

PROJET

GRAND ARRAS

VIVRE EN 2030

RÉVISION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE ROEUX

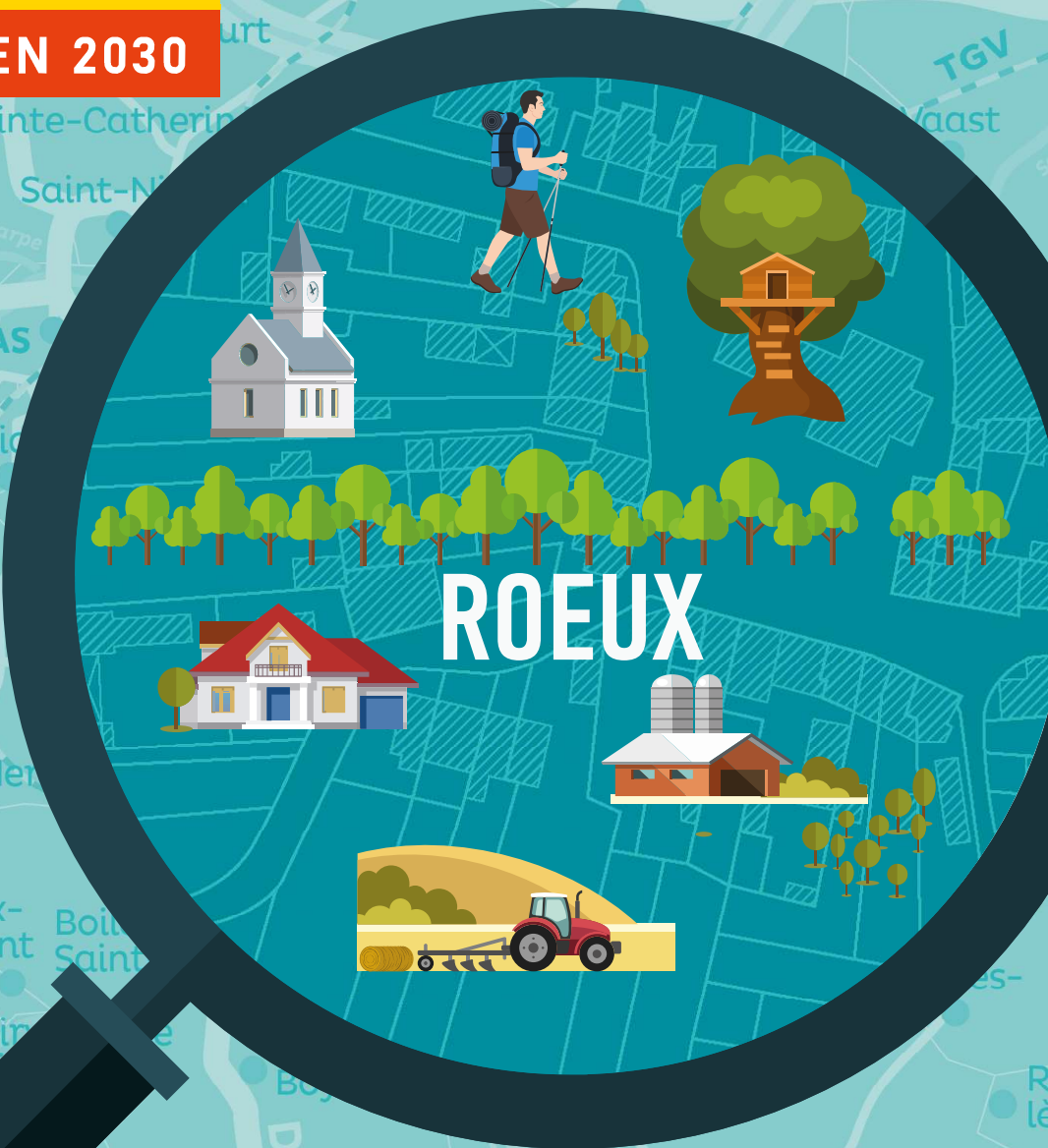
Approbation

Vu pour être annexé
à la délibération du
Conseil Communautaire
en date du 9 mars 2023



Pour le Président,
le Vice-président délégué
à l'Urbanisme

Alain VAN GHOLDER



ROEUX

Rapport de présentation

Livret 2

Explication des choix retenus

Parties 2.1, 2.2, 2.3, 2.4



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE RÈUX

Livret 2

Explication des choix retenus

Partie 1 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Approbation





SOMMAIRE

Table des matières

Partie 1 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	1
A. Du projet de territoire au PADD : analyse de plusieurs scénarii	3
I / Les fondations du projet de territoire.....	3
II / Les scénarii étudiés	5
III / Les choix opérés par rapport aux besoins répertoriés	8
AXE 1 : UNE ECONOMIE A HAUTE VALEUR HUMAINE AJOUTEE PROFITABLE AUX HABITANTS DU TERRITOIRE.....	9
AXE 2 : UN CADRE DE VIE PRIVILEGIE : UN ENVIRONNEMENT NATUREL ET UN PATRIMOINE HISTORIQUE A PRESERVER.....	12
AXE 3 : UNE ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE RENFORCEE GARANTE DES GRANDS EQUILIBRES SOCIO-ECONOMIQUES ET DU POSITIONNEMENT COMPETITIF DU TERRITOIRE	14
AXE 4 : UN TRES HAUT NIVEAU DE SERVICE A LA POPULATION FACILITATEUR DE DEPLACEMENTS ET DE VIE QUOTIDIENNE.....	18
AXE 5 : UNE RESPONSABILITE SOCIETALE EXIGEANTE : LIEN SOCIAL ET SOLIDARITES AU SERVICE DU BIEN VIVRE ENSEMBLE	20
B. Choix retenus en faveur de la préservation et de la valorisation de l'environnement.....	22
I / La Trame Verte et Bleue	22
II / Risque santé	22
III / Climat énergie.....	23
IV / Paysage.....	24
C. Justification des objectifs chiffrés de modération de consommation foncière du PADD au regard du SCoT et des dynamiques économiques et démographiques	25
I / Le choix d'un objectif chiffré de modération de consommation foncière.....	25
II / Un objectif en adéquation avec la dynamique engagée par le SCoT en cours de révision	28
III / Un objectif qui permet de répondre de manière satisfaisante aux besoins d'accueil de la CUA.....	29
IV / Un objectif qui s'inscrit également dans une démarche qualitative portée par le PADD.	30
D. Dispositions en faveur de la limitation de consommation d'espace et du renouvellement de la ville sur elle-même.....	31
I / Des propositions méthodologiques favorisant la mutation urbaine	31
II / Une délimitation des zones à urbaniser du PLU respectant l'objectif chiffré de consommation foncière	32
III / Des OAP dont les dispositions favorisent une urbanisation compacte et de qualité	34
IV / Des dispositions réglementaires permettant la densification des tissus urbains constitués	34



