

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DES CAMPAGNES DE L'ARTOIS**

# **PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU NORD**

**RÉVISION ALLÉGÉE N°2**

## **NOTICE EXPLICATIVE**

**PREScription**

**26.09.24**

**APPROBATION**

**18.12.25**

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION D'APPROBATION  
DE LA REVISION ALLÉGÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DU NORD DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DES CAMPAGNES DE L'ARTOIS  
EN DATE DU 18 DÉCEMBRE 2025, LE PRÉSIDENT, MICHEL SEROUX



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

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



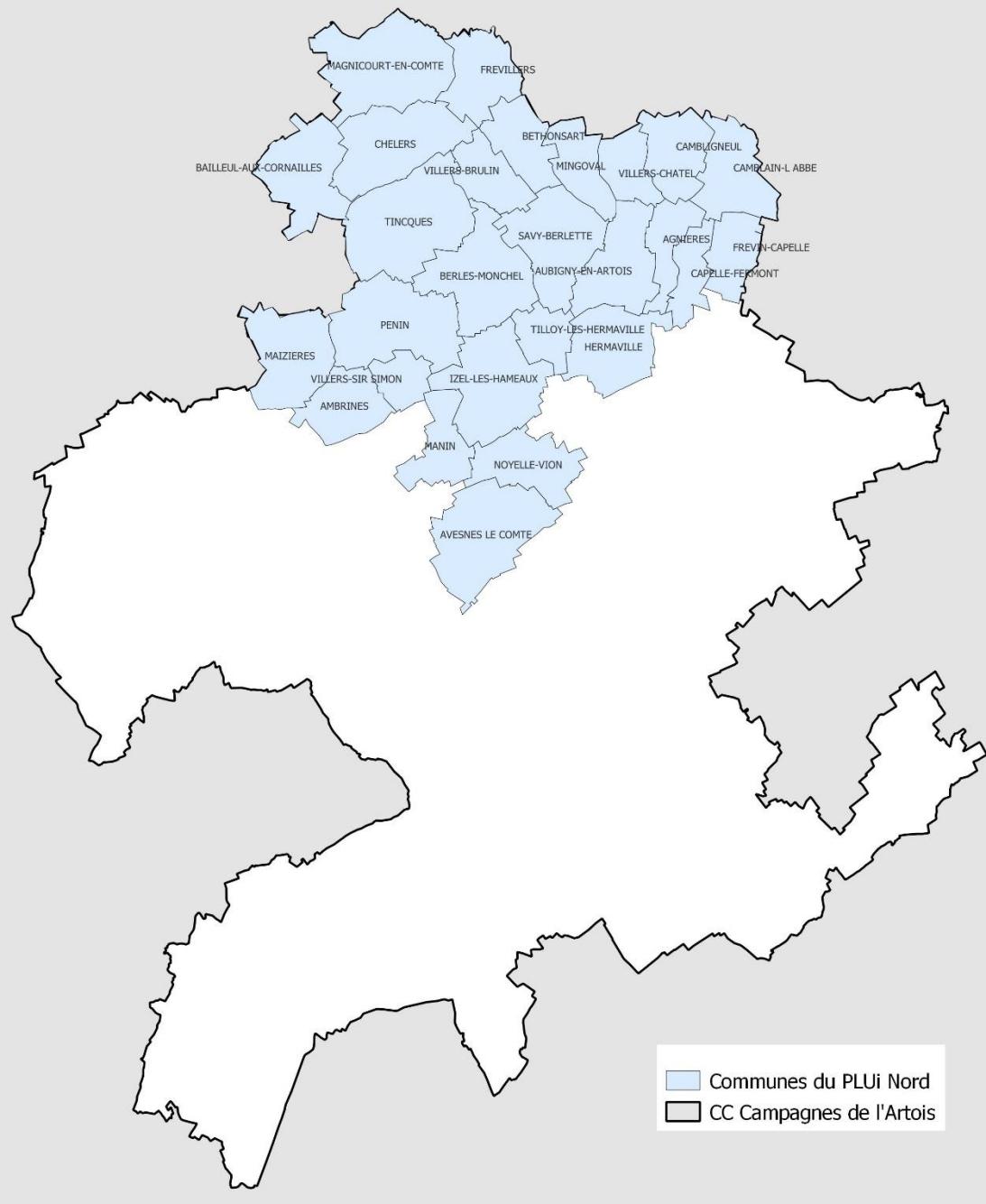
## Sommaire

<i>Sommaire</i> .....	2
<i>Préambule</i> .....	3
I.    Présentation de la procédure de révision allégée .....	5
1.    Le champ de la révision allégée .....	5
2.    Déroulement de la procédure .....	6
II.    Justifications de la procédure .....	9
1.    L'objectif du projet .....	9
2.    La mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement durables du PLUi du Nord 10	
3.    La compatibilité avec le SCOT de l'Arrageois.....	15
III.    La compatibilité avec la loi Climat et Résilience .....	17
IV.    Evolution du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Nord .....	21
1.    L'étude loi Barnier .....	21
a.    La prise en compte des nuisances.....	23
b.    La prise en compte de la sécurité.....	24
c.    La qualité architecturale.....	25
d.    La qualité de l'urbanisme et des paysages.....	25
V.    La traduction de l'étude loi Barnier dans le règlement écrit .....	29
a.    Modification de l'article 4 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées .....	30
b.    Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords .....	30
c.    Obligations imposées aux espaces non bâties et abords des constructions .....	31
d.    Desserte par les voies publiques ou privées .....	33
IV.    Evolution du plan de zonage.....	34
VI.    Incidences sur l'environnement de la révision allégée.....	35
1.    Impact environnemental .....	35
2.    Impact agricole .....	37
3.    Occupation du sol et impact sur le paysage .....	38
VII.    Conclusion .....	40

## Préambule

La Communauté de Communes des Campagnes de l'Artois est composée de 96 communes. Le territoire est issu de la fusion de trois intercommunalités : la Communauté de Communes de l'Atrébatie, la Communauté de Communes des 2 Sources, la Communauté de Communes de la Porte des Vallées.

### Périmètre du PLUi du Nord de la Communauté de communes des Campagnes de l'Artois



La partie Nord couvre le périmètre de l'ancien EPCI de la Communauté de Communes de l'Atrébatie.

**Le PLUi Nord comprend donc 27 communes.**

Ce document couvre les Communes suivantes :

**Agnières, Ambrines, Aubigny-en-Artois, Avesnes-le-Comte, Bailleul-aux-Cornailles, Berles-Monchel, Béthonsart, Camblain-l'Abbé, Cambligneul, Capelle-Fermont, Chelers, Frévillers, Frévin-Capelle, Hermaville, Izel-les-Hameaux, Magnicourt-en-Comte, Maizières, Manin, Mingoval, Noyelle-Vion, Penin, Savy-Berlette, Tilloy-lès-Hermaville, Villers-Brûlin, Villers-Châtel et Villers-Sir-Simon.**

Le PLUi du Nord des Campagnes de l'Artois a été approuvé le 21 juillet 2022. Une modification simplifiée a déjà été approuvée le 30 août 2024. Une révision allégée à également été approuvée, concernant le territoire d'Aubigny-en-Artois, le 26 juin 2025.

La présente révision allégée est la troisième procédure d'évolution envisagée. Elle concerne la commune de Savy-Berlette, et la réalisation d'une étude loi Barnier sur un site qui doit changer de zonage, actuellement défini dans le PLUi approuvé.

La notice présente les changements que la collectivité souhaite opérer au sein de son document d'urbanisme et démontre la compatibilité de ces changements avec les documents supra-communaux et l'absence d'atteintes à l'environnement.

## I. Présentation de la procédure de révision allégée

### 1. Le champ de la révision allégée

Cette procédure est énoncée dans l'article **L.153-34 du code de l'Urbanisme** :

*« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :*

*1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*

*3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;*

*4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.*

*Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »*

En l'espèce, l'objet de la procédure est la réalisation d'une étude loi Barnier sur la commune de Savy-Berlette, afin de réduire le retrait de 100 mètres imposé depuis l'axe de la RD939, cette dernière étant classée route express.

En effet, le code de l'urbanisme précise dans son article **L.111-6** que :

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

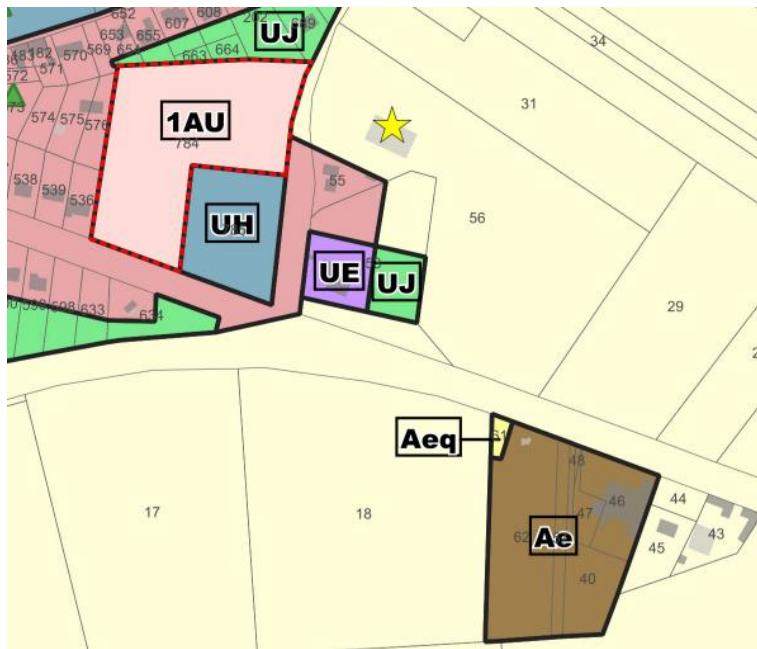
*Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »*

Une dérogation est néanmoins permise par l'article **L.111-8 du code de l'urbanisme**, qui précise que :

*« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »*

Cette étude concerne la parcelle n°53 au sud-est de la commune de Savy-Berlette. Cette parcelle est actuellement couverte par plusieurs zones : zone A, UB, UE et UJ. L'objectif est de la classer en zone UEc, afin de permettre l'implantation d'un projet à vocation commerciale. Actuellement, la parcelle est occupée par un restaurant.

Comme la procédure vise à réduire une protection (réduction du retrait depuis l'axe de la RD939 et réduction d'une zone agricole), la procédure adaptée est donc la révision allégée.



*Extrait du plan de zonage de Savy-Berlette*

Le présent dossier de révision allégée sera donc composé des pièces suivantes :

- La notice explicative,
- L'étude loi Barnier,
- La création d'une OAP découlant de l'étude loi Barnier,
- Le plan de zonage modifié (commune de Savy-Berlette)
- Le règlement du PLUi du Nord modifié, pour tenir compte des prescriptions édictées dans le cadre de l'étude loi Barnier,
- Le formulaire cas par cas et l'auto-évaluation.

## 2. Déroulement de la procédure

Les modalités de la révision allégée sont définies à l'article R.153-12 du Code de L'Urbanisme, et indiquent que :

*« Lorsqu'il décide d'engager une procédure de révision en application de l'article L. 153-34, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire saisit l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal qui délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L. 103-3.*

*La délibération qui arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application de l'article L.103-6.*

*L'examen conjoint des personnes publiques associées à lieu, à l'initiative du président de l'établissement public ou du maire, avant l'ouverture de l'enquête publique.*

*Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à l'enquête publique par le président de l'établissement public ou par le maire. ».*

Les grandes étapes sont donc les suivantes :

- La révision est élaborée à l'initiative de l'autorité compétente, en l'espèce la Communauté de Communes des Campagnes de l'Artois,
- La délibération de l'autorité compétente prescrit la mise en révision allégée du document d'urbanisme et fixe les modalités de la concertation. La délibération est notifiée aux Personnes Publiques Associées.
- Le Conseil Communautaire arrête la révision allégée,
- Le projet arrêté est soumis à l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées, dans le cadre d'une réunion, qui fait l'objet d'un PV de synthèse ;
- Le projet de révision arrêté est soumis à enquête publique conformément au code de l'environnement, et avec pour annexe le procès-verbal de la réunion de l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées ;
- Le dossier est approuvé par le Conseil Communautaire après enquête publique, éventuellement modifié pour tenir compte de l'examen conjoint et des remarques faites à l'enquête ;
- Le dossier est tenu à la disposition du public.

