologie</i> .....	11
c) <i>Occupation du sol</i> .....	12
2. MILIEU NATUREL .....	13
a) <i>Zone Nature 2000</i> .....	13
3. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE .....	14
<b>ANALYSE URBAINE ET PAYSAGERE</b> .....	15
1. LES PERCEPTIONS EXTERNES .....	16
2. LES PERCEPTIONS INTERNES .....	18
3. RESEAU ET DESERTE ROUTIERE .....	19
a) <i>Le réseau de voirie existant</i> .....	19
b) <i>Bande d'inconstructibilité</i> .....	19
4. CONTENUE REGLEMENTAIRE .....	20
a) <i>Le SCOT du Cambraisis</i> .....	20
b) <i>Le PLU de Beauvois-sur-Cambraisis</i> .....	21
c) <i>Les services d'utilité publique</i> .....	21
<b>DESCRIPTION DU PROJET</b> .....	23
1. OBJECTIFS D'URBANISME .....	24
2. LE PARTI URBAIN .....	25
3. LE PARTI PAYSAGER .....	27
4. LE PARTI ARCHITECTURAL .....	29
<b>CRITERES DE QUALITE DE LA FUTURE ZONE URBAINEE AU REGARD DES NUISANCES, DE LA SECURITE DE L'URBANISME DU PAYSAGE ET DE L'ARCHITECTURE</b> .....	31
1. LA SECURITE .....	32
a) <i>Accès</i> .....	32
b) <i>Sécurité en fonction du type de bâtiment implanté sur la zone</i> .....	32
2. LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES .....	32
3. LA QUALITE DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES .....	33
a) <i>La desserte par les réseaux</i> .....	33
b) <i>Implantation des constructions</i> .....	33
c) <i>Emprise au sol</i> .....	34

d) <i>Stationnement</i> .....	34
e) <i>Espaces libres et plantations</i> .....	34
4. LA QUALITE ARCHITECTURALE .....	35
a) <i>Hauteur des constructions</i> .....	35
b) <i>Les matériaux et façades</i> .....	35
c) <i>Les couleurs</i> .....	35
d) <i>Les clôtures et portail</i> .....	36
e) <i>Les enseignes</i> .....	36

**AVANT PROPOS**

Dossier Ici Bomier

5

**1. LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :**

L'objet de la présente étude consiste à prendre en compte les dispositions de la Loi Bomier le long de la départementale 643 pour l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur destiné à des implantations d'activités économiques situés à l'Ouest de la commune.

Ainsi l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme indique : « 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. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 143-19. »

Afin de lever l'interdiction de construire dans la bande des 75 mètres de part et d'autre de la RD643, le présent document aborde :

- l'analyse de l'état existant,
- la définition d'un projet urbain, de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de l'urbanisme, des paysages et de l'architecture,
- et la traduction réglementaire dans le Plan Local d'Urbanisme de Beauvois-en-Cambrésis

Dossier Ici Bomier

6

## 2. SITUATION DE BEAUVOIS-EN-CAMBRESIS

Beauvois-en-Cambresis appartient au canton de Caudry, qui compte 52 808 habitants (source INSEE 2014). Beauvois-en-Cambresis est également une commune membre de la Communauté de communes du Caudrésis - Cateisis, née de la fusion par arrêté préfectoral le 23 décembre 2011. Elle regroupe 46 communes et 65 559 habitants.



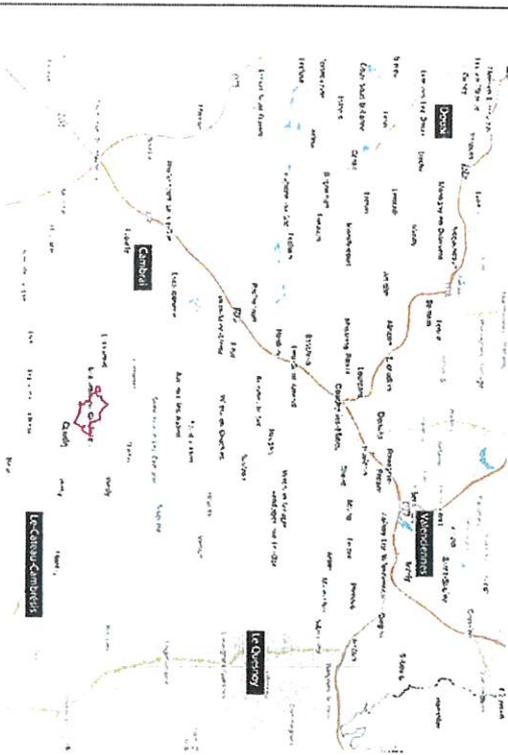
Caudrésis - Cateisis

Beauvois-en-Cambresis est située entre Cambrai (8 km) et Caudry (commune limitrophe).

Les communes limitrophes à Beauvois-en-Cambresis sont :

- Caudry à l'Est
- Béthencourt au Nord Est
- Beuvillers au Nord
- Bousières-en-Cambresis et Camières au Nord Ouest
- Fontaine-au-Pire au Sud Ouest

D'une superficie de 352 hectares, la commune compte, en 2012 (source INSEE), 2 153 habitants. La densité moyenne est de 612 habitants/km<sup>2</sup>.



## 3. SITE D'ETUDE

### a) A L'ECHELLE COMMUNALE

La zone d'étude se situe à l'ouest de la commune en situation d'entrée de ville. Les terrains faisant l'objet de la présente procédure sont situés dans le prolongement de l'espace à vocation commerciale existant composé de plusieurs entreprises et activités (une nuche d'entreprises, entreprise LESTRINGUEZ, etc.). Le secteur d'étude est aujourd'hui accessible par la RD 643 puis par une desserte interne présente au sein de la zone économique existante.

Les terrains sont actuellement occupés par des espaces à vocation agricole.