A. Du projet de territoire au PADD : analyse de plusieurs scénarii

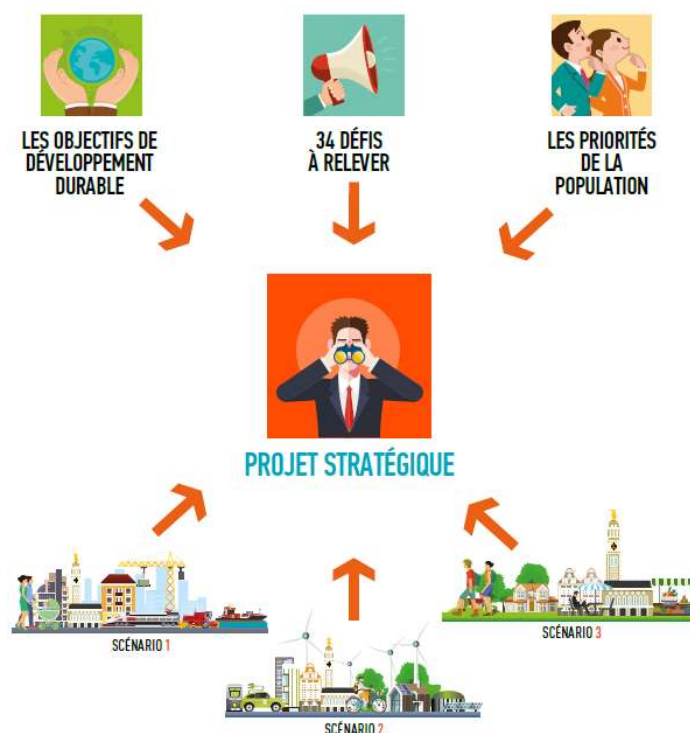
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) expose les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues de manière globale par la commune de Roëux pour les années à venir, en articulation avec les documents de planification d'échelle supra-communale et dans la continuité du projet de territoire de la Communauté urbaine d'Arras. Il est élaboré sur la base des enjeux mis en évidence par le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement du PLU et constitue l'expression de la vision portée par les élus et les habitants pour le territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Commune de Roëux a été élaboré dans le respect des grands principes de développement durable de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme. Ces grands principes généraux s'appliquent à l'ensemble du territoire de national et chaque document d'urbanisme, tel que le PLU, doit déterminer les conditions de leur mise en œuvre.

I / Les fondations du projet de territoire

Le projet de territoire « Grand Arras 2030 » est fondé sur le croisement de trois registres d'ambitions, d'enjeux et d'attentes :

- Les objectifs de développement durable.
- Les 34 défis / enjeux relevés au travers du diagnostic.
- Les priorités exprimées par la population.



La Communauté Urbaine d'Arras et donc toutes ses communes membres dont Roëux porte une ambition forte en matière de développement durable, accompagnée dans cette démarche par une politique volontariste de la Région pour relever le défi de la Troisième Révolution Industrielle (Rev3).



Cette ambition se décline dans le domaine de l'habitat et du logement par des objectifs et orientations volontaristes :

- Favoriser l'installation sur le territoire des actifs n'y résidant pas pour optimiser les mobilités domicile-travail.
- Diminuer significativement la consommation foncière pour l'habitat, en privilégiant la reconquête des friches et des dents creuses, la mobilisation du bâti existant (remise sur le marché de logements vacants, changements de destination de locaux d'activités en logements...).
- La diversification de l'offre d'habitat pour favoriser les parcours résidentiels des ménages et améliorer la mixité sociale et générationnelle aux différentes échelles territoriales.
- Massifier la rénovation du parc existant, social et privé.

Au travers du projet de territoire, la commune souhaite répondre aux attentes et priorités exprimées par les habitants.

Le projet doit également permettre de relever les 34 défis / enjeux retenus par les élus à l'issue du diagnostic. Plusieurs enjeux concernent l'habitat et le logement, notamment dans les thématiques suivantes :

- Un territoire à économiser :
 - o Maîtriser la consommation d'espace (priorisation de la reconstruction de la ville sur la ville et travail sur de nouvelles formes d'aménagements).
 - o Inventer des outils pour le renouvellement urbain et la requalification du bâti ancien énergivore.
 - o Mixer les fonctions à l'échelle des quartiers et des communes (emploi, logements, services et commerces).
- La solidarité à développer :
 - o Renforcer la solidarité d'accueil des ménages, en veillant à une meilleure répartition des ménages et des logements, y compris des populations spécifiques.
 - o Définir une stratégie pour accompagner le vieillissement de la population.
- L'attractivité à préserver : améliorer/renforcer l'attractivité résidentielle et touristique du territoire.
- L'équilibre à trouver en termes d'habitat :
 - o Réviser les objectifs de développement de l'habitat en lien avec le contexte actuel et l'ambition à définir en matière d'attractivité résidentielle.
 - o Développer une offre neuve adaptée aux besoins et attractive, tout en amplifiant la requalification et la reconquête des logements anciens, vacants, vétustes et/ou énergivores



II / Les scénarii étudiés

Dans le cadre de l'élaboration du projet de territoire deux scénarios de développement ont été élaborés :

- Le maintien de la population sur la commune de Roëux par rapport au niveau de population de fin 2020,
- Une croissance à 6% conformément aux objectifs fixés au niveau du SCOT.

Sur la prévision du desserrement des ménages

Le territoire, comme tous les autres, « subit » des phénomènes globaux, sociétaux, qui tendent à limiter le nombre d'individus par ménage :

- Décohabitation (rupture conjugale, mutations professionnelles, ...)
- Progression du mode de vie célibataire
- Vieillesse de la population
- Nombre d'enfants par femme qui diminue.

Ces phénomènes sont nationaux, observés partout : il est dur de les quantifier localement, d'où le fait de partir sur une méthode de desserrement identique pour toutes les communes de la strate communes rurales de la CUA dont Roëux, conformément au SCOT en vigueur (- 0,45), et non de vouloir déterminer trop précisément la taille moyenne des ménages à venir de chaque commune par une méthode autre qu'une diminution fixe.

Le desserrement estimé pour la commune de Roëux afin de construire le scénario prospectif lié au projet de planification intègre, en parallèle des phénomènes sociétaux, des données de contexte local.

Ces caractéristiques propres sont la présence de :

- Beaucoup de personnes de plus de 60 ans aujourd'hui à Roëux (24,1 % de la population communale, INSEE 2018) : à l'horizon du PLU, 2036, ce public va inévitablement encore vieillir, le veuvage devrait donc être plus important et jouer dans la réduction de la taille des ménages. Ceci dans un contexte général d'expression de la part des habitants en situation de perte d'autonomie de rester vivre au village.
- Beaucoup de familles avec enfants aujourd'hui âgés entre 0 et 15 ans* : ces enfants vont grandir, beaucoup d'entre eux deviendront, à l'horizon du PLU, des étudiants et jeunes actifs qui quitteront la commune pour les pôles d'études et d'emploi, participant au desserrement. Les enfants de 0 à 15 ans constituent 18 % de la population de la commune en 2018.

Finalement, l'intégration de toutes les données d'évolution socio-démographique présentées a incité à orienter le scénario de desserrement vers la tendance d'une taille moyenne des ménages équilibrée autour de 2 individus, dans lesquelles les enfants dans les familles deviennent mobiles et le nombre de foyers de personnes en retraite va augmenter.

C'est ce qui justifie la tendance de réduction de 0,45 qui affecte la commune rurale de Roëux dans le projet de planification.

Cette taille équilibrée moyenne de 2 personnes par ménage constitue d'ailleurs, dans la méthodologie communautaire, le seuil minimal de calcul du besoin en logements pour les communes rurales.

Le maintien de la population de fin 2020

Il s'agit ici de calculer de manière théorique le nombre de logements qui serait à construire à l'horizon d'ici 2036 pour que le territoire conserve son nombre d'habitants depuis le dernier recensement 2018 mis à jour en fonction des logements autorisés au 31/12/2020 (étude des autorisations du sol). Un principe de diminution de la taille moyenne de 0,45 est appliqué, avec un seuil minimal de 2 personnes par logement. Les chiffres sont arrondis au nombre entier supérieur.



	Population en 2020	Résidences Principales (RP) en 2020	Taille moyenne des ménages des RP en 2020	Desserrement prévu sur la période 2020-2036	Taille des ménages en 2036 (Seuil minimal de 2)	Résidences principales nécessaires en 2036	Logements nécessaires pour le maintien de la population de 2020
Roeux	1450	613	2,36	-0,45	2,00	768	112

Ainsi, pour maintenir la population sur la commune de Roeux, un objectif de construction de 112 logements est nécessaire.

Un objectif de croissance de 6% pour Roeux (commune identifiée comme rurale au SCOT)

Les chiffres sont arrondis au nombre entier supérieur.