Si le dossier n'est pas soumis à évaluation environnementale, la procédure présente une durée d'environ 9 mois.

En effet, la présente révision allégée est soumise à un examen au cas par cas, comme le mentionne l'article R.104-11 du Code de l'Urbanisme :

*I. Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

*1° De leur élaboration ;*

*2° De leur révision :*

*a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*

*b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

*c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.*

*II.- Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque:*

**1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 %) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;**

**2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1 %) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha).**

	1 mois	2 mois	3 mois	4 mois	5 mois	6 mois	7 mois	8 mois	9 mois
Prescription de la procédure	■								
Constitution du dossier		■							
Consultation de la MRAE			■	■					
Arrêt de projet					■				
Réunion d'examen conjoint et rédaction du procès-verbal de synthèse						■			
Insertion presse et enquête publique							■		
Rapport du commissaire enquêteur								■	
Synthèse des remarques émises lors de l'enquête publique et par les personnes publiques associées et modification du dossier le cas échéant.									■
Approbation en conseil communautaire									■

## II. Justifications de la procédure

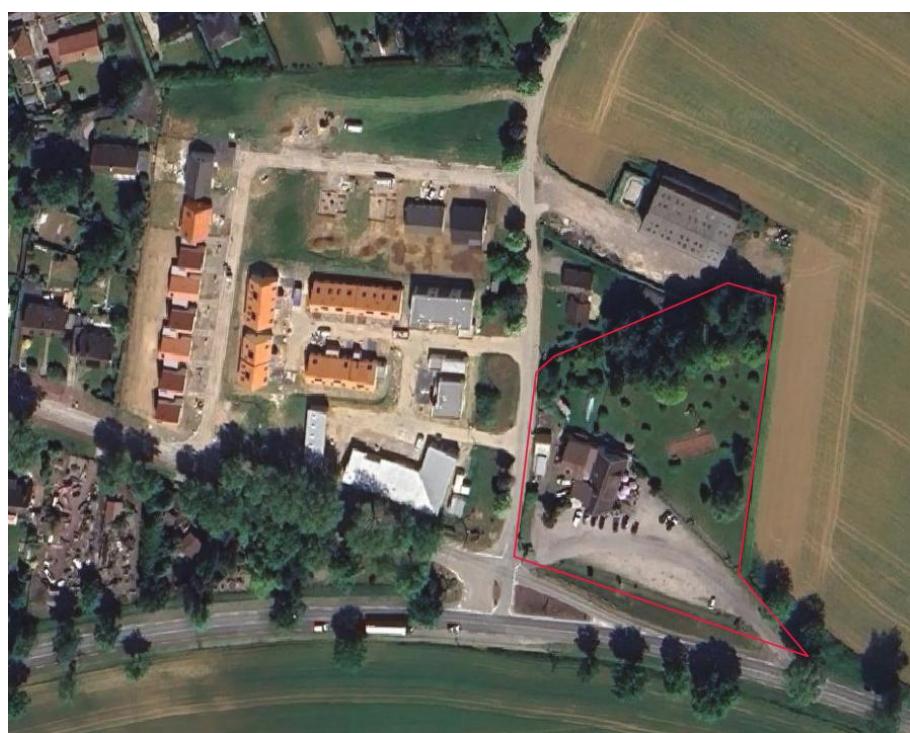
### 1. *L'objectif du projet*

Le classement de la totalité de la parcelle n°53 en zone UEc permettra l'implantation d'une surface commerciale.

Comme énoncé plus haut, une partie de la parcelle était déjà en zone UE dans le PLUi opposable. Elle reprend une activité de restauration, en cessation d'activité. L'objectif du classement en secteur UEc de toute la parcelle n°53 est de permettre l'implantation d'une autre activité commerciale sur une plus grande emprise. Le projet présente une superficie totale de 0,8 ha, dont 0,52 déjà aménagé et les 0,3 ha restants sont occupés par le jardin attenant au restaurant.



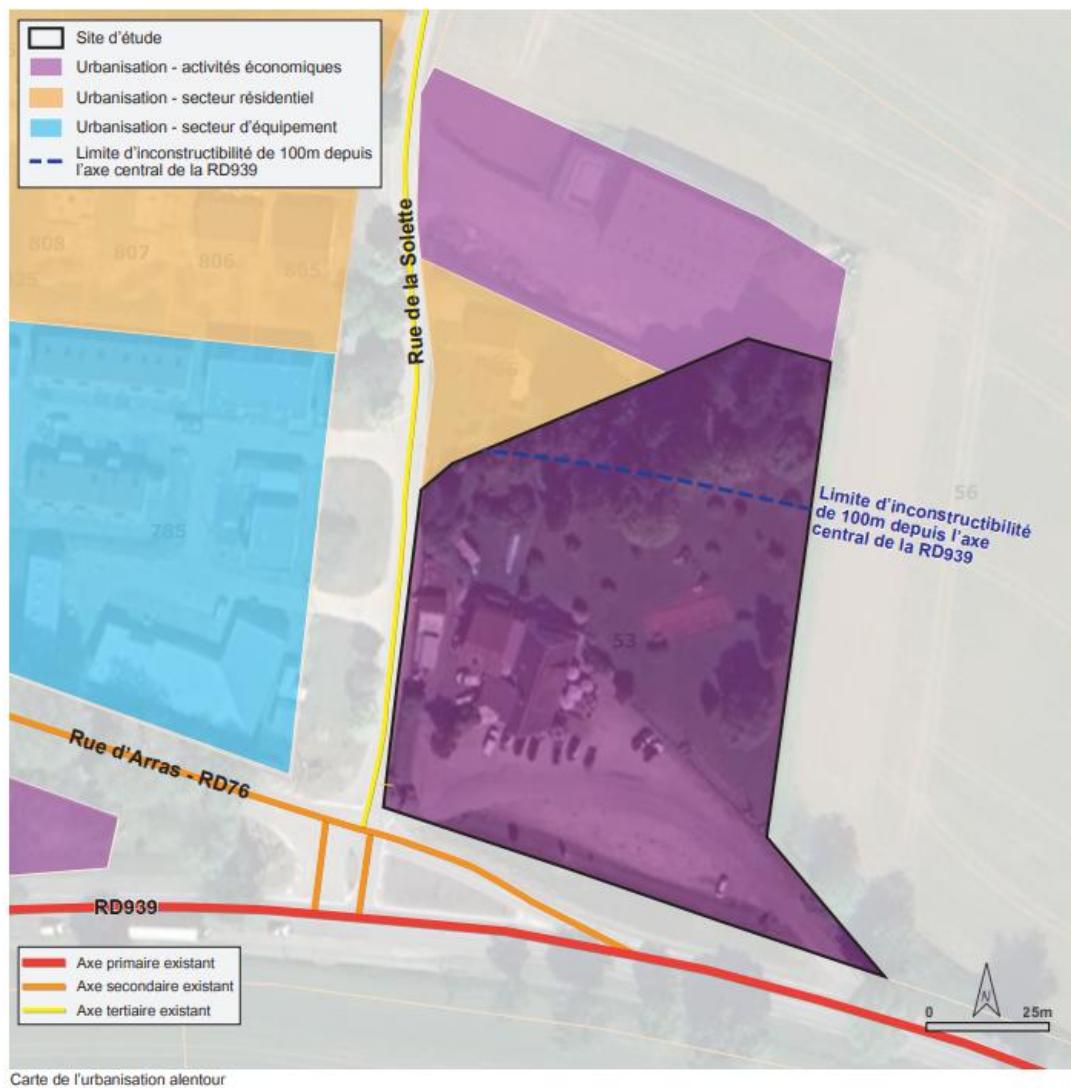
***Vue du site du projet, venant de le RD 939 en direction de Saint-Pol-sur-Ternoise***



***Vue aérienne du projet et cadastre***

Le bâtiment existant est actuellement un restaurant. A l'ouest de la parcelle n°53, plusieurs projets sont en cours ; un secteur d'équipement (gendarmerie) et un secteur résidentiel sont en cours de construction.

La localisation du projet présente de nombreux atouts : le magasin sera situé le long de la départementale RD 939, permettant de relier Arras à la Côte d'Opale, avec un flux de véhicules importants (environ 10 000 voitures par jour).



#### Extrait du dossier Loi Barnier – Contexte de l'étude

## 2. La mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement durables du PLUi du Nord

Comme évoqué en préambule, la révision allégée ne doit pas remettre en cause les orientations générales du PADD. En effet, contrairement aux jurisprudences antérieures, le juge administratif n'est

plus tenu de vérifier l'atteinte à l'économie générale du plan<sup>1</sup> ou du PADD<sup>2</sup>, mais s'attèle, depuis l'ordonnance du 5 janvier 2012<sup>3</sup>, à constater la **cohérence** avec les **orientations** du PADD.

Cette cohérence doit être recherchée « [...] dans le cadre d'une **analyse globale** le conduisant à se placer à l'échelle du territoire couvert par le document d'urbanisme, si le règlement ne contrarie pas les orientations générales et objectifs que les auteurs du document ont définis dans le projet d'aménagement et de développement durables, compte tenu de leur degré de précision. Par suite, l'inadéquation d'une disposition du règlement du plan local d'urbanisme à une orientation ou un objectif du projet d'aménagement et de développement durables ne suffit pas nécessairement, compte tenu de l'existence d'autres orientations ou objectifs au sein de ce projet, à caractériser une incohérence entre ce règlement et ce projet. »<sup>4</sup>

Si le terme de « cohérence » vient ici s'ajouter aux rapports de compatibilité et de conformité connus jusque-là, le renvoi aux orientations du PADD est également une nouveauté. Le juge doit là encore faire une analyse d'ensemble : « **En exerçant ainsi son contrôle au regard d'un objectif particulier du projet d'aménagement et développement durables, sans prendre en compte l'ensemble des orientations et des objectifs de ce projet dans les conditions énoncées au point précédent, la cour a commis une erreur de droit.** »<sup>5</sup>

En l'espèce, la révision allégée vise à mettre en œuvre le projet politique défini dans le PLUi. Comme précisé ci-dessus, le secteur UEc avait d'ores et déjà été déterminé dans cette optique.

Le projet présenté permet de mettre en œuvre plusieurs orientations du PADD. Des extraits sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Axes	Orientations	Traduction dans la révision allégée
<b>Axe 1 : Donner la priorité à l'accueil d'entreprises, à la création d'emplois et à la résidentialisation des actifs</b>	<b>Orientation 4. Travailler un nouveau développement du commerce et des services de proximité :</b>  « <i>Le PLUi du Nord dispose d'une offre commerciale et de services d'un bon niveau. Concentré sur Aubigny-en-Artois, Avesnes-le-Comte et dans une moindre mesure Tincques, ce secteur économique observe une certaine dynamique avec des gains d'emplois sur les dernières années.</i> »	Le site du projet se trouve à Savy-Berlette, une commune qui ne possède pas de surface commerciale sur son territoire. Le magasin répondra à une demande commerciale au plus proche des Savinois. De plus, l'implantation de cette nouvelle activité économique permettra de générer plus d'emplois dans le secteur.
<b>Axe 3 : Partager des priorités environnementales dans le cadre du développement durable</b>	<b>Orientation 2 : Optimiser l'utilisation du foncier existant</b>  « <i>Le PLUi du Nord a l'ambition de s'ancre dans le XXIème siècle sans renier son identité rurale et en valorisant les valeurs de solidarité et de partage. Son objectif est d'inscrire le</i> »	Le projet se trouve au sein d'une parcelle déjà occupée par de l'activité et un jardin.