Il convient de noter que l'actuelle zone économique est en passe d'être occupée à 100%.

### b) LA ZONE D'ETUDE

La création de la zone d'activités s'étend précisément sur 3,6 hectares et inclut totalement 4 parcelles et en intercale deux autres :

- ZE6 : 5 154 m<sup>2</sup>,
- ZE7 : 3 386 m<sup>2</sup>,
- ZE8 : 8 558 m<sup>2</sup>,
- ZE9 : 2 621 m<sup>2</sup>,
- ZE10 : 6 396 m<sup>2</sup>,
- ZE37 : 10 358 m<sup>2</sup>,

Au regard des bandes d'inconstructibilité de la RD 643, la zone d'activités n'est aménageable, aujourd'hui, que sur une surface représentant 2,6 hectares.



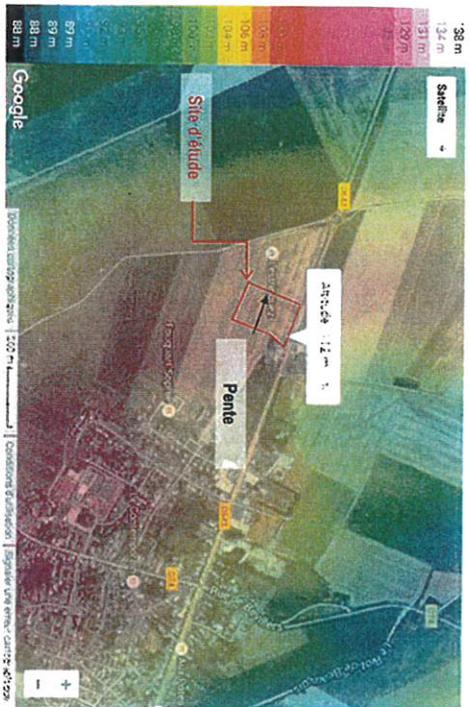
## ENVIRONNEMENT NATUREL

Dossier Ici Bomier

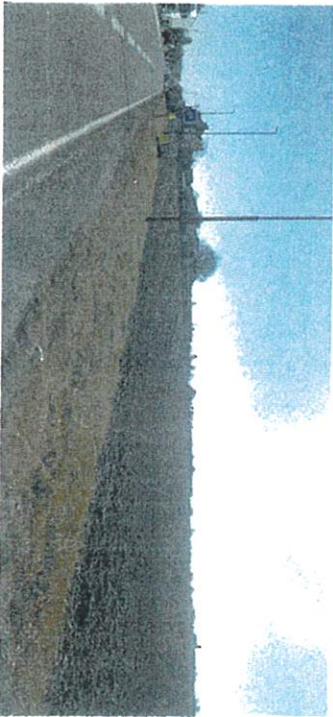
9

## 1. TOPOGRAPHIE, GEOLOGIE

### d) TOPOGRAPHIE



Bien que situé sur l'entité paysagère des grands plateaux artésiens et cambrésiens, la topographie de Beauvois-en-Cambrixis est fortement dessinée par le passage du Riot de Beauvois. Cependant, le site d'étude est éloigné des rîts ce qui lui confère une topographie relativement peu marquée. La différence entre le point le plus haut et le plus bas est de l'ordre de 3 mètres. On note un léger pendage Sud Est-Nord Ouest.



Vue du site depuis la RD643

Dossier Ici Bomier

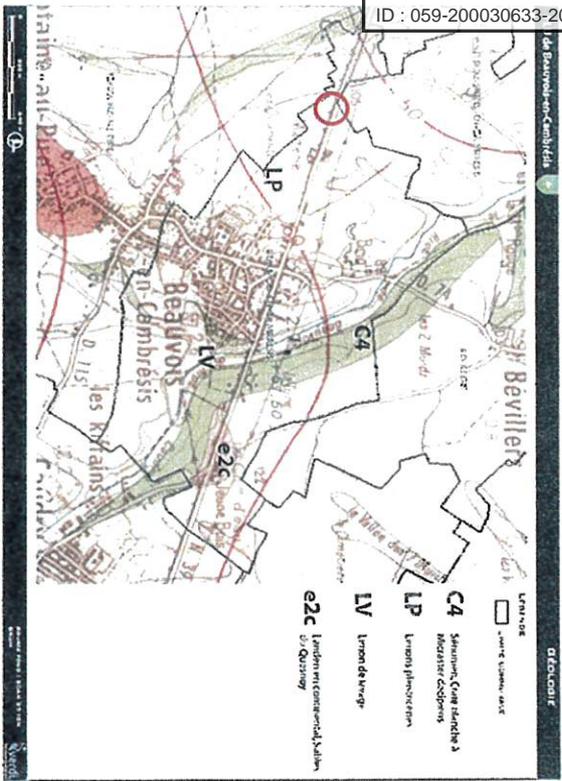
10



**b) GEOLOGIE**

Après les données issues des cartes géologiques du BRGM, la zone d'étude comporte essentiellement des limons pléistocènes (L.P).

Les limons pléistocènes sont très étendus sur le territoire de la feuille Le Cateau où ils recouvrent les ataux et fréquemment le flanc occidental des vallées. Ils peuvent être fort épais.



**c) OCCUPATION DU SOL**

Comme dit précédemment, le site d'étude est localisé sur des terres agricoles dans le prolongement du secteur d'activité existant et permet de faire le lien avec les CHEMINES PHILIPPE. Une exploitation agricole est localisée de l'autre côté de la RD643. A noter qu'il n'existe pas de réelle co-visibilité directe entre le site et les habitations les plus proches. En effet, ces dernières sont situées de l'autre côté de la départementale sur l'Est. La desserte du site peut s'effectuer depuis l'accès existant sur l'actuelle zone d'activité économique.



