

COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION  
DU DOUAISIS

Copie à JPH + triphaine

17-07-062

Direction des Affaires Juridiques  
Actions Foncières et Urbanisme

17 JUL 2017

Monsieur Christophe DUMONT

Maire

Hôtel de Ville

59450 SIN LE NOBLE

Nos Réf : GG/MR/CS/072017/n° 213407

2 P.J : plan de zonage et carte des chemins de randonnées

Affaire suivie par Christine URBAN

**Objet : Arrêt projet Plan Local d'Urbanisme**

Monsieur le Maire,

Votre Plan Local d'Urbanisme arrêté le 15 mai 2017 appelle de ma part les observations suivantes :

Concernant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

Je vous remercie de rectifier à la page 23 que le centre aquatique est construit et en activité.

Concernant les orientations d'aménagement et de programmation :

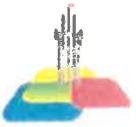
J'ai bien noté que le rythme de construction prévu sur le Raquet sera de 80 logements maximum par an en moyenne avec un lissage possible d'une année sur l'autre en cas de dépassement, et un objectif de logements locatifs sociaux de 20% pour la période 2012/2030.

Par ailleurs, je vous remercie d'apporter quelques corrections à l'OAP du Raquet. En effet l'éco-quartier s'étend sur 166 hectares et non 200 hectares et ne concerne pas la commune de Lambres-lez-Douai. Les rues des coopérateurs, Paul Gauguin et avenue de la Fraternité ne sont pas indiqués comme accès existants.

Pour l'OAP de la zone 1AU située au Sud de l'Ecopark, je vous propose de modifier le paragraphe suivant: « Ainsi, la frange sud devra recevoir un traitement végétalisé sous forme d'une haie libre. Il sera nécessaire de conserver, voire de conforter la bande végétalisée et le linéaire végétalisé le long de la RD25. Cette bande devra être assez dense pour faire office d'écran végétalisé entre la zone et la voirie. Les trames végétalisées en place au nord-ouest de la zone devront être préservées au maximum, ou remplacées au plus près par des essences équivalentes. » par la formulation suivante : « La RD25 fera l'objet d'un traitement paysager dans le cadre de sa restructuration en boulevard urbain. De fait, l'implantation du bâti devra se faire en recul minimum de 50m par rapport à l'axe de la voie actuelle. L'écran végétal le long de la RD25 est à conserver autant que faire se peut, et peut permettre des cadrages de vues depuis la RD vers la parcelle. ».

Pour le schéma qui lui est associée, il faudrait mettre la « bande verte » en pointillés, signifier le recul d'implantation du bâti de 50m par rapport à l'axe actuel de la RD et retirer la notion d'écran végétal « dense » et l'« épaisseur de 30m ».

.../...



-2-

Concernant le règlement et le zonage :

La simplification des règles d'urbanisme, dans le cadre de la modernisation du contenu du PLU, n'appelle pas de remarques particulières, dans la mesure où les règles de prospect par rapport au domaine public et aux limites séparatives peuvent être édictées dans le cahier de prescriptions architecturales et la fiche de lot établis lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Par contre, le coefficient de biotope par surface demande quelques adaptations, et notamment un ratio de 0,3 pour les espaces verts sur dalle, et de 0,5 pour les surfaces verticales végétalisées.

Concernant les occupations et utilisations du sol soumises à conditions (page 40), vous autorisez en 1AUe les entrepôts à condition que leur emprise au sol n'exécède pas 900m<sup>2</sup>. Or cette règle doit s'appliquer au zonage 1AUep qui correspond à l'écopark et non à la zone 1AUe située au Sud de celui-ci. Enfin je ne comprends pas la raison d'interdire en 1AUe, les espaces de stationnement réalisés avec des matériaux qui favorisent l'infiltration (page 49).

Le parc horticole qui s'inscrit en zones Uz, 1AU et NDr accueillera notamment un bâtiment qui fera office de point de vente, salle de réunion, promotion de l'agriculture/alimentation locale. Or à la lecture du règlement applicable à la zone 1AU, il me semble que le chapeau introductif du paragraphe « destinations et sous-destinations » interdit dans le parc horticole les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Je vous remercie de bien vouloir modifier la rédaction de manière à permettre le projet communautaire de maison du maraîchage et de supprimer également la phrase suivante « Dans le parc horticole, délimité au schéma d'OAP, seules sont autorisées les exploitations agricoles et forestières ».