<sup>1</sup> Commissaire du gouvernement Bonichot, conclusions, Conseil d'Etat 7 janvier 1987 Pierre-Duplaix

<sup>2</sup> Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat

<sup>3</sup> Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

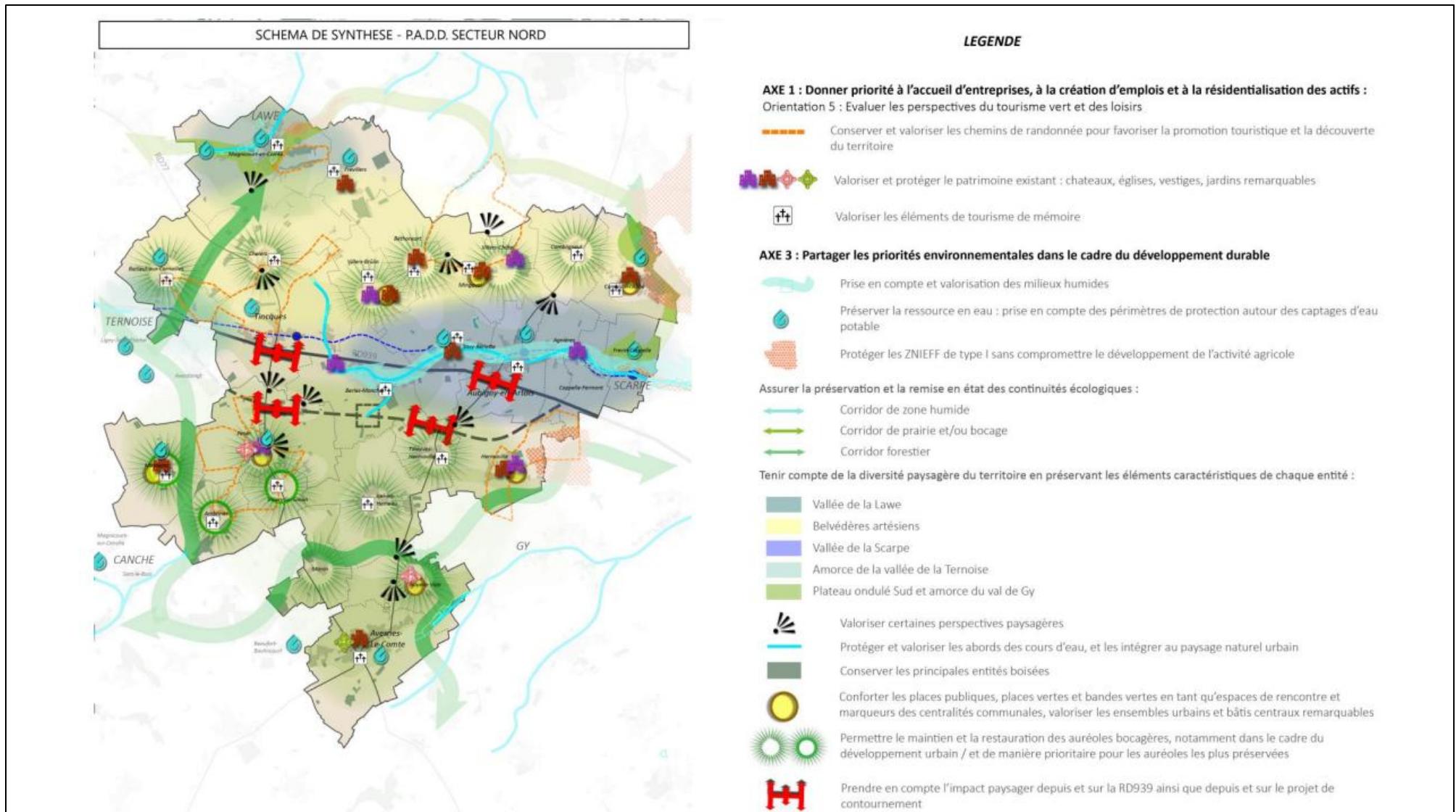
<sup>4</sup> Conseil d'Etat, 6ème et 5ème chambres réunies, 30/05/2018, 408068

<sup>5</sup> Ibid

	<p><i>développement durable, l'innovation et l'excellence non seulement dans des projets exemplaires au regard de nos enjeux environnementaux, mais aussi au cœur de l'organisation spatiale du développement du territoire Nord et de son fonctionnement. »</i></p>	
Axe 4 : Structurer et appliquer un maillage en réseau intelligent et solidaire	<p><b>Orientation 1 : Développer un espace « vitrine » de l'excellence du secteur Nord sur le RD 939 et sa déviation</b></p> <p><i>« Les entrées de ville ou du territoire symbolisent la première impression et perceptions des nouveaux arrivants et visiteurs. Les entrées de village devront donc être particulièrement soignées en privilégiant l'intégration paysagère des constructions, notamment celles situées en entrée de ville avec l'utilisation de matériaux de qualité propre à favoriser l'intégration des constructions dans leur environnement. Le traitement paysager des entrées de village pourra être privilégié en développant les perspectives visuelles ou en préservant les éléments valorisant le paysage. La localisation préférentielle des zones d'habitat ou d'activité économiques favorisera la lecture du maillage urbain. »</i></p>	<p>Le site est localisé à l'entrée sud de Savy-Berlette. La qualité de l'urbanisation, selon l'étude Loi Barnier, prévoit la végétalisation des espaces délaissés, la plantation d'essences locales et favorables à l'accueil de la petite faune et des insectes, les façades bâties visibles doivent être traitées avec des matériaux qualitatifs et les clôtures doivent être perméables et doublées de haies.</p>
	<p><b>Orientation 2 : Explorer et tisser des liens autours des axes structurants et les espaces périurbains</b></p> <p><i>« L'impact paysager de la RD 939 et de sa déviation à venir sera à prendre en compte, une végétalisation de ses abords par des alignements d'arbres de hautes tiges, la création de haies ou des « bosquets d'arbustes » et à privilégier. Le traitement végétal permettra non seulement d'atténuer l'impact visuel et sonore de la RD 939 et de sa déviation, mais aussi de valoriser une image qualitative du territoire. Des cônes de vue depuis ces axes seront à préserver. »</i></p>	<p>Se situant à l'entrée de la commune de Savy-Berlette, le futur projet de création d'un magasin à cet emplacement permet de faire le lien entre une voie de passage très fréquentée à proximité d'une commune rurale et entre deux zones d'activités (Aubigny-en-Artois et Tincques).</p>
	<p><b>Orientation 4 : Promouvoir un maillage intelligent du territoire</b></p> <p><i>« Toutes les communes ont un rôle à jouer dans le devenir du territoire Nord notamment en termes d'attractivité</i></p>	

	<p>résidentielle (<i>à minima maintien de la population recensée en 2012</i>), à l'appui d'un maillage du territoire. Ce maillage est animé par l'ensemble des communes en appui des pôles majeurs à renforcer (économie, commerces et services de proximité, équipements) : Aubigny-en-Artois/Savy-Berlette, Tincques et Avesnes-Le Comte. »</p>	
<b>Axe 5 : Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain</b>	<p><b>Orientation 1 : Favoriser le renouvellement urbain</b></p> <p>« Le développement urbain cherchera à atteindre les objectifs du SCoT en termes de production de logements dans les espaces déjà urbanisés, à savoir - 40% pour les communes d'Avesnes-le-Comte, Aubigny-en-Artois/Savy-Berlette et Tincques ; -36% pour les autres communes. »</p>	<p>Le projet s'inscrit entièrement dans cette dynamique. Le futur magasin doit être construit sur une parcelle en renouvellement urbain. En effet, la parcelle accueillait une autre activité économique et un jardin. Cela n'engendre pas de consommation d'espace agricole, ni naturel, les jardins étant considérés comme des espaces d'ores et déjà artificialisés.</p>

D'après l'extrait de la carte du PADD ci-dessous, la commune de Savy-Berlette se trouve entre Tincques et Aubigny-en-Artois, deux communes qui accueillent déjà de nombreuses activités économiques.

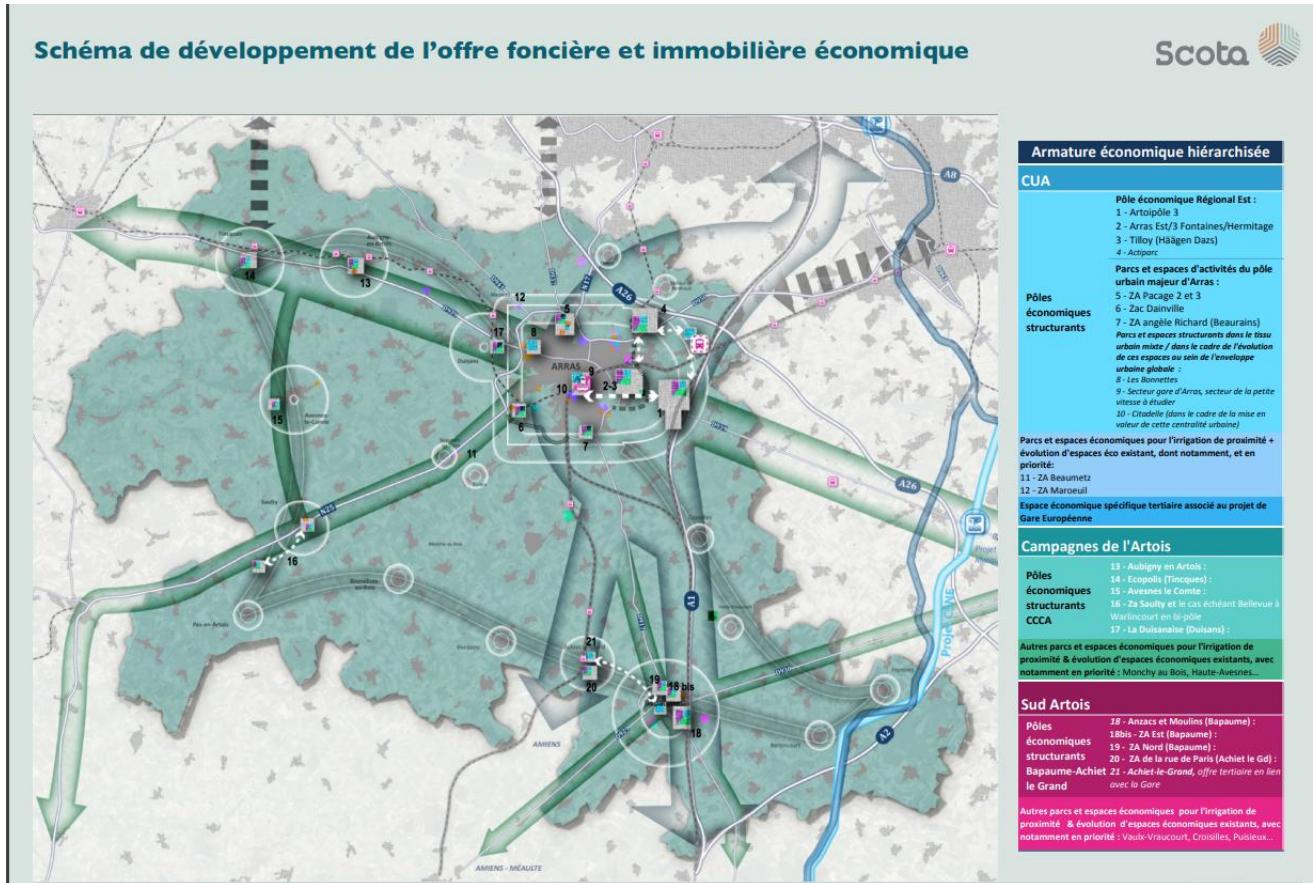


Carte de synthèse du PADD du PLUi du Nord des Campagnes de l'Artois

### 3. La compatibilité avec le SCOT de l'Arrageois

La commune est située à proximité immédiate d'Arras, pôle économique majeur du territoire. Le projet est en bordure de la RD939, « route de l'agroalimentaire », définie comme un axe de développement économique au niveau du SCOT. De plus, le projet se situe entre deux pôles économiques structurants :

- Aubigny en Artois,
- Ecopolis à Tincques.