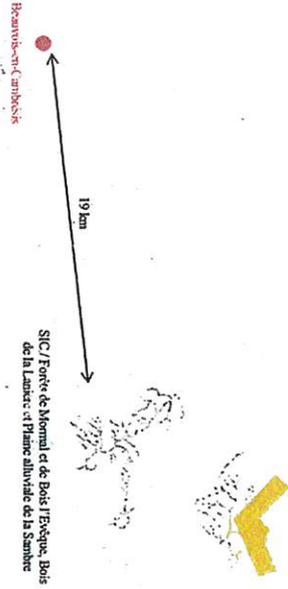
## 2. MILIEU NATUREL

Considérant la nature de l'occupation des sols, le site d'étude n'est concerné par aucun élément recensé au sein de la trame verte et bleue, le même le site ne fait l'objet d'aucun zonage de protection ou d'inventaire du patrimoine naturel

### 1) ZONE NATURA 2000

La commune n'est pas concernée par une entité Natura 2000 (aucun site d'intérêt communautaire ou zone de protection spéciale recensés sur le territoire).

Le plus proche se situe à 19 km, il s'agit de la SIC / Forêts de Mormal et de Bois l'Évêque, Bois de la Lanère et zone alluviale de la Sambre.

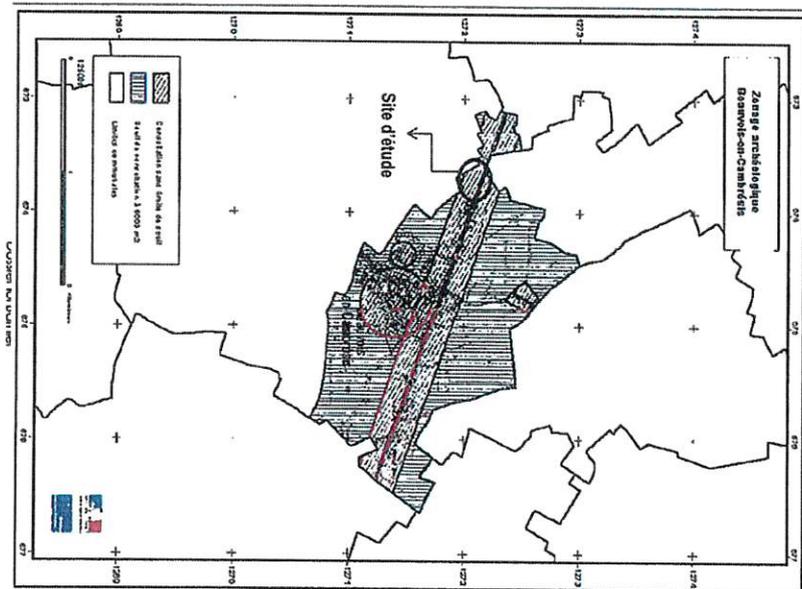


## 3. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Comme il est possible de le remarquer sur la cartographie suivante, le site d'étude est concerné par un zonage archéologique de niveau 3.

Niveau 3 (hachures rouges) : Zone où les projets d'aménagements entrant dans le champ des articles R523-4 et R523-5 du code du patrimoine et entraînant un impact au sol doivent être transmis au Préfet de région (Service National de l'Archéologie). Ce niveau concerne notamment la RD643 et ses abords dans une bande d'environ 100 mètres

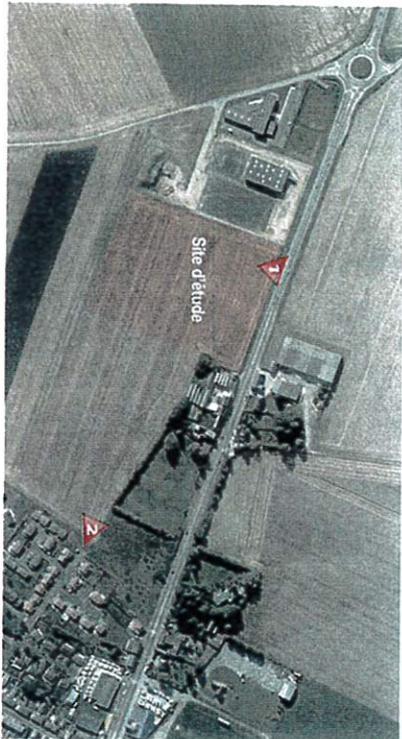
La zone d'étude est en niveau 3. Cela implique une saisine obligatoire du Service Régional de l'Archéologie.



## ANALYSE URBAINE ET PAYSAGERE

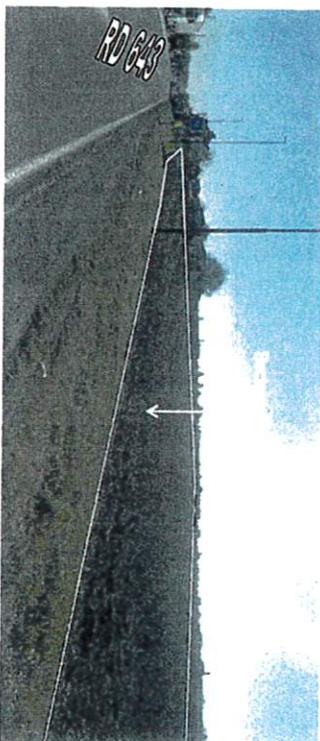
### 1. LES PERCEPTIONS EXTERNES

Le site est visible depuis deux endroits sur la commune. Premièrement depuis la D643 et deuxièmement depuis les extensions récentes situées à l'Est.



Sur la RD643 en venant de Carrières

En raison de la présence des entreprises déjà en place, le site est visible après le passage du giratoire situé en amont.



Vue sur le site depuis la RD643 en venant du centre de Carrières



Il semble important de noter que de nombreux publicitaires situés non pas au niveau de la rue d'entreprises mais à proximité des premières habitations ont un impact certain sur le paysage d'entrée de commune.

