

# OSTRICOURT

## Plan Local d'Urbanisme

*Rapport de présentation*  
*Tome II : justifications du projet*

Arrêté le :	23 mai 2019
Approuvé le :	29 janvier 2020

# Sommaire

<b>PARTIE III : DEFINITION D'ENJEUX ET ANALYSE DES BESOINS.....</b>	<b>5</b>
<b>I. ENJEUX ET BESOINS EN TERMES DE DEVELOPPEMENT URBAIN .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Calcul du besoin en logements.....</b>	<b>6</b>
<b>2. Diagnostic foncier et capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâti.....</b>	<b>10</b>
a. Méthodologie.....	10
b. Identification des espaces disponibles en trame urbaine .....	12
<b>3. Synthèse des besoins en logements .....</b>	<b>39</b>
<b>II. CHOIX DES ZONES D'EXTENSION .....</b>	<b>40</b>
<b>1. Les extensions mixtes .....</b>	<b>40</b>
a. Cœur d'îlot rue Léon Blum .....	40
b. Projet de renouvellement urbain : cité Rouge et Court .....	41
c. Secteur rue de l'égalité et de la ruelle Ghesquière .....	42
d. Secteur entre la RD54B et la RD54 .....	43
e. Synthèse des logements potentiels dans les sites d'extension .....	44
<b>2. L'extension pour l'économie .....</b>	<b>45</b>
<b>PARTIE IV : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....</b>	<b>46</b>
<b>I. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES .....</b>	<b>47</b>
<b>1. Politique d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat .....</b>	<b>48</b>
a. Conforter la centralité de la ville.....	48
b. Maitriser le développement du tissu urbain en exploitant le potentiel de densification existant.....	49
c. Assurer le renouvellement et la valorisation des cités minières dégradées .....	50
d. Insérer les risques et nuisances naturels et technologiques dans la logique de développement du tissu urbain	50
e. Anticiper le vieillissement de la population .....	51
f. Améliorer le réseau d'énergie.....	52
<b>2. Projet de développement économique et des loisirs et des communications numériques.....</b>	<b>53</b>
a. Préserver et intensifier l'offre existante en matière de commerces de proximité .....	53
b. Conforter la zone d'activité existante et faciliter l'implantation de nouvelles entreprises.....	53
c. Pérenniser l'activité agricole présente dans la commune et faciliter son développement .....	53
d. Maintenir et renforcer les espaces dédiés aux loisirs .....	54
e. Améliorer l'accès aux communications numériques.....	54
<b>3. Politique en matière de transports et déplacements .....</b>	<b>55</b>
a. Préserver et valoriser les cheminements doux existants et faciliter les déplacements doux dans les nouveaux projets.....	55
b. Valoriser et marquer davantage les entrées de ville.....	55
c. Favoriser les connexions avec le réseau viaire existant .....	56
d. Renforcer la liaison entre la halte SNCF et le centre-ville/ Considérer la problématique de stationnement ..	56
e. Rééquilibrer l'usage des axes routiers à l'ouest de la ville .....	57
<b>4. Politique de préservation du paysage et du patrimoine.....</b>	<b>57</b>
a. Préserver le patrimoine minier présent sur la commune, empreinte de son passé industriel minier .....	57
b. Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine urbain .....	57
c. Valoriser les perspectives visuelles qui renforcent l'attrait du paysage et l'identité de la ville .....	58
<b>5. Politique en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et maintien des continuités écologiques.....</b>	<b>58</b>
a. Protéger les espaces naturels et les corridors écologiques présents dans la commune, réservoir de biodiversité .....	58
b. Protéger les plans d'eau et fossés.....	58
<b>II. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS.....</b>	<b>59</b>
<b>1. Consommation d'espace entre 2006 et 2018 .....</b>	<b>59</b>

2	<i>Incidence du PLU sur la consommation d'espace agricole</i> .....	61
3	<i>Tableau des surfaces</i> .....	64
III.	<b>JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b> .....	65
1.	<i>Secteur situé entre la RD54A et la rue L. Blum</i> .....	65
2.	<i>Ancienne cité minière Rouge et Court</i> .....	67
3.	<i>Restructuration du centre-ville</i> .....	69
4.	<i>Zone d'activités – RD306</i> .....	70
5.	<i>Secteur situé entre la RD54B et la RD54</i> .....	71
6.	<i>Secteur situé entre la rue de l'Egalité et la ruelle Ghesquière</i> .....	73
7.	<i>Restructuration du pôle gare</i> .....	74
8.	<i>OAP – Déplacements</i> .....	75
IV.	<b>CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS</b> .....	77
1.	<i>Justifications des limites de zones</i> .....	77
a.	La délimitation de la zone urbaine .....	77
b.	La zone à Urbaniser (1AU) .....	83
c.	Les zones agricoles .....	85
d.	Zones naturelles .....	87
2.	<i>Prise en compte des risques</i> .....	91
a.	Les risques naturels .....	91
b.	Le risque sismique .....	93
c.	Le risque de mouvement de terrain .....	93
d.	Le risque lié à la présence de cavités souterraines .....	93
e.	Le risque minier .....	93
f.	Les risques technologiques .....	93
3.	<i>Justifications des outils mis en œuvre dans le PLU</i> .....	94
a.	Emplacements réservés .....	94
b.	Protection des éléments de patrimoine urbain .....	96
c.	Protection des éléments naturels remarquables .....	98
d.	Protection des chemins et des accès au titre de l'article L.151-38 du CU.....	99
e.	Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) .....	101
f.	Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination .....	101
g.	Identification des exploitations agricoles.....	102
V.	<b>JUSTIFICATIONS DES LIMITES ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL</b> .....	103
1.	<i>Dispositions générales</i> .....	103
2.	<i>Usage des sols et destinations des constructions</i> .....	105
a.	Les zones U.....	105
b.	La zone 1AU.....	106
c.	La zone agricole.....	107
d.	La zone naturelle (N) .....	108
3.	<i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</i> .....	108
a.	Volumétrie et implantation des constructions.....	108
b.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	112
c.	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions .....	113
d.	Stationnement .....	113
4.	<i>Equipements et réseaux</i> .....	114
a.	Desserte par les voies publiques ou privées .....	114
b.	Desserte par les réseaux .....	114
VI.	<b>MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES PAR LA REVISION GENERALE DU PLU</b> .....	116
1.	<i>Sur le plan de zonage</i> .....	116
2.	<i>Sur le règlement</i> .....	120
VII.	<b>JUSTIFICATIONS DE LA PRISE EN COMPTE DES NORMES JURIDIQUES SUPERIEURES AU PLU ET DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX</b> .....	121
1.	<i>Principes généraux du Droit de l'Urbanisme</i> .....	121

2. <i>Les servitudes d'utilité publique</i> .....	122
3. <i>Prise en compte des documents supra communaux</i> .....	124

<b>PARTIE V : EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....</b>	<b>130</b>
--	------------

## PARTIE III : DEFINITION D'ENJEUX ET ANALYSE DES BESOINS

### I. ENJEUX ET BESOINS EN TERMES DE DEVELOPPEMENT URBAIN

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

Le tissu urbain principal 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 et commerciales, la protection de l'environnement et la prise en compte des risques.

Le tissu urbain bénéficie de nombreux atouts : présence de commerces, de services et d'équipements : le but du PLU 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 à la commune, 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, et à l'identité communale 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).

La commune d'Ostricourt souhaite renforcer la cohésion sociale sur son territoire, en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle, et en adaptant l'offre en logements aux évolutions sociodémographiques. Cela passe par la diversification de l'offre de logements. Elle souhaite également garantir un dynamisme sur son territoire, notamment par le maintien des équipements, des commerces, des services et de l'emploi.

**Dans cette optique, la commune envisage une croissance de 10% de la population à l'horizon 2030.**

Trois variables sont retenues pour calculer ce besoin :

- Le desserrement de la taille moyenne des ménages,
- Le renouvellement urbain,
- les logements construits depuis 2013 (date des données du diagnostic).

### ■ ***Le desserrement de la taille moyenne des ménages***

La population d'Ostricourt en 2013 sans double compte est de **5443 habitants**.

Le nombre de logements réalisés ou en projet depuis 2013 s'élève à 315.

La taille des ménages sur la commune d'Ostricourt est de **2.65** personnes en 2013.

Nous retiendrons ici **l'hypothèse de la baisse du nombre de personnes par ménage sur la période 2016-2030** :

Taille des ménages projetée en 2030 : **2.52** (on conserverait à peu près l'écart avec la moyenne nationale, qui passe de 2,2 en 2013 à 2,08 estimée en 2030) (cela équivaut aussi au desserrement prévu par le SCoT).

Nombre d'habitants en 2030 +10%	/ taille des ménages en 2030	= nombre de résidences principales nécessaires en 2030
5987	/ 2,52	= 2376

Si l'on compare ce nombre de résidences principales en 2030 à celui de 2013, on aura ainsi le nombre de logements nécessaires pour atteindre l'objectif de croissance de 10% :

Nombre de résidences principales en 2030	- Nombre de résidences principales en 2013	= nombre de logements nécessaires pour une croissance de 10%
2376	- 2039	= 336

Ainsi, 336 logements sont nécessaires pour tenir compte du phénomène de desserrement des ménages en assurant une croissance de 10%.

■ **Le renouvellement du parc de logements**

Avec un taux de renouvellement urbain de 0,3%, 99 logements supplémentaires seraient à prévoir. Ce taux de 0,3% est justifié par les nombreuses cités minières sur la commune, avec des phénomènes de démolition-reconstruction.

Nombre de logements en 2013	Taux de renouvellement annuel	Nombre de logements nécessaires pour le renouvellement du parc
2199	0,3 X 15 ans	99

En ajoutant les 336 logements nécessaires pour le desserrement des ménages, cela représente un total de 435 logements pour assurer un objectif de croissance de 10%.

■ **Logements construits depuis 2013 et Projets en cours**

Dans les PA accordés, on compte un total de 123 logements, détaillés ci-après. En outre, 74 logements ont été construits depuis 2013. Il reste donc 238 logements à prévoir pour atteindre l'objectif démographique.



Extrait du diagnostic foncier : 28 logements prévus



Extrait du diagnostic foncier : 25 logements prévus

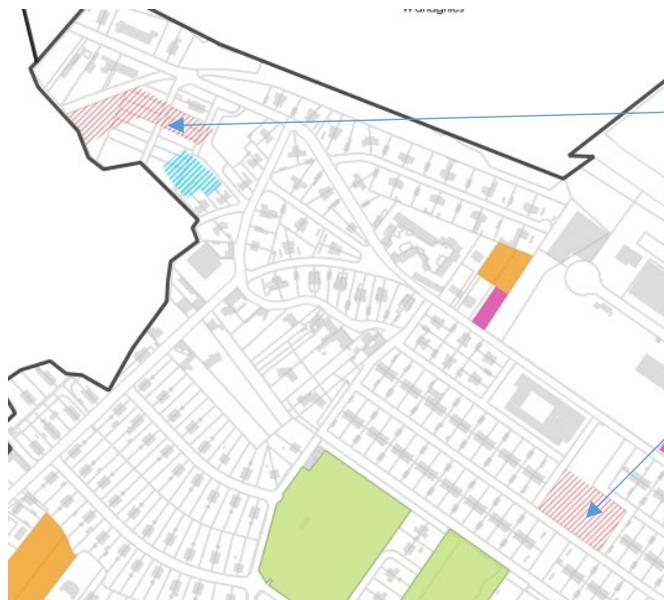


Extrait du diagnostic foncier : 23 logements prévus



Extrait du diagnostic foncier : 11 logements prévus

Projet de renouvellement urbain (même nombre de logements)



Extrait du diagnostic foncier : 20 logements prévus

Extrait du diagnostic foncier : 16 logements prévus

### ■ **La prise en compte de la vacance**

Le taux de vacance était de 7% en 2013, ce qui correspond à la moyenne sur le territoire. Elle est de 8,1% en 2016. La croissance du taux de logements vacants s'explique par la présence d'opérations pour lesquelles les lots étaient non occupés lors du recensement.

Ainsi, il n'a pas été fixé d'objectifs de résorption de la vacance.

## ■ Synthèse

Synthèse des besoins en logements	
<i>Pour le desserrement des ménages</i>	336
<i>Pour le renouvellement du parc</i>	99
<i>Logements construits depuis 2013</i>	74
<i>Projets en cours</i>	123
<i>Total</i>	238

Au total, 238 logements sont nécessaires pour atteindre une croissance de 10%, conformément aux objectifs fixés dans le PADD.

Ces logements seront à localiser en priorité au sein du tissu urbain existant, ou sous forme de renouvellement urbain, afin de limiter la consommation d'espace agricole, comme l'énonce les principes généraux du droit de l'Urbanisme et le SCOT. En ce sens, un phasage a été défini pour les zones à urbaniser.

Dans le cadre d'une extension de la tache urbaine, les zones de développement devront être situées en continuité du tissu bâti existant.

### 2. *Diagnostic foncier et capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâti*

#### *a. Méthodologie*

La zone urbaine a été déterminée à travers la définition de la partie actuellement urbanisée (PAU). C'est seulement si les potentialités sont insuffisantes au sein de cette PAU que des secteurs d'extension peuvent être déterminés.

La PAU 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 existantes<sup>1</sup>. Ces critères sont cumulatifs.

Ainsi, un terrain situé en partie boisée, à 2,5km du bourg et 500 mètres d'un hameau, séparé des bâtiments dont la proximité est invoquée par une route départementale et par une distance de 300 mètres, se trouve hors de la partie actuellement urbanisée (CAA Bordeaux 17 décembre 2007 M. André X). De même, une parcelle contiguë à une vaste zone naturelle en partie boisée et vierge de toute construction occupe un secteur nettement différent de ceux précédemment urbanisés ou en voie d'urbanisation (CAA Nancy 8 novembre 2007 M. Jean-Louis X).

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).

Pour Ostricourt, la délimitation de la zone constructible repose sur les principes suivants :

- **Reprise du tissu urbain dense** : la zone constructible se limite au tissu urbain dense et ne reprend pas l'habitat dispersé.
- **Prise en compte des coupures d'urbanisation** : la largeur maximale d'une dent creuse est limitée à 80 mètres linéaires. Au-delà, la parcelle est considérée comme une coupure d'urbanisation.
- **Prise en compte de la desserte par les réseaux** : les terrains non desservis ne sont pas repris en zone constructible.
- **Limiter l'étalement urbain** : la limite de la zone urbaine s'arrête à la dernière habitation, même si des constructions sont présentes en vis-à-vis.
- **Principe de densification** : une potentialité est comptabilisée pour 20 mètres de façade. Pour les cœurs d'îlot, une densité moyenne de 20 logements/ha est fixée.

Les gisements fonciers disponibles sont identifiés ci-après.

---

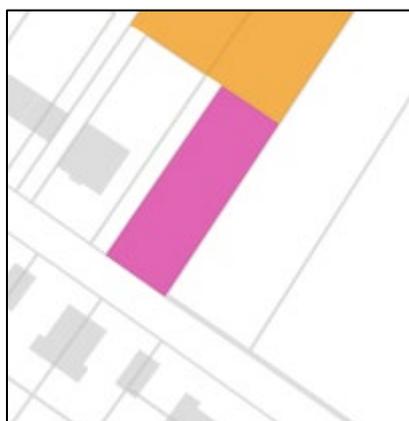
<sup>1</sup> Ainsi, une parcelle située à environ 100 mètres du périmètre urbanisé est inconstructible, parce qu'elle est séparée du tissu urbain par un ruisseau surmonté d'un pont qui constitue une coupure d'urbanisation : CAA Marseille, 20 septembre 2007, M et Mme Gilbert.

## b. Identification des espaces disponibles en trame urbaine

La dent creuse située en second rang rue Pierre Brossolette peut potentiellement accueillir 3 logements.



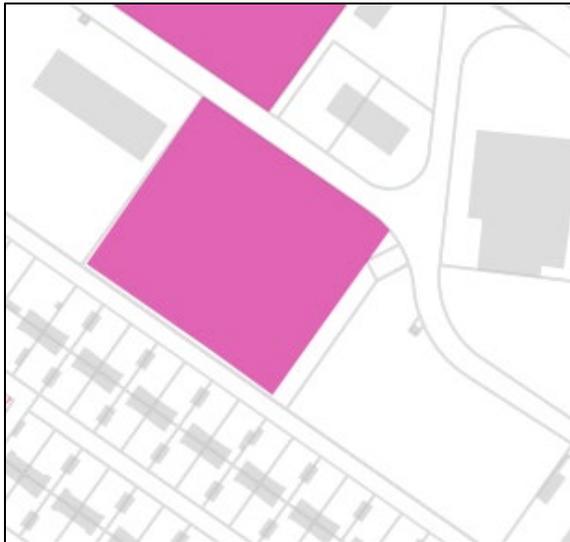
L'espace recensé rue Pierre Brossolette est occupé par une nouvelle construction n'apparaissant pas au cadastre.



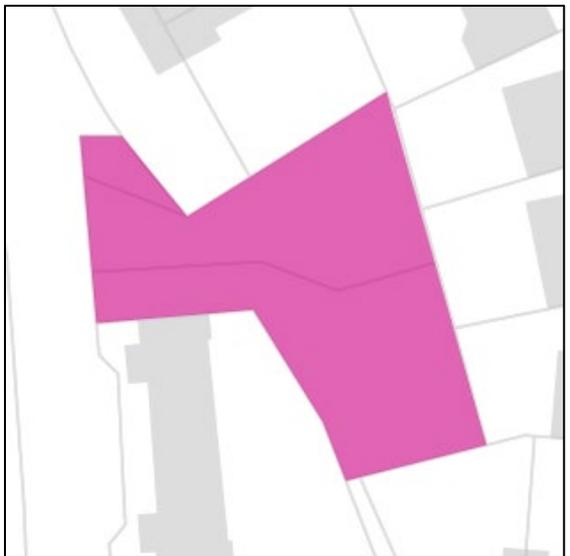
L'espace recensé à proximité de la D354 est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



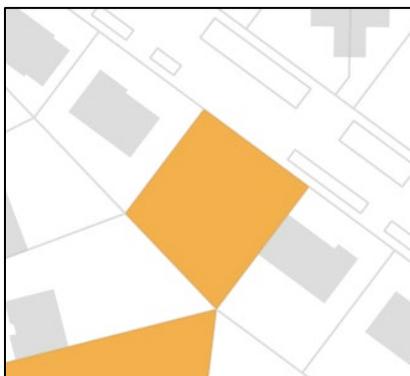
L'espace recensé rue Pierre Brossolette est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



L'espace recensé Avenue François Mitterrand est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



L'espace recensé rue des Platanes est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.



L'espace recensé rue des Ormes est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.



L'espace recensé à l'angle des rues de Platanes et des Aulnes est considéré comme une dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.



L'espace recensé en second rang rue des Platanes est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.



L'espace recensé rue des Platanes est considéré comme construction n'apparaissant pas au cadastre.



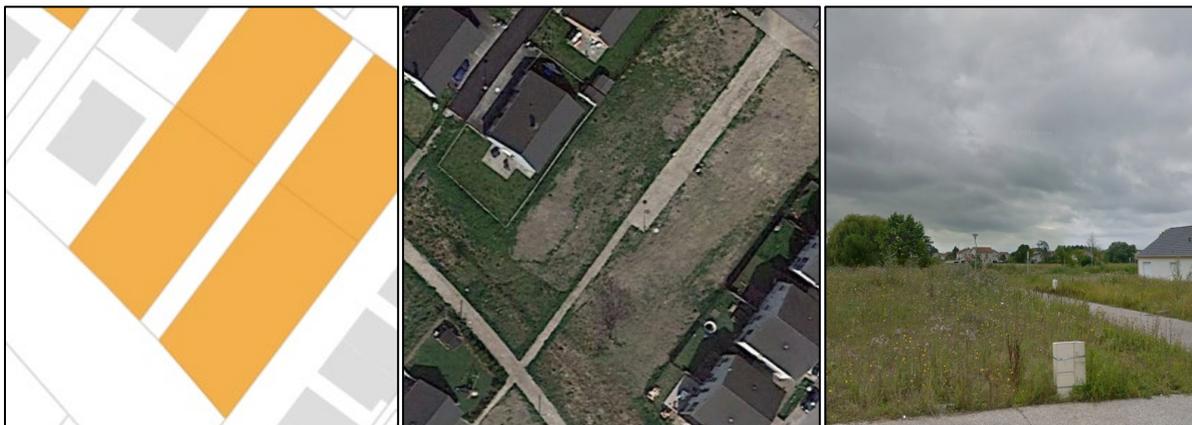
L'espace recensé en second rang rue des Platanes est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.



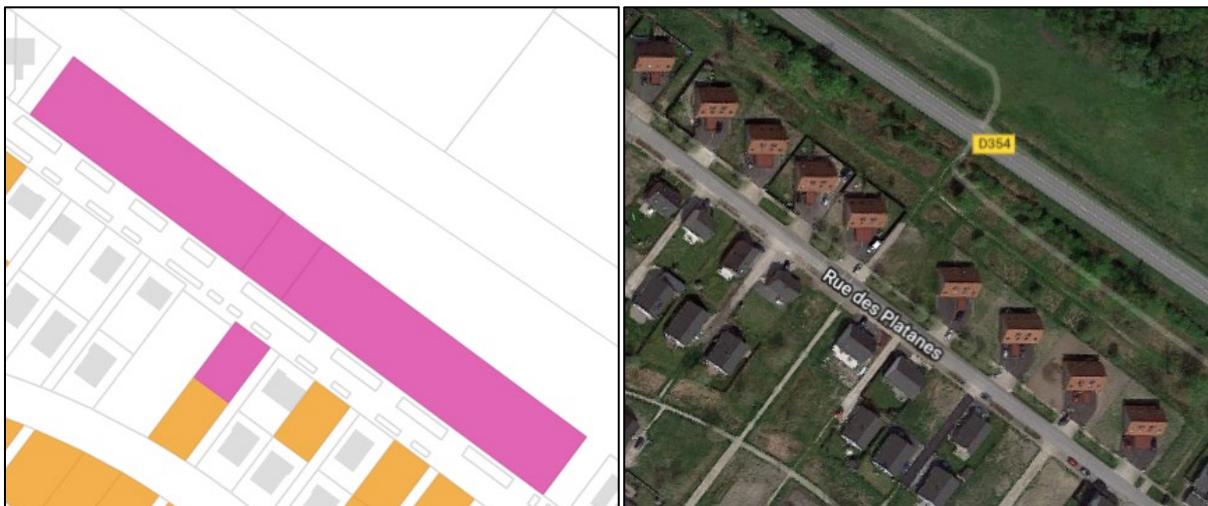
L'espace recensé rue des Platanes est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.



Les espaces recensés comme dent creuse en premier et second rangs rue des Platanes sont considérés comme dents creuses pouvant accueillir un logement chacune, soit 4 potentiels logements au total.



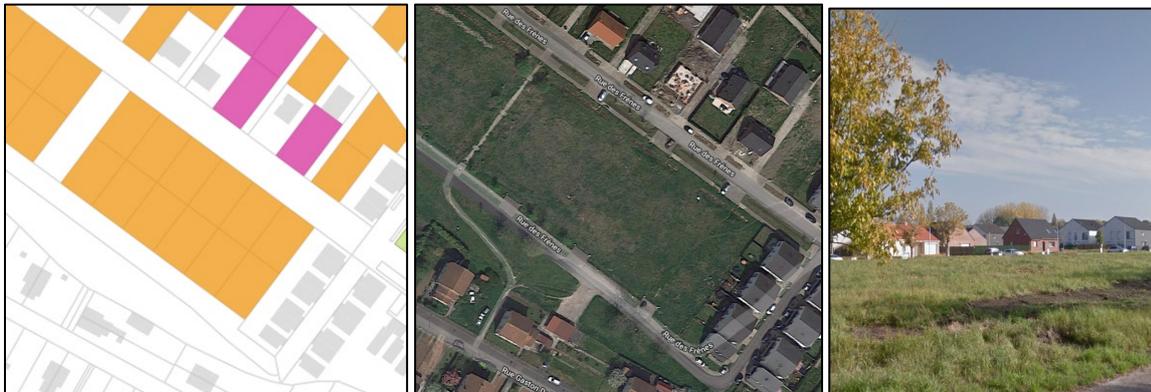
L'espace recensé rue des Platanes est considéré comme constructions n'apparaissant pas au cadastre.



Les espaces recensés sur l'îlot entre les rues des Aulnes et des Frênes sont considérés comme dents creuses pouvant potentiellement accueillir 10 logements.



Les espaces recensés sur l'îlot rue des Frênes sont considérés comme dents creuses pouvant potentiellement accueillir 12 logements.



Les espaces recensés au croisement de la rue des Frênes et des Aulnes sont considérés comme dents creuses pouvant accueillir 2 logements.



L'espace recensé rue des Frênes est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



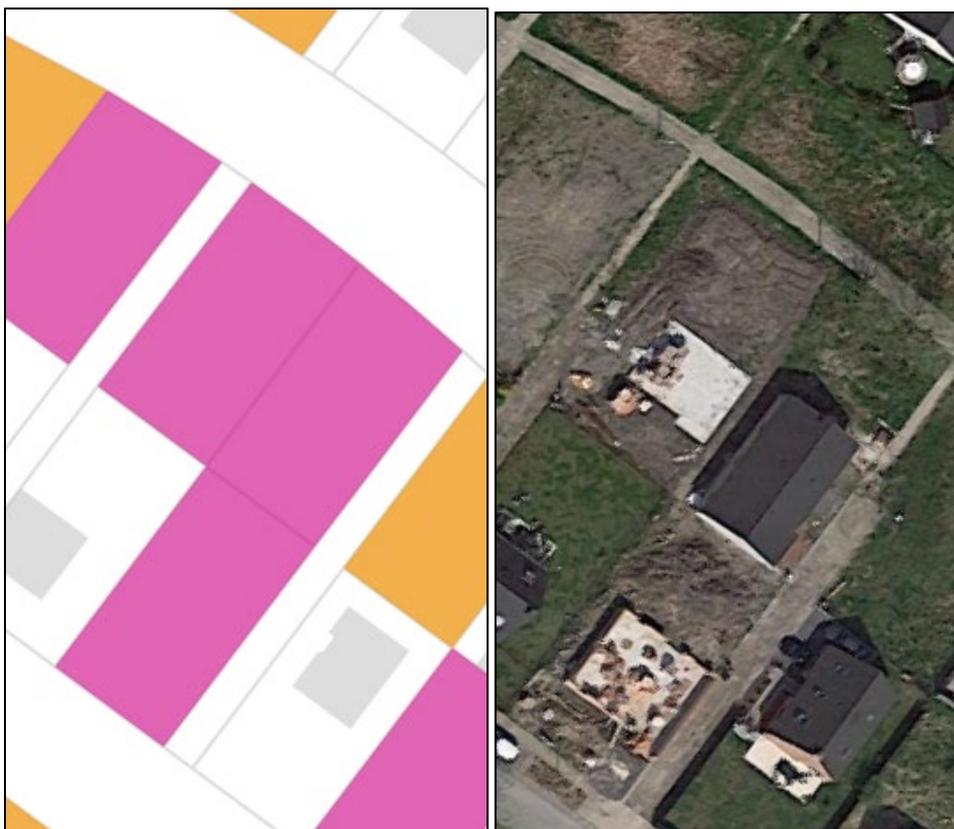
Les espaces recensés en second rang rue des Frênes sont recensés comme dents creuses pouvant potentiellement accueillir 2 logements.