Enfin, il faudrait élargir d'une part le zonage Uep pour permettre l'extension de la société INDELEC et d'autre part le zonage UE aux abords de la société SDM pour le faire coïncider avec leur périmètre sécuritaire sur lequel la CAD ne pourra pas intervenir dans le cadre de l'aménagement de l'éco-quartier. (cf plan joint).

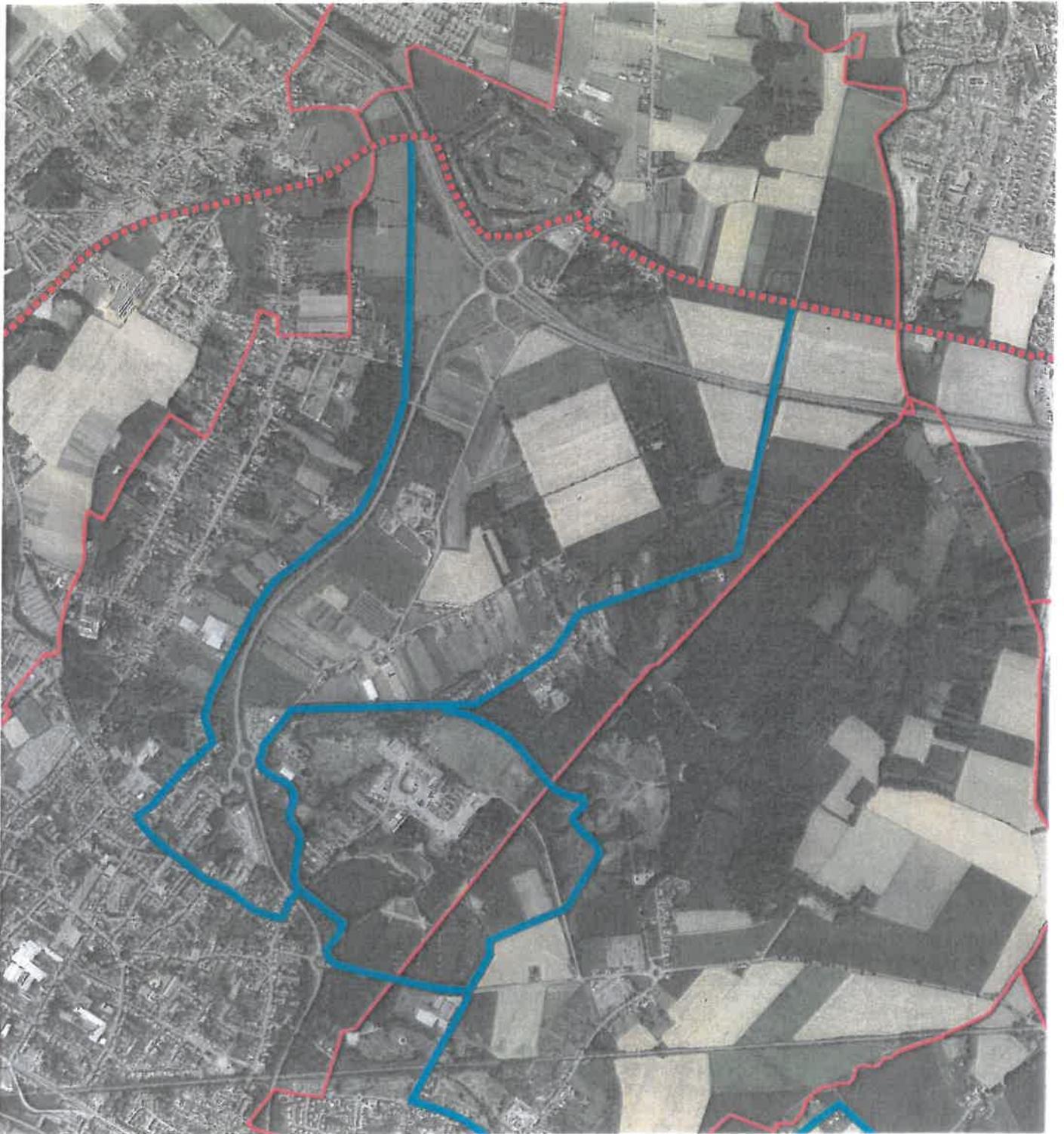
Enfin, le tracé de la Véloroute voie verte précisé sur le plan zonage –environnement est à modifier, je vous remercie de bien vouloir rectifier son tracé suivant la carte ci-annexée et sous l'appellation « la Véloroute du Bassin Minier » inscrite au schéma régional des vélo routes et voies vertes. L'autre partie du réseau de boucles communautaires n'est pas repris dans l'itinéraire de cette vélo route du Bassin Minier. Il est donc à classer dans ce zonage-environnement sous une autre appellation.