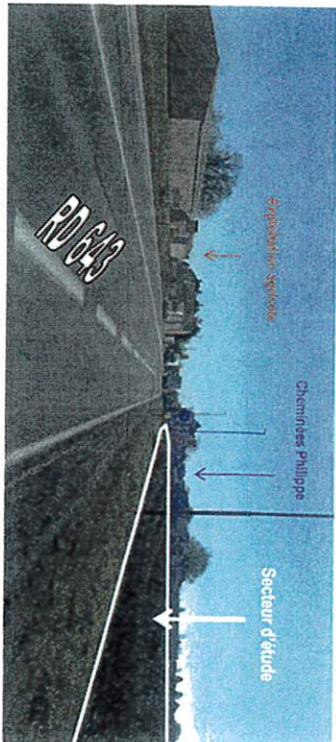
attention particulière devra donc être portée sur cette problématique. puis les extensions récentes à l'est du site raison de la topographie le site est très peu perceptible depuis cet espace.



Vue depuis l'extension récente - Rue George Sand

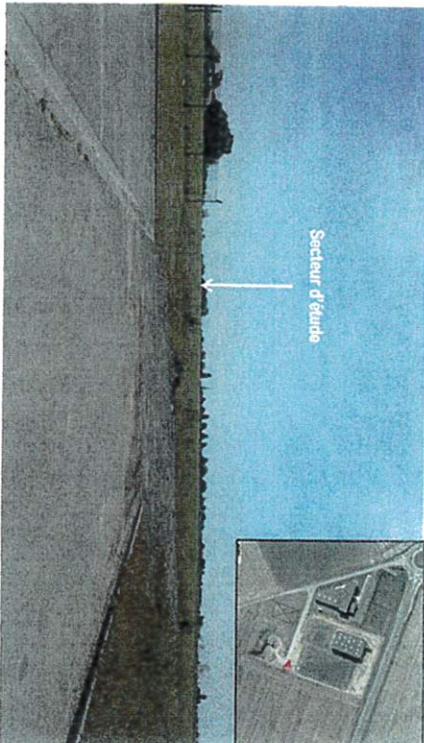
## 2. LES PERCEPTIONS INTERNES

Le paysage interne à la zone d'étude est un paysage ouvert de champs agricoles. Les éléments visibles depuis ce dernier sont ceux localisés sur la carte de l'occupation des sols.



Vue depuis la RD643

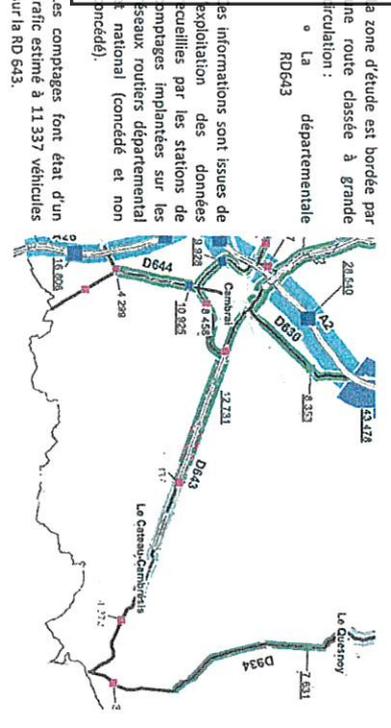
Le projet est destiné à être localisé dans la continuité des activités existantes. Il existe ainsi une covisibilité très forte entre le terrain d'extension et les actuelles entreprises.



Vue vers le site d'étude depuis l'actuelle zone d'activité



3. RESEAU ET DESSERTE ROUTIERE  
D) LE RESEAU DE VOIRIE EXISTANT



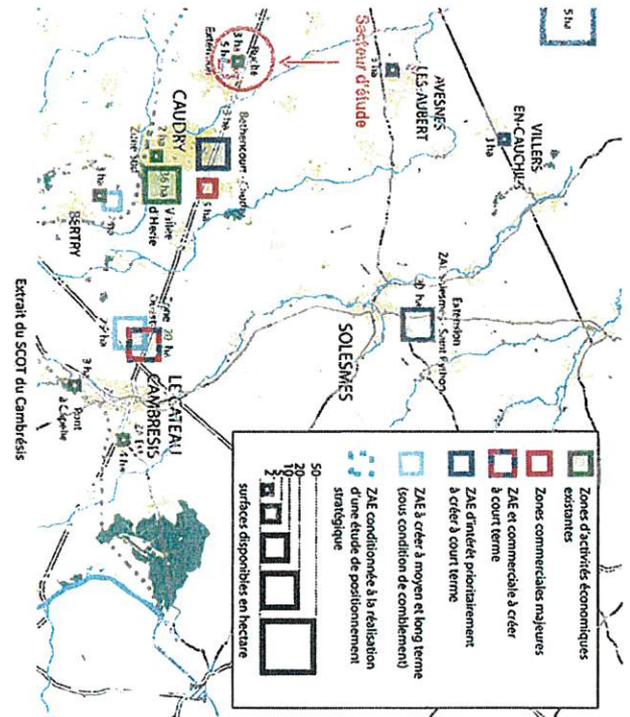
b) BANDE D'INCONSTRUCTIBILITE

La RD643 est soumise aux dispositions de la loi Barnier (article L111-6) du Code de l'Urbanisme. En application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme, l'axe est soumise une zone inconstructible sur un périmètre de 75 mètres mesuré à partir de l'axe des voies.

Pour se soustraire à cette contrainte le long de ces voies, ce présent dossier expose les dispositions particulières adoptées qui permettent la mise en valeur et la constructibilité de ces espaces.

4. CONTEXTE REGLEMENTAIRE  
d) LE SCOT DU CAMBRESIS

Le SCOT actuellement en vigueur identifie la zone d'activité économique existante ainsi qu'une ZAE à créer à moyen et long terme d'une superficie de 5 ha (sous condition de comblement) dans le but d'optimiser la répartition de l'offre d'accueil d'entreprise.