L'espace recensé en second rang rue des Frênes est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



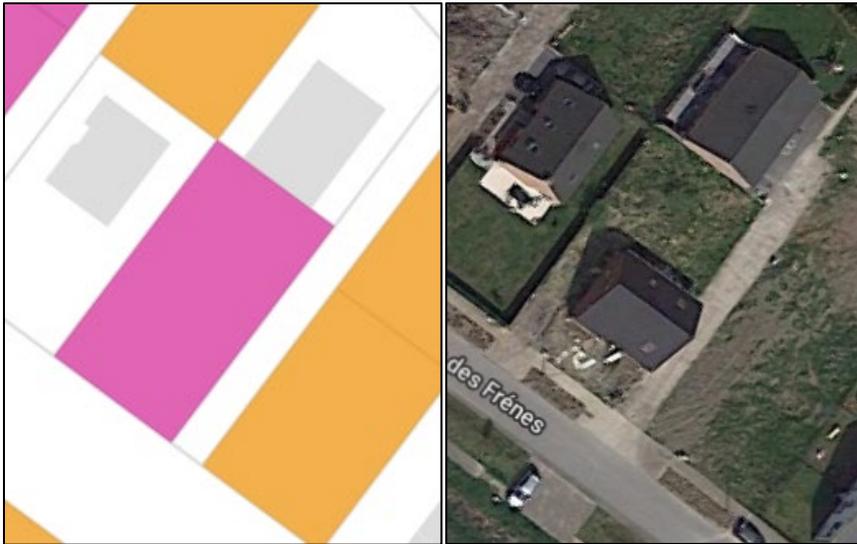
Les espaces recensés rue des Frênes sont occupés par des constructions n'apparaissant pas au cadastre.



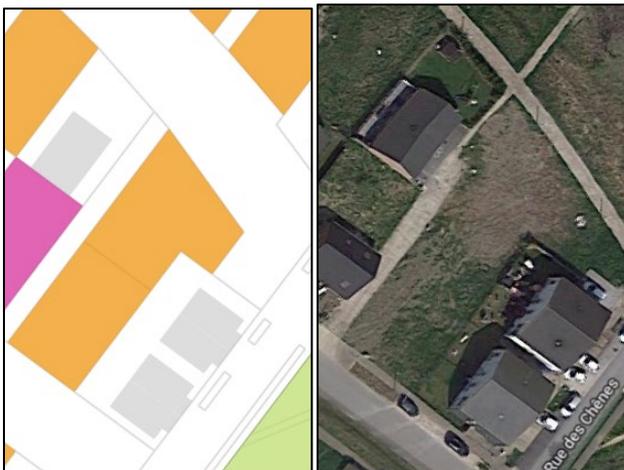
L'espace recensé en second rang rue des Frênes est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.



L'espace recensés rue des Frênes est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



Les espaces recensés rue des Frênes sont considérés comme dents creuses pouvant potentiellement accueillir 2 logements.



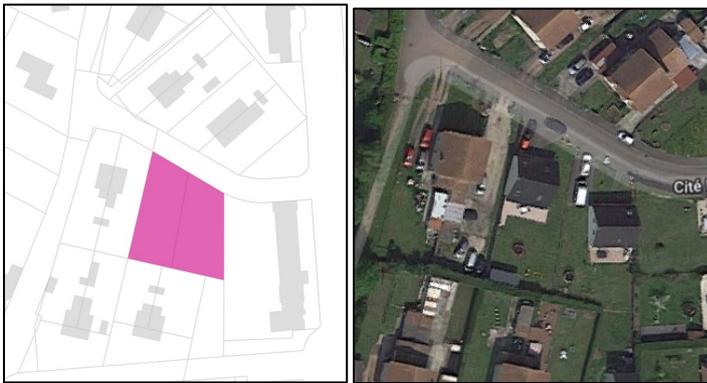
L'espace recensé à l'intersection des rues des Chênes, Florent Evrard et des Frênes est considéré comme espace vert et donc non disponible à la construction.



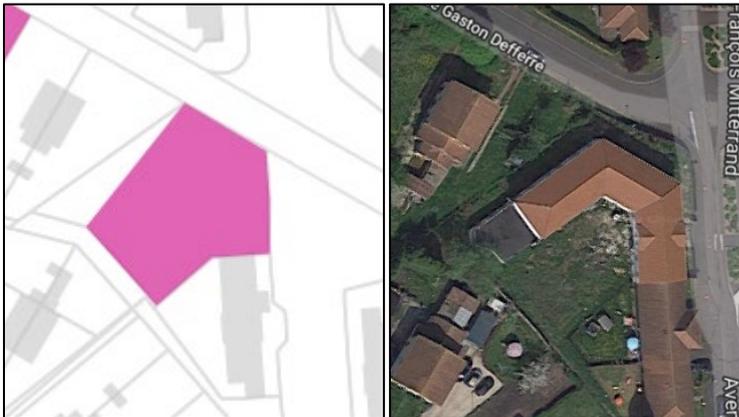
L'espace recensé dans la Cité Foretet est considéré comme espace vert et donc non disponible à la construction.



Les espaces recensés dans la Cité Foretet sont occupés par des constructions n'apparaissant pas au cadastre.



L'espace recensé au croisement de la rue Gaston Defferre et de l'avenue François Mitterrand est occupé par une nouvelle construction n'apparaissant pas au cadastre.



L'espace recensé rue Gaston Defferre est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



L'espace recensé entre les rues Gaston Defferre et Jean-Baptiste Lebas est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



L'espace recensé boulevard Maréchal Lannes est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.



L'espace recensé au croisement de la rue Simmons, du Boulevard des 25 Nones, de la rue Augustin Defretin et de la Cité du Bois des Nonnes est considéré comme non disponible à la construction car ce sont des terrains de sport.



L'espace recensé entre le boulevard des 25 Nones et la rue Auguste Defretin est considéré comme non disponible à la construction car il y a présence d'un bassin de rétention.



L'espace recensé rue Auguste Defretin est considéré comme non disponible à la construction car il y a présence d'un bassin de rétention.



L'espace recensé sur la rue Résidence le Point du Jour est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 11 logements.



L'espace recensé rue Résidence le Point du Jour est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.



L'espace recensé à l'intersection des rues Denis Cordonnier, Jean-Baptiste Lebas et Résidence du Point du Jour est considéré comme non disponible à la construction car un PC a été délivré.



L'espace recensé en second rang à l'intersection des rues Denis Cordonnier, Jean-Baptiste Lebas et Résidence du Point du Jour est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



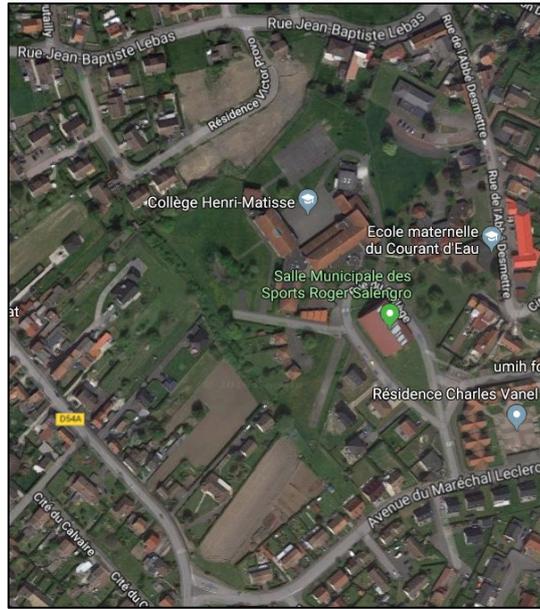
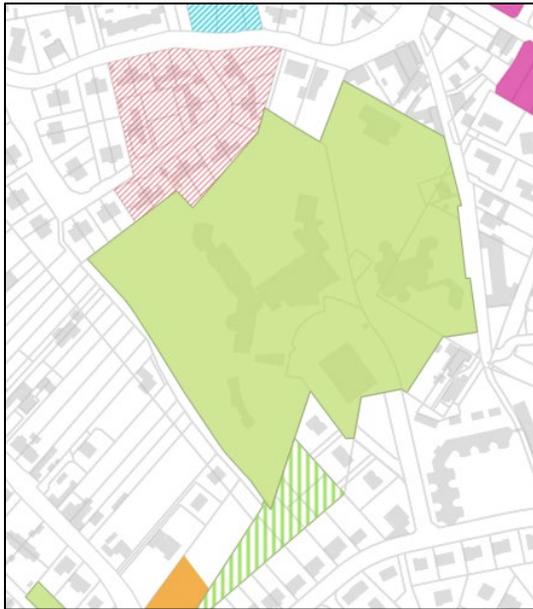
L'espace recensé rue Denis Cordonnier est considéré comme jardin attenant et donc non disponible à la construction.



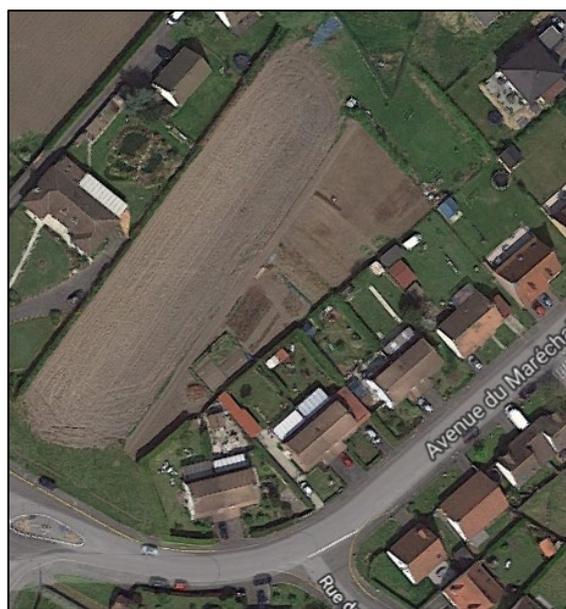
L'espace recensé rue Denis Cordonnier est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.



L'espace recensé en cœur d'îlot des rues Jean-Baptiste Lebas, de l'Abbé Desmettre, Denis Cordonnier et de l'avenue du Maréchal Leclerc est considéré comme espace non disponible à la construction car il s'agit d'équipements scolaires.



L'espace recensé en second rang de l'avenue du Maréchal Leclerc est considéré comme non disponible à la construction, le souhait étant de préserver les jardins familiaux qui s'y trouvent.



L'espace recensé à l'intersection de l'avenue du Maréchal Leclerc et de la rue Denis Cordonnier est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.



L'espace recensé Cité du Calvaire est considéré comme jardin attenant et donc non disponible à la construction.



L'espace recensé en second rang rue Molière est considéré comme jardin attenant et donc non disponible à la construction.



L'espace recensé rue Résidence la Calmeraie est considéré comme espace vert et donc non disponible à la construction.



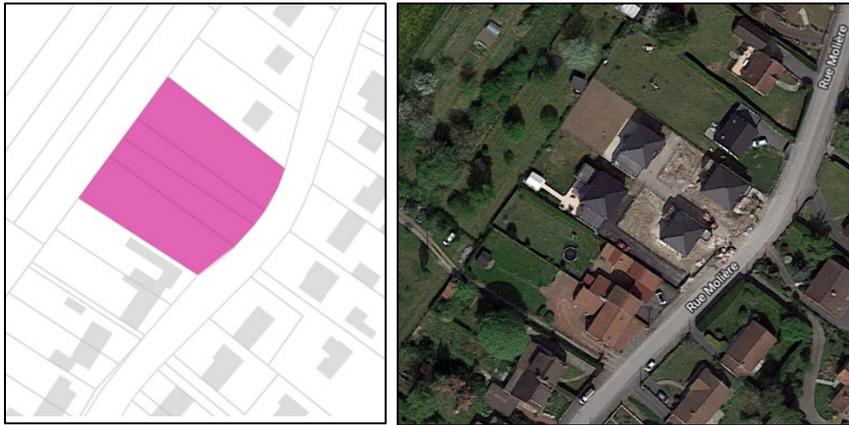
L'espace recensé rue Résidence la Calmeraie est considéré comme non disponible à la construction car il y a un permis en cours.



L'espace recensé rue de la Justice est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.



L'espace recensé rue Molière est occupé par des constructions n'apparaissant pas au cadastre.



L'espace recensé rue Molière est occupé par des terrains communaux, considéré comme extension et donc potentiellement disponible à la construction dans le futur, pouvant accueillir deux logements potentiels.



L'espace recensé rue Léon Blum est repris en emplacement réservé souhaité pour l'extension de l'école. Il n'est donc pas disponible pour du logement.



L'espace recensé entre les rues Léon Blum et Charles Saint-Venant et la Place Albert Thomas est considéré comme espace du centre-bourg à valoriser. Environ 0,7 ha pourrait être dédié à des logements, soit 14 logements potentiels avec une densité moyenne de 20 logements/ha.



L'espace recensé Chemin du Cheminot est repris comme emplacement réservé pour un projet de salle de sport.



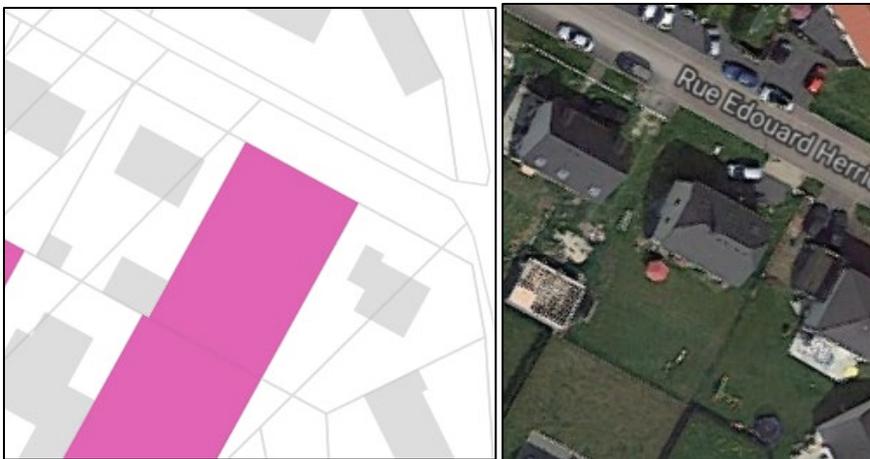
L'espace recensé rue des Roses est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



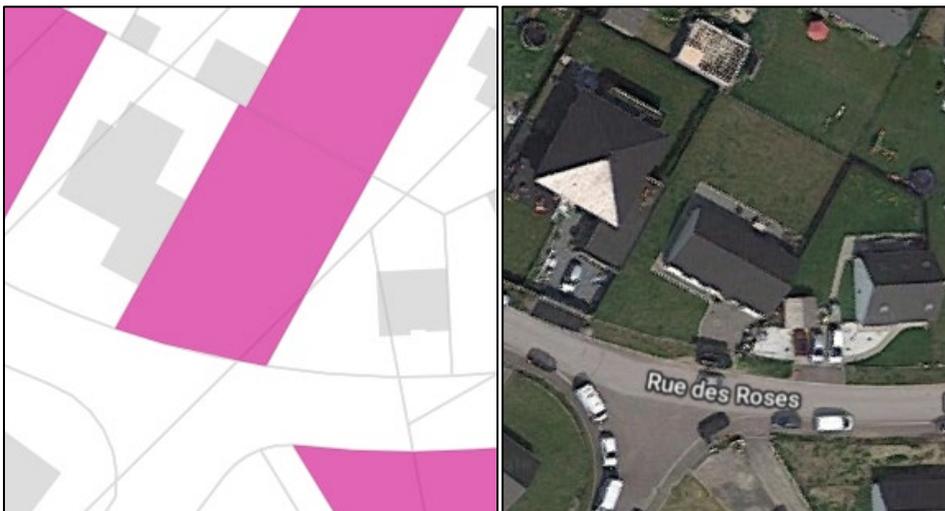
L'espace recensé rue des Roses est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



L'espace recensé rue Edouard Herriot est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



L'espace recensé rue des Roses est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



L'espace recensé rue des Roses est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



L'espace recensé rue des Roses est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



L'espace recensé en second rang rue Anatole France est considéré comme zone d'extension future.



L'espace recensé rue Edouard Herriot est considéré comme accès et donc non disponible à la construction.



L'espace recensé rue Bracke Derausseau est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 6 logements.



L'espace recensé rue Bracke Derausseau est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.



L'espace recensé rue Bracke Derausseau est considéré comme jardin attenant et donc non disponible à la construction.



L'espace recensé en second rang rue Léon Gambetta est repris comme emplacement réservé pour l'extension du cimetière.



L'espace recensé ruelle Ghesquière est considéré comme espace vert et donc non disponible à la construction.



L'espace recensé rue Pasteur est considéré comme jardin attenant et donc non disponible à la construction.



Le cœur d'îlot recensé rue Gustave Delory est considéré comme dent creuse pouvant accueillir potentiellement 3 logements.



L'espace recensé rue Jean Jaurès est considéré comme construction n'apparaissant pas au cadastre.



L'espace recensé en second rang rue Anatole France est considéré comme jardin attenant et donc non disponible à la construction.



Les espace situés de part et d'autre de la rue Résidences Clos des Billegites sont considérés comme espaces verts et donc non disponibles à la construction.



L'espace recensé rue Anatole France est considéré comme construction n'apparaissant pas au cadastre car des constructions sont en cours.



L'espace recensé rue Voltaire est considéré comme jardin attenant et donc non disponible à la construction.

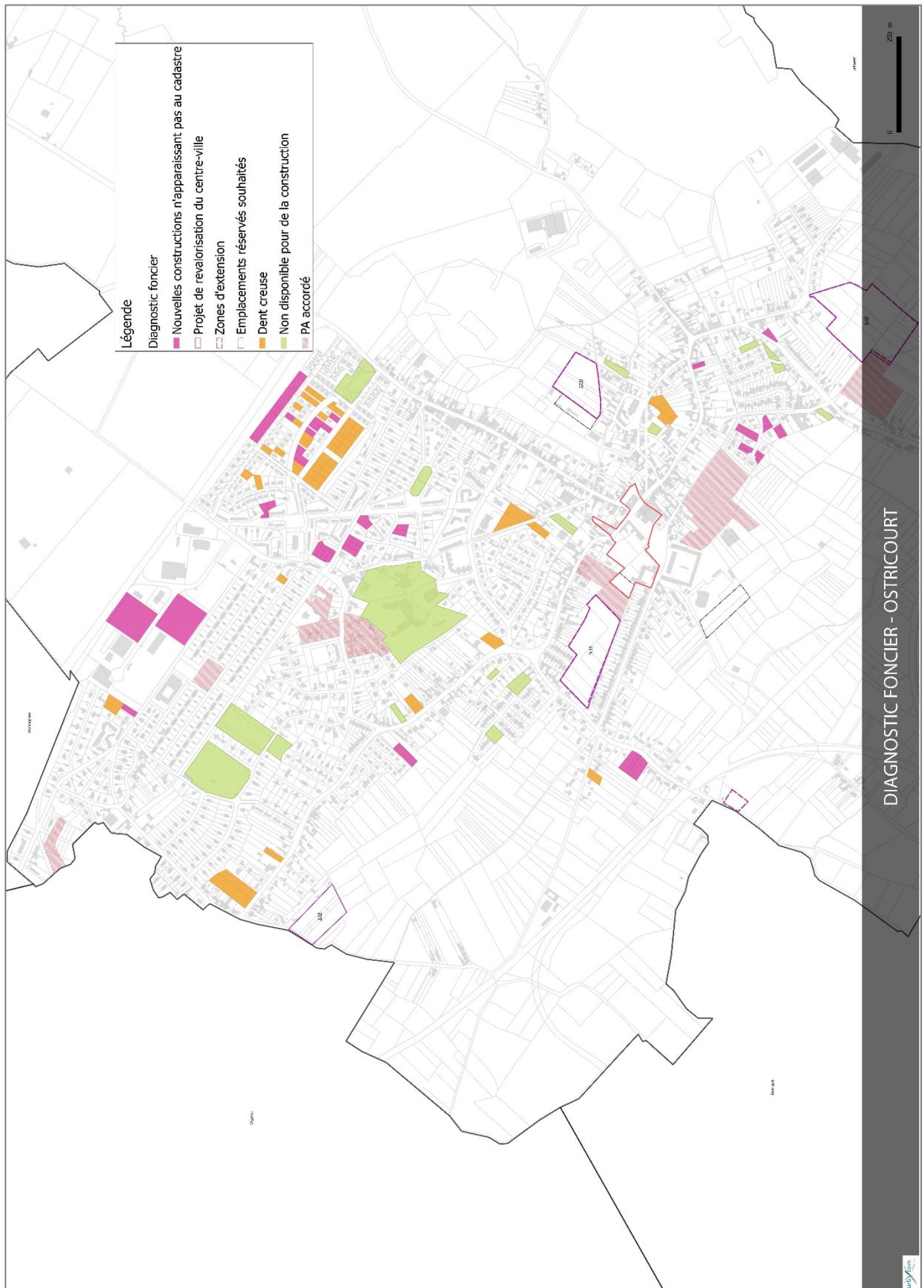


L'espace recensé rue Pierre Serveau est considéré comme jardin attenant et donc non disponible à la construction.



L'espace recensé rue Gilbert Facq est repris en emplacement réservé.





**Au total, 84 logements potentiels ont été identifiés dans les espaces mutables et/ou dent creuse. En appliquant un taux de rétention foncière de 10%, il resterait 75 disponibilités.**

### 3. *Synthèse des besoins en logements*

<b>Nombre de logements nécessaires pour atteindre l'objectif démographique après déduction des projets en cours et des permis de construire</b>	238
<b>Potentialités en trame urbaine après déduction de la rétention foncière</b>	75
<b>Logements à prévoir en extension</b>	163
<b>Besoin en surface avec une densité moyenne de 20/25 logements par hectare</b>	7-9 ha

## II. CHOIX DES ZONES D'EXTENSION

### 1. Les extensions mixtes

#### a. Cœur d'îlot rue Léon Blum

Un cœur d'îlot est repris en zone d'extension, en lien avec le projet de bégainage en cours de réalisation, et de manière plus générale avec le projet de requalification du centre-ville, qui fait l'objet d'un PAPAG (Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global). L'objectif est notamment de créer une liaison depuis la rue Molière, et de préserver le cheminement doux vers les équipements scolaires. Il présente une surface de 2,15ha, soit 43 logements potentiels en appliquant une densité moyenne de 20 logements/ha. Cette zone est enserrée dans un tissu urbain à la fois ancien (densité d'environ 30 logements/ha) et pavillonnaire (20 logements/ha).



**Extrait du diagnostic foncier/extrait de l'OAP**



**Typo-morphologie urbaine autour du site**

## b. *Projet de renouvellement urbain : cité Rouge et Court*

Cet espace est actuellement en friche, avec un projet de logements en vis-à-vis sur la commune de Oignies. L'objectif est d'assurer une reconversion urbaine de ce site délaissé. Il présente une surface de 1 ha, soit 20 logements potentiels en appliquant une densité moyenne de 20 logements/ha. Un objectif de mixité sociale est également prévu sur ce site, avec a minima 30% de logements sociaux.

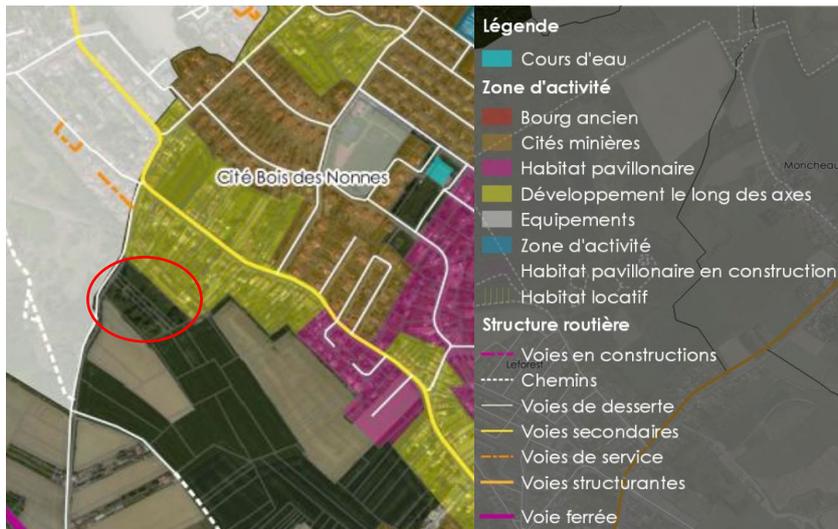


***Vue aérienne du site et perspective sur la friche***



***Extrait de l'OAP***

La densité moyenne autour du site est de 15 logements/ha.