Espérant que cette contribution vous permette de parfaire votre projet de PLU et restant à votre disposition pour toute précision, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

*et Amicalement*

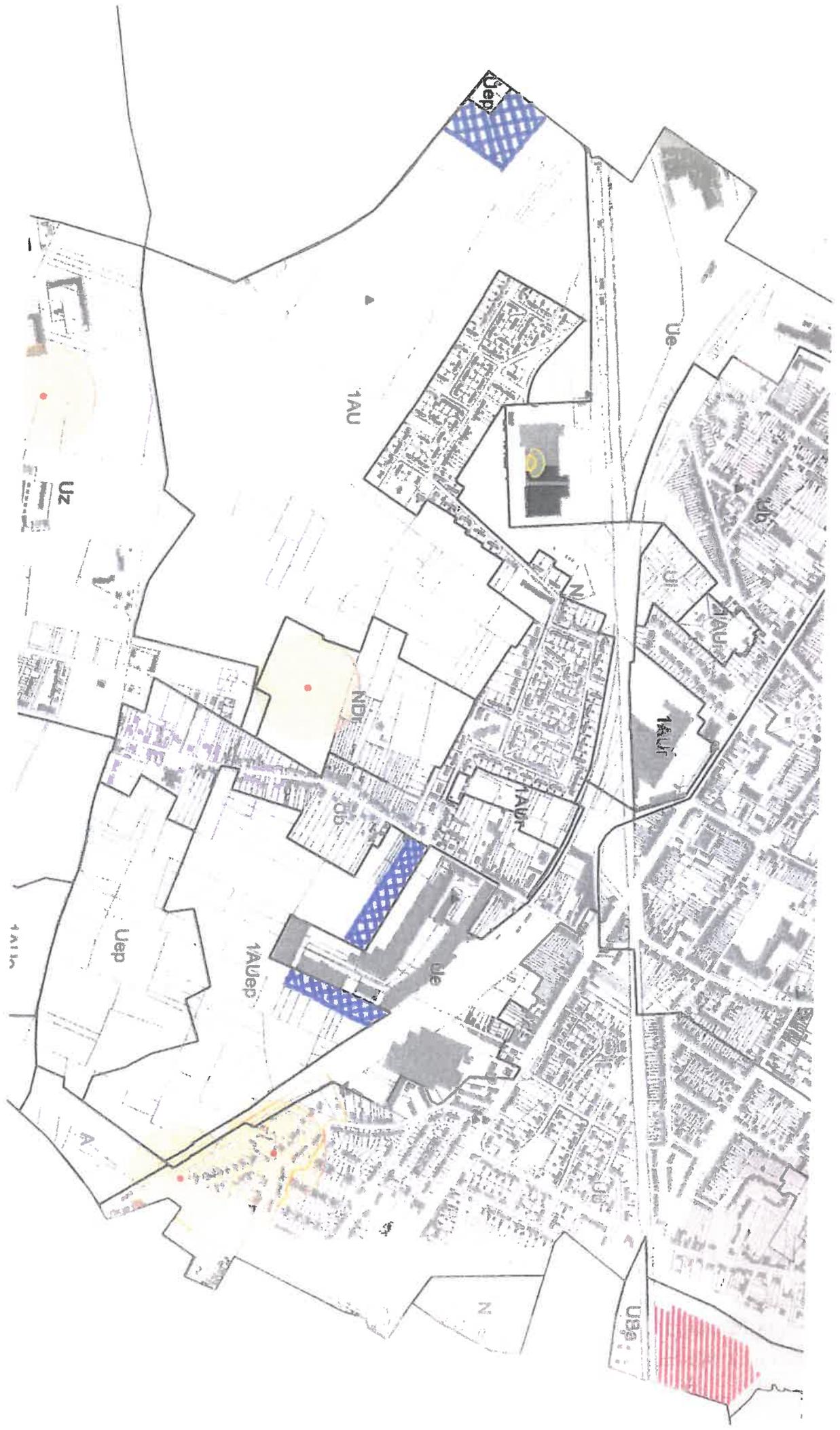
Le Président,  
Christian FOIRET

## BOUCLES DE RANDONNEE

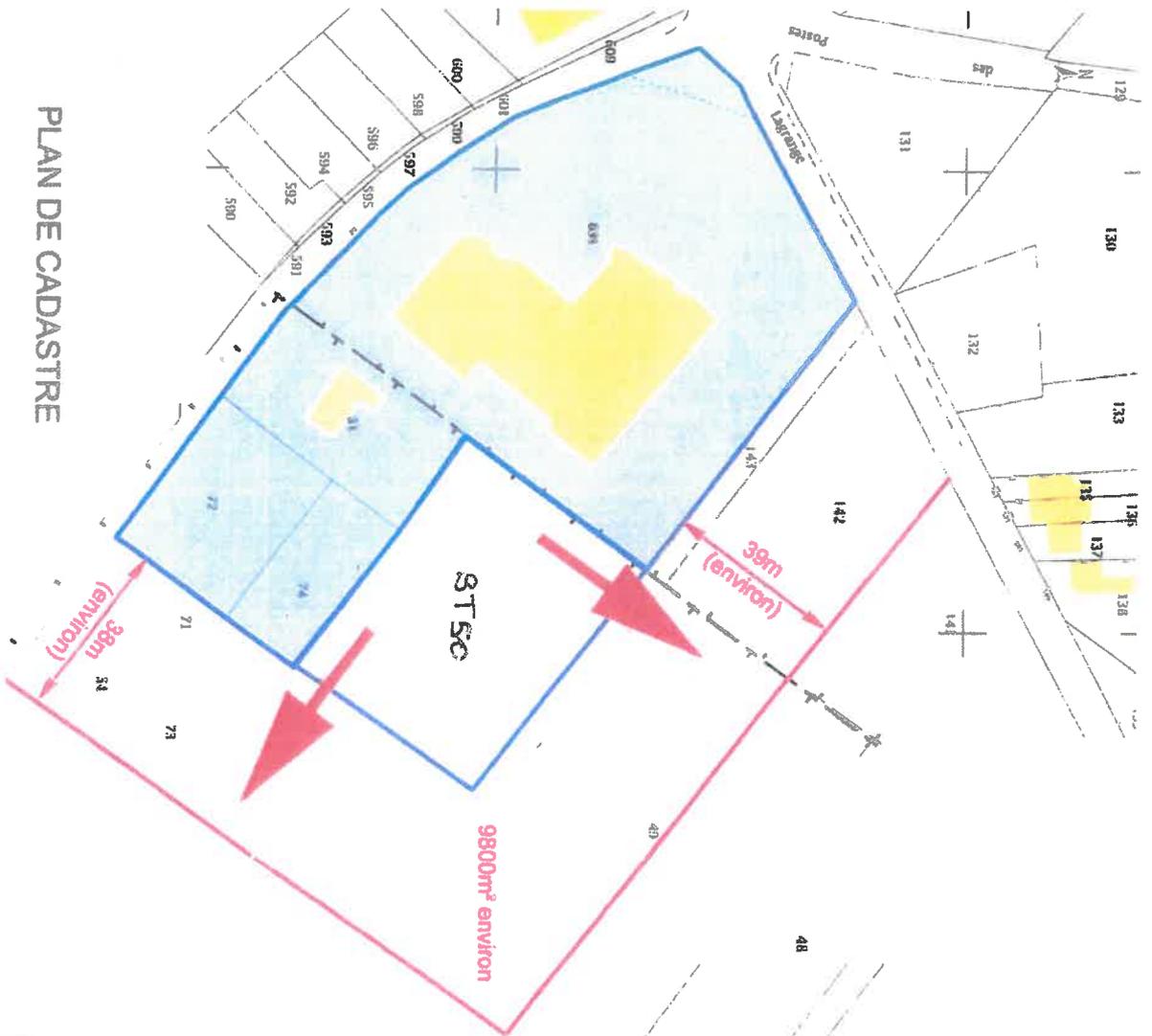


### Légende

- ..... tracé de la veloroute du Bassin Minier
- tracé des boucles de trame verte et bleue communautaire
- cadastre\_communes



# PLAN DE CADASTRE



## Légende:

- Parcelle appartenant à INDELEC
- Parcelle concernée par le présent projet
- Parcelles concernées par le développement de la Société
- ➔ Sens de développement de la Société



CE DOCUMENT EST LA PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE  
DE DUCHENNE & CADRAS INGÉNIEURS  
ET NE PEUT ÊTRE TRANSMIS SANS AUTORISATION