Envoyé en préfecture le 23/12/2019

Reçu en préfecture le 23/12/2019

Affiché le

**SLO**

ID : 059-200030633-20191217-2019\_115-DE

**D) LE PLU DE BEAUVOIS-EN-CAMBRESIS**

Le présent dossier Lot Barrier s'établit parallèlement à la révision générale du PLU de Beauvois-en-Cambresis.  
Le plan de secteur du PLU, le site d'étude est classé en zone 1AUU qui permet l'implantation de commerces, d'activités industrielles et artisanales. Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement de programmation.

**1) LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

Le Plan Local d'Urbanisme, la zone d'étude est concernée par une servitude relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et déviations d'agglomération, servitudes reportées en annexe de l'article r.126-1 du code de l'urbanisme.  
Le site concerné par la servitude EL 11 est la RD643.  
Les propriétés riveraines des autoroutes, des routes express et des déviations d'agglomération n'ont pas d'accès direct à ces dernières. Concernant les routes express et les déviations d'agglomération, aucun accès ne peut être créé ou modifié par les riverains, mais les interdictions applicables aux accès existants ne peuvent entrer en vigueur qu'après le rétablissement de la desserte des parcelles intéressées.

## DESCRIPTION DU PROJET

Dossier la Barrière

23

### 1. OBJECTIFS D'URBANISME

Le projet d'extension de la zone d'activité existante représente une opportunité de développement communal et intercommunal. Le contexte urbain et routier du site d'étude présenté précédemment, le destine à une urbanisation à vocation d'activités.

Cette opération permet :

- D'appuyer le développement économique sur l'accessibilité et la vitrine qu'offrent la RD643 tout en limitant les nuisances liées à la voie.
- Un développement d'activités économiques, à l'écart des parties urbanisées du village.
- D'instaurer des règles architecturales pour créer une zone qualitative.
- D'instaurer des préconisations paysagères (notamment via les règles de gabarit et les obligations de plantations) pour limiter l'impact visuel de ces nouvelles constructions, depuis la RD643.
- De profiter du schéma de desserte déjà présent sur la zone d'activité économique existante en entrée de ville.

Plus globalement, le projet permettra de s'inscrire dans un cadre économique favorable et de renforcer les atouts du territoire.

En effet, le Cambrésis est caractérisé par un tissu économique composé principalement de PME-PMI des filières textile, agroalimentaire, logistique, emballage...

Le territoire du Cambrésis, c'est aussi :

- La Pôle Régional d'Excellence Agroalimentaire
- Un pôle formations : antennes de l'UNHC et de l'Université de Lille 2, une école Supérieure d'Art...
- Une vie associative et sportive de haut niveau
- Une richesse culturelle et patrimoniale remarquable : Musée Matisse, Festival Lurentus, Musée de la dentelle...

En application de l'article L113-6 du Code de l'Urbanisme, l'axe est soumise une zone inconstructible sur un périmètre de 75 mètres mesuré à partir de l'axe des voies.

Dans le cadre du projet, ce recul induirait une bande d'inconstructibilité de 13 ha environ. Cet espace serait alors confié entre la RD643 et la zone d'activités et trouverait difficilement une rentabilité agricole. Néanmoins, libérer une partie de cet espace permettrait de s'inscrire pleinement dans une logique d'urbanisation rationnelle du foncier disponible.

Au regard de ces éléments et de la présentation du site, il apparaît raisonnable de réduire la marge d'inconstructibilité de 75 m et de la réduire à 40 m.

Le principe d'aménagement devra reprendre les éléments paysagers qui s'inscrivent dans une logique de cohérence avec les éléments déjà présents sur la zone d'activités et le secteur de la ruche d'entreprises. De plus, l'aménagement devra se connecter au réseau routier existant sur le secteur de la zone d'activités.

Dossier la Barrière

24

## LE PARTI URBAIN

### Programme

programme envisage la réalisation d'une zone d'activités commerciales, industrielles, artisanales et de services, devant être aménagée de manière à ne pas gêner les activités existantes, notamment en ce qui concerne le bruit et les nuisances.

Le programme envisage la réalisation d'une zone d'activités économiques actuelle, devant être aménagée de manière à ne pas gêner les activités existantes, notamment en ce qui concerne le bruit et les nuisances.

Le programme envisage la réalisation d'une zone d'activités économiques actuelle, devant être aménagée de manière à ne pas gêner les activités existantes, notamment en ce qui concerne le bruit et les nuisances.

Le programme envisage la réalisation d'une zone d'activités économiques actuelle, devant être aménagée de manière à ne pas gêner les activités existantes, notamment en ce qui concerne le bruit et les nuisances.

Le programme envisage la réalisation d'une zone d'activités économiques actuelle, devant être aménagée de manière à ne pas gêner les activités existantes, notamment en ce qui concerne le bruit et les nuisances.

Le programme envisage la réalisation d'une zone d'activités économiques actuelle, devant être aménagée de manière à ne pas gêner les activités existantes, notamment en ce qui concerne le bruit et les nuisances.

Le programme envisage la réalisation d'une zone d'activités économiques actuelle, devant être aménagée de manière à ne pas gêner les activités existantes, notamment en ce qui concerne le bruit et les nuisances.

Le programme envisage la réalisation d'une zone d'activités économiques actuelle, devant être aménagée de manière à ne pas gêner les activités existantes, notamment en ce qui concerne le bruit et les nuisances.

Le programme envisage la réalisation d'une zone d'activités économiques actuelle, devant être aménagée de manière à ne pas gêner les activités existantes, notamment en ce qui concerne le bruit et les nuisances.

Le programme envisage la réalisation d'une zone d'activités économiques actuelle, devant être aménagée de manière à ne pas gêner les activités existantes, notamment en ce qui concerne le bruit et les nuisances.