	Objectifs de croissance de 6%	Résidences Principales (RP) en 2020	Taille moyenne des ménages des RP en 2020	Desserrement prévu sur la période 2020-2036	Taille des ménages en 2036 (seuil minimal de 2)	Résidences principales nécessaires en 2036	Logements nécessaires pour une croissance de 6%
Roeux	1536	613	2,36	-0,45	2,00	768	43

Pour répondre aux objectifs démographiques, la réalisation de 43 logements est nécessaire.



	Logements à produire pour le maintien	Logements réalisés depuis 2020	Besoin net pour le maintien	Logements à produire pour répondre aux objectifs du PADD	Logements réalisés depuis 2020	Besoin net en logements pour répondre aux objectifs du PADD
Roeux	112	0	112	43	0	43

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'énoncent le code de l'Urbanisme et les documents supra communaux.

Pour limiter la consommation d'espace, des densités minimales sont imposées par le SCOT de la Région d'Arras.

La densité est la suivante :

- 16 logements/ha car appartenant à la strate des communes rurales.

Concernant la résorption de la vacance, la commune de Roeux a un taux de vacance très faible (4% en 2018) contribuant à la rotation du marché immobilier mais ne permettant pas de réduire la traduction en surface du besoin en logements en s'appuyant sur des possibilités de résorption de la vacance (CUA : 7% et PDC : 8% en 2018).

De même, en termes de renouvellement urbain, Roeux dispose de peu de corps de ferme de grande taille pouvant être éventuellement divisés en logements car ces derniers soit ont déjà fait l'objet de division, soit ont un usage agricole pérenne (siège d'exploitation). Néanmoins, le taux de renouvellement urbain annuel calculé pour la commune de Roeux sur les tendances passées les plus favorable (opération importante de division d'un corps de ferme) est estimé à 2 logements par an (comparaison données SITADEL et INSEE), soit 32 logements sur une période de 16 ans. Cet objectif est très ambitieux par rapport aux possibilités offertes par le tissu bâti existant.

Traduction en surface					
	Densités minimales en log/ha	Besoin en logements pour le maintien de la population	Traduction en surface pour le maintien de la population	Besoin en logements pour répondre aux objectifs du PADD	Traduction en surface pour répondre aux objectifs du PADD
Roeux	16	112 (- 32 logements en renouvellement urbain)	5,00	43	2,68

Les besoins en surface s'élèvent au total à 5,00 ha pour le maintien de la population et à 2,68 ha pour atteindre les objectifs de croissance souhaités, soit un total de 7,68 ha.



III / Les choix opérés par rapport aux besoins répertoriés

A travers son PADD, la commune de Roëux contribue de répondre à l'ambition de la Communauté Urbaine d'Arras de devenir, à l'horizon 2036, une référence incontestable du développement local à haute valeur humaine ajoutée. Pour relever ce défi, le Grand Arras inscrit résolument son projet dans une démarche stratégique d'inspiration qualitative et se distinguera par sa quête d'excellence dans les domaines qui contribuent essentiellement aux progrès et à l'expansion de l'art de vivre.

Cinq axes de développement stratégiques ont été retenus pour un territoire d'excellence :

- **Axe 1 : Une économie à haute valeur humaine ajoutée profitable aux habitants du territoire**
Ambition : Devenir un territoire focalisant et sélectif, leader dans les domaines économiques à haute valeur humaine ajoutée : Services tertiaires ; Agroalimentaire Nutrition ; Logistique ; Tourisme & loisirs ; BTP éco-responsable.
- **Axe 2 : Un cadre de vie privilégié : Un environnement naturel et un patrimoine historique à préserver**
Ambition : Prendre des responsabilités importantes dans le domaine de la « gestion de patrimoine de l'humanité » : Patrimoine historique ; Patrimoine paysager ; Ressources naturelles ; Biodiversité.
- **Axe 3 : Une attractivité résidentielle renforcée garante des grands équilibres socio-économiques et du positionnement compétitif du territoire**
Ambition : Hisser le village au rang des destinations résidentielles les plus prisées au Nord de Paris, susceptibles d'attirer de nouvelles populations à haut pouvoir d'achat et de satisfaire les désirs des salariés de l'agglomération.
- **Axe 4 : Un très haut niveau de service à la population facilitateur de déplacements et de vie quotidienne**
Ambition : Offrir à la population un niveau de services digne d'une « petite capitale », autosuffisante et performante dans les domaines de la mobilité, de la connectivité, de la santé, de la culture, des loisirs, du commerce de proximité, de l'artisanat et des services à la personne.
- **Axe 5 : Une responsabilité sociétale exigeante : lien social et solidarités au service du bien vivre ensemble**
Ambition : Devenir un territoire modèle en matière d'équilibre sociétal, fondé sur la solidarité entre les hommes, la coopération entre les organisations, les relations enrichissantes entre les pôles urbains et les espaces ruraux.



AXE 1 : UNE ECONOMIE A HAUTE VALEUR HUMAINE AJOUTEE PROFITABLE AUX HABITANTS DU TERRITOIRE

Renforcer la position géostratégique du territoire, au cœur des échanges de l'Europe du Nord

Longtemps restée excentrée, la CUA est devenue dans la nouvelle géographie des échanges, un lieu central, et ce sur différents périmètres : à l'échelle européenne entre le Benelux et le bassin parisien, à l'échelle nationale entre le Nord et le bassin parisien, à l'échelle régionale entre Amiens et Lille, ...

A ce titre, la commune de Roëux bénéficie d'une localisation stratégique, à proximité des autoroutes A1 et A26, mais également de la gare d'Arras et dispose d'une halte ferroviaire disposant d'un bon niveau de desserte.

Cette situation géographique justifie le développement envisagé sur la CUA, avec, de surcroît, la mobilisation pour défendre le projet de réseau express ferroviaire.

Faire coïncider dynamique de l'emploi et dynamique résidentielle

Le PADD vise à répondre à deux objectifs stratégiques majeurs :

D'une part, conforter et pérenniser une dynamique démographique positive, offrant la possibilité d'un développement régulier et maîtrisé dans la durée, condition d'un maintien de l'activité économique, de l'emploi et des aménités urbaines.

L'enjeu porte donc sur la mise en œuvre de conditions favorables pour que les ménages puissent continuer à habiter sur le territoire (=fidéliser la population), et sur l'accueil dans de bonnes conditions de nouveaux ménages (=être attractif).

D'autre part, favoriser un équilibre entre le développement des fonctions résidentielles et économiques, faire en sorte que le territoire soit à la fois un lieu de travail et de résidence. En effet, seuls 9,5% des actifs travaillent sur le territoire de Roëux. La majeure partie se dirige vers les pôles de Douai, Lille, et sur les autres communes de la CUA. Néanmoins, si cette dernière accueille 56000 emplois, près de 28 000 sont occupés par des extérieurs.

Cette situation a des conséquences défavorables pour le territoire : un manque à gagner financier (moins de recettes liées aux taxes foncières, d'habitation, moins de revenus consommés sur place...) mais aussi une poursuite de l'étalement urbain (et les conséquences sur le financement des charges de centralité).

Pour mieux conjuguer et combiner dynamique résidentielle et dynamique économique, deux ambitions sont fixées au travers du PADD :

- Favoriser l'installation sur le territoire des actifs qui y travaillent mais qui n'y résident pas, donner envie à ces salariés de résider sur le territoire où ils exercent leur activité professionnelle.
- Faire en sorte que demain les créations d'emplois profitent davantage aux habitants du territoire.

La finalité est double :

- Promouvoir un modèle de développement plus durable, en réduisant les trajets domicile-travail.
- Offrir la possibilité aux actifs du territoire qui le souhaitent de trouver des solutions de logements correspondant à leurs attentes et situées à « proximité » de leur lieu de travail, afin de faciliter leur vie quotidienne et d'améliorer leurs conditions de vie.

Dans ce cadre, l'objectif consiste notamment à conforter le pôle économique que constitue l'entreprise SATCOMS, mais également les autres activités présentes (entrepôts et bureaux d'AGS IMMO au sein de l'ex-carrefour contact) en favorisant leur possibilité de renforcement.