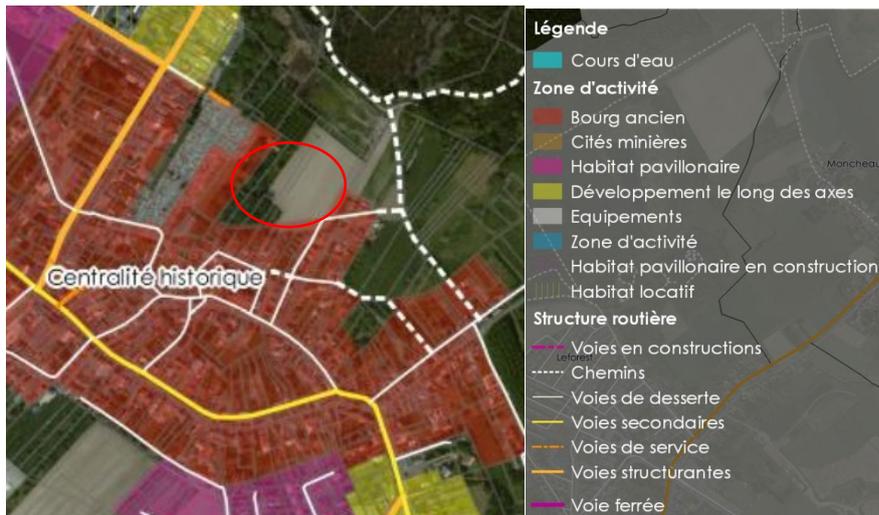
**Typo-morphologie urbaine autour du site**

*c. Secteur rue de l'égalité et de la ruelle Ghesquière*

L'objectif est de densifier l'arrière du tissu urbain au niveau de la ruelle Ghesquière, en lien avec l'extension prévue du cimetière. L'enjeu principal est la conservation de la liaison douce, qui permet de créer plusieurs connexions avec l'existant. Le site présente une surface de 1,24 ha, soit environ 24 logements potentiels avec une densité minimale de 20 logements/ha.



La densité moyenne autour du site est de 20 logements/ha.

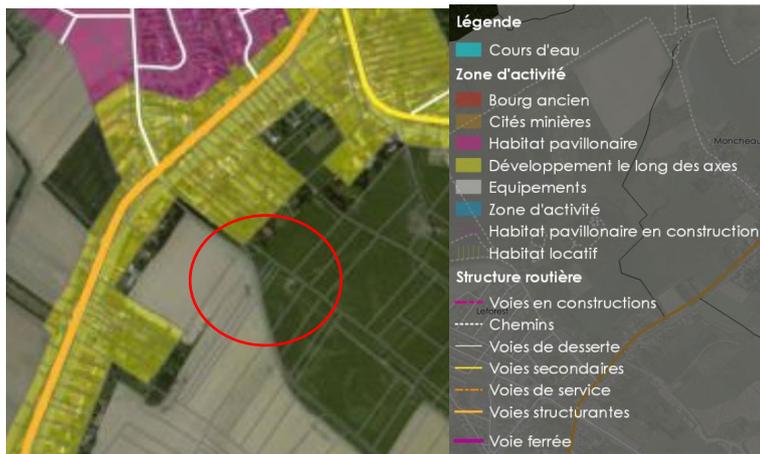


d. Secteur entre la RD54B et la RD54

Ce secteur permet de poursuivre un projet en cours de réalisation, et ainsi de créer une connexion entre ce dernier et la rue Zola. Le site présente une superficie de 3,4ha, soit 85 logements potentiels en appliquant une densité moyenne de 25 logements/ha. L'un des enjeux du projet est la prise en compte des fossés existants. L'urbanisation de ce site est différée afin de limiter la consommation d'espace agricole.



La densité moyenne autour du site est de 25 logements/ha.



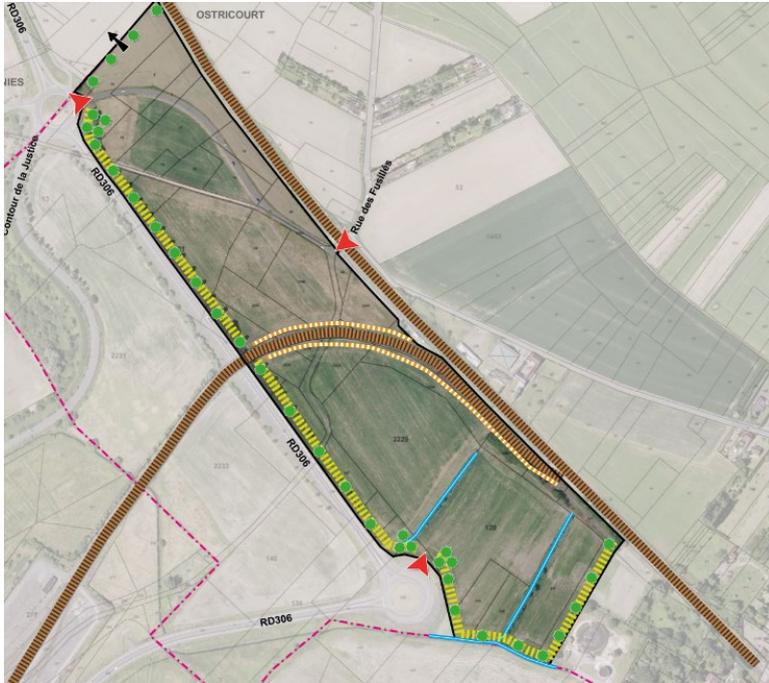
*e. Synthèse des logements potentiels dans les sites d'extension*

Site	Logements potentiels	Densité moyenne	Superficie (ha)
Cœur d'îlot rue Léon Blum	43	20 logements/ha	2,15
Cité Rouge et Court	20	20 logements/ha	1
Rue de l'égalité	24	20 logements/ha	1,24
RD54	85	25 logements/ha	3,4
Total	172	22 logements/ha	7,79

Les zones d'extension représentent 172 logements potentiels, en cohérence avec les besoins énoncés ci-dessus (163 logements en extension).

## 2. L'extension pour l'économie

Une zone d'intérêt communautaire est prévue sur le territoire communal, sur une superficie de 14,9 ha, à proximité immédiate de la zone Delta 3. Une partie des terrains est concernée par l'emprise de la voie ferrée sur un peu plus d'un hectare.



**Extrait de l'OAP- zones d'activités**

## 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 au 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.*

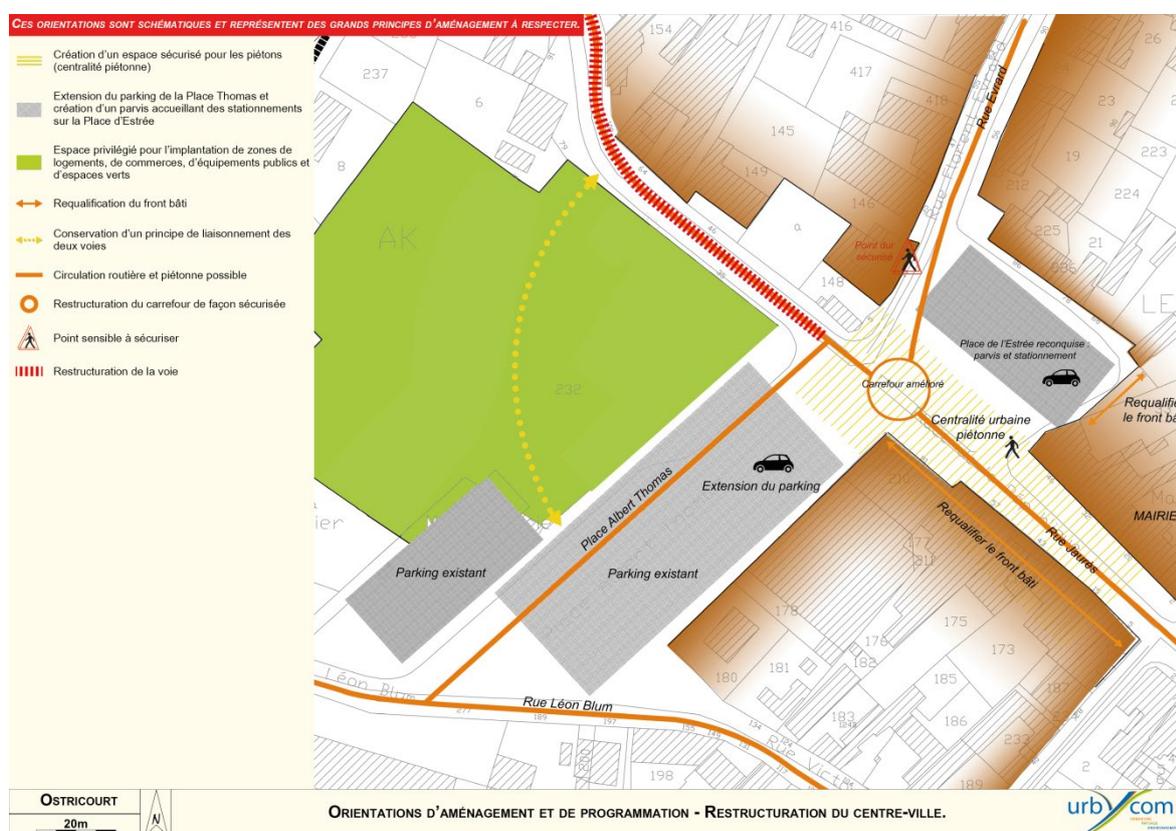
# 1. Politique d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat

## a. Conforter la centralité de la ville

La commune souhaite créer une nouvelle centralité communale, à travers une opération de requalification du centre-ville, réalisée en partenariat avec le CAUE et l'EPF.

Cette restructuration aura pour objectif de créer une véritable centralité urbaine sur Ostricourt, marquée par une place qui constituera un espace de rencontre pour les habitants. Il s'agira également de dynamiser le centre-ville en permettant l'implantation de commerces de proximité. En ce sens, une orientation d'aménagement et de programmation a été réalisée, et un PAPAG (périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global) mis en place.

Ce projet permettra également de renforcer les équipements publics existants (écoles), et de prévoir un programme de logements à proximité immédiate des services et équipements.



### OAP-restructuration du centre-ville

b. *Maitriser le développement du tissu urbain en exploitant le potentiel de densification existant*

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

Il vise ainsi à privilégier des opérations denses, qui ont le moins d'impact possible sur les surfaces agricoles et sur le paysage. En favorisant les opérations groupées et denses plutôt qu'une urbanisation dans le prolongement des axes routiers existants, il vise à :

- réduire les distances entre habitats futurs et la centralité urbaine,
- réduire la consommation de terres agricoles (les formes urbaines développées le long des axes routiers sont rarement denses car il s'agit généralement de tissus pavillonnaires),
- maintenir des « coupures agricoles »,
- maintenir des perspectives visuelles sur la plaine agricole ou les espaces naturels.

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

Ces orientations répondent à celles du SCoT de la Métropole Européenne de Lille, qui précise que :

Les sites qui pourront être ouverts à l'urbanisation seront localisés en veillant :

- au rapprochement des projets d'urbanisation aux transports en commun ;
- à l'identification de limites à l'urbanisation afin d'éviter l'étalement et les linéaires urbains ;
- à la clarification du rapport entre la ville et la campagne ;
- à la protection de l'environnement et de la trame verte et bleue et à l'interdiction du développement des hameaux dépourvus d'équipements, services et transports en commun.

*Source : DOO du SCoT p.10*

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.

Dans le même but, le PADD privilégie les opérations de renouvellement urbain (reconstruction de la ville sur elle-même), notamment par la reconversion de friches urbaines.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été intégrées au dossier pour fixer les conditions d'aménagement ou de réaménagement des secteurs de renouvellement urbain (cité Rouge et Court).

Le gisement foncier potentiellement disponible pour la construction de nouveaux logements ne suffira cependant pas à accueillir le nombre de logements nécessaires pour atteindre l'objectif de croissance de 10% à l'horizon 2030. Le développement de nouvelles zones d'urbanisation doit donc être envisagé dans le cadre du PLU.

Le nombre de logements à produire pour atteindre cet objectif dépendra du desserrement des ménages (qui s'est accentué ces dernières années), mais aussi des phénomènes de démolitions ou de mutations de logements en autre destination.

### *c. Assurer le renouvellement et la valorisation des cités minières dégradées*

Le projet tient compte du renouvellement de certaines cités minières dégradées : la cité du Bois versé, la cité des Beaux Sarts, la cité du Court Digeau, l'objectif étant d'améliorer ces différents quartiers. En ce sens, le règlement et le zonage du PLU visent à permettre ces opérations de reconversion, tout en assurant une intégration architecturale de qualité.

### *d. Insérer les risques et nuisances naturels et technologiques dans la logique de développement du tissu urbain*

Le développement du tissu urbanisé 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 communal :

- Le risque inondation, avec des zones inondées constatées recensées (ZIC), des inondations par remontées de nappe et le périmètre du PPRN : les zones de développement ont été localisées en dehors des secteurs à risque, et sur l'ensemble de la zone urbaine, le règlement précise que « Les caves et sous-sols sont autorisés dès lors que l'accès se fait depuis l'intérieur de la construction sous laquelle ils se trouvent. »
- Le risque technologique avec le PPRT autour de Titanobel, repris en annexe du PLU, qui est identifié au plan de zonage et impacte quelques constructions dispersées,
- Les aléas miniers, qui sont également retranscrits sur le plan de zonage,
- L'aléa retrait gonflement des argiles, pour lequel une mention du règlement du PLU précise que : « *la commune peut être concernée 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, pour lequel le règlement du PLU précise que : « *la commune est également concernée 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.* »
- Les sites et sols pollués, notamment le site Metaleurop.

Afin d'assurer la protection des personnes et des biens, le diagnostic du PLU 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).

### e. Anticiper le vieillissement de la population

23% de la population d'Ostricourt a atteint plus de 60 ans. L'un des axes du PADD est donc de prévoir une offre adaptée afin de favoriser le parcours résidentiel, en diversifiant le parc de logements, pour répondre aux besoins de chacun et renouveler ainsi la structure de la population.

Le projet de béguinage en cours répond à ce principe, de même que le pourcentage de logements sociaux imposés pour certaines opérations.

Cette orientation répond aux objectifs définis dans le SCoT, notamment en p.54 du DOO :

**Une offre nouvelle de logements sociaux au sein des centre-bourg et centre-village est en outre à développer au service des parcours résidentiels des ménages, notamment des ménages les plus jeunes qui peinent souvent à accéder à une offre de logements adaptés à leurs revenus dans certains territoires ayant subi une forte inflation des prix immobiliers et des loyers. Les villes d'appui et les villes relais sont à privilégier en tant que secteur de centralité permettant aux ménages les plus modestes d'accéder aux services de proximité et à des services de mobilité.**

La diversité des typologies de logements à développer répond également à un besoin de faciliter les parcours résidentiels au sein même de la commune. Les logements de grande taille sont adaptés aux familles, notamment celles avec enfant(s). Toutefois, ces types de logements conviennent moins aux ménages d'une ou de deux personnes, que ce soient les jeunes, qui souvent, n'ont pas les moyens d'accéder directement à ces typologies, mais aussi les plus âgés, pour qui l'entretien ou encore les frais en énergie deviennent trop contraignants.

Diversifier le parc de logements d'Ostricourt permettra donc de satisfaire un plus large panel de profils de ménages et de permettre un parcours résidentiel complet au sein même de la ville.

Ces orientations répondent à celles du SCoT, notamment affichées en p.51 du DOO :

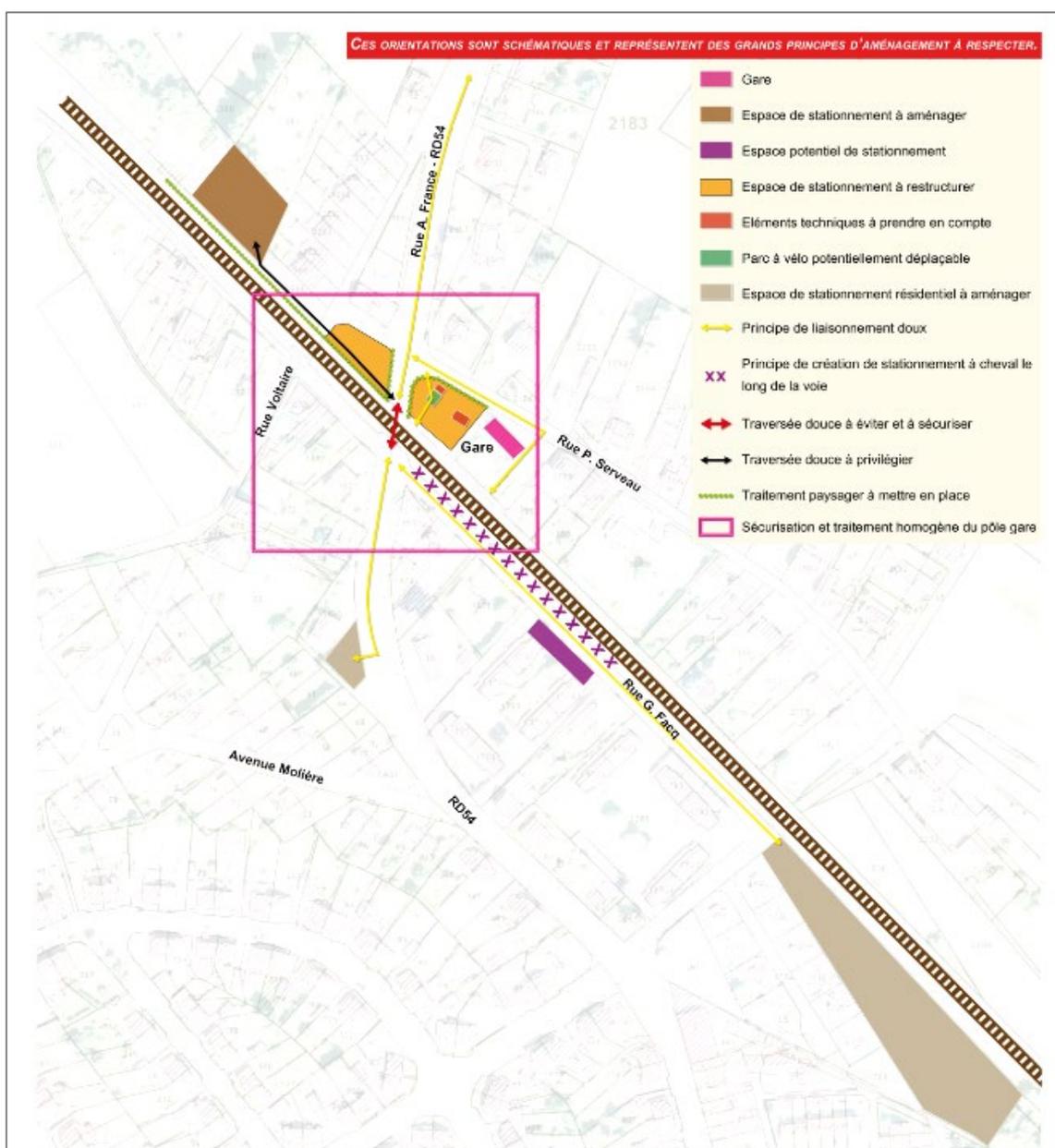
**Cette production de logements doit répondre aux besoins de mixité (mode d'occupation, typologie et taille de logements...), dans le respect de l'équilibre territorial défini par l'armature urbaine, en privilégiant le développement urbain dans les secteurs les mieux desservis en infrastructures et en transports en commun, offrant un bon accès aux services et aux équipements, notamment aux commerces.**

## f. Améliorer le réseau d'énergie

La commune souhaite s'engager en faveur de la transition énergétique. Le règlement du PLU favorisera l'émergence de projet d'habitat durable en permettant le développement de nouvelles typologies d'habitat plus denses, et en permettant l'utilisation de matériaux renouvelables.

Des recommandations seront inscrites dans les orientations d'aménagement et de programmation, afin de permettre un projet durable.

De manière plus générale, le projet, en favorisant une urbanisation connectée aux centralités et en protégeant les liaisons douces, vise à réduire les déplacements automobiles et ainsi à améliorer la qualité de l'air. La requalification du pôle gare répond aussi à cette exigence. En ce sens, une orientation d'aménagement spécifique a été réalisée, afin d'améliorer la desserte à proximité de la gare, notamment douce, et les conditions de stationnement à proximité, à ce jour insuffisantes.



En outre, la commune souhaite favoriser le développement des énergies renouvelables, notamment à travers le projet d'unité de méthanisation collective dans le cadre de la reconversion des terres agricoles autour de l'ancienne usine Metaleurop.

## 2. *Projet de développement économique et des loisirs et des communications numériques*

### a. *Préserver et intensifier l'offre existante en matière de commerces de proximité*

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

Cette orientation vise à maintenir une certaine mixité fonctionnelle au sein de la ville, 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 de la commune et à réduire la dépendance automobile ou plus globalement l'usage de l'automobile.

Le projet de requalification du centre-ville contribuera à ce principe, à travers une opération mixte visant à renforcer l'offre en commerce de proximité.

### b. *Conforter la zone d'activité existante et faciliter l'implantation de nouvelles entreprises*

Le projet communal vise d'une part à pérenniser l'activité présente dans la rue du Bois Dion, aujourd'hui quasiment totalement investie, d'autre part à permettre le développement cohérent et pérenne de la zone économique intercommunale en soignant son insertion paysagère et en limitant son impact sur l'activité agricole. Pour cela, il sera nécessaire d'optimiser l'utilisation des surfaces dédiées à l'activité économique et d'assurer une transition qualitative entre l'espace urbanisé et les plaines agricoles. En ce sens, des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées, avec une orientation visant à « *implanter une végétation arboricole et arbustive sur les franges et en entrée de zone permettant l'intégration et le tamponnement des nuisances visuelles* ».

### c. *Pérenniser l'activité agricole présente dans la commune et faciliter son développement*

L'activité agricole doit être préservée d'une part, parce qu'elle permet le maintien d'activités économiques propres à la ruralité et d'autre part, parce qu'elle garantit la sauvegarde des paysages.

Le PLU veille à préserver les espaces agricoles à enjeux (les terrains cultivés proches du tissu urbain et qui représentent une grande part des terrains exploités par l'exploitant, les pâtures...) et en limitant la consommation démesurée des espaces agricoles, naturels et forestiers par l'urbanisation.

Le projet répond à cet objectif en priorisant la densification du tissu urbain existant (comblement des dents creuses, cœur d'îlot et friches). Les zones d'extension prévues ont été délimitées de manière à ne pas créer d'enclave agricole ou de gêne à l'exploitation des terrains.

En outre, l'activité agricole doit pouvoir être maintenue durablement, et pour cela, être en mesure de se développer et de diversifier ses activités (vente de produits, logements étudiants...).

Le règlement de la zone A répond à cet objectif en autorisant les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural.

*d. Maintenir et renforcer les espaces dédiés aux loisirs*

La commune entend promouvoir le tourisme local sur le territoire, à travers la préservation des chemins de randonnées, des liaisons douces, mais également la valorisation du plan d'eau du Ratintout et de l'espace karting. Ces secteurs feront l'objet d'un zonage et d'un règlement adapté, tout en assurant la préservation de l'environnement et des paysages.

*e. Améliorer l'accès aux communications numériques*

Le règlement du PLU 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.

Cette orientation rejoint celle affichée dans le DOO du SCoT de Lille Métropole, page 61 :

le renforcement de la ville des proximités, pour les habitants comme pour les entreprises, via le renforcement du maillage de services et d'équipements sur le territoire (notamment en matière numérique) et l'amélioration de l'accessibilité ;

Et celle affichée en page 66 :

**prévoir une desserte performante en numérique (très haut débit et fibre optique) en privilégiant la réalisation des espaces économiques les mieux équipés – ou les plus faciles à équiper ;**

### 3. Politique en matière de transports et déplacements

#### a. Préserver et valoriser les cheminements doux existants et faciliter les déplacements doux dans les nouveaux projets

Le maillage doux existant sera préservé grâce à une protection au titre de l'article L.151-38 du CU dans le cadre du règlement, et les sites d'OAP font figurer les chemins existants à conforter.

De plus, les zones de développement de l'habitat affichent, via l'OAP, des principes de création de liaisons douces en lien avec le réseau existant.



#### **Liaisons douces à préserver**

De manière générale, les futurs projets d'aménagement devront s'appuyer sur l'organisation existante de la trame viaire et faire en sorte de ne pas la complexifier. L'organisation des futures zones de développement urbain devra tenir compte des logiques de flux existantes pour éviter de générer de nouvelles nuisances (par exemple, la création de carrefours dangereux sera proscrite). En ce sens, les OAP intègrent des principes de sécurisation de carrefour à créer.

L'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) devra être intégrée dans les logiques d'aménagement, que ce soit au niveau de la trame viaire existante mais également des futurs projets.

#### b. Valoriser et marquer davantage les entrées de ville

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. En ce sens, l'étalement linéaire n'est pas encouragé, et les OAP prévoient des franges paysagères entre la partie urbanisée et la plaine agricole.

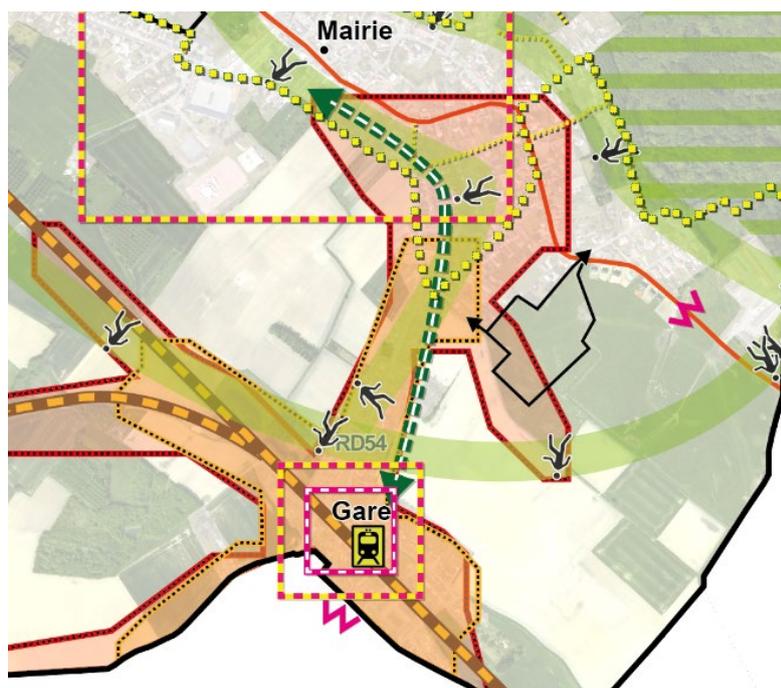
### c. Favoriser les connexions avec le réseau viaire existant

Les OAP prévoient des bouclages, a minima piétonnier, pour les nouvelles opérations d'aménagement afin d'éviter les quartiers enclavés, l'objectif étant d'assurer la fluidité des déplacements.