Le programme envisage la réalisation d'une zone d'activités économiques actuelle, devant être aménagée de manière à ne pas gêner les activités existantes, notamment en ce qui concerne le bruit et les nuisances.

Le programme envisage la réalisation d'une zone d'activités économiques actuelle, devant être aménagée de manière à ne pas gêner les activités existantes, notamment en ce qui concerne le bruit et les nuisances.

Le programme envisage la réalisation d'une zone d'activités économiques actuelle, devant être aménagée de manière à ne pas gêner les activités existantes, notamment en ce qui concerne le bruit et les nuisances.

Le programme envisage la réalisation d'une zone d'activités économiques actuelle, devant être aménagée de manière à ne pas gêner les activités existantes, notamment en ce qui concerne le bruit et les nuisances.

Le programme envisage la réalisation d'une zone d'activités économiques actuelle, devant être aménagée de manière à ne pas gêner les activités existantes, notamment en ce qui concerne le bruit et les nuisances.

Le programme envisage la réalisation d'une zone d'activités économiques actuelle, devant être aménagée de manière à ne pas gêner les activités existantes, notamment en ce qui concerne le bruit et les nuisances.

Le programme envisage la réalisation d'une zone d'activités économiques actuelle, devant être aménagée de manière à ne pas gêner les activités existantes, notamment en ce qui concerne le bruit et les nuisances.

Le programme envisage la réalisation d'une zone d'activités économiques actuelle, devant être aménagée de manière à ne pas gêner les activités existantes, notamment en ce qui concerne le bruit et les nuisances.

Le programme envisage la réalisation d'une zone d'activités économiques actuelle, devant être aménagée de manière à ne pas gêner les activités existantes, notamment en ce qui concerne le bruit et les nuisances.

Le programme envisage la réalisation d'une zone d'activités économiques actuelle, devant être aménagée de manière à ne pas gêner les activités existantes, notamment en ce qui concerne le bruit et les nuisances.

Le programme envisage la réalisation d'une zone d'activités économiques actuelle, devant être aménagée de manière à ne pas gêner les activités existantes, notamment en ce qui concerne le bruit et les nuisances.

### La voie

L'accès à la zone se fera par la voie existante existant sur l'espace à vocation économique.

Aucun accès ne sera réalisé sur et depuis la RD643.

La desserte interne des parcelles sera assurée par une voie qui se raccorde en toute cohérence au réseau existant.

Un prolongement de la voie actuelle sera réalisé et se terminera en espace de retournement.

L'accès aux parcelles d'activités sera clairement matérialisé : traitement paysager fort, signalétique claire, éviter les hésitations et fausses manœuvres à l'entrée. Des espaces de stationnement suffisants seront prévus sur la parcelle pour éviter le stationnement désordonné sur la voie publique (engorgement, mauvaise visibilité...)



### 3. LE PARTI PAYSAGER

Le parti paysager de la zone repose sur les principes suivants:

- Un traitement paysager des espaces entre les constructions et la RD 643. Une bande d'environ 30 mètres sera paysagée au contact des façades de la RD643. Aucun espace de stationnement ne pourra être réalisé au sein de cet espace.
- Une nécessité de conserver une cohérence avec les bâtiments et aménagements paysagers de la zone d'activités économiques déjà présents à l'Ouest.
- Bénéficier de l'effet vitrine tout en restant vigilant sur la problématique des panneaux publicitaires en entrée de ville.
- Un traitement des franges de la zone d'activité afin d'intégrer paysagèrement les futurs aménagements de la zone.

Le traitement paysager devra participer à la lecture des bâtiments et ne pas masquer l'architecture développée. On cherchera à favoriser le développement d'un paysage plutôt bas de type, arbustif en bosquet ponctuel plus un recouvrement herbacé de type prairie fleurie.

**Exemple**

Un traitement paysager permettant de mettre en valeur les bâtiments et de bénéficier de l'effet vitrine. Une acrotie végétale permettant de répondre à l'objectif des bâtiments et qui s'inscrit dans le contexte environnant.

**RD 643**

Haie vive arbustive non continue

Bande d'inconstructibilité de 40 m

Paysagement bas avec l'implantation de patches de végétation ponctués et recouvrement herbacé de type prairie fleurie

Bosquet

**PALETTE VEGETALE DE LA HAIE ARBUSTIVE ET DES PATIOS PONCTUELS**

Elles permettent de mettre en valeur le site depuis la route. Elles sont constituées de bande plantée arborescives à formation ou remueuse décroissantes.

**PALETTE VEGETALE DU PAYSAGE BAS DE TYPE PRAIRIAL**

Les différentes couleurs en période de floraison permettent d'attirer le regard et de créer un effet de contraste. Elles permettent une gestion différenciée. L'entretien consiste uniquement au tallage des arbustes.

**Salle purpurea 'nova gracilis'**

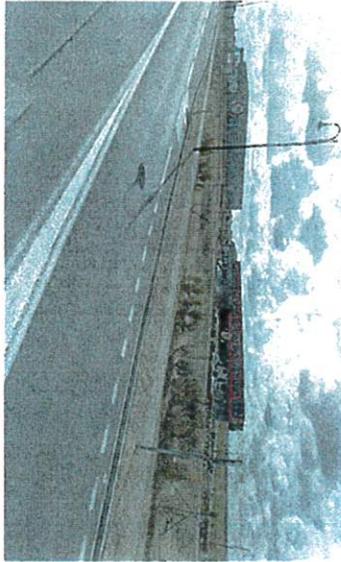
**Comus alba 'Moulinisme'**

**Vernis Odeur 'Vivarium Odeur'**

1. *Comus alba 'Moulinisme'*  
2. *Vernis Odeur 'Vivarium Odeur'*  
3. *Salle purpurea 'nova gracilis'*  
4. *Geranium macranthum 'Lampyris aurea'*  
5. *Geranium macranthum 'Lampyris aurea'*  
6. *Geranium macranthum 'Lampyris aurea'*  
7. *Geranium macranthum 'Lampyris aurea'*  
8. *Geranium macranthum 'Lampyris aurea'*  
9. *Geranium macranthum 'Lampyris aurea'*