Favoriser l'implantation d'activités au sein du tissu urbain

Une mixité fonctionnelle doit être recherchée, afin d'éviter que la commune ne soit qu'un lieu de résidences. En effet, la commune est plutôt résidentielle, bien qu'elle accueille des équipements, quelques commerces de proximité et des activités artisanales.

L'objectif est de conforter les activités implantées de manière diffuses au sein du tissu urbain, telles que les activités commerciales, artisanales ou encore médicales et paramédicales. En ce sens, le zonage et le règlement favorisent la mixité fonctionnelle, tout en assurant une compatibilité entre les usages.

Conforter l'attractivité du territoire en renforçant la complémentarité entre les différentes formes de tourisme

De manière générale, la CUA dans sa globalité dispose de sérieux atouts pour développer et combiner entre elles diverses vocations touristiques : la richesse des patrimoines bâti et naturel, les projets de développement autour de la vallée de la Scarpe, les marques historiques de la 1^{ère} guerre mondiale...

Sur le territoire de Roëux, de nombreux points d'appui au développement touristique ont été identifiés, comme les chemins de randonnées et notamment la véloroute « Au fil de l'eau », le domaine NATUREZA, le patrimoine naturel et le petit patrimoine bâti... Ces éléments font l'objet d'une protection au sein des pièces réglementaires du PLU.

Avec l'opportunité de mêler urbain et rural, les tourisms de mémoire, d'affaire, évènementiel, de loisirs ont un potentiel de développement certain dans les prochaines années.

Maintenir une activité agricole dynamique

L'activité agricole fait partie intégrante du territoire. L'enjeu du PLU sera de lutter contre le morcellement de l'espace, en trouvant des solutions adaptées conciliant développement de l'activité agricole et développement stratégique du territoire. Il est essentiel d'accompagner les agriculteurs dans leur évolution, le maintien de cette agriculture et son essor est l'un des objectifs du document d'urbanisme qui au travers du PLU valorise toujours un peu plus l'agriculture et l'économie qu'elle génère en lien avec le développement global du territoire.

De plus, le projet de territoire se fixe comme objectif de développer et compléter l'offre touristique en renforçant les articulations entre tourisme urbain, périurbain et rural. Cet objectif permet de répondre aux enjeux de développement et de diversification des pratiques agricoles.

Ainsi, le dialogue avec le monde agricole est assuré en permanence afin de permettre le développement de l'activité agricole. Cela répond donc à la volonté de maintenir une activité économiquement dynamique, et de permettre aux exploitants en place de développer leurs activités afin de garantir la survie du secteur.

En termes de mobilité, cela signifie qu'il est nécessaire de bien prendre en compte la spécificité du déplacement agricole et de gérer les points de conflit avec la circulation générale. Dans le cadre du PDU, il est préconisé de prendre en compte la mobilité agricole et de rappeler les contraintes des engins agricoles et localiser les secteurs à enjeux.

Enfin, le développement de la sylviculture est un objectif poursuivi par la CUA qui répond à de multiples enjeux : reboiser le territoire et restaurer les continuités agricoles ; adopter une attitude « durable » en faisant fonctionner les différents écosystèmes ensemble ; assurer une agriculture écologiquement performante.



En ce sens, la diversification de l'activité agricole est encouragée par le règlement du PLU afin notamment de développer les circuits courts. En outre, la limitation de la consommation de terres agricoles et la préservation des pâtures contribue également à la protection de cette activité.

Cette volonté de maintenir une activité agricole s'est traduit :

- Par l'inscription de zones de développement prévues par le PLU n'appelant pas d'observation relative à des impacts négatifs qu'aurait le projet de développement sur la pérennité économique des exploitants du territoire communal ; Ainsi, Le site d'extension au cœur du village, appartenant à la Commune, a déjà fait l'objet d'une éviction de la part du propriétaire antérieur et le deuxième secteur d'extension a été phasé afin de prendre en compte le départ en retraite par l'exploitant de la zone à échéance 2024/2026. Le site à vocation d'accueil d'activités économiques n'est pas assis sur des zones agricoles et le site appartenant à la Commune projeté pour accueillir le city-parc est voué à réintégrer la zone agricole pour l'essentiel du terrain ;
- Par le partage avec le monde agricole des secteurs de préservation des haies, pâtures et boisements inscrits dans le PLU permettant de s'assurer que ces derniers n'impactent pas la pérennité économique des exploitations agricoles du territoire ;
- Au sein de l'OAP communale et des OAP sectorielles :

La limitation des extensions urbaines sur les terres agricoles est un facteur qui permet de maintenir le dynamisme de l'activité agricole sur le territoire de Rœux.

Par ailleurs, à l'occasion de l'aménagement de certains sites, l'OAP communale et l'OAP sectorielle en interface avec les zones agricoles prévoient la continuité des accès agricoles pour ne pas contraindre les exploitants dans leurs activités en spécifiant de maintenir une fenêtre d'accès.

- Au sein du règlement écrit et graphique :

A été délimitée une zone A correspondant aux secteurs du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le règlement de la zone A, à l'exception des secteurs Ac, prévoit un ensemble de dispositions visant à permettre aux activités agricoles et agro-alimentaires d'évoluer selon leurs besoins, en accord avec des pratiques et une demande en constante évolution. Y sont donc autorisées les installations et constructions liées à l'activité agricole et la diversification des activités agricoles (ARTICLE 2).

La hauteur maximale est fixée à 15 mètres afin de prendre en compte les préconisations de la Chambre d'agriculture qui estime que cette hauteur est nécessaire pour l'emploi des équipements agricoles actuels (les semi-remorques remplacent les bennes) - (ARTICLE 5). Dans cette même optique, une hauteur maximale supérieure est admise pour les ouvrages techniques et silos (30 mètres) - (ARTICLE 5).

Enfin, pour autre exemple, l'emprise au sol n'est pas réglementée car imposer des règles particulières est susceptible de pénaliser les exploitants agricoles qui ont des besoins très hétérogènes (ARTICLE 4).

La délimitation des zones d'extension urbaine, tant mixte qu'économique, a été faite en visant la limitation de consommation des terres agricole. Les règles qui s'y appliquent favorisent la possibilité de densifier.

Les exploitations agricoles implantées en zone urbaine mixte ont été prises en compte en leur laissant la possibilité de s'étendre sans restriction de surface de plancher ou d'emprise au sol à l'exception des bâtiments d'élevage (ARTICLE 2) ».



De même, l'exploitation agricole présente dans le corridor écologique restreint lié à la Scarpe a été prise en compte et classée en Ac afin de ne pas nuire au projet de l'exploitant agricole (chevaux).

Structurer de nouvelles filières d'excellence dans la perspective engageante de la Troisième Révolution Industrielle

Forte de son expérience sur plusieurs filières d'excellence, la CUA souhaite mettre l'accent sur l'expertise qui lui est reconnue notamment sur le renouvellement urbain. En effet, le domaine de la construction peut utilement se développer en lien avec les perspectives de la troisième révolution industrielle dans les Hauts de France sur les sujets de l'écoconstruction, des performances énergétiques, de l'ingénierie sociale.

AXE 2 : UN CADRE DE VIE PRIVILEGIE : UN ENVIRONNEMENT NATUREL ET UN PATRIMOINE HISTORIQUE A PRESERVER

Engager le territoire sur une trajectoire post-carbone, adopter les objectifs ambitieux de la troisième révolution industrielle en région Hauts-de-France (rev3)

La commune de Roeux s'inscrit dans l'ambition de la CUA d'une économie nouvelle qui entre de plein fouet dans la modernité, une économie post-carbone qui sera à la fois vecteur d'emploi et protecteur de notre environnement. Ce nouveau système permettra de fournir aux salariés comme aux habitants un territoire au cadre de vie envié et accueillant. La collectivité s'attachera à trouver le juste milieu et les critères d'exigence entre la qualité environnementale et le développement du territoire par l'implantation d'entreprise de haute qualité. Les entreprises évoluant dans le domaine de l'environnement favoriseront le rayonnement du territoire et participeront à sa transition vers une nouvelle ère économique. De plus, la commune s'engage aussi dans l'optimisation du foncier dédié au développement économique pour assurer une évolution du territoire optimale sans pour autant empiéter sur les terres agricoles de manière disproportionnée.