## Légende



Redéployer notre force de frappe économique sur l'axe Europe du nord / Paris et affirmer notre rôle dans le maillage régional des fonctions métropolitaines.



Soutenir les axes économiques régionaux (route de l'agroalimentaire...)...



...et fortifier leur ancrage aux bassins de productions et de savoir-faire vers l'Amiénois (pôle agroalimentaire), le Cambrésis & St-Quentinois, la Normandie....



Liens fonctionnels et des savoir-faire industriels



- Accompagner la diversification de notre économie productive : vers des filières innovantes, des activités utilisant nos atouts pour développer des boucles locales : circuits-courts, NTIC énergie - 3eme révolution industrielle, écoconstruction...
- Soutenir l'irrigation économique de proximité, en particulier dans le rural : artisanat, activités de transformation agricole...
- Favoriser la complémentarité de l'offre foncière et immobilière économique entre les pôles économiques



Pôles économiques structurants et numérotés identifiant dans l'armature économique, dont notamment :



Pôle Economique Régional Est



Complémentarité de l'offre foncière et immobilière économique à l'échelle du Pôle économique Régional Est et des parcs d'activités structurants de la CUA



Pôles d'Achiet-Le-Grand et de Bapaume développant une offre tertiaire complémentaire



Pôle économique de Saulty, développé le cas échéant en bi-pôle avec Bellevue à Warlincourt



Pôles d'activités économiques mixtes (Logistique, artisanat, industrie et tertiaire associé)



Pôles et espaces d'activités à dominante tertiaire (hors fonctions commerciales éventuellement existantes)



Principaux espaces commerciaux existants (à titre d'information)

Le SCOT précise que « Les pôles 13, 14 et 16 sont de rayonnement local et régional sur les axes économiques à développer des routes de l'agroalimentaire : RD939 et N25 (la N25 est un axe économique à consolider vers la Normandie et Amiens qui développe son positionnement sur l'agroalimentaire). Le pôle 15 est de rayonnement plus local. En outre, les pôles 13 et 14 capitalisent sur la présence d'entreprises importantes, notamment dans l'agroalimentaire, mais aussi sur le pôle énergie – éco rénovation de Tincques (Ecopolis). »

Le projet répond également aux orientations :

- **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) ;**
- **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.**

L'objectif est d'effectuer une localisation préférentielle du commerce renforçant l'échelle de proximité ainsi que le rayonnement et le rôle des grands pôles commerciaux pour l'irrigation équilibrée du territoire en commerces, de déployer une réponse foncière et immobilière économique agile de qualité et lisible associant services et accessibilité et de favoriser le maintien et le développement des fonctions économiques dans le tissu urbain. En résumé, le projet doit permettre de développer un niveau de service adapté aux espaces d'activités et mettre en œuvre un aménagement optimisant la fonctionnalité des espaces et assurant une inscription environnementale et paysagère de haut niveau.

### III. La compatibilité avec la loi Climat et Résilience

L'aménagement d'une zone dédiée à un supermarché, recouvre un enjeu majeur pour les habitants, les touristes qui se rendent sur la Côte d'Opale et les travailleurs de proximité. Concernant cette zone, les dispositions de la Loi Climat et Résilience en date du 22 août 2021 prévoit qu'une « *autorisation d'exploitation commerciale ne peut être délivrée pour une implantation ou une extension qui engendrerait une artificialisation des sols* ».

Toutefois, le Code de commerce prévoit des dérogations à ce principe (**article L752-6 du Code de commerce**). Au titre de l'article L752-6 du Code de commerce. Il reviendra au pétitionnaire du projet de démontrer que le projet peut faire l'objet d'une dérogation pour avoir son autorisation.

#### Article L752-6 du Code de commerce :

« *I. L'autorisation d'exploitation commerciale mentionnée à l'article L. 752-1 est compatible avec le document d'orientation et d'objectifs des schémas de cohérence territoriale ou, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement et de programmation des plans locaux d'urbanisme intercommunaux comportant les dispositions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme.*

*La commission départementale d'aménagement commercial prend en considération :*

*1° En matière d'aménagement du territoire :*

- a) La localisation du projet et son intégration urbaine ;*
- b) La consommation économe de l'espace, notamment en termes de stationnement ;*
- c) L'effet sur l'animation de la vie urbaine, rurale et dans les zones de montagne et du littoral ;*
- d) L'effet du projet sur les flux de transports et son accessibilité par les transports collectifs et les modes de déplacement les plus économies en émission de dioxyde de carbone ;*
- e) La contribution du projet à la préservation ou à la revitalisation du tissu commercial du centre-ville de la commune d'implantation, des communes limitrophes et de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre ;*
- f) Les coûts indirects supportés par la collectivité en matière notamment d'infrastructures et de transports ;*

*2° En matière de développement durable :*

- a) La qualité environnementale du projet, notamment du point de vue de la performance énergétique et des émissions de gaz à effet de serre par anticipation du bilan prévu aux 1° et 2° du I de l'article L. 229-25 du code de l'environnement, du recours le plus large qui soit aux énergies renouvelables et à l'emploi de matériaux ou procédés éco-responsables, de la gestion des eaux pluviales, de l'imperméabilisation des sols et de la préservation de l'environnement ;*
- b) L'insertion paysagère et architecturale du projet, notamment par l'utilisation de matériaux caractéristiques des filières de production locales ;*
- c) Les nuisances de toute nature que le projet est susceptible de générer au détriment de son environnement proche.*

*Les a et b du présent 2° s'appliquent également aux bâtiments existants s'agissant des projets mentionnés au 2° de l'article L. 752-1 ;*

*3° En matière de protection des consommateurs :*

- a) L'accessibilité, en termes, notamment, de proximité de l'offre par rapport aux lieux de vie ;*
- b) La contribution du projet à la revitalisation du tissu commercial, notamment par la modernisation des équipements commerciaux existants et la préservation des centres urbains ;*
- c) La variété de l'offre proposée par le projet, notamment par le développement de concepts novateurs et la valorisation de filières de production locales ;*
- d) Les risques naturels, miniers et autres auxquels peut être exposé le site d'implantation du projet, ainsi que les mesures propres à assurer la sécurité des consommateurs.*

*II.-A titre accessoire, la commission peut prendre en considération la contribution du projet en matière sociale.*

*III.-La commission se prononce au vu d'une analyse d'impact du projet, produite par le demandeur à l'appui de sa demande d'autorisation. Réalisée par un organisme indépendant habilité par le représentant de l'Etat dans le département, cette analyse évalue les effets du projet sur l'animation et le développement économique du centre-ville de la commune d'implantation, des communes limitrophes et de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre, ainsi que sur l'emploi, en s'appuyant notamment sur l'évolution démographique, le taux de vacance commerciale et l'offre de mètres carrés commerciaux déjà existants dans la zone de chalandise pertinente, en tenant compte des échanges pendulaires journaliers et, le cas échéant, saisonniers, entre les territoires.*

*IV.-Le demandeur d'une autorisation d'exploitation commerciale doit démontrer, dans l'analyse d'impact mentionnée au III, qu'aucune friche existante en centre-ville ne permet l'accueil du projet envisagé. En l'absence d'une telle friche, il doit démontrer qu'aucune friche existante en périphérie ne permet l'accueil du projet envisagé.*

*V.-L'autorisation d'exploitation commerciale ne peut être délivrée pour une implantation ou une extension qui engendrerait une artificialisation des sols, au sens du neuvième alinéa de l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme.*

*Toutefois, une autorisation d'exploitation commerciale peut être délivrée si le pétitionnaire démontre, à l'appui de l'analyse d'impact mentionnée au III du présent article, que son projet s'insère en continuité avec les espaces urbanisés dans un secteur au type d'urbanisation adéquat, qu'il répond aux besoins du territoire et qu'il obéit à l'un des critères suivants :*

- 1° L'insertion de ce projet, tel que défini à l'article L. 752-1, dans le secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville ;*
- 2° L'insertion du projet dans une opération d'aménagement au sein d'un espace déjà urbanisé, afin de favoriser notamment la mixité fonctionnelle du secteur concerné ;*
- 3° La compensation par la transformation d'un sol artificialisé en sol non artificialisé, au sens de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme ;*
- 4° L'insertion au sein d'un secteur d'implantation périphérique ou d'une centralité urbaine identifiés dans le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale entré en vigueur*

*avant la publication de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ou au sein d'une zone d'activité commerciale délimitée dans le règlement du plan local d'urbanisme intercommunal entré en vigueur avant la publication de la même loi.*

*Le deuxième à sixième alinéas du présent V sont applicables uniquement aux projets ayant pour objet:*

*a) La création d'un magasin de commerce de détail ou d'un ensemble commercial d'une surface de vente inférieure à 10 000 mètres carrés ;*

*b) L'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ou d'un ensemble commercial dès lors que la surface de vente totale dudit magasin ou ensemble commercial reste inférieure à 10 000 mètres carrés ;*

*c) L'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ou d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des 10 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet, dans la limite d'une seule extension par magasin ou ensemble commercial et sous réserve que l'extension de la surface de vente soit inférieure à 1 000 mètres carrés.*

*Pour tout projet d'une surface de vente supérieure à 3 000 mètres carrés et inférieure à 10 000 mètres carrés, la dérogation n'est accordée qu'après avis conforme du représentant de l'Etat.*

*Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent V ainsi que les projets considérés comme engendrant une artificialisation des sols au sens du premier alinéa du présent V. ».*

*Version en vigueur depuis 25 août 2021.*

En l'espèce, il s'agit d'un espace déjà artificialisé ; en effet, il s'agit d'un jardin accueillant une construction. Le décret du 27 novembre 2023 définit les jardins comme espaces artificialisés : « 4° : surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures (...) dont les sols sont couverts par une végétation herbacées ».

	Catégories de surfaces	Seuil de référence (*)
Surfaces artificialisées	1° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).	Supérieur ou égal à 50 m <sup>2</sup> d'emprise au sol
	2° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).	
	3° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux, ou dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).	
	4° Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée (**).	
	5° Surfaces entrant dans les catégories 1° à 4°, qui sont en chantier ou en état d'abandon.	
Surfaces non artificialisées	6° Surfaces naturelles dont les sols sont soit nus (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couverts en permanence d'eau, de neige ou de glace.	Supérieur ou égal à 2 500 m <sup>2</sup> d'emprise au sol ou de terrain
	7° Surfaces à usage de cultures dont les sols sont soit arables ou végétalisés (agriculture), y compris si ces surfaces sont en friche, soit recouverts d'eau (pêche, aquaculture, saliculture).	
	8° Surfaces dont les sols sont végétalisés et à usage sylvicole.	
	9° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui constituent un habitat naturel.	
	10° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui n'entrent pas dans les catégories précédentes.	

**Dans ces conditions, le projet d'implantation d'une cellule commerciale est compatible avec la loi énoncée ci-dessus. En effet, le site du projet ne prévoit pas d'artificialiser les sols, car ce dernier est déjà occupé par un bâtiment d'une activité de restauration et un jardin.**

## IV. Evolution du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Nord

### 1. L'étude loi Barnier

Comme l'énonce l'article L.111-8 du code de l'Urbanisme, « *Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.* »

Ainsi cette étude doit justifier de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

En l'espèce, c'est la RD939 qui fait l'objet d'un classement en voie express, d'après le décret du 5 septembre 1974 « conférant le caractère de route express nationale à une partie de la route nationale 39 comprise entre Le Parc (Pas-de-Calais) et l'autoroute A1 et déclarant d'utilité publique la mise à deux fois deux voies de deux tronçons de cette route nationale comprise entre Saint-Pol-sur-Ternoise et Arras ».