## LE PARTI ARCHITECTURAL

Une attention particulière sera apportée à la qualité architecturale des constructions et de l'ensemble de l'opération.  
L'effet vitrine qu'offrent ces terrains devra être pris en compte via des prescriptions architecturales de qualité pour tous types d'activités.  
De ce fait, les façades secondaires, et arrière des bâtiments seront traitées avec le même soin que les façades principales car toutes seront lisibles soit depuis la RD643 soit depuis la voie de desserte interne.  
Les bâtiments se déclineraient en épaisseur et en hauteur et dans une expression architecturale sobre, lisible et à la vitesse des déplacements sur les infrastructures bordants le secteur d'étude. Leur implantation effectuera dans la continuité des bâtiments existants en particulier sur la façade donnant sur la RD 643.  
Les matériaux et les couleurs utilisés devront constituer un ensemble harmonieux avec l'existant. Cf. photo ci-dessous.



Source : HDM Ingénierie S.A

Les teintes foncées (grises et brunes) seront mises en avant. Les couleurs vives sont interdites y compris pour les soubassements et toitures. Cf. Partie « Qualité Architecturale »

**CRITERES DE QUALITE DE LA FUTURE ZONE URBAINE AU REGARD DES  
NUISANCES, DE LA SECURITE, DE L'URBANISME DU PAYSAGE ET DE  
L'ARCHITECTURE.**

**1. LA SECURITE**

**d) ACCES**

L'accès à la zone se fera par la voie existante existant sur l'espace à vocation économique.

Aucun accès direct ne sera réalisé sur et depuis la RD643.

Le règlement de la zone 1A11e prévoit les dispositions légales concernant l'intervention des services de secours et le dimensionnement des voies en impasse afin de permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour aisément.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès compte-tenu, notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès auront une largeur minimale de 6 mètres pour les voies à doubles circulation et 3,50 mètres pour les voies à sens unique.

**b) SECURITE EN FONCTION DU TYPE DE BATIMENT IMPLANTÉ SUR LA ZONE**

Pour la zone 1A11e sont autorisées :

- Les installations à usage industriel, commercial, artisanal, de bureau, de service et d'entrepôt dont l'activité est compatible avec le caractère et la situation de la zone et à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, qu'elles n'apportent pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage et qu'elles respectent les lois et règlements en vigueur.

**2. LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES**

La loi sur le bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une nouvelle politique pour se protéger contre le bruit des transports. Les constructeurs de bâtiments ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur.

A noter qu'une actualisation du classement sonore du réseau routier du département du Nord de 2001 et 2002 a été arrêtée préfectoral de classement sonore du département du Nord du 26 février 2016.

La départementale 643 est une route classée bruyante de catégorie 2. Le secteur affecté par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche est de 250 m.

## LA QUALITE DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES

Les nombreuses prescriptions du règlement influent de façon importante sur la qualité de l'urbanisme et les paysages dans la zone LAU.

### 1) LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle et ne pourront être évacuées au domaine public.

#### Eaux usées

La vaccination, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires artisanales et industrielles et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être branchés au réseau d'assainissement de la zone.

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement de la zone est obligatoire pour toute construction, et ce sans stagnation des eaux ou matières usées et en respectant ses caractéristiques.

#### Eaux résiduaires non domestiques (v. commentés industriels)

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-traités conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur (article 35-8 du code de la Santé Publique et article R111-12 du Code de l'Urbanisme).

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

#### Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion

Tout raccordement d'une installation nouvelle doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

### b) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Implantation des constructions par rapport aux voies

Tout ou partie des façades des constructions doivent être implantées

- A une distance minimum de 40 mètres par rapport à l'axe de la RD643
- A une distance d'au moins 5 mètres du bord de la chaussée des voies publiques à créer, à l'intérieur de la zone.
- A une distance d'au moins 5 mètres par rapport aux autres limites parcelaires de la zone d'activités

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou en retrait minimum d'un mètre.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance L de la limite séparative égale à sa hauteur divisée par 2, sans jamais être inférieure à 5 m (L = H/2).

### c) EMPRISE AU SOL

La surface de sol imperméabilisée ne pourra pas excéder 70% de la surface totale de la parcelle.

### d) STATIONNEMENT

Les dispositions de l'article R.111.4 du Code de l'urbanisme sont applicables.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et des visiteurs doit être assuré en dehors des voies publiques et prévues sauf si la largeur sur rue ne le permet pas.

Le stationnement des véhicules de livraison en attente de déchargement ou de déchargement doit se faire en dehors des voies de circulation.

Les aires de stationnement doivent être suffisamment vastes pour accueillir les véhicules des salariés de l'entreprise et les visiteurs. Les aires de stationnement pourront être mutualisées.

Le revêtement des places de stationnement peuvent être partiellement ou en totalité perméable à l'eau (dalles gazon, schistes concassés, modules béton engazonnés, association de sable et de résine biocompatible, etc.) sauf si des études techniques montrent l'impossibilité d'infiltrer.

Aucun stationnement en façade de la RD 643 ne pourra être prévu. En effet, cet espace est uniquement destiné à recevoir un espace paysagé.

### e) ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être paysagées.

Les façades au-devant de la RD643 seront paysagées et présenteront un traitement particulier permettant des fenêtres visuelles.

L'implantation à une distance minimale de 5 m des constructions par rapport aux limites séparatives permettra la végétalisation entre les lots.

Les plantations doivent être constituées d'essences locales non envahissantes. Elles devront correspondre aux palettes végétales proposées page 28.