Renforcer les relations entre l'espace rural, l'environnement naturel et le paysage urbain

Le territoire est principalement composé de terres agricoles cultivées situées au-delà des zones bâties. Les espaces boisés, bocagers peu nombreux seront préservés, de même que les espaces de nature liés à la vallée de la Scarpe, le Trinquise, la riviérette et les milieux aquatiques dont les zones de marais et le Lac Bleu.

Le projet vise à garantir le maintien de ces différents espaces en passant par le renforcement et l'harmonisation des liaisons paysagères et écologiques, en gardant les grandes pénétrantes vertes et agricoles et en restaurant ou renforçant les corridors écologiques.

En ce sens, les auréoles bocagères seront préservées et renforcées autour du village ainsi que les secteurs boisés plus urbains tel que la place verte du monument aux morts mais également les espaces de rencontre et de centralité au cœur du village.

Cette orientation vise non seulement à améliorer le cadre de vie mais aussi à valoriser les ressources environnementales.

Prise en compte des milieux sensibles

Le diagnostic a identifié des secteurs à enjeux écologiques sur le territoire, principalement autour de la Scarpe, notamment les zones marécageuses s'étendant au sud du territoire et le lac bleu, site présentant un intérêt écologique remarquable. Ces espaces seront à préserver de toute urbanisation. De même, les linéaires d'arbres et de haies, les boisements ponctuels, les pâtures et



les corridors écologiques ont également été pris en compte.

Consolider le capital patrimonial

Le PADD prévoit de mettre en avant le capital architectural de la commune représenté par de multiples éléments de patrimoine vernaculaire qui contribuent à l'image et l'attachement au territoire et à son histoire. Le projet du territoire est donc bien de protéger ces éléments représentants l'identité du territoire en les élevant au statut de « pépites » du territoire et, au-delà, d'en faire un atout certain pour le développement des loisirs et du tourisme. Il s'agit notamment du petit patrimoine religieux (chapelle), des corps de ferme et maisons présentant des éléments patrimoniaux identitaires du secteur, des cimetières militaires avec la promotion du tourisme de mémoire.

En outre, la conservation du patrimoine nécessite également des futures opérations d'aménagement harmonieuses, intégrées à l'environnement immédiat. En ce sens, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement du PLU permettent d'assurer un développement qualitatif, notamment les principes de transitions paysagères inscrits dans les OAP, afin d'assurer la réalisation d'une opération d'aménagement de qualité.

Economiser les ressources foncières en favorisant la densité des activités humaines

La qualité du cadre de vie, aussi bien naturelle que patrimoniale, constitue un atout majeur pour l'attractivité résidentielle de Roëux.

Il est donc essentiel dans les prochaines années que le développement résidentiel du territoire s'appuie sur cet atout, non seulement pour fidéliser des habitants mais aussi pour accueillir de nouveaux ménages. La qualité du cadre de vie permettra à la commune de se différencier positivement des territoires voisins.

Ceci implique, qu'en retour, le développement résidentiel optimise les ressources mobilisées et qu'il contribue à la préservation de cet atout, au travers notamment :

- Une consommation foncière maîtrisée et raisonnée. Pour garantir la pérennité de son écosystème, le PLU se fixe pour objectif de diminuer son rythme d'artificialisation des terres agricoles d'ici à 2036. Cet objectif pourra être atteint grâce à :
 - La reconquête des friches et des dents creuses, la mobilisation du bâti existant (remise sur le marché de logements vacants, changements de destination de locaux d'activités en logements...). Ainsi, la réalisation des nouveaux logements s'effectuera pour plus de 40% au sein de l'enveloppe urbaine ;
 - Une graduation de la densité et du volume de production de logements laissant la possibilité de se développer de manière adaptée au regard de la capacité d'accueil de nouvelles populations.
- De l'amélioration de la performance énergétique de l'ensemble du parc de logements, aussi bien dans l'offre neuve que dans le parc existant : performance énergétique des constructions neuves et programme de rénovation énergétique ambitieux dans l'ancien, en particulier pour les logements énergivores...

La commune de Roëux s'inscrit dans l'ambition de la CUA de devenir un territoire exemplaire en matière de développement de nouveaux « quartiers à énergie positive » : ces derniers contribueront à la mise en œuvre de la stratégie de transition énergétique de l'intercommunalité et constitueront des offres attractives / vitrines pour attirer de nouveaux ménages sur le territoire. Dans le cadre de la construction de nouveaux quartiers, notamment sur des secteurs attractifs ou destinés aux activités tertiaires, la commune en étroite collaboration avec la CUA étudiera la faisabilité de « quartier à énergie positive ».



La stratégie de développement urbain portée partagée avec la CUA est basée sur une volonté de rationaliser les projets pour éviter le grignotage et le morcellement des terres agricoles.

Aussi, les projets d'urbanisation à vocation mixte (habitat et équipement) seront avant tout privilégiés sur les espaces urbains à reconquérir. Ainsi, l'urbanisation en extension sur les terres agricoles est à penser uniquement si les possibilités au sein de l'enveloppe urbaine sont insuffisantes pour répondre aux besoins en logements. Cette orientation entre pleinement dans l'objectif de préservation des terres agricoles voulu dans la stratégie politique de la CUA.

De plus, chaque secteur de développement futur est analysé au regard de plusieurs critères, prenant ainsi en compte les enjeux agricoles par rapport aux projets d'urbanisation. Les projets d'urbanisation veilleront à maintenir une qualité d'accès aux espaces cultivés, aux sièges d'exploitation tout en conservant des marges d'évolution (préservation des pâtures).

Lutter contre toutes les formes de pollution et protéger le territoire contre les risques naturels et technologiques

L'ambition est aussi de préserver les écosystèmes présents dans un contexte de réchauffement climatique pour assurer la résilience du territoire vis-à-vis des bouleversements en cours et à venir et ainsi assurer une qualité de vie sur le territoire, comme développé dans le chapitre sur les choix retenus en faveur de la préservation et de la valorisation de l'environnement.

En ce sens, l'ensemble des risques a été identifié dans le diagnostic, pris en compte dans la détermination des zones d'aménagement futures, localisés dans les pièces annexes du PLU et rappelés dans les dispositions générales du règlement du PLU.

AXE 3 : UNE ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE RENFORCEE GARANTE DES GRANDS EQUILIBRES SOCIO-ECONOMIQUES ET DU POSITIONNEMENT COMPETITIF DU TERRITOIRE

Déployer une offre de logements attractive pour attirer de nouveaux habitants et fidéliser la population résidant sur le territoire

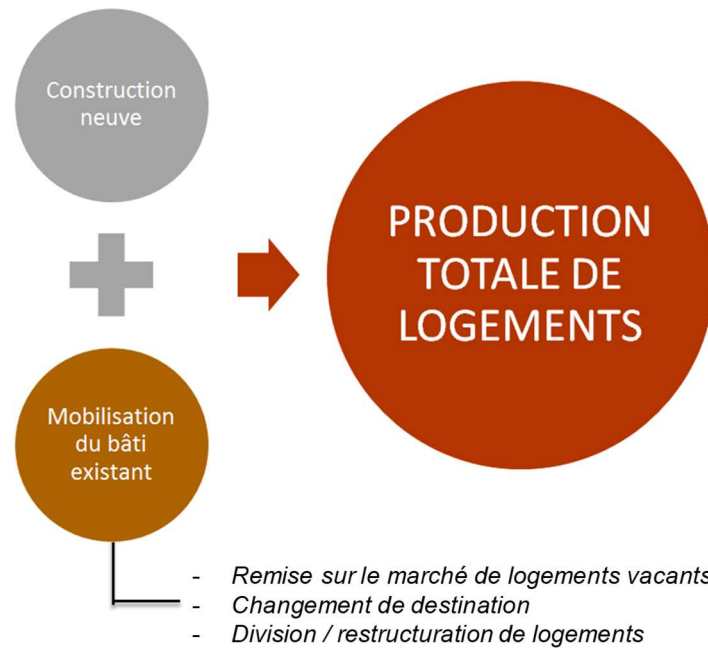
Au travers du PLU, le territoire souhaite conforter son attractivité résidentielle, à la fois pour fidéliser ses habitants actuels mais aussi pour attirer, donner envie à de nouveaux ménages plus aisés de venir s'installer sur son territoire.