*Connecter le projet au réseau  
viaire existant* ↪

*Sécuriser le carrefour*

*Gérer les interfaces de façon  
paysagère* ● ● ● ●

*Diminuer la marge d'inconstructibilité  
liée à la RD939 - 30m depuis l'axe  
central de la RD939* — —

*Valoriser la perspective visuelle  
en entrée de ville* ↘

*Intégrer une gestion hydraulique adaptée  
au sein de la zone en prenant en compte  
le fonctionnement existant en son sein  
et sur ses abords*



**Synthèse des enjeux**  
Source : Cartographie Urbycom

### a. La prise en compte des nuisances

**Trois thématiques sont abordées : le bruit, l'air et l'eau.**

Au niveau des nuisances sonores, la RD939 est classée Axe terrestre Bruyant. Des recommandations sont donc inscrites dans l'étude pour atténuer ces nuisances, via des matériaux bénéficiant de bonnes capacités d'isolation acoustique. Aucun logement n'est prévu dans la zone, les nuisances générées auront un impact faible. Un recul d'au moins 30 mètres est imposé par rapport à l'axe central de la voie express. Ce recul minimisé permet de densifier la zone, et ainsi d'assurer une gestion économe de l'espace.

**Le PLUi du Nord prévoit ceci :**

*« Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes, ni émanations nocives, malodorantes ou génératrices de bruit qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone. »*

Le traitement des eaux pluviales sera géré à la parcelle, conformément aux prescriptions du règlement du PLUi du Nord (extrait) :

*« Toute construction doit obligatoirement collecter et « évacuer ses eaux pluviales en infiltration sur l'unité foncière sauf en cas de risque de pollution avéré des milieux ou dans les périmètres d'aléas d'inondation et de cavités souterraines. Toutes les techniques, réutilisation des eaux pluviales, d'infiltration et de cavités souterraines. Toutes les techniques, réutilisation des eaux pluviales, d'infiltration ou de ralentissement des écoulements doivent être envisagées pour collecter et traiter les eaux pluviales à la parcelle ou au plus près, notamment les techniques alternatives [...], sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.*

*Dans tous les cas, seul l'excès d'eaux pluviales peut être rejeté au réseau public de collecte et d'évacuation des eaux pluviales ou au milieu naturel après la mise en œuvre, sur l'unité foncière, de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur [...] ».*

Cette règle est rappelée dans l'étude Loi Barnier. En outre, l'étude prévoit des aménagements hydrauliques, notamment sur la bande prévue en limite Nord, la conservation du bassin de rétention des eaux existant ainsi que des aires de stationnements perméables pour les véhicules légers.

**C'est pour cela que les nouvelles constructions du magasin doivent s'implanter avec un recul d'au moins 30 mètres par rapport à l'axe de la voirie. Il s'agit également d'établir une règle harmonieuse entre les différents sites du territoire faisant l'objet d'un dossier de dérogation Loi Barnier, en bordure de la RD 939 ; en effet un recul minimal de 30 mètres a été appliqué sur tous les sites concernés.**

### b. La prise en compte de la sécurité

Un accès routier et doux devra être aménagé pour accéder à la zone. Il se fera depuis la rue de la Solette à l'ouest. Cet accès devra être sécurisé pour l'ensemble des usagers et devra privilégier une circulation en double-sens. Le carrefour créé devra être sécurisé pour l'ensemble des usagers.

Les accès routiers directs à la zone seront interdits depuis la RD939.

Les voies de desserte créées devront être sécurisées et accompagnées de traitements végétalisés et de cheminements doux. Elles devront chercher à limiter l'imperméabilisation des sols.

Les espaces de stationnement pour les véhicules légers devront être perméables et végétalisés à raison d'un arbre pour six places de stationnement. Ils devront également disposer de bornes de recharge électriques.

De manière générale, il conviendra d'assurer une sécurité maximale de la desserte de la zone, que ce soit en son sein ou sur ses abords.

Le projet sera donc connecté au réseau existant aux alentours.

Le projet devra également respecter le règlement du PLUi en matière de voirie et d'accès :

#### **Extrait du règlement du PLUi :**

*« Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.*

*Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de circulation automobile, cycliste et piétonne, de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic .*

*Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. [...]. »*

#### **Au sujet de la sécurité routière, le projet prévoit :**

- Raccordement à la voie tertiaire à l'ouest pour la desserte de la zone.
- Création de voies de desserte perméables sécurisées, accompagnées d'un traitement paysager végétalisé et de cheminements doux.
- Sécurisation des déplacements au sein et aux abords de la zone.
- Sécurisation du carrefour de la rue de la Solette.
- Création d'espaces de stationnement pour les véhicules légers perméables, végétalisés à raison d'un arbre pour six places de stationnement.
- Implantation de bornes de recharge électriques.
- Il est recommandé de sécuriser le carrefour entre la RD939 et la rue de la Solette.

### c. La qualité architecturale

La zone de projet est dédiée à l'activité économique.

Le secteur Est, au centre de la zone, sera privilégié pour l'implantation des constructions. Les constructions ne pourront s'implanter à moins de 30m de l'axe central de la RD939 afin de limiter les nuisances. Il conviendra de prendre en compte la servitude d'utilité publique EL11 au sud, le long de la RD939 et ainsi d'interdire les accès à la zone depuis cette voie. Les façades visibles depuis l'espace public devront être traitées de façon qualitative (matériaux qualitatifs).

Les constructions seront desservies par les voiries de desserte interne.

Les bâtis existants au sein de la zone devront être démolis avant tout aménagement.

Le projet devra respecter le règlement du PLUi sur les aspects extérieurs des constructions (extrait) :

*« Les dispositions de l'Article R.111-27 du code de l'Urbanisme s'appliquent : « Le projet peut être refusé ou n'est 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 »[...]. »*

#### Sont interdits :

- *L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques, creuses, etc...),*
- *L'utilisation de matériaux dégradés.*
- *Les bardages et les couvertures en fibrociment non teintés ou en tôle galvanisée non peinte [...]. »*

Pour ce qui concerne la composition urbaine et architecturale, le projet doit comprendre :

- **Création d'une bande inconstructible de recul de 30m depuis l'axe central de la RD939,**
- **Façades qualitatives des constructions visibles depuis l'espace public,**
- **Prise en compte de la servitude EL11 au sud de la zone,**
- **Implantation privilégiée des constructions au centre-est de la zone,**
- **Démolition de tous les bâtis existants sur la zone avant tout aménagement.**

### d. La qualité de l'urbanisme et des paysages

Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce dernier, il conviendra d'aménager une haie haute et dense d'intégration de minimum 2m de haut le long de la frange est en lien avec les espaces agricoles. Une haie d'agrément et d'intégration devra être développée le long de la frange en lien avec l'habitation et le hangar existant.

Un alignement d'arbres devra être implanté le long de la frange ouest en relation avec la rue de la Solette. Afin de jouer entre intégration paysagère et effet de vitrine, une bande paysagère composée

de rangées boisées denses et d'espaces mêlant arbustes bas et espace enherbé permettant de laisser passer des vues ponctuelles vers la zone devra être aménagée le long de la frange sud et de la frange ouest (au sud de l'accès). Elle sera aménagée depuis la limite d'emprise. Elle intégrera la zone et la valorisera. De ce fait, des perspectives visuelles vers la zone seront possibles et qualitatives depuis la RD939, et donc depuis l'entrée de ville.

Le long des franges ouest, est (en partie), et nord (en partie) devra être réalisé un traitement paysager végétalisé de minimum 5m de large afin d'assurer des reculs qualitatifs des éléments bâtis et/ou minéralisés. Une bande enherbée accompagnée d'une végétation basse et pouvant intégrer des stationnements végétalisés et préférentiellement perméables devra être mise en place au nord et au sud de la zone.

Tous les espaces délaissés devront être végétalisés au moyen d'herbes et d'arbres.

Les voiries aménagées devront être accompagnées de traitements végétalisés afin de garantir un cadre de déambulation agréable. Ceci permettra de gérer les nuisances, notamment visuelles, entre les différents secteurs.

La végétalisation des franges permettra de favoriser les continuités écologiques.

Un bassin de tamponnement des eaux végétalisé devra être aménagé au nord de la zone.

Toutes les essences végétales devront être locales et favorables à l'accueil de la petite faune et des insectes.

Les clôtures devront être perméables (petite faune, eau, ...) et doublées de haies.

Les façades des constructions visibles depuis l'espace public devront bénéficier de matériaux qualitatifs afin de limiter l'impact du projet dans le paysage.

L'éclairage de la zone devra se faire au moyen de LED.

Les éléments techniques devront être intégrés de façon paysagère afin de ne pas dévaloriser le secteur.

Le projet devra respecter le règlement du PLUi sur les aspects extérieurs des constructions (extrait) : « *Les espaces non affectés aux constructions, voiries, accès, aires de stationnement, aires de jeux doivent faire l'objet d'un traitement paysager, soigné, composé en lien avec son environnement (traitement des interfaces avec les espaces agricoles, naturels ou bâtis environnants, fonctionnement des cours d'eau et fossés sur le site, vues depuis l'espace public...).*

*Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.*

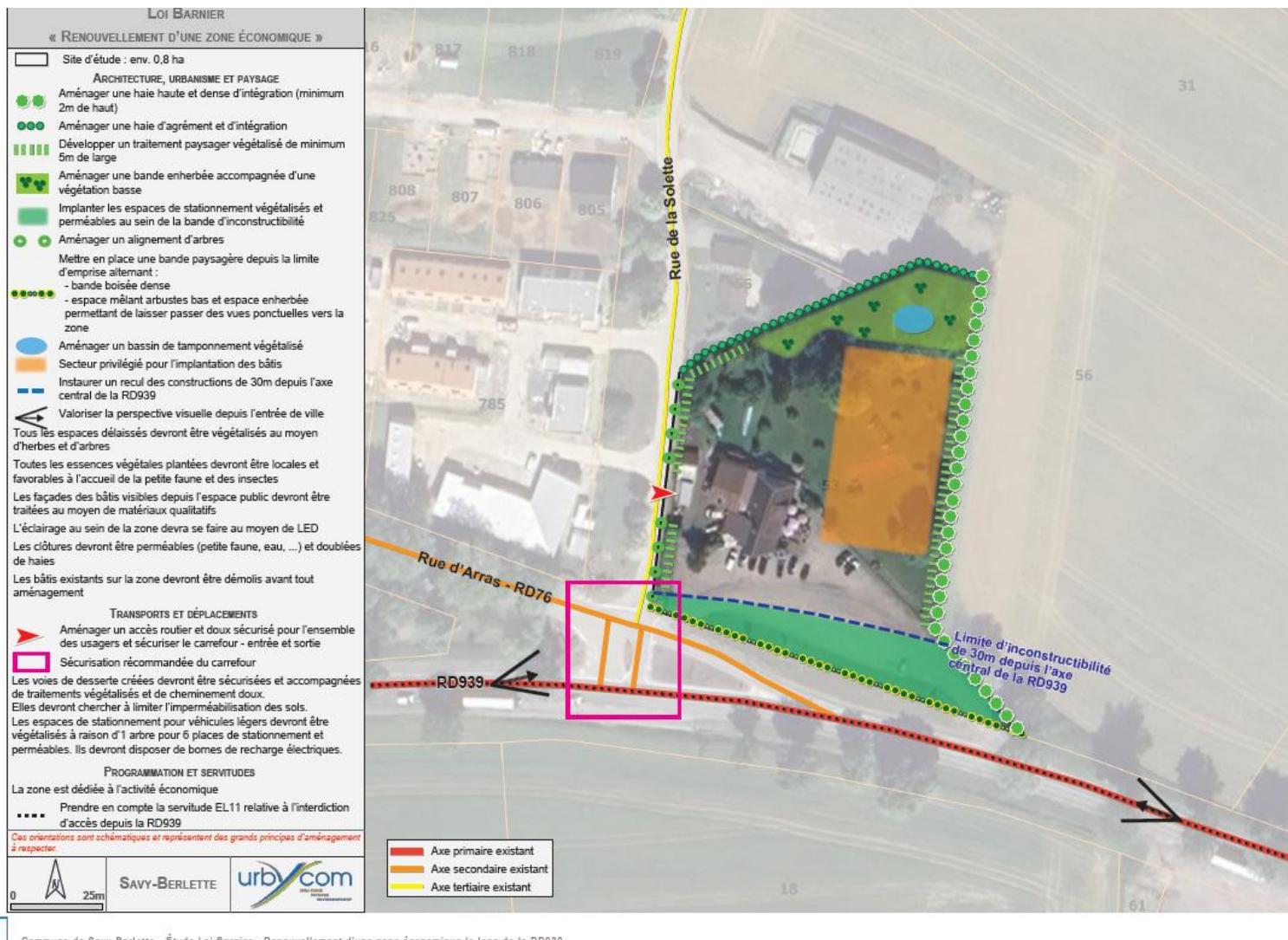
*Les espaces non imperméabilisés représentent un minimum de 20% de la surface de l'unité foncière de l'opération, dont 10% devront être plantés.*