Une OAP thématique déplacement a également été réalisée en ce sens, qui prévoit notamment de « favoriser les connexions avec le réseau viaire existant pour les futurs projets pour harmoniser le tissu urbain et éviter de créer des espaces enclavés ».

### d. Renforcer la liaison entre la halte SNCF et le centre-ville/ Considérer la problématique de stationnement

L'un des axes du projet est de reconnecter la halte SNCF à la centralité communale, afin de faciliter l'utilisation des transports en commun et l'intermodalité. En ce sens, une OAP spécifique a été réalisée sur le pôle gare, et l'OAP déplacement prévoit de « renforcer la liaison entre la Halte SNCF et le centre-ville par un renforcement de la mobilité douce dans la rue Anatole France ». Le document prévoit également de « considérer la problématique de stationnement dans la requalification de l'espace public pour rééquilibrer et combler les besoins sur l'ensemble du territoire communal ». Des emplacements réservés ont été inscrits au zonage pour renforcer l'offre en stationnement aux abords de la gare.



Extrait de l'OAP thématique « déplacement »

En outre, des places de stationnement seront exigées pour toute nouvelle construction, afin d'assurer des stationnements suffisants pour éviter le stationnement gênant.

#### *e. Rééquilibrer l'usage des axes routiers à l'ouest de la ville*

La rue des fusillés présente actuellement des problèmes de sécurité, liés à des flux importants de poids lourds. L'aménagement de la nouvelle zone d'activités devra tenir compte de ce phénomène, avec notamment la création de deux accès depuis la RD306.

### *4. Politique de préservation du paysage et du patrimoine*

#### *a. Préserver le patrimoine minier présent sur la commune, empreinte de son passé industriel minier*

La commune dispose de plusieurs cités minières sur son territoire, dont certaines subissent des opérations de requalification. Le règlement du PLU permet cette reconversion, tout en assurant un traitement architectural de qualité, intégré à l'environnement immédiat.

#### *b. Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine urbain*

Les éléments de patrimoine architectural ayant un caractère « remarquable » et qui participent à l'identité communale seront à préserver dans le PLU et à valoriser.

Des éléments de patrimoine urbain sont identifiés sur le plan de zonage et font l'objet de prescriptions réglementaires renforcées pour assurer leur protection (permis de démolir, aspect extérieur et volumes à conserver...). Il s'agit notamment des chapelles et du calvaire.

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 à vocation d'habitat ou économique :

- 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 d'Ostricourt, 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.

*c. Valoriser les perspectives visuelles qui renforcent l'attrait du paysage et l'identité de la ville*

Des perspectives remarquables ont été identifiées sur la commune lors du diagnostic paysager. Elles seront conservées et valorisées, notamment via les règles de hauteur maximale pour les nouvelles constructions. Le maintien en zone A des coupures agricoles permet également d'appliquer ce principe.

5. *Politique en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et maintien des continuités écologiques*

*a. Protéger les espaces naturels et les corridors écologiques présents dans la commune, réservoir de biodiversité*

Les enjeux environnementaux sont localisés à l'est du territoire, avec le bois de l'Offlarde, repris également en ZNIEFF de type 1, et plusieurs zones à dominante humide. Ces secteurs seront repris en zone naturelle, afin d'assurer leur préservation.

Le développement des zones à urbaniser est privilégié en dehors des secteurs à enjeu environnemental. Le choix des zones de développement de l'habitat, des équipements ou de l'activité économique s'est opéré en fonction des contraintes agricoles et naturelles du territoire.

Les OAP assureront des transitions réussies entre futurs projets urbains et espaces naturels et agricoles voisins. Des principes de végétalisation des franges ont été mis en place pour appliquer cette orientation du PADD.

En outre, Le règlement identifie les principales entités boisées du territoire en tant que qu'espaces boisés classés.

*b. Protéger les plans d'eau et fossés*

La protection des plans d'eau et des fossés est également l'un des axes du PADD. Ces derniers sont identifiés au zonage et bénéficient d'une protection au titre de l'article L.151-23 du CU. L'objectif est de limiter le risque d'inondation sur la commune.

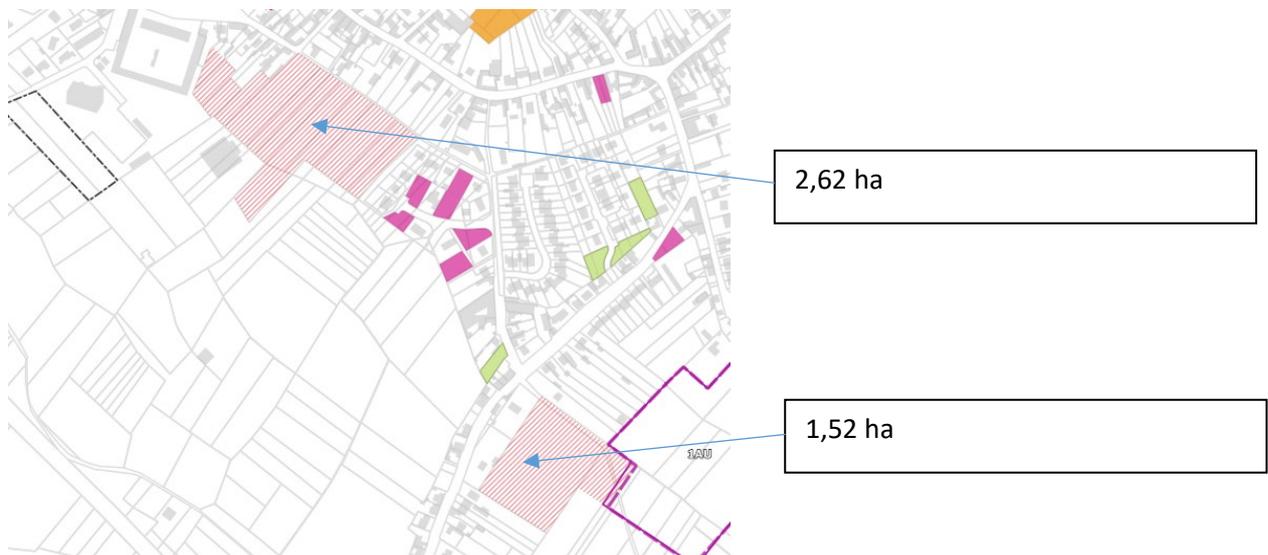
## II. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

### 1. *Consommation d'espace entre 2006 et 2018*

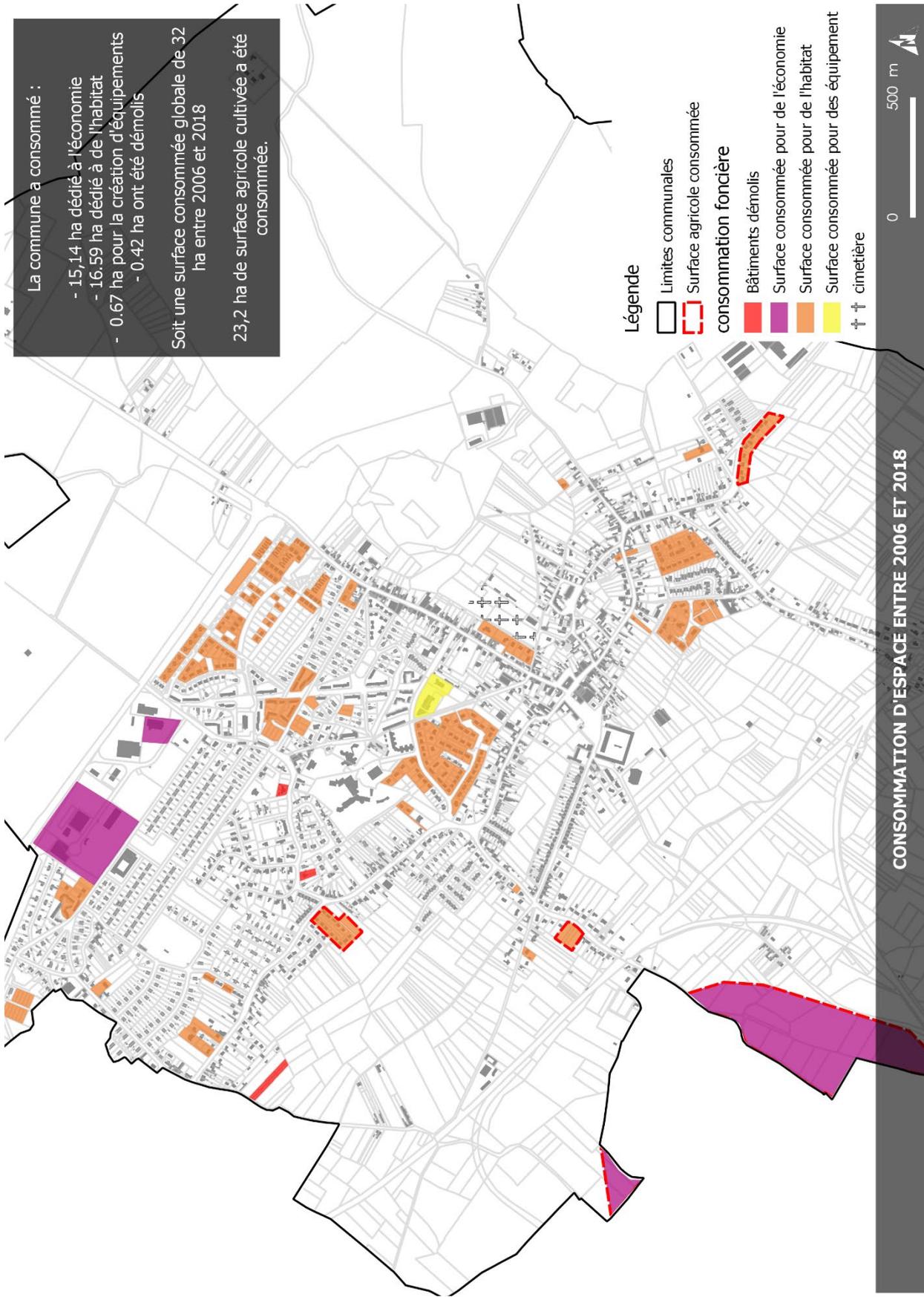
Le code de l'Urbanisme précise que le PLU doit apporter des justifications des « objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques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

D'après interprétation des différentes photographies aériennes, **32 ha ont été consommés entre 2006 et 2018 sur le territoire communal, dont 12,09 ha de terres agricoles.**

Depuis cette date, les espaces suivants ont été consommés en extension :



Soit au total, 4,14 consommés en extension depuis 2018.



La commune a consommé :

- 15,14 ha dédié à l'économie
- 16,59 ha dédié à de l'habitat
- 0,67 ha pour la création d'équipements
- 0,42 ha ont été démolis

Soit une surface consommée globale de 32 ha entre 2006 et 2018

23,2 ha de surface agricole cultivée a été consommée.

- Légende**
- ▭ Limites communales
  - ▭ Surface agricole consommée
  - consommation foncière**
    - ▭ Bâtiments démolis
    - ▭ Surface consommée pour de l'économie
    - ▭ Surface consommée pour de l'habitat
    - ▭ Surface consommée pour des équipements
  - †† cimetière

**CONSOMMATION D'ESPACE ENTRE 2006 ET 2018**

0 500 m

## 2 Incidence du PLU sur la consommation d'espace agricole

D'après le registre parcellaire graphique 2017 (Géoportail), les zones d'extension prévues engendreraient la consommation de terres agricoles suivantes :

***Cité minière Rouge et Court : cette opération de renouvellement urbain n'entraînera aucune consommation de terre agricole***



***Secteur entre la rue de l'Égalité et la ruelle Ghesquière : l'urbanisation de ce site n'engendrera pas de consommation de terres agricoles***



**Secteur situé entre les RD54B et RD54 : cet espace n'est pas repris en zone cultivée d'après le RPG 2017.**

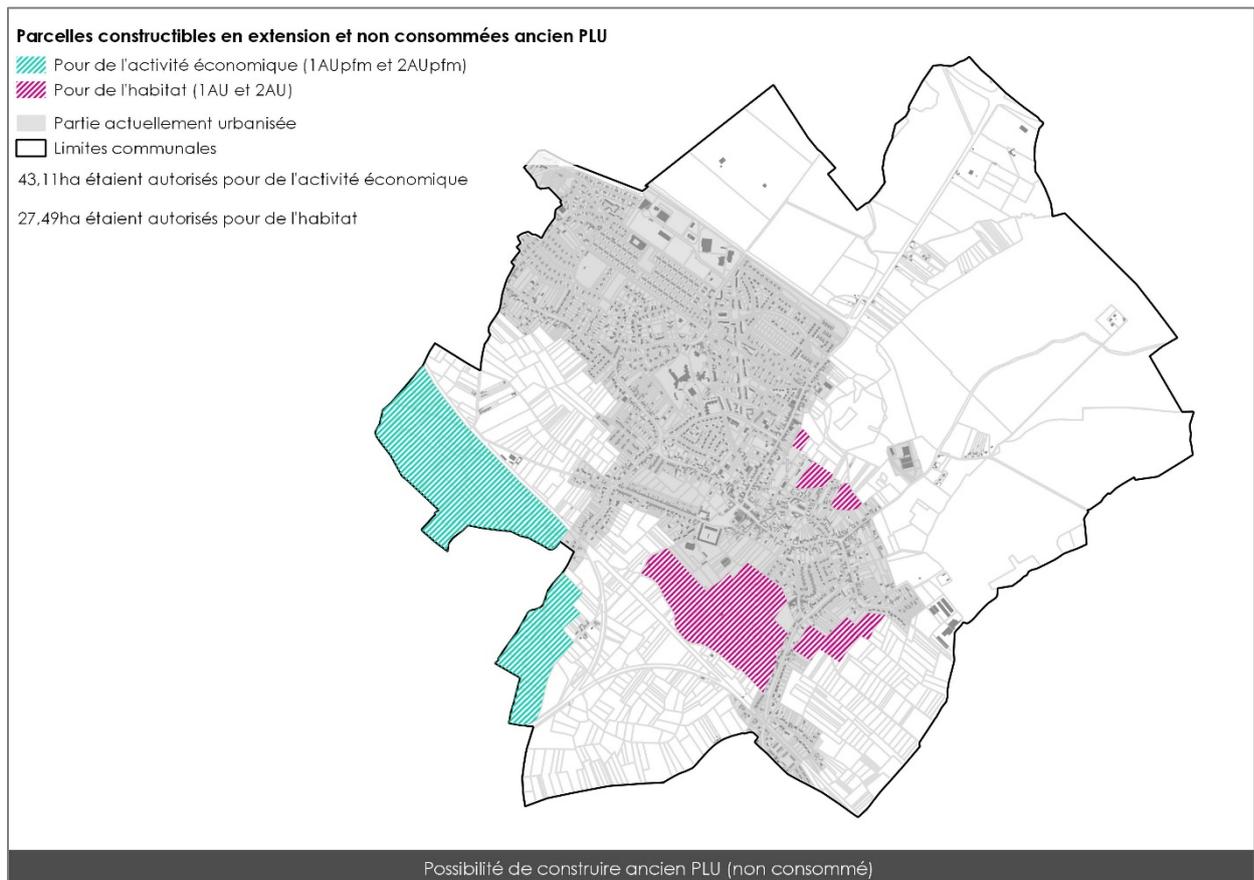


**Zone d'activités communautaire : l'urbanisation de ce site entrainerait la consommation de 8,9 ha environ de terre agricole.**



Au total, les projets d'extension engendreraient la consommation de 8,9ha de terres agricoles, uniquement sur la zone économique, d'intérêt communautaire.

En outre, les zones d'extension ont été réduites par rapport au document antérieur, dans un objectif de gestion économe des sols :



***Dans le nouveau PLU, 7,79 ha sont prévus en extension pour l'habitat (surface divisée par 3,5), et 14,9ha pour l'économie (surface divisée par 2,8).***

### 3. Tableau des surfaces

Le tableau suivant compare les superficies entre l'ancien et le nouveau document d'Urbanisme.

Ancien PLU		Nouveau PLU	
Zones	Surface (ha)	Zones	Surface (ha)
UA	40,1	UA	34 ,23
UB	145,5	UB	161,55
UE	11,5	UE	16,39
UH	2,2	UEpfm	9,79
Total U	198,8	UH	11,77
1AU	31,8	Total U	194,3
2AU	16,6	1AU	7,87
2AUpfm	31,13	1AUpfm	14,9
Total AU	78,5	Total AU	22,77
Zone A	175	Zone A	159,9
Zone N	307,1	Zone N	334,98
		Zone Nh	2,22
		Zone Nj	0,19
		Zone Nk	13,64
		Zone Nl	0,07
		Total STECAL	13,9

### III. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le présent chapitre permet de justifier les choix qui ont été retenus dans les orientations d'aménagement de la commune d'Ostricourt, ainsi que sur son environnement proche.

Ces orientations ont été établies en vue de garantir un minimum de qualité à cette zone, sur des thématiques telles que l'environnement, les paysages, les entrées de villes, le patrimoine, l'insalubrité, le renouvellement urbain ou encore le développement de la commune.

Nous rappellerons ci-dessous les objectifs principaux des aménagements définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

**Afin de limiter l'impact sur la consommation d'espace agricole, un échancier a été instauré dans les OAP :**

- **Ancienne cité Rouge et Court : aménagement possible à partir de 2020,**
- **Secteur situé entre la rue de l'Egalité et la ruelle Ghesquière : aménagement possible à partir de 2020,**
- **Secteur situé entre la RD54A et la rue Léon Blum : aménagement possible à partir de 2023,**
- **Secteur situé entre la RD54B et la RD54 : aménagement possible à partir de 2025.**

#### 1. *Secteur situé entre la RD54A et la rue L. Blum*

Le site d'étude dédié principalement au logement se trouve au sein de la commune d'Ostricourt et plus précisément au sein du tissu urbain principal communal à proximité du centre-ville.

Le projet urbanise en profondeur des espaces actuellement cultivés et végétalisés en cœur d'îlot.

Le projet est bordé de toutes parts par des fonds de jardins des habitations des rues Blum, St-Venant, M. Sénéchal, Molière et par une école. Aucune voie routière ne borde directement la zone. Seule une voie douce permettant la desserte arrière des habitations de la rue Blum borde le sud de la zone. L'impasse M. Sénéchal bute sur la zone de projet.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions mixtes : habitat traditionnel, habitat groupé, équipement, ...

La zone d'étude présente l'occasion de limiter l'extension urbaine communale en investissant en profondeur un cœur d'îlot. Elle sera l'occasion d'y implanter des logements résidentiels familiaux, un béguinage et l'extension de l'école existante.

Elle est accessible depuis la voie la bordant au sud, ainsi que par l'impasse Sénéchal.

Le projet s'intègre parfaitement dans le tissu urbain car il bénéficie de la proximité d'équipements et d'un réseau viaire développé.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.

Les objectifs sont regroupés par thème :

#### ***Paysage et Environnement***

\*Objectif de gestion d'éventuelles nuisances.

\*Objectif de mise en valeur de l'axe de déplacement, via un traitement paysager, permettant de rendre agréable la traversée du site.

\*Objectif de gestion paysagère des interfaces entre les différentes vocations.

### **Urbain**

- \*Objectif de renforcement de la centralité.
- \*Objectif de densification urbaine via un aménagement en profondeur.
- \*Objectif de mixité sociale et de diversification des logements.
- \*Objectif de prise en compte des projets voisins.
- \*Objectif de cohérence entre les secteurs via l'obligation d'aménager tous les secteurs en même temps.

### **Déplacements**

- \*Objectif de renforcement de la centralité.
- \*Objectif de densification urbaine via un aménagement en profondeur.
- \*Objectif de mixité sociale et de diversification des logements.
- \*Objectif d'adaptation des voies en fonction de la vocation.
- \*Objectif de mise en place d'une desserte sécurisée.
- \*Objectif de liaisonnement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.
- \*Objectif de gestion de la sécurité sur la RD afin de rendre la route sûre pour tous.
- \*Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.
- \*Objectif de limitation de l'enclavement du projet. Maintien de la possibilité de relier le projet aux voiries existantes et aux zones voisines.

## 2. *Ancienne cité minière Rouge et Court*

Le site d'étude dédié principalement au logement se situe à l'extrémité ouest du tissu urbain principal communal en limite communale avec Oignies.

Le projet requalifie des espaces libres anciennement occupés par la cité minière Rouge et Court. Un projet résidentiel est en cours de réalisation de l'autre côté de la rue des Fusillés sur la commune de Oignies.

La zone est actuellement occupée par des espaces enherbés et quelques arbres.

Le projet est bordé à l'ouest par la rue des fusillés (rue étroite et peu traitée), au sud et à l'est par des espaces cultivés et au nord par des jardins et quelques constructions annexes ou non.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions anciennes de ville, de l'habitat minier et des constructions neuves au sein du projet d'Oignies...

La zone d'étude d'une superficie d'1Ha présente l'occasion de réinvestir une ancienne cité minière. Elle est accessible depuis l'ouest via la rue des Fusillés.

L'intégration du projet dans un environnement résidentiel au sein d'un secteur résidentiel et agricole est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation. Les objectifs sont regroupés par thème :

### ***Paysage et Environnement***

\*Objectif d'intégration à l'environnement.

\*Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères.

\*Objectif de mise en valeur de l'axe de déplacement, via un traitement paysager, permettant de rendre agréable la traversée du site.

\*Objectif de maintien de vues valorisantes vers les espaces agricoles.

### ***Urbain***

\*Objectif de mixité sociale et de diversification des logements.

\*Objectif d'évolution future via la conservation de perméabilités vers les zones voisines.

\*Objectif de densification urbaine via un aménagement en profondeur.

\*Objectif de cohérence urbaine via l'obligation de réaliser une opération d'ensemble.

\*Objectif de renouvellement urbain.

### **Déplacements**

\*Objectif d'intégration et de bouclage viaire afin d'éviter les voies en impasse et de fluidifier et répartir les déplacements.

\*Objectif de hiérarchisation du réseau viaire et d'organisation des déplacements : Afin de favoriser les liaisons et fluidifier les déplacements.

\*Objectif de limitation de l'enclavement du projet. Maintien de la possibilité de relier le projet aux voiries existantes et aux zones voisines.

\*Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.

\*Objectif de liaisonnement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

\*Objectif de mise en place d'une trame « douce » dans le projet afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

\*Objectif d'adaptation des réseaux viaires en place afin de supporter les nouveaux flux.

\*Objectif de mise en place d'une desserte sécurisée.

### 3. Restructuration du centre-ville

Le centre-ville d'Ostricourt est peu ouvert et peu lisible. La refonte de ce secteur paraît indispensable pour redonner une identité plus marquée à la commune et pour améliorer le cadre de vie des habitants.

Le projet se situe autour de la Place A. Thomas, de la rue Jaurès, de la rue Evrard et de la rue Blum. L'urbanisme en place est constitué d'équipements, de commerces, d'habitats traditionnels de bourg, de ferme, de formes variées, de volumes et de styles variés.

La requalification du centre-ville permettant d'embellir et d'améliorer le cadre de vie communal et d'identifier précisément le centre-ville est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.

Les objectifs sont regroupés par thème :

#### ***Paysage et Environnement***

\*Objectif de mise en place d'espaces verts publics qualitatifs et adaptés au contexte.

\*Objectif d'aménagement qualitatif des espaces publics afin d'y rendre agréable l'évolution.

#### ***Urbain***

\*Objectif de renforcement de la centralité.

\*Objectif de mixité fonctionnelle.

\*Objectif de valorisation patrimoniale.

\*Objectif d'intégration architecturale.

\*Objectif d'intégration du projet via le maintien et le renforcement de la trame urbaine existante afin de conserver la cohérence urbaine.

\*Objectif d'intégration et de regroupement des espaces de stationnement.

\*Objectif de renouvellement urbain et de requalification urbaine.

#### ***Déplacements***

\*Objectif de hiérarchisation du réseau viaire et d'organisation des déplacements : Afin de favoriser les liaisons et fluidifier les déplacements.

\*Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.

\*Objectif de liaisonnement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

\*Objectif de mise en place d'une trame « douce » dans le projet afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

\*Objectif d'adaptation des réseaux viaires en place afin de supporter les nouveaux flux.

\*Objectif de regroupement des stationnements.

\*Objectif de restructuration du réseau viaire de proximité.

\*Objectif d'amélioration de la sécurité sur les zones identifiées comme dangereuses.

#### 4. Zone d'activités – RD306

Le site d'étude dédié aux activités économiques se trouve au sein de la commune d'Ostricourt et plus précisément au sud-ouest de la commune. Elle vient en complément de la zone économique de Dourges existante et en extension : Plateforme Multimodale de Dourges.

Le projet urbanise des espaces actuellement cultivés et en partie végétalisés sur certaines franges. Une voirie traverse la zone et réalise le lien entre la rue des Fusillés et la RD306.

Le projet est bordé de toutes parts par des infrastructures routières et ferroviaire. La RD306 borde l'ouest de la zone, des voies ferrées bordent le sud et l'est et le nord est bordé par une route et quelques espaces agricoles.

Elle est accessible à l'ouest, au nord et à l'est par les rues des fusillés et son prolongement et la RD306.

Le projet économique s'intègre parfaitement dans un tissu économique existant aux alentours et il bénéficie de la proximité d'un réseau viaire développé.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation. Les objectifs sont regroupés par thème :

##### ***Paysage et Environnement***

- \*Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement et de gestion de nuisances via la création de franges paysagères.
- \*Objectif de traitement qualitatif de la façade de la RD306, d'intégration et de qualité.
- \*Objectif de prise en compte, de protection et de valorisation du réseau hydraulique existant.
- \*Objectif d'accompagnement des voies par des traitements paysagers.

##### ***Urbain***

- \*Objectif de mise en valeur de l'entrée de zone et de ville afin de proposer un cadre agréable aux usagers.
- \*Objectif de respect des servitudes liées au passage de la voie ferrée.
- \*Objectif de limitation de l'enclavement du projet. Maintien de la possibilité de relier le projet aux secteurs alentours, notamment au nord.

##### ***Déplacements***

- \*Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.
- \*Objectif de liaisonnement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.
- \*Objectif de mise en place d'une desserte sécurisée et accueillant tous types de déplacements.

## 5. Secteur situé entre la RD54B et la RD54

Le site d'étude dédié principalement au logement se trouve au sein de la commune d'Ostricourt et plus précisément au sud-est du tissu urbain communal.

Le projet urbanise en profondeur des espaces actuellement pâturés et végétalisés situés en seconde trame du tissu existant.