En ce sens, calqué sur les objectifs de croissance identiques à ceux des autres communes de la CUA, une croissance de 6% est envisagée pour Roëux.

Cela représente une enveloppe minimale de 150 à 160 logements à l'horizon 2036, sachant qu'un maintien de la population nécessiterait environ 110 logements.

La fidélisation des résidents actuels et l'accueil des nouveaux habitants devront permettre non seulement de contribuer :

- Au renouvellement régulier de la population - condition d'un maintien du fonctionnement des équipements et de la dynamique économique du territoire.
- Mais aussi d'améliorer les équilibres sociaux et générationnels, c'est-à-dire de diversifier le profil des ménages résidant sur le territoire (des jeunes, des familles, des seniors, des ménages modestes, des classes moyennes, des ménages à haut pouvoir d'achat...).



La production de ces logements nouveaux reposera sur :

- La construction de logements neufs,
- La réhabilitation, le changement de destination et la division de logements de grande taille,
- La reconquête de logements vacants, bien que le taux soit bien en deçà du niveau global de la CUA. En effet, de manière générale, une diminution de la vacance est à rechercher, en renforçant les politiques et actions publiques dans le parc privé.

Concevoir le développement de l'habitat de manière à assurer un équilibre résidentiel et à économiser le foncier

Le PLU entend viser un développement résidentiel :

- Qui soit vecteur d'équilibre par rapport aux autres communes de la CUA : que chaque commune contribue et « tire profit » de la dynamique de développement résidentiel du territoire.
- Tout en faisant en sorte que le développement de l'habitat soit économe en ressources, notamment foncières, et qu'il contribue à conforter l'armature urbaine du territoire, condition d'un positionnement compétitif résidentiel durable et du maintien d'un cadre de vie de qualité.

L'objectif est donc de valoriser et préserver les atouts résidentiels de Roëux au travers d'un développement raisonné et contribuant à diversifier l'offre d'habitat, dans le respect des caractéristiques et de l'ambiance résidentielle actuelle de la commune.

Le territoire veillera à l'équilibre résidentiel, entre extension et renouvellement urbain. Néanmoins, l'effort de rattrapage, sur une durée aussi courte, devra être adapté aux capacités du territoire à résorber l'ensemble des dents creuses et des sites à réhabiliter, compte tenu des problématiques de rétention foncière ou des coûts d'aménagement.

À cet effet, la collectivité encouragera en priorité la réalisation de nouveaux logements diversifiés :



- Sur les espaces à reconquérir ou à requalifier (friches ou dents creuses) ;
- Dans le cadre des opérations de réhabilitation des constructions d'habitat, en particulier dégradé ou indigne.

Compte tenu des objectifs de modération de la consommation d'espace pour le développement de l'habitat et de lutte contre l'étalement urbain, une attention particulière sera portée à la densité des opérations résidentielles, notamment celles en extension du tissu urbain : elles seront, en compatibilité avec les densités inscrites dans le SCoT de 16 logements par hectare.

Ces densités minimales à atteindre sont reprises dans les OAP, et garantissent une limitation de la consommation d'espace agricole.

Proposer une solution de logement ou d'hébergement pour couvrir les besoins de tous aux différentes étapes de la vie

L'ambition de fidéliser les résidents actuels et d'attirer de nouveaux habitants - condition d'un développement durable et équilibré du territoire - repose sur la capacité de la Communauté urbaine mais aussi des communes qui la composent et de leurs partenaires à proposer une offre de logements et d'hébergement :

- Répondant à la diversité des besoins : jeunes, seniors, familles, personnes en situation de fragilité économique, classes moyennes...
- Et qui offre des possibilités de parcours résidentiels adaptés aux différentes étapes du parcours personnel des habitants et aux imprévus et accidents de la vie auxquels les ménages peuvent être confrontés.

Afin de répondre à l'ensemble des besoins de la population, la commune poursuivra la stratégie élaborée dans le Programme Local de l'Habitat à l'échelle de la CUA de développer une offre suffisamment diversifiée, en termes de taille, de type de logements et de statut (financièrement abordables et plus haut de gamme) pour proposer des parcours résidentiels au fil de la vie et répondre à la diversité des besoins de la population, y compris les plus spécifiques.

Ainsi, le projet politique vise à répondre aux besoins et aux attentes de l'ensemble des profils de ménage :

- Les besoins liés au handicap, au vieillissement et à la perte d'autonomie seront croissants sur le territoire dans les prochaines années. La Communauté urbaine et donc ses communes membres dont Roeux mobiliseront l'ensemble des leviers pour développer une gamme de solutions diversifiées, aussi bien dans l'offre neuve que dans le parc existant et pour les différents profils de ménages concernés, quel que soit leur niveau de revenus. Cette question sera intégrée dans les réflexions sur les nouveaux programmes résidentiels et sur l'évolution du parc ancien.

Dans ce cadre, le renforcement de l'adaptation des logements sera promu, favorisant le maintien à domicile des personnes âgées et la constitution d'une offre de logements diversifiée en termes de typologie (résidence services, résidence autonomie, béguinage, MARPA, ...) et bien répartie sur le territoire.

- Les conditions de développement de places d'hébergement (insertion, résidences accueil, maisons relais et foyers jeunes travailleurs) seront étudiées pour mieux répondre aux besoins.
- Dans le cadre du Schéma départemental d'accueil, le territoire poursuivra l'accompagnement à la sédentarisation.

Innover pour produire des logements attractifs

Le développement d'un habitat innovant doit permettre de répondre au double enjeu posé : proposer un habitat (logement et cadre de vie) de qualité qui contribue à l'attractivité du territoire et à sa préservation (durabilité).



L'offre nouvelle, qu'elle se développe dans l'ancien ou dans le neuf, devra être suffisamment innovante et séduisante en termes de qualité de vie, de confort, d'esthétique, d'originalité et de performance environnementale, tout en étant accessible financièrement pour être attractive.

Cette offre innovante et séduisante visera à :

- Proposer de nouvelles solutions pour répondre à l'évolution des modes de vie et des attentes des ménages,
- Attirer par des offres atypiques des populations extérieures au territoire désireuses d'un nouveau mode de vie résidentiel, susceptibles d'élever le revenu moyen du territoire.

L'innovation dans l'habitat prendra des formes différentes pour répondre à la diversité des attentes des ménages et s'adapter aux ambiances résidentielles complémentaires qui constitue aujourd'hui l'une des richesses du territoire, telle que la conception de logements modulables et évolutifs, capables d'évoluer selon la composition du foyer, les constructions durables (écoconception des bâtiments, l'efficacité énergétique et organisation des réseaux, les opérations d'habitat partagé ou participatif, formes d'habitat innovantes autour du logement « intermédiaire » ou « individualisé », l'innovation architecturale dans les secteurs le permettant...

L'ambition d'innovation impliquera de développer de nouvelles modalités de travail avec les différents acteurs de l'habitat (par exemple, mise en place d'appels à projets...).

Soigner l'articulation du logement et de l'urbanisme avec l'activité économique et le cadre de vie

La capacité à proposer un cadre de vie de qualité aux habitants actuels et futurs repose sur la capacité à offrir :

- Un logement adapté aux attentes des ménages, financièrement accessible et attractif.
- Un environnement de qualité (« paisible » ou « animé » en fonction des souhaits de chacun) et des aménités (offres de services, commerces, espaces de loisirs...) correspondant aux besoins de la population.
- Un voisinage qui « vit bien » et une relation apaisée avec l'environnement, qu'il soit urbain ou naturel.
- Une distance raisonnable entre le lieu de travail et le lieu de résidence.