*Les marges de recul et de retrait par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel d'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons [...]. »*

Au sujet de la qualité de l'urbanisme et du paysage, le projet prévoit :

- Valorisation des perspectives visuelles depuis l'entrée de ville,
- Soin particulier apporté aux matériaux des constructions,
- Traitement végétalisé des axes de déplacement.,
- Utilisation d'essences locales favorables à la biodiversité pour les traitements végétalisés,
- Intégration paysagère des éléments techniques,
- Aménagement d'une haie haute et dense d'intégration de minimum 2m de haut le long de la frange est en lien avec les espaces agricoles,
- Implantation d'une haie d'agrément et d'intégration le long de la frange en lien avec l'habitation et le hangar existant,
- Implantation d'un alignement d'arbres le long de la frange ouest (en lien avec la rue de la Solette),
- Gestion de l'intégration et de la valorisation de la zone via l'aménagement d'une bande paysagère composée de bandes boisées denses et d'espaces mêlant arbustes bas et espace enherbé permettant de laisser passer des vues ponctuelles vers la zone le long de la frange sud,
- Réalisation d'un traitement paysager végétalisé de minimum 5m de large le long des franges ouest, nord et est,
- Création d'une bande enherbée accompagnée d'une végétation basse et pouvant intégrer des stationnements végétalisés et préférentiellement perméables, au nord et au sud de la zone,
- Végétalisation des espaces de stationnement,
- Végétalisation au moyen d'herbes et d'arbres de tous les espaces délaissés,
- Création d'un bassin de tamponnement, végétalisé, des eaux au nord de la zone,
- Implantation de clôtures perméables (petite faune, eau, ...) doublées de haies,
- Développement d'un éclairage à LED sur la zone.

L'ensemble des orientations évoquées sont reprises dans le plan de synthèse ci-dessous, qui correspond également au schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation.



## Synthèse des enjeux - Extrait du dossier Loi Barnier

## V. La traduction de l'étude loi Barnier dans le règlement écrit

Durant ces dernières années, certaines zones de projet le long d'axes à grande circulation (parfois en entrée de ville) ont connu des implantations anarchiques (principalement commerciales) sans souci d'aménagement, de prescriptions urbanistiques et d'intégration par rapport aux villes. Leur existence se révèle parfois préjudiciable pour les communes, entravant leur fonctionnement et générant des prescriptions paysagères inesthétiques ou peu valorisantes.

La présente étude a donc pour but d'étudier les possibilités d'aménagement, en renouvellement, d'une zone économique implantée le long de la RD939 au sud-est de la commune de Savy-Berlette.

L'analyse du projet sera effectuée au regard de cinq critères de référence énoncés par la loi : les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Les orientations évoquées, afin d'avoir une force contraignante, sont également traduites dans le règlement écrit du PLUi du Nord qui est modifié en conséquence.

Les modifications portent donc uniquement sur le secteur UEc.

Selon le règlement : « *La zone comprend un sous-secteur UEc qui a vocation à accueillir des activités économiques à dominante commerciale sur deux sites, l'un positionné à l'entrée du centre-bourg de la commune de Tincques et à proximité immédiate du rond-point de la RD939 et l'autre positionné en continuité d'un établissement commercial à l'entrée d'Avesnes-le-Comte. Les hauteurs y sont plus faibles qu'en zone UE* ».

Les principales modifications pour les secteurs UE sont appliquées à la Section 2 du règlement écrit du PLUi.

Définition avant modification	Définition après modification
La zone comprend un sous-secteur UEc qui a vocation à accueillir des activités économiques à dominante commerciale sur deux sites, l'un positionné à l'entrée du centre-bourg de la commune de Tincques et à proximité immédiate du rond-point de la RD939 et l'autre positionné en continuité d'un établissement commercial à l'entrée d'Avesnes-le-Comte. Les hauteurs y sont plus faibles qu'en zone UE.	La zone comprend un sous-secteur UEc qui a vocation à accueillir des activités économiques à dominante commerciale sur <b>trois</b> sites : <b>un premier</b> positionné à l'entrée du centre-bourg de la commune de Tincques et à proximité immédiate du rond-point de la RD939, <b>un second</b> positionné en continuité d'un établissement commercial à l'entrée d'Avesnes-le-Comte et <b>un troisième à l'entrée de Savy-Berlette, également à proximité immédiate de la RD 939</b> . Les hauteurs y sont plus faibles qu'en zone UE.

a. *Modification de l'article 4 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

Extrait de l'article UE-4 avant modification	Article UE-4 après modification
<p><b>A. Dispositions générales :</b></p> <p>Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation et aux emprises publiques. Ce recul est au minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;</li> <li>• 25 mètres par rapport à l'axe de la RD939 sauf pour les terrains longeant la RD939 et situés dans le tissu urbain de la zone d'activités Ecopolis de Tincques pour lesquels le recul minimum est de 17,5 mètres de l'axe de la RD939.</li> </ul>	<p><b>A. Dispositions générales :</b></p> <p>Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation et aux emprises publiques. Ce recul est au minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;</li> <li>• 25 mètres par rapport à l'axe de la RD939 sauf pour les terrains longeant la RD939 et situés dans le tissu urbain de la zone d'activités Ecopolis de Tincques pour lesquels le recul minimum est de 17,5 mètres.</li> <li>• Pour le secteur UEc de Savy-Berlette faisant l'objet d'une étude Loi Barnier : 30 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 939.</li> </ul>

b. *Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

Des prescriptions sont ajoutées dans le secteur UEc afin de renforcer l'intégration architecturale des nouvelles constructions.

Extrait de l'article UE-9 avant modification	Extrait de l'article UE9 après modification
<p><b>I. Aspect extérieur des constructions</b></p> <p><b>Dispositions relatives aux revêtements extérieurs des façades</b></p> <p>La façade des constructions présentera au maximum 3 aspects de matériaux distincts. Les teintes doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage. Les couleurs vives ne pourront pas constituer la couleur dominante des bâtiments ; elles ne sont admises que lorsqu'elles sont utilisées ponctuellement, par touche.</p>	<p><b>I. Aspect extérieur des constructions</b></p> <p><b>Dispositions relatives aux revêtements extérieurs des façades</b></p> <p>La façade des constructions présentera au maximum 3 aspects de matériaux distincts. Les teintes doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage. Les couleurs vives ne pourront pas constituer la couleur dominante des bâtiments ; elles ne sont admises que lorsqu'elles sont utilisées ponctuellement, par touche.</p>

	<p><b>En sus, pour le secteur UEc de Savy-Berlette faisant l'objet d'une étude Loi Barnier : toutes les couleurs sont autorisées dans la mesure où elles restent sombres. En revanche, s'il s'agit de teintes naturelles - marrons, beige, gris, noir, vert, rouge-brique - leur usage est libre.</b></p> <p>Les couleurs vives ainsi que le blanc sont proscrits pour le traitement des façades. Elles sont uniquement autorisées pour des éléments ponctuels tels que les menuiseries, enseignes, cages d'escalier extérieures ou encore d'éléments de décoration.</p> <p>L'extension d'un bâtiment déjà implanté doit être réalisée dans le respect des matériaux de la construction initiale.</p>
--	---

### c. Obligations imposées aux espaces non bâties et abords des constructions

Extrait de l'article UE-11 avant modification	Extrait de l'article UE-11 après modification
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les espaces non affectés aux constructions, voiries, accès, aires de stationnement, aires de jeux doivent faire l'objet d'un traitement paysager, soigné, composé en lien avec son environnement (traitement des interfaces avec les espaces agricoles, naturels ou bâties environnants, fonctionnement des cours d'eau et fossés sur le site, vues depuis l'espace public...).</li> <li>Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.</li> <li>Les espaces non imperméabilisés représentent un minimum de 20% de la surface de l'unité foncière de l'opération, dont 10 % devront être plantés.</li> <li>Les marges de recul et de retrait par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.</li> <li>Les éventuelles buttes paysagères (merlons) ne pourront excéder une hauteur de 5 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux. Elles seront obligatoirement traitées, afin de garantir leur intégration paysagère (plantation arbustive, tapissant, ...).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les espaces non affectés aux constructions, voiries, accès, aires de stationnement, aires de jeux doivent faire l'objet d'un traitement paysager, soigné, composé en lien avec son environnement (traitement des interfaces avec les espaces agricoles, naturels ou bâties environnants, fonctionnement des cours d'eau et fossés sur le site, vues depuis l'espace public...).</li> <li>Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.</li> <li>Les espaces non imperméabilisés représentent un minimum de 20% de la surface de l'unité foncière de l'opération, dont 10 % devront être plantés.</li> <li>Les marges de recul et de retrait par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.</li> <li>Les éventuelles buttes paysagères (merlons) ne pourront excéder une hauteur de 5 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux. Elles seront obligatoirement traitées, afin de garantir leur intégration paysagère (plantation arbustive, tapissant, ...).</li> </ul>

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans de verdure.</li><li>• Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</li><li>• En cas de réalisation de bassins de rétention, ceux-ci devront être paysagés à l'aide d'espèces végétales locales et plantes aquatiques adaptées.</li><li>• Les essences plantées seront choisies parmi les essences locales détaillées en annexe du présent règlement.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans de verdure.</li><li>• Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</li><li>• En cas de réalisation de bassins de rétention, ceux-ci devront être paysagés à l'aide d'espèces végétales locales et plantes aquatiques adaptées.</li><li>• Les essences plantées seront choisies parmi les essences locales détaillées en annexe du présent règlement.</li></ul> |
|--|--|

#### ***Dispositions particulières***

##### **Les espaces boisés classés**

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme ainsi qu'à l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme qui soumet toute coupe et abattage d'arbres à déclaration préalable de travaux.

##### **Les alignements d'arbres**

Les alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-19 tels qu'indiqués au plan de zonage doivent être conservés. L'abattage de tout arbre de l'alignement n'est admis que lorsque l'état sanitaire et/ou mécanique du sujet présentent un danger pour la sécurité des personnes et des biens ou un danger sanitaire pour les autres arbres. Tout arbre abattu doit être remplacé.

##### **Les haies à protéger**

Les haies protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme figurent au plan de zonage et doivent être conservées. L'abattage de tout ou partie des végétaux de la haie n'est admis que lorsque l'état sanitaire et/ou mécanique des végétaux présentent un danger pour la sécurité des personnes et des biens ou un danger sanitaire pour les autres végétaux. Toute haie ou partie de haie abattue doit être reconstituée.

##### **Les fossés à protéger**

Les fossés protégés au titre des articles L.151-23 et R.151-43 du Code de l'urbanisme, tels qu'indiqués au plan de zonage doivent être conservés.



