

02

RAPPORT DE
PRÉSENTATION



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DES CAMPAGNES DE L'ARTOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE L'EST

RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 2 : JUSTIFICATIONS DU PROJET

PLUI ARRÊTÉ LE **05.12.19**

PLUI APOUVÉ LE **10.12.20**

Dossier réalisé avec
le bureau d'études :



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DES CAMPAGNES DE L'ARTOIS
1050, AVENUE FRANÇOIS MITTERRAND
62810 AVESNES-LE-COMTE

03. 21. 220. 200
PLUI@CAMPAGNESARTOIS.FR
WWW.CAMPAGNESARTOIS.FR





Sommaire

PARTIE III : DEFINITION D'ENJEUX ET ANALYSE DES BESOINS	5
I. ENJEUX ET BESOINS EN TERMES DE DEVELOPPEMENT URBAIN	5
1. Calcul du besoin en logements.....	6
a. Source des données exploitées	6
b. Méthode de calcul étape par étape	6
c. Les zones d'extension par commune	23
I. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	58
1. Axe 1 : politique en matière de développement économique, de tourisme et de loisirs : donner priorité à l'accueil d'entreprises, à la création d'emplois et à la résidentialisation des actifs.....	59
a. Orientation 1 : conforter les zones d'activités existantes	59
b. Orientation 2 : accompagner le maintien de la production agricole.....	61
c. Orientation 3 : travailler au maintien et au développement des commerces	61
d. Orientation 4 : Encourager les initiatives de développement d'activités touristiques.....	61
e. Orientation 5 : Permettre la découverte du territoire par le réseau de mobilité douce.....	62
2. Axe 2 : politique d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat.....	62
a. Orientation 1 : avoir la capacité de produire les logements nécessaires pour accueillir la population à l'horizon 2036	62
b. Orientation 2 : répondre aux attentes de « vie à la campagne » avec les atouts de la ville	64
c. Orientation 3 : intégrer les risques et nuisances à la logique d'aménagement	64
3. Axe 3 : partager des priorités environnementales dans le cadre du développement durable.....	65
a. Orientation 1 : préserver et gérer la ressource en eau	65
b. Orientation 2 : prendre en compte les milieux biologiques d'intérêt	66
c. Orientation 3 : Optimiser l'utilisation du foncier et du bâti existant	66
d. Orientation 4 : soutenir l'innovation dans le domaine de la gestion énergétique.....	66
e. Orientation 5 : valoriser le patrimoine paysager et naturel et conserver les sentiers de randonnées et les sentiers piétons.....	67
f. Orientation 6 : valoriser le patrimoine urbain et culturel	67
g. Orientation 7 : réduire les émissions de gaz à effet de serre et améliorer la qualité de l'air.....	67
4. Axe 4 : structurer et appliquer un maillage en réseau intelligent et solidaire	68
a. Orientation 1 : favoriser les modes de déplacements alternatifs	68
b. Orientation 2 : permettre une intégration qualitative des axes principaux.....	68
c. Orientation 3 : valoriser les portes d'entrées du territoire et les entrées de village	68
d. Orientation 4 : définir des espaces de stationnement stratégiquement situés et qualitatifs	69
II. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS.....	69
1. Consommation d'espace entre 2006 et 2019	69
2. Incidence du PLUi sur la consommation d'espace agricole.....	74
III. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	75
1. Architecture, urbanisme et risques	75
2. Programmation	76
3. Transports et déplacements	77
4. Paysage, patrimoine et environnement.....	78
IV. CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS	80
1. Justifications des limites de zones.....	80
a. La zone urbaine	80
b. La zone à urbaniser (AU)	95
c. La zone agricole.....	97
d. Les STECAL en zone A.....	99
e. Zones naturelles	104
f. Les STECAL en zone N.....	105

2.	La prise en compte des risques	107
3.	Justifications des outils mis en œuvre dans le PLUi	109
a.	Protection des éléments de patrimoine urbain	109
b.	Protection des éléments naturels remarquables au titre de l'article L.151-23 du CU	111
c.	Protection des boisements au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme (espaces boisés classés)	113
d.	Protection des chemins et des accès au titre de l'article L.151-38 du CU	113
e.	Les emplacements réservés	115
f.	Changement de destination	121
g.	Identification des exploitations agricoles	122
h.	Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol	122
V.	JUSTIFICATIONS DES LIMITES ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL	123
1.	Dispositions générales	123
1.	Usage des sols et destinations des constructions	125
a.	Les zones urbaines	125
b.	La zone à urbaniser	126
c.	La zone agricole	126
d.	La zone naturelle (N)	127
2.	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	128
a.	Volumétrie et implantation des constructions	128
b.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	131
c.	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	132
d.	Stationnement	132
3.	Equipements et réseaux	132
a.	Desserte par les voies publiques ou privées	132
b.	Desserte par les réseaux	133
VI.	MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES PAR LE PLUi	134
1.	Sur les plans de zonage	134
2.	Sur le règlement	136
a.	Pour les communes couvertes par un PLU	136
b.	Pour les communes couvertes par une carte communale ou au RNU	137
VII.	JUSTIFICATIONS DE LA PRISE EN COMPTE DES NORMES JURIDIQUES SUPERIEURES AU PLU ET DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	139
1.	Principes généraux du Droit de l'Urbanisme	139
2.	Les servitudes d'utilité publique	140
3.	Prise en compte des documents supra communaux	140
	PARTIE V : EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL	148

PARTIE III : DEFINITION D'ENJEUX ET ANALYSE DES BESOINS

I. ENJEUX ET BESOINS EN TERMES DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Le diagnostic fait apparaître des enjeux liés à son identité. L'affirmation d'un cadre de vie intercommunal de qualité constitue le fondement de son attractivité.

Le territoire présente des enjeux liés à l'arrivée de nouveaux habitants, la requalification d'espaces délaissés, la reconversion des friches, le développement et le maintien des activités économiques, la protection de l'environnement et la prise en compte des risques.

Le but du PLUi est d'assurer un dynamisme tout en tenant compte des contraintes existantes sur le territoire.

1. *Calcul du besoin en logements*

Il s'agit de se donner les moyens d'un développement adapté, quantitativement, (croissance démographique souhaitée et nombre de logements correspondants), et qualitativement (maîtrise du foncier et de la consommation de l'espace par une bonne localisation du développement, offre en logements adaptée aux besoins et à l'accueil d'une population diversifiée, afin d'assurer la mixité sociale sur le territoire.

Dès lors, le développement de l'habitat doit être maîtrisé en rapport avec les besoins réels en termes de logement et la capacité des communes à répondre aux besoins de la population existante et à venir (équipements, services et commerces de proximité).

L'objectif démographique est basé sur les orientations du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) de l'Arrageois, avec lesquelles le PLUi doit être compatible. Il est également justifié par l'attractivité du territoire, situé à proximité immédiate d'Arras, et les ambitions en matière de développement économique. La croissance démographique est positive depuis quelques années, et le territoire attire notamment les jeunes ménages.

a. Source des données exploitées

■ Insee 2015

Données exploitées :

- Population 2015,
- Population 1999,
- Logements 2015,
- Résidences principales 2015 (RP)
- Logements vacants 2015,
- Taux de vacance 2015.

Données produites à partir des données de base :

- Taille des ménages 2015 : Population 2015 / RP 2015 ;
- Variation en nombre absolu de la démographie entre 1999 et 2015 : Pop 2015 - Pop 1999

■ Fichiers fonciers de la DGFip et données récoltées en communes

- Logements autorisés entre 2015 et 2017 ;
- Logements potentiels en tissu urbain existant : basé sur le diagnostic foncier.

b. Méthode de calcul étape par étape

■ Définition des deux critères de pondération, qui détermineront la croissance démographique projetée entre 2015 et 2036.

La croissance démographique projetée par commune est déterminée selon deux critères : un critère d'attractivité et un critère de malus, visant à prendre en considération les potentiels freins à la réalisation de tout ou partie des logements à programmer en fonction du scénario démographique.

Critère d'attractivité :

Le calcul de ce critère est basé sur la variation en nombre absolu (et non en pourcentage) de la population entre 1999 et 2015 par commune.

Le choix de la prise en compte du nombre absolu et non du taux de variation permet de ne pas avantager de manière trop importante, et qui serait injustifiée, les communes les moins peuplées, pour lesquelles une hausse de peu d'habitants reviendrait à un taux de variation très élevé. Par exemple, 10% d'augmentation pour une commune de 100 habitants ne signifie pas nécessairement qu'elle soit attractive (seulement une dizaine d'habitants en plus représente 2 à 3 familles seulement), alors que pour une commune de 1000 habitants, 10% de hausse démographique témoigne d'une réelle attractivité (environ 100 habitants de plus).

Suite aux résultats obtenus par commune, celles-ci sont réparties en trois catégories. Ces catégories sont délimitées de sorte qu'il y ait un nombre quasiment identique de communes par catégorie.

- Les communes ayant subi une baisse de population n'acquièrent aucun point d'attractivité : 0 ;
- Les communes ayant connu une faible hausse : entre 1 et 28 habitants : 1 point d'attractivité ;
- Les communes ayant connu une forte hausse : plus de 30 habitants : 2 points d'attractivité.

Critère de malus : prise en compte des contraintes agricoles, environnementales et des risques :

Le critère d'attractivité ne suffit pas à déterminer une projection démographique par commune. En effet, des risques, des enjeux environnementaux et des contraintes liées à l'activité agricole peuvent être un frein au développement urbain de certaines communes ou limiter grandement les possibilités d'y construire de nouveaux logements.

Si l'un ou la somme de ces critères (risque, enjeux environnementaux, contraintes agricoles) paraît limiter grandement les possibilités d'extension du tissu urbain et donc la création de nouvelle opération d'aménagement, un point de malus est appliqué.

Par exemple, Agnez-lès-Duisans est concernée par des enjeux environnementaux liés à la présence de zones à dominante humide et de Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I :

Enjeux environnementaux et risques	Contraintes risques et zones à dominante humide
	

Croisement des deux critères pour la définition de la pondération :

Une commune ayant obtenu 2 points de pondération pour le critère d'attractivité les conserve si elle n'a pas de point de malus, retombe à 1 point si un malus lui est appliqué.

Une commune ayant obtenu 1 point de pondération pour le critère d'attractivité retombe à 0 si un malus lui est appliqué.

Une commune ayant déjà 0 pour le critère d'attractivité reste à 0 si un malus lui est appliqué.

La pondération est obtenue par la somme du critère d'attractivité et du point de malus.

Résultats pour les communes hors pôle (hors Duisans) :

Nom	Pop 2015	Pop 1999	Variation pop 99-14 (absolu)	Malus	Pondération
Adinfer	250	212	38		2
Agnez-lès-Duisans	645	650	-5	-1	0
Bailleulmont	247	253	-6		0
Bailleulval	259	272	-13		0
Berles-au-Bois	515	485	30		1
Berneville	500	488	12		1
Blairville	307	298	9		1
Fosseux	140	143	-3	-1	0
Gouves	197	198	-1	-1	0
Gouy-en-Artois	322	375	-53		0
Habarcq	678	609	69		2
Haute-Avesnes	441	384	57		2
Hauteville	317	248	69		2
Hendecourt-lès-Ransart	134	125	9		1
La Cauchie	202	178	24		1
La Herlière	153	127	26		1
Lattre-Saint-Quentin	263	193	70		2
Monchiet	97	84	13		1
Monchy-au-Bois	547	483	64		2
Montenescourt	454	408	46		2
Noyellette	175	183	-8		0
Simencourt	556	534	22		1
Wanquetin	720	639	81		2
Warlus	375	377	-2		0

■ **Définition des croissances différenciées selon la pondération**

Trois niveaux de pondération ont été définis pour viser trois taux de croissance différents entre 2015 et 2036.

Pour répondre au SCOT, la **croissance moyenne des communes rurales doit être de 10%** entre 2016 et 2036 (on comptera donc 10% entre 2015 et 2036), celle de Duisans doit être de 19.3%.

Les niveaux de croissance projetés :

Communes rurales	5, 10 ou 15%
Duisans	19.3%

■ Calcul du desserrement des ménages

La taille des ménages en 2015 correspond au nombre d'habitants divisé par le nombre de résidences principales.

La taille des ménages projetée en 2036 est calculée selon le desserrement prévu par le SCoT :

Pour les communes rurales, le SCoT prévoit une taille des ménages moyenne de 2.29 en 2036 : on applique donc ce desserrement de manière proportionnelle à chaque commune.

Par exemple, Agnez-lès-Duisans a une taille des ménages de **2.45** en 2015. La taille des ménages moyennes des communes rurales de la partie est de **2.52** en 2015 et doit arriver à **2.29** en 2036. On applique donc le calcul suivant :

$$2.45 \times 2.29 / 2.52 = 2.23 \text{ en 2036}$$

Pour Duisans, le SCOT prévoit une taille des ménages de 2.2* personnes par ménage en 2036, soit une baisse de 0.28 personnes par ménages d'ici 2036.

** selon les projections du SCoT.*

■ Calcul du nombre de résidences principales nécessaires en 2036 et du reste à construire

En appliquant les taux de croissance différenciés à la population 2015, on obtient une population par commune en 2036.

Pour connaître le nombre de résidences principales nécessaires en 2036, il faut donc diviser la taille des ménages projetée en 2036 à la population projetée en 2036 :

$$\text{Pop 2036} / \text{Taille des ménages 2036} = \text{RP 2036}$$

Il faut ensuite déduire le nombre de résidences principales déjà existantes pour trouver le nombre de logements restant à produire sur la période 2015-2036 pour compenser le desserrement des ménages et viser la croissance démographique souhaitée.

$$\text{RP 2036} - \text{RP 2015} = \text{RP à produire 2015-2036}$$

Résultats pour les communes rurales :

Nom	Pop 2015	Nb RP 2015	TDM 2015	TDM 2036	Croissance reventilée	POP2036 reventilée	RP 2036	Reste à construire 2015-2036
Adinfer	250	90	2,778	2,53	15,0	288	114	24
Agnez-lès-Duisans	645	263	2,452	2,23	5,0	677	303	40
Bailleulmont	247	101	2,446	2,23	5,0	259	117	16
Bailleulval	259	97	2,670	2,43	5,0	272	112	15
Berles-au-Bois	515	218	2,362	2,15	10,0	567	263	45
Berneville	500	199	2,513	2,29	10,0	550	241	42
Blairville	307	127	2,417	2,20	10,0	338	153	26
Fosseux	140	58	2,414	2,20	5,0	147	67	9
Gouves	197	82	2,402	2,19	5,0	207	95	13
Gouy-en-Artois	322	145	2,221	2,02	5,0	338	167	22
Habarcq	678	255	2,659	2,42	15,0	780	322	67
Haute-Avesnes	441	161	2,739	2,49	15,0	507	203	42
Hauteville	317	120	2,642	2,40	15,0	365	152	32
Hendecourt-lès-Ransart	134	52	2,577	2,35	10,0	147	63	11
La Cauchie	202	84	2,405	2,19	10,0	222	102	18
La Herlière	153	58	2,638	2,40	10,0	168	70	12
Lattre-Saint-Quentin	263	99	2,657	2,42	15,0	302	125	26
Monchiet	97	39	2,487	2,26	10,0	107	47	8
Monchy-au-Bois	547	199	2,749	2,50	15,0	629	251	52
Montenescourt	454	184	2,467	2,25	15,0	522	232	48
Noyelle	175	73	2,397	2,18	5,0	184	84	11
Simencourt	556	231	2,407	2,19	10,0	612	279	48
Wanquetin	720	286	2,517	2,29	15,0	828	361	75
Warlus	375	158	2,373	2,16	5,0	394	182	24
	8494	3379	2,516	2,290	10,0	9409	4080	701

Duisans :

Nom	Pop 2015	Nb RP 2015	TDM 2015	TDM 2036 (prévu SCoT)	POP 2036 (+19,3%)	RP 2036	Reste à construire 2015-2036
Duisans	1266	509	2,48723	2,2	1514	688	179

■ Prise en compte du renouvellement urbain

Le SCoT prend en compte un taux de renouvellement urbain dans le nombre de logements à prévoir à l'horizon 2036. Ce taux est différent selon les communes pôles et les communes rurales.

Au total, 4.98% de logements sont ajoutés aux besoins en logements d'ici 2036 pour compenser le phénomène de renouvellement urbain :

	Communes rurales	Taux de RU (%)
TOTAL lgt	2532	100
Lgt avant RU	2412	95,3
Nb de lgt RU	120	4,7

Le taux de renouvellement urbain est appliqué par commune au nombre de logements à construire entre 2015 et 2036, puis ajouté à ce nombre de logements à construire.

Par exemple, Agnez-lès-Duisans a 40 logements à construire entre 2015 et 2036, le calcul est le suivant :

$$40 \times 4.7 / 95.3 = 2$$

■ Prévoir une résorption de la vacance du parc

Le calcul des besoins en logements pour 2036 doit prendre en compte un objectif de résorption de la vacance du parc, pour arriver à un taux de vacance considéré comme « normal ». Un taux de vacance entre 5 et 6% du parc de logements permet une bonne fluidité dans les migrations résidentielles. En deçà, le parc est considéré comme « tendu ».

Les calculs des besoins en logements partent du taux de vacance constaté en 2015 pour définir un objectif de résorption adapté à la réalité du terrain. La volonté est de parvenir à un effort de résorption de la vacance réparti de façon homogène sur l'ensemble des Campagnes de l'Artois.

Ainsi, les objectifs de résorption retenus pour le PLUi de l'Est sont de 5.9% de vacance en 2015 à 5,5% en 2036.

Cet objectif est considéré comme « normal », et semble réalisable au regard du taux de vacance actuel.

Pour Duisans, qui a un taux de vacance de 7% en 2015, un effort plus important est demandé. Il s'agit en effet d'une commune pôle qui a un objectif démographique plus élevé. L'effort de résorption de la vacance se doit donc d'être plus marqué. Le même objectif est fixé, à 5,5% pour 2036.

Pour Agnez-lès-Duisans (commune rurale) par exemple, le calcul est le suivant :

- Nombre de logements en 2015 : 281
- Nombre de logements à construire entre 2015 et 2036 : 40
- Nombre de logements vacants en 2015 : 14
- Taux de vacance à atteindre en 2036 : 5.5%.

$$[281 + 40] \times 5.5\% - 14 = 4 \text{ lgt à prévoir en plus pour 2036}$$

Résultats par commune :

Nom	Croissance reventilée	RP* 2036	Reste à construire 2015- 2036	Renouvellement urbain	Vacance 2015	Taux de vacance 2015	Atteindre 5,5% de vacance en 2036	Lgt à produire 2015- 2036
Adinfer	15,0	114	24	1	8	8,08	-1	24
Agnez-lès-Duisans	5,0	303	40	2	14	4,98	4	46
Bailleulmont	5,0	117	16	1	5	4,63	2	18
Bailleulval	5,0	112	15	1	7	6,60	0	15
Berles-au-Bois	10,0	263	45	2	21	8,61	-5	43
Berneville	10,0	241	42	2	9	4,27	5	48
Blairville	10,0	153	26	1	7	5,22	2	30
Fosseux	5,0	67	9	0	3	4,62	1	10
Gouves	5,0	95	13	1	9	9,68	-3	10
Gouy-en-Artois	5,0	167	22	1	11	7,01	-1	22
Habarcq	15,0	322	67	3	14	5,17	5	75
Haute-Avesnes	15,0	203	42	2	6	3,55	6	50
Hauteville	15,0	152	32	2	7	5,51	2	35
Hendecourt-lès-Ransart	10,0	63	11	1	3	5,45	1	12
La Cauchie	10,0	102	18	1	6	6,67	0	18
La Herlière	10,0	70	12	1	3	4,84	1	14
Lattre-Saint-Quentin	15,0	125	26	1	4	3,81	3	31
Monchiet	10,0	47	8	0	4	9,30	-1	7
Monchy-au-Bois	15,0	251	52	3	16	7,31	-1	54
Montenescourt	15,0	232	48	2	5	2,63	8	35
Noyelle	5,0	84	11	1	5	6,41	0	12
Simencourt	10,0	279	48	2	13	5,28	3	54
Wanquetin	15,0	361	75	4	25	7,94	-4	76
Warlus	5,0	182	24	1	8	4,73	3	52
	10	4080	701	36	213	5.9	27	791

*RP = Résidences Principales

Duisans :

Nom	Croissance démographique	RP2036	Reste à construire 2015-2036	Renouvellement urbain	Vacance 2015	Taux de vacance 2015	Atteindre 5,5% de vacance en 2036	Lgt à produire 2015- 2036
Duisans	19.3	688	179	9	39	7.1	1	189

Pour les communes ayant un besoin en logements inférieur à 10 d'ici 2036, le nombre de logements à programmer **est arrondi à 10**. Il s'agit de ne pas contraindre les possibilités de constructions avec des chiffres théoriques trop précis. En effet, à 10 logements à prévoir sur une vingtaine d'années (d'ici 2036), on arrive à une habitation créée tous les deux ans, ce qui semble raisonnable pour permettre un certain dynamisme démographique.

Ainsi, chaque commune a au moins 10 logements à programmer, au minimum, sur son territoire, pour atteindre l'objectif démographique fixé.

Monchiet est la seule commune à avoir un objectif théorique inférieur à 10 (7) : elle se voit donc attribuer 10 logements à l'horizon 2036.

Résultats par commune avec 10 logements minimum

Nom	Croissance reventilée	Lgt à produire 2015- 2036	Réajustement
Adinfer	15,0	24	24
Agnez-lès-Duisans	5,0	46	46
Bailleulmont	5,0	18	18
Bailleulval	5,0	15	15
Berles-au-Bois	10,0	43	43
Berneville	10,0	48	48
Blairville	10,0	30	30
Fosseux	5,0	10	10
Gouves	5,0	10	10
Gouy-en-Artois	5,0	22	22
Habarcq	15,0	75	75
Haute-Avesnes	15,0	50	50
Hauteville	15,0	35	35
Hendecourt-lès-Ransart	10,0	12	12
La Cauchie	10,0	18	18
La Herlière	10,0	14	14
Lattre-Saint-Quentin	15,0	31	31
Monchiet	10,0	7	10
Monchy-au-Bois	15,0	54	54
Montenescourt	15,0	35	35
Noyellette	5,0	12	12
Simencourt	10,0	54	54
Wanquetin	15,0	76	76
Warlus	5,0	52	52
	10,0	791	794

■ Déduction des logements potentiels en tissu urbain existant pour arriver au besoin en extension

Le nombre de logements potentiels par commune a été estimé selon la méthode de diagnostic foncier suivante :

1 – Repérage des espaces disponibles à l'intérieur du tissu urbain existant

Les critères de définition du tissu urbain existant, qui correspond au découpage des zones U (urbaines) du plan de zonage, sont détaillés dans les justifications des limites de zones (partie « justification du zonage »).

Le repérage des espaces potentiellement disponibles pour la construction a été effectué, dans un premier temps, par photo-interprétation de photographies aériennes.

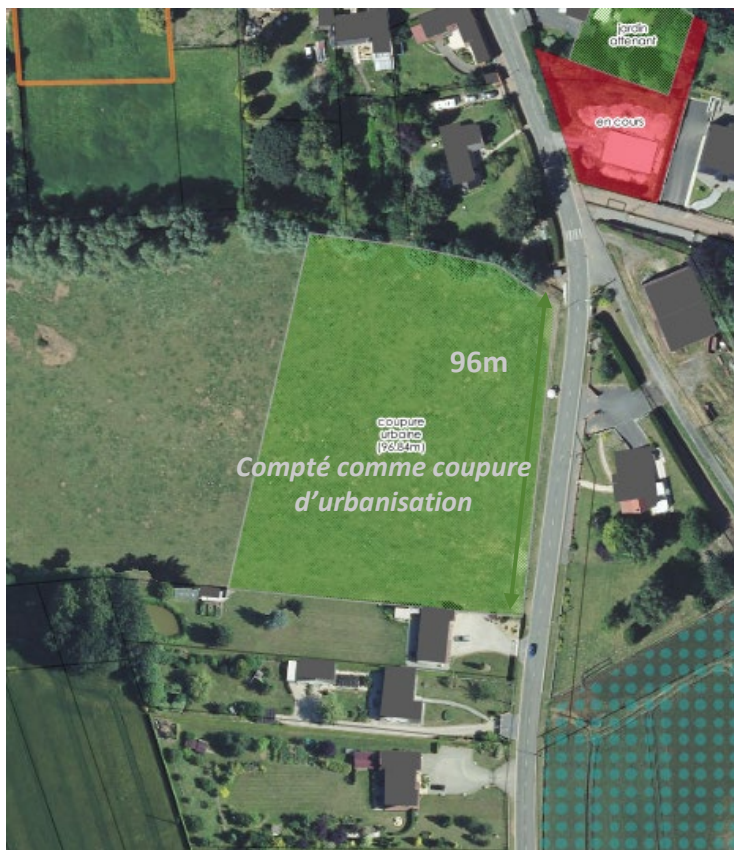
Dans un second temps, un travail de terrain a été mené pour vérifier la disponibilité de ces parcelles pour de l'habitat, l'absence de contraintes, ou encore si elles font l'objet d'un permis de construire en cours.

En troisième lieu, ce diagnostic a été affiné avec chaque commune, qui possède la connaissance du territoire et qui a pu apporter des informations complémentaires, notamment sur les éventuels problèmes de rétention foncière, la présence d'un risque (inondation par exemple), la présence de contraintes ou de nuisances (proximité d'une exploitation agricole par exemple).

Les dents creuses de moins de 80m² de largeur sur rue, desservies en voirie et réseaux, sont comptées comme faisant partie du tissu urbain existant, donc reprises en zone U.

On considère donc comme des dents creuses les parcelles non bâties situées entre deux parcelles bâties, suffisamment desservies en réseaux (eau, électricité), d'une largeur sur rue inférieure ou égale à 80m :





Au-delà de 80m de large, les dents creuses sont considérées comme des coupures d'urbanisation et reprises en zone A ou N, ou comptabilisées comme des zones d'extension urbaine.

Cette distance fixe de 80m permet une homogénéité dans le découpage de la zone U.

Sont également considérées comme potentialités foncières les cœurs d'îlot ou autres espaces disponibles au sein des tissus urbains existants de moins de 5000m². Au-delà de 5000m², ces espaces libres sont soit repris en zone A ou N, soit repris en zone U ou 1AU et dans ce cas, font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour encadrer les aménagements futurs et faire appliquer la densité minimale imposée par le SCoT.

Exemple de cœur d'îlot :



2 – Estimation des capacités de densification

Le repérage des espaces libres de construction est affiné pour ne reprendre que ceux réellement constructibles pour du logement.

Par exemple, un parking peut paraître disponible sur le cadastre, mais ne sera probablement jamais utilisé pour la construction de nouveau logement : il n'est donc pas considéré comme potentiel foncier.

Les jardins sont considérés comme des espaces potentiels pour de futurs logements s'ils disposent d'un accès direct sur voirie et d'une surface suffisante pour accueillir une nouvelle habitation.

Les espaces verts, les parcelles occupées par une activité ne sont pas considérées comme des potentialités foncières pour du logement.

Exemple de jardin comptabilisé comme potentiel foncier :



Les capacités de densification de chaque espace disponible repéré sont ensuite estimées en fonction des densités de bâti existantes aux alentours. Par exemple, on considérera un logement pour 15-20m de façade sur rue dans un secteur pavillonnaire. Dans les centre-bourgs, souvent plus denses, on considérera peut-être un logement pour une façade sur rue de 13 à 15m.

Les dernières constructions réalisées sur le territoire illustrent ce niveau de densification en dents creuses :

Parcelle de 17m de largeur sur rue, 1095m² : 1 logement :



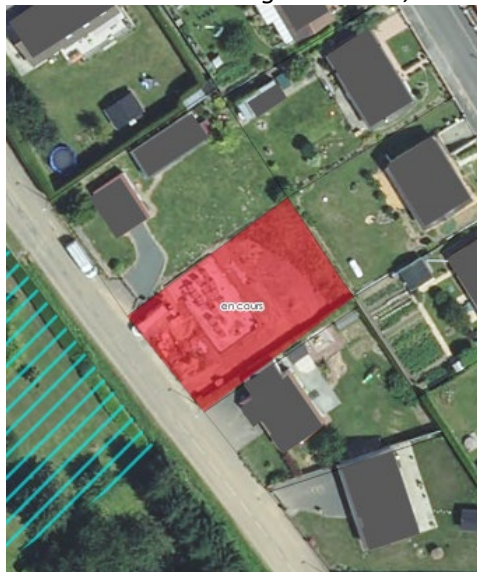
Terrain de 1038m², 34m de largeur sur rue : 1 logement :



Terrain de 34m de largeur sur rue, 1170m² : 2 logements :



Terrain de 20m de largeur sur rue, 664m² : 1 logement :



Terrain de 3480m² et de 54m de largeur sur rue : 2 logements :



Terrain de 42m de largeur sur rue et de 1200m² : 1 logement :



Ainsi, sur les terrains disponibles, voici quelques exemples illustrant les estimations de capacité de densification :

Terrain de 2260m², 45m de largeur sur rue : 2 logements potentiels :



Terrain de 61m de largeur sur rue, 3130m² : 3 logements potentiels :



Terrain de 46m de largeur sur rue, 2500m² : 2 logements potentiels :



Résultats BRUT par commune (hors Duisans) :

Commune	nb lgt brut
Adinfer	24
Agnez-lès-Duisans	14
Bailleulmont	7
Bailleulval	9
Berles au Bois	35
Berneville	6
Blairville	22
Fosseux	9
Gouves	0
Gouy en Artois	14
Habarcq	22
Haute-Avesnes	41
Hauteville	23
Hendecourt-lès-Ransart	6
La Cauchie	8
La Herlière	4
Lattre Saint Quentin	46
Monchiet	7
Monchy au Bois	28
Montenescourt	29
Noyellette	10
Simencourt	27
Wanquetin	30
Warlus	10
Total général BRUT	431

Commune pôle :

Commune	nb lgt brut
Duisans	34

3 – Prise en compte des phénomènes de rétention foncière

Pour finir, on prend en compte une rétention foncière sur ces espaces disponibles. En effet, même en ayant toujours été « terrains à bâtir », ces dents creuses ou cœurs d'îlot n'ont jamais fait l'objet de construction. Il est donc logique de penser que d'ici 2036, tous ces espaces n'auront pas nécessairement été construits.

On considère alors un phénomène de rétention foncière de 30% sur ces espaces, et de 50% sur les jardins et sur les dents creuses situées dans un périmètre de ferme classée (périmètre ICPE de 100m autour des activités d'élevage).

Le nombre de logements potentiels en tissu urbain existant est déduit du nombre de logements à produire entre aujourd'hui et 2036 pour estimer le nombre de logements nécessaires en extension par commune.

Communes	nb lgt BRUT	Nb de lgt après rétention
Adinfer	24	19
Agnez-lès-Duisans	14	10
Bailleulmont	7	5
Bailleulval	9	6
Berles au Bois	35	26
Berneville	6	4
Blairville	22	13
Duisans	34	23
Fosseux	9	6
Gouves	0	0
Gouy en Artois	14	9
Habarcq	22	15
Haute-Avesnes	41	28
Hauteville	23	16
Hendecourt-lès-Ransart	6	4
La Cauchie	8	5
La Herlière	4	3
Lattre Saint Quentin	46	32
Monchiet	7	5
Monchy au Bois	28	20
Montenescourt	29	21
Noyellette	10	6
Simencourt	27	20
Wanquetin	30	21
Warlus	10	7
Total général	465	324
Total Duisans	34	23
Total autres communes	431	301

4 – Estimation des besoins en extension

Le nombre de logements nécessaires en extension est ensuite converti en surface, en appliquant la densité prévue par le SCoT :

- Communes rurales : 16 lgt/ha
- Communes pôles : 18 lgt/ha

Synthèses des besoins en extension communes rurales :

Commune	Lgt à produire 2015-2036	Lgts potentiels en tissu urbain existant	Lgt à prévoir en extension	Surface attribuée en extension (16 lgt/ha)
Adinfer	24	19	5	0,3
Agnez-lès-Duisans	46	10	36	2,2
Bailleulmont	18	5	13	0,8
Bailleulval	15	6	9	0,6

Berles-au-Bois	43	26	17	1,1
Berneville	48	4	44	2,8
Blairville	30	13	17	1,0
Fosseux	10	6	4	0,3
Gouves	10	0	10	0,6
Gouy-en-Artois	22	9	13	0,8
Habarcq	75	15	60	3,8
Haute-Avesnes	50	28	22	1,4
Hauteville	35	16	19	1,2
Hendecourt-lès-Ransart	12	4	8	0,5
La Cauchie	18	5	13	0,8
La Herlière	14	3	11	0,7
Lattre-Saint-Quentin	31	32	0	0
Monchiet	10	5	5	0,3
Monchy-au-Bois	54	20	34	2,1
Montenescourt	35	21	14	0,88
Noyellette	12	6	6	0,4
Simencourt	54	20	34	2,1
Wanquetin	76	21	55	3,4
Warlus	52	7	45	2,8
	791	301	494	30

Synthèses des besoins en extension Duisans :

Commune	Lgt à produire 2015-2036	Lgts potentiels en tissu urbain existant	Lgt à prévoir en extension	Surface attribuée en extension (18 lgt/ha)
Duisans	189	23	166	9

5 – Réajustement des surfaces d'extension en fonction de la réalité du terrain

L'estimation des besoins en logements calculée selon la méthodologie décrite précédemment reste théorique. La dernière étape vise à délimiter les potentielles zones d'extension dans chaque commune pour atteindre la surface et donc le nombre de logements nécessaires à l'atteinte des objectifs démographiques.

Pour délimiter ces zones d'extension, plusieurs critères ont été pris en compte :

- Proximité avec la centralité communale, de manière à rapprocher au maximum les futurs logements des commodités locales (équipements, services, commerces, écoles...).
- Desserte possible, sécurisée : les zones d'urbanisation future à destination d'habitat doivent bénéficier d'un accès ou d'une possibilité de raccordement au réseau routier existant qui soit suffisante par rapport au nombre de logements projetés, et qui ne génère pas de problème sur les modes de circulation existants.
- Desserte possible par les réseaux (eau, électricité, assainissement si existant).
- Prise en compte des risques : les zones d'extension sont programmées en dehors des zones à risque (inondation, cavité...) pour éviter de mettre en danger les futures constructions et usagers.

- Prise en compte de l'activité agricole, ou autres types d'activité : il s'agit de prévoir de nouveaux logements assez éloignés des activités existantes, lorsque cela est possible, pour éviter de générer des conflits d'usage. Il s'agit aussi de ne pas entraver le développement des activités existantes, qui pourraient avoir besoin de s'étendre sur des terrains attenants. Les périmètres de réciprocité autour des installations classées pour la protection de l'environnement sont notamment pris en compte.
- Prise en compte des espaces à enjeux environnementaux : certaines communes sont cernées par des terrains à enjeu environnementale, comme des ZNIEFF de type I, des zones à dominante humide ou encore les prairies permanentes constitutives des auréoles bocagères. Dans ce cas, les zones d'extension ont été localisées à l'extérieur de ces espaces à enjeux, de façon à les préserver de tout impact de l'urbanisation.

c. Les zones d'extension par commune

i. Zones d'extension pour l'habitat

Adinfer :

Il s'agit d'un cœur d'îlot, qui a été comptabilisé dans la trame urbaine.

Ces terrains pourront bénéficier de deux accès routiers et un accès piéton. Cette zone se situe en pleine centralité communale.