Dans les futures opérations de logements (de construction neuve et de réhabilitation), la commune sera donc particulièrement attentive à :

- Ce que le « vivre ensemble » et les usages futurs soient anticipés dès la conception des programmes de logements (par exemple, au travers d'espaces extérieurs communs, d'architectures conviviales...).
- A la cohérence de la localisation du développement résidentiel futur avec la structuration actuelle du territoire et notamment la répartition territoriale des activités économiques et la géographie de l'offre de transports, pour proposer une meilleure qualité de vie aux habitants au travers d'une diminution des distances entre le lieu de résidence et le lieu de travail.
- A la bonne intégration de l'habitat et des espaces de vie dans son environnement bâti ou naturel. L'environnement agréable et préservé est un atout essentiel de l'attractivité. Le projet de territoire accordera une attention particulière aux solutions qui favoriseront une relation apaisée et positive entre les résidents et leur environnement.



AXE 4 : UN TRES HAUT NIVEAU DE SERVICE A LA POPULATION FACILITATEUR DE DEPLACEMENTS ET DE VIE QUOTIDIENNE

Faire émerger de nouvelles habitudes de mobilité sur le territoire

D'ici 2036, un bouleversement des mobilités est attendu, lié notamment aux innovations technologiques et aux changements de pratiques et de comportements. Le rôle des collectivités publiques est appelé à évoluer, à la fois dans son offre de services, mais aussi dans ses missions d'organisation et de régulation d'un système de transports de plus en plus complexe et diversifié.

De manière générale, l'engagement portée par la CUA et partagé par la commune de Roëux sera de suivre l'évolution des offres de mobilité pour encadrer toute initiative permettant de minimiser l'impact négatif du déplacement (congestion, encombrement, pollution, accident, ...) et sera un acteur pour véhiculer toutes les informations nécessaires pour faire évoluer ces pratiques vers une mobilité plus durable.

Une des grandes modifications qui ressort ces dernières années est le développement de l'intermodalité. Ce phénomène est déjà bien présent dans les grandes agglomérations, nettement moins dans les plus petites comme la CUA.

Pourtant, elle constitue une condition fondamentale de l'efficacité des politiques de transport et de déplacements, que ce soit pour les marchandises ou les voyageurs. Ainsi, la commune de Roëux desservie par une halte ferroviaire SNCF pourra inciter au développement de l'intermodalité au quotidien comme pour les loisirs.

Devant la complexité des différents itinéraires individuels, mais aussi des contraintes budgétaires, l'attractivité des modes collectifs passe obligatoirement par une organisation réfléchie et optimum de l'intermodalité, tant dans ses vecteurs que dans ses lieux d'échanges.

Aujourd'hui, nous sommes arrivés à un tournant d'une bonne prise en compte de l'évolution de la mobilité. Il n'est plus question de répondre systématiquement à la demande par un développement de l'offre, d'une part parce que les collectivités ne sont plus capables de les financer et d'autre part par des soucis de préservation du territoire de la commune.

Il faut passer d'un modèle où on a investi beaucoup d'argent dans les infrastructures à un autre où on met aussi de l'argent dans ce qui favorise la marche, le vélo et les changements de comportement.

Chacun doit devenir multimodal, prendre un jour la voiture, un autre le vélo, la marche, les transports en commun. Ce comportement, il faut l'aider à émerger, c'est une autre forme d'investissement.

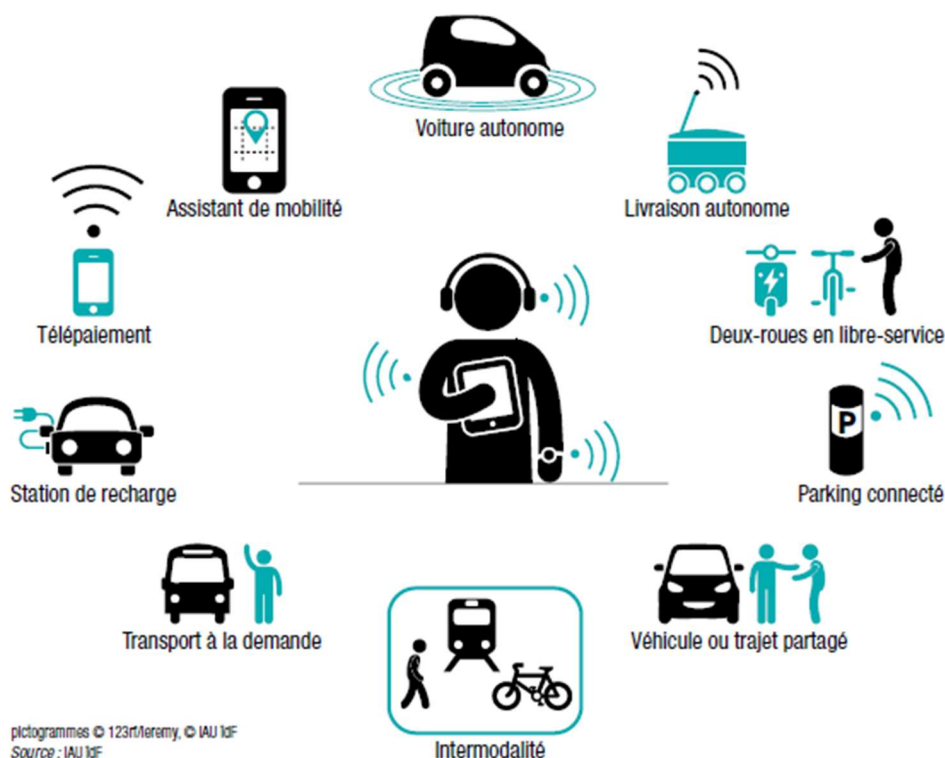
Contrairement aux biocarburants ou à la voiture électrique, qui cherchent à conserver/prolonger le règne de la voiture en réduisant seulement son impact environnemental, la vraie innovation en matière de transport s'apparente en fait à une révolution des mentalités.

L'équilibre à atteindre entre l'efficacité des transports et la limitation de leurs nuisances incitent à concevoir, plutôt que de nouveaux moyens de transport, de nouvelles façons d'appréhender la mobilité.

Nous arriverons progressivement à l'émergence de l'économie de fonctionnalité. Il s'agit ici de remplacer la vente d'un produit par la vente d'un service, qui permet à la fois de réaliser des économies pour son utilisateur (vous ne payez que ce que vous consommez réellement) comme pour le prestataire.



L'USAGER AU CŒUR DU SYSTÈME



Poursuivre l'adaptation des transports "en commun" en intégrant les perspectives technologiques

Les lignes de transport en commun vers la commune de Roëux seront adaptées (étude de faisabilité d'un saut de mouton sur la LGV au nord d'Arras, navettes rurales, objectif de maintien de la fréquence de desserte de la halte ferroviaire de Roëux...).

Cet objectif vise à mieux répondre aux demandes des usagers (renforcement des fréquences aux heures de pointe, renforcement des services qui desservent les zones d'activités, renforcement de la desserte de la gare, renouvellement des véhicules, ...).

Par ailleurs, comme la mobilité ne cesse de se complexifier, tant en distance qu'en besoin, la CUA développera un portail numérique reprenant l'ensemble des offres existantes et des potentiels de déplacement dont la commune de Roëux pourra bénéficier.

Apaiser la ville en facilitant les nouvelles pratiques de déplacement en modes doux

La pratique du vélo est valorisée par la mise en œuvre du plan cyclable qui prévoit de doubler l'infrastructure actuelle et de multiplier les points de stationnement sécurisés.

Le piéton deviendra l'utilisateur prioritaire au sein des zones urbaines, et il bénéficiera d'un confort accru de pérégrination au travers des projets ambitieux des différentes collectivités en termes de réaménagement urbain.