**En sus, pour le secteur UEc de Savy-Berlette faisant l'objet d'une étude Loi Barnier : La frange de la zone de projet en lien avec la RD939 devra être végétalisée au moyen d'une bande paysagère composée de bande boisées denses et d'espaces mêlant arbustes bas et espace enherbé.**

#### ***Dispositions particulières***

##### **Les espaces boisés classés**

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme ainsi qu'à l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme qui soumet toute coupe et abattage d'arbres à déclaration préalable de travaux.

##### **Les alignements d'arbres**

Les alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-19 tels qu'indiqués au plan de zonage doivent être conservés. L'abattage de tout arbre de l'alignement n'est admis que lorsque l'état sanitaire et/ou mécanique du sujet présentent un danger pour la sécurité des personnes et des biens ou un danger sanitaire pour les autres arbres. Tout arbre abattu doit être remplacé.

##### **Les haies à protéger**

Les haies protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme figurent au plan de zonage et doivent être conservées. L'abattage de tout ou partie des végétaux de la haie n'est admis que lorsque l'état sanitaire et/ou mécanique des végétaux présentent un danger pour la sécurité des personnes et des biens ou un danger sanitaire pour les autres végétaux. Toute haie ou partie de haie abattue doit être reconstituée.

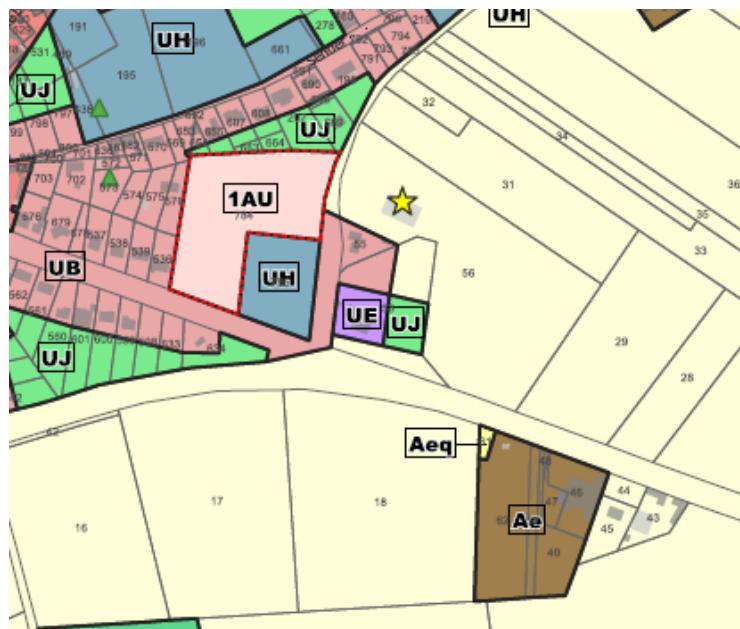
	<p><b><u>Les fossés à protéger</u></b></p> <p>Les fossés protégés au titre des articles L.151-23 et R.151-43 du Code de l'urbanisme, tels qu'indiqués au plan de zonage doivent être conservés</p>
--	--

*d. Desserte par les voies publiques ou privées*

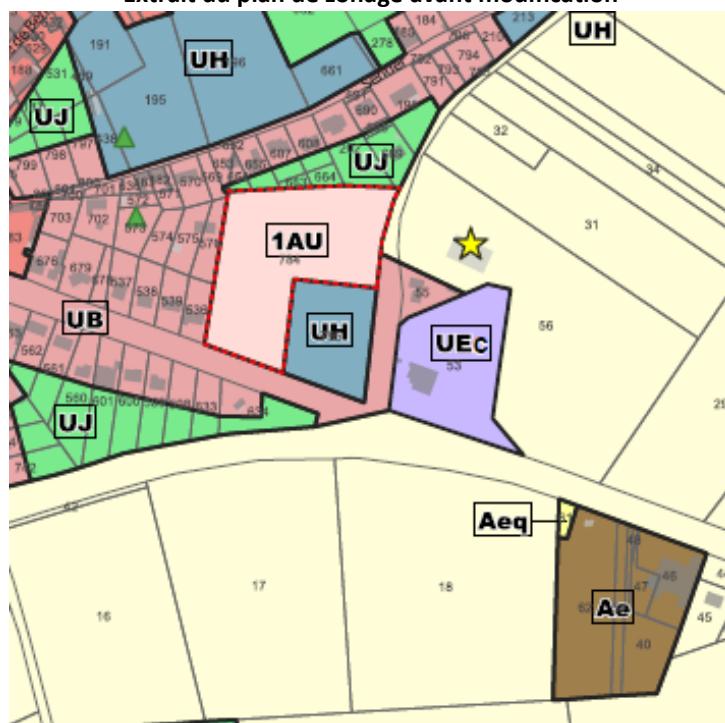
<b>Extrait de l'article UE-13 avant modification</b>	<b>Extrait de l'article UE-13 après modification</b>
<b>I. Accès</b>	<b>I. Accès</b>
<p>Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes à la circulation publique doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.</p> <p>I. Accès Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.</p> <p>Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de circulation automobile, cycliste et piétonne, de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.</p> <p>Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.</p> <p>Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.</p> <p>La largeur minimale des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.</p> <p>Les caractéristiques des accès doivent toujours être assujetties à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.</p> <p>Les accès directs aux voies départementales sont limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.</p>	<p>Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes à la circulation publique doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.</p> <p>I. Accès Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.</p> <p>Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de circulation automobile, cycliste et piétonne, de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.</p> <p>Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.</p> <p>Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.</p> <p>La largeur minimale des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.</p> <p>Les caractéristiques des accès doivent toujours être assujetties à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.</p> <p>Les accès directs aux voies départementales sont limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.</p>

En sus, pour le secteur UEc de Savy-Berlette faisant l'objet d'une étude Loi Barnier : l'accès à la zone doit se faire uniquement par la rue perpendiculaire au site (rue de la Solette).

#### IV. Evolution du plan de zonage



Extrait du plan de zonage avant modification



Après modification du plan de zonage : l'ensemble du site est intégré en UEc

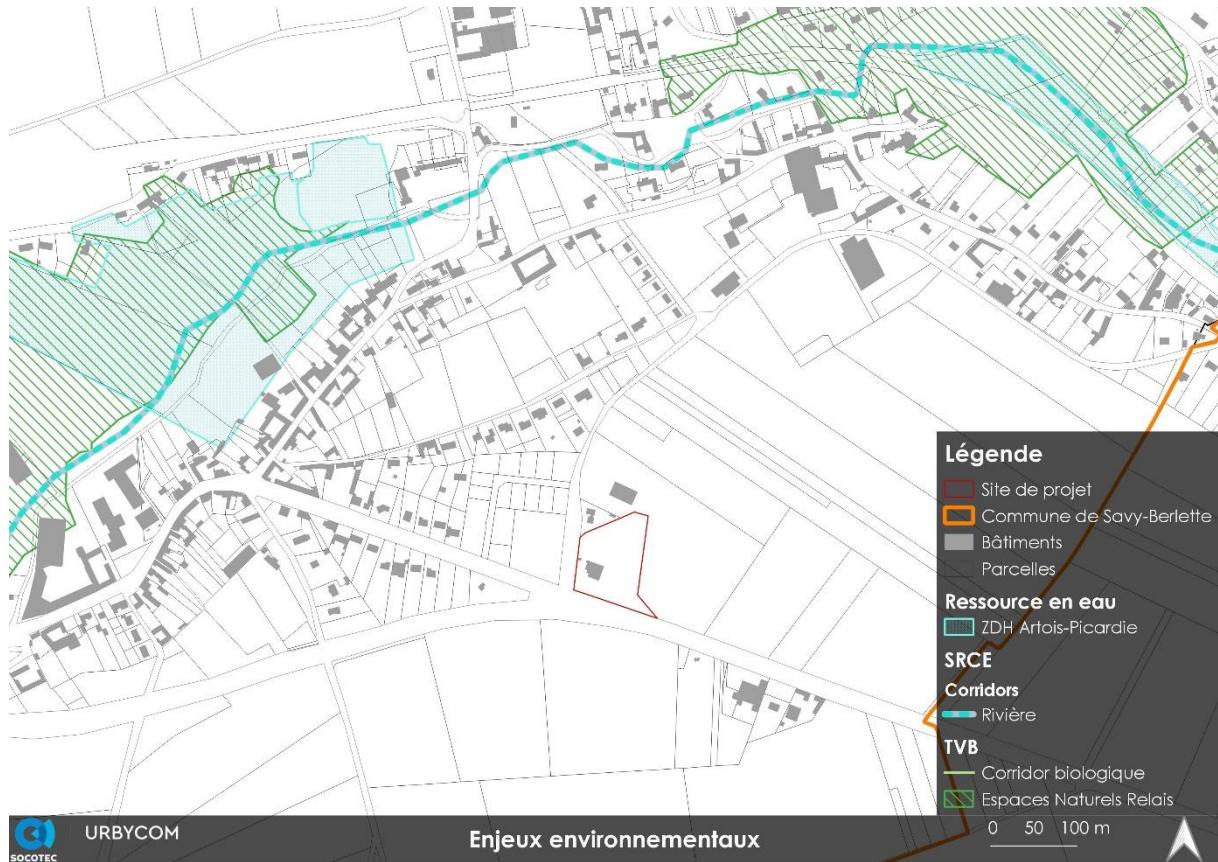
## VI. Incidences sur l'environnement de la révision allégée

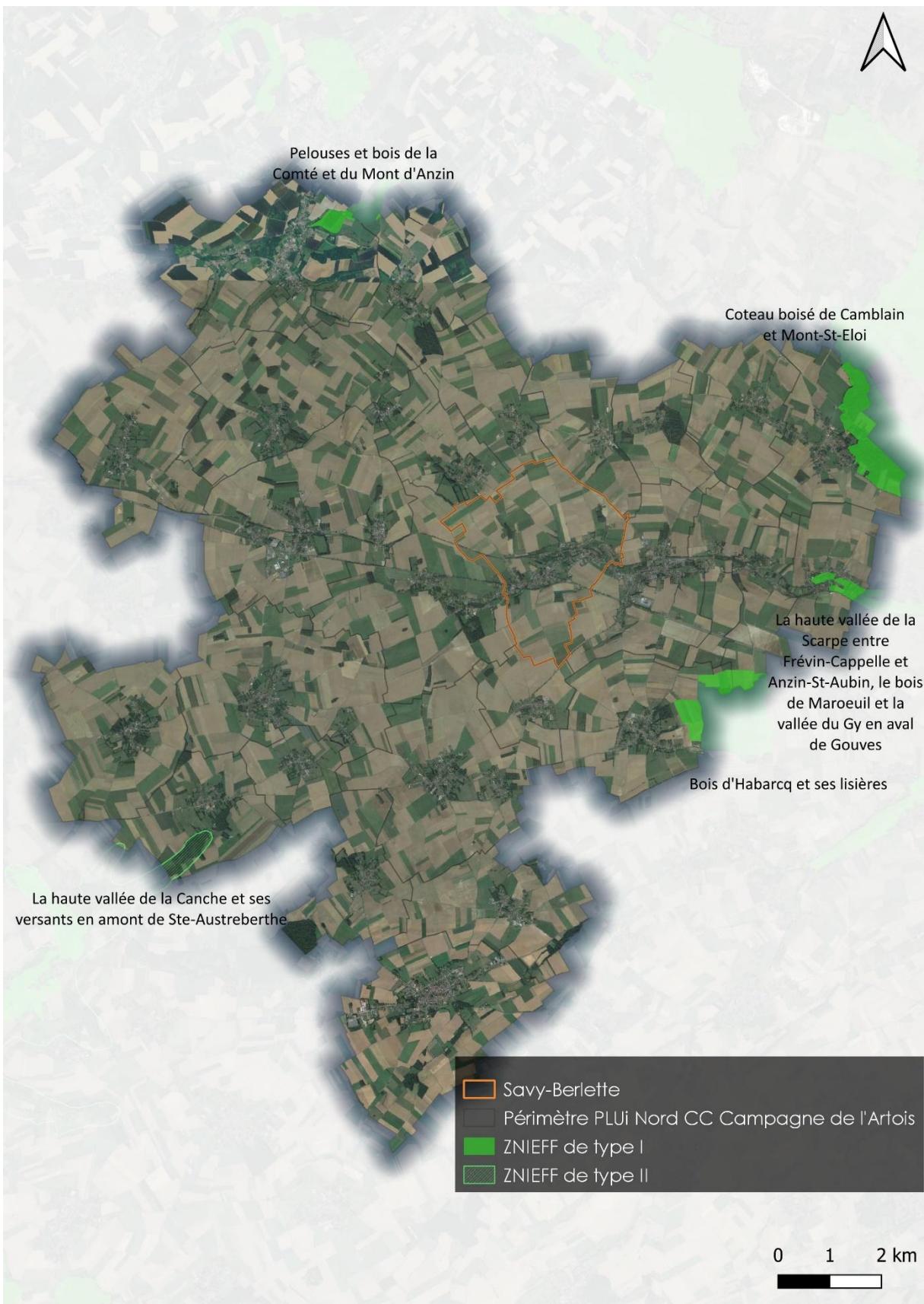
Le secteur UEc était d'ores et déjà défini au PLUi opposable. La présente procédure permet juste de déroger à la règle d'inconstructibilité des routes express. Les impacts de la révision allégée sont positifs, la création d'une étude loi Barnier permettant d'améliorer l'intégration paysagère et architecturale du site. En outre, la réduction du retrait permet de densifier la zone, et ainsi d'assurer une gestion économique de l'espace.