Son ouverture à l'urbanisation n'aura aucun impact sur l'activité agricole, aucun impact paysager, ni aucun impact environnemental.



Une zone d'extension de 3391 m² est également recensée au sein d'un jardin, sans impact sur l'agriculture.



Hendecourt-lès-Ransart :

La surface en extension attribuée à cette commune s'élève à 0,5 ha. Une extension de 0,5 ha a pu être prévue, à proximité de la centralité communale, avec deux accès routiers potentiels depuis des dents creuses, sans entraîner un impact significatif sur les terres agricoles. Aucun impact agricole n'est recensé sur la zone envisagée.



Blairville :

La commune étant fortement contrainte par les installations agricoles classées (élevage) et au nord par une zone à dominante humide, les possibilités d'extension sont restreintes. La commune a opté pour une programmation de logements sous forme d'urbanisation linéaire, le long d'axes routiers existants. Une dent creuse de plus de 80m de large est reprise en zone U, ainsi que deux terrains en extension, en face de terrains d'ores et déjà urbanisés, qui permettront de compléter l'urbanisation de la commune de manière relativement condensée. Les trois zones représentent 0,73 ha, contre 1 ha alloué au départ.

Aucun impact agricole n'est recensé sur les zones envisagées.

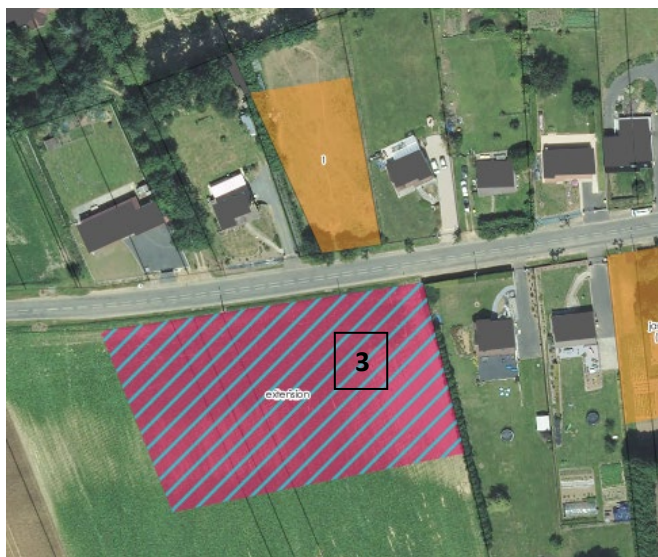


Monchy-au-Bois :

Comme Blairville, la commune de Monchy-au-Bois a opté pour une programmation de logements sous forme d'urbanisation linéaire, le long d'axes routiers existants, en comblement d'espaces libres de plus de 80m de large et d'une extension linéaire, en face de terrains d'ores et déjà bâtis. La commune, par le choix de ces zones, respecte la surface attribuée en extension de 1,8 ha. Quant aux impacts agricoles, ceux-ci s'avèrent être moindre, dès lors que :

- La zone d'extension n°1 de 0,07 ha ne présente pas d'enjeu agricole ;
- La zone d'extension n°2 de 0,49 ha n'impacte qu'une petite partie (0,49 ha) d'une parcelle de blé d'une surface totale d'environ 4,1 ha ;
- La zone d'extension n°3 de 0,27 ha n'impacte qu'une petite partie (0,27 ha) d'une parcelle de fourrage d'une surface totale de 1,5 ha ;
- La zone d'extension n°4 de 0,45 ha reprend la quasi-totalité d'une prairie d'une surface de 0,5 ha, cependant, il faut noter la présence d'une autre prairie bien plus importante (d'environ 2,3 ha) à proximité immédiate de la zone qui elle, n'est pas impactée.
- Enfin, la zone d'extension n°5 de 0,56 ha impacte faiblement deux types de parcelles : 0,1 ha d'une parcelle d'orge d'une surface totale d'environ 1 ha et 0,46 ha d'une prairie d'une surface totale d'environ 2,7 ha.





Berles-au-Bois :

La commune de Berles-au-Bois a opté pour une programmation de logements sous forme d'urbanisation linéaire, le long d'axes routiers existants. Les extensions prévues respectent la surface attribuée en extension et permettent de densifier des espaces libres présents au sud du territoire. Les zones identifiées au nord et au sud-est n'ont aucune incidence sur l'agriculture. La zone d'extension située au sud du territoire se révèle être une prairie permanente, mais la faible densité de la zone retenue (0,3 ha) n'a pas pour effet d'impacter considérablement l'ensemble de la prairie identifiée qui est d'environ 10 ha.



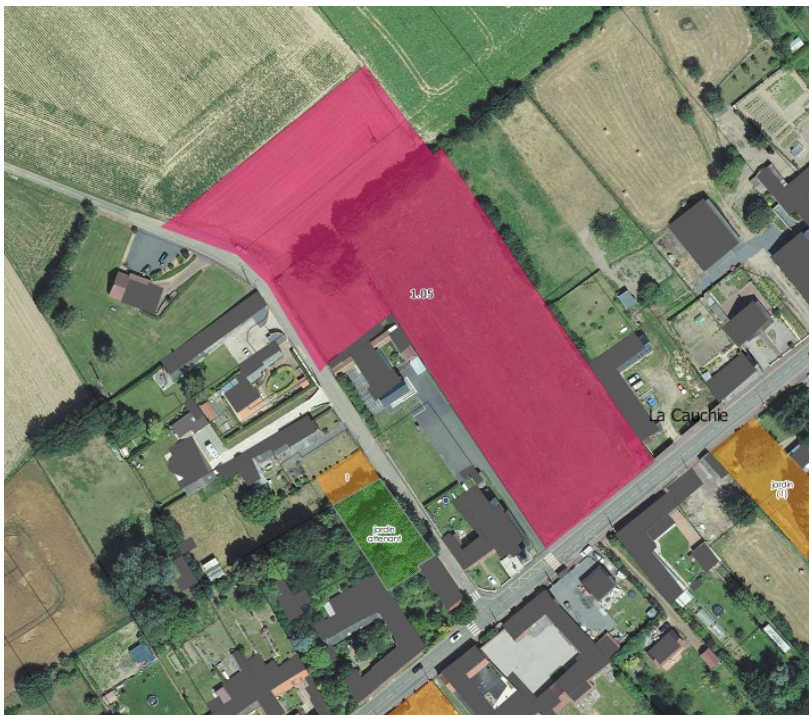
Bailleulmont :

La zone d'extension retenue pour l'habitat correspond à des terrains qui font l'objet d'autorisations d'urbanisme en cours de validité. La zone envisagée reprend la totalité d'une parcelle identifiée comme Ray-grass de 5 ans ou moins, pour une surface de 0,63ha.



La Cauchie :

La zone d'extension, de 1.05 ha, sera en partie réservée à la création d'un équipement, au nord de la zone. La partie dédiée à l'habitat représente donc moins d'un hectare. Cette zone est située en pleine centralité communale (à côté de la mairie), et bénéficie de deux accès routiers possibles. Elle reprend une partie de terres agricoles (0,6 ha de prairie) mais son ouverture à l'urbanisation ne mettra pas en péril l'exploitation. Elle n'est pas concernée par des enjeux environnementaux ni paysagers mais reprend la totalité d'une prairie de 0,6 ha.



La Herlière :

La commune est en grande partie contrainte par des périmètres de réciprocité autour d'ICPE agricoles. Les extensions retenues sont deux extensions linéaires en vis-à-vis, d'une surface de 0.37 ha au total. Ces zones se situent à proximité immédiate de la centralité, dans la continuité du tissu urbain existant. L'une d'elle est comprise entre le village et le cimetière. Elles ne présentent pas d'enjeu particulier en termes d'activité agricole, ni d'enjeu environnemental.



Bailleuval :

La commune a choisi une extension en comblement de deux espaces libres sur le territoire (d'environ 110m et 20m). Ces extensions sont situées dans la centralité communale, cernée par des parcelles bâties, le long d'axes routiers existants. L'impact agricole demeure moindre dès lors que seul 0,2 ha de prairies sont impactés.



Monchiet :

La commune a opté pour une programmation de logements qui permette de terminer l'urbanisation de certaines rues et de finir de marquer la coupure entre le village et la plaine agricole. La densification en cœur de bourg est compromise par la présence de ferme classée ICPE en pleine centralité.

Ainsi, l'urbanisation future de Monchiet se fera ponctuellement le long des voies existantes et desservies en réseaux. Ces zones d'extension ne sortent pas de l'auréole bocagère, qui sera en majeure partie conservée. Elles présentent au total une superficie de 0,97 ha.

L'impact agricole est moindre car seules 3 zones sur 6 impactent une parcelle agricole, et ce, de façon minime :

- 0,16 ha d'une prairie d'environ 4,2 ha ;
- 0,12 ha d'une prairie d'environ 1,1 ha ;
- Et 0,13 ha d'une prairie d'environ 1,5 ha.



Simencourt :

Simencourt a prévu une zone d'extension en cœur d'îlot de plus de 5000m² (1.2 ha). Cette zone bénéficiera à minima d'un accès voirie et d'un deuxième accès piéton. Cette zone est cernée par trois côtés de tissus bâtis et la quatrième frange est concernée par des permis de construire en cours de validité. Cette zone est à proximité immédiate de la centralité. Elle n'a pas d'enjeu agricole particulier ni d'enjeux environnementaux. Aucun risque connu n'y est recensé.

En complément de cette première zone, un autre terrain en extension linéaire est également prévu. Il se situe en face de parcelles bâties donc desservies en réseaux. Il s'agit de terres agricoles, mais l'impact sera peu significatif étant donné la très faible surface ouverte à l'urbanisation.



Berneville :

La commune a choisi un développement sous la forme d'une zone d'extension de 2,87ha, à proximité immédiate de la centralité existante, et qui longe une voie existante. Les possibilités d'accès sont donc nombreuses. La configuration du site permettra un aménagement optimal. La zone prévue reprend la quasi-totalité d'une prairie (2,87 ha sur un total de 3 ha) mais la situation aurait été similaire si la zone avait été prévue à un autre endroit.



Warlus :

La commune a choisi un développement sous la forme de plusieurs zones d'extension de 0,43 ha, 1 ha et 1,45 ha, ce qui correspond à la surface attribuée en extension de 2,88 ha. Les zones retenues se trouvent le long des voies existantes, desservies en réseaux, et permettent, soit de terminer l'urbanisation de certaines rues, soit d'effectuer un bouclage de voirie entre deux rues existantes. L'impact agricole reste moindre, dès lors que :

- La zone d'extension de 0,43 ha n'impacte que 0,2 ha d'une parcelle de maïs ;
- La zone d'extension d'1 ha reprend la totalité d'une parcelle de maïs ;
- Et la zone d'extension d'1,33 ha n'impacte que 0,8 ha d'une parcelle de betteraves.



Gouy-en-Artois :

La commune de Gouy-en-Artois a opté pour une programmation de logements sous forme d'urbanisation linéaire, le long d'axes routiers existants, en comblement d'un espace libre d'environ 130m, en face de terrains d'ores et déjà bâtis. La zone retenue est située à proximité immédiate d'une prairie. Cependant, cette zone d'extension n'a que peu d'impact sur l'agriculture dès lors que seul 0,1 ha sur 1,8 ha de la prairie est impactée. La zone présente une superficie de 0,56 ha.



Fosseux :

La commune est en grande partie contrainte par des périmètres de réciprocité autour d'ICPE agricoles. L'extension retenue est une extension linéaire en vis-à-vis, d'une surface de 0,3 ha, ce qui correspond à la surface d'extension attribuée à la commune. Cette zone se situe à proximité de la centralité, dans la continuité du tissu urbain existant. La commune ne semble pas disposer d'une autre possibilité en termes d'extension, notamment du fait des périmètres de réciprocité qui couvre la quasi-totalité du territoire communal. La zone envisagée impacte 0,3 ha de prairie d'une surface totale de 1,8 ha.



Hauteville :

La zone d'extension se situe au nord du territoire communal. La parcelle est entourée de constructions et dispose d'un accès à un axe routier existant. Aucun enjeu agricole n'est identifié sur cette parcelle. Le terrain fait actuellement l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

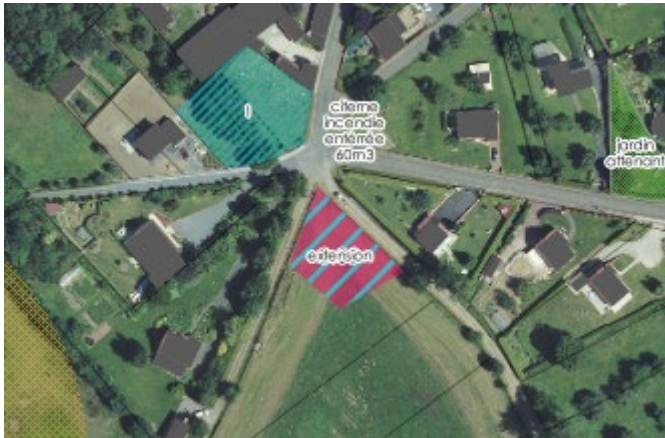


Wanquetin :

La commune a choisi un développement sous la forme de trois zones d'extension, de 0,09 ha, 1,51 ha et 1,64 ha, ce qui correspond à la surface attribuée en extension qui est de 3,2 ha. La 1ère zone envisagée de 1,51 ha permet de combler un espace libre d'environ 160m et de densifier le tissu urbain existant. En effet, cette parcelle se trouve le long de deux axes routiers existants et des constructions sont présentes de part et d'autre. Cette parcelle ne présente aucun impact pour l'agriculture.

La 2ème zone envisagée de 1,64 ha permet d'être relié à un axe routier existant grâce à l'emplacement réservé. La parcelle est identifiée comme prairie permanente, mais la zone d'extension envisagée n'impacte pas de façon considérable cette zone puisque seul 1,4 ha seront impactés, sur 6,8 ha de prairie.

Enfin, la dernière zone d'extension prévue se situe à l'embranchement de plusieurs intersections. Là encore, peu d'impact sur l'agriculture, dès lors que 0,09 ha sur 1,9 ha de la prairie seront impactés.



Noyellette :

La zone d'extension envisagée permettrait de combler, de façon optimale, un espace libre proche de la centralité et qui bénéficierait de 2 accès aux axes routiers existants. Cette extension est légèrement plus importante que celle fixée théoriquement, mais elle permet de reprendre la totalité de l'espace libre plutôt que de laisser une bande qui aurait, dans tous les cas, été perdue. Elle présente une superficie de 0,84ha.



Habarcq :

La commune a choisi un développement sous la forme de quatre zones d'extension de 1,78 ha, 1,02 ha, 0,39 ha et 0,19 ha, ce qui est inférieur à la surface attribuée qui est de 3,8 ha. Les zones permettraient ainsi de densifier des espaces libres dans le tissu urbain, le long d'axes routiers existants et proche de la centralité. Ces zones pourraient également donner lieu, pour les zones de 1,78 ha et 1,02 ha, à un bouclage de voirie et de disposer de plusieurs accès.

Les impacts agricoles demeurent moindres dès lors que seules des petites surfaces sont impactées :

- 1,78 ha d'une parcelle de pomme de terre est impacté, parcelle qui représente une surface totale de 28 ha. Un permis d'aménager a déjà été accordé sur la zone.
- 0,2 ha d'une parcelle d'orge sont impactés, parcelle qui représente une surface totale d'environ 2,2 ha ;
- 0,3 ha d'un ray-grass est impacté
- 0,6 ha d'une jachère est impactée
- 1,7 ha d'une prairie est impacté.



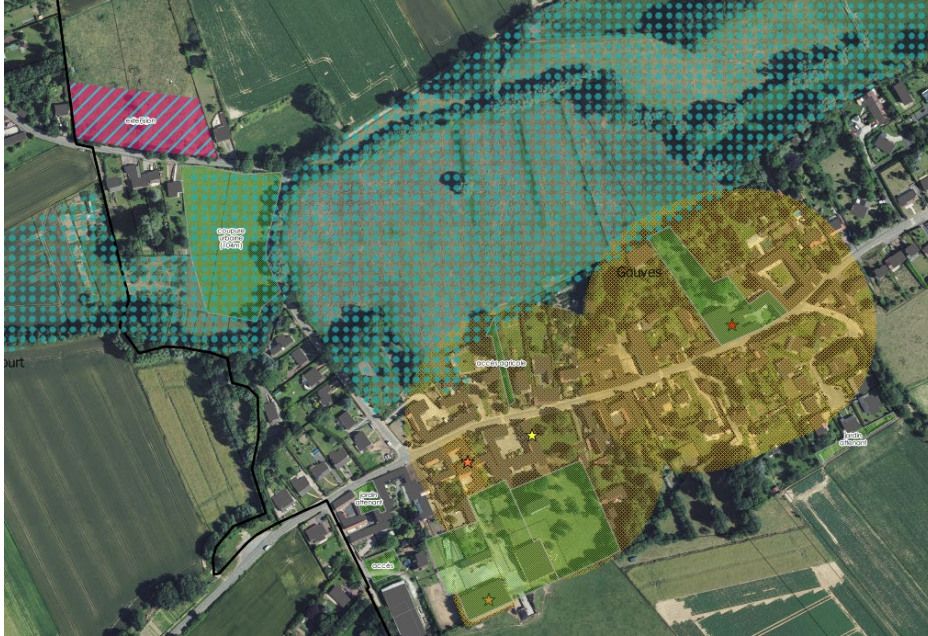
Montenescourt :

Les zones d'extension prévue, de 0,30 ha et 0.19 ha, représentent un total inférieur à la surface d'extension attribuée (0.8 ha). La zone d'extension située à l'ouest permet de terminer l'urbanisation de la rue, de façon homogène. La 2^{ème} zone d'extension se situe à l'embranchement de deux rues existantes, entourées de constructions.



Gouves :

La commune est en grande partie contrainte par des périmètres de réciprocité autour d'ICPE agricoles ainsi que par la présence fortement marquée de la zone à dominante humide. Ces éléments couvrent quasiment l'ensemble du territoire communal et ne laisse que peu d'hypothèse en termes d'extension. La zone retenue, inférieure à la surface théorique attribuée, se situe le long d'axes routiers existants, entourés de maisons et permet de faire la liaison avec le tissu urbain de Montenescourt. La zone envisagée impacte 0,59 ha d'une prairie d'une surface totale sur 1,4 ha.



Agnez-lès-Duisans :

La commune est en grande partie contrainte par la présence de la zone à dominante humide, qui traverse le territoire communal. En prenant en compte ce paramètre, la commune a opté pour plusieurs zones d'extension pour un total de 1,95 ha. Cela correspond à la surface en extension de 2 ha donné à la commune. Les zones retenues permettent de densifier le tissu urbain en comblant des espaces vides, le long d'axes routiers existant.

Les impacts agricoles sont moindres, dès lors que :

- La zone d'extension n°1 impacte 0,4 ha d'une prairie d'environ 2 ha ;
- La zone d'extension n°2 ne présente aucun enjeu agricole ;
- La zone d'extension n°3 ne présente aucun enjeu agricole ;
- Et la zone d'extension n°4 reprend la quasi-totalité d'une parcelle agricole (1,06) d'une surface totale de 1,3 ha. Un permis d'aménager est en cours d'instruction sur ce terrain.



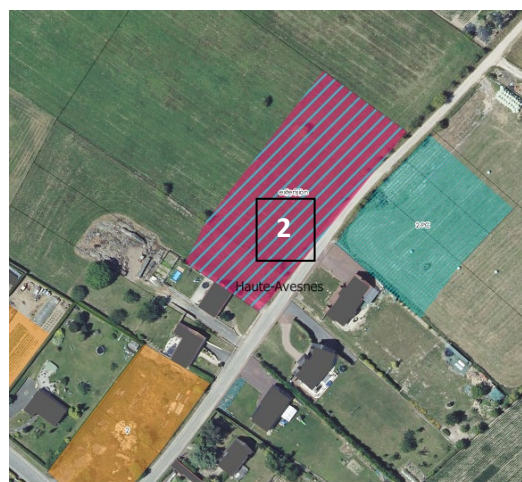
Haute-Avesnes :

La commune a opté pour 5 zones d'extension permettant de terminer l'urbanisation de plusieurs rues de la commune. Certaines de ces zones font écho à des autorisations d'urbanisme en cours de validité, notamment des permis d'aménager. Les zones prévues permettent ainsi de densifier le tissu urbain, de façon homogène. Elles présentent une surface totale de 2,88 ha.

Les impacts agricoles sont moindres, dès lors que :

- La zone d'extension n°1 ne présente aucun enjeu agricole ;
- La zone d'extension n°2 n'impacte que 0,20 ha d'une prairie qui représente une surface totale de 7,5 ha environ.
- La zone d'extension n°3 n'impacte qu'1,3 ha d'une parcelle de blé qui représente une surface totale d'environ 11 ha.

- La zone d'extension n°4 n'impacte que 0,3 ha d'une prairie qui représente une surface totale de 1,2 ha.
- Et la zone d'extension n°5 n'impacte que 0,6 ha d'une prairie qui représente une surface totale d'environ 2,3 ha.



Lattre-saint-Quentin :

Une zone d'extension a été délimitée de manière linéaire, pour terminer l'urbanisation en vis-à-vis. Elle n'est plus cultivée, et présente une superficie de 0,09ha.

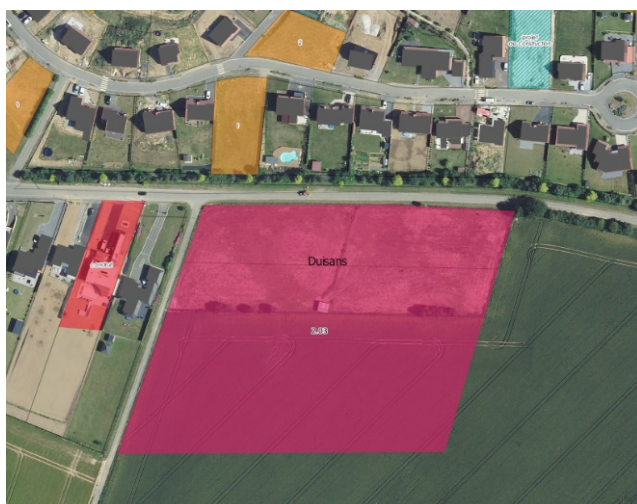


Duisans :

La commune a opté pour 3 zones d'extension de 1,05 ha, 2,91 ha et 2,03 ha, soit au total 5,99 ha, ce qui est très inférieur à la surface attribuée (9 ha). Les deux premières zones densifient des espaces libres au sein du tissu urbain existant, entre des axes routiers existants et la troisième zone permet de continuer l'urbanisation de la rue. L'ensemble des zones d'extension sont entourées de constructions et d'axes routiers existants.

Les impacts agricoles sont moindres dès lors que :

- La zone d'extension de 2,03 ha n'impacte que 1,2 ha d'une parcelle de pomme de terre d'une surface totale de 10,6 ha. Notons qu'environ 0,8 ha de la zone prévue ne présente aucun impact agricole.
- La zone d'extension de 1,05 ha reprend la totalité d'une parcelle de blé.
- La zone d'extension de 2,91 ha impacte la moitié d'une prairie qui représente une surface totale de 4 ha.
- La zone d'extension de 0,6 ha reprend un jardin, et n'a donc pas d'impact sur l'agriculture.



Synthèse des surfaces en extension :

Commune	Lgt à prévoir en extension	Surface attribuée en extension (16 lgt/ha)	Surface réellement prévue en extension	Différence
Adinfer	5	0,3	1,35	+1,05
Agnez-lès-Duisans	36	2,2	2,09	-0,11
Bailleulmont	13	0,8	0,63	-0,17
Bailleulval	9	0,6	0,6	0
Berles-au-Bois	17	1,1	1,3	+0,2
Berneville	44	2,8	2,8	0
Blairville	17	1,0	0,73	-0,3
Fosseux	4	0,3	0,3	0
Gouves	10	0,6	0,59	0
Gouy-en-Artois	13	0,8	0,56	-0,3
Habarcq	60	3,8	3,38	-0,4
Haute-Avesnes	22	1,4	2,88	+1,5
Hauteville	19	1,2	0,07	-1,13
Hendecourt-lès-Ransart	8	0,5	0,5	0
La Cauchie	13	0,8	1,05	+0,2
La Herlière	11	0,7	0,37	-0,3
Lattre-Saint-Quentin	0	0	0,18	+0,18
Monchiet	5	0,3	0,97	+0,7
Monchy-au-Bois	34	2,1	1,8	-0,3
Montenescourt	14	0,88	0,62	-0,26
Noyellette	6	0,4	0,84	+0,4
Simencourt	34	2,1	1,45	-0,65
Wanquetin	55	3,4	3,2	-0,2
Warlus	45	2,8	2,76	0
	494	30	31	+1

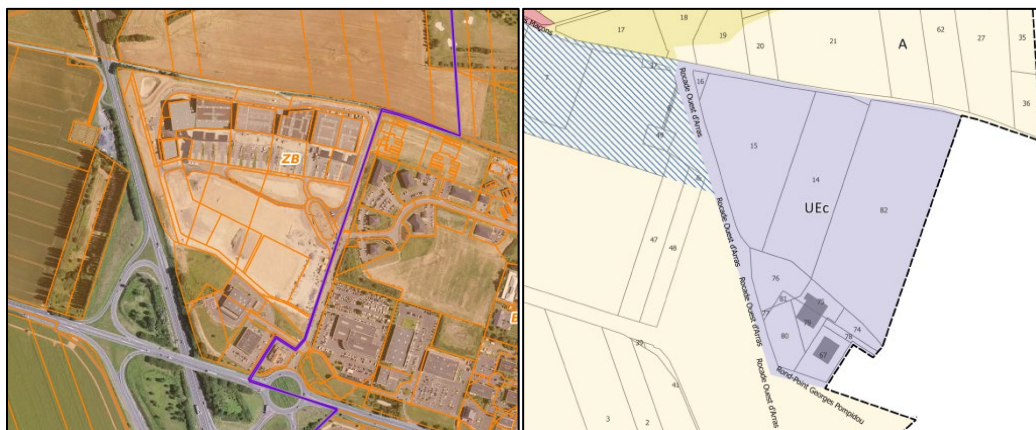
Commune	Lgt à prévoir en extension	Surface attribuée en extension (16 lgt/ha)	Surface réellement prévue en extension	Différence
Duisans	166	9	6,59	-2,41

ii. Zones à vocation économique

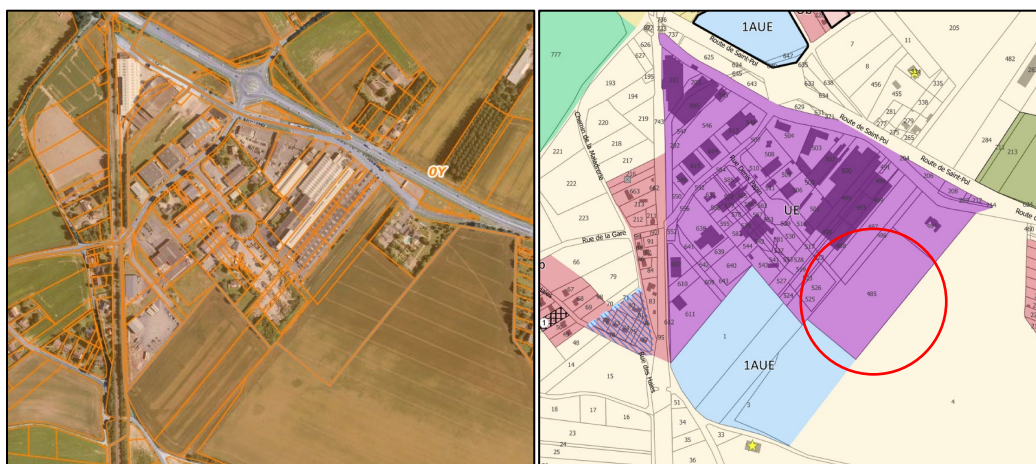
■ Surface disponible au sein de la trame urbaine :

Sur la commune de Duisans :

La zone commerciale « promenade d'Artois » limitrophe avec Arras est aujourd'hui totalement investie :



La zone d'activités en bordure de la RD939 ne dispose que d'une parcelle libre, sur laquelle un projet est en cours (extension d'une entreprise existante).

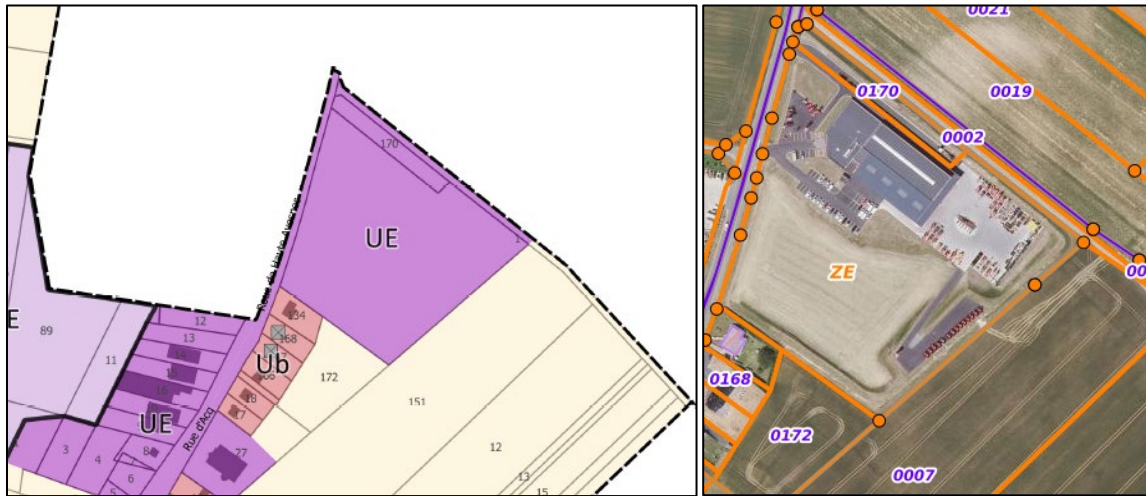


Projet d'extension sur l'ensemble de la parcelle 485

Ainsi, il ne reste plus de parcelle libre à vocation économique sur Duisans.

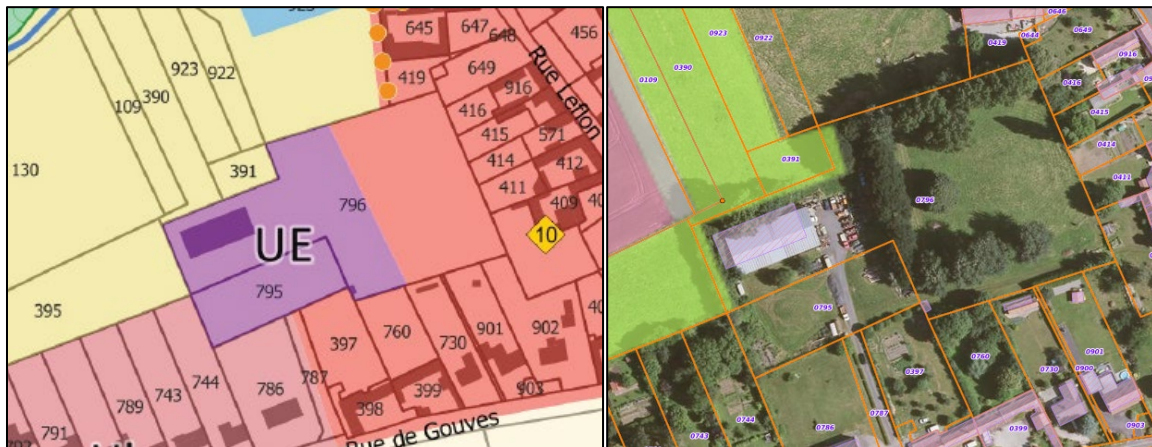
Sur la commune de Haute-Avesnes :

La zone UE est aujourd'hui totalement investie (projet en cours).



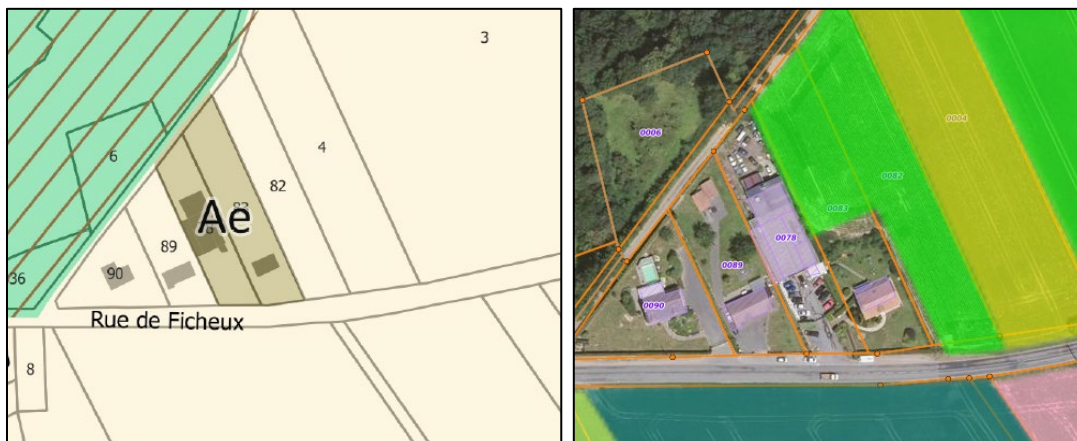
Agnez-lès-Duisans :

Une partie du terrain est prévue pour l'extension de l'entreprise existante, sur une superficie de 0,3ha. D'après le RPG 2019, elle n'impacte pas de terres cultivées.



Blairville :

Une partie du terrain est prévue pour l'extension de l'entreprise existante, sur une superficie de 0,15ha, sur des terres cultivées.



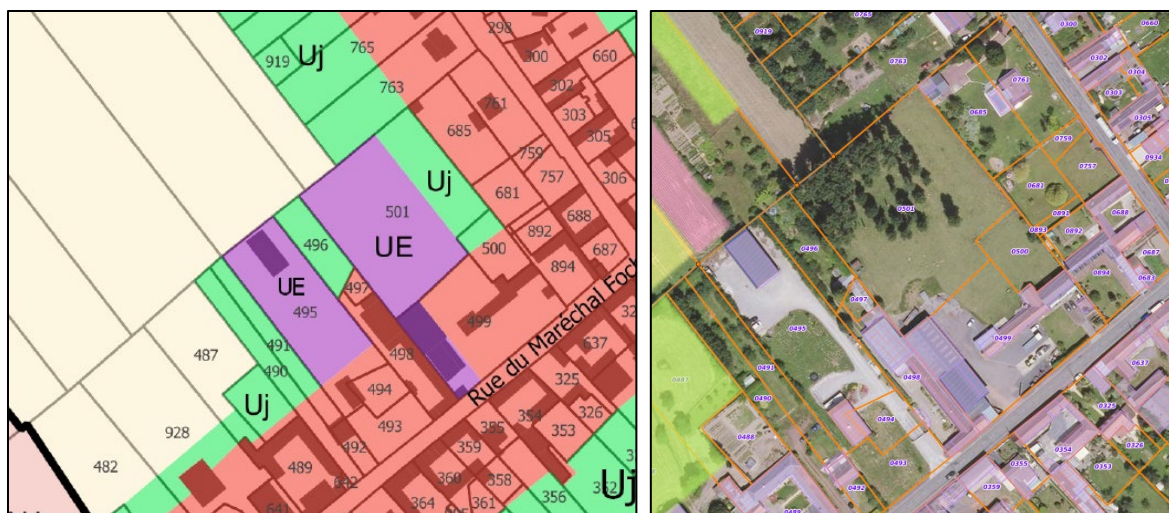
Hendecourt-lès-Ransart :

Une possibilité d'extension est laissée à l'entreprise existante, sur une superficie d'environ 0,25 ha, sur des terrains non cultivés.