En termes de mobilité, la commune de Roëux adhère à la décision de la CUA de développer le scénario de la multimodalité et de valoriser en particulier le recours aux modes actifs. Néanmoins, les voitures individuelles ne sont pas rejetées, dès lors qu'elles s'adaptent, afin de contribuer à un meilleur partage de l'espace public et de minimiser les contraintes que sont congestion, pollution et encombrement.



Par conséquent, une des lignes conductrices du PDU est de renforcer l'attractivité des modes alternatifs à la voiture : renforcement de l'offre en transports en commun, développement de l'électro-mobilité, renforcement de l'infrastructure cyclable, sécurisation des pérégrinations piétonnes en adaptant les espaces publics, ...

Garantir une bonne couverture du territoire en équipements

Pour le développement du territoire à la fois en termes d'habitat, d'économie ou de proximité des services il est nécessaire de favoriser la mixité des fonctions aux seins des nouveaux quartiers et lors de projets de renouvellement urbain.

L'agriculture de proximité et notamment les agriculteurs vendant en circuits courts participe en direct à l'attractivité du territoire en valorisant les savoir-faire locaux. Ces services de proximité sont essentiels au développement de la ville des courtes distances et des modes doux tout en participant à de nouvelles habitudes de consommation plus responsables.

AXE 5 : UNE RESPONSABILITE SOCIETALE EXIGEANTE : LIEN SOCIAL ET SOLIDARITES AU SERVICE DU BIEN VIVRE ENSEMBLE

Cultiver l'état d'esprit constructif et collaboratif des acteurs du territoire & Renforcer l'adéquation de l'économie avec les aspirations de la population

Le développement économique porté par la CUA et partagé par la commune de Roëux se fait toujours en lien avec les différents acteurs du territoire et cette façon de faire est la marque de fabrique du territoire. Le travail en collaboration se fait avec de nombreux acteurs pour s'assurer d'un développement urbain cohérent et partagé par tous.

La concertation avec le milieu agricole a été mise en œuvre dès le démarrage de la procédure, afin de limiter et d'encadrer les impacts du développement urbain sur le milieu agricole (sur les terres agricoles mais aussi sur la dimension économique et humaine).

Cette concertation s'est poursuivie dans le cadre de la définition du projet de territoire avec des rencontres réalisées en association avec la Chambre d'Agriculture.

Ainsi, le projet de développement urbain stratégique de la commune de Roëux passe par une concertation accrue qui permet de prendre en compte les mutations et les évolutions du monde agricole.

Enrichir les échanges entre les composantes urbaine et rurale du territoire

La mobilité est devenue un sujet prioritaire pour un grand nombre d'associations qui s'occupe d'insertion sociale. Les demandes d'aides pour l'achat de carburant, l'obtention d'un permis de conduire, ou pour effectuer un déplacement, se multiplient. La mobilité est devenue une nécessité.

L'isolement et le manque de vie sociale sont les premières conséquences des restrictions de déplacements, devant les difficultés d'accès à l'emploi, le manque de loisirs ou les problèmes de santé.

Afin de minimiser ces contraintes, la stratégie de la CUA sur laquelle se repose la commune de Roëux mise sur deux éléments forts :

Renforcement de l'offre de transports alternatifs à la voiture : l'objectif est de développer de véritables bouquets de mobilité, composés de transport collectifs, de transport à la demande, de location de vélo, de véhicules en autopartage, ...



Par ailleurs, la priorité sera mise en termes de localisation des lieux stratégiques d'insertion sociale (emploi, santé, équipements, administration, ...) sur des lieux accessibles où une offre de transport existe

La communication entre milieu agricole et milieu urbain est l'un des objectifs affichés du PADD, afin d'assurer une meilleure synergie et une meilleure compréhension entre les deux espaces. Cette traduction d'objectif a déjà eu lieu lors du diagnostic agricole où les exploitants ont été rencontrés et ont pu faire part des problématiques rencontrées, des souhaits de développements, ...

Proposer une offre résidentielle garante de mixité sociale

L'habitat doit contribuer à favoriser la mixité sociale et générationnelle.

La manière dont le développement résidentiel est envisagé et qui est exposée dans les pages précédentes témoigne de la volonté de la commune d'améliorer la mixité dans l'occupation du parc de logements.

Les efforts de rééquilibrage engagés depuis plusieurs années déjà, dans le cadre de la politique habitat, seront poursuivis et traduits dans le PLU. Cette ambition de mixité sociale passera par :

- Une répartition géographique équilibrée de la production de logements (en termes de statut, de taille et de formes d'habitat).
- Une politique solidaire d'attributions des logements sociaux, répondant aux priorités réglementaires, ainsi qu'une meilleure gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur.

La coordination des interventions des acteurs en matière d'informations et d'accompagnement des ménages afin de rendre lisible auprès des habitants et nouveaux résidents les différentes étapes et les différents dispositifs pour accéder à un logement.

Des ambitions convergentes vers une approche globale du bien-être

Le développement économique de la commune ne doit pas se faire au détriment de la qualité du cadre de vie et de l'environnement.

L'ensemble des axes abordés dans le PADD participeront à l'amélioration des conditions de vie en bonne santé et à l'apaisement social.



B. Choix retenus en faveur de la préservation et de la valorisation de l'environnement

I / La Trame Verte et Bleue

Outre la traduction des enjeux écologiques et de la préservation des éléments de nature, le PADD décline plusieurs orientations visant à préserver et améliorer la qualité paysagère du territoire. Ainsi la préservation des éléments de nature aura pour conséquence la préservation induite des paysages. Le but étant de mettre en cohérence les besoins de développement du territoire et la contrainte paysagère / protection de la biodiversité. Il s'agit d'éviter la réalisation d'aménagements ou d'opérations qui pourraient dénaturer le cadre de vie. Par exemple, le PADD prévoit de préserver les espaces agricoles du mitage de l'urbanisation, de préserver les auréoles bocagères et les places vertes ou encore, la prise en compte de la qualité paysagère des zones d'activités, secteurs souvent particulièrement sensibles du point de vue paysager (volumétrie des bâtiments, qualité des espaces publics...).

Le projet, conscient de l'importance des enjeux écologiques, notamment en lien avec le changement climatique, s'inscrit donc bien dans une démarche de maintien et d'enrichissement de son patrimoine écologique en préservant le volume d'espaces boisés et de linéaires de haies dans un principe de compensation en cas de projets et en sauvegardant un maximum de prairies et pâtures en prenant en compte les projets de développement futurs des exploitants.

Le projet proposé ainsi, dans une démarche transversale, de mettre en valeur l'ensemble du potentiel multifonctionnel de ces éléments de nature en les reliant entre eux. C'est le principe de la Trame Verte et Bleue qui permet de mailler les principaux éléments de nature au travers de la plaine agricole mais également au travers des espaces artificialisés.

En ce sens, des projets de renaturation pourront avoir lieu dans les espaces agricoles, à privilégier dans les secteurs de corridors, en accord avec le monde agricole.

II / Risque santé

Le Commune fait le choix de porter un projet visant à assurer un cadre de vie sain et sûr à ses habitants et d'assurer un développement respectueux des ressources naturelles tout en affirmant la prise en compte des bouleversement climatiques à venir.

Dans ce contexte, le PADD propose la prise en compte optimale des aléas naturels et technologiques d'ores et déjà connus sur le territoire au sein du document d'urbanisme, notamment à travers la traduction des plans de prévention de risques. Il anticipe également les aléas futurs par la création d'îlots de chaleur urbain et sollicite à cet effet de manière transversale les éléments de la trame verte et bleue pour adapter le territoire.

Toujours face à la nécessité de réduire les risques et les nuisances, le PADD expose la nécessité d'engager des réflexions à l'occasion de tout nouvel aménagement mais affirme également son soutien à certains projets d'infrastructures permettant de réduire la vulnérabilité des populations en proximité des grandes infrastructures de transports ou de sites dangereux (prise en compte du bruit, de la pollution, axes de transports de matières dangereuses...).

La préservation des ressources naturelles, et