Le projet est bordé à l'ouest et au nord par des fonds de jardins des habitations des rues France et Zola. Les limites sud et est sont limitées par des espaces cultivés et pâturés.

Un réseau hydraulique (fossés) traverse la zone et la borde à l'ouest et à l'est.

Un court linéaire libre de la zone de projet se situe le long de la rue Zola au nord. Un chemin de desserte agricole rejoint la zone au sud-ouest.

Un projet d'habitat est en cours de réalisation au sud-ouest de la zone de projet. Il convient d'intégrer ce dernier à la réflexion.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions mixtes : habitat traditionnel, habitat récent...

La zone d'étude d'une superficie de 3,4Ha présente l'occasion d'investir des espaces implantés en profondeur du tissu urbain.

Le projet bénéficie de la proximité d'un réseau viaire développé.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.

Les objectifs sont regroupés par thème :

### ***Paysage et Environnement***

\*Objectif d'intégration à l'environnement.

\*Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères.

\*Objectif de préservation et de valorisation des ressources naturelles.

\*Objectif de mise en valeur de l'axe de déplacement, via un traitement paysager, permettant de rendre agréable la traversée du site.

\*Objectif de maintien de vues valorisantes vers la gare.

\*Objectif de protection et de valorisation du patrimoine végétal.

\*Objectif de protection, de conservation et de valorisation du fonctionnement hydraulique en place.

### ***Urbain***

\*Objectif de densification urbaine via un aménagement en profondeur.

\*Objectif de cohérence des aménagements avec les projets en cours.

\*Objectif de maîtrise de l'aménagement dans le temps, via l'imposition de minima de densité par hectare.

### ***Déplacements***

\*Objectif d'intégration et de bouclage viaire afin d'éviter les voies en impasse et de fluidifier et répartir les déplacements.

\*Objectif de hiérarchisation du réseau viaire et d'organisation des déplacements : Afin de favoriser les liaisons et fluidifier les déplacements.

\*Objectif de limitation de l'enclavement du projet. Maintien de la possibilité de relier le projet aux voiries existantes et aux zones voisines.

\*Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.

\*Objectif de gestion de la sécurité sur la RD afin de rendre la route sûre pour tous.

\*Objectif de liaisonnement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

\*Objectif de mise en place d'une desserte sécurisée.

\*Objectif de mise en place d'un franchissement viaire sécurisé et adapté aux enjeux environnementaux.

## 6. Secteur situé entre la rue de l'Égalité et la ruelle Ghesquière

Le site d'étude dédié principalement au logement se trouve au sein de la commune d'Ostricourt et plus précisément au sein du tissu urbain principal communal à proximité de la centralité.

Le projet urbanise en profondeur des espaces actuellement végétalisés (arbres, arbustes, herbe...) et des espaces cultivés entre des résidences et le terriL.

Le projet est bordé au sud par la ruelle Ghesquière recevant des déplacements piétonniers, à l'ouest par des espaces végétalisés et le jardin d'une habitation, à l'est par des habitations et leurs jardins et au nord par des espaces cultivés et boisés.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions mixtes : habitat traditionnel, habitat récent, équipement, ...

La zone d'étude d'une superficie de 1,24Ha présente l'occasion de limiter l'extension urbaine communale en investissant des espaces situés en épaisseur du tissu existant.

Elle est accessible depuis le sud via une dent creuse libre de construction située le long de la rue Gambetta.

Le projet s'intègre dans le tissu urbain et bénéficie de la proximité d'équipements et d'un réseau viaire proche.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation. Les objectifs sont regroupés par thème :

### ***Paysage et Environnement***

\*Objectif d'intégration à l'environnement.

\*Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères.

\*Objectif de préservation et de valorisation des ressources naturelles.

\*Objectif de mise en valeur des vues vers le terriL.

\*Objectif de mise en valeur de l'axe de déplacement, via un traitement paysager, permettant de rendre agréable la traversée du site.

### ***Urbain***

\*Objectif de densification urbaine via un aménagement en profondeur.

\*Objectif de renforcement de la centralité.

\*Objectif de mise en place d'un emplacement réservé permettant d'anticiper l'acquisition de parcelles.

### **Déplacements**

- \*Objectif de mise en place d'une desserte sécurisée.
- \*Objectif de restructuration du réseau viaire de proximité.
- \*Objectif de liaisonnement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

## *7. Restructuration du pôle gare*

La gare d'Ostricourt est située à l'extrémité sud de la commune. Elle est au cœur d'un petit secteur résidentiel rattaché au tissu urbain principal par l'habitat linéaire de la RD54. Elle ne présente pas une localisation optimale pour les habitants d'Ostricourt, c'est pourquoi il convient d'envisager quelques améliorations concernant son accessibilité et ses fonctions.

Les points prioritaires à améliorer sont la sécurisation des déplacements de tous les modes (traversées de voies, de routes), la fluidité des flux et la gestion et l'intégration des stationnements, et l'intégration paysagère et la valorisation de ce secteur en entrée de ville.

Actuellement, le pôle gare permet des déplacements ferroviaires, accueille le stationnement de vélos et permet le stationnement un peu anarchique des voitures de l'autre côté de la RD54 par rapport à la gare.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions mixtes : habitat traditionnel, habitat récent, cité, équipement, ... Ces espaces résidentiels ne possèdent pas tous d'espaces de stationnement suffisants. Il conviendra d'intégrer cette problématique au projet de développement du secteur.

Le confortement de ce pôle dans sa dimension multimodale est un enjeu important.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation. Les objectifs sont regroupés par thème :

### ***Paysage et Environnement***

- \*Objectif d'intégration paysagère des espaces du projet dans leur environnement.

### ***Urbain***

- \*Objectif de mixité fonctionnelle.
- \*Objectif de connexion aux équipements afin d'en faciliter l'accès pour tous.
- \*Objectif d'intégration et de regroupement des espaces de stationnement.
- \*Objectif de création d'un pôle multimodal de déplacement sécurisé.
- \*Objectif d'adaptation des espaces publics au sein des secteurs résidentiels.

### **Déplacements**

- \*Objectif de restructuration du réseau viaire de proximité.
- \*Objectif de développement de l'offre multimodale de déplacement.

- \*Objectif de regroupement des stationnements selon les secteurs et les vocations.
- \*Objectif de liaisonnement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.
- \*Objectif de gestion de la sécurité sur la RD54 et la voie ferrée afin de rendre le secteur sûr pour tous.
- \*Objectif de sécurisation des intersections routières et ferroviaires afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.
- \*Objectif de limitation de l'enclavement du projet. Maintien de la possibilité de relier le projet aux voiries existantes et aux zones voisines.
- \*Objectif de développement adapté du réseau de transport en commun.

## 8. OAP – Déplacements

La commune d'Ostricourt possède un réseau d'infrastructures de déplacement bien développé sur son territoire. Elle dispose d'un réseau routier hiérarchisé allant de la route départementale (RD306, 54A, 54...) à la voie de desserte en passant par la voie de liaison. Des sentiers et itinéraires piétonniers (de randonnée ou non) sillonnent également la commune. De plus, Ostricourt dispose d'un réseau ferroviaire et d'une gare située au sud de la commune de façon déconnectée du centre-ville. Une voie ferrée principale se raccorde à trois voies ferrées secondaires au sud du territoire. La commune présente des fonctions variées sur son territoire allant de la résidence (tissu résidentiel), à l'activité économique (zone économique) en passant par les loisirs (zone de loisirs) et la préservation et valorisation de l'environnement (terril, espace boisé).

Les enjeux liés aux déplacements sont principalement liés à la fluidité et le bon liaisonnement des secteurs, ainsi que la sécurité de tous les usagers dans tous les modes de déplacement. La valorisation d'un territoire passe par ces principes et par l'embellissement du cadre de vie et donc des secteurs de déambulation.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation. Les objectifs sont regroupés par thème :

### ***Paysage et Environnement***

- \*Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères.
- \*Objectif de traitement qualitatif de la façade de la RD72, d'intégration et de qualité.

### ***Urbain***

- \*Objectif de mise en valeur des entrées de ville afin de proposer un cadre de vie agréable aux usagers.
- \*Objectif d'implantation des constructions avec un recul permettant de valoriser les abords de la zone et de limiter les fronts bâtis dans un contexte ouvert.

### **Déplacements**

- \*Objectif de restructuration du réseau viaire générant des conflits d'usage ou de sécurité.
- \*Objectif de regroupement des stationnements.
- \*Objectif de développement des liaisons douces au sein du territoire afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.
- \*Objectif de gestion de la sécurité sur les RD afin de rendre la route sûre pour tous.
- \*Objectif de sécurisation des intersections routières aux abords des projets, des équipements afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.
- \*Objectif de limitation de l'enclavement de secteur. Maintien de la possibilité de relier le projet aux voiries existantes et aux zones voisines.
- \*Objectif d'adaptation des voies en fonction de la vocation (résidence, économie, loisir, équipement...).
- \*Objectif de développement adapté du réseau de transport en commun.
- \*Objectif de mise en place d'une trame « douce » dans la commune afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.
- \*Objectif d'intégration et d'organisation des déplacements.
- \*Objectif de hiérarchisation du réseau viaire et d'organisation des déplacements : Afin de favoriser les liaisons et fluidifier les déplacements.
- \*Objectif de renforcement du déplacement multimodal au sein de la commune.

## 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.

Pour ce faire, le territoire d'Ostricourt 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.

### 1. *Justifications des limites de zones*

Le territoire couvert par le PLU, correspondant à l'ensemble du territoire communal, 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 communal : les zones urbaines couvrent la partie agglomérée de la 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.

#### *a. La délimitation de 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.

#### *i. Définir forme et profondeur de la zone urbaine*

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

Le principe de lutte contre l'étalement linéaire a été mis en place sur la zone U. La zone U reprend la partie actuellement urbanisée de la commune. Cette dernière s'arrête à la dernière habitation du même côté de la rue, même s'il y a des constructions en vis-à-vis (sauf exception décrite ci-après).

La zone U reprend les dents creuses desservies par les réseaux et situées à proximité d'autres constructions, conformément à la jurisprudence et à la définition de la zone U au sens du code de l'Urbanisme.

Les terrains apparaissant nus au cadastre au sein de la zone urbaine relèvent de trois catégories :

- il peut s'agir de projets en cours ou finalisés mais n'apparaissant pas encore au cadastre,
- de dent creuse (pas de projet connu actuellement mais qui présente un potentiel de construction),
- d'espaces publics, parking ou terrains attenants à une activité.

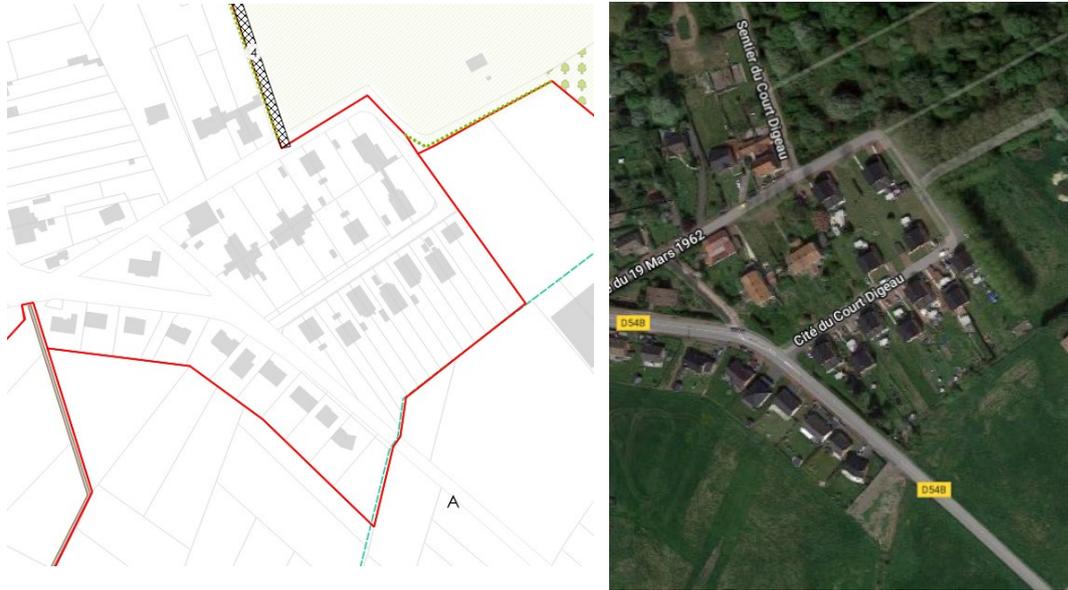
Les limites de zone U ont très peu évolué dans le cadre de cette révision générale de PLU. Les changements sont détaillés dans la partie suivante.

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

des administrés (possibilités de construire des bâtiments annexes par exemple).

Le premier critère de la 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.

**Exemples de délimitation de zone U en fonction des limites parcellaires :**



A quelques exceptions, le découpage de la zone urbaine ne suit pas les limites de parcelles :

- lorsque les fonds de jardins sont proches de secteurs à enjeux environnemental ou agricole, et constituent des espaces à enjeu car garants de la qualité des transitions entre agricole/naturel et urbain,
- lorsque les fonds de parcelles ne sont pas à vocation urbaine (de jardin), mais à vocation agricole ou naturelle.

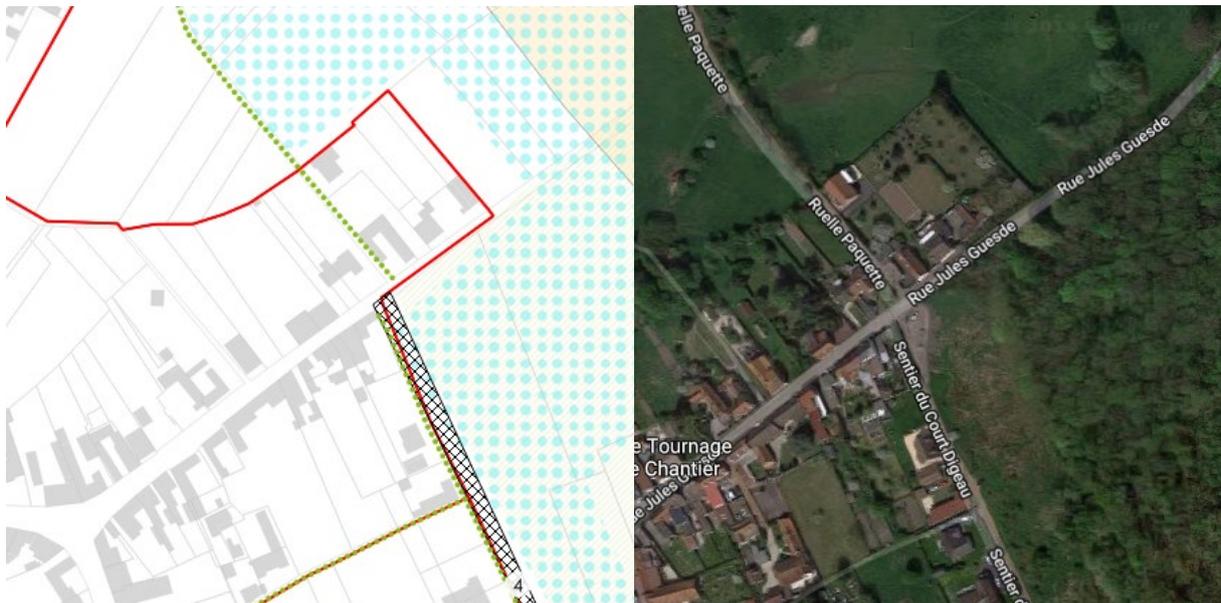
**Exemple de découpage de la zone U avec reprise de fonds de jardin en A**

Ces fonds de jardin étant particulièrement profonds (123 mètres), une partie a été affectée en zone A afin de limiter les constructions en second rang et d'assurer un traitement qualitatif entre espace bâti et non bâti.



De manière générale, le découpage de la zone U mixte a été réalisé de manière à favoriser la densification sous forme d'urbanisation « condensée », plus compacte, et moins étalée linéairement.

Le trait de la zone U est, pour cela, généralement stoppé à la dernière parcelle bâtie du même côté de la rue, ou à la dernière parcelle située entre plusieurs parcelles bâties (attenante à des parcelles bâties sur trois côtés).



**Exemple de limite de zone rue Jules Guesde**



**Rue Molière, une parcelle communale est reprise en zone urbaine, pour un projet en cours**

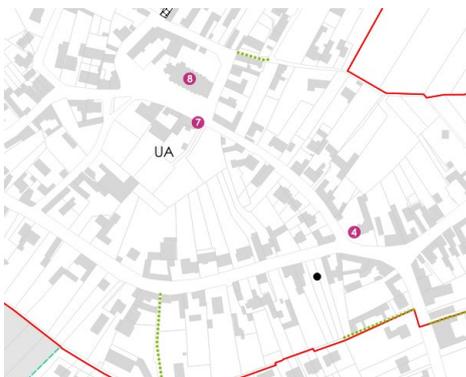
## ii. Sous-secteurs

Différentes zones U ont été définies pour :

- prendre en compte les spécificités typo-morphologique des tissus urbains mixte ou à vocation principalement résidentielle (zone UA et UB),
- prendre en compte la vocation « unique » de certains sites (zone UE et UH).
- **la zone UA** correspond au centre-ville. Elle comprend un tissu urbain dense, avec des bâtiments implantés le plus souvent en limite d'emprise publique et en limites séparatives (mitoyennetés). La hauteur peut varier mais approche souvent R+2 (ou R+1+combles aménageables).

Il s'agit donc du tissu urbain historique, traditionnel.

Ce secteur est relativement mixte d'un point de vue fonctionnel : il compte de nombreux rez-de-chaussée commerciaux et concentre la plupart des équipements communaux (écoles, salle des fêtes, mairie...) :



### **Zone UA : rue Jean Jaurès**

- **La zone UB** correspond au tissu urbain développé progressivement en périphérie du centre-ville. Il est principalement résidentiel mais comprend également quelques équipements. Les typomorphologies de bâti y sont variées, de type pavillonnaire, habitat minier ou traditionnel.



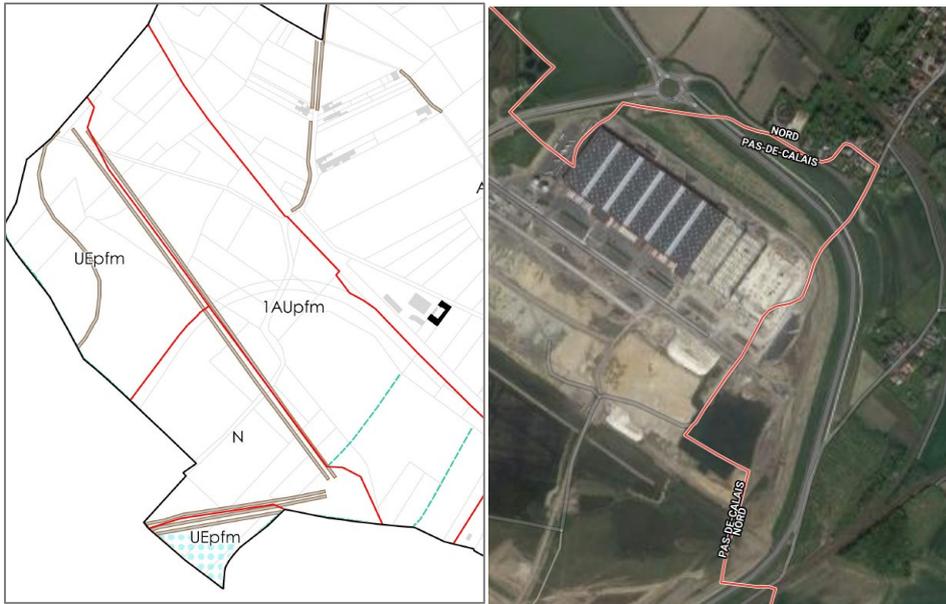
**Zone UB : cité du Bois des Nonnes**

Deux zones UE et UH ont été délimitées pour tenir compte des vocations spécifiques propres à l'activité économique pour la zone UE, aux équipements publics ou d'intérêt collectif pour la zone UH.

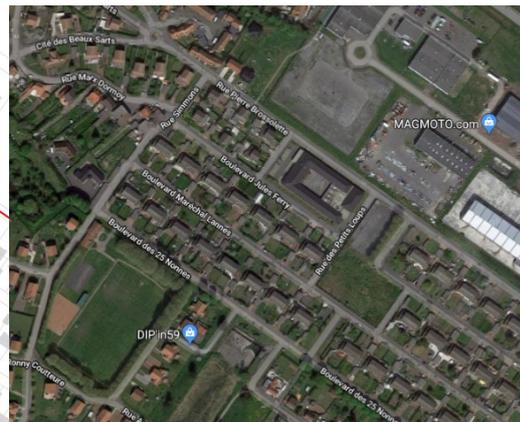
- La zone UE reprend la zone économique du Bois Dion presque totalement investie :



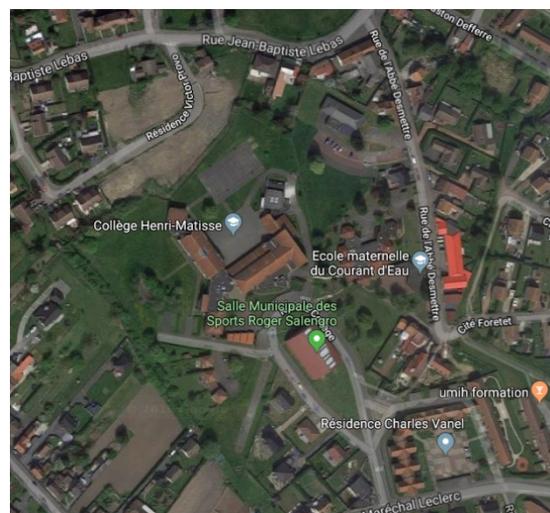
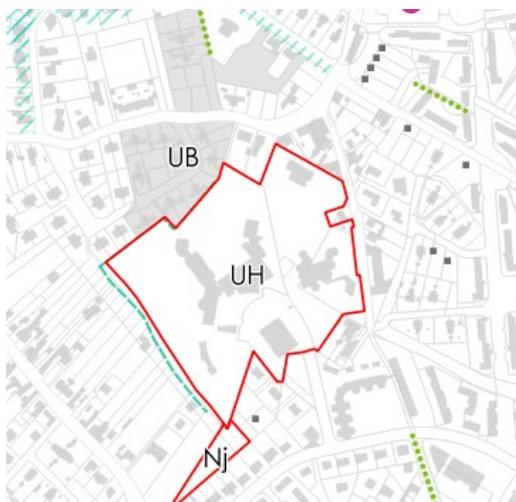
- La zone UE<sub>pfm</sub> reprend un projet en cours sur la plateforme Delta 3.



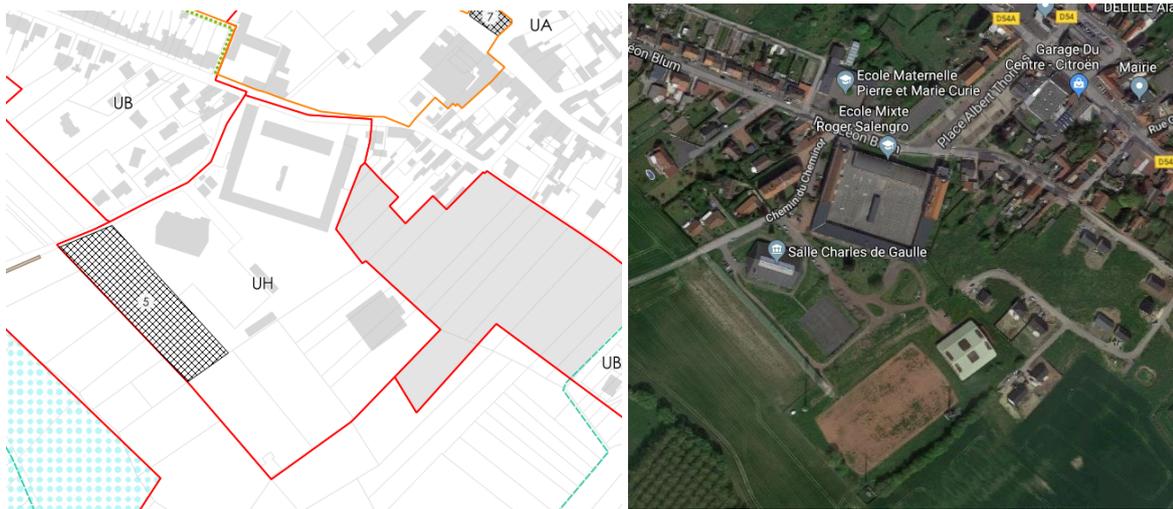
- **La zone UH** correspond aux emprises occupées par les équipements publics ou d'intérêt collectif de type terrains de sport, salle polyvalente, équipements scolaires.... Ils se trouvent à proximité immédiate du tissu bâti mixte. Même si très peu bâtis, ces terrains sont artificialisés donc correspondent à la définition de zone Urbaine.