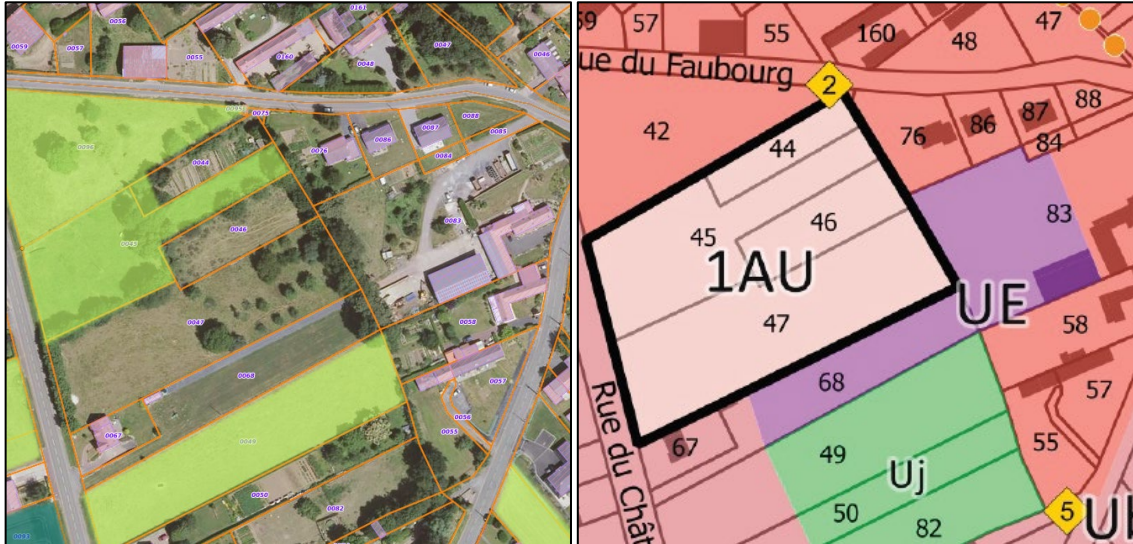
La Cauchie :

Une possibilité d'extension est laissée à l'entreprise existante, sur une superficie d'environ 0,5 ha, sur des terres non cultivées.



Simencourt :

Une potentialité d'environ 0,3ha est identifiée au sein de la trame urbaine, sur des terrains non cultivés.



La Herlière :

Une friche d'environ 1,9ha, à cheval sur la commune de Saulty, est destinée à accueillir des activités économiques.



Au total, les zones économiques du PLUI Est disposent de 3,4ha de terrains disponibles en trame urbaine. Cet espace étant insuffisant pour le développement économique du territoire, des zones d'extension sont prévues.

■ Zones d'extension :

Des zones d'extension sont prévues sur :

■ Hautes-Avesnes :

Une extension de la zone d'activités existante est prévue, sur une superficie de 5,7 ha. Le site est actuellement totalement occupé par des espaces agricoles. L'extension est justifiée par le fait que la

zone est aujourd'hui totalement investie, et qu'elle bénéficie d'une desserte optimale avec le doublement de la RD939.



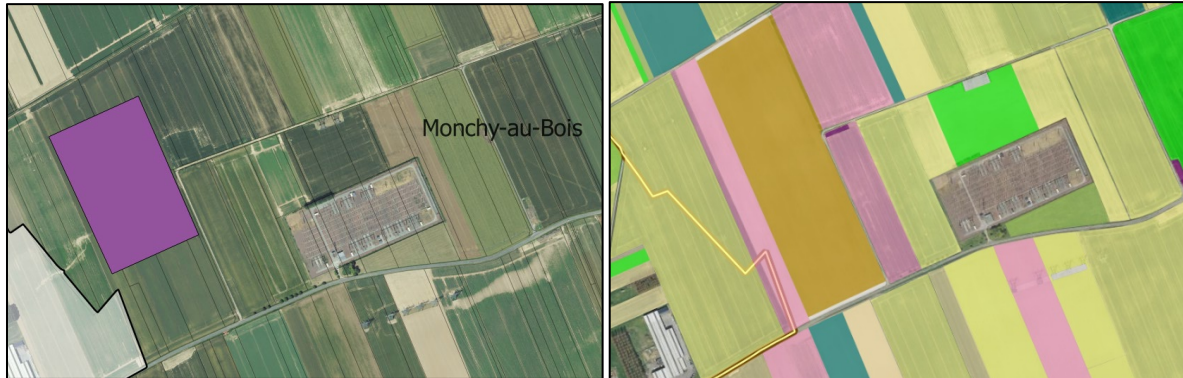
■ Duisans

Deux extensions à vocation économique sont prévues, dans le prolongement de la zone existante. Celle au nord permet d'investir un espace agricole actuellement enclavé, situé à proximité immédiate du rond-point. Ces sites présentent une superficie de 2ha pour la zone Nord, et 6,65 ha pour la zone située plus au sud. Ils sont totalement occupés par des espaces agricoles.



■ Monchy-au-Bois

Un projet d'extension de la centrale est prévu sur des espaces à vocation agricole. Elle présente une superficie de 5,7 ha.



■ Duisans

À la suite de l'enquête publique, une zone d'extension a été ajoutée sous forme de STECAL, pour permettre notamment l'extension d'une entreprise existante, et l'installation d'une nouvelle. Elle présente une superficie de 2,26ha.

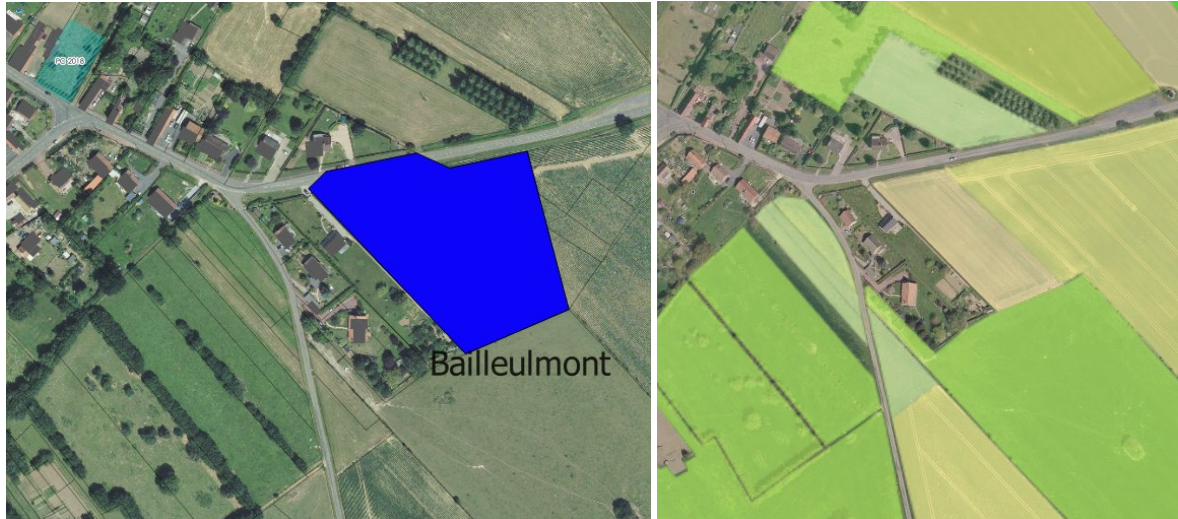


Au total, les extensions à vocation économique présentent une superficie de 22 ha.

iii. Zones d'extension à vocation d'équipements

■ Bailleulmont

Une zone d'équipement est prévue sur une superficie de 1,35 ha, en bordure de la RD1. Elle est située en continuité du tissu bâti existant, et impacte des terres agricoles.



■ Haute-Avesnes

Cette zone d'extension de 0,75 ha est située en continuité du terrain de sport existant. Elle vient densifier et renforcer la mixité fonctionnelle sur la commune, en lien avec le développement de l'urbanisation sur ce secteur. Les terrains ne sont plus cultivés, il n'y a donc pas d'impact sur l'agriculture.



Au total, les extensions pour les équipements représentent 2,1ha.

iv. Surface des emplacements réservés en extension

Ne sont comptabilisés ici que les emplacements réservés en extension, non ceux situés dans la trame urbaine ou déjà aménagés :

■ Bailleulval

Deux emplacements réservés en extension sont prévus, de 0,17 et 0,05ha. Un seul impacte des terres agricoles, sur 0,05ha.



■ Berneville

Deux emplacements réservés en extension sont identifiés, pour une superficie de 1,04 et 0,28ha. Ils n'impactent pas de terres cultivées.



■ Blairville

Deux emplacements réservés en extension sont identifiés, pour une superficie de 0,56 et 0,23ha. Seul ce dernier impacte des espaces cultivés.



■ Gouves

Un emplacement réservé en extension d'une superficie de 0,28ha est prévu, sur des terres agricoles.



■ **Habarcq :**

Trois emplacements réservés en extension sont prévus, pour des superficie de 0,19, 0,21 et 0,11ha. Seul celui de 0,21ha, tout au nord, impacte des terres agricoles.



■ **La Cauchie**

Un emplacement réservé en extension est identifié, d'une superficie de 0,1ha, qui impacte des espaces cultivés.



■ La Herlière

Trois emplacements réservés en extension sont identifiés, de 0,23, 0,07 et 0,02ha, sur des terres agricoles.



■ **Montenescourt**

Un emplacement réservé en extension est identifié, d'une superficie de 0,11ha, sur un espace boisé.



Au total, les emplacements réservés en extension représentent une superficie de 3,65ha.

v. *Synthèse des surfaces en extension*

Vocation	Surface en extension (ha)
Habitat	37,7
Economie	22
Equipements	2,1
Emplacements réservés en extension	3,65
Total	65,45

PARTIE IV : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, le Plan Local d'Urbanisme ne se contente plus de déterminer le droit des sols. Avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, il fixe des objectifs d'aménagement et définit une dynamique.

Les précédentes parties du document se sont efforcées de rappeler le passé, les racines et d'exposer l'existant ; la démarche est désormais de projeter l'avenir possible de la commune. Il convient donc d'expliquer le cadre et la mise en œuvre du projet urbain sur la durée, ainsi que d'énoncer les recommandations, en particulier sur le plan environnemental, paysager, architectural et urbanistique, visant à atteindre les orientations fixées.

I. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont dégagées à partir de l'analyse des besoins, confrontés aux documents supra-communaux, elle-même issue du travail de diagnostic.

Les choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables visent à assurer les objectifs définis à l'article L101-2 du code de l'urbanisme :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

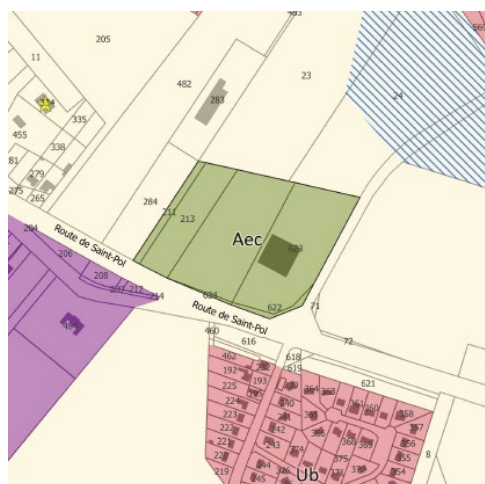
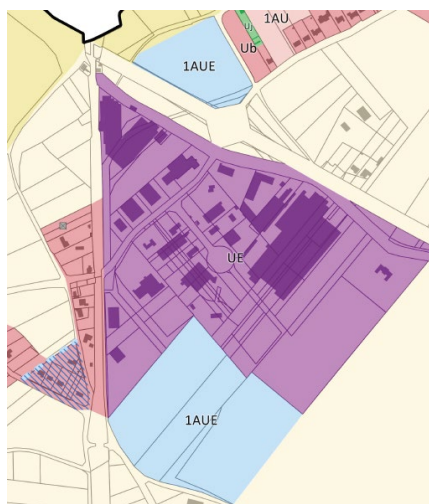
1. *Axe 1 : politique en matière de développement économique, de tourisme et de loisirs : donner priorité à l'accueil d'entreprises, à la création d'emplois et à la résidentialisation des actifs*

a. Orientation 1 : conforter les zones d'activités existantes

Trois zones d'activités sont aujourd'hui présentes sur le territoire : la zone artisanale de Duisans, la zone d'activité de Haute-Avesnes, la zone commerciale de Duisans en continuité de la zone d'Arras.

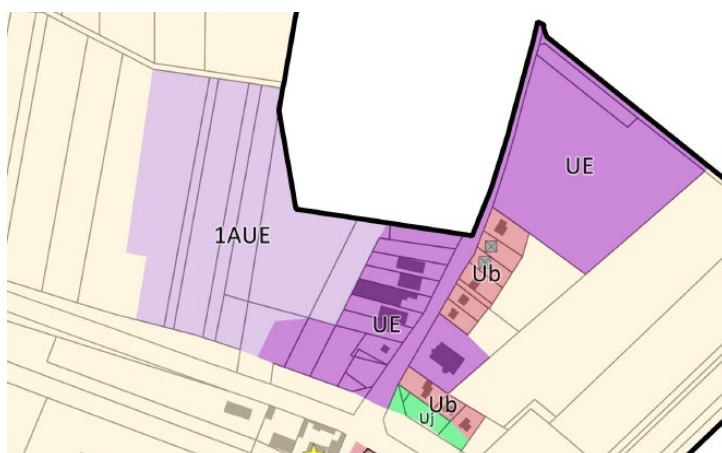
Le PADD prévoit d'assurer une pérennisation de la zone sur le long terme des zones d'activités. Un zonage adapté a donc été mis en place (UE).

Une extension est prévue sur la commune de Duisans, sur une superficie d'environ 2ha, le long de la RD939, ainsi qu'une extension de la zone artisanale sur environ 6,6 ha. A la suite de l'enquête publique, une zone d'extension a été ajoutée en bordure de la RD939, pour permettre notamment le développement d'une activité commerciale existante, et l'installation d'une nouvelle. Elle a été classée en Aec.



Duisans

Une extension de la zone d'activités existante est également prévue sur Haute-Avesnes, pour une superficie d'environ 5,7 ha.



Haute-Avesnes

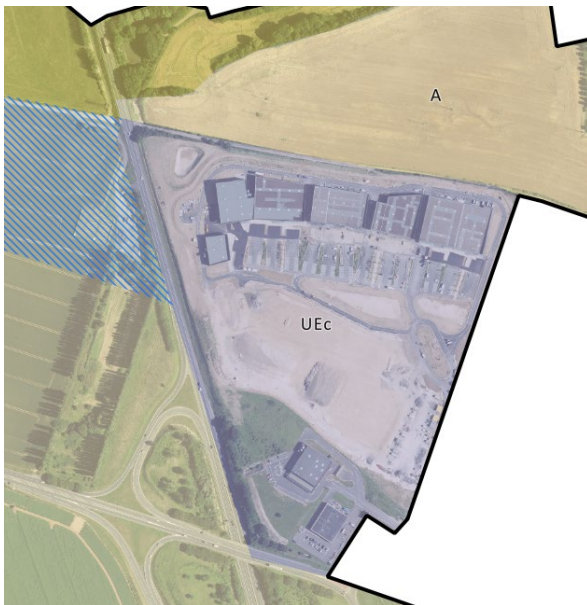
Une zone d'activités en renouvellement urbain est également prévue, à cheval sur la Herlière et Saulty.



La Herlière/Saulty

Une zone dédiée à l'exploitation d'une centrale à cycle combiné au gaz est également prévue à Monchy-au-Bois.

Les autres zones seront densifiées dans leur limite existante, notamment la zone d'activités commerciales sur la commune de Duisans.



Zone commerciale totalement aménagée sur Duisans

b. Orientation 2 : accompagner le maintien de la production agricole

Au niveau des activités agricoles, une concertation a été réalisée avec les exploitants en amont lors de la phase diagnostic afin d'intégrer leur projet de développement futur dans la réflexion. Une autre concertation a eu lieu pendant la phase réglementaire. En ce sens, certains sites d'extension potentiels ont été exclus car présentant trop d'impact sur les exploitations agricoles existantes. Ces dernières ont été classées en zone agricole, et le règlement du PLUi permet leur évolution, ainsi que le développement d'activités complémentaires, dans l'objectif de favoriser la diversification et le développement des circuits courts.

Il s'agit également de concilier développement urbain et activités d'élevage, afin de limiter les nuisances.

Le développement prévu au cœur de la centralité et respectueux d'une gestion économe des sols contribue également à la protection de l'agriculture sur le territoire.

c. Orientation 3 : travailler au maintien et au développement des commerces

Le territoire possède un réseau d'artisans et de petits commerces qu'il convient de préserver autant que possible, notamment sur la commune de Duisans. En effet, les commerces de proximité et les équipements de moyennes surfaces doivent être équilibrés sur le territoire pour permettre une offre diversifiée aux habitants.

Le règlement du PLUi encourage les circuits courts, ce qui contribue également au développement du commerce de proximité. Il permet également l'implantation de nouveaux commerces au sein des zones urbaines ou à urbaniser. Un besoin a été mis en exergue au niveau de la partie sud du territoire.

Cette orientation vise à maintenir une certaine mixité fonctionnelle, de manière à réduire les besoins de déplacements. Les habitants peuvent accéder, sur place, aux équipements, services et commerces de proximité : cela participe à l'attractivité et permet de réduire la dépendance automobile ou plus globalement l'usage de l'automobile.

d. Orientation 4 : Encourager les initiatives de développement d'activités touristiques

Des projets d'hébergement touristique peuvent être envisagés, en zone urbaine ou dans le cadre d'un changement de destination en zone agricole ou naturelle, comme sur la commune d'Habarcq par exemple. La création d'un sous-secteur adapté autour du parc des châteaux contribue également à cet objectif.

La préservation des chemins de randonnées, de la voie verte participe à la mise en valeur du territoire et à la promotion du tourisme local, de même que la promotion du tourisme de mémoire.

En outre, la protection des éléments de patrimoine, au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme, contribue également à cet objectif, en garantissant un cadre de vie de qualité sur le territoire.

e. Orientation 5 : Permettre la découverte du territoire par le réseau de mobilité douce

Les chemins de randonnées ont été pris en compte dans le projet politique et seront préservés, voire développés. En outre, les sentes piétonnes existantes seront préservées un maximum via l'article L.151-38, afin de garantir leur continuité et là encore de préserver le cadre de vie.



—●— Elément à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme : chemins

Exemple de sente piétonne préservée sur Hauteville

2. Axe 2 : politique d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat

a. Orientation 1 : avoir la capacité de produire les logements nécessaires pour accueillir la population à l'horizon 2036

i. Définir un objectif démographique cohérent avec l'attractivité du territoire et la préservation de son caractère rural

En cohérence avec le SCOT de l'Arrageois, le développement urbain est effectué en priorité dans la commune identifiée comme pôle, c'est-à-dire Duisans. Dès lors, le scénario de répartition des logements (voir plus haut), priorise le développement sur cette commune, avec un objectif de croissance de 20% d'ici 2036. Dans les autres communes, un objectif de 10% a été fixé. Il permet d'assurer un dynamisme sur le territoire, en cohérence avec les évolutions démographiques de ces dernières années : +2,8% entre 2008 et 2013 et +7% entre 1999 et 2013.

ii. Assurer une bonne répartition du développement urbain en fonction des atouts et contraintes du territoire

Comme évoqué dans le chapitre ci-dessus, le scénario de répartition des logements prend en compte les enjeux locaux, comme les risques, les activités agricoles, l'environnement. Ainsi, des critères de « malus » ont été mis en place pour limiter le développement urbain dans ces communes à enjeux.

En outre, le scénario de répartition tient compte du phénomène de vacance, en fixant un objectif de résorption : 5,5% contre un taux de 6% en 2013, même si ce taux est relativement peu important sur le territoire.

Le PADD vise également à prioriser le développement des constructions en tissu urbain existant pour limiter les besoins d'étalement urbain sur les terres agricoles ou naturelles.

Ainsi il vise à :

- réduire les distances entre habitats futurs et la centralité urbaine,
- réduire la consommation de terres agricoles,
- maintenir des « coupures agricoles »,
- maintenir des perspectives visuelles sur la plaine agricole ou les espaces naturels,
- limiter le développement des hameaux et éviter l'habitat dispersé : seule l'urbanisation dans les dents creuses est permise.

Globalement, le développement de nouvelles constructions à proximité des centralités devra être pensé de manière à garantir un certain équilibre organisationnel entre l'existant et les futures zones de développement.

Pour assurer une gestion économe de l'espace, un diagnostic foncier a été réalisé, permettant de confronter le nombre de logements potentiellement réalisables en tissu urbain existant au nombre de logements nécessaires pour atteindre la croissance démographique visée. Le comblement des dents creuses encore disponibles pour du logement contribuera à l'atteinte des objectifs démographiques et tout en limitant le besoin d'urbaniser en extension.

iii. Favoriser la mixité fonctionnelle des tissus urbains

Le PLUi vise à assurer une mixité des fonctions, c'est-à-dire plusieurs destinations dans les zones : habitat, commerce, activités artisanales, équipements... L'objectif étant d'éviter que les communes servent uniquement de lieux de résidence, tout en assurant une compatibilité des occupations du sol autorisées avec la proximité de l'habitat, afin de limiter les nuisances. En ce sens, les activités de type industrielles seront privilégiées dans les zones économiques, les autres activités n'étant acceptées que si elles sont compatibles avec la proximité de l'habitat.

Cette mixité sera permise via le règlement du PLUi, dans la zone urbaine et la zone à urbaniser.

iv. Développement adapté aux nouvelles structures de population et équilibrer l'offre en logements sociaux

Le PADD encourage à la construction de plus petites typologies de logements, visant à répondre au phénomène de desserrement des ménages, sur un territoire qui a aujourd'hui une offre en logements beaucoup plus fournie en T5 et + (plus de 68,5% du parc de logements contre 53,5% à l'échelle de la zone d'emploi d'Arras et 48,8% à l'échelle du Pas-de-Calais). En effet, il est important d'appuyer le développement de logements de taille intermédiaire et de petite taille, pour permettre aux ménages en place de retrouver un logement plus adapté à leur mode de vie sur le territoire. En ce sens, des objectifs de mixité sociale ont été définis au sein des OAP, notamment sur Berneville.

b. Orientation 2 : répondre aux attentes de « vie à la campagne » avec les atouts de la ville

i. Répondre au besoin de développement des équipements par une maîtrise foncière adaptée

Des outils ont été mis en place pour gérer le besoin en équipements, que ce soit pour leur création ou leur extension. De manière générale, le droit de préemption sera instauré sur les zones U et AU. De nombreux emplacements réservés ont été instaurés, pour des extensions de cimetière (Bailleulval, Berneville...), équipements (Blairville...), bassin de rétention (Bailleulval, Berles-au-Bois) ...

ii. Maintenir l'offre en équipements sportifs, en équipements scolaires et développer les services de santé

Le territoire dispose d'une offre qualitative et quantitative en termes d'équipements. Le projet vise à pérenniser ces derniers, mais également à permettre leur développement, à travers un zonage et un règlement adapté. Le projet démographique vise également à permettre le maintien des équipements scolaires existants. Des zones d'extension pour les équipements sont prévues sur Bailleulmont et Haute-Avesnes, afin de renforcer l'offre existante. Des emplacements réservés ont également été instaurés pour permettre des équipements publics et d'intérêt collectif.

iii. Développer la couverture numérique sur l'ensemble du territoire

Le règlement du PLUi permettra de réglementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques, et notamment en matière de fibre optique.

Le déploiement du très haut débit est un enjeu pour le territoire, notamment parce qu'il représente un critère d'attractivité pour les entreprises mais aussi pour l'habitat.

Pour anticiper le déploiement de la fibre optique, le règlement impose la pose de fourreaux pour la fibre optique dans le cadre de nouveaux projets de voirie.

c. Orientation 3 : intégrer les risques et nuisances à la logique d'aménagement

Le développement du territoire se trouve contraint par les risques et par la nécessité de préserver des espaces naturels ou agricoles dont la richesse environnementale est constatée.

Plusieurs risques impactent le territoire :

- Le risque inondation, avec des zones inondées constatées recensées (ZIC), les secteurs inondables de source communale et les axes de ruissellement, ainsi que la sensibilité aux remontées de nappes phréatiques. Les secteurs à risque sont identifiés sur les zonages, et des prescriptions intégrées au règlement. Ceci concerne notamment les communes d'Agnez-lès-Duisans, Habarcq, Gouves, Lattre-Saint-Quentin, Montenescourt, Wanquetin, Hauteville.
- L'aléa retrait gonflement des argiles, pour lequel une mention du règlement du PLUi précise que : « le territoire peut être concerné par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. »

- Le risque lié à la présence de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Le règlement du PLUi précise à ce titre que : *« par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. »*
- Les nuisances générées par la RN25 et la RD939, classées comme voies bruyantes : les futures constructions devront respecter les normes acoustiques. En outre, des études dites « Loi Barnier » ont été réalisées pour les futures opérations situées en bordure de ces voies, sur la Herlière, Haute-Avesnes et Duisans.

Afin d'assurer la protection des personnes et des biens, le diagnostic du PLUi détaille l'ensemble des risques connus, et les zones de développement ont été localisées en dehors des secteurs à risque. En outre, les fossés et cours d'eau font l'objet d'une protection réglementaire (article L.151-23 du CU).

3. *Axe 3 : partager des priorités environnementales dans le cadre du développement durable*

a. Orientation 1 : préserver et gérer la ressource en eau

i. Préserver et valoriser les milieux humides

Des milieux humides ont été identifiés dans le diagnostic, notamment autour du Gy et du Crinchon. Ces zones à dominante humide seront reprises dans un zonage spécifique (As), afin d'assurer leur préservation. Néanmoins, les conflits d'usage devront être anticipés afin de ne pas nuire au développement des activités agricoles qui seraient situées dans ces secteurs.

Le développement des zones d'extension est privilégié en dehors de ces milieux à enjeu.

ii. Prendre en compte des périmètres de protection des captages d'eau potable

Les captages d'eau potables ont été pris en compte dans le développement futur du territoire. Ainsi, il n'y a pas de zones d'extension présentes dans ces périmètres. Ils sont également identifiés dans les plans de servitudes. Les arrêtés de DUP sont également annexés.

iii. Valoriser les éléments naturels qui rendent service à la lutte contre les inondations et de coulées de boues

Le projet vise à préserver les linéaires d'arbres et de haies, ainsi que les boisements qui jouent un rôle dans la lutte contre les inondations. A ce titre, ils sont identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'Urbanisme. Les boisements importants sont également classés en zone naturelle et bénéficient d'une protection. La préservation des auréoles bocagères, un autre axe du PADD, participe également à cet objectif.

iv. Promouvoir les dispositifs de recueil et de recyclage des eaux de pluie

Le projet encourage les dispositifs de récupération des eaux de pluies, pour les habitations et les activités. En outre, les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales seront encouragées (chaussées réservoirs, noues, chaussées drainantes, espaces de stationnement perméables...).

b. Orientation 2 : prendre en compte les milieux biologiques d'intérêt

i. Conserver les principales entités boisées et espaces à enjeux environnementaux

Le PADD intègre la protection des espaces sensibles, comme les boisements d'intérêt, les ZNIEFF, les zones à dominante humides.... Ces espaces feront l'objet d'un classement spécifique, et seront préservés le plus possible de toute urbanisation, à travers l'application de la doctrine « éviter, réduire, compenser ».

ii. Assurer la préservation des continuités écologiques existantes

De même que pour les milieux sensibles évoqués ci-dessus, la préservation des corridors écologiques est l'un des axes du PADD. La protection des linéaires d'arbres et de haies, des boisements et des pâtures à enjeu permet de garantir leur conservation.

c. Orientation 3 : Optimiser l'utilisation du foncier et du bâti existant

i. Urbaniser prioritairement les trames urbaines

La démarche du PLUi vise à privilégier l'urbanisation des dents creuses, des cœurs d'ilot (Adinfer) et la reconquête des friches, avant d'urbaniser des espaces en extension. Un diagnostic foncier a donc été réalisé commune par commune, selon la méthodologie explicitée plus haut.

ii. Mettre en place une stratégie foncière pour assurer la mobilisation optimale des espaces disponibles

En ce sens, une densité minimale a été mise en place sur les zones à urbaniser, de 18 logements à l'hectare pour Duisans et 16 logements à l'hectare pour les autres communes. Le diagnostic foncier et l'analyse des espaces mutables permet également la mise en place de cet axe.

d. Orientation 4 : soutenir l'innovation dans le domaine de la gestion énergétique

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal favorise et intègre le développement des énergies renouvelables sur le territoire, dans le respect du patrimoine et du paysage. Le règlement du PLUi favorisera l'émergence de projet d'habitat durable en permettant le développement de nouvelles typologies d'habitat plus denses. En outre, l'utilisation de matériaux durables est permise et encouragée par le règlement.

e. Orientation 5 : valoriser le patrimoine paysager et naturel et conserver les sentiers de randonnées et les sentes piétonnes

Les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement permettent d'assurer l'intégration des opérations d'aménagement et des nouvelles constructions. De même, le projet vise à préserver et valoriser les cours d'eau et les fossés.

Les places vertes, caractéristiques de l'identité du territoire, et symbole des centralités communales, seront également conservées, ainsi que les auréoles bocagères et les perspectives remarquables.

f. Orientation 6 : valoriser le patrimoine urbain et culturel

Les éléments de patrimoine urbain (habitations remarquables, chapelles, calvaires...) sont identifiés sur les plans de zonage et font l'objet de prescriptions réglementaires renforcées pour assurer leur protection (permis de démolir, aspect extérieur et volumes à conserver...).

La mise en valeur des éléments remarquables du patrimoine participera également à développer l'activité touristique sur le territoire.

La préservation de l'identité urbaine locale sera également à prévoir en assurant une bonne intégration paysagère des projets de développement urbain :

- En assurant une bonne intégration architecturale des nouvelles constructions au sein du paysage urbain et agricole ;
- En favorisant les plantations à l'intérieur et sur les franges des zones de développement ;
- En apportant un soin particulier aux transitions avec les zones urbanisées.

Cette orientation vise, comme pour le volet paysager, à conserver les richesses urbanistiques et architecturales du territoire, qui participent à la qualité du cadre de vie et à son attractivité.

Pour assurer l'intégration architecturale des nouvelles constructions au sein du tissu urbain, le règlement délimite des sous-secteurs de zone Urbaine selon leurs caractéristiques typomorphologiques dominantes, de manière à adapter les règles de volumétrie des nouvelles constructions au contexte environnant.

De manière générale, le règlement met en place des limites de hauteurs de constructions dans toutes les zones afin de garantir une intégration cohérente des futures constructions au regard de l'existant. Les Monuments Historiques ont également été intégrés au parti d'aménagement, et des secteurs spécifiques créés pour les parcs des Châteaux.

g. Orientation 7 : réduire les émissions de gaz à effet de serre et améliorer la qualité de l'air

Le projet favorise et intègre le développement des énergies renouvelables, dans le respect du patrimoine et du paysage. Ainsi, le développement de l'éolien, présent sur le territoire, doit être réalisé dans le respect du paysage et en limitant notamment les impacts sur les sites touristiques.

Le règlement du PLUi favorisera l'émergence de projet d'habitat durable en permettant le développement de nouvelles typologies d'habitat plus denses. Le PLUi vise aussi à rapprocher l'urbanisation de l'offre en transport en commun, même si ceux-ci sont peu développés sur le territoire.

4. Axe 4 : structurer et appliquer un maillage en réseau intelligent et solidaire

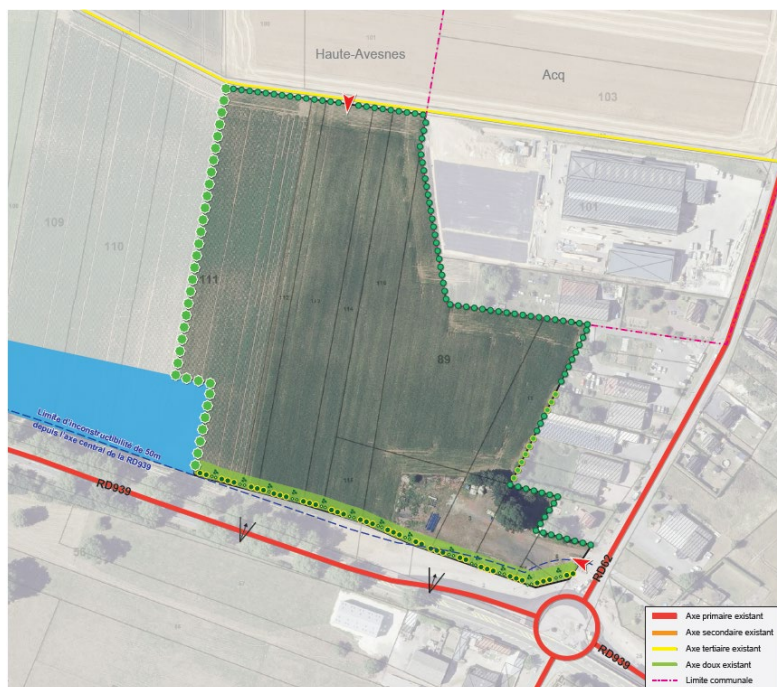
a. Orientation 1 : favoriser les modes de déplacements alternatifs

La rationalisation des transports automobiles doit être impulsée par le déploiement du covoiturage. Ainsi, des aires de covoiturage (espaces de stationnement et de rencontre entre covoitureurs) sont à déployer et à faire vivre par le biais d'une communication efficace. Ces équipements peuvent être implantés dans les zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles.

Les cheminements piétons existants seront également préservés, et le maillage doux complété.

b. Orientation 2 : permettre une intégration qualitative des axes principaux

L'impact paysager de la RN25, de la RD939 et de la voie ferrée ont été pris en compte à travers les études loi Barnier, et les orientations d'aménagement et de programmation, notamment sur Haute-Avesnes, Duisans et la Herlière.



L'étude loi Barnier prévoit la création d'une bande enherbée et d'une bande paysagère en bordure de la RD939 afin d'assurer l'intégration paysagère de la zone.

PAYSAGE, PATRIMOINE ET ENVIRONNEMENT

- ● ● Conserver au maximum et conforter le linéaire végétalisé
- ● ● Aménager une haie dense d'intégration
- ● ● Aménager une haie d'agrément et d'intégration
- Mettre en place une bande paysagère depuis la limite d'emprise alternant :
 - bande boisée dense
 - espace mêlant arbustes bas et espace enherbée permettant de laisser passer des vues ponctuelles vers la zone
- ● ● Aménager une bande enherbée accompagnée d'une végétation basse et pouvant intégrer des stationnements végétalisés et préférentiellement perméables
- Préserver et/ou aménager des perspectives visuelles qualitatives vers la zone
- Conserver l'ouvrage de gestion hydraulique

c. Orientation 3 : valoriser les portes d'entrées du territoire et les entrées de village

Dans les entités urbaines, les entrées de ville constituent la première perception de la commune, elles sont considérées comme de véritables éléments urbains à prendre en compte. Les entrées, tout en marquant le commencement ou la fin de l'urbanisation, doivent être traitées dans l'optique de créer un événement (travail sur le visuel et la signalétique) afin que les automobilistes aient la sensation d'entrer dans le tissu urbain et canaliser ainsi la vitesse.