Les parcs de stationnement seront paysagés à hauteur d'un arbre de haute tige pour les parkings de moins de 10 places et d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement pour les parkings de plus de 10 places.

**4. LA QUALITE ARCHITECTURALE**

**b) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions doit prendre en compte les bâtiments déjà existants. C'est pourquoi la hauteur maximale des constructions au dessus du terrain naturel ne doit pas dépasser les 10 mètres.

**c) LES MATERIAUX ET FAÇADES**

Les constructions nouvelles, les transformations et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement (constructions sobres et caractéristiques naturelles du site).  
 L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaings sont interdits.  
 Il est interdit d'éviter un aspect disparate des diverses constructions, une unité des matériaux est recherchée.

Les façades secondaires et arrière des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les sous-bassements seront présents sur tout ou partie des façades du bâtiment et les toitures seront de types terrasse ou à deux pentes minimum.

**c) LES COULEURS**

Sont autorisées les gammes de couleur allant des teintes grises au brun.  
 L'utilisation ponctuelle de la couleur pourra être admise pour les menuiseries extérieures et la raison sociale du bâtiment.

PAI 8000	PAI 8001	PAI 8002	PAI 8003	PAI 8004	PAI 8005	PAI 8006	PAI 8007	PAI 8008	PAI 8009	PAI 8010	PAI 8011	PAI 8012	PAI 8013	PAI 8014	PAI 8015	PAI 8016	PAI 8017	PAI 8018	PAI 8019	PAI 8020	PAI 8021	PAI 8022	PAI 8023	PAI 8024	PAI 8025	PAI 8026	PAI 8027	PAI 8028	PAI 8029	PAI 8030	PAI 8031	PAI 8032	PAI 8033	PAI 8034	PAI 8035	PAI 8036	PAI 8037	PAI 8038	PAI 8039	PAI 8040	PAI 8041	PAI 8042	PAI 8043	PAI 8044	PAI 8045	PAI 8046	PAI 8047	PAI 8048	PAI 8049	PAI 8050	PAI 8051	PAI 8052	PAI 8053	PAI 8054	PAI 8055	PAI 8056	PAI 8057	PAI 8058	PAI 8059	PAI 8060	PAI 8061	PAI 8062	PAI 8063	PAI 8064	PAI 8065	PAI 8066	PAI 8067	PAI 8068	PAI 8069	PAI 8070	PAI 8071	PAI 8072	PAI 8073	PAI 8074	PAI 8075	PAI 8076	PAI 8077	PAI 8078	PAI 8079	PAI 8080	PAI 8081	PAI 8082	PAI 8083	PAI 8084	PAI 8085	PAI 8086	PAI 8087	PAI 8088	PAI 8089	PAI 8090	PAI 8091	PAI 8092	PAI 8093	PAI 8094	PAI 8095	PAI 8096	PAI 8097	PAI 8098	PAI 8099	PAI 8100
----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

**d) LES CLOTURES ET PORTAIL**

Les clôtures sont facultatives.  
 Si elles sont réalisées, ces dernières seront toujours constituées à minima d'une haie végétale.

En façade de voies publiques, elles seront composées d'une haie végétale d'essences locales pouvant être doublée de panneaux rigides en treillis soudés et ne pourront excéder 1.50 mètre pour des raisons techniques ou de sécurité. L'objectif est de conserver au maximum une visibilité sur les futurs bâtiments depuis la RD643.

En ce qui concerne les limites séparatives dominant sur une voie et avec d'autres parcelles, les éventuelles clôtures seront implantées sur la limite séparative et les haies sur la parcelle.

La tonalité des clôtures et portail devront se rapprocher des teintes de gris de brun mais également de vert.

PAI 6000	PAI 6001	PAI 6002	PAI 6003	PAI 6004	PAI 6005	PAI 6006	PAI 6007	PAI 6008	PAI 6009	PAI 6010	PAI 6011	PAI 6012	PAI 6013	PAI 6014	PAI 6015	PAI 6016	PAI 6017	PAI 6018	PAI 6019	PAI 6020	PAI 6021	PAI 6022	PAI 6023	PAI 6024	PAI 6025	PAI 6026	PAI 6027	PAI 6028	PAI 6029	PAI 6030	PAI 6031	PAI 6032	PAI 6033	PAI 6034	PAI 6035	PAI 6036	PAI 6037	PAI 6038	PAI 6039	PAI 6040	PAI 6041	PAI 6042	PAI 6043	PAI 6044	PAI 6045	PAI 6046	PAI 6047	PAI 6048	PAI 6049	PAI 6050	PAI 6051	PAI 6052	PAI 6053	PAI 6054	PAI 6055	PAI 6056	PAI 6057	PAI 6058	PAI 6059	PAI 6060	PAI 6061	PAI 6062	PAI 6063	PAI 6064	PAI 6065	PAI 6066	PAI 6067	PAI 6068	PAI 6069	PAI 6070	PAI 6071	PAI 6072	PAI 6073	PAI 6074	PAI 6075	PAI 6076	PAI 6077	PAI 6078	PAI 6079	PAI 6080	PAI 6081	PAI 6082	PAI 6083	PAI 6084	PAI 6085	PAI 6086	PAI 6087	PAI 6088	PAI 6089	PAI 6090	PAI 6091	PAI 6092	PAI 6093	PAI 6094	PAI 6095	PAI 6096	PAI 6097	PAI 6098	PAI 6099	PAI 6100
----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

**e) LES ENSEIGNES**

Les enseignes sont à intégrer à l'architecture du bâtiment à édifier. Elles ne peuvent être installées au-dessus de l'acrotère.

L'implantation de toute enseigne commerciale dans la bande de retrait paysagère des 40 mètres est interdite. L'objectif est de valoriser à terme cette entrée de ville par la disparition des supports publicitaires parasites.