**Terrains de sport**



**Equipements scolaires et salle de sports**



**Equipements scolaires et terrain de sport : une parcelle est également reprise en emplacement réservé pour des équipements publics et d'intérêt collectif.**

### b. La zone à Urbaniser (1AU)

L'article R.151-20 prévoit que « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».*

Les zones 1AU sont destinées à une urbanisation à court et moyen terme. Elles font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

#### i. Zones 1AU mixtes

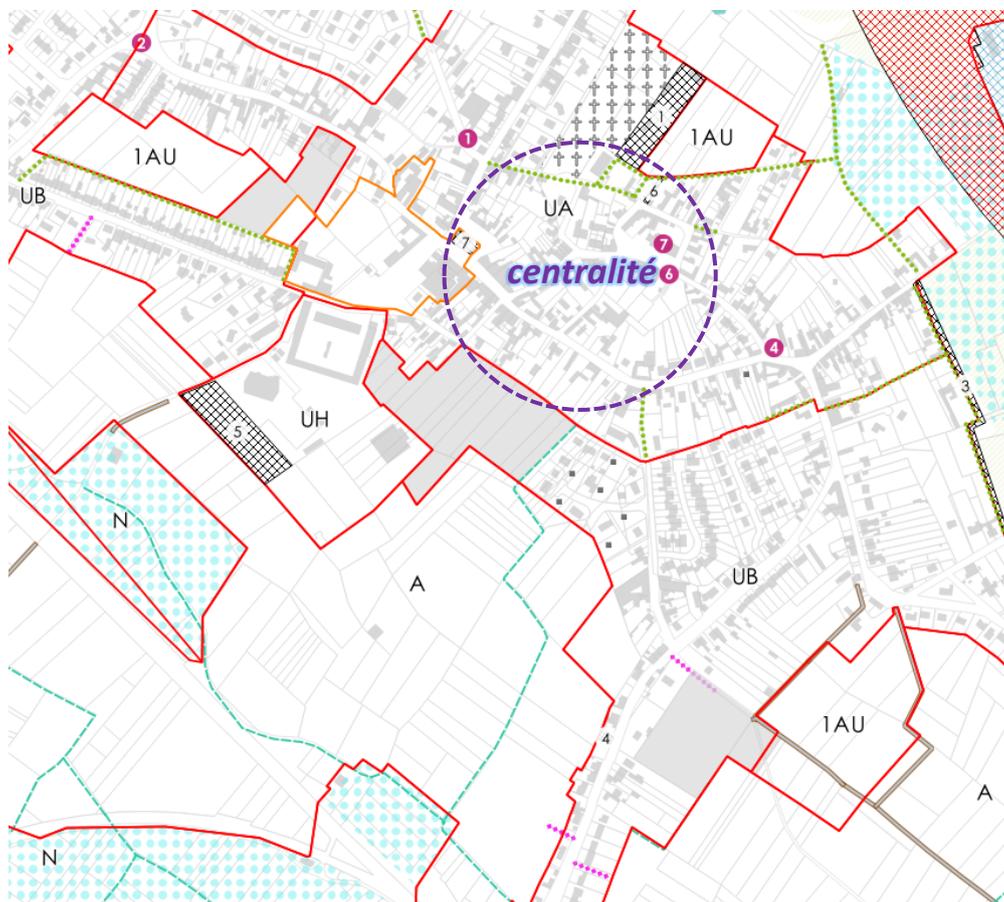
Les zones 1AU mixtes ont été créées pour répondre au besoin de produire de nouveaux logements, afin d'atteindre l'objectif de croissance démographique fixé dans le PADD. En effet, les potentiels fonciers présents dans le tissu urbain existant, en dent creuse et en renouvellement urbain, ne suffisent pas à accueillir les logements estimés pour compenser le desserrement des ménages et augmenter la population.

La mixité fonctionnelle sera admise, notamment pour offrir la possibilité de créer des commerces de proximité, activités de services ou encore des équipements à proximité immédiate des futures habitations.

La localisation de ces zones a été décidée selon plusieurs critères :

- les opportunités en termes de proximité et de raccordement avec la centralité urbaine,
- les enjeux liés aux risques, en particulier au risque d'inondation, ou encore aux contraintes liées aux servitudes d'utilité publiques,
- les enjeux agricoles présents sur la commune,
- les potentialités de renouvellement urbain,
- l'étude des possibilités techniques de réalisation d'un projet, au regard des accès possibles, de la topographie, du parcellaire et de la configuration des zones.

Sur les quatre zones AU à vocation mixte, trois sont situées à proximité immédiate de la centralité. La quatrième, cité Rouge et Court, est plus excentrée mais s'explique par le fait qu'il s'agit d'une opération de renouvellement urbain.



Les zones retenues se situent à proximité immédiate de la centralité urbaine, marquée par la concentration des commerces, services et équipements communaux.

Cette volonté de densifier à proximité du centre-ville vise à :

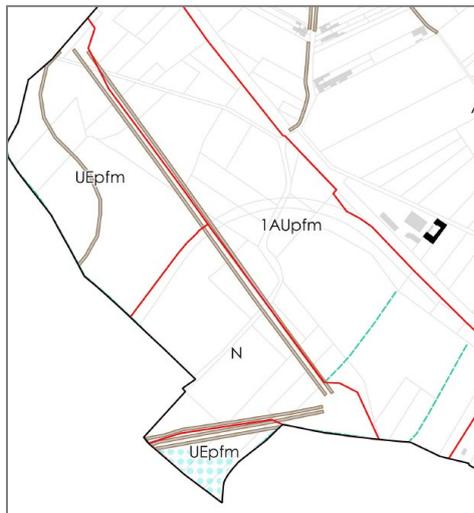
- réduire les distances entre lieux d'habitat et commerces, services, équipements de la commune, et à faciliter l'utilisation des modes doux (marche à pied, vélo) pour ces courts déplacements. Ainsi, l'usage de l'automobile ne sera pas nécessaire pour le plus grand nombre et s'en verra réduit.
- intégrer au mieux les futurs habitants à la vie locale : inciter à circuler et à fréquenter le centre-ville (commerces, services, équipements...).

Le développement n'a pas été autorisé au nord du territoire, par rapport aux nombreux enjeux environnementaux : ZNIEFF, zone à dominante humide, risques technologiques avec la présence de TITANOBEL...

## ii. La zone 1AUpfm

Une zone économique d'intérêt communautaire a été délimitée à l'ouest du territoire, en lien avec la plateforme Delta 3. La zone a été dessinée de façon à exclure la zone d'expansion de crue, et à permettre une connexion entre les deux ronds-points afin de permettre une fluidité du trafic.

Les enjeux liés à la présence des cours d'eau ont été intégrés à la fois dans les OAP et sur le zonage.



## c. Les zones agricoles

### i. Définition de la 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 et à l'exploitation agricole.

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.

Les objectifs de cette classification visent à :

- Prendre en compte les exploitations agricoles encore en activité sur la commune,
- 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 communal.

Sur la partie ouest, les espaces agricoles sont repris en zone A, hormis la zone d'expansion de crue au sud de la zone économique.



La zone agricole ne reprend pas les zones à dominante humide, même s'il s'agit d'espaces cultivés, afin de préserver les enjeux environnementaux sur le territoire.



La dernière exploitation située sur Ostricourt est classée en zone A, ainsi que l'ensemble des terrains attenants.



#### d. Zones naturelles

En vertu de l'article R.151-24, 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.

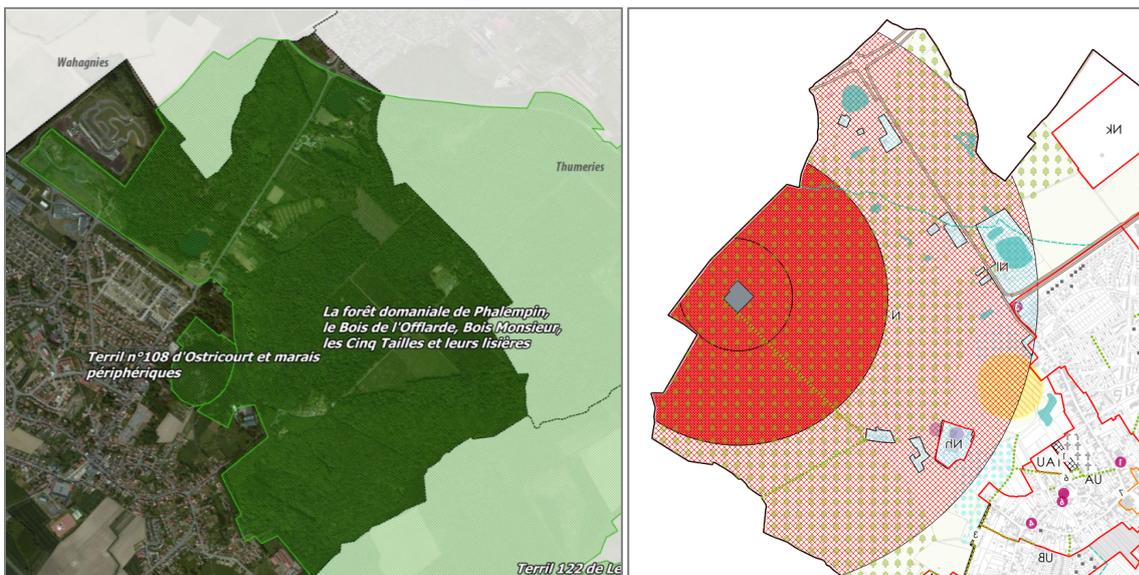
Les objectifs de ce classement visent à :

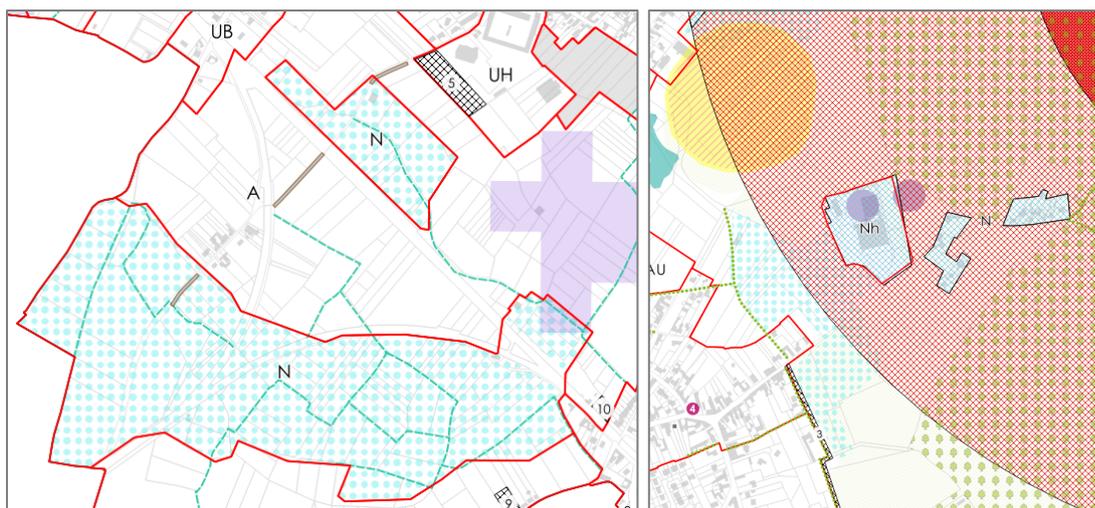
- Préserver les espaces naturels et les paysages.
- Protéger la biodiversité et les milieux humides.
- Conforter les corridors écologiques majeurs.

Les limites de cette zone se basent sur la délimitation des entités naturelles d'intérêt, des espaces boisés ou encore d'espaces à vocation initialement urbaine ou agricole, qu'il est question de renaturer.

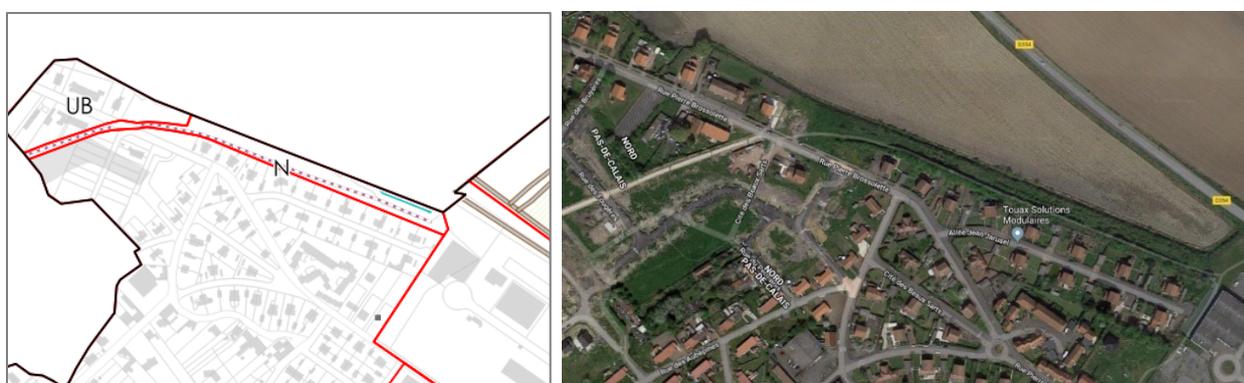
**La zone N comprend :**

- La ZNIEFF de type 1 qui reprend le bois de l'Offlarde et le terril,
- Les zones à dominante humide,
- La zone d'expansion de crue,
- Le cavalier.





### **Zone à dominante humide reprise en N**



### **Cavalier repris en N**

La zone naturelle comprend également des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au sens de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. Cet article prévoit 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.

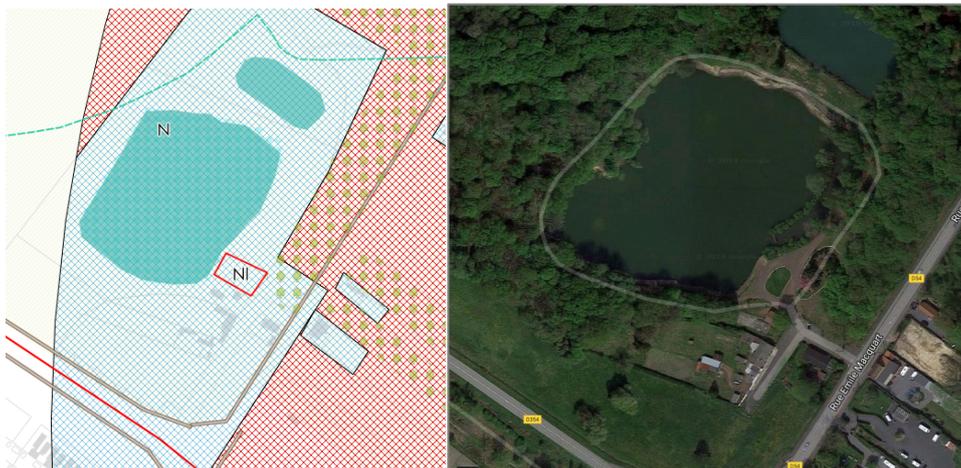
La loi ELAN précise que le caractère exceptionnel de ces secteurs s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Quatre STECAL sont déterminés dans la zone N :

- **Le secteur Nk, destiné à l'activité de karting :** dans ce secteur, sont autorisés les équipements et constructions nécessaires à l'activité de karting dans des conditions permettant la meilleure intégration dans le paysage et la limitation des nuisances phoniques. L'emprise du secteur est limitée à l'existant. L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 40m<sup>2</sup>.



- **Le secteur NI, destiné à des activités de loisirs, en bordure de l'étang de pêche.** Il présente une superficie de 750m<sup>2</sup> environ, et le règlement précise que les nouvelles constructions sont limitées à une emprise au sol de 50m<sup>2</sup>.



- Le secteur Nh reprend des équipements publics et une activité économique. L’emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 150m<sup>2</sup>. Le site représente une superficie d’environ 2ha.



- Le secteur Nj correspond à l’emprise des jardins familiaux. Il présente une superficie d’environ 1900 m<sup>2</sup>.



## 2. 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*".

### a. Les risques naturels

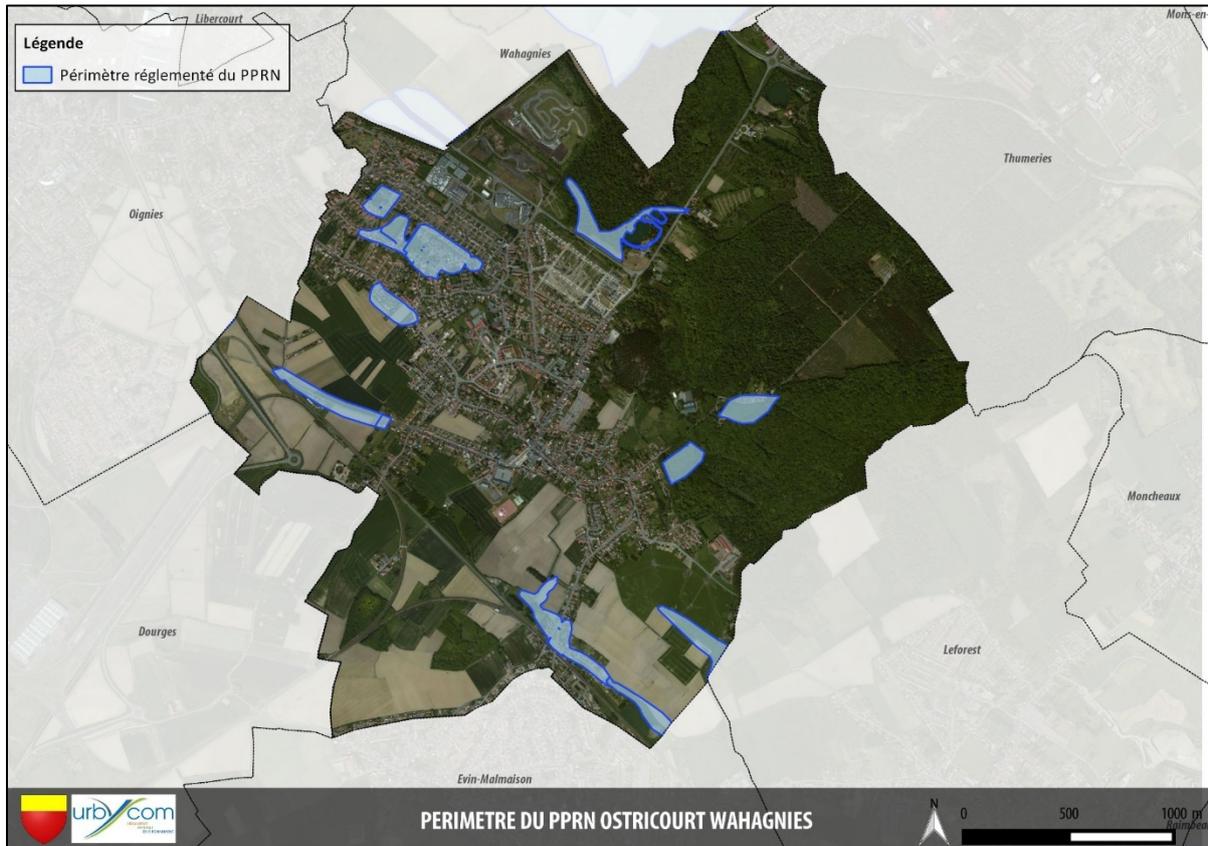
#### i. Le risque d'inondation

Sur l'ensemble des zones, le règlement du PLU fixe des règles pour les caves et sous-sols, en précisant que les caves et sous-sols sont autorisés dès lors que l'accès se fait depuis l'intérieur de la construction sous laquelle ils se trouvent. Il n'y a pas d'autres prescriptions édictées dans les zones inondables, l'objectif étant surtout d'informer les pétitionnaires des risques encourus.

**Les zones inondées constatées :** elles sont reprises à titre informatif sur le zonage.



**Le Plan de Prévention des Risques Inondation** : ce plan a été élaboré pour les risques d'inondation par ruissellement et coulées de boue. Les zones de développement sont situées en dehors des secteurs à risque. Le PPRi est annexé au PLU.



Au niveau des OAP et du zonage, les fossés sont repris en élément à protéger, afin de limiter le risque d'inondation. C'est notamment le cas au niveau du secteur entre la RD54B et la RD54, avec la préservation du filet Morand.



### b. Le risque sismique

La commune est soumise au risque de niveau 2 (aléa faible).

### c. Le risque de mouvement de terrain

Le règlement du PLU précise que : « *la commune peut être concernée 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.* »

### d. Le risque lié à la présence de cavités souterraines

Le règlement du PLU précise que : « *la commune est également concernée 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.* »

### e. Le risque minier

Les risques miniers sont recensés à titre informatif sur le plan de zonage.

### f. Les risques technologiques

#### Sites Basias

14 sites ayant accueilli une activité potentiellement polluante sont recensés par la base de données BASIAS. Cette information est reportée sur le plan de zonage ainsi que le lien vers le site Géorisques, qui fournit de plus amples informations.

#### Nuisances sonores

Des axes terrestres bruyants sont recensés sur le territoire communal. Une carte présentant les bandes de bruit générées est présente dans le diagnostic.

#### Le Plan de Prévention des Risques Technologiques :

Le périmètre du PPRT est repris sur le zonage, et annexé au PLU.

**De manière générale, le plan de zonage signale sous un encart les risques avérés ou potentiels présents sur le territoire :**

Pour rappel, la commune est concernée par d'autres risques :

- le risque sismique de niveau 2 (faible),
- le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.
- le risque inondation (PPRI de Wahagnies-Ostricourt).
- le risque d'inondation par remontée de nappe (secteurs de nappe sub-affleurante). Les périmètres délimités au plan de zonage sont indicatifs. La prise en compte du risque doit être regardée au cas par cas, en fonction de la localisation et du type de projet précis. D'autres secteurs que ceux délimités au plan de zonage peuvent être sujets à des risques d'inondation.
- le risque lié à la présence de cavités souterraines. Au sein de ces zones, il est fortement recommandé de procéder à des sondages pour s'assurer de la stabilité du sol, sous-sol, du terrain et des fonds voisins et d'adapter les techniques de construction : des travaux confortatifs sont recommandés pour la réalisation des opérations envisagées.
- le risque lié à la présence d'engins de guerre.
- Des axes terrestres bruyant : aux abords de ces axes, des normes acoustiques renforcées peuvent être demandées pour les projets de construction.
- Des sites basias, potentiellement pollués. Des informations plus détaillées sont présentes via le site : [http://www.georisques.gouv.fr/connaître\\_les\\_risques\\_pres\\_de\\_chez\\_soi/ma\\_commune\\_face\\_aux\\_risques/rapport?codeInsee=59168](http://www.georisques.gouv.fr/connaître_les_risques_pres_de_chez_soi/ma_commune_face_aux_risques/rapport?codeInsee=59168)

### 3. Justifications des outils mis en œuvre dans le PLU

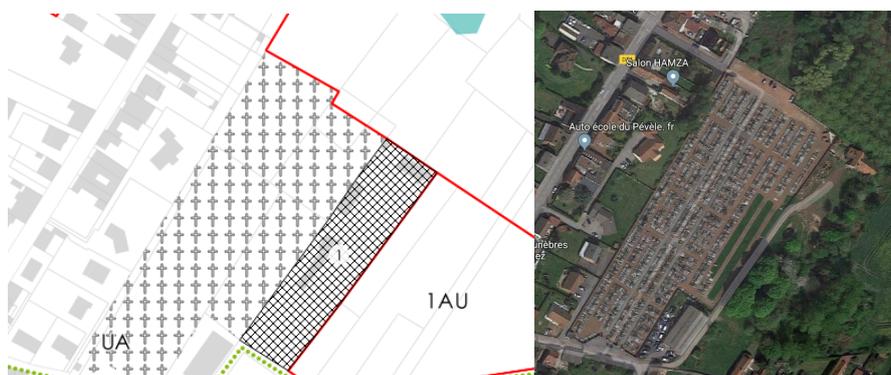
#### a. Emplacements réservés

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les emplacements nécessaires "aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques" (article L.151-41 du code de l'urbanisme). Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve au plan de zonage, avec sa destination, la superficie de l'emplacement réservé et le bénéficiaire de la réserve.

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).

9 emplacements réservés sont mis en place sur la commune.

- L'emplacement n°1 porte sur l'extension du cimetière existant, qui ne dispose pas de places suffisantes aujourd'hui, le code général des collectivités territoriales précisant 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. »



- Les emplacements réservés n°2, 7 et 9 sont destinés à des aires de stationnement, conformément aux dispositions de l'OAP « pôle gare ».



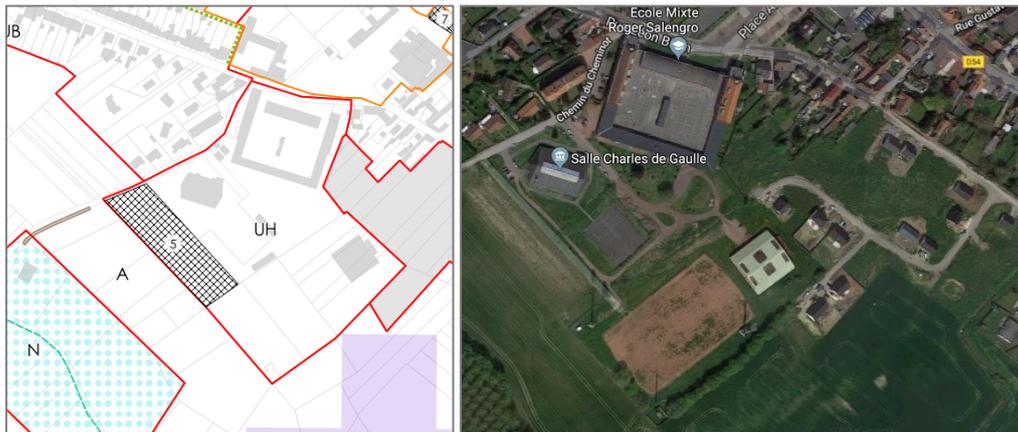
L'emplacement réservé n°3 est destiné à l'élargissement du sentier du Cours Digeau.



L'emplacement n°4 a pour objectif de réserver un accès sur l'arrière de la rue Anatole France, afin de ne pas entraver un développement éventuel sur l'arrière sur le long terme.



L'emplacement réservé n°5 est destiné à des équipements publics et d'intérêt collectif, dans la continuité du secteur d'équipements déjà existant.



L'emplacement 6 a été établi dans le cadre de la requalification du cœur de ville.



L'emplacement réservé n°8 est destiné à un équipement public et d'intérêt collectif.



### b. 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 le plan de zonage.

<b>Numéro</b>	<b>Nature</b>
1	chapelle
2	Calvaire
3	Chapelle
4	Niche murale
5	Eglise
6	Chapelle
7	Eglise

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 :

- *Dans le respect des prescriptions édictées à l'article II.2.a. et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort (acoustique, économie d'eau, d'énergie...) 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 urbain 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 implantations :**

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

- *Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage.*

## Sur les aspects extérieurs des constructions :

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés en application de l'article L.151-19 du CU :

*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 rythme des ouvertures en façade ainsi que la dimension des ouvertures 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.*

### C. Protection des éléments naturels remarquables

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* ».

La commune a utilisé cet outil pour la protection des principales entités boisées, des cours d'eau et fossés, et pour le cavalier.

#### i. Les boisements

Pour les espaces boisés de plus de 1 ha (seuil appliqué au sein du territoire du SCoT de Lille Métropole), l'article L.113-1 du code de l'urbanisme entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.341-3 du code forestier.

Les principales entités boisées sont repérées sur le plan de zonage et assorties de prescriptions réglementaires spécifiques. Il s'agit d'espaces boisés existants, qui correspondent au bois de l'Offlarde.

Au total, 195 ha de boisements ont été identifiés pour être protégés. Ces entités boisées 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.