Pour cela, des repères doivent signaler l'entrée dans le tissu urbain : perception minérale, front bâti, végétation marquant l'espace bâti. L'objectif est de favoriser une transition réussie entre espaces bâtis et non bâtis.

Le PADD intègre la valorisation des entrées de village, à travers la protection des auréoles bocagères et la limitation de l'étalement urbain. Il s'agit également, via le règlement et les OAP, d'assurer l'intégration des nouvelles constructions.

d. Orientation 4 : définir des espaces de stationnement stratégiquement situés et qualitatifs

Des places de stationnement seront exigées pour toute nouvelle construction, et lors des nouvelles opérations d'aménagement, afin d'assurer des stationnements suffisants pour éviter le stationnement gênant. Les parkings perméables et qualitatifs sont également imposés.

II. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

1. Consommation d'espace entre 2006 et 2019

Le code de l'Urbanisme précise que le PLUi doit apporter des justifications des « objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».

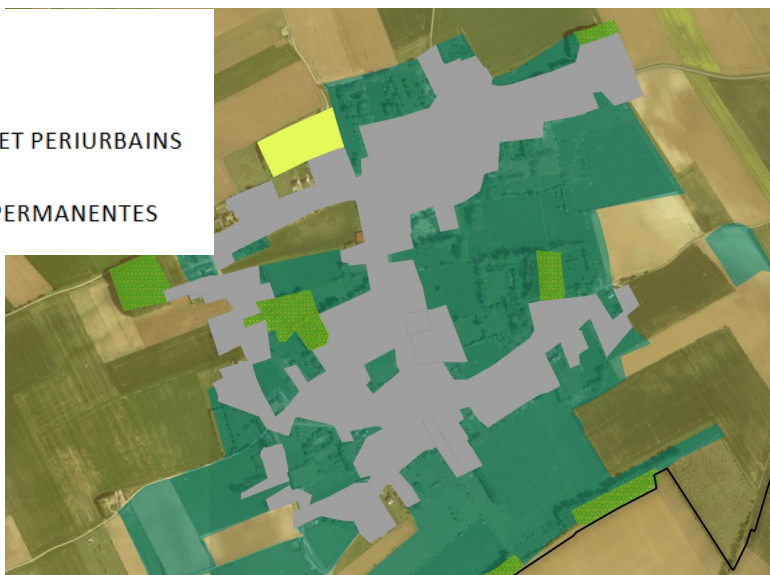
■ **Méthodologie :**

- Données exploitées : MAJIC III (année de construction),
- Reprise des parcelles construites de 2006 à 2016, puis mise à jour avec les données communales jusque 2019.
- Découpage entre les parcelles construites en partie actuellement urbanisée et celles construites en extension selon l'occupation du sol Corine Land Cover (délimitation basée sur photo-interprétation).
- Croisement avec la base de données occ sol : réajustement des données en fonction de la surface réellement consommée.

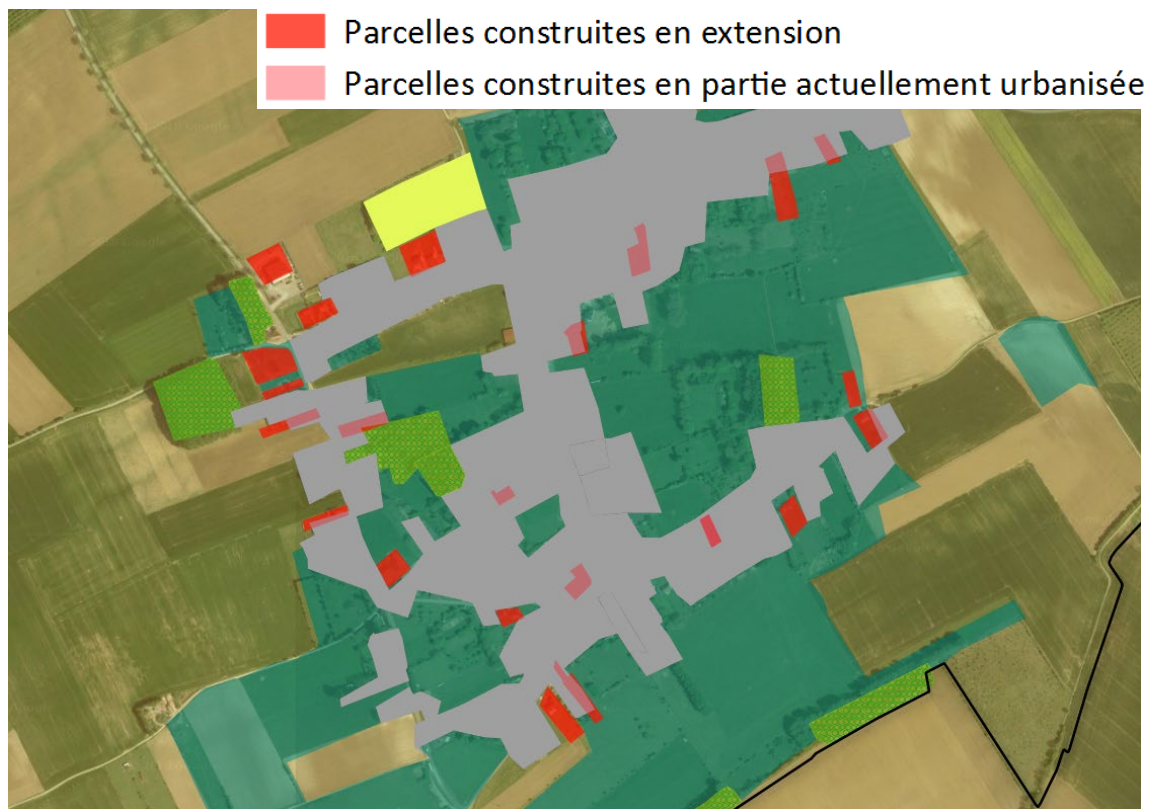
Occupation du sol en 2005 selon Corine Land Cover :

Occupation du sol :

- CULTURES ANNUELLES
- TISSU BATI
- ESPACES VERTS URBAINS ET PERIURBAINS
- BOISEMENTS
- PRAIRIES : NATURELLES, PERMANENTES



Parcelles bâties entre 2006 et 2016, en extension ou en PAU selon Corine Land Cover :

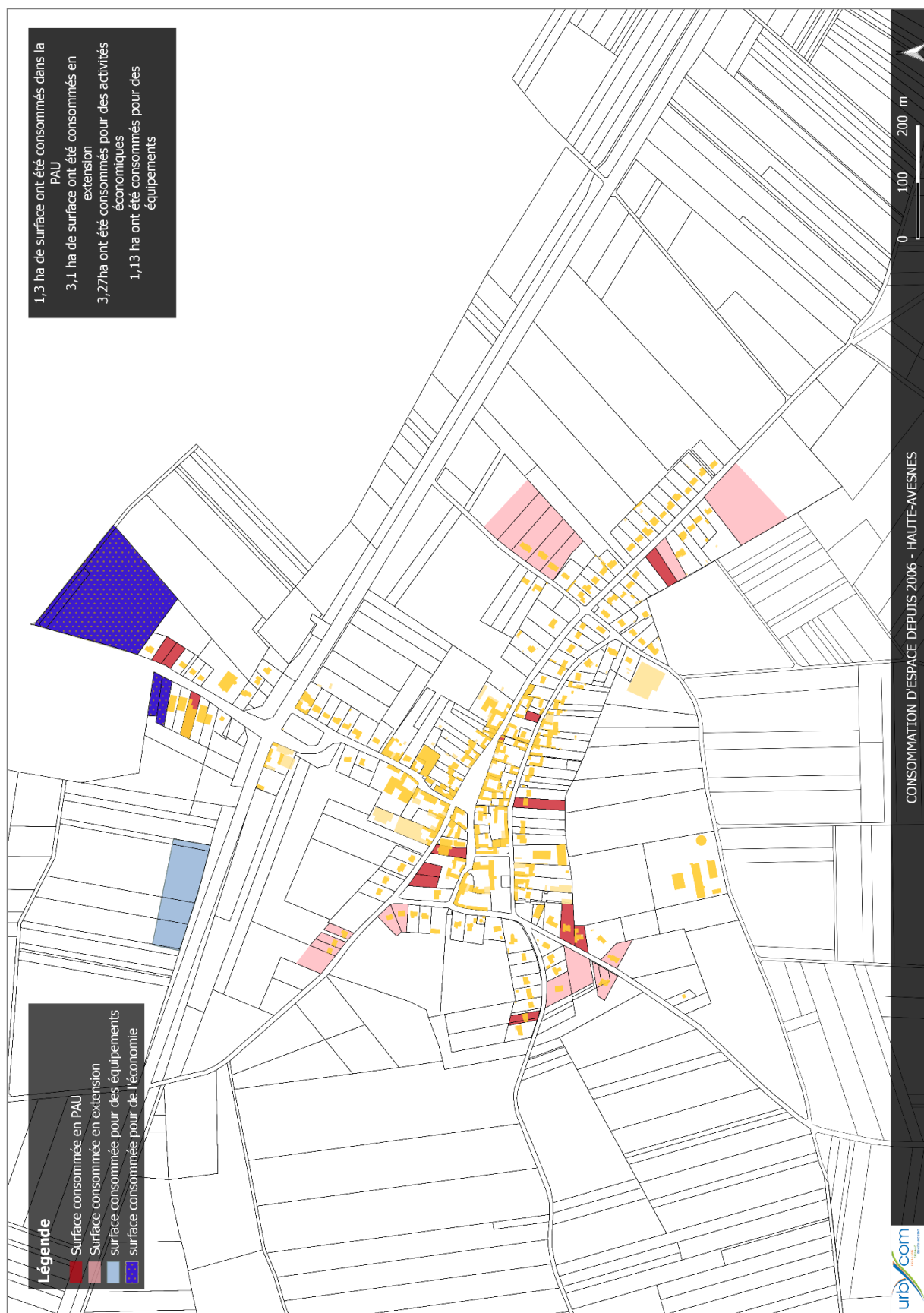


La consommation d'espace est différenciée selon la nature des constructions : habitat, économie, équipements, agriculture.

Exemple sur Haute-Avesnes :

Une distinction est effectuée entre espaces :

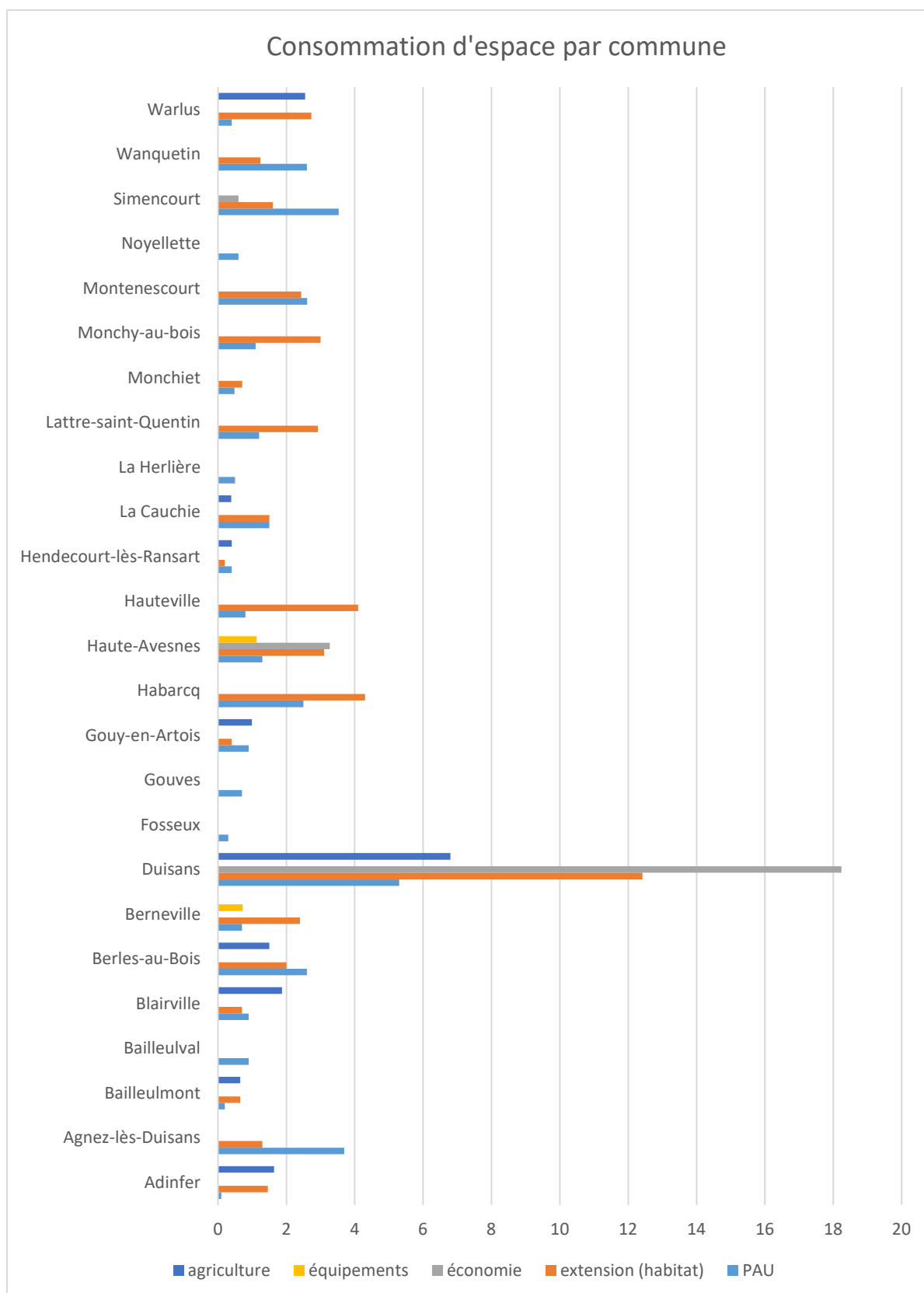
- 1,3 ha ont été consommés dans la PAU (mixte) ;
- 3,1ha ont été consommés en extension pour de l'habitat,
- 3,7ha ont été consommés en extension pour des activités économiques,
- 1,13ha ont été consommés en extension pour des équipements.



L'analyse a été effectuée commune par commune. Les cartographies détaillées sont en annexes du rapport de présentation.

Communes	PAU	Extension (habitat)	Économie	Équipements	Agriculture	Total
Adinfer	0,1	1,46			1,64	3,2
Agnez-lès-Duisans	3,69	1,3				4,99
Bailleulmont	0,2	0,65			0,65	1,5
Bailleulval	0,9					0,9
Blairville	0,9	0,7			1,87	3,47
Berles-au-Bois	2,6	2			1,5	6,1
Berneville	0,7	2,4		0,72		3,82
Duisans	5,3	12,42	18,24		6,8	42,76
Fosseux	0,3					0,3
Gouves	0,7					0,7
Gouy-en-Artois	0,9	0,4			0,99	2,29
Habarcq	2,5	4,3				6,8
Haute-Avesnes	1,3	3,1	3,27	1,13		8,8
Hauteville	0,8	4,1				4,9
Hendecourt-lès-Ransart	0,4	0,2			0,4	1
La Cauchie	1,5	1,5			0,39	3,39
La Herlière	0,5					0,5
Lattre-Saint-Quentin	1,2	2,92				4,12
Monchiet	0,48	0,71				1,19
Monchy-au-Bois	1,1	3				4,1
Montenescourt	2,61	2,43				5,04
Noyellette	0,6					0,6
Simencourt	3,53	1,6	0,6			5,73
Wanquetin	2,6	1,24				3,84
Warlus	0,4	2,73			2,55	5,68
Total	35,81	49,16	22,1	1,85	16,79	125,72

Pour l'ensemble des communes, 35,81 ha ont été consommés dans la PAU, 49,16ha sous forme d'extension pour l'habitat, 22,1 ha d'extension pour l'économie, 1,85 ha d'extension pour les équipements, et 16,79ha pour l'activité agricole, soit près de 90ha en extension sur 13 ans, soit 6,9ha par an en moyenne.



La consommation d'espace en extension était donc de 6,9 ha par an en moyenne, sur la période 2006/2019. Dans le PLUi, elle serait de 65,45 ha (en admettant que toutes les zones soient investies ainsi que les emplacements réservés en extension) sur la période 2019/2036, soit 3,85/ha par an. Le PLUi permet donc de diviser quasiment la consommation d'espace par deux.

2. Incidence du PLUi sur la consommation d'espace agricole

L'impact le plus important sur le milieu physique est l'imperméabilisation de terres agricoles et de prairies qui s'élève à 49,76 hectares (pour les zones économiques, les zones d'équipements, les emplacements réservés et les zones d'extensions pour l'habitat). De plus, au sein du tissu urbain, 44,16 hectares sont disponibles en dents creuses.

Ainsi, selon le RPG 2017, sont consommés pour les projets d'extension, quel que soit leur vocation :

- 17,15 hectares de prairies (code RPG : 18 prairies permanentes, code 19 : prairies temporaires, code 17 : Estives et landes ; code 11 : Jachère en gel) ;
- 32,60 hectares de terres agricoles autres que prairie.

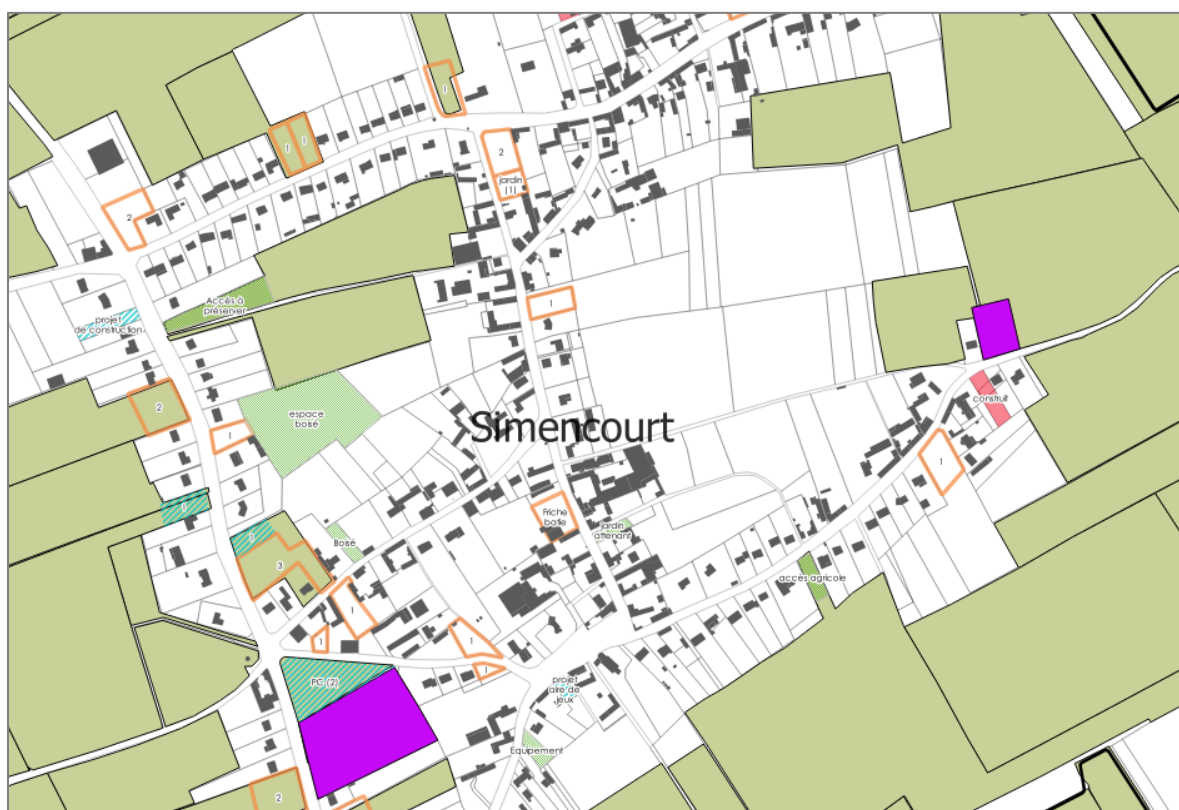
Il est à noter que 14 hectares ne consomment pas de terres agricoles inscrites au RPG.

Pour la construction en tissu urbain (soit en dents creuses), sont consommés :

- 11,22 hectares de prairies,
- 3,3 hectares de terres agricoles autres que prairie.

Il est à noter que 29,62 hectares ne sont pas classés au RPG 2017 (jardins, renouvellement urbain...).

Exemple sur Simencourt : le diagnostic foncier est croisé avec les données du RPG 2017. Les dents creuses et les zones d'extension impactées sont comptabilisées.



III. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La liste des exemples est non exhaustive.

1. Architecture, urbanisme et risques

- Objectif de prise en compte des risques, principalement hydrauliques (remontées de nappes), dans les aménagements afin d'adapter les constructions en conséquence.

Exemple : Warlus, Hendecourt-lès-Ransart, Gouves...

- Objectif de mise en place et d'utilisation d'emplacements réservés permettant le plus souvent d'accéder à la zone de projet avec des emprises adaptées.

Exemple : Wanquetin...

- Objectif de prise en compte des contraintes liées au réseau électrique et d'adaptation des implantations des constructions.

Exemple : Simencourt, La Cauchie, ...

- Objectif d'alignement des façades le long de la voie de façon à maintenir une cohérence du rythme urbain.

Exemple : Warlus, Simencourt, ...

- Objectif d'implantation des constructions avec un recul permettant de respecter l'existant et/ou de conserver des espaces plus ouverts.

Exemple : Haute-Avesnes, Habarcq, Gouves ...

- Objectif de démolition de la construction afin de limiter les risques liés à sa vétusté et afin de favoriser la cohérence du projet.

Exemple : Wanquetin, Duisans, ...

- Objectif de conservation et de réhabilitation des éléments bâtis existants (mur, rempart, ...) afin de conserver des traces du passé et de valoriser le secteur.

Exemple : Habarcq, ...

- Objectif de création d'une bande d'inconstructibilité de façon à limiter les nuisances vers les constructions du futur projet et afin de limiter les effets d'écrasement liés à la présence de bâtis trop près et/ou trop hauts le long des voies.

Exemple : La Herlière, Haute-Avesnes, ...

- Objectif d'utilisation de matériaux qualitatifs pour les constructions de façon à respecter l'existant et/ou à développer un secteur de qualité en termes de cohérence urbaine et architecturale.

Exemple : La Herlière, Haute-Avesnes, ...

- Objectif de définition d'un secteur favorable à l'implantation d'un équipement en fonction des enjeux et contraintes liés à ce dernier et au contexte.

Exemple : La Cauchie, ...

- Objectif de protection et de valorisation du patrimoine bâti alentour via le respect des prescriptions et des servitudes liées à ce dernier.

Exemple : Habarcq, Duisans, ...

- Objectif de mise en place d'un phasage des aménagements permettant la maîtrise de l'urbanisation dans le temps.

Exemple : Simencourt, Berneville, ...

- Objectif d'implantation et d'orientation adaptée des constructions en fonction des enjeux urbains et bioclimatiques.

Exemple : Berneville, ...

2. *Programmation*

- Objectif de maîtrise de l'aménagement dans le temps et de conservation de la cohérence urbaine et paysagère via l'imposition de minima de densité par hectare.

Exemple : Adinfer, Wanquetin, ...

- Objectif de conservation et/ou de création de la cohérence urbaine via l'obligation de réaliser une opération d'ensemble.

Exemple : Warlus, Duisans, ...

- Objectif de définition de la vocation de la zone selon les besoins et selon le contexte urbain, architectural et paysager : vocation économique, vocation résidentielle, vocation d'équipement, vocation mixte, ...

Exemple : La Herlière, Bailleulmont, ...

- Objectif d'adaptation aux besoins et aux possibilités d'aménagement de la zone par la conservation de la possibilité de réaliser les travaux en plusieurs étapes.

Exemple : Habarcq, Simencourt...

- Objectif d'agrément et de valorisation de l'environnement communal via la réalisation d'espaces verts publics.

Exemple : Habarcq, ...

- Objectif de mise en place d'une mixité sociale et d'une diversification des logements via l'imposition d'implantation de logements présentant divers statuts d'occupation (PLAI, PLUS, PLS, ...).

Exemple : Berneville, ...

- Objectif de mise en place d'une mixité fonctionnelle apportant plus d'échanges et plus d'interactions entre les acteurs du territoire.

Exemple : Adinfer, La Cauchie, ...

3. *Transports et déplacements*

- Objectif de mise en place d'une desserte sécurisée des zones de projet via la sécurisation de tous les carrefours et de toutes les voiries créés (routières ou douces).

Exemple : Adinfer, Warlus...

- Objectif de raccordement doux sécurisé du projet avec son environnement et/ou de mise en place d'une « trame douce » dans le projet afin de faciliter et fluidifier les échanges au sein de la zone et/ou entre les quartiers. Idéalement cette liaison doit être accompagnée d'un traitement paysager permettant d'agrémenter les déplacements.

Exemple : Noyellette, ...

- Objectif de mise en place d'une desserte sécurisée et adaptée au contexte. Un bouclage viaire est toujours privilégié de façon à limiter l'enclavement de la zone et à limiter les impasses génératrices de manœuvres. Dans le cas d'une mise en place d'une impasse, sa continuité via la création d'un cheminement doux est toujours souhaitable.

Exemple : Duisans, Warlus, ...

- Objectif de hiérarchisation du réseau viaire et d'organisation des déplacements afin d'apporter plus de lisibilité et de limiter l'insécurité routière.

Exemple : Berneville, ...

- Objectif d'adaptation du réseau viaire du projet en fonction du contexte via la définition d'éventuels sens de circulation.

Exemple : Noyellette, Habarcq, ...

- Objectif de restructuration du réseau viaire de proximité permettant d'accueillir les futurs flux routiers (poids-lourds, voitures, ...).

Exemple : Warlus, Duisans, ...

- Objectif de limitation de l'enclavement des terres agricoles via la conservation des accès agricoles existants.

Exemple : Wanquetin, ...

- Objectif de prise en compte des véhicules et des besoins en stationnement via la définition d'espaces destinés à accueillir des places de stationnement.

Exemple : Duisans, ...

- Objectif d'accompagnement de favorisation des déplacements doux via la mise en place de cheminement doux le long des voies routières.

Exemple : Adinfer, Warlus, ...

- Objectif de mise en place de voies partagées permettant d'apaiser les relations entre les différents modes de déplacement au sein des projets.

Exemple : Berneville, ...

- Objectif de limitation de l'imperméabilisation des sols via la réalisation d'espaces de stationnement et/ou de voiries perméables.

Exemple : Berneville, ...

- Objectif de limitation de l'enclavement de la zone et d'anticipation des développements futurs via l'aménagement et/ou la conservation de perméabilités viaires.

Exemple : Warlus, ...

4. *Paysage, patrimoine et environnement*

- Objectif de préservation et de valorisation des ressources naturelles via leur conservation et/ou leur confortement. Il peut s'agir d'éléments végétalisés (arbre, boisement, haie) ou hydrauliques (cours d'eau, plans d'eau). Ceci permet, entre autres, de conserver une cohérence paysagère.

Exemple : Hendecourt-lès-Ransart, Habarcq, Berneville, ...

- Objectif de mise en valeur des axes de déplacement, via leur accompagnement par un traitement paysager, permettant de rendre agréable la déambulation.

Exemple : Berneville, Adinfer, ...

- Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères. Ces dernières peuvent limiter toutes vues (haie dense) ou bien les valoriser (haie d'agrément).

Exemple : Hendecourt-lès-Ransart, Haute-Avesnes, ...

- Objectif de prise en compte et de protection et/ou valorisation des éléments patrimoniaux proches.

Exemple : Noyellette, La Cauchie, ...

- Objectif de valorisation patrimoniale ou des zones de projet via la mise en place et/ou la conservation de perspectives visuelles qualitatives vers la zone ou vers des éléments patrimoniaux (église).

Exemple : La Herlière, Simencourt, La Cauchie, ...

- Objectif de mise en place de reculs permettant la protection et l'entretien des ressources hydrauliques.

Exemple : Berneville, ...

- Objectif de réalisation d'un espace vert de loisirs favorisant les échanges et les rencontres entre les habitants.

Exemple : Duisans, Berneville, ...

- Objectif d'intégration et de valorisation paysagère via la création de bandes paysagères mêlant différentes strates végétales sur les secteurs les plus fréquentés.

Exemple : Haute-Avesnes, La Herlière, ...

- Objectif d'intégration et de valorisation paysagère via l'aménagement en alternance de bandes végétalisées et d'espaces ouverts aux vues.

Exemple : La Herlière, Haute-Avesnes, ...

IV. CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS

L'objectif des dispositions réglementaires est de permettre la maîtrise et la gestion des évolutions tout au long du processus de transformation de l'espace, en cohérence avec les orientations définies au PADD.

La méthodologie retenue pour la définition des zones U et des zones d'extension (1AU) découle des éléments du SCoT.

Pour ce faire, le territoire est divisé en différentes zones délimitées en vertu de leur spécificité, leur fonction ou leur vocation. La délimitation et le règlement des zones ont été établis en vue de garantir des occupations du sol en harmonie avec leur environnement urbain ou naturel.

- Zones urbaines,
- Zones à urbaniser,
- Zones agricoles,
- Zones naturelles.

1. Justifications des limites de zones

Le territoire couvert par le PLUi, est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Le découpage des zones s'est opéré en cohérence avec le projet intercommunal : les zones urbaines couvrent la partie agglomérée de chaque commune ; les espaces agricoles sont préservés par un classement spécifique ; les secteurs naturels les plus sensibles font l'objet d'une protection accrue afin d'assurer leur sauvegarde.

Le zonage du PLUi tient compte des dispositions et des possibilités offertes par le SCOT, des évolutions législatives mais également des nouveaux projets communaux et intercommunaux.

L'objectif est de suivre les dispositions du SCOT tout en réduisant la consommation d'espaces agricoles et naturels en privilégiant une urbanisation dense et groupée, en tissu urbain existant et éventuellement sur des sites de développement situés à proximité des centralités.

Des terrains actuellement en zone U, AU ou 1NA des PLU ou des POS opposables pourront donc être rebasculés en zones Agricoles ou Naturelles, au sein desquelles la constructibilité est très limitée. Par exemple, en zone Naturelle, aucune construction ou installation n'est autorisée. En zone A, aucune nouvelle habitation ne peut être autorisée sauf si c'est un logement indispensable à une exploitation agricole. A l'inverse, d'autres terrains, actuellement non constructibles, peuvent être repris en zone Urbaine ou à Urbaniser.

a. La zone urbaine

Conformément à l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme, les zones urbaines sont dites "zones U".

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». Par équipements, on entend ceux liés à la desserte des constructions, c'est-à-dire la voirie, l'eau, l'électricité et le cas échéant, l'assainissement.

Pour maintenir une harmonie urbaine sur le territoire, une zone urbaine à vocation mixte a été créée, reprenant le paysage urbain spécifique. L'objectif est de permettre via le règlement du PLUi, une intégration qualitative des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant.

La zone U ou zone urbaine mixte, correspond à l'urbanisation existante le long des principaux axes et aux extensions urbaines. Elle est principalement affectée à l'habitat, aux commerces, aux activités artisanales, tertiaires, de bureau et de services.

La zone U reprend la partie actuellement urbanisée de chaque commune, **qui est définie dans le diagnostic foncier**. Cette dernière est déterminée au travers d'un faisceau d'indices : desserte, nombre de constructions existantes, distance du terrain par rapport au bâti existant, contiguïté avec les parcelles bâties. Cette notion s'apprécie de la même manière que le principe de constructibilité limitée.

Ainsi, le caractère urbanisé d'un espace s'apprécie en fonction de la densité de construction (CE 29 janvier 1997, Djerelian, requête. n°125842), de la desserte par les différents réseaux et la voirie ainsi que des obstacles physiques pouvant séparer les parcelles litigieuses des zones d'habitations existantes¹. Ces critères sont cumulatifs.

La distance par rapport au bourg est un critère déterminant. Sera par exemple considéré en dehors de la partie urbanisée un terrain situé à plus de 100 mètres d'une agglomération. En revanche, une parcelle située à proximité immédiate des maisons fait partie de l'espace urbanisé. (CE 17 janvier 1994 Demesidon, CE 30 juin 1995 Bobin).

De même, est intégré dans les parties urbanisées d'une commune un terrain limitrophe de parcelles sur lesquelles une dizaine d'habitations ont été édifiées ou sont en cours de construction (CE 18 octobre 2002 M.Turbe, CAA Bordeaux 6 décembre 2001). La situation est similaire pour un terrain situé à 400 mètres d'une agglomération mais contigu d'un lotissement régulièrement réalisé et presque terminé (TA Nice, 4 décembre 1986, Monge). De même, un terrain situé à moins de 100 mètres du bourg et localisé à proximité immédiate de plusieurs maisons est constructible, alors même qu'il est séparé de l'agglomération par une voie communale (CE 27 mai 1994, Michel Visine).

A contrario, un terrain situé à 150 mètres de l'agglomération dans un environnement menacé par le mitage est considéré en dehors des parties urbanisées (TA Nice, 10 mai 2001 Société Eda/ Commune de Ramatuelle). Ainsi, il doit exister une distance notable entre le terrain en cause et l'agglomération.

La présence d'un obstacle physique entre également en ligne de compte. Ainsi, une parcelle située à environ 100 mètres du périmètre urbanisé du lieu-dit Loiras est inconstructible, parce qu'elle en est séparée par un ruisseau surmonté d'un pont, qui constitue une coupure d'urbanisation. De ce fait, le périmètre urbanisé constitue une autre partie de la commune, et n'entre donc pas en ligne de compte (CAA Marseille, 20 septembre 2007, M. et Mme Gilbert X).

i. Définir la profondeur de la zone urbaine

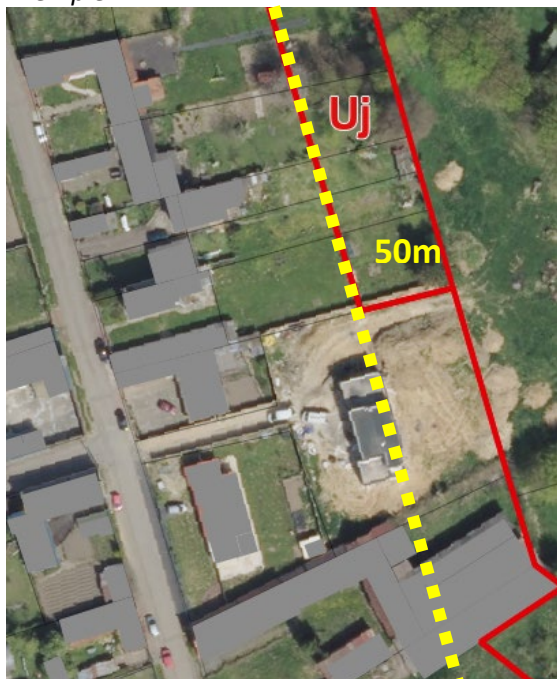
Les limites des zones U ont été fixées pour englober l'ensemble des constructions existantes au sein des tissus urbains, leur jardin et les dents creuses lorsqu'elles sont suffisamment équipées, sauf exceptions (contraintes physiques, naturelles, techniques...).

Les profondeurs de la zone urbaine permettent de répondre à une utilisation optimale des parcelles des administrés.