### 1. Impact environnemental

Au niveau environnemental, l'enjeu principal est la présence d'une zone à dominante humide et d'un espace naturel relais à plus de 400 mètres du site. Celles-ci se trouvent aux abords de la Scarpe, qui traverse d'est en ouest la commune de Savy-Berlette.

Aucune ZNIEFF ne se situe dans la commune, la plus proche, le Bois d'Habarcq et ses lisières, se situe à près de 3 km du site.



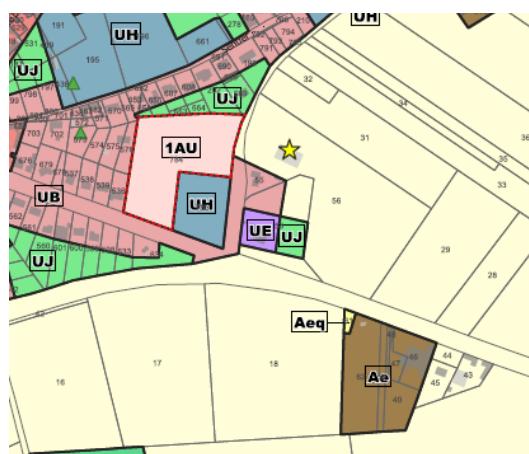


La procédure de révision allégée permet d'améliorer la prise en compte de l'environnement sur le site, notamment :

- Création de franges paysagères autour du site, afin de protéger les usagers de la RD939,
- Gestion hydraulique, grâce à la perméabilité des places de stationnement et au bassin de récupération des eaux pluviales.

## 2. Impact agricole

Les secteurs UB et UJ, ainsi qu'une partie de la zone A, devenus secteur UEc sont concernées en partie par de l'activité agricole. Sur le plan de zonage, une partie au nord-est du site est classée en secteur A qui mesure environ 2 000m<sup>2</sup>. Cependant, selon le RPG de 2023, cette partie ne contient pas de surfaces cultivées.



Extrait du plan de zonage avant modification

En résumé, le site du projet doit artificialiser une partie d'un secteur A, mais cette action n'aura pas de répercussion directe sur les exploitations agricoles.

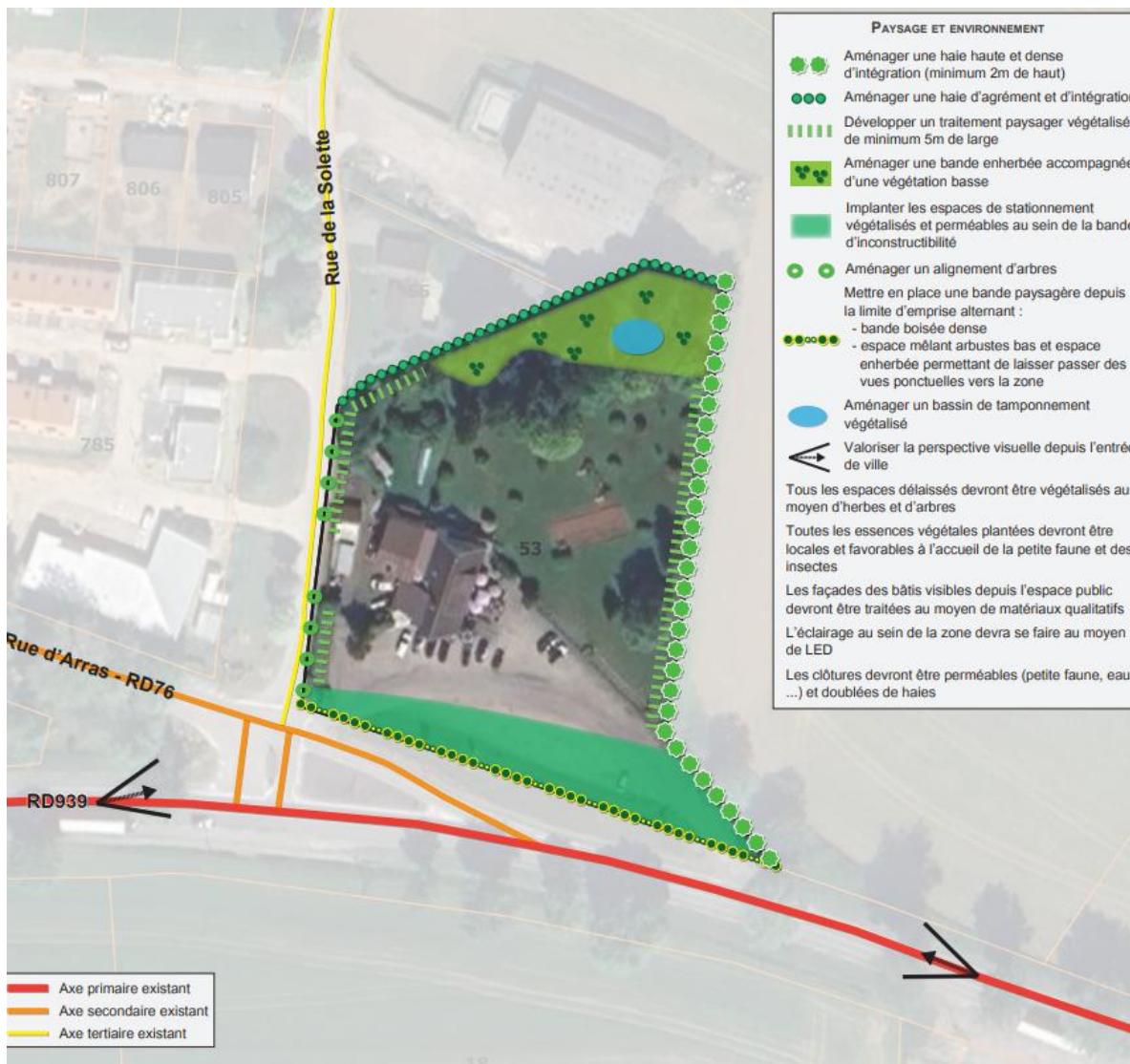
### 3. Occupation du sol et impact sur le paysage

Avec l'étude Loi Barnier, les conséquences paysagères du projet doivent être minimisées. D'après le projet Carhab visant à modéliser cartographiquement des habitats naturels et semi-naturels de France, le site du projet est caractérisé par des cultures et jardins maraîchers et des espaces bâtis.



Le futur aménagement d'un espace commercial aura peu de conséquence sur le paysage. En effet, le projet est considéré en partie par du renouvellement urbain, grâce aux surfaces déjà bâties. Les changements influenceront uniquement la partie est de la parcelle qui était classé en zone A.

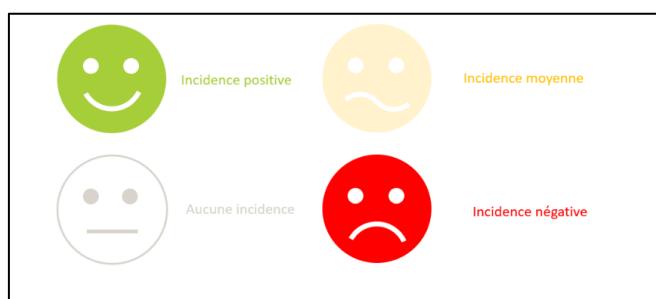
C'est pour cela que des aménagements paysagers devront être installés autour de la parcelle, afin de tamponner un maximum les nuisances engendrés avec la proximité de la RD 939. De plus, cette végétalisation permet de favoriser les continuités écologiques. Les éléments de construction choisis doivent être qualitatifs afin que limiter les répercussions sur le paysage rural, dans lequel se situe le projet.



#### *Extrait du dossier Etude Loi Barnier – Aménagements pour la qualité de l'urbanisme et des paysages*

La révision allégée vise à permettre la densification d'un espace déjà urbanisé en partie, pour un projet d'intérêt général, le développement local et la création d'emploi. Le document d'urbanisme vise à réduire les incidences sur l'environnement, en édictant des prescriptions pour l'intégration paysagère et environnementale du projet.

*Le tableau ci-dessous ne saurait s'y substituer et ne présente qu'une analyse synthétique des impacts environnementaux des modifications opérées. Il permet de synthétiser tous les potentiels impacts.*



Révision allégée	Incidence sur l'environnement	
<b>Ajout d'un étude loi Barnier- réduction de la bande d'inconstructibilité de 100 mètres à 30 mètres</b>		
L'environnement		<p>La révision allégée permet de renforcer cette prise en compte, grâce à l'ajout de prescriptions, notamment paysagère (création de franges boisées), qui permettront la végétalisation du site et ainsi le maintien des continuités écologiques. En outre, la gestion de l'eau a également été intégrée au projet.</p> <p>De plus, le projet n'est pas situé en zone environnementale classée ou inscrite (ZNIEFF, Natura 2000).</p> <p>Il est actuellement occupé par des espaces déjà artificialisés (bâtiments et jardin).</p>
L'agriculture		<p>Le secteur nord du projet est situé en partie en zone agricole, mais il n'est pas cultivé. L'étude loi Barnier intègre les zones de non-traitement au projet. La réduction de la bande d'inconstructibilité permet de densifier le site, et donc assure une gestion économe des sols.</p>
Le paysage		<p>Les nouvelles constructions auront peu d'incidence sur le paysage, car le projet est en renouvellement urbain. En effet, la parcelle était déjà occupée par de l'activité. De plus, toutes les dispositions sont prévues dans le projet pour diminuer les nuisances.</p>

## VII. Conclusion

Bilan coûts - avantages	
Points positifs	Points négatifs
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'emplois,</li> <li>- Densification d'un secteur déjà occupé par une activité,</li> <li>- Urbanisation sur un espace déjà artificialisé,</li> <li>- Création d'une loi Barnier permettant l'intégration du site dans l'environnement immédiat et de traiter l'entrée de village,</li> <li>- Dispositions règlementaires revues pour une meilleure intégration du projet.</li> <li>- Le projet s'inscrira dans une continuité bâtie, avec différents projets qui prévoient de s'installer à l'ouest de la parcelle.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Impact sur le paysage en entrée de village mais réduit par l'étude Loi Barnier.</li> </ul>