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements qu'elle que soit l'opération envisagée. Sont par exemple déclarés incompatibles :

- Le passage d'une ligne à très haute tension  
(CE 13 octobre 1982, commune de Roumare),
- La réalisation de deux voies d'accès à un parc de stationnement (CE 13 mars 1989, SCI Boulevard des Lions).

L'une des conséquences du classement en EBC 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 ».

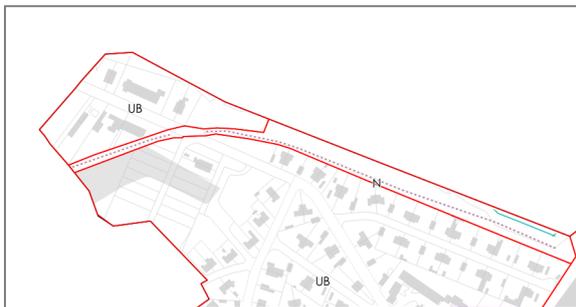
### ii. Les cours d'eau et fossés

Ils font l'objet d'une protection retranscrite sur le plan de zonage. Cela se justifie le rôle qu'il peut 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.

### iii. Le cavalier

Le cavalier est classé en N et bénéficie également d'une protection au titre de l'article L.151-23 du CU.



**Perspective sur le cavalier depuis la rue pierre Brossolette**

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

Les principaux chemins, sentiers de randonnées ou voyettes sont repérés sur le plan de zonage pour être protégé 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 ».



- ..... Chemins piétons à préserver au titre de l'article L.151-38 du CU
- ..... Accès à préserver au titre de l'article L.151-38 du CU

Les accès agricoles à enjeux sont également protégés :



**Accès protégés rue Anatole France**

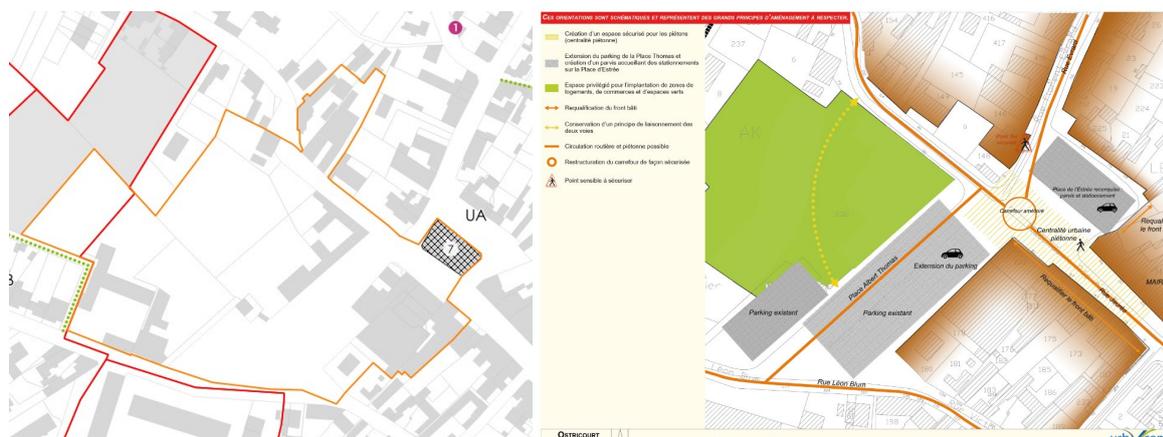


**Accès rue Léon Blum et résidence le point du jour**

## e. Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)

L'article L.151-41 du CU précise que « le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués (...) 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. »

Dans le cadre de l'opération de requalification du centre-ville, un PAPAG a été institué. Il reprend des espaces bâtis et non bâtis, en lien avec l'orientation d'aménagement et de programmation. Ce secteur fait l'objet d'une convention avec l'EPF.



**Secteur à requalifier**

## f. Bâtiment pouvant faire l'objet d'un 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 (identifiés dans le PLU) 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 compromettait 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).

Désormais, cette notion a disparu. La commune a retenu un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination, il s'agit d'un corps de ferme.



### *g. Identification des exploitations agricoles*

A titre informatif, les exploitations agricoles en activité au moment de l'approbation du PLU sont localisées sur le plan de zonage.



## 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 P.L.U. :**

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...

## *2. Usage des sols et destinations des constructions*

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

En partie I.1. Sont réglementées les destinations et sous-destinations autorisées ou interdites.

En partie I.2. 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 U*

#### *Répondre à la diversité*

Les zones U, excepté les zones UE, UEpfm 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 UEpfm et UH, elles sont à vocation économique ou commerciales 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 d'interdire ou de soumettre à conditions les implantations incompatibles avec les autres destinations autorisées telles que les activités industrielles, les établissements industriels d'élevage, d'engraissement ou de transit d'animaux vivants de toute nature sont interdit, ou l'activité agricole (pas interdite mais soumise à condition). Ainsi, les nouveaux sièges d'exploitation sont interdits en zone agricole.

Ces dispositions permettent de répondre au principe de mixité fonctionnelle, tout en préservant les habitants des nuisances.

#### *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 démontables ou toute autre annexe réalisée avec des moyens de fortune.

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 caves et sous-sols sont autorisés dès lors que l'accès se fait depuis l'intérieur de la construction sous laquelle ils se trouvent, afin de limiter les risques. En outre, il est précisé que les exhaussements sont interdits s'ils entraînent un aggravement de l'aléa inondation. Ceci sera à apprécier au moment de l'autorisation d'urbanisme, selon la situation du terrain.

### **b. La zone 1AU**

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 bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune, les 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 y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager. Comme en zone U, les risques ont été pris en compte dans la zone, en précisant que les caves et sous-sols sont autorisés dès lors que l'accès se fait depuis l'intérieur de la construction sous laquelle ils se trouvent, et que les exhaussements sont interdits s'ils entraînent un aggravement de l'aléa inondation.

Dans la zone 1AUPFM (mais également UEpfm), sont autorisées :

-Les constructions à usage d'activité 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 pas pour leur voisinage, ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone,

-les aires de stockage et les dépôts divers uniquement liés à l'activité autorisée doivent être intégrées (aménagement paysager limitant l'impact visuel).

-les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone,

-les constructions dont la présence peut être rendue nécessaire ou utile par la présence de la plateforme : hôtellerie, restauration, commerces, station essence, installations liées à l'entretien des véhicules ou tout autre service lié à l'activité de la plateforme.

-Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires pour les types d'occupation ou utilisation des sols autorisés, ainsi que ceux nécessaires à la gestion hydraulique et paysagère de la zone.

### *c. La zone agricole*

#### *Une zone strictement réglementée pour l'activité agricole*

Les sous-destinations autorisées sont les suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les habitations de type logement à condition qu'il soit nécessaire à l'activité agricole ;
- l'artisanat, le commerce de détail et l'hébergement hôtelier et touristique, dès qu'ils sont liés à une activité agricole ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics, compatibles avec la vocation agricole de la zone.

Ces sous-destinations ne sont autorisées que sous certaines conditions, excepté en ce qui concerne les exploitations agricole ou forestière. Ainsi, sont interdites toutes occupations ou utilisations des sols non liées à l'activité agricole, ou non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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).

#### *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.

Les constructions sont agricoles en fonction de leur destination et non de la qualité ou de la profession du pétitionnaire. Ainsi, les bâtiments destinés à abriter le matériel, la production ou les animaux (hangars, granges, étables, porcheries, poulaillers...) sont autorisés.

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.

#### 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.

Enfin, le règlement de la zone N permet, en plus, dans les différents STECAL :

- Pour le secteur Nh, les bâtiments liés à l'activité économique existante sur la zone, ainsi que leurs extensions et annexes, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les travaux de rénovation, réfection, adaptation sont également autorisés. L'objectif est de ne pas contrarier le développement économique de l'entreprise existante.
- Pour le secteur Nj, les constructions et installations destinées à l'exploitation des jardins familiaux (abris à outils...),
- Pour le secteur Nk, les équipements et constructions nécessaires à l'activité de karting sont autorisées dans des conditions permettant la meilleure intégration dans le paysage et la limitation des nuisances phoniques.
- Pour le secteur Nl, les constructions et installations exclusivement liées à l'activité de pêche.

Les nouvelles constructions dans les STECAL sont soumises à des emprises au sol limitées. Ces conditions assureront une intégration paysagère discrète et qualitative des futures constructions ou installation dans l'environnement naturel et agricole. En ce sens, la hauteur est également limitée.

### 3. *Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères*

#### a. *Volumétrie et implantation des constructions*

Ce chapitre réglemente 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***

Une limite d'emprise au sol différente selon les secteurs est appliquée de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et assurer un écoulement des eaux sur place. Une emprise au sol plus importante a été fixée en UA qu'en UB, afin de tenir compte de la typomorphologie existante.

### ***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 :

- dans la zone UA, de typologies traditionnelles et globalement plus denses, la hauteur est limitée à R+2+combles pour les constructions d'habitation, à 12 mètres au faitage pour les autres destinations, hormis les CINASPIC, où il n'y a pas de règles de hauteur fixées, sauf pour la destination « autres équipements publics ».

- dans la zone UB, le nombre maximal des niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à trois, sous la forme d'un R+1+C, la zone présentant des hauteurs de construction moins importantes.

- Dans le secteur UE (activités économiques), la hauteur est limitée à 12 m au point le plus haut. Cette hauteur permet une diversité de typologies pouvant répondre aux besoins projetés sur la zone tout en limitant leur impact sur les paysages. En comparaison, la hauteur des bâtiments en zone agricole est limitée à 12m également. La nature n'est pas limitée en UEpfm.

Dans la zone UH, la hauteur n'est pas règlementée, 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 la zone UA, d'ores et déjà très dense, 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 sous réserve que la rupture porte sur un front à rue supérieur ou égal à 20 mètres.

L'implantation en retrait de la limite d'emprise des voies est possible en cas de construction en deuxième rangée d'urbanisation. L'implantation en deuxième rangée d'urbanisation se définit par l'implantation de constructions sur l'arrière d'une construction. Elle doit répondre aux prescriptions du présent règlement notamment celles concernant les accès. Si les deuxièmes rangées d'urbanisation sont autorisées, les troisièmes sont interdites, ou alors à la condition de réaliser une voirie, l'objectif étant d'assurer une desserte suffisante et adaptée pour les nouvelles constructions.

Dans la zone UB, où les constructions sont majoritairement de type pavillonnaire et implantées en recul de la voie de desserte, le règlement impose un recul d'au moins 5m afin de conserver une certaine harmonie urbaine. Néanmoins, l'implantation à l'alignement ou à la limite d'emprise de voie est possible sous réserve que l'une des deux constructions voisines existantes soit implantée à l'alignement ou à la limite d'emprise de voie.

En UE, Les constructions ou installations à usage d'activité ou de dépôt doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 5 mètres à compter de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.
- 10 mètres à compter de la limite d'emprise des routes départementales.
- 10 mètres à compter de la limite d'emprise des voies publiques ou privées lorsque la voie marque la limite entre la zone d'activités et la zone d'habitat, afin d'assurer un ensoleillement suffisant pour les riverains.

En UH, un recul d'au moins 5 mètres est imposé par rapport à la limite d'emprise des voies.

#### *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.

En zone UA et UB, l'implantation en limite séparative est possible sur une bande de 20 mètres et favorisera la densification de ces tissus urbains.

En zone UE, les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies et pour les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 10 m, afin de préserver l'ensoleillement des parcelles voisines.

En zone UH, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 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.

En zone UA et UB, cette distance doit être au minimum de 4 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres, notamment pour apporter plus de souplesse entre la construction principale et une annexe de type abri de jardin, abri bois...

Dans la zone UE, il est précisé qu'une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus sauf dispositions spéciales du service incendie.

En UH, seule une distance suffisante est exigée.

## ii. Zone 1AU

L'emprise au sol est limitée en zone 1AU à 50% de l'unité foncière. En revanche, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics et d'intérêt collectif et pour les bâtiments à usage d'activité (commerces et activités de service, et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire).

Cette limite d'emprise au sol permettra de limiter l'imperméabilisation des sols et de garantir un écoulement des eaux pluviales dans le sol naturel, sur place. Elle évitera aussi les effets « îlots de chaleur ».

La hauteur maximale fixée par le règlement est de R+1+combles pour l'habitat en zone 1AU (mixte), et de 12 mètres au faitage pour les autres destinations de construction.

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 UA et UB.

En secteur 1AU<sub>pfm</sub>, par rapport à la RD306 et de sa déviation, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions liées à l'accueil et à la surveillance des activités ainsi qu'aux équipements de service public (transformateur, autocommutateur...).

Par rapport aux autres voies, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, ce dernier ne pourra être inférieur à 1 mètre.

Par rapport aux limites séparatives, il est précisé qu'aucune construction ne peut être implantée sur limites séparatives. Les constructions, dépôts et installations diverses doivent être édifiées à au moins 5 mètres des limites séparatives internes à la zone et à 10 mètres des autres limites séparatives de zone.

## iii. Zone Agricole

En zone agricole, la hauteur absolue des constructions à usage d'activité agricole est fixée à 12 mètres. La limite de hauteur des constructions à usage d'habitation est fixée à R+combles, afin de limiter les impacts sur le paysage.

Un retrait d'au moins 10 mètres des routes départementales est imposé, et 5 mètres des autres voies.

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.

Pour les annexes ou extension d'une hauteur inférieure à 3 mètres de hauteur, l'implantation peut se faire sur limites séparatives ou à une distance minimum d'un mètre.

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. Comme en zone urbaine, il est précisé que Cette distance doit être au minimum de 4 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

#### iv. Zones naturelles

Des règles d'emprise au sol limitées dans les STECAL ont été fixées afin de répondre aux exigences du code de l'urbanisme. La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au faitage, et il n'est pas fixé de règles pour les CINASPIC. Les règles d'implantation par rapport aux voies sont les mêmes qu'en zone agricole, ainsi que les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et sur une même propriété.

#### 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.

*Empêcher l'habitat précaire et les constructions non finalisées ou inesthétiques* : interdiction, dans toutes les zones, de l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, comme les parpaings, interdiction des bâtiments annexes réalisés avec des moyens de fortune ; les matériaux de type tôle ondulée, bacs métalliques et matériaux analogues apparents pour les façades sont interdits, de même que les teintes vives (jaune, rose, bleu...). En revanche, le règlement précise que le blanc est autorisé.

Des prescriptions ont également été autorisées pour les toitures, afin d'assurer une intégration à l'environnement immédiat : la toiture sera de couleur issue de la gamme des rouges au noir ou dans le coloris de la teinte d'origine du toit. Les toitures du bâtiment principal doivent présenter des pentes comprises entre 30° minimum à 50° maximum. Le règlement précise que cette prescription ne concerne pas les extensions ou annexes. Les toitures de faible pente (inférieure à 30°) pourront être admises sous réserve qu'elles ne couvrent que 30 % maximum de la construction.

Les constructions à toiture terrasse sont tolérées dans la mesure :

- où elles ne sont pas une imitation de l'architecture méditerranéenne, et,
- où elles ne couvrent que 30 % de l'habitation, et,
- où aucun accès n'y est prévu.

Ces 3 conditions sont cumulatives.

- *Veiller à une intégration qualitative des dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable, d'économie d'énergie, de télécommunication, de confort et de loisirs* : des prescriptions ont été édictées au PLU pour assurer leur intégration.

- *Veiller à une bonne intégration des bâtiments à usage d'activités* : des prescriptions ont également été édictées en ce sens.

## *Clôtures*

Le règlement des zones U et 1AU limite la hauteur des clôtures à 1.5m sur rue et sur les marges de recul, et impose les haies ou clôtures végétalisées, ou des clôtures à claire-voie, en précisant que les lamelles sont autorisées. Il s'agit d'assurer un aspect hautement qualitatif des clôtures, importantes pour la qualité du cadre de vie. Il s'agit également de favoriser la végétalisation des tissus urbains, actuellement très minérales, dans un but écologique (diminuer l'effet des îlots de chaleur), mais aussi esthétique. La hauteur est limitée à 1.5m pour conserver des rues aérées et éviter les « couloirs » urbains (ou effet tunnel).

En limite séparative, le règlement est plus permissif : la hauteur peut être portée à 2m, et le mur bahut est porté à 1 mètre. Des clôtures d'intimité sont également autorisées. En outre, les plaques bétons sont autorisées en fond de parcelle et en limite du domaine public hors voirie (espaces verts par exemple).

## *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-bâtis 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. C'est règle est édictée pour des raisons esthétiques.

### *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 contient une réglementation stricte imposant la réalisation de stationnements dans des quantités variables en fonction des destinations des constructions. Le nombre de place exigé n'est pas non plus le même pour un bâtiment existant, qui ferait l'objet d'une division ou d'un changement de destination, que pour les nouvelles constructions, qui ont davantage de possibilité de répondre à ces normes.

Le nombre de véhicules par ménage étant de plus en plus important, il est exigé, pour les nouvelles constructions d'habitation en zones U, AU et A, la réalisation d'au minimum deux places de stationnement automobile par logement. Dans le cadre d'une division ou d'un changement de destination, une place de stationnement par logement supplémentaire devra être créé, et deux places pour les logements de plus de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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.

Le règlement de la zone U prévoit des dérogations en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain le nombre de place de stationnement exigé. Il s'agit de ne pas entraver les possibilités de densification des tissus urbains existants. Dans ce cas, le constructeur doit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Afin de tenir compte des risques d'inondation, le règlement précise que les aires de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

En outre, des dispositions ont été édictées pour les véhicules électriques. Ainsi les nouvelles aires de stationnement devront également comporter une ou plusieurs bornes de recharge des véhicules électriques à partir des seuils suivants :

- 30 logements pour les opérations résidentielles,
- 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux,
- 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les commerces.

Dans les autres zones, le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins inhérents à chaque construction : il devra être adapté au type d'activité et surtout aux flux potentiellement engendrés par les employés, visiteurs, véhicules de livraison...

#### 4. *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).

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 LA REVISION GENERALE DU PLU

Une révision générale consiste en une refonte totale du projet de développement de la commune.

Ainsi, un nouveau Projet d'Aménagement et Développement Durables a été réalisé, qui répond aux enjeux et besoins actuels du territoire pour engager des projets d'évolution adaptés au contexte communal et supra-communal dans lequel s'insère le PLU.

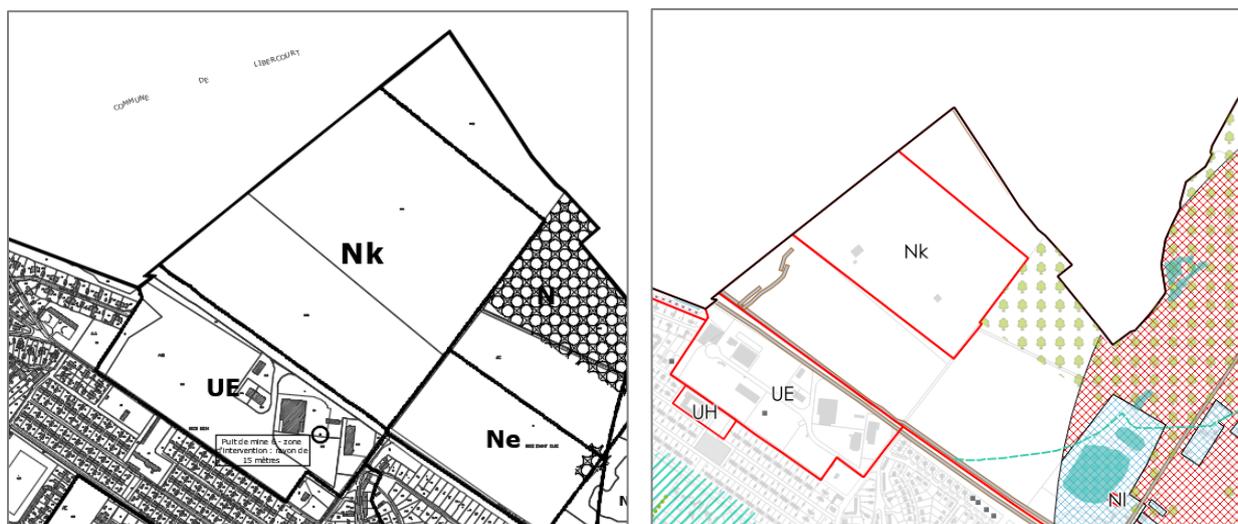
Le PADD a été débattu en conseil municipal et constitue le fondement d'un nouveau projet, retranscrit réglementairement à travers de nouvelles OAP, et un nouveau règlement.

### 1. *Sur le plan 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).

En ce sens, certaines zones d'extension prévues dans le document d'urbanisme antérieur ont été supprimées :

Le secteur Nk a été réduit pour se limiter qu'à l'emprise existante. Le reste de la zone a été classé en N.



Le secteur Ne (destiné à des équipements de loisirs) a été supprimé et le secteur NI réduit :



Les secteurs Nh reprenant les habitations isolées ont été supprimés conformément aux évolutions législatives. Les habitations isolées sont reprises en N ou en A, avec la possibilité de réaliser des extensions et des annexes, mais d'emprise limitée.

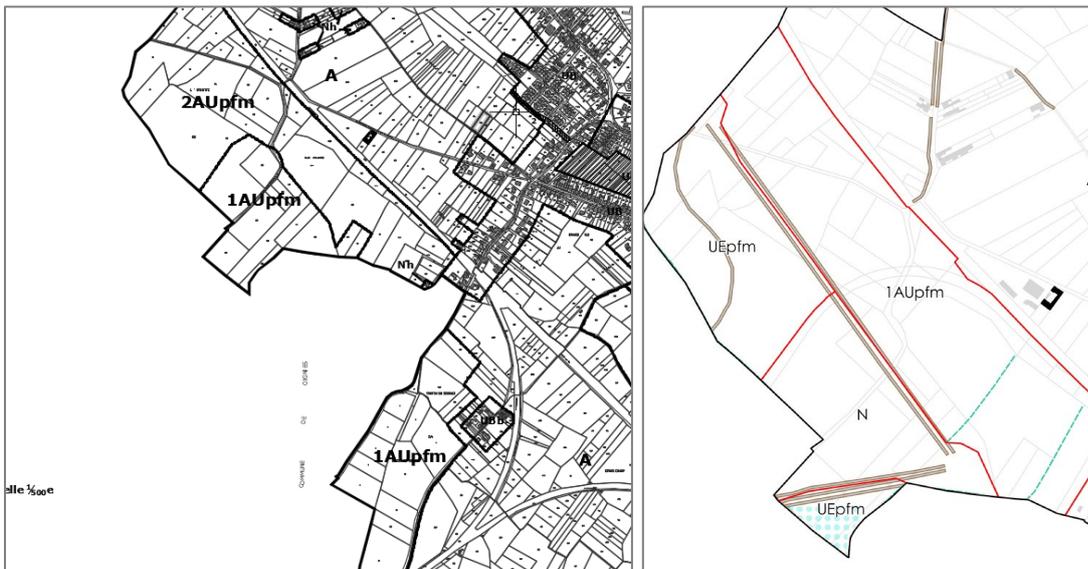
Des adaptations ont été apportées sur le découpage de la zone U, notamment pour la reprise en zone U de fonds de parcelles bâties ou de terrains enclavés, qui n'ont plus d'intérêt pour l'agriculture. Comme précisé dans les justifications des limites de zonage, il s'agit de densifier le tissu urbain existant en tentant de rendre plus compacte, et moins linéaire, les formes d'urbanisation.



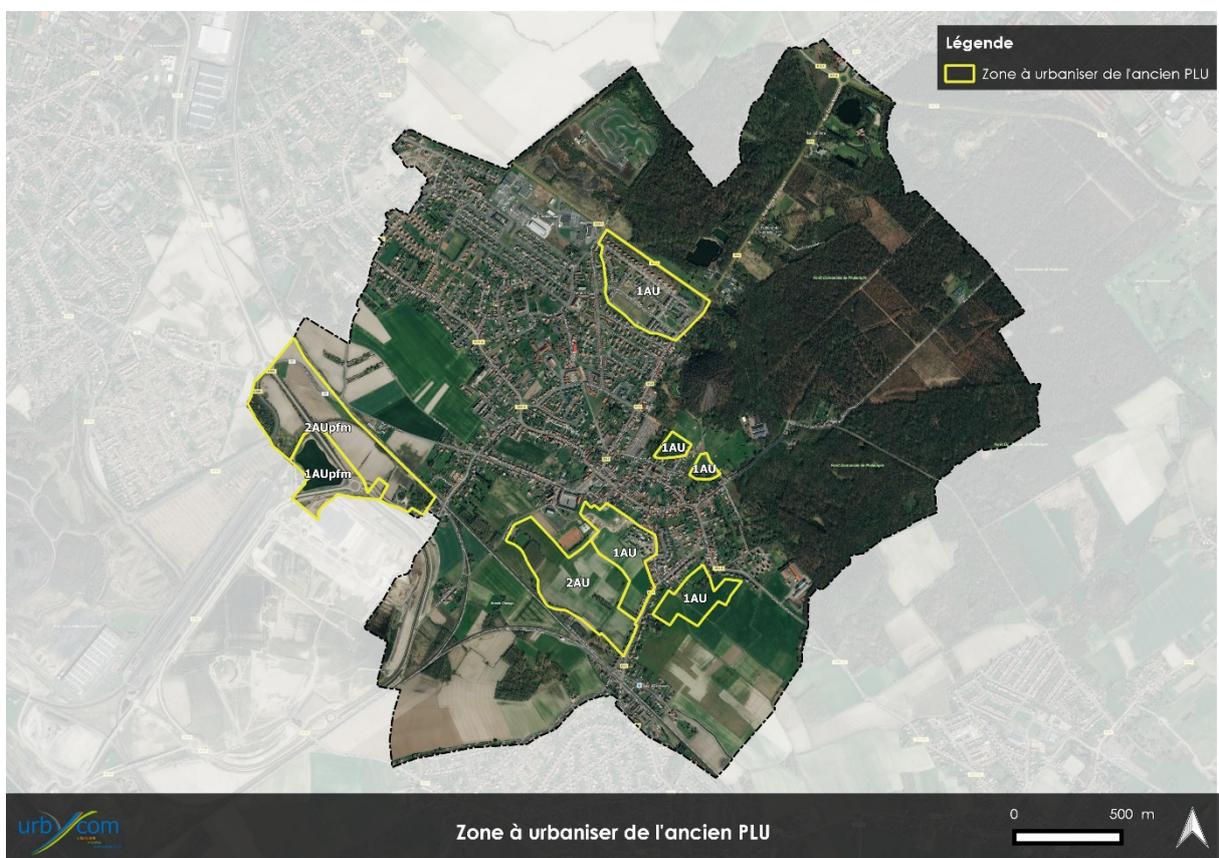
Le découpage de la zone U a été revu pour exclure les habitations en retrait. Elle a été repoussée pour les autres constructions en face afin de permettre la réalisation d'extension, et d'assurer un traitement équitable sur l'ensemble des parcelles (profondeur d'environ 50 mètres).