Le premier critère de délimitation de la profondeur de la zone U est le parcellaire : les limites parcellaires témoignent généralement de la vocation globale de la parcelle sur laquelle la construction est basée. Une profondeur moyenne de 50 mètres a été retenue, pour permettre la réalisation d'annexes, mais limiter les constructions en second voire troisième rang. Le recul de 50m peut être plus important lorsqu'il existe déjà une construction en retrait.

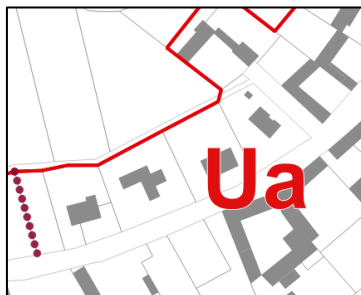
¹ Ainsi, une parcelle située à environ 100 mètres du périmètre urbanisé est inconstructible, parce qu'elle est séparée du tissu urbain par un ruisseau surmonté d'un pont qui constitue une coupure d'urbanisation : CAA Marseille, 20 septembre 2007, M et Mme Gilbert.

Exemple :



Au lieu d'être calée sur la limite parcellaire, la zone U peut être redécoupée de manière à ne reprendre que le jardin et classer dans une autre zone les parties qui semblent davantage avoir ces autres vocations. Ce découpage se fait alors sur la base de la photo-interprétation. A quelques exceptions près, le découpage de la zone urbaine ne suit donc pas les limites de parcelles.

Exemple de découpage de la zone U en fonction des limites parcellaires :



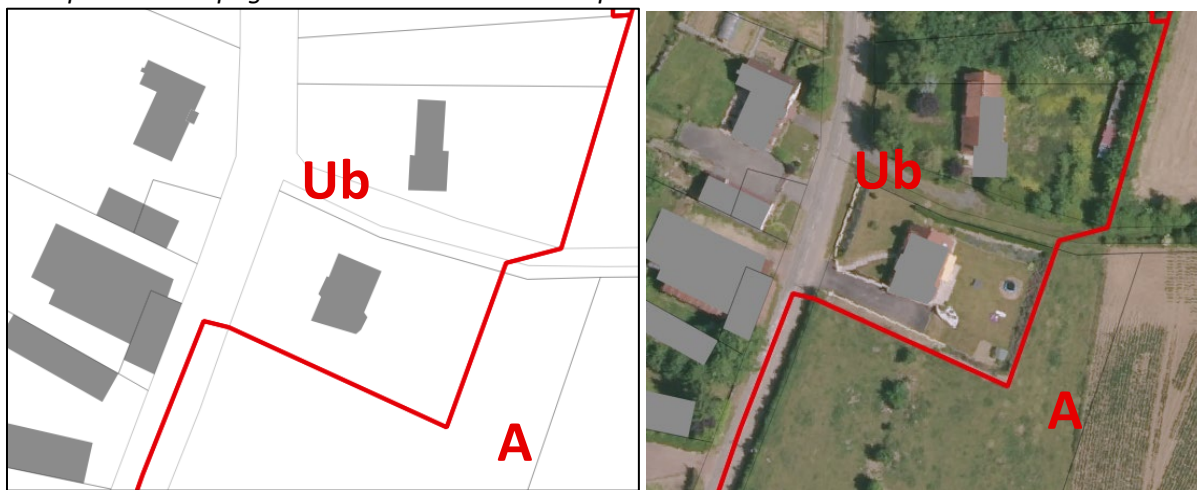
Exemple de découpage de la zone U qui ne suit pas les limites cadastrales : fonds de parcelles repris en zone A :



ii. Délimitation du tissu urbain existant pour stopper l'extension linéaire

Afin de limiter l'extension linéaire, la délimitation de la zone se fait sur la dernière parcelle bâtie du même côté de la rue. Cependant, la construction peut être autorisée si elle est rendue nécessaire vis-à-vis du parti d'aménager de chaque commune (**cf. justifications des zones d'extension**).

Exemple de découpage de la zone à la limite de la parcelle :



Par ailleurs, cette méthode de délimitation permet de limiter les éventuels problèmes de raccordement aux nouvelles parcelles lors de la création de nouvelles constructions.

Dans le cas où une parcelle bâtie comprend un jardin suffisamment grand pour abriter une nouvelle habitation, et qui serait desservie directement par la voie publique en extension linéaire, soit la partie concernée de la parcelle reste en zone U, soit elle est reprise en zone A ou Uj. Sa reprise en zone A dépend de son potentiel agronomique. Si sa vocation de jardin est irréversible, (artificialisation importante), la partie de parcelle en extension linéaire sera reprise en secteur Uj.

iii. *Reprise des dents creuses de moins de 80m de largeur sur rue et d'autres espaces non bâtis insérés dans le tissu urbain existant*

La définition de la zone U concernant la reprise ou non des dents creuses découle de la méthodologie appliquée pour le diagnostic foncier, elle-même découlant des principes édictés dans le SCOT : les dents creuses (espaces non bâtis entre deux espaces bâtis ou artificialisés) de moins de 80m de largeur sur rue sont repris en zone U. Une dent creuse de plus de 80m est reprise en zone A ou N selon sa vocation.

Quelques dents creuses de moins de 80m peuvent toutefois être reprises en zone A ou N :

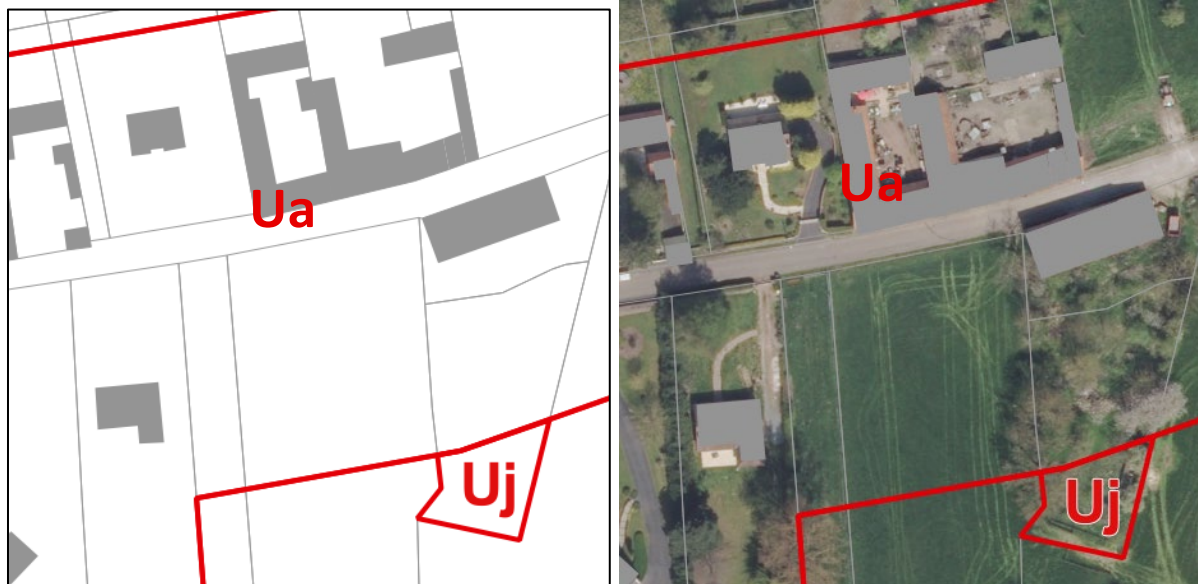
- lorsqu'il existe un risque justifiant de rendre inconstructible le terrain ;
- lorsqu'il existe un enjeu agricole : parcelle attenante à une exploitation d'élevage par exemple.

De plus, les terrains apparaissant nus au cadastre au sein de la zone urbaine relèvent de deux catégories :

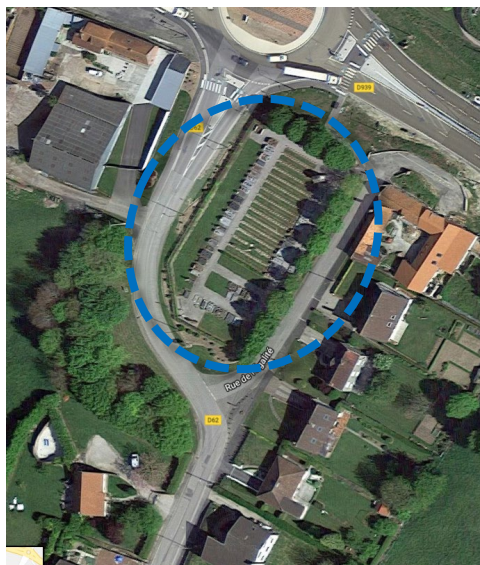
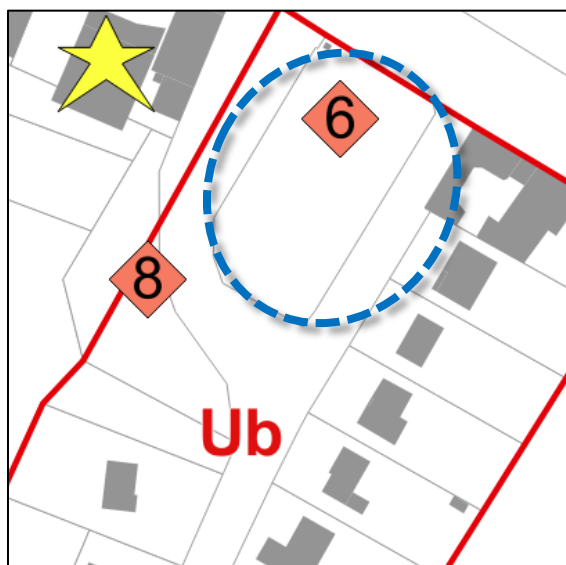
- De dent creuse de moins de 80m de largeur sur rue, accessible en voiture et bénéficiant d'une desserte suffisante en réseaux (pas de projet connu actuellement mais qui présente un potentiel de construction),
- D'espaces non bâtis mais artificialisés (d'espaces publics, cimetière, parking, espaces verts ou terrains attenants à une habitation ou à une activité). **Ces éléments sont indiqués sur les diagnostics fonciers de chaque commune.**

Ces espaces sont repris dans la zone U afin de permettre, d'une part, la continuité du bâti et d'autre part, la densification du tissu urbain. Les gisements fonciers repris en zone U pourront potentiellement faire l'objet de nouvelles constructions et permettront ainsi de limiter l'extension urbaine sur les terres agricoles.

Exemple d'espace « nu » repris en zone U :



Exemple de terrain artificialisé classé en zone U :



iv. Découpage des zones U en plusieurs secteurs

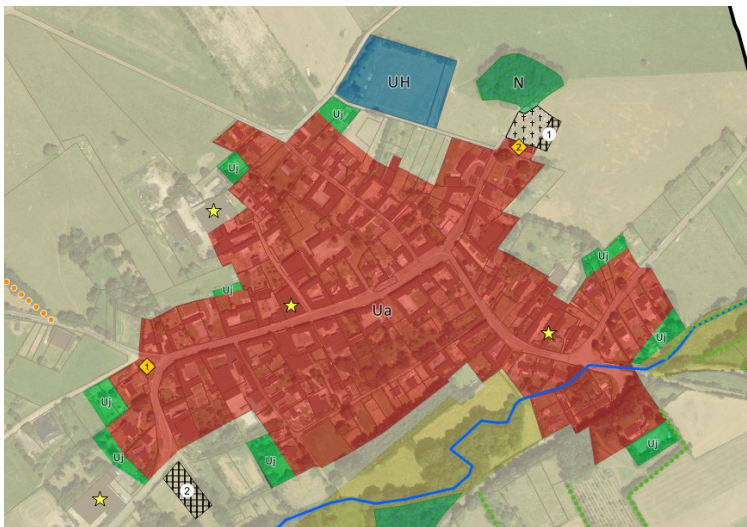
La zone U est découpée en deux sous-secteurs à vocation mixte, principalement résidentielle, en fonction des typo-morphologies existantes : le secteur Ua (tissu de centres-bourg, aux typologies traditionnelles) et le secteur Ub (tissu principalement résidentiel correspondant aux extensions plus récentes sous formes pavillonnaires, de faible ou de moyenne densité).

■ Le sous-secteur Ua

Le secteur Ua correspond aux tissus urbains traditionnels (corps de fermes, longères...), caractérisés principalement par des constructions implantées à l'alignement des voies, par l'implantation ponctuelles de bâtiments à vocation agricole (de nombreux corps de ferme), commerciales, artisanales ou de bureau, par des façades en pierres blanches et/ou en briques...

Les secteurs Ua sont délimités en suivant principalement les limites parcellaires. Cependant, lorsque la parcelle est d'une profondeur supérieure à 50 mètres depuis la voie d'accès, la délimitation est ajustée. De ce fait, le fond de parcelle (au-delà de 50m de profondeur) peut être classé en secteur Uj (secteur de jardins) ou en zone agricole ou naturelle si ce classement peut se justifier au regard du potentiel agronomique, d'un enjeu environnemental ou de la présence d'un risque. Le classement de ces fonds de parcelles est justifié plus loin (iii. Sous-secteur Uj).

Exemple de délimitation du secteur Ua sur Bailleulval :



■ Le sous-secteur Ub

Le secteur Ub concerne les secteurs urbanisés à vocation principale d'habitat, le plus souvent de forme pavillonnaire, construits en lotissements ou en lots libres, en extension linéaire (le long des axes routiers).

Malgré leur vocation principalement résidentielle, des commerces et équipements pourront être admis afin de favoriser la mixité fonctionnelle de ces tissus urbains.

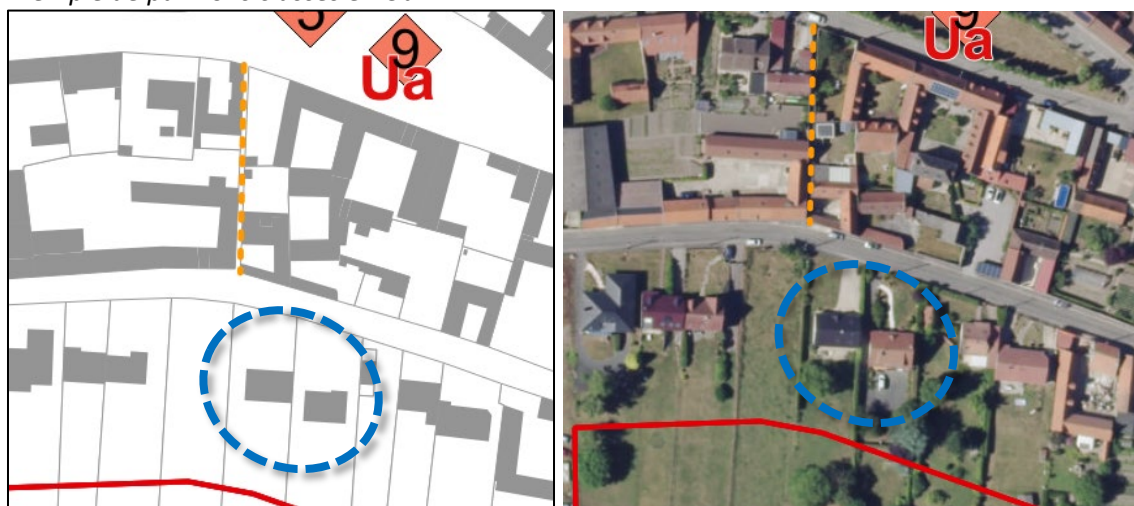
Comme pour le secteur Ua, la délimitation des secteurs Ub suit le plus souvent les limites parcellaires.

Exemple de délimitation du secteur Ub sur Wanquetin :



Le découpage des secteurs Ua ou Ub délimite des « entités urbaines » aux caractéristiques (traditionnelles ou pavillonnaires) dominantes. Ce n'est pas une délimitation à la parcelle. Ainsi, lorsque des habitations pavillonnaires sont implantées occasionnellement, par faible nombre ou entre deux habitations traditionnelles, ces premières sont intégrées au secteur Ua.

Exemple de pavillons classés en Ua :



■ Sous-secteur Uj

Le sous-secteur Uj concerne les terrains considérés comme fond de jardins : il reprend les grands fonds de jardin, situés au-delà de 50m de profondeur à partir de la voie d'accès.

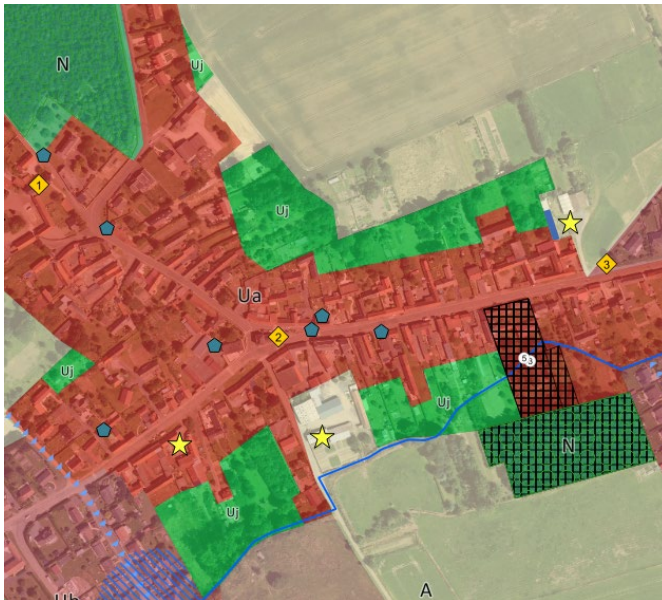
En limitant les possibilités de bâtir en profondeur des tissus bâtis, le règlement permettra de limiter l'étalement urbain non maîtrisé, et de mieux gérer l'urbanisation au regard de la capacité des réseaux.

Ces fonds de jardin ne pouvant être considérés comme agricoles et ne présentant pas de potentiel agronomique, ils ne peuvent être repris en zone Agricole (A), d'où leur reprise en secteur Uj.

En effet, selon l'article R151-22 du code de l'urbanisme : *« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».*

En secteur Uj ne seront autorisés que les annexes et les extensions, avec une emprise au sol limitée à 40m².

Exemples de fonds de jardins repris en Uj sur Berneville :



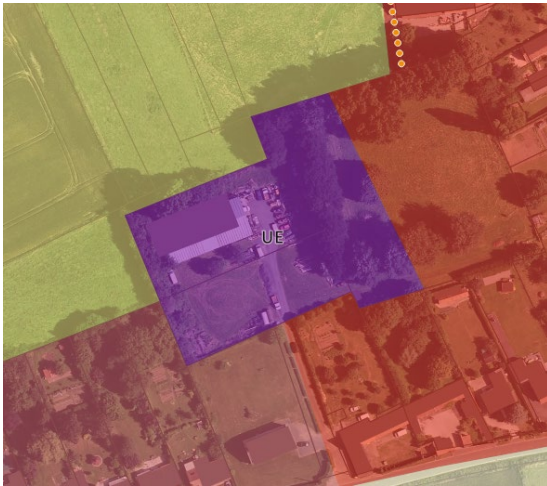
■ Zone UE

La zone UE concerne toutes les zones d'activités existantes.

Les zones à vocation économique sont des zones économiques déjà présentes sur les communes destinées à regrouper les activités économiques admissibles au voisinage des quartiers d'habitation.

Elles permettent de pérenniser les activités économiques au sein du territoire, tout en anticipant de futures.

Agnez-lès-Duisans :



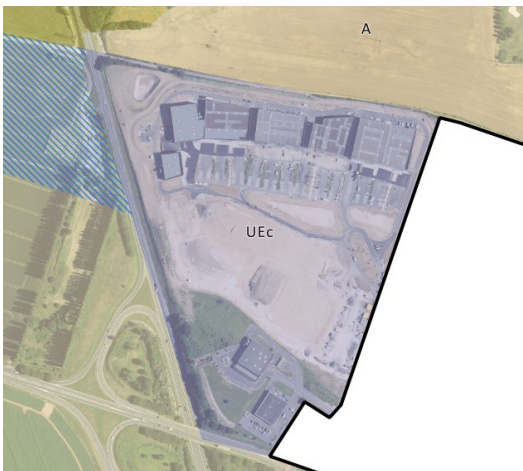
La zone UE reprend l'emprise de l'activité existante, avec des possibilités d'extension sur l'arrière.

Bailleulval :



La zone UE reprend l'emprise de l'activité existante, sans prévoir d'extension.

Duisans :



La zone UEc reprend la zone d'activités commerciale en cours d'aménagement, sans prévoir d'extension.



La zone UE reprend la zone d'activités existante. La parcelle libre à l'est fait l'objet d'un projet en cours.

Haute-Avesnes :



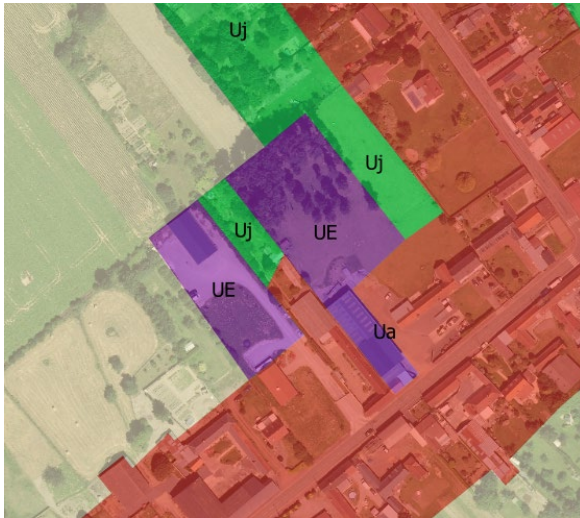
La zone UE reprend l'emprise des activités existantes. La parcelle libre fait l'objet d'un projet en cours.

Hendecourt-lès-Ransart :



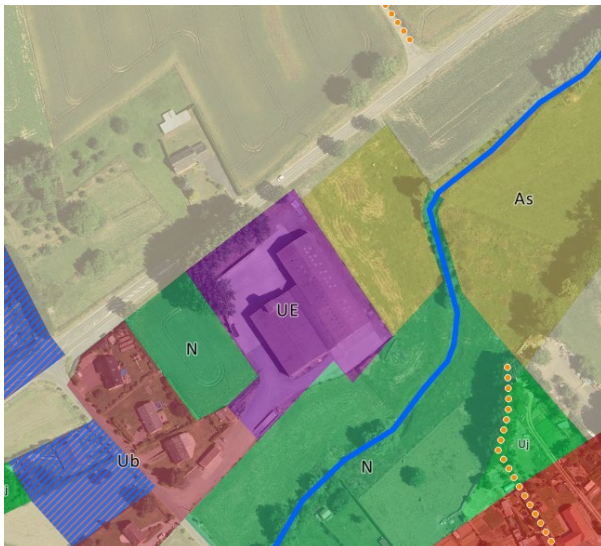
La zone UE reprend l'emprise de l'activité existante, avec une possibilité d'extension sur l'arrière.

La Cauchie :



La zone UE reprend l'emprise de l'activité existante, avec une possibilité d'extension sur l'arrière.

Lattre-Saint-Quentin :



La zone UE reprend l'emprise de l'activité existante.

Simencourt :

Les zones économiques correspondent à l'emprise des activités existantes. Pour celle plus au sud, une possibilité d'extension est maintenue sur l'arrière.



■ La zone UH

La zone UH concerne les terrains de sport et équipements publics et d'intérêt collectifs intégrés au tissu urbain. Le classement UH permet de pérenniser ces équipements. Seules sont autorisées dans cette zone les CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif).

Agnez-lès-Duisans :

L'emprise de la zone UH correspond au terrain de sport, à une salle polyvalente et à un terrain de tennis.



Bailleulval :



Le secteur UH correspond à l'emprise du terrain de sport.

Berles-au-Bois :



Le secteur UH correspond à l'emprise du terrain de sport.

Berneville :



Le secteur UH correspond à des terrains de sport, le cimetière, une salle polyvalente et des emplacements réservés pour l'extension du cimetière (1) et un parking pour la salle (2). Une parcelle à l'est est conservée pour une possibilité d'extension de ce secteur d'équipements.

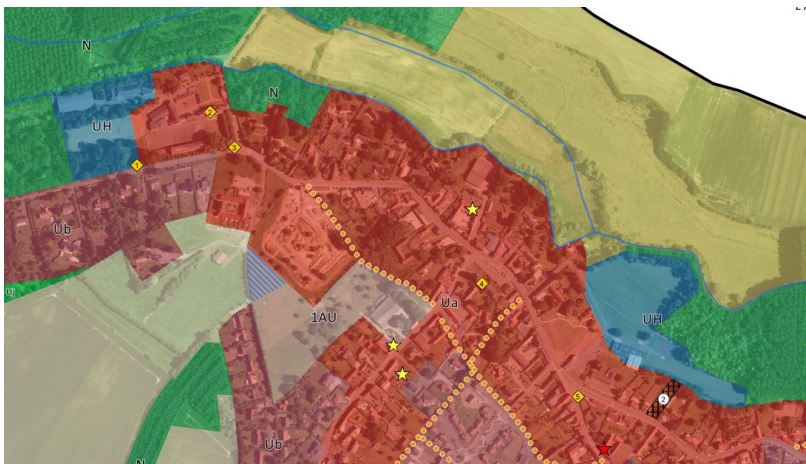
Blairville :



Le secteur UH correspond au terrain de sport.

Duisans :

Le secteur UH reprend l'emprise des terrains de sport, notamment ceux du collège.

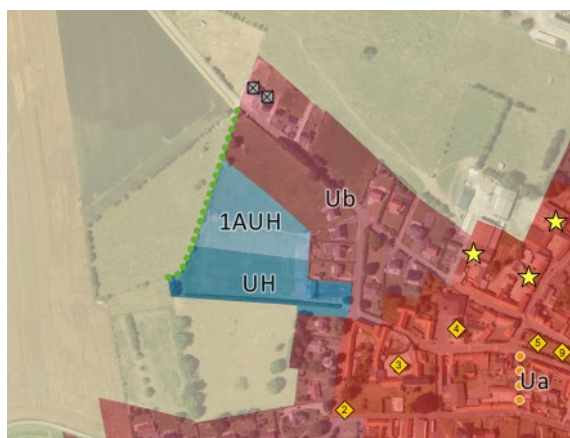


Habarcq :



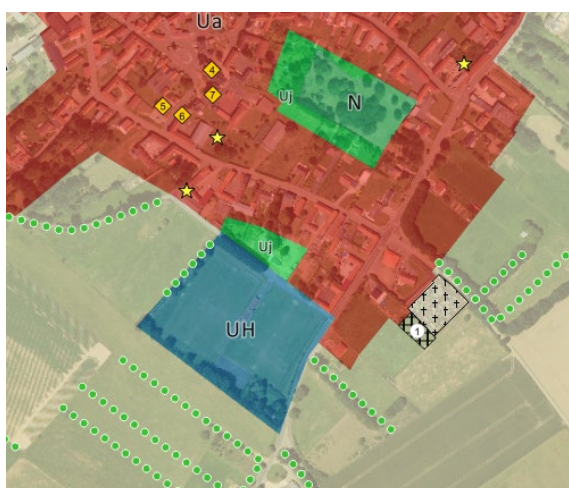
Le zone UH reprend l'emprise du terrain de sport.

Haute-Avesnes :



Le zone UH reprend l'emprise du terrain de sport.
Une partie sur l'arrière est reprise en 1AUH pour permettre le développement de la zone d'équipements.

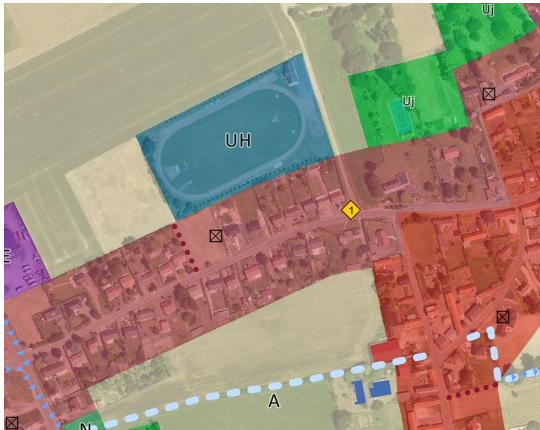
Monchy-au-Bois :



Le zone UH reprend l'emprise du terrain de sport,
ainsi qu'un équipement public.



Simencourt :



Le zone UH reprend l'emprise du terrain de sport.

b. La zone à urbaniser (AU)

L'article R.151-20 du code de l'urbanisme prévoit que peuvent être classés en zones à urbaniser, dites "zones AU", "les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation".

Le caractère suffisant des équipements à la périphérie immédiate de la zone détermine son ouverture à l'urbanisation : si la voirie et les réseaux de capacité suffisante existent à la périphérie, la zone AU, appelée dès lors 1AU, peut être ouverte à l'urbanisation dès sa création.

■ Délimiter les zones à urbaniser mixtes

Les zones 1AU sont destinées à une urbanisation à court ou moyen terme. Elles correspondent au secteur de potentiel de développement urbain mixte à dominante habitat. Elles sont prévues pour répondre aux besoins de développement résidentiel, **sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble**.

En effet, elles viennent en complément du potentiel de renouvellement urbain dans le cadre de la production du nombre de logements nécessaires à l'atteinte de l'objectif démographique, tout en permettant d'assurer d'autres objectifs : maillage de la commune, multifonctionnalité, etc.

Le choix de la localisation et du périmètre des zones 1AU s'est effectué en fonction des contraintes, risques, servitudes de chaque commune et des besoins (dimensionnement par rapport au nombre de logements nécessaires), comme explicité plus haut.

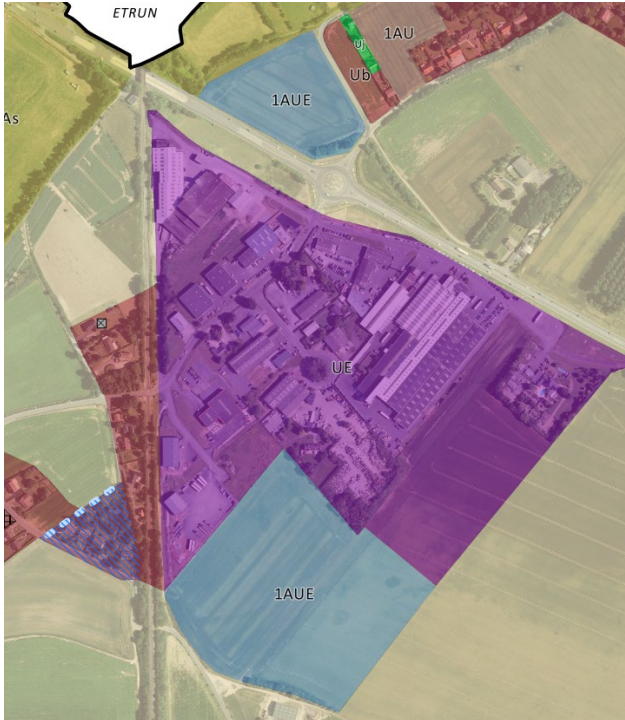
Les limites des zones AU poursuivent plusieurs objectifs :

- Développer l'urbanisation de manière équilibrée en fonction des besoins du territoire, notamment démographiques (niveau de population, équilibre...), mais aussi de mobilité, de sécurité... etc,
- Implanter les zones de développement dans un objectif de renforcement de l'unité des tissus urbains existants,
- Reconvertir les espaces mutables,
- Privilégier l'aménagement en compacité des tissus urbains existants,
- Avoir un découpage permettant un aménagement cohérent,
- S'appuyer sur la voirie existante pour une prédisposition au maillage viaire et doux, indispensable à l'accompagnement de la création de nouveaux quartiers,
- Bénéficier de l'existence et de la capacité suffisante de la voirie et des réseaux à proximité,
- Respecter le SCOT, notamment en termes de compte foncier, de densité,

- Privilégier le développement sur des espaces non agricoles et naturels, ou sur des espaces agricoles enclavés pour ainsi éviter l'émiettement des terres agricoles,
- Prendre en compte les contraintes et enjeux inhérents aux sites.

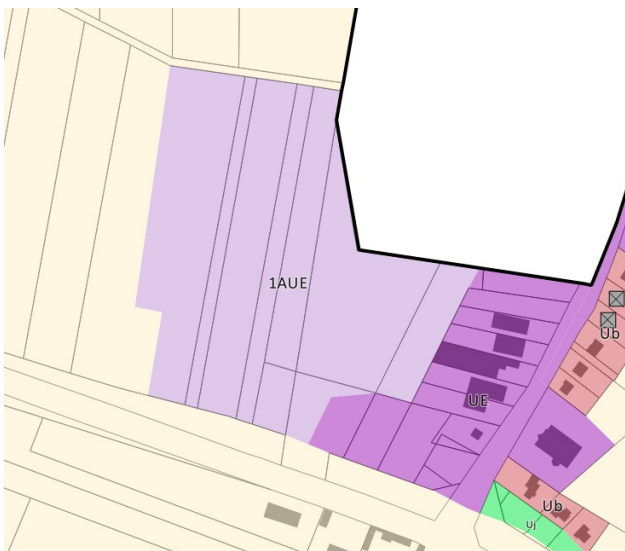
■ **Les zones 1AU à vocation économique sont reprises en 1AUE :**

Sur Duisans :



Les deux zones d'extension sont reprises en 1AUE.

Sur Haute-Avesnes :



La zone d'extension est reprise en 1AUE.

Sur la Herlière :



La zone en renouvellement urbain à cheval sur la Herlière est classée en 1AUE.

- Les zones 1AU à vocation d'équipement sont reprises en 1AUH sur Bailleulmont et Haute-Avesnes :



Les deux zones d'extension à vocation d'équipements sont reprises en 1AUH.

c. La zone agricole

i. Les constructions autorisées en zone A

La zone agricole, dite "zone A", intègre *"les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles"* (article R.151-22 du Code de l'Urbanisme).

La zone est en principe inconstructible, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exploitation agricole, les constructions d'artisanat, de

commerce de détail, d'hébergement hôtelier et touristique s'ils ont pour support l'exploitation agricole, les extensions ou annexes des habitations existantes sous conditions, qui sont seules autorisées en zone A.

La zone A correspond à une zone à vocation d'agriculture et d'élevage. Elle est dédiée à la protection et à la promotion de l'activité agricole.

Une entreprise de travaux agricoles ne peut pas être assimilée à une exploitation agricole, et ne peut pas installer à ce titre, un hangar en zone A. La même logique est appliquée aux coopératives agricoles. Pour de telles activités, un sous-secteur particulier devra être créé (**Ae**), afin de prévoir une réglementation adaptée. Les secteurs Ae sont à considérer comme des STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées), au sens de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

En revanche, les CUMA peuvent construire des hangars en zone A, et même en zone N, depuis le décret du 1^{er} janvier 2016.

Les équipements publics et d'intérêt collectif sont autorisés s'ils sont compatibles avec la vocation agricole de la zone (château d'eau, station d'épuration, déchetterie, cimetière, mais pas un groupe scolaire ou une salle polyvalente par exemple).

Les objectifs de la classification en zone A visent à :

- Prendre en compte les exploitations agricoles encore en activité sur les communes,
- Permettre aux exploitants de construire des bâtiments nécessaires à leur activité, ainsi que de diversifier leur activité en autorisant les activités complémentaires à l'agriculture.
- Maintenir le caractère exclusif de la zone dans un souci de compatibilité des occupations du sol sur le territoire intercommunal.

Le principe retenu est de classer en zone agricole les exploitations non intégrées au tissu urbain existant, celles situées en bout de rue ou encore celles insérées au milieu d'un tissu bâti mais entourées de pâtures attenantes ou autre terrain agricole indispensable au maintien ou au développement d'une activité. Dans ce dernier cas de figure, les terrains attenants sont également repris en zone agricole.

Les corps de fermes situés au sein du tissu bâti (entre plusieurs parcelles bâties) sont repris en zone U, au sein de laquelle une évolution de l'existant sera possible, à condition que les futures constructions s'insèrent harmonieusement aux typo-morphologies environnantes (hauteur limitée aux hauteurs des bâtiments existants aux alentours...).

En revanche, les bâtiments agricoles situés à l'arrière du corps de ferme (des hangars, stabulation ou autres installations particulières à l'activité agricole) sont classés en zone A.



Exemple sur Hendecourt-lès-Ransart : les fermes intégrées au tissu urbain sont affectées en zone U, les bâtiments agricoles sur l'arrière en zone A ainsi que ceux situés en extrémité d'une rue.

ii. Evolution des constructions d'habitations en zone A

Depuis la loi LAAF, les constructions d'habitation en zone A peuvent bénéficier d'une possibilité d'extension limitée : *« dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».*

La loi Macron du 6 août 2015 ajoute la possibilité pour ces constructions de réaliser des annexes.

Les constructions isolées en zone A bénéficient donc de possibilité de développement. La même réglementation s'applique pour la zone N.

Le règlement précise ainsi que :

« Pour les constructions à usage d'habitation existantes : les travaux de réfection, ainsi que les annexes et les extensions, dans la limite de :

-50 m² d'emprise au sol pour les extensions,

-30m² d'emprise au sol pour les annexes. Ces dernières ne devront pas être éloignées de plus de 50 mètres de la construction principale. »

Pour les nouvelles constructions d'habitation, elles sont autorisées uniquement pour les exploitants agricoles si la nécessité d'une présence sur place est dûment justifiée (activité d'élevage par exemple). Ce caractère devra être argumenté au moment du dépôt du permis de construire.

d. Les STECAL en zone A

L'article L.151-13 du code de l'Urbanisme précise que :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la [loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000](#) relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#).

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

En ce sens, trois types de STECAL ont été mis en place sur le PLUi de l'Est :

iii. Le sous-secteur Ae

Le sous-secteur Ae reprend les activités autres qu'agricoles présentes dans la zone agricole. Il peut s'agir d'entreprises, silo, etc.

Dans ce secteur seront autorisées les constructions autres qu'agricoles.

Sont autorisés dans le secteur Ae :

« Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations liées aux activités existantes sur la zone au moment de l'approbation du PLUi.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes : les travaux de réfection, ainsi que les annexes et les extensions, dans la limite de :

-50 m² d'emprise au sol pour les extensions,

-30m² d'emprise au sol pour les annexes. Ces dernières ne devront pas être éloignées de plus de 50 mètres de la construction principale. »

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 150m². Pour les entreprises de travaux agricoles, cette emprise est portée à 500m² maximum.

Bailleulval : il s'agit d'une activité de restauration. Le sous-secteur reprend l'emprise foncière du site.



Blairville : il s'agit d'une activité commerciale. Le sous-secteur reprend l'emprise foncière du site avec une possibilité d'extension.



Duisans : il s'agit d'une activité économique. À la suite de l'enquête publique, le STECAL a été étendu pour permettre l'extension de l'entreprise existante et l'implantation d'une autre activité commerciale. Il est dénommé « Aec », car réservé aux activités artisanales et commerciales, et de bureaux. L'emprise au sol des nouvelles constructions qui seront édifiées à partir de l'approbation du PLUI est limitée à 4000m².



Montenescourt :

Il s'agit d'une entreprise de travaux agricoles. Le STECAL reprend l'emprise du site existant.



Warlus :

Le premier STECAL est une activité artisanale. Le secteur Ae ne reprend pas l'emprise entière du site, l'arrière étant couvert par des dépôts.

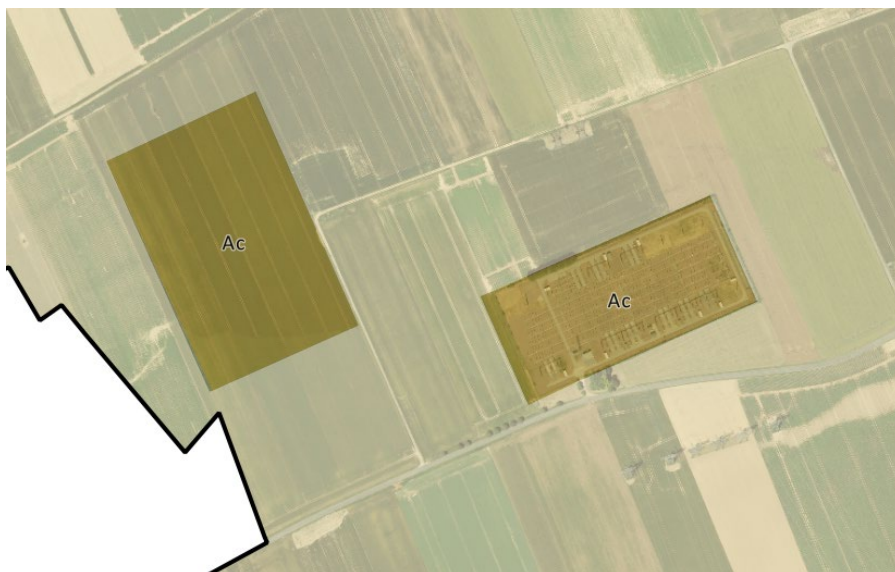


Le second STECAL reprend une coopérative agricole.



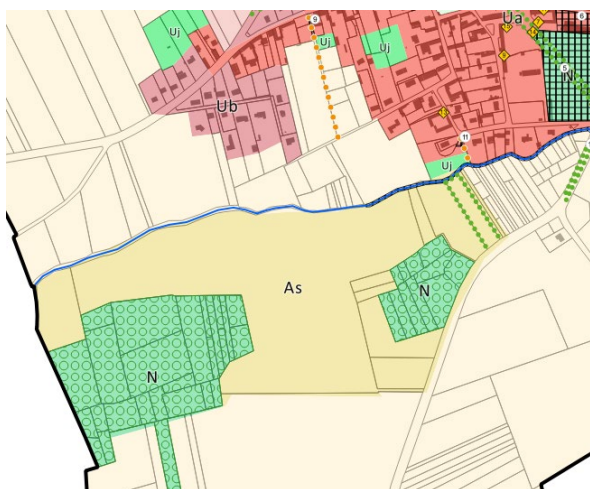
iv. Le sous-secteur Ac :

Il s'agit d'un sous-secteur sur Monchy-au-Bois qui reprend le poste relai dit « le chevalet » sur la partie Est, et un projet de centrale sur la partie ouest. Cette extension présente une superficie de 5,7ha.



v. Le sous-secteur As

Le sous-secteur As reprend les espaces agricoles soumis à des enjeux environnementaux. Sont inclus dans cette zone les secteurs cultivés ou en pâture correspondant à la superposition des ZNIEFF de type 1 et/ou des Zones à Dominante Humide.



Exemple sur Habarcq : la zone à dominante humide est reprise en As.

L'objectif du secteur As est de concilier activités agricoles et enjeux environnementaux. Ainsi, le règlement du PLUi autorise l'évolution des exploitations existantes dans ces secteurs, mais pas la création de nouvelles exploitations. En outre, il précise que mes nouvelles constructions ne pourront pas être éloignées de plus de 25 mètres d'un bâtiment existant, et que l'emprise au sol des nouveaux bâtiments agricoles est limitée à 3000m².

e. Zones naturelles

En vertu de l'article R.151-24 du code de l'urbanisme, les zones naturelles et forestières sont dites "zones N".

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

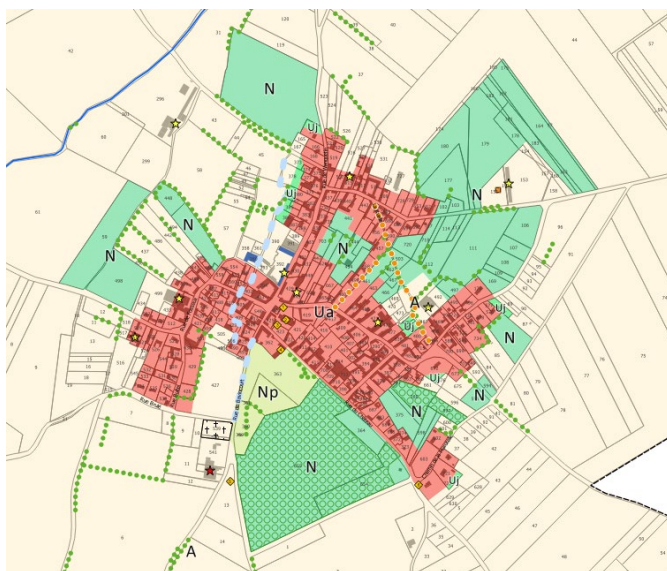
La zone N correspond à une zone de protection des sites et des paysages. Elle est en principe inconstructible sauf exceptions (mêmes exceptions qu'en zone Agricole).

Les objectifs de ce classement sont les suivants :

- Concentrer le développement urbain dans les parties urbanisées existantes.
- Préserver les espaces naturels et les paysages.
- Protéger la biodiversité et les milieux humides.
- Conforter les corridors écologiques majeurs.
- Eviter l'imperméabilisation excessive, et donc de prendre en compte le risque inondations etc.

Les limites de cette zone se basent sur la délimitation des entités naturelles d'intérêt, comme des espaces boisés par exemple.

Sont repris en zone N les espaces boisés, et certaines pâtures à enjeux, comme sur Gouy-en-Artois.



Pâturage à enjeux sur Gouy-en-Artois

f. Les STECAL en zone N

i. Le sous-secteur Np

Sont repris en Np : (zone naturelle de parcs) :

- Les parcs attenants aux châteaux du territoire,
- Les parcs attenants aux châteaux du territoire et les châteaux lorsqu'ils sont éloignés du tissu urbain.

Le secteur Np concerne une partie des parcs, sur une surface limitée autour des châteaux. Ces secteurs seront à considérer comme des STECAL au sens de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

Le règlement du secteur Np autorise :

« -les constructions et installations liées au développement touristique du secteur (hébergement touristique, restauration ...), sous réserve de ne pas remettre en cause le caractère patrimonial du site,

-le changement de destination,

-les extensions et les annexes. »

En termes d'implantation des constructions, il prévoit :

« Les nouvelles constructions, les extensions et les annexes ne pourront pas dépasser 100m² d'emprise au sol.

Les nouvelles constructions ne devront pas être implantées à plus de 50m des constructions déjà existantes à l'approbation du PLUi.



Secteur Np sur Fosseux et Gouy-en-Artois

ii. Le sous-secteur NI

Sont repris en NI les secteurs à vocation touristique et de loisirs :

Duisans : le restaurant est repris en NI.



Habarcq : un site est repris en NI pour permettre la création d'habitations légères de loisirs.



Le règlement du secteur NI autorise :

Les constructions et installations liées au développement touristique et aux loisirs (équipements sportifs ou de loisirs, hébergement hôtelier et touristique, restauration...).

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 5% de la surface totale de la zone.

iii. Le sous-secteur Nsp

Sont repris en Nsp les terrains de sport déconnectés du tissu urbain :

Le terrain de sport sur Montenescourt et le terrain de tir à l'arc sur Monchy-au-Bois :



Dans le secteur Nsp, sont autorisés les équipements sportifs et les constructions et installations qui y sont liées.

2. La prise en compte des risques

La prévention des risques comporte deux grands aspects :

- Elle vise d'une part à limiter l'exposition de nouvelles personnes ou de nouveaux biens dans les secteurs réputés exposés aux risques ;
- D'autre part, elle consiste à veiller à ce que les aménagements réalisés sur une zone concernée par les risques n'aggravent en aucun cas le risque par ailleurs.

Le code de l'urbanisme impose au PLU de "*déterminer les conditions permettant d'assurer [...] la prévention des risques naturels prévisibles...*". Dans cette logique, il prévoit que les documents graphiques du règlement font apparaître s'il y a lieu "*les secteurs où l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, affaissements [...], justifient que soient interdits ou soumis à conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols*".

Les zones inondables sont identifiées dans les zonages selon deux sources :

- Zones inondées constatées issus du porter à connaissance de l'Etat,
- Zones inondables issues des données communales.

Selon la source, la légende diffère.

Exemple sur Agnez-lès-Duisans :



Les prescriptions mises en place dans ces secteurs sont :

- Interdiction des sous-sols, autorisation des caves étanches.
- Rehausse des nouvelles constructions : le règlement précise qu'une rehausse des constructions principales est imposée, entre 0,4 et 1 mètre, par rapport au niveau de la voirie, selon l'importance du risque. La rehausse sera à déterminer lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. En effet, il semblait difficile d'appliquer une rehausse fixe, les risques étant différents selon les communes. En ce sens, il sera fait application du R.111-2 au moment de l'autorisation d'urbanisme.
- Clôtures hydrauliquement neutres ou végétalisées, afin de conserver le libre écoulement des eaux.

D'autres dispositions permettent de limiter indirectement le risque d'inondation :

- Préservation des boisements et des linéaires d'arbres et de haies,
- Préservation des cours d'eau et fossés, avec un retrait imposé pour les nouvelles constructions.
- Perméabilité des nouvelles aires de stationnement.
- Les nouvelles zones d'extension ne sont pas situées en secteur inondable.

Les axes de ruissellements lorsqu'ils ont été recensés lors des réunions en communes ont également été identifiés à titre informatif sur les zonages.

Au niveau des risques d'inondation par remontée de nappe, le règlement du PLUi précise que : « Concernant **la sensibilité aux remontées de nappes phréatiques**, le niveau de sensibilité est faible à très élevé (nappe affleurante) sur le territoire. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau

piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique ».

Concernant les autres risques, les cavités souterraines sont également matérialisées sur les plans de zonage.

Le règlement du PLUi précise également en chapeau de zone que : « le territoire est également concerné par **le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées**. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. »

Au niveau du risque lié au retrait-gonflement des argiles, le règlement précise également que : « le territoire peut être concerné par le **risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux**. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. »

3. *Justifications des outils mis en œuvre dans le PLUi*

a. Protection des éléments de patrimoine urbain

L'article L.151-19 du code de l'Urbanisme dispose que : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

Les éléments de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU apparaissent sur les plans de zonage.

Lors du diagnostic, des fiches patrimoine ont été réalisées par commune. Certains éléments sont protégés au titre du L.151-19 selon les volontés communales. Les fiches sont annexées au présent rapport de présentation.

Sur ces fiches, les éléments protégés au zonage apparaissent encadrés :

Exemple : Bailleulval :



15- Cimetière militaire



***Elément de patrimoine repéré lors du diagnostic, mais
non protégé au titre de l'article L151-19 du CU.***



16- Eglise St-Martin



***Elément de patrimoine
repéré lors du diagnostic
et protégé au titre de
l'article L151-19 du CU.***

Globalement, sont préservés :

- Le petit patrimoine religieux (chapelles, calvaires,niches murales...),
- Châteaux,
- Cimetières militaires,
- Maisons remarquables, pigeonniers...

La conséquence de l'identification de l'élément au titre du L.151-19 est l'instauration d'un permis de démolir sur le dit élément. Cela ne veut pas dire que la démolition est impossible, cela veut juste dire que la démolition nécessite une autorisation (que l'autorité compétente peut ou non délivrer).

En outre, le règlement prévoit des prescriptions particulières à ces éléments de patrimoine urbain pour assurer leur préservation :

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

- *Sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.*
- *La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut-être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.*

Sur les hauteurs :

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

- *En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.*

- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.*

Sur les aspects extérieurs des constructions :

-Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être semblables aux matériaux d'origine. Les modénatures et éléments d'ornementation doivent être conservés.

-Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

b. Protection des éléments naturels remarquables au titre de l'article L.151-23 du CU

L'article L.151-23 du code de l'Urbanisme précise que : « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent* ».

Cet outil a été utilisé pour la préservation de linéaires d'arbres et de haies, et des cours d'eau et fossés.

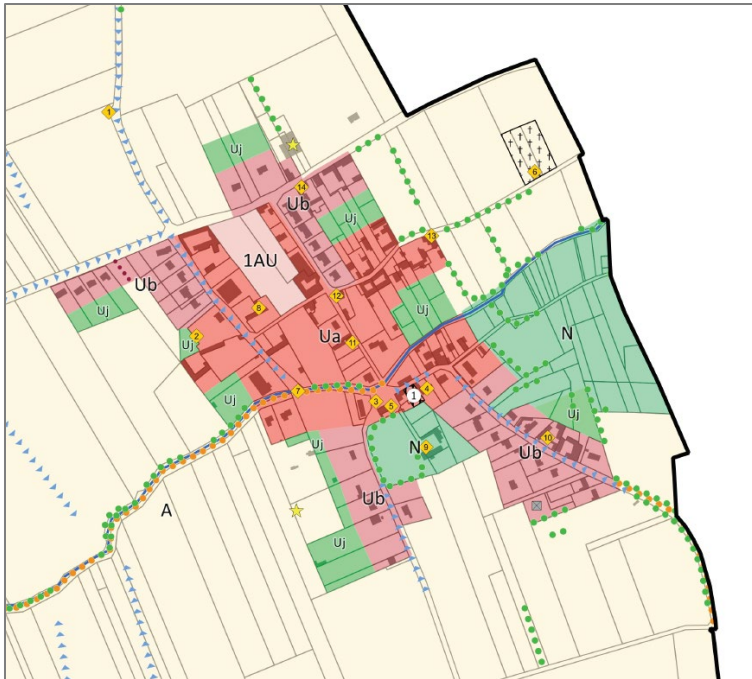
i. Les linéaires d'arbres et de haies

Leur protection participe à un triple objectif :

- Protection du paysage, et notamment des auréoles bocagères,
- Protection de la biodiversité,
- Lutte contre les inondations.

Leur abattage ou arrachage est soumis à déclaration préalable.

Noyellette : la préservation des linéaires d'arbres et de haies permet la préservation de l'auréole bocagère, en corrélation avec le classement des pâtures en zone N.



●●● Elément de patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : linéaire végétal

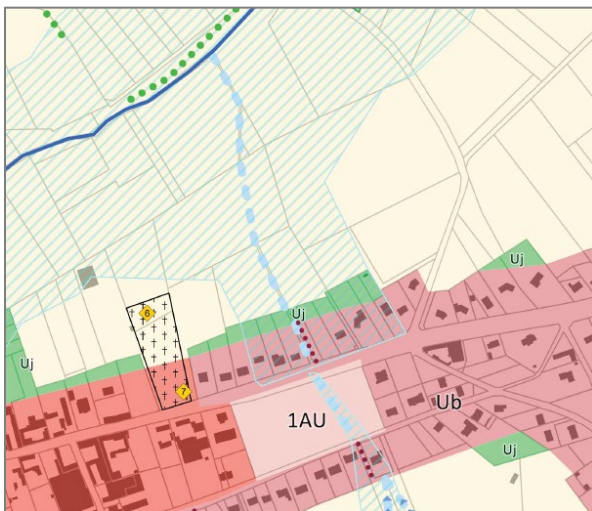
ii. Les cours d'eau et fossés

Ils font l'objet d'une protection retranscrite sur le plan de zonage. Cela se justifie par le rôle qu'ils peuvent jouer pour la lutte contre les inondations et pour du maintien des continuités écologiques.

La disposition suivante est intégrée au règlement : « *la continuité des fossés repérés au plan de zonage devra être conservée. L'entretien régulier des fossés est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives. »*

Le règlement précise également que « les constructions et installations devront être implantées à au moins 15 mètres de la crête de la berge des cours d'eau et 10 mètres de celle des fossés. »

Exemple des fossés préservés sur Wanquetin :



● ● Elément de patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : fossé

c. Protection des boisements au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme (espaces boisés classés)

Les principales entités boisées sont repérées sur les plans de zonage et identifiées en espace boisé classé.

Elles présentent toutes des intérêts écologiques, faunistique et floristiques à être protégées. Elles peuvent également présenter un intérêt paysager. De manière générale, elles participent à la qualité du cadre de vie.

L'une des conséquences du classement est la déclaration préalable : elle est exigée pour les coupes et les abattages d'arbres. Ces dernières n'entraînent ni déclassement ni changement d'affectation de l'espace boisé classé. Il s'agit d'opérations d'entretien du boisement. L'autorisation de coupe et abattage est indépendante de l'autorisation de défrichement délivrée en application de l'article L.311-1 et suivants du code forestier (CE 13 janvier 1992, Association Amis-Saint-Palais-sur-Mer). La coupe est l'opération présentant un caractère régulier, l'abattage revêt un caractère plus exceptionnel et limité.

Le défrichement a pour objet la destruction de l'état boisé d'un terrain. Selon un avis du Conseil d'Etat du en date du 26 mars 1973, constitue un défrichement « toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins de vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative ».

Exemple sur Agnez-lès-Duisans : protection du boisement existant en espace boisé classé.

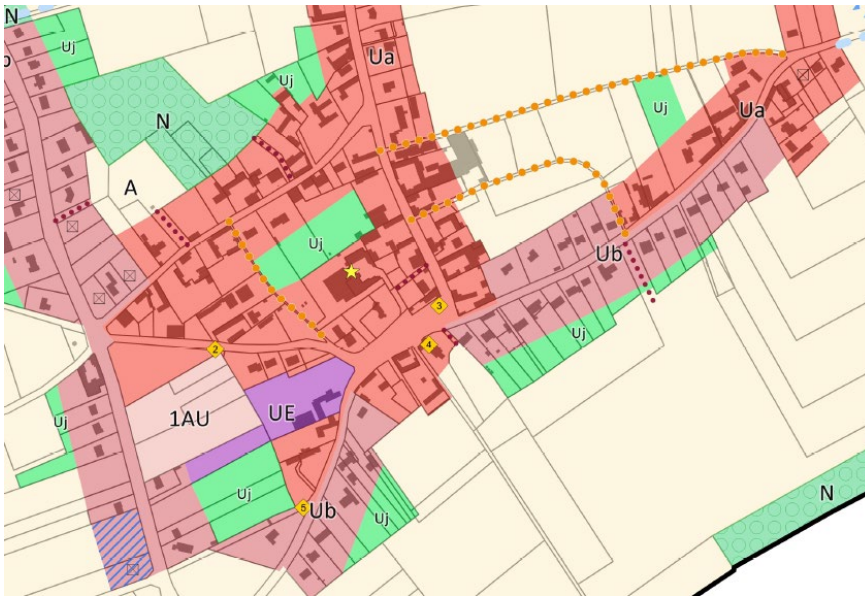


d. Protection des chemins et des accès au titre de l'article L.151-38 du CU

Les liaisons piétonnes ainsi que les accès agricoles à enjeux sont repérées sur les plans de zonage pour être protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, qui prévoit que « *le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public* ».

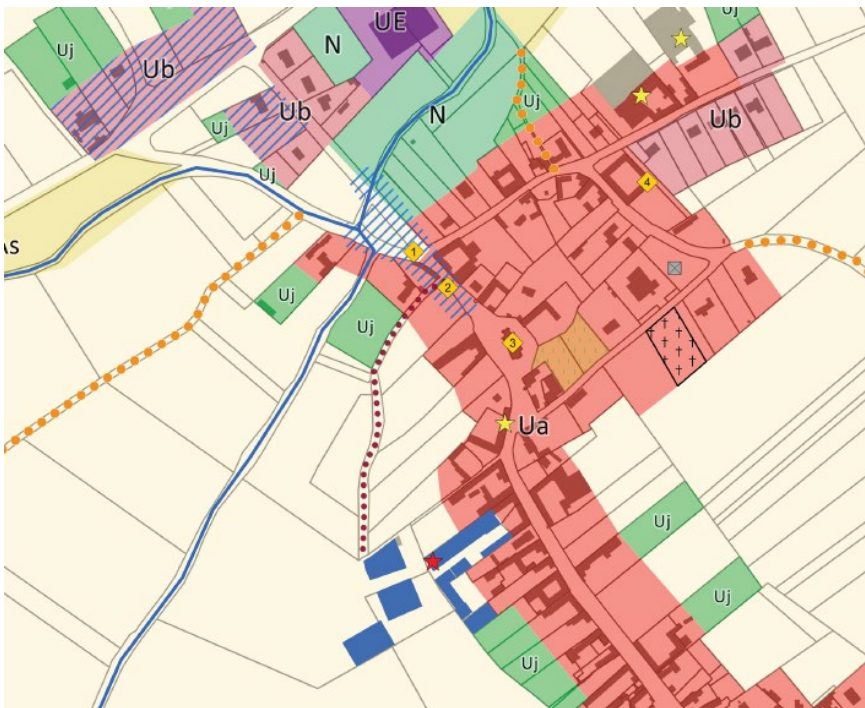
Le règlement assurera la protection de ces linéaires : « Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des chemins doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé ».

Exemple sur Simencourt : les chemins piétons sont préservés.



● ● ● Elément à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme : chemin

Certains accès agricoles à enjeux sont préservés, essentiellement à la suite de la concertation avec les agriculteurs.



Exemple de préservation d'un accès agricole sur Lattre-Saint-Quentin

e. Les emplacements réservés

L'article L.151-41 du code de l'Urbanisme dispose que :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Selon la jurisprudence, l'instauration d'un emplacement réservé relève du pouvoir discrétionnaire de la collectivité. Elle n'est pas subordonnée à l'utilité publique de l'ouvrage auquel l'emplacement est destiné (CE 15 avril 1996, commune Marin). Le contrôle du juge ne porte pas sur l'opportunité de la localisation de l'emplacement réservé à un endroit plutôt qu'à un autre (pour des terrains de sport : CE 31 juillet 1992 Association foncière Marclopt, pour un tracé de voie publique : CE 5 juillet 1995, Chaigne).

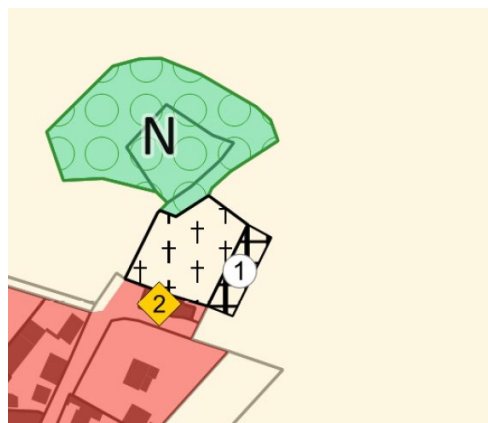
Ainsi, des emplacements réservés ont été repris sur les documents graphiques pour différents projets :

■ Extension de cimetière (installations d'intérêt général) :

Le code général des collectivités territoriales précise dans son article L.2223-2 que : « le terrain consacré à l'inhumation des morts est cinq fois plus étendu que l'espace nécessaire pour y déposer le nombre présumé des morts qui peuvent y être enterrés chaque année. »

Des emplacements réservés pour des extensions de cimetière ont donc été inscrits sur :

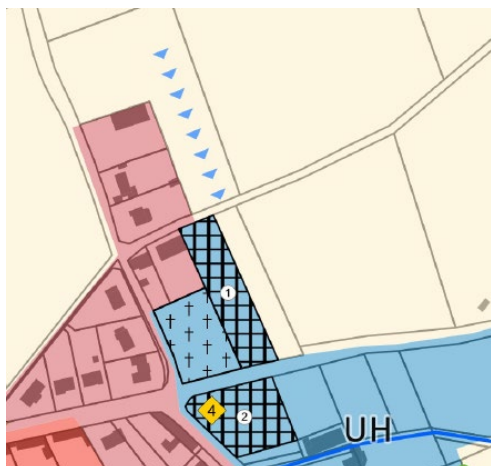
Bailleulval :



Emplacements réservés

Numéros	Désignation	Bénéficiaire	Surface (m²)
1	Extension cimetière	Commune	487

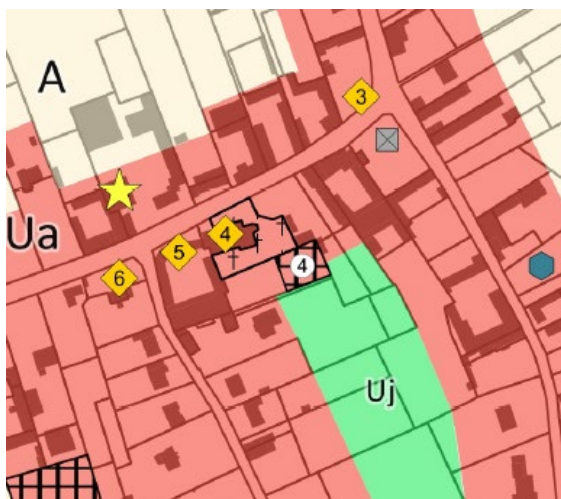
Berneville :



Emplacements réservés

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (m²)
1	Extension cimetière	Commune	2757

Blairville :



Emplacements réservés

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface en m²
1	Equipe ment sportif	Commune	5558
2	Accès	Commune	448
3	Chemin piéton	Commune	319
4	Extension du cimetière	Commune	479
5	Equipe ment public	Commune	2366

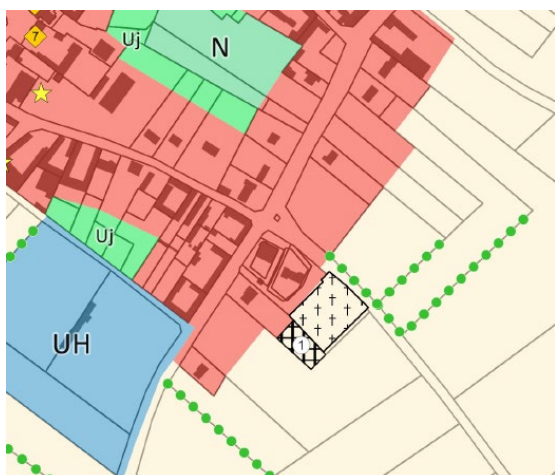
La Cauchie :



Emplacements réservés

Numéros	Désignation	Bénéficiaire	Surface
1	Extension cimetière	Commune	1046.7

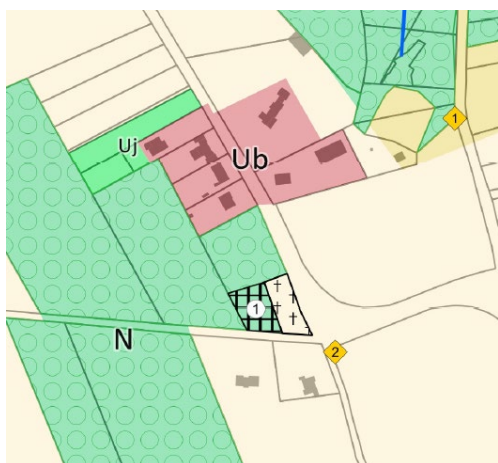
Monchy-au-Bois :



Emplacement réservé

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (m²)
1	Extension cimetière	Commune de Monchy-au-Bois	796

Montenescourt :



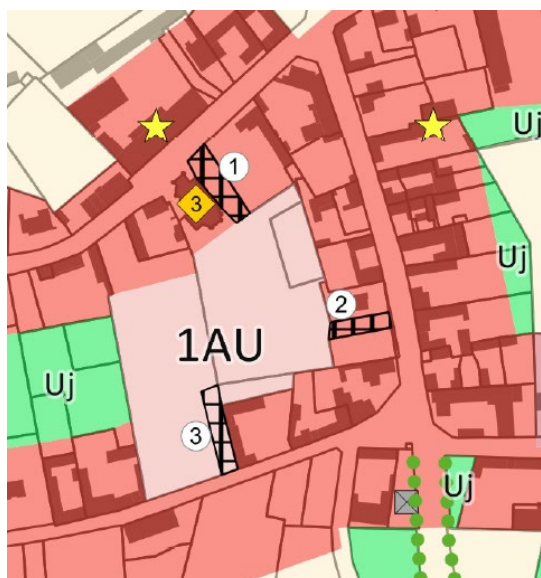
Emplacement réservé

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (m²)
1	Extension cimetière	Commune de Montenescourt	1101

Des autres emplacements réservés pour des extensions de cimetière ont été inscrits sur Habarcq, la Herlière.

■ Création d'accès :

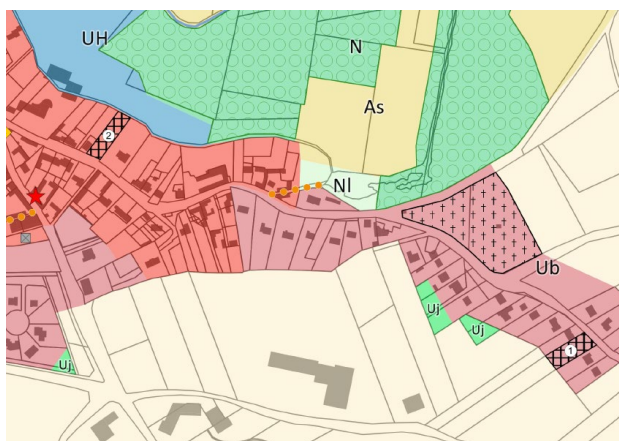
Sur Adinfer, des emplacements réservés sont inscrits pour permettre la réalisation d'accès :



Emplacements réservés

Numéro	Désignation	Surface (m²)
1	Accès	477
2	Accès	260
3	Accès	389

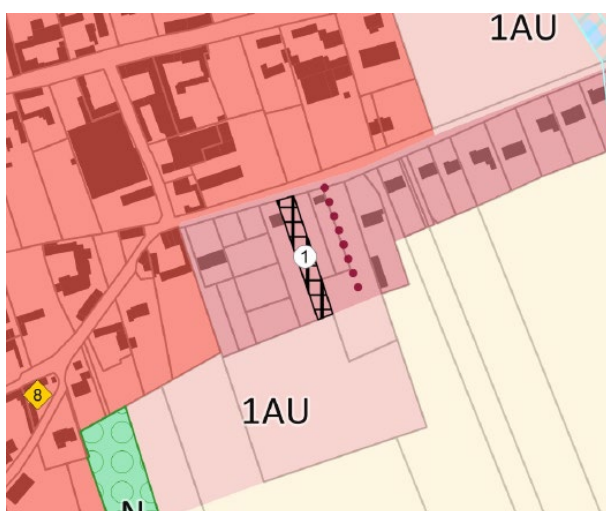
De même sur Duisans :



Emplacements réservés

Numéros	Désignation	Destinataire	Surface en m ²
1	Accès	Commune de Duisans	1273
2	Accès	Commune de Duisans	1178

Un accès à la zone AU est également inscrit en emplacement réservé sur Wanquetin :



Emplacement réservé

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (m ²)
1	Accès	Commune de Wanquetin	824.19

Des aménagements de voiries sont également prévus sur la Herlière.

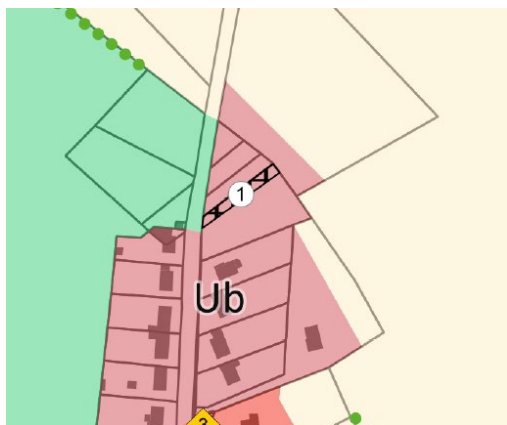
■ Bassin de rétention

Afin d'assurer la prise en compte du risque inondation, des emplacements réservés ont été inscrits sur Bailleuval et Berles-au-Bois.