Le périmètre de la zone d'extension de la plateforme multimodale a été revu.



De manière générale, le périmètre des zones de développement a été revu.



## 2. Sur le règlement

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).

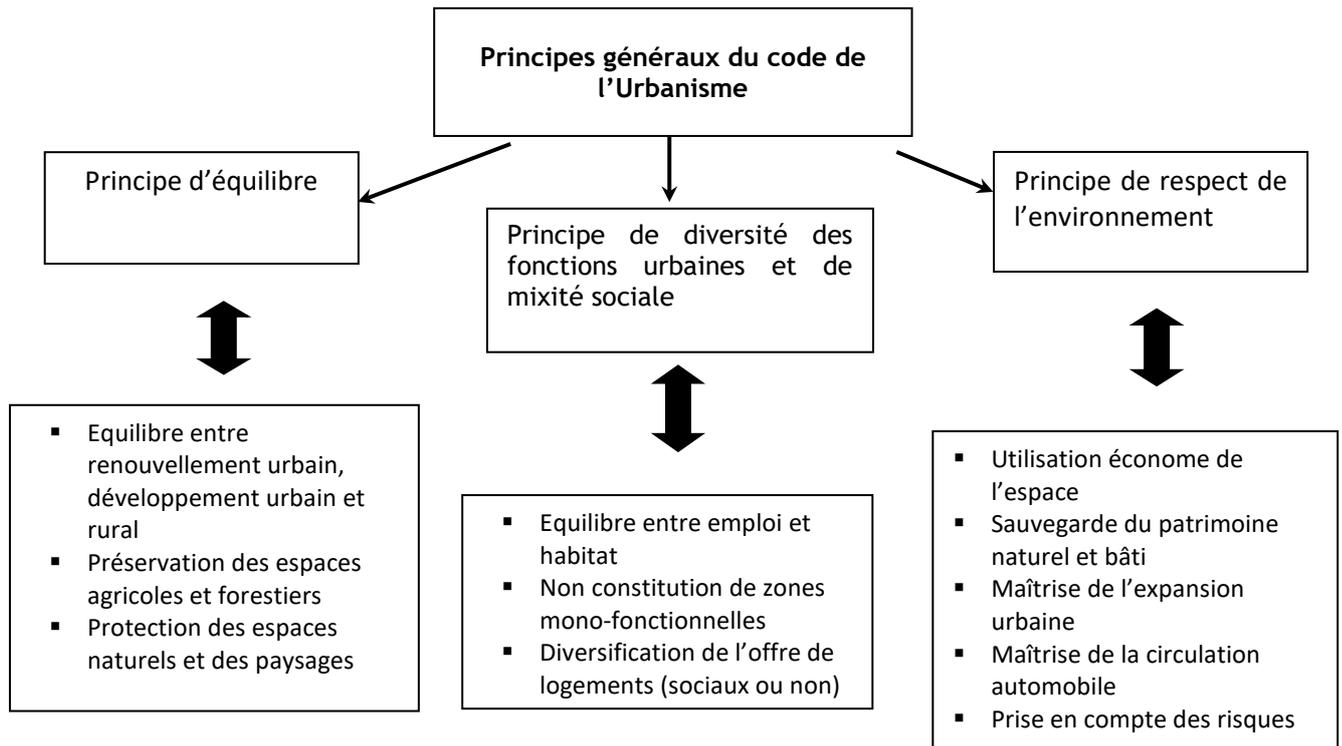
La structure du règlement a complètement changé : le règlement du PLU opposable reprenant les articles 1 à 16, le nouveau règlement reprenant le contenu modernisé (3 chapitres).

- 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, mais les règles d'accès et de voirie restent similaires.
- 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 recommandées, 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.

## 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.



La révision du PLU d'Ostricourt contribue à atteindre ces principes, notamment :

- En autorisant un développement urbain de la commune adapté à sa taille et à sa situation géographique, pour la création de nouveaux logements, mais aussi pour la création d'activités, donc d'emplois, et pour la création de nouveaux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- En privilégiant un développement urbain axé sur une politique de renouvellement urbain et de densification des parties actuellement urbanisées : les dents creuses, friches et cœurs d'îlot 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 et par la définition d'une zone d'extension dédiée au développement de l'activité économique (zone 1AU<sub>pfm</sub>).
- En préservant les milieux écologiques d'intérêt et les éléments de corridors écologiques (principales entités boisées, cavalier, 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, les aléas miniers, le PPRT...

## 2. Les servitudes d'utilité publique

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

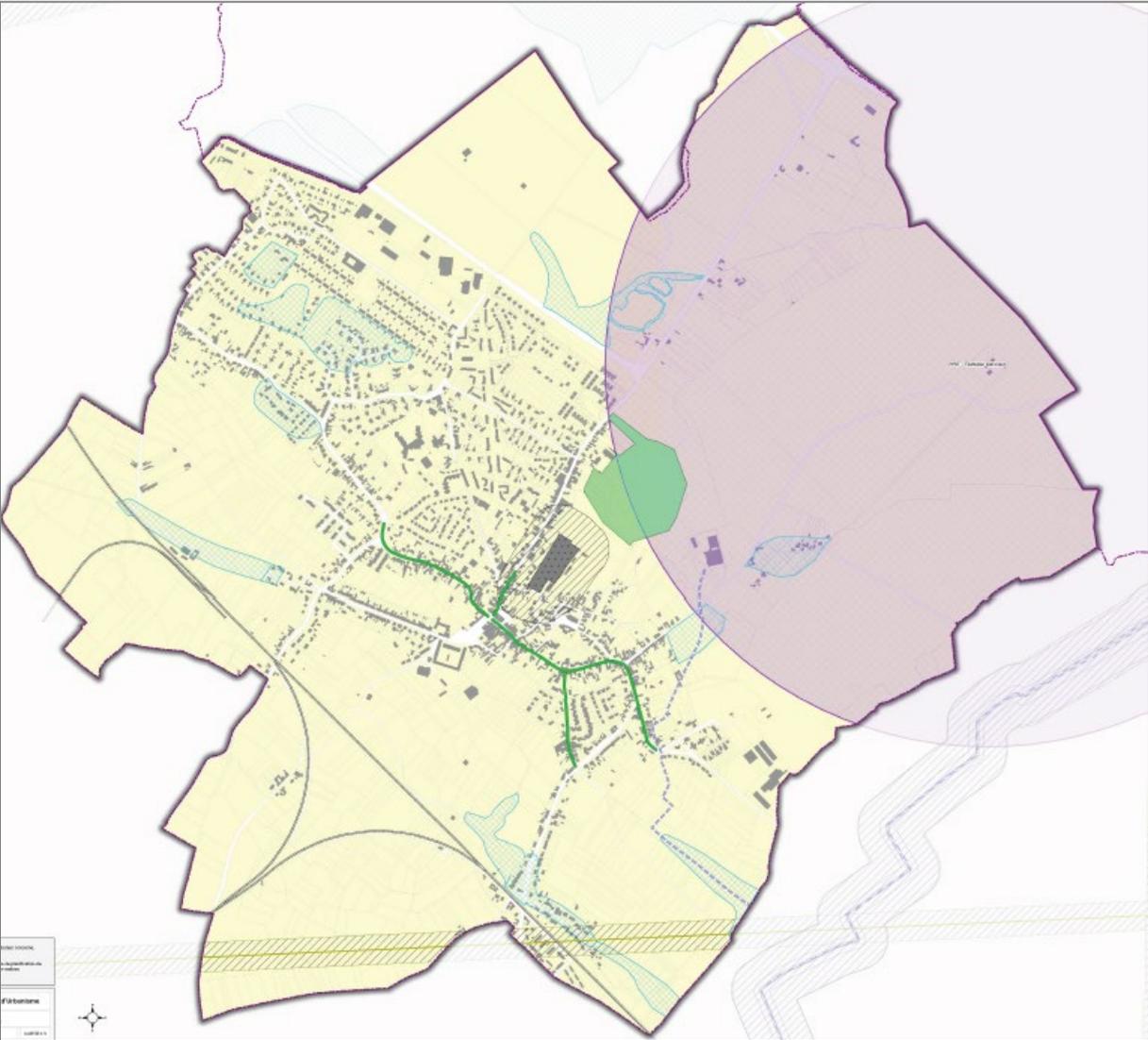
Conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte en annexes les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol, sous la forme de fiches explicatives.

La commune est concernée par :

<b>LEGENDE</b>	
	Contour communal
	Contour parcellaire
	Bâti
	A4 - Protection des Cours d'eau non Domaniaux
	AC2 - Protection des Sites Naturels
	EL7 - Alignement
	INT1 - Cimetières civils et militaires
	INT1 - Zone de protection
	PT2LH - Protection des Faisceaux Hertziens (Générateur)
	PT2LH - Protection des Faisceaux Hertziens (zone de protection)
	PM1 - P.P.R.N (Plans de Préventions des Risques Naturels)
	PM3 - P.P.R.T (Plans Préventions Risques Technologiques)
<b>T1 - Protection des Lignes Ferroviaires</b>	
	T1 - Voie de service
	T1 - Voie ferrée principale

Légende de la planche de servitudes d'utilité publique

La planche et le tableau des servitudes d'utilité publique sont annexés au PLU.



*Extrait de la planche des servitudes d'utilité publique*

### 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 PLU d'Ostricourt est couvert par le SCoT de Lille Métropole, approuvé le 10 février 2017.

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 et charte PNR :

- 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.*

Le SCoT de Lille Métropole a été approuvé lors du Comité Syndical du 10/02/2017.

Il vise à remplacer le SCoT de Lille Métropole de 2002. Son élaboration a été lancée en 2008 à l'échelle de l'arrondissement de Lille couvrant la Métropole Européenne de Lille, les Communautés de communes du Carembault, de la Haute Deûle, du Pays de Pévèle, du Sud Pévélois et de Weppes ainsi que la commune de Pont-À-Marcq. Cependant, la création de la Communauté de communes Pévèle Carembault (38 communes) le 1er janvier 2014 a nécessité une modification des périmètres des deux SCoT concernés : celui du SCoT de Lille Métropole et celui du SCoT du Douaisis.

## Périmètre du SCOT de Lille Métropole

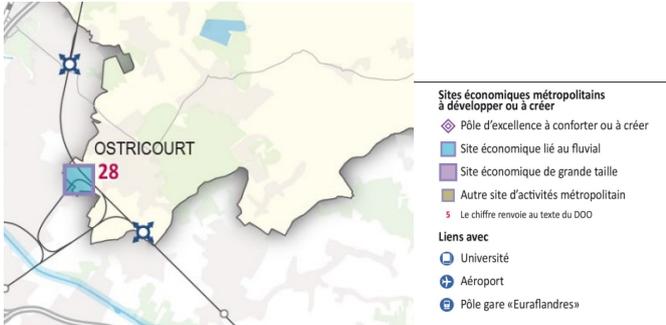


Le tableau ci-dessous reprend le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT de Lille Métropole et la manière dont le PLU d'Ostricourt se rend compatible.

## 1. Garantir les grands équilibres du développement

<p><b>La trame urbaine</b></p>	<p>Les projets présentés ci-dessus ont été réfléchis de manière à être intégrés à la trame urbaine. En effet, les projets en dents creuses et de renouvellement urbain sont « naturellement » intégrés dans la trame urbaine. Les projets d'extension pour de l'habitat se situent dans le prolongement direct du tissu urbain existant. Les projets d'extension pour de l'économie se situent dans un secteur déjà dédié à cet effet, en continuité de la plateforme multimodale.</p> <p>L'étalement urbain est limité et les extensions sont maîtrisées, en cohérence avec les objectifs de croissance démographique fixés.</p> <p>Les projets sont situés en continuité du tissu existant, à proximité de la desserte en transport en commun. Le projet communal est de renforcer l'attractivité du pôle gare.</p> <p>Des objectifs de densité minimale à atteindre ont été fixés dans les OAP.</p> <p>Chaque OAP de projet préconise des aménagements paysagers promouvant un cadre de vie durable, apaisé et convivial.</p> <p>Le respect du compte foncier est explicité à la suite du tableau.</p>
<p><b>Assurer un développement compatible avec la préservation de la ressource en eau « grenelle »</b></p>	<p>La commune d'Ostricourt abrite plusieurs cours d'eau et fossés protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme. Il est précisé dans le règlement que la continuité des cours d'eau et fossés repérés au zonage devra être conservée et qu'ils devront obligatoirement être entretenus. Les zones à dominante humide ont été classées en zone naturelle.</p>
<p><b>L'armature verte et bleue</b></p>	<p>Comme dit précédemment, les cours d'eau, formant l'armature bleue, sont protégés au zonage et via le règlement.</p> <p>Le bois de l'Offlarde, identifié en réservoir de biodiversité à préserver, est repris en zone naturelle. Le PLU préserve également les boisements et les zones à dominante humide. La ZEC au sud du territoire est également classée en zone naturelle.</p>

	 <p><b>Principaux espaces de reconquête écologique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">■</span> Réservoir de biodiversité à préserver</li> <li><span style="color: lightgreen;">■</span> Espace naturel relais à conforter</li> <li><span style="color: lightgreen;">■</span> Principe de connexion à dominante écologique : fonctionnalité des milieux à maintenir ou restaurer*</li> <li><span style="color: lightblue;">~</span> Principale liaison écologique prenant appui sur le réseau hydrographique : Potentiel à développer</li> </ul> <p><b>Trame écologique et paysagère support d'activité récréative</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">➔</span> Continuité structurante écologique, récréative et paysagère</li> <li><span style="color: lightgreen;">⋯</span> Caractère naturel et paysager à maintenir ou à renforcer</li> <li><span style="color: green;">~</span> Principe de connexion à dominante récréative - Voie verte</li> <li><span style="color: lightgreen;">~</span> Autre continuité verte urbaine à favoriser</li> <li><span style="color: brown;">~</span> Voie ferrée active : rôle de connectivité à prendre en compte</li> </ul>
<b>Le compte foncier</b>	<p>Le PADD fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. 32 ha ont été consommés entre 2006 et 2018, et 4,14 ha en extension depuis cette date. La consommation d'espace prévue au PLU serait de 7,79ha en extension pour l'habitat et 14,9 ha pour l'économie.</p>
<b>2. Améliorer l'accessibilité du territoire et la fluidité des déplacements</b>	
<b>Garantir l'accessibilité à grande échelle</b>	<p>La commune d'Ostricourt est bien desservie par les transports en commun (bus et gare) ainsi que par les axes routiers.</p> <p>En revanche, la commune n'est pas concernée par l'accessibilité à grande échelle.</p>
<b>Organiser la mobilité à l'échelle euro-régionale</b>	La commune n'est pas concernée.
<b>Assurer la fluidité interne du territoire</b>	La commune n'est pas directement concernée.
<b>3. Répondre aux besoins en habitat dans une dynamique des solidarités</b>	
<b>Assurer les parcours résidentiels par une offre adaptée et diversifiée</b>	<p>Les projets permettent d'offrir des logements diversifiés ainsi que des équipements et l'extension d'une activité économique.</p> <p>Les projets au sein du tissu urbain (dent creuse et renouvellement urbain) ont été définis en priorité.</p> <p>De plus, le PADD affiche l'ambition de favoriser l'implantation durable des habitants actuels et futurs tout en maintenant une mixité sociale et urbaine.</p>

<p><b>S'engager en faveur d'une rénovation ambitieuse du parc de logements</b></p>	<p>Le PADD précise que le renouvellement urbain sera privilégié. La reconversion des cités minières contribue à cet objectif.</p>
<p><b>Lutter contre les inégalités socio-spatiales</b></p>	<p>Comme dit précédemment, le PADD affiche l'ambition de favoriser l'implantation durable des habitants actuels et futurs tout en maintenant une mixité sociale et urbaine.</p>
<p><b>4. Se mobiliser pour l'économie et l'emploi de demain</b></p>	
<p><b>Les principes de localisation du foncier et de l'immobilier économique</b></p>	<p>Le PADD précise que le projet communal vise à permettre le développement cohérent et pérenne de la zone d'activités. Il précise qu'il sera nécessaire d'optimiser l'utilisation des surfaces dédiées à l'activité économique et d'assurer une transition qualitative entre l'espace urbanisé et les plaines agricoles.</p>
<p><b>Les priorités spatiales du développement économique</b></p>	<p>La zone d'activités fait partie des secteurs et sites de développement économique métropolitains prioritaires à l'horizon 2035.</p> 
<p><b>Le compte foncier économique</b></p>	<p>La commune prévoit 14,9 ha pour permettre le développement de l'activité économique communale.</p>
<p><b>5. Organiser le développement commercial métropolitain</b></p>	
<p><b>Conforter les centralités commerciales urbaines</b></p>	<p>Le PADD affiche l'objectif de maintenir le dynamisme commercial en centre-ville. Le projet de requalification du centre-ville vise également cet objectif.</p>
<p><b>Les conditions d'implantation spécifique</b></p>	<p>La commune n'est pas concernée.</p>
<p><b>6. Viser l'exemplarité en matière environnementale</b></p>	
<p><b>Garantir un cadre respectueux des ressources naturelles et de la santé publique</b></p>	<p>La majorité des éléments naturels sont protégés sur la commune.</p> <p>Pour protéger la ressource en eau, le règlement dispose que les eaux usées domestiques seront obligatoirement évacuées via les zones d'assainissement collectif sans aucune stagnation ni traitement préalable, les eaux résiduelles des activités seront subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et seront rejetées dans le respect des textes réglementaires. Les eaux pluviales, quant à elles, seront infiltrées à la parcelle ou rejetées dans le réseau</p>

	<p>d'assainissement.</p> <p>Bien que les projets soient concernés majoritairement par un risque de remontées de nappes moyen et en dehors de zones inondées constatées, des aménagements paysagers sont prévus au sein de chaque projet limitant ainsi l'imperméabilisation des sols pour ne pas aggraver ce risque présent sur la commune.</p> <p>Le périmètre du PPRT a été retranscrit sur le zonage, et annexé au PLU.</p> <p>Les autres risques sont également mentionnés sur le zonage et dans le règlement.</p>
<p><b>Préparer l'avenir énergétique de la métropole et son adaptation au changement climatique</b></p>	<p>Pour favoriser des déplacements responsables et diminuer les consommations énergétiques, le PADD affiche l'objectif d'améliorer les conditions de circulation automobile, piétonne et cyclable.</p> <p>Une OAP thématique « déplacement » a spécifiquement été réalisée. La requalification du pôle gare répond également à cet objectif.</p> <p>De plus, le zonage reprend les chemins à protéger au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme.</p>
<p><b>7. Offrir un cadre de vie métropolitain de qualité</b></p>	
<p><b>Concevoir des espaces publics de qualité porteurs du vivre ensemble</b></p>	<p>Dans le cadre de ces projets, la commune n'est pas concernée.</p>
<p><b>Reconnaître la richesse et la diversité du patrimoine et des paysages</b></p>	<p>Le patrimoine naturel ou urbain est protégé au zonage et dans le règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Le PADD signale que les entrées de ville seront traitées de manière à ne pas dénaturer l'identité de la commune et à ne pas obstruer les perspectives intéressantes sur la plaine agricole.</p> <p>Les OAP s'assurent du traitement des franges paysagères des projets.</p>
<p><b>Développer et conforter l'université, le tourisme, les arts, la culture et les sports</b></p>	<p>La commune n'est pas directement concernée.</p>
<p><b>Mettre en œuvre la métropole intelligente et concernée</b></p>	<p>La commune n'est pas directement concernée.</p>
<p><b>8. La démarche « territoire de projets »</b></p>	
<p><b>Initier des territoires de projets</b></p>	<p>La commune n'est pas directement concernée.</p>

L'analyse de la compatibilité avec les autres documents d'urbanisme est explicitée dans l'Evaluation Environnementale.

## PARTIE V : EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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 ou le conseil municipal 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 ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

La mise en place de ce dispositif de suivi permettra de conduire le bilan du PLU d'Ostricourt, 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
<b>Croissance démographique</b>	Atteindre une croissance de 10% à l'horizon 2030.	Evolution du nombre d'habitants	Statistiques INSEE
<b>Age de la population</b>	Favoriser le renouvellement naturel de la population, anticiper le vieillissement de la population.	Analyse de la pyramide des âges	Statistiques INSEE
<b>Ménages</b>	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
<b>Nombre de logements</b>	Produire suffisamment de logements pour atteindre l'objectif démographique	Evolution du parc de logements  Comparaison croissance démographique et évolution du parc de logements	Statistiques INSEE

<b>Pourcentage de logements sociaux et en accession</b>	Produire un minimum de logements sociaux pour favoriser la mixité (répondre aux objectifs fixés dans les OAP)		Source communale
<b>Vacance des logements</b>	Maintenir un taux de vacance proche de 6%, qui correspond au seuil normal de fluidité du parc.	Part des logements vacants dans le parc de logements total	Source communale Statistique INSEE
<b>Renouvellement urbain</b>	Prévoir la reconversion des friches urbaines et gisements fonciers encore disponibles		Source communale

ECONOMIE			
Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
<b>Economie de proximité</b>	Favoriser l'implantation de commerces ou de services de proximité dans le centre-ville par une mixité fonctionnelle du tissu permise dans le règlement. Permettre l'aménagement de la zone 1AUpfm.	Nombre de services offerts à la population  Evolution du nombre de commerces et des points de vente présents sur la commune  Optimisation du foncier de la zone 1AUpfm	Source communale  Chambre de Commerce et d'Industrie
<b>Agriculture</b>	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
<b>Zone à urbaniser</b>	Investir en temps voulu les zones de développement prévues (d'ici 2030)	Remplissage des zones AU : temporalité et qualité urbaine des opérations (paysagère, organisationnelle...)	Source communale Autorisations d'urbanisme
<b>Espaces libres ou mutables en zone U</b>	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 par reconversion de friches sur l'ensemble des terrains urbanisés.	Source communale
<b>Densité</b>	Respecter les densités minimales imposées par les OAP	Nombre de logements sur la surface totale consommée	Source communale

EQUIPEMENTS			
Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
<b>Ensemble des équipements</b>	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  Académie
<b>Réseaux : électricité, eau potable, assainissement,</b>	Adapter les réseaux au développement de l'urbanisation	Travaux réalisés Connectivité des réseaux Population desservie	Gestionnaire des réseaux (SDIS...)

<b>défense incendie, voirie, numérique</b>	<p>Limiter la pression sur les réseaux existants</p> <p>Déploiement du numérique</p>	<p>Nombre de logements équipés d'un système de récupération de pluie</p> <p>Consommation d'eau à l'échelle de la commune</p>	Source communale
<b>Déchets</b>	<p>Diminuer le nombre de déchets, améliorer la collecte et traitement sélectif des déchets ménagers et assimilés</p>	<p>Evolution des quantités totales en tonnes de déchets par type de déchets et par type de consommateurs ;</p> <p>Volume des matériaux recyclés ;</p> <p>Nombre de logements équipés en point de composts et de tri.</p>	Communauté de communes

ORGANISATION COMMUNALE			
Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
<b>Espaces publics</b>	<p>Assurer un traitement qualitatif des futures zones à urbaniser et des espaces verts</p> <p>Assurer la préservation des espaces de respiration</p> <p>Assurer un bon niveau de plantation dans les futurs projets (stationnement, places...).</p>	<p>Recensement des problèmes de stationnement le long des trottoirs ;</p> <p>Fréquentation des espaces publics et qualité ;</p>	<p>Source communale</p> <p>Terrain</p>
<b>Site de développement urbain</b>	<p>Respect des principes des OAP (desserte organisation du bâti, paysage, gestion hydraulique de la zone, densité...) ;</p> <p>Intégration des futurs habitants à la vie communale.</p>	<p>Analyse de la correspondance projet/OAP</p>	Source communale
<b>Déplacements doux</b>	<p>Développer le maillage doux, recréer des liaisons douces entre les espaces de</p>	<p>Existence et valorisation des chemins et liaisons doux protégés au</p>	Source communale

	respiration ou entre les équipements publics principaux et les zones d'habitat.	règlement. Nombre de chemins maillés et fréquentation.	Terrain
<b>Transports collectifs</b>	Faciliter l'utilisation des transports en commun		
<b>Sécurité</b>	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
<b>Patrimoine protégé</b>	Protection et mise en valeur du patrimoine urbain et naturel	Analyse des permis ou des déclarations de travaux	Permis de construire DDTM Terrain
<b>Intégration paysagère des projets</b>	Franges paysagères et réglementation de l'aspect des constructions (implantation, hauteur, façades...)	Analyse de la mise en œuvre des OAP et du règlement	Terrain  Source communale

Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
<b>Milieux sensibles :</b>	Améliorer et protéger la fonctionnalité écologique de ces espaces	Présence des entités boisées existantes au moment de l'approbation du PLU.	Etude faune-flore-habitat
<b>Boisements</b>		Présence d'essences	Source communale
<b>Corridor de trame</b>			

<i>bleue le long du Vert fossé</i>		locales.	Terrain
<i>Ressource en eau</i>	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

RISQUES ET NUISANCES			
Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
<b>Inondation</b>  <b>Cavités</b>  <b>Autres risques recensés sur la commune</b>	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  DDTM
<b>Pollution des sols</b>	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
<b>Climat et qualité de l'air</b>	Minimiser l'impact des projets sur le climat	Mesures de qualité de l'air et des émissions de gaz à effet de serre	ATMO
<b>Energie</b>	<p>Diminuer la consommation énergétique des bâtiments</p> <p>Privilégier l'apport d'énergies renouvelables</p> <p>Favoriser un développement urbain économe en énergie (limitation des déplacements motorisés, bâtiments exigeants...)</p>	<p>Consommation de kWh par an et par km<sup>2</sup></p> <p>Nombre de logements basse consommation et passifs</p> <p>Nombre de permis de construire dans des zones desservies par des équipements</p>	<p>Source communale</p> <p>Permis de construire</p> <p>Relevés de consommation</p>