Emplacements réservés

Numéros	Désignation	Bénéficiaire	Surface (m ²)
1	Extension cimetière	Commune	487
2	Bassin de rétention	Commune	1677

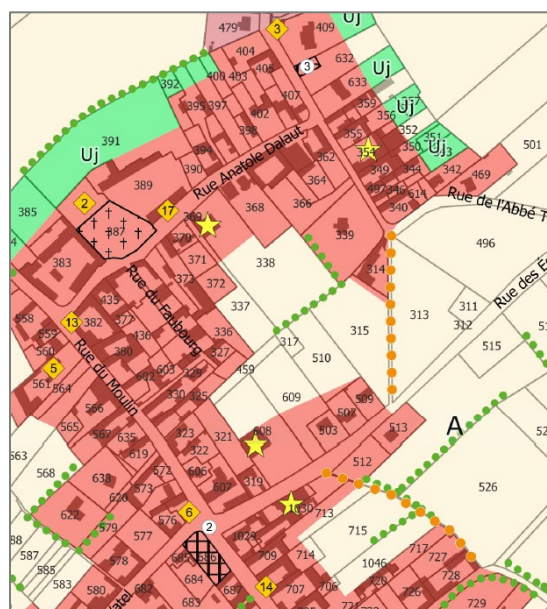


■ Equipements publics

Emplacements réservés

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (m²)
1	Bassin de rétention	Commune de Berles-au-Bois	315

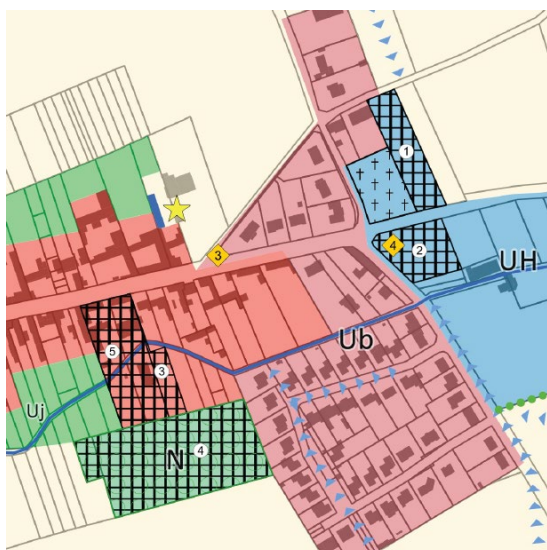
Un projet de citerne incendie et d'équipement public est inscrit sur la commune de Berles-au-Bois.



Emplacements réservés

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (m²)
1	Bassin de rétention	Commune de Berles-au-Bois	315
2	Equipement public	Commune de Berles-au-Bois	904
3	Citerne incendie	Commune de Berles-au-Bois	500

Plusieurs projets d'équipements publics sont également prévus sur Berneville, ainsi qu'un projet de logement (béguinage).



Emplacements réservés

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (m²)
1	Extension cimetière	Commune	2757
2	Parking salle des fêtes	Commune	2642
3	Equipement public et logement	Commune	5745
4	Espace vert	Commune	10422
5	Béguinage	Commune	4791

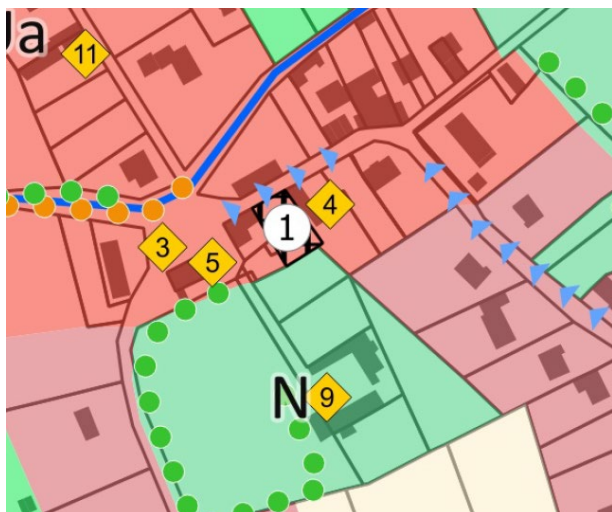
Des projets d'équipements publics sont repris sur Blairville :



Emplacements réservés

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface en m²
1	Equipement sportif	Commune	5558
2	Accès	Commune	448
3	Chemin piéton	Commune	319
4	Extension du cimetière	Commune	479
5	Equipement public	Commune	2366

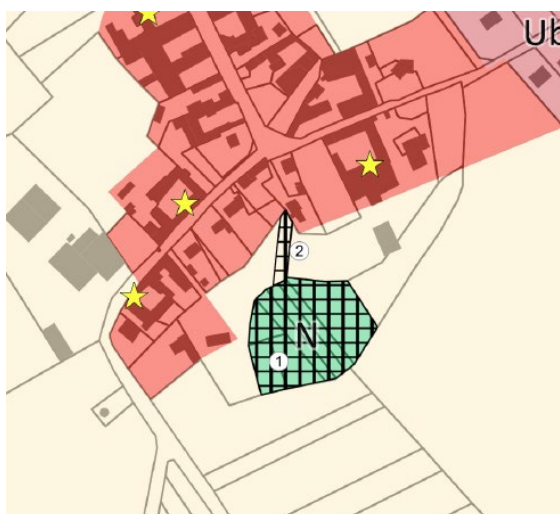
Un projet d'équipement public est également prévu sur Noyellette, à côté de la mairie :



Emplacement réservé

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (m²)
1	Equipement public	Commune de Noyellette	440

Un espace vert et un accès à ce dernier sont prévus sur Monchiet :



Emplacements réservés

Numéro	Désignation	Destinataire	Surface (m²)
1	Création d'un espace vert	Commune de Monchiet	5033
2	Création d'un accès à l'espace vert	Commune de Monchiet	386

Un ouvrage hydraulique est prévu sur la commune de Gouves :



Emplacement réservé

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (m²)
1	Ouvrage de gestion des eaux de ruissellement	Commune	2092

D'autres projets d'équipements publics sont prévus sur Habarcq, la Herlière...

L'ensemble des emplacements réservés sont présentés dans le cahier des emplacements réservés, dans les pièces du PLUi.

f. Changement de destination

L'article L.151-11 du code de l'Urbanisme autorise le changement de destination en zone agricole ou naturelle, des bâtiments. Il précise que le règlement peut : « désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites »

La loi d'avenir pour l'agriculture a généralisé à l'ensemble des bâtiments et non plus seulement au bâti remarquable, la possibilité du changement de destination. Six mois plus tôt, la loi ALUR du 24 mars 2014 s'était contentée d'étendre aux zones naturelles et forestières le dispositif qui était déjà prévu pour les zones agricoles permettant de désigner dans le PLU les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, pouvaient faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromettrait pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

La notion d'intérêt patrimonial recouvrait uniquement la valeur du bâtiment dans le patrimoine familial civil et ne se rattachait pas au caractère historique de celui-ci (Rép. min. n° 15429 : JO Sénat Q, 1er sept. 2005, p. 2262). Cette notion devait être interprétée de manière souple. Il s'agissait d'éviter le maintien de bâtiments sans intérêt ou la restauration d'un bâtiment qui défigurait le paysage ou d'un simple hangar en tôle ondulée, et non d'identifier des constructions « remarquables ». La collectivité disposait d'une grande marge de manœuvre pour définir dans son PLU les critères qu'elle retenait pour l'application de cette disposition (Rép. min. n° 11713 : JO Sénat Q, 29 juill. 2004, p. 1728).

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés sur les plans de zonage. Il s'agit de bâtiment présentant un intérêt patrimonial, à l'exclusion des hangars en tôle, essentiellement identifiés lors de la concertation agricole.



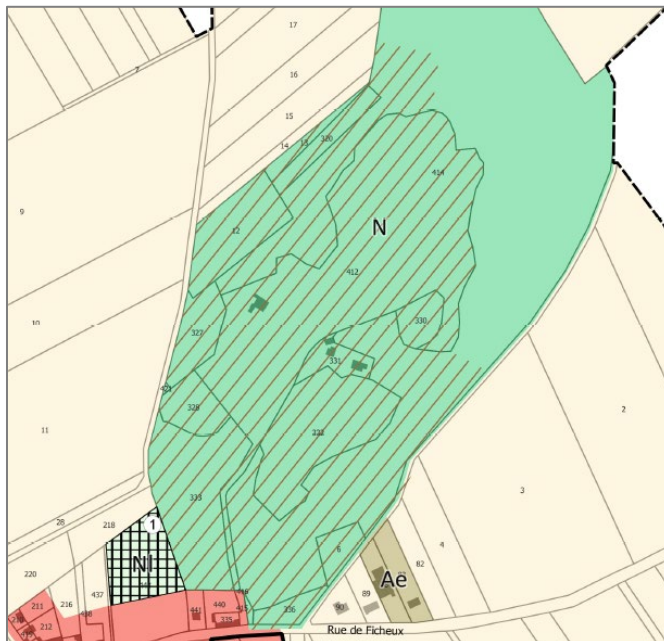
Exemple sur Hendecourt-les-Ransart: les dépendances présentant un aspect qualitatif sont identifiées, à l'exclusion des hangars.

g. Identification des exploitations agricoles

A titre informatif, les exploitations agricoles en activité au moment de l'approbation du PLUi sont localisées sur le plan de zonage. Une distinction est effectuée entre les exploitations classées et non classées. Les périmètres de réciprocité ne sont pas retranscrits car évolutifs.

h. Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol

Sur Blairville, la carrière est identifiée comme secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées en application de l'article R.151-34 du code de l'Urbanisme.



V. JUSTIFICATIONS DES LIMITES ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL

1. *Dispositions générales*

I- Se superposent aux dispositions du présent règlement entre autres les dispositions ci-après du code de l'urbanisme :

1°/ Certaines règles du règlement national d'urbanisme ont un caractère d'ordre public, et restent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ils permettent de refuser le permis de construire, le permis d'aménager ou la déclaration préalable ou de ne les accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions, si les constructions, aménagements, installations et travaux sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;

-à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (R 111-26) ;

-à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27). Le caractère d'ordre public de cet article est relatif puisqu'il ne s'applique pas en présence d'une ZPPAUP, d'une AMVAP, ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme ne sont applicables qu'au stade de la délivrance des autorisations d'occupation du sol, mais font obstacle à la délivrance d'autorisations régulières au regard des seules dispositions du document local d'urbanisme.

2°/ L'article L.102-13 qui permet d'opposer le sursis à statuer :

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »

II- Prévalent sur les dispositions du PLU :

1°/ Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un ou plusieurs document(s) graphique(s) et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du P.L.U.

2°/ Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, (article L.442-9 du code de l'urbanisme). Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager si à cette date le lotissement est couvert par un PLU. L'article L.442-10 du code de l'urbanisme prévoit que les documents du lotissement peuvent être modifiés par l'autorité compétente, après accord de la majorité qualifiée des colotis.

3°/ Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L.410-1 du code de l'urbanisme), à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

4°/ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-15 du code de l'urbanisme), sauf si le PLU en dispose autrement.

5°/Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L.151-19 ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines ».

III- Se conjuguent avec les dispositions du P.L.U. :

1°/ Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

2°/ Les dispositions des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement sur le bruit, et notamment les arrêtés préfectoraux des 23 août 1999 et 14 novembre 2001...

1. *Usage des sols et destinations des constructions*

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal prévoit les usages et affectations des sols, constructions et activités en chapitre 1 des règlements de zone.

Ainsi, sont réglementées les occupations et utilisations du sol interdites et celles admises sous conditions.

Une partie peut également prévoir une réglementation en termes de mixité fonctionnelle et sociale.

a. Les zones urbaines

Répondre à la diversité

Les zones U, excepté les zones UE et UH, sont des zones diversifiées et mixtes. Elles permettent d'accueillir de l'habitat, des équipements, des espaces publics et des activités économiques. En effet, de nombreux types d'occupation du sol sont autorisés afin de pérenniser la diversité fonctionnelle du tissu urbain existant ou futur et de répondre au principe de diversité des fonctions urbaines inscrit au code de l'Urbanisme.

Quant aux zones UE et UH, elles sont à vocation économique et à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et doivent conserver ces vocations respectives. Les habitations n'y sont autorisées qu'exceptionnellement, si nécessaires au fonctionnement d'une activité en place. En effet, ces zones n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux logements, d'une part parce que les activités en place risqueraient de leur apporter des nuisances, d'autre part pour des raisons urbanistiques : les typologies de bâtis, l'organisation de ces zones ne permettent pas d'envisager une implantation de logements qui soit harmonieuse, intégrée. Enfin, ces zones sont dédiées à la pérennisation des activités économiques existantes (ou des équipements pour la zone UH) et doivent ainsi assurer la possibilité pour elles de se développer (extension, nouveaux bâtiments, installations...).

Avoir des utilisations et occupations compatibles

Il est évident de soumettre à conditions les implantations incompatibles avec les autres destinations autorisées telles que les établissements à usage d'activités qui généreraient d'importantes nuisances. Ceux qui sont compatibles avec la proximité de l'habitat peuvent en revanche être autorisés, dans le cadre du principe de mixité fonctionnelle.

Maintenir le cadre de vie

Les zones mixtes doivent contenir des espaces tant publics que privés laissant une perception urbaine agréable. Ainsi, l'habitat léger de loisirs, les terrains de camping et le stationnement collectif de caravanes ne sont pas admis. Il en est de même pour les baraquements précaires, les stands de tir, les pistes de karting...

Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et autres déchets sont interdits quelle que soit leur superficie ou leur durée.

Prendre en compte les risques

Les sous-sols sont interdits, les caves étanches sont autorisées. En outre, une rehausse des constructions principales est imposée, entre 0,4 et 1 mètre, par rapport au niveau de la voirie, selon l'importance du risque. La rehausse sera à déterminer lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

Préserver la transition entre zone urbaine et zone agricole ou naturelle

Au sein du secteur Uj, seules les annexes et les extensions sont admises, l'objectif étant de limiter les constructions principales en fond de parcelle afin de soigner la transition paysagère entre espaces bâtis et non bâtis.

Dans la zone UE sont autorisés les établissements à usage d'activités, la création, l'extension ou les annexes des constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements (maison de gardien), Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou d'utilisations autorisés, ainsi que les dépôts liés aux activités existantes, les CINASPIC.

Dans la zone UH, sont autorisées l'ensemble des CINASPIC, ainsi que les exhaussements et affouillements liés aux occupations du sol autorisées.

b. La zone à urbaniser

Les zones 1AU répondent également à la volonté d'une mixité fonctionnelle dès lors que celle-ci ne nuit pas à la vocation principale d'habitation de ces zones (ces zones étant réalisées pour répondre à l'objectif premier de créer de nouveaux logements).

Pour les mêmes raisons que celles évoquées ci-dessus, le règlement de la zone 1AU reprend les mêmes interdictions qu'en zone U : constructions ou installations qui seraient incompatibles avec le caractère de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la sécurité ou la salubrité publiques, les habitats légers de loisirs (HLL) ou abris pour l'habitation constitués d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (pour le maintien de la qualité du cadre de vie),...

Par ailleurs, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés. Comme en zone U, les risques ont été pris en compte dans la zone, en interdisant les caves et sous-sols.

De même que pour la zone 1AU, la zone 1AUE autorise les mêmes occupations et installations que la zone UE, et le même principe s'applique pour la zone 1AUH, qui autorise les mêmes choses que la zone UH.

c. La zone agricole

Une zone strictement réglementée pour l'activité agricole

En zone agricole, sont autorisées création, l'extension et la transformation de bâtiments indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées : bâtiments, silos, fumière....

En outre, afin d'éviter une incompatibilité entre l'espace agricole et l'habitat, l'habitat y est admis que s'il est nécessaire aux personnes dont la présence est obligatoire pour assurer la surveillance de l'exploitation. Néanmoins, dans le but d'éviter le mitage de la plaine agricole, ces constructions à destination d'habitat doivent être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation (à 100m maximum du corps de ferme). En effet, les principes de renforcement de la centralité et de concentration de l'urbanisation autour du centre sont incompatibles avec la prolifération d'habitations au sein du territoire rural.

Les annexes et extensions des habitations existantes y sont toutefois autorisées, sous des conditions de limite d'emprise au sol (pour éviter l'imperméabilisation des terres et l'impact paysager), de hauteur (pour limiter l'impact paysager). Ainsi, les extensions sont limitées à 50m² d'emprise au sol, et les annexes à 30m². Le règlement précise également que ces dernières ne devront pas être éloignées de plus de 50 mètres de la construction principale, afin de limiter les impacts sur le paysage et le mitage.

Favoriser la promotion de l'activité agricole et sa diversification

L'activité agricole est ici entendue au sens large. Le règlement permet d'y inclure l'ensemble des activités liées au monde rural et la diversification des activités, conformément à la définition des activités agricoles évoquées à l'article L.311-1 du code rural. Il s'agit des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement, et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production : *« sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. »*

Ainsi, depuis la loi Elan, l'article L.151-11 du CU précise que *« dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »*

De même, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont admises dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (article L.151-11 du code de l'Urbanisme).

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime (hangar de CUMA) sont également autorisées.

Les STECAL en zone A autorisent les constructions et installations liées aux occupations actuelles des sols : activités économiques pour le secteur Ae, activités et installations liées à la centrale pour le secteur Ac sur Monchy-au-Bois, activités commerciales, artisanales et bureaux pour le secteur Aec sur Duisans.

Le secteur As tient compte de la présence d'enjeux naturels, en interdisant les nouvelles exploitations agricoles et en limitant l'emprise au sol des nouveaux bâtiments liés aux activités déjà existantes.

d. La zone naturelle (N)

La zone est strictement réglementée pour préserver les milieux sensibles. Il s'agit de préserver ces espaces à enjeu environnemental et/ou pédologique, et/ou à risque d'inondation.

Sont néanmoins autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En outre, comme en zone agricole, le règlement de la zone N prévoit, pour les habitations existantes, des possibilités d'évolution en extension ou en annexe, sous des conditions strictes de hauteur, d'emprise au sol qui visent à garantir leur insertion paysagère qualitative.

Les STECAL de la zone N autorisent les constructions et installations liées aux occupations actuelles des sols, comme en zone A.

2. *Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères*

a. Volumétrie et implantation des constructions

Ce chapitre régit l'emprise au sol, la hauteur maximale des constructions, les implantations par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, aux limites séparatives et autres constructions sur une même unité foncière.

Ces éléments permettent d'imposer des principes de densité minimale à respecter et participent à limiter l'étalement urbain. Initialement, la finalité de ces règles répondait à des préoccupations d'hygiène, de sécurité et de salubrité publique ; elles poursuivent également des objectifs d'organisation du paysage urbain, de la forme urbaine et de la composition du bâti.

Dans la trame du règlement ante-décret du 31 décembre 2015, ces règles étaient définies aux articles 6, 7, 8, 9 et 10.

i. Zone U

Dans la zone urbaine, les règles fixées poursuivent plusieurs objectifs :

Favoriser la densité

Il n'y a pas de règles d'emprise au sol maximale fixée, afin de favoriser la densification, hormis dans le secteur Uj, où l'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 40m².

Respecter les typo-morphologies existantes et adapter les nouvelles constructions aux spécificités locales

Règles de hauteur des constructions

Fixer la hauteur maximale des constructions pour préserver les paysages et maintenir une relative homogénéité des tissus urbains existants :

Des règles de hauteur différenciées selon les secteurs de la zone U ont été instaurées, de manière à assurer une intégration harmonieuse des futures constructions au sein de leur environnement bâti immédiat. Par exemple :

- en Uj, afin de limiter les impacts sur le paysage, la hauteur maximale des annexes non accolées est fixée à 4 mètres au faitage, et la hauteur des annexes ou extensions accolées est limitée à la hauteur du bâtiment principal.

- en zone U, la hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 12 mètres au faitage. Pour les autres destinations de constructions, la même règle de hauteur a été fixée en Ua et Ub.

- Dans le secteur UE (activités économiques), la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres au faitage et 4 mètres pour les annexes non accolées, et 20 mètres pour les autres destinations de construction.

De même, dans la zone UH, la hauteur n'est pas réglementée, afin d'apporter de la souplesse aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées :

Dans les secteurs Ua et Ub les constructions devront être implantées à la limite d'emprise des voies. L'implantation en retrait est néanmoins autorisée avec un recul identique à une des deux constructions voisines en cas de dent creuse. Cette règle permettra une implantation des nouvelles constructions en harmonie avec l'environnement urbain immédiat. En outre, les constructions en retrait d'au moins 5 mètres sont également autorisées. En cas de retrait, l'alignement devra être marqué par la clôture afin de garantir une harmonie urbaine. Dans le même sens, il est précisé que les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 30m à compter de la limite d'emprise de la voie de desserte, l'objectif étant de limiter l'urbanisation en second voire troisième rang, pour limiter leur impact sur le paysage.

En UE, les constructions doivent être implantées à au moins 20 mètres depuis l'axe central de la RN25, 30 mètres depuis l'axe de la RD939, et au moins 5 mètres de l'emprise des autres voies. Cette règle est inspirée des prescriptions édictées dans l'étude loi Barnier. Une homogénéisation a été recherchée au niveau des zones.

En UH, un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la voie est imposé.

Règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

L'implantation des bâtiments existants par rapport aux limites séparatives varie sensiblement d'un secteur à l'autre. Ainsi, le règlement adapte les possibilités ou obligations de recul en fonction des typologies de bâtis dominantes dans chaque secteur.

Dans la zone U, l'implantation en limites séparatives est autorisée ou avec un retrait d'au moins 3 mètres. Cette distance minimale est ramenée à un mètre pour les annexes dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au faitage.

En zone UE, une distance d'au moins 5 mètres est imposée par rapport aux limites séparatives. Cette distance minimale est portée à 2 mètres pour les auvents.

En UH, les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou avec un retrait d'au moins 3 mètres.

Ces reculs relatifs à la hauteur des bâtiments permettent d'adapter le recul en fonction du gabarit et ainsi d'éviter les trop grandes ombres portées sur les parcelles voisines. Il s'agit avant tout d'éviter les préjudices causés par les futures constructions sur les parcelles bâties existantes. Ces règles permettront, comme pour les règles d'implantation par rapport aux voies, de garantir une certaine harmonie urbaine en garantissant une intégration qualitative des futures constructions au regard de l'existant.

Règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, entre deux bâtiments non contigus doit être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. La distance a été fixée à 1 mètre.

ii. Zone 1AU

Il n'y a pas d'emprise au sol maximale fixée, comme dans la zone U mixte, afin de favoriser la densification.

La hauteur maximale fixée par le règlement est la même qu'en U, et il n'est pas fixé de règles pour les CINASPIC.

Les règles d'implantations suivent la même logique qu'en zones urbaines mixtes, avec soit une implantation à la limite d'emprise de la voie, soit avec un recul d'au moins 5 mètres.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont les mêmes qu'en zone U mixte. De même, une distance minimale d'au moins 3 mètres est imposée entre 2 constructions sur une même parcelle. Dans tous les cas, les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 30m à compter de la limite d'emprise de la voie de desserte.

iii. Zone Agricole

En zone agricole, la hauteur absolue des constructions à usage d'activité agricole n'est pas limitée. La limite de hauteur des constructions à usage d'habitation est la même qu'en zone U et AU, afin de limiter les impacts sur le paysage. Il est également précisé que les annexes et les extensions ne peuvent pas avoir une hauteur plus importante que la construction principale.

La façade sur voie (de desserte) de la construction principale peut être implantée soit

- Avec un recul d'au moins 20 mètres par rapport à la RN25 et à la RD939,
- Avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la voie pour les bâtiments agricoles,
- Avec un recul d'au moins 5 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

En limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Afin de limiter les nuisances visuelles et olfactives, il est précisé que les bâtiments et installations agricoles doivent s'implanter avec un recul minimal par rapport aux zones U et AU au moins égal à la hauteur du bâtiment, hormis si la parcelle fait partie de l'unité foncière de l'exploitation.

Enfin, sur une même unité foncière, doit toujours être aménagée une surface suffisante entre deux constructions pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

iv. Zones naturelles

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul d'au moins 5 mètres. Au niveau des limites séparatives, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m. Cette distance minimale est ramenée à un mètre pour les annexes dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au faitage.

La hauteur maximale est fixée à 11 mètres au faitage et 9 mètres à l'acrotère.

b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions et insertion paysagère

La philosophie de la rédaction de ce chapitre est de viser une diversité de l'aspect extérieur des constructions par une libre conception du paysage par les maîtres d'ouvrage. Le recours à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme est donc privilégié, au lieu de l'inscription au PLU de règles restrictives et non évolutives.

De manière générale, il s'agit de maintenir le contexte local en préservant les paysages et l'architecture traditionnelle tout en laissant une place à l'innovation et en favorisant un aménagement cohérent des parties privatives.

Ainsi, est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, ainsi que tout pastiche d'une architecture étrangère à la région (chalet savoyard, mas provençal...).

Dans la zone UE et 1AUE, des prescriptions ont été édictées pour favoriser l'intégration des nouveaux bâtiments d'activités :

« L'ensemble de la construction devra présenter une unité d'aspect (matériaux, finition, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- La dimension et la composition des volumes,
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- Le rythme et la proportion des ouvertures.

Les extensions, ainsi que les bâtiments annexes attenants ou non à la construction principale, devront être traitées en harmonie avec celle-ci avec un souci de cohérence de l'ensemble bâti ainsi constitué.

En cas de construction mitoyenne, le projet devra respecter les principes d'édification (gabarits, rythme d'implantation, hiérarchie des niveaux etc.) des constructions voisines dans un souci d'harmonie de l'ensemble bâti ainsi constitué. »

De même, en zone A, des prescriptions spécifiques ont été édictées pour assurer une intégration des nouvelles constructions :

« *Sont interdits :*

-L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures,

-Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

-Les couleurs vives et le blanc pur en façade et en toiture,

-l'aspect tôle ondulé.

-l'utilisation de matériaux dégradés.

-les façades ne pourront pas comporter plus de trois matériaux différents.

-les terrasses de jouissance en toiture terrasse. »

Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Obligations en matière de performance énergétique et environnementales

Dans toutes les zones, les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

c. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Dans toutes les zones, le règlement impose de choisir les nouvelles plantations parmi la liste des essences végétales locales annexée au règlement. Il s'agit d'encourager la prolifération d'espèces végétales locales. Les résineux persistants sont à éviter. Ils ne font pas partie des essences locales.

Dans toutes les zones, les surfaces libres doivent obligatoirement être plantées, cultivées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément, pour limiter l'artificialisation des terres et favoriser le végétal, dans des espaces à caractère principalement minéral.

Dans toutes les zones, les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situées dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique et espaces libres communs doivent être masqués par des écrans végétaux ayant pour objectif de les dissimuler. Cette règle est édictée pour des raisons esthétiques.

Dans la zone 1AU, il est précisé que les espaces non imperméabilisés doivent représenter au moins 20% de la surface totale de l'unité foncière.

d. Stationnement

Afin de limiter l'occupation gênante de l'espace public (comme les trottoirs) par des voitures et de sécuriser les usagers des modes de déplacements doux, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal contient une réglementation stricte imposant la réalisation de stationnements dans des quantités variables en fonction des destinations des constructions.

Le nombre de véhicules par ménage étant de plus en plus important, il est exigé, pour les nouvelles constructions d'habitation la réalisation d'au minimum deux places de stationnement automobile par logement. Dans le cadre d'une opération d'aménagement à destination principale d'habitation, deux places visiteurs doivent être réalisées par tranche de 5 logements.

Pour les autres destinations, les stationnements doivent être suffisants pour les véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.

Pour le stationnement des cycles, le règlement prévoit que pour les immeubles collectifs, 1,5 m² par logement devront être prévus pour le stationnement des cycles.

3. Equipements et réseaux

a. Desserte par les voies publiques ou privées

De manière générale, les accès et voiries doivent être suffisamment dimensionnés par rapport au projet envisagé, ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, ainsi que permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères et de la protection civile.

En zones U et AU, les voies doivent comprendre des trottoirs, pour assurer la sécurité des piétons et encourager à la mobilité douce. Cette règle peut ne pas s'appliquer lorsqu'il s'agit d'une voie partagée (ou espaces de rencontre). Il est précisé que les voies à double sens ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur d'au moins 8 mètres dont 5 mètres de chaussée. De même, les voies à sens unique ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur d'au moins 7 mètres dont 4 mètres de chaussée.

En zones U et AU, les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment pour les véhicules de ramassage des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

b. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une utilisation d'eau potable et un rejet d'eaux usées, le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire.

Assainissement

Au sein de l'ensemble des zones, dans la perspective d'un développement durable et de façon à ne pas surcharger les réseaux d'eaux usées avec des eaux claires, les eaux pluviales doivent être traitées séparément et infiltrées à la parcelle ou au plus près, sauf en cas d'impossibilité technique ou géologique (par exemple en zone de cavité ou de nappe sub-affleurante) :

« Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction). »

Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Au niveau de la distribution électrique, téléphonique et de télédistribution, les branchements devront être enterrés si les réseaux le sont également. Par ailleurs, afin de garantir un environnement urbain le plus qualitatif possible, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure du possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électroniques

Des fourreaux adaptés au passage de la fibre optique seront prévus pour tout projet créant une voirie nouvelle, dans le but d'anticiper la future desserte du territoire par la fibre optique.

VI. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES PAR LE PLUI

1. *Sur les plans de zonage*

Il appartient aux rédacteurs de déterminer les partis d'aménagement en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer le zonage déterminant la constructibilité des terrains. La seule circonstance qu'un terrain a pu, dans le passé, être regardé comme inclus dans les parties urbanisées d'une commune, ne fait pas obstacle à ce que ce terrain puisse être classé pour l'avenir en zone inconstructible (CE, 15 avr. 2016, n° 390113, pour une carte communale).

Les documents communaux antérieurs étaient :

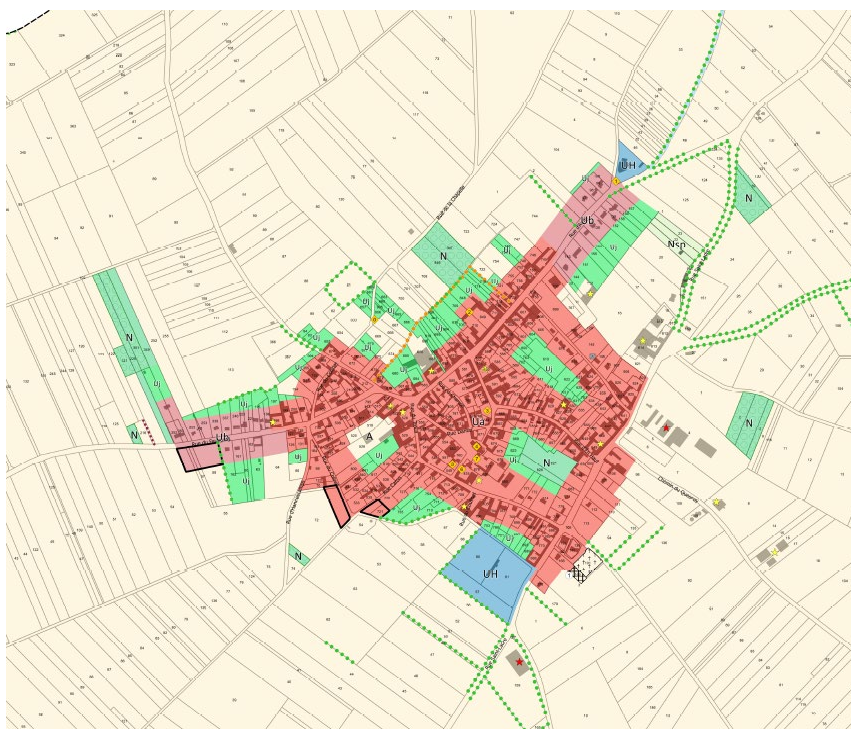
- Des cartes communales pour Haute-Avesnes et Lattre-saint-Quentin,
- Un POS pour Duisans,
- RNU pour Agnez-les-Duisans, Gouves, Montenescourt, Noyellette.
- Plans locaux d'urbanisme pour les autres communes du territoire.

L'ensemble des documents d'urbanisme ont été revus par rapport au nouveau parti d'aménagement fixé :

- Redéfinition des zones U selon la méthodologie présentée dans le diagnostic foncier : exclusion des coupures d'urbanisation de plus de 80 mètres et évitement de l'étalement linéaire, sauf pour les zones d'extension rendues nécessaires pour le projet de développement ;
- Zone AU ou U en extension revues selon les besoins de chaque commune,
- Création de sous-secteurs spécifiques : Uj pour les fonds de jardin, STECAL...

Pour les communes disposant d'une carte communale, les zones « C » sont devenues « U », avec éventuellement un reclassement en A ou N de certaines parcelles ne pouvant plus être retenues comme constructibles au regard des évolutions législatives.

Les zones NC sont devenues A ou N, selon l'occupation du sol et les enjeux environnementaux.



Exemple sur Monchy-au-Bois : le zonage « U » est remplacé par « Ua » ou « Ub », selon la typomorphologie urbaine. Le principe d'une profondeur d'environ 50 mètres de la zone constructible est maintenue, avec l'affectation des fonds de jardins en Uj au lieu de Nj. La zone constructible est globalement la même, avec des extensions ajoutées pour répondre au parti d'aménagement. Le terrain de sport a été affecté en UH au lieu de Ns, le centre de tir en Nsp car détaché du tissu urbain.

Le secteur d'extension de la centrale a été revu, et réduit, afin de s'adapter au nouveau projet.

Les secteurs A et N ont été revus, ainsi que les différents outils : emplacements réservés, protection des linéaires d'arbres et de haies, des chemins...





Des outils réglementaires ont également été utilisés :

- Protection des boisements les plus importants en espace boisé classé,
- Protection des linéaires d'arbres et de haies, des cours d'eau, des éléments de patrimoine,
- Protection des sentiers piétonniers,
- Instauration d'emplacements réservés,
- Actualisation des données sur les zones inondables,
- Actualisation du repérage des exploitations agricoles...

2. Sur le règlement

a. Pour les communes couvertes par un PLU

Les changements apportés au règlement répondent à plusieurs enjeux :

- intégrer les évolutions législatives encadrant les possibilités de règlement selon les différentes zones U, AU, A et N ;
- prendre en compte les nouvelles nécessités liées à l'évolution des projets ;
- simplifier la rédaction, l'assouplir sur certains aspects tout en garantissant une intégration qualitative des futures constructions. Par exemple, les règles de hauteurs, d'implantation ou encore d'emprise au sol apparaissent sous forme de tableau, simplifiant la lecture à l'instruction ;
- passer au format modernisé du règlement (formalisme post décret du 31 décembre 2015).

La structure du règlement a complètement changé : le règlement du PLU opposable reprenant les articles 1 à 16, le nouveau règlement reprenant le contenu modernisé (3 chapitres).

- Articles 1 et 2 : Les occupations et installations ont été revues selon chaque zone.
En zone agricole, les occupations et utilisations du sol autorisées sont plus nombreuses pour permettre la diversification des activités agricoles. Quant aux habitations, le règlement précise que seules sont admises les habitations indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant et à condition qu'elles soient implantées à moins de 100m du corps de ferme. Le nouveau règlement admet également les hangars de CUMA (conformément aux évolutions législatives à ce sujet). Enfin, le règlement n'autorise les

affouillements et exhaussements que s'ils sont nécessaires pour la réalisation des constructions ou types d'occupation autorisés, ou s'ils sont nécessaires à la gestion des inondations.

- Article 3 : la rédaction a été revue et complétée.
-
- Article 4 : la rédaction de l'article 4 a été actualisée.
-
- Article 5 : Cet article n'existe plus, il a été supprimé par la loi ALUR.
-
- Article 6 : les dispositions générales ont été ajoutées.
- Article 7 : Les dispositions générales ont été ajoutées.
-
- Article 8 : La rédaction a été revue.
-
- Article 9 : La règle d'emprise au sol a été assouplie pour favoriser la densification.
-
- Article 11 : De manière générale, la rédaction a été revue pour faciliter l'instruction et permettre des architectures plus innovantes.
-
- Article 12 : des règles ont été ajoutées en cas de changement de destination ou de division.
-
- Article 13 : Les essences régionales sont imposées, et une liste jointe en annexe du règlement.
-
- Article 14 : le COS est supprimé par la loi ALUR pour favoriser la densité.
-
- Articles 15 et 16 : ils sont ajoutés, par rapport aux évolutions législatives.

b. Pour les communes couvertes par une carte communale ou au RNU

Règlement National d'Urbanisme

Article L161-4 du code de l'urbanisme :

« La carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception :

1° De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ;

2° Des constructions et installations nécessaires :

a) A des équipements collectifs ;

b) A l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;

c) A la mise en valeur des ressources naturelles ;

d) Au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole.

Les constructions et installations mentionnées au 2° ne peuvent être autorisées que lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou des paysages.

Les constructions et installations mentionnées aux b et d du même 2° sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ».

- ➔ Le RNU ne distingue que deux règlements : celui appliqué aux zones constructibles et celui appliqué aux zones non constructibles (NC). Il n'offre pas la possibilité d'adapter les règles d'utilisation des sols aux enjeux urbains ou environnementaux de la commune.

Article R.111-16 CU : « Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ».

En ce sens, le règlement du PLUi est désormais plus souple.

Article R.111-17 CU : « A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ».

Il s'agit de la même réglementation, avec un assouplissement pour les annexes.

Article R. 111-27 CU : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Le règlement du PLUi est plus contraignant.

Article R. 421-2 CU : « Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement :

[...]

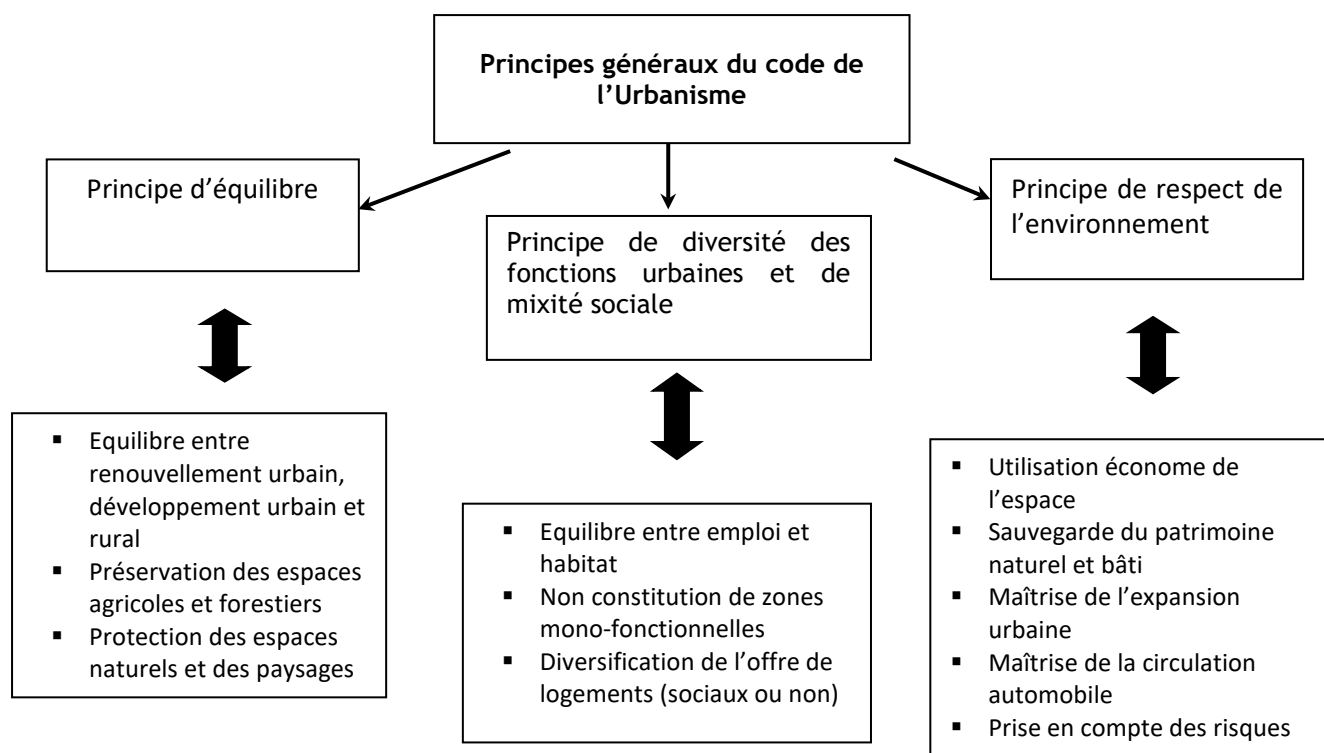
g) Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ».

Article R.111-25 CU : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

VII. JUSTIFICATIONS DE LA PRISE EN COMPTE DES NORMES JURIDIQUES SUPERIEURES AU PLU ET DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1. *Principes généraux du Droit de l'Urbanisme*

Les objectifs fondamentaux de la loi sont la mixité sociale, l'utilisation économe de l'espace et le développement durable.



Le PLUI contribue à atteindre ces principes, notamment :

- En autorisant un développement urbain du territoire adapté à sa taille et à sa situation géographique, reposant sur le principe de mixité fonctionnelle,
- En privilégiant un développement urbain axé sur une politique de renouvellement urbain et de densification des parties actuellement urbanisées : les dents creuses ont été pris en compte dans le calcul des besoins d'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones (zones 1AU).
- En permettant le développement d'activités économiques ou commerciales, des services et des équipements au sein du tissu urbain, par un règlement permettant une mixité fonctionnelle des zones U et AU,
- En préservant les milieux écologiques d'intérêt et les éléments de corridors écologique (principales entités boisées, cours d'eau et fossés, ...).
- En mettant en valeur la richesse du patrimoine urbain et paysager (protection des éléments de patrimoine urbain remarquable ...).
- En souhaitant améliorer l'organisation urbaine, mailler les futurs projets à l'existant en mettant l'accent sur les cheminements doux, conforter les espaces de respiration du tissu urbain et surtout favoriser la végétalisation des tissus urbains,
- En prenant en compte les risques, notamment le risque d'inondation, de cavités souterraines, ...

2. Les servitudes d'utilité publique

Le territoire est grevé de servitudes d'utilité publique, qui prévalent sur les dispositions du PLUi.

Conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal comporte en annexes les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol, sous la forme de fiches explicatives, ainsi qu'un plan par commune.

3. Prise en compte des documents supra communaux

Selon les dispositions de l'article L.111-1 du code de l'Urbanisme, « *Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur.*

Lorsqu'un schéma de cohérence territoriale ou un schéma de secteur est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, ces derniers doivent, si nécessaire, être rendus compatibles avec le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur dans un délai d'un an. Ce délai est porté à trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les documents et objectifs mentionnés au I du présent article et prendre en compte les documents mentionnés au II du présent article ».

Dans ce cadre, le PLUi est couvert par le SCOT de l'Arrageois, approuvé le 26 juin 2019.

Créé par la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain en 2000) le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est l'outil de conception, de mise en œuvre et de suivi d'une planification intercommunale, dans une perspective de développement durable.

Le SCoT est "intégrateur" des documents supérieurs que sont les SDAGE, SAGE.

- Le PLU doit être directement compatible avec le SCoT (ou Schéma Directeur valant SCoT), le PLH et le PDU (s'ils existent).

- Le SCoT est directement compatible avec le SDAGE, les SAGE, les Chartes PNR.

Par ailleurs, les SCoT et les plans locaux d'urbanisme prennent indirectement en compte les orientations et objectifs du SRCAE.

En l'absence de SCoT, le PLU est directement compatible avec ces documents de planification avec le SDAGE, le SAGE, Chartes PNR.

Les conséquences d'un SCoT

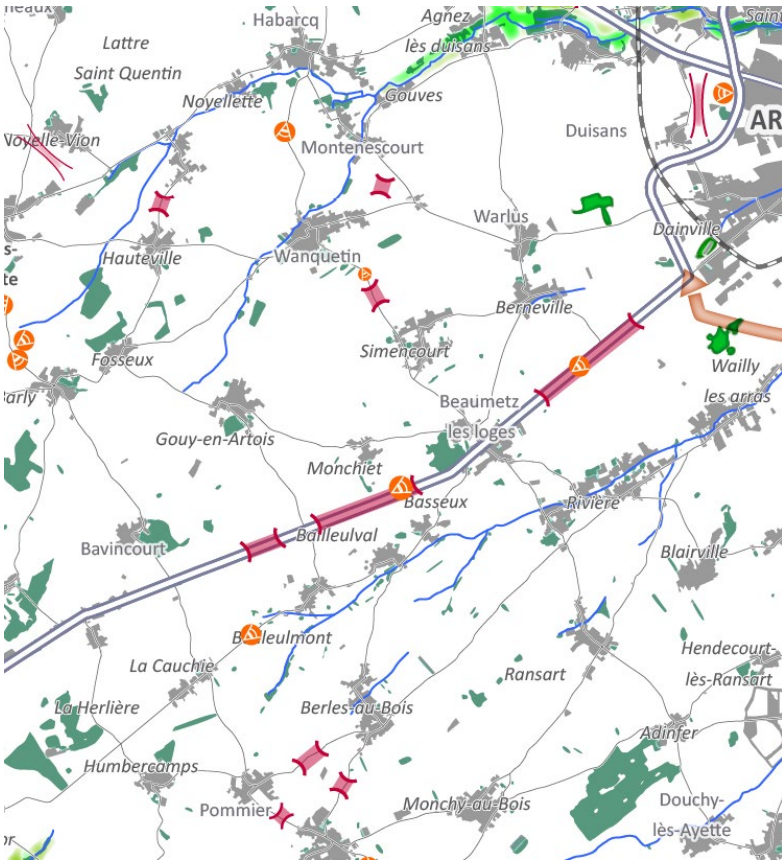
Les PLU et les cartes communales approuvés antérieurement au SCoT et incompatibles avec ce dernier doivent se mettre en compatibilité dans un délai de trois ans.

Si les communes n'ont pas rendu leur PLU ou leur carte communale compatible avec les orientations du SCoT dans le délai de trois ans et qu'elles n'entendent pas opérer la révision ou la modification nécessaire, le préfet peut engager et approuver, après avis du conseil municipal et enquête publique, la révision et la modification du plan.

Outre le SCOT, l'analyse des autres documents supra-communaux (SAGE, SDAGE, SRCE...) est effectuée dans l'évaluation environnementale.

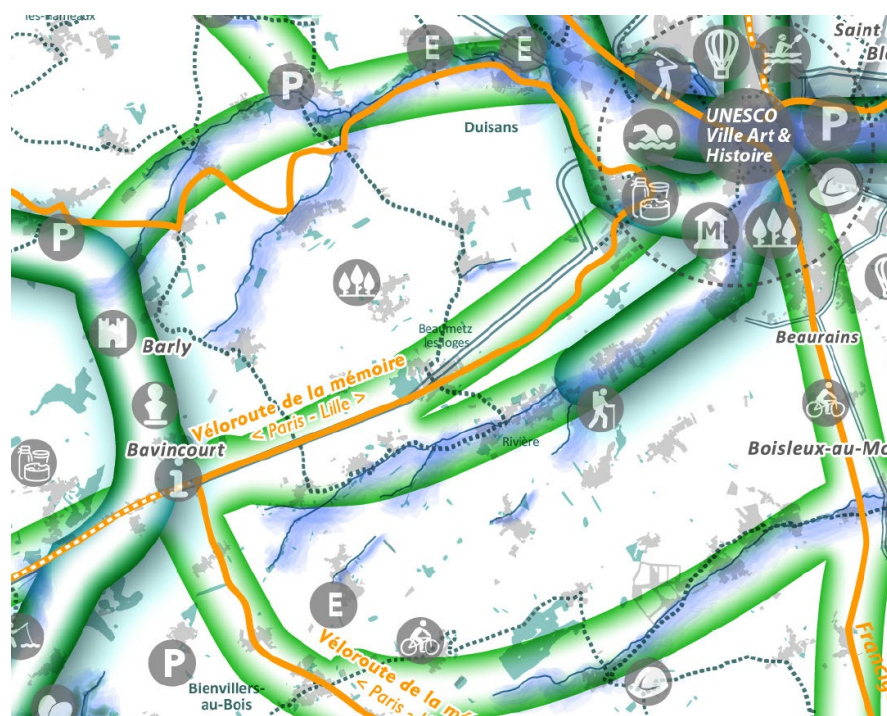
Partie 1 : un parti d'aménagement au service de l'Art de vivre arrageois et de la valorisation de nos ressources (environnementales, culturelles, agricoles et métropolitaines) ... pour une attractivité territoriale globale, métropolitaine et rurale innovante

Orientations	Traduction dans le PLUi
1.1 Conforter une trame verte et bleue valorisant la diversité biologique et un renouvellement pérenne des ressources qui soutiennent la qualité des agricultures, des cadres de vie et des paysages, et les appuis pour la 3^{ème} révolution industrielle.	Les réservoirs de biodiversité identifiés dans la page 5 du DOO sont préservés par un classement adapté : As ou N. L'urbanisation y est donc limitée. En outre, dans le cadre de la définition des besoins en logements, les enjeux environnementaux ont été pris en compte. Des coupures d'urbanisation ont également été déterminées, à travers la méthodologie du diagnostic foncier. Le PADD fixe également comme objectif la préservation des auréoles bocagères. La limitation de l'étalement urbain et la protection des éléments de patrimoine naturel au titre de l'article L.151-23 du CU participent à la mise en œuvre de cet axe. Les zones à dominante humide ont été prises en compte avec un classement en « As ». Les cours d'eau sont également protégés avec une règle de recul pour les nouvelles constructions. Les axes de ruissellement ont été identifiés sur les plans de zonage, et des règles mises en place pour les zones inondables. Les boisements les plus importants sont protégés au titre des espaces boisés classés.
1.2 Affirmer une armature urbaine multipolaire déployant le rôle métropolitain d'Arras et un réseau de pôle urbains porteur d'un développement équilibré, solidaire et cultivant les synergies urbain-rural.	Le PADD identifie Duisans comme pôle d'équilibre. L'objectif de croissance est plus important sur cette commune ainsi que la densité minimale imposée pour les nouvelles opérations d'aménagement. Les objectifs de croissance identifiés page 34 du DOO ont été repris au niveau du PADD, et le nombre de logements adapté en conséquence. Au niveau de la prise en compte du développement numérique, le règlement du PLUi impose la création de fourreaux pour les nouvelles voiries.
1.3 Protéger et valoriser les agricultures	Le PADD fixe comme objectif l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines, définies dans la méthodologie du diagnostic foncier. Un objectif de résorption de la vacance a également été fixé. Les capacités au sein des dents creuses étant insuffisantes, des zones d'extension ont été déterminées, en tenant compte des enjeux agricoles et naturels. Les extensions dans les hameaux ne sont admises, seule la densification. Les extensions urbaines ont été organisées en continuité des bourgs. Des objectifs de limitation de la consommation d'espace ont également été fixés au sein du PADD. Des densités minimales ont été imposées au sein OAP, conformément aux orientations du SCOT : 18 logements à l'hectare pour Duisans et 16 logements à l'hectare pour les autres communes. Comme le précise le SCOT, « elles n'ont pas vocation à être traduites littéralement dans les

	règlements, pour les dents creuses ou îlots ne nécessitant pas d'aménagement viaire, notamment dans les petites communes. »
1.4 préserver et révéler les marqueurs de la richesse paysagère et patrimoniale arrageoise	Les cônes de vue et coupures d'urbanisation identifiés dans le SCOT sont exclus de toute urbanisation.  Coupures d'urbanisation paysagères Elles assurent le maintien d'espaces de respiration entre les villes, bourgs et villages Cônes de vue Ils offrent une image du territoire et des perspectives sur les sites et paysages emblématiques Dans cette optique, des coupures sont préservées entre les villages. De même, dans le diagnostic foncier, les espaces non bâtis de plus de 80 mètres sont considérés comme coupure d'urbanisation. Les OAP prévoient des franges paysagères pour assurer la transition entre les espaces bâtis et non bâtis. De même, les secteurs Uj mettent en œuvre cet objectif en évitant une urbanisation à l'arrière des habitations, qui nuirait à la morphologie urbaine des petites communes. La préservation des alignements d'arbres et de haies, des cours d'eau, des boisements, mais également du patrimoine bâti, permet également la valorisation du paysage. Les essences locales sont imposées dans le règlement du PLUI.

1.5 Structure et diversifier à l'échelle de l'Arrageois une offre affirmant notre positionnement sur les segments « culture-tourisme et ressourcements » et le tourisme d'Affaires.

Au niveau des entrées de ville, des études Loi Barnier ont été effectuées pour assurer un traitement qualitatif, sur les communes de Duisans, Haute-Avesnes, la Herlière.



Légende



Diversification et mise en réseau de l'offre culturelle et touristique à structurer à l'échelle du Scota en s'appuyant :

- Sur les axes et pôles structurants
- Sur les vallées et leurs patrimoines (bâti et naturels)
- Sur les équipements et sites d'intérêt existants et en projets à valoriser pour irriguer le Scota et faire rayonner le pôle d'Arras à l'international et sur l'axe Bruxelles-Lille-Paris :
- Sur les sites naturels (TVB)
- Sur les grands axes doux :
 - existants à valoriser
 - à développer
- Sur des bouclages de liaisons douces locales à développer en cohérence à l'échelle du Scota



Le PLUi identifie les éléments de patrimoine remarquables et présentant un intérêt touristique. En ce sens, des fiches patrimoine ont été réalisées par commune. La majeure partie de ces éléments sont protégés au titre de l'article L.151-19 du CU.

Les chemins de randonnées ont été identifiés, et les cheminements piétons préservés au titre de l'article L.151-38 du CU.

	Le règlement du PLUi permet la diversification des activités agricoles, ainsi que le développement de l'offre en hébergement touristique (gîtes, camping...).
--	---

Partie 2 : une qualité résidentielle et de services promouvant proximité, connectivité et durabilité pour des espaces à vivre arrageois toujours plus attractifs et solidaires

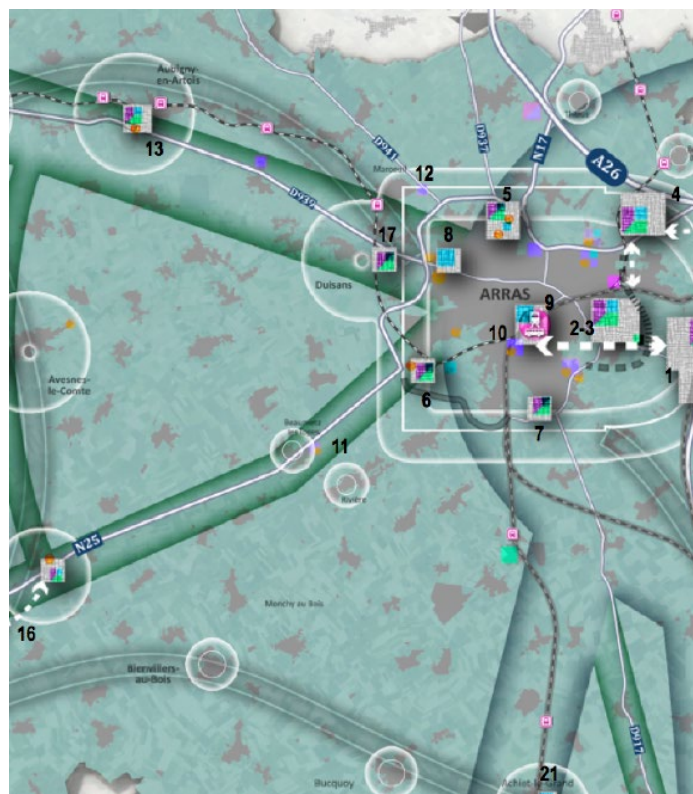
2.1 Déployer les moyens de mobilités pour une proximité connectée et une irrigation régionale qui soient performantes, durables, et favorisent la transition « post-carbone ».	La desserte en transport en commun est peu importante sur le territoire : pas de gare, peu de lignes de bus... Néanmoins, la limitation de l'étalement urbain permet de recentrer le développement à proximité des arrêts de bus. Les OAP prévoient des bouclages, des connexions douces afin d'améliorer la fluidité des déplacements. Les chemins piétons sont préservés au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme. Les chemins de randonnées ont été pris en compte dans les orientations du PADD. Des places de stationnement sont prévus pour les nouveaux logements, ainsi que dans le cadre d'opérations d'ensemble pour les visiteurs. Le règlement du PLUi prévoit aussi la mise en place de place de stationnement pour les vélos. La valorisation de la RN25 et de la RD939 est également inscrite dans les orientations du PADD.
2.2 Organiser le renforcement d'une offre commerciale diversifiée, mieux qualifiée, plus singulière et soutenant l'armature multipolaire du SCOT pour optimiser les déplacements (en temps et en nombre).	Le règlement des zones U et AU permet l'implantation de commerces de proximité, notamment sur Duisans, pôle d'équilibre. Ces commerces seront implantés préférentiellement au sein des enveloppes urbaines existantes, à travers la définition de la trame urbaine. Il n'y a pas d'extension de la zone commerciale de Duisans, contrairement au POS, afin d'assurer un maintien du commerce de proximité.
2.3 Une politique de l'habitat solidaire en faveur des actifs et d'une mixité sociale et générationnelle affirmant l'attractivité d'un territoire qui offre un projet de vie et cultive le bien vivre ensemble.	Le PLUi encourage la diversification de l'offre de logements à travers l'orientation suivante du PADD : « développer des logements adaptés aux nouvelles structures de population ». Elle précise que : « à travers la création de logements de plus petite taille. En effet, le parc de logements du territoire étant majoritairement constitué de T5 et plus, il sera important d'appuyer le développement de logements de taille intermédiaire et de petite taille, pour permettre aux ménages en place de retrouver un logement plus adapté à leur mode de

	<i>vie sur le territoire. Pour ce faire, la construction de plus petites typologies devra être encouragée à travers les OAP et le règlement, afin de permettre un parcours résidentiel sur le territoire, notamment via la création de logements pour les jeunes couples ou les personnes âgées.</i> <i>Par ailleurs, le développement de logements locatifs sera à privilégier, afin de favoriser la rotation dans le parc de logements, et de s'adapter aux nouvelles compositions familiales de la société. »</i> En ce sens, le PLUi contribue à soutenir la vitalité rurale, en favorisant le maintien et la venue d'actifs et jeunes ménages, ainsi que la mobilité résidentielle et la mixité générationnelle. En ce sens, un projet de béguinage est par exemple prévu sur Berneville. En termes de résorption de la vacance, des objectifs ont été fixés dans le cadre de la programmation de logements. Le PADD prévoit également de soutenir l'innovation dans le domaine de la gestion énergétique, le développement des énergies renouvelables sur le territoire, dans le respect du patrimoine et du paysage. Le règlement du PLUi favorisera l'émergence de projet d'habitat durable en permettant le développement de nouvelles typologies d'habitat plus denses. Les projets d'aménagement durables seront vivement encouragés, que ce soit dans le cadre d'opérations d'habitat mais aussi pour les bâtiments d'équipement et d'activités.
2.4 Mettre en œuvre un urbanisme de proximité	Le PLUi vise à mobiliser en priorité les capacités disponibles dans l'enveloppe urbaine, à travers le diagnostic foncier réalisé. Le règlement et les OAP permettent de promouvoir des typologies urbaines qualitatives. Des densités minimales ont été inscrites dans les OAP : 18 logements/ha pour Duisans et 16 logements/ha pour les communes rurales. Les bouclages, motorisés ou doux, sont recherchés. Les extensions sont situées en épaisseur ou en continuité du tissu bâti existant. Le règlement du PLUi est favorable à la promotion de la nature en ville : il est précisé que les espaces non imperméabilisés doivent représenter au moins 20% de la surface totale de l'unité foncière, et que

les nouvelles aires de stationnement doivent être perméables.

Partie 3 : des savoir-faire productifs d'excellence et l'affirmation d'une culture de l'expérimentation et de la valorisation durable des ressources, au cœur du redéploiement de la force de frappe économique arrageoise et de son engagement vers la 3ème révolution industrielle

3.1 Un schéma d'aménagement économique pour déployer notre force de frappe économique, valoriser nos savoir faire locaux et stimuler l'expérimentation et l'innovation



Le pôle économique de Duisans est identifié au SCOT. En outre, d'autres parcs sont identifiés, sur Monchy-au-Bois et Haute-Avesnes.

En termes d'extension, le SCOT prévoit que les nouveaux espaces d'activités à aménager en extension(maximum) à 20 ans, ne devront pas dépasser 73 ha pour l'ensemble du territoire des campagnes de l'Artois :

Campagnes de l'Artois		73
Pôles économiques structurants CCCA	13 - Aubigny en Artois :	52
	14 - Ecolpolis (Tincques) :	
	15 - Avesnes le Comte :	
	16 - Za Saully et le cas échéant Bellevue à Warlincourt en bi-pôle :	
	17 - La Duisanaise (Duisans) :	
Autres parcs et espaces économiques pour l'irrigation de proximité et évolution d'espaces économiques existants		21
Objectif mutualisé à l'échelle de l'EPCI dans le SCOT et à répartir par le PLUI, avec notamment en priorité : Monchy au Bois, Haute-Avesnes...		

Sur Duisans, une zone de 2ha et une zone de 6,55 ha sont prévues en extension. À la suite de l'enquête publique, une extension a été ajoutée sur Duisans de 2ha.

Sur Haute-Avesnes, la zone présente une superficie de 5,7ha.

Sur Monchy-au-Bois, le STECAL Ac pour l'extension de la centrale présente une surface de 5,7ha.

	Le site à cheval sur Saulty-la Herlière n'est pas comptabilisé en extension, car il s'agit d'un site en renouvellement urbain. Au total, sur la partie Est, les extensions des zones économiques présentent une surface d'environ 22ha. Les potentialités en zone économique ont été évaluées dans le diagnostic foncier. Les OAP et études loi Barnier permettent de garantir une bonne intégration paysagère et un traitement soigné des franges. Ceci permet d'assurer une coordination paysagère des lisières des parcs d'activités. Le règlement du PLUi prévoit également que Les espaces non imperméabilisés doivent représenter au moins 20% de la surface totale de l'unité foncière, dont 10% plantés. Le PLUi vise aussi à favoriser le maintien et le développement des fonctions économiques dans le tissu urbain, ainsi que l'accueil d'activités artisanales.
3.2 Créer ou renouveler les conditions de valorisation pour les agricultures	Le diagnostic agricole effectué en amont a permis d'identifier les besoins des agriculteurs en termes de projet. Le règlement permet le développement des circuits de proximité, une autre thématique du PADD. Les activités agricoles ont été prises en compte dans la délimitation des zonages, notamment les exploitations agricoles classées, afin de limiter les nuisances.
3.3 une politique énergétique ambitieuse pour une transition énergétique et écologique diffuse, favorable au développement d'un territoire mobilisé pour la croissance verte.	Le règlement du PLUi ne contrarie pas l'utilisation de matériaux visant à améliorer la performance énergétique du bâti. L'infiltration à la parcelle, l'utilisation de matériaux durables sont encouragés.
3.4 Développer une culture partagée du risque et de la gestion des ressources	Le PLUi tient compte des risques existants sur le territoire : inondation, cavités souterraines, retrait-gonflement des argiles... Les zones à risque sont identifiées sur les zonages, et des prescriptions ont été mises en place : interdiction des sous-sols, rehausse des nouvelles constructions, clôtures perméables... La ressource en eau a également été prise en compte, avec la protection des périmètres de captage d'eau potable, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelles, la protection des cours d'eau, l'affectation des zones humides dans un secteur spécifique « As » ...

PARTIE V : EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant sur l'opportunité de réviser ce plan.

La mise en place de ce dispositif de suivi permettra de conduire le bilan du PLUi de l'Est des Campagnes de l'Artois, tout au long de sa mise en œuvre, et si nécessaire, de la faire évoluer.

DEMOGRAPHIE			
Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
Croissance démographique	Objectif de croissance de 20% sur Duisans et 10% sur les autres communes, d'ici 2036.	Evolution du nombre d'habitants	Statistiques INSEE
Age de la population	Favoriser le renouvellement naturel de la population, anticiper le vieillissement de la population.	Analyse de la pyramide des âges	Statistiques INSEE
Ménages	Anticiper le phénomène de desserrement des ménages.	Analyse de l'évolution de la taille moyenne des ménages Evolution des ménages d'une personne.	Statistiques INSEE

HABITAT			
Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
Nombre de logements	Produire suffisamment de logements pour atteindre l'objectif démographique fixé	Evolution du parc de logements Comparaison croissance démographique et évolution du parc de logements	Statistiques INSEE

Pourcentage de logements sociaux et en accession	Produire un minimum de logements sociaux pour favoriser la mixité		Source communale/intercommunale
Vacance des logements	Diminuer le taux de vacance	Part des logements vacants dans le parc de logements total	Source communale/intercommunale Statistique INSEE
Renouvellement urbain	Urbanisation des gisements fonciers encore disponibles		Source communale/intercommunale

ECONOMIE			
Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
Economie de proximité	Favoriser l'implantation de commerces ou de services de proximité dans les centre-bourgs par une mixité fonctionnelle du tissu permise dans le règlement.	Nombre de services offerts à la population Evolution du nombre de commerces et des points de vente présents sur le territoire	Source communale/intercommunale Chambre de Commerce et d'Industrie
Agriculture	Permettre le maintien et le développement des exploitations agricoles présentes	Analyse de l'évolution de l'activité agricole (nombre et taille des exploitations)	Source communale Chambre d'Agriculture INSEE

CONSOMMATION D'ESPACE ET DENSITE			
Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
Zone à urbaniser	Investir en temps voulu les zones de développement prévues (d'ici 2036)	Remplissage des zones AU : temporalité et qualité urbaine des opérations (paysagère, organisationnelle...)	Source communale/ intercommunale Autorisations d'urbanisme
Espaces libres ou mutables en zone U	Privilégier l'urbanisation des espaces libres en tissu urbain existant et le renouvellement urbain	Consommation d'espace en zone U. Nombre de logements produits en dents creuses par rapport au nombre de logements produits sur les zones 1AU Surface dédiée au renouvellement urbain sur l'ensemble des terrains urbanisés.	Source communale/ intercommunale
Densité	Respecter les densités minimales imposées par les OAP	Nombre de logements sur la surface totale consommée	Source communale/intercommunale

EQUIPEMENTS			
Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
Ensemble des équipements	Assurer la pérennité des équipements existants ; Créer de nouveaux équipements en cas de besoin.	Nombre d'équipements et fréquentation ; Nombre d'équipements créés et comparaison avec des communes de même taille ; Fermeture/ouverture de classes, évolution des effectifs scolaires.	Source communale/intercommunale Académie

Réseaux : électricité, eau potable, assainissement, défense incendie, voirie, numérique	Adapter les réseaux au développement de l'urbanisation Limiter la pression sur les réseaux existants Déploiement du numérique	Travaux réalisés Connectivité des réseaux Population desservie Nombre de logements équipés d'un système de récupération de pluie Consommation d'eau à l'échelle de la commune	Gestionnaire des réseaux (SDIS...) Source communale/intercommunale
Déchets	Diminuer le nombre de déchets, améliorer la collecte et traitement sélectif des déchets ménagers et assimilés	Evolution des quantités totales en tonnes de déchets par type de déchets et par type de consommateurs ; Volume des matériaux recyclés ; Nombre de logements équipés en point de composts et de tri.	Communauté de communes

ORGANISATION COMMUNALE			
Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
Espaces publics	Assurer un traitement qualitatif des futures zones à urbaniser et des espaces verts Assurer la préservation des espaces de respiration Assurer un bon niveau de plantation dans les futurs projets (stationnement, places...).	Recensement des problèmes de stationnement le long des trottoirs ; Fréquentation des espaces publics et qualité ;	Source communale/intercommunale Terrain
	Respect des principes des OAP (desserte		

Site de développement urbain	organisation du bâti, paysage, gestion hydraulique de la zone, densité...); Intégration des futurs habitants à la vie communale.	Analyse de la correspondance projet/OAP	Source communale/intercommunale
Déplacements doux	Développer le maillage doux, recréer des liaisons douces entre les espaces de respiration ou entre les équipements publics principaux et les zones d'habitat.	Existence et valorisation des chemins et liaisons doux protégés au règlement. Nombre de chemins maillés et fréquentation.	Source communale/intercommunale Terrain
Transports collectifs	Faciliter l'utilisation des transports en commun		
Sécurité	Sécuriser les déplacements piétons en libérant les trottoirs encombrés par du stationnement gênant. Terminer les actions de valorisation des entrées de ville pour marquer le passage à 50km/h.	Relevé d'accidentologie ; Relevé du stationnement gênant ; Préservation des linéaires d'arbres en entrée de ville.	DDTM service sécurité routière Conseil Départemental

PAYSAGE ET PATRIMOINE			
Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
Patrimoine protégé	Protection et mise en valeur du patrimoine urbain et naturel	Analyse des permis ou des déclarations de travaux	Permis de construire DDTM Terrain
	Franges paysagères et réglementation de l'aspect des	Analyse de la mise en œuvre des OAP et du règlement	Terrain

Intégration paysagère des projets	constructions (implantation, hauteur, façades...)		Source communale/intercommunale
--	---	--	---------------------------------

MILIEUX PHYSIQUES ET NATURELS			
Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
Milieus sensibles : ZNIEFF de type 1 Boisements Zone à dominante humide	Améliorer et protéger la fonctionnalité écologique de ces espaces	Présence des entités boisées existantes au moment de l'approbation du PLUi. Présence d'essences locales.	Etude faune-flore-habitat Source communale/intercommunale Terrain
Ressource en eau	Améliorer la gestion qualitative de l'eau	Qualité des cours d'eau et de la masse d'eau souterraine Nombre d'opération incluant un système de gestion des eaux à la parcelle.	SDAGE Site du BRGM Données communales/intercommunales

RISQUES ET NUISANCES			
Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
Inondation Cavités Autres risques recensés sur les communes	Prévenir les risques, Eviter d'exposer la population	Nombre de catastrophes naturelles recensées Nombre d'incidents survenus et personnes touchées Analyse de l'application de l'article R.111-2	Source communale/intercommunales DDTM
Pollution des sols	Prendre en compte les sites potentiellement pollués Minimiser la pollution	Nombre de sites pollués et dépollués	Etudes de sols

CLIMAT ET ENERGIE			
Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
Climat et qualité de l'air	Minimiser l'impact des projets sur le climat	Mesures de qualité de l'air et des émissions de gaz à effet de serre	ATMO
Energie	Diminuer la consommation énergétique des bâtiments Privilégier l'apport d'énergies renouvelables Favoriser un développement urbain économe en énergie (limitation des déplacements motorisés, bâtiments exigeants...)	Consommation de kWh par an et par km² Nombre de logements basse consommation et passifs Nombre de permis de construire dans des zones desservies par des équipements	Source communale/intercommunale Permis de construire Relevés de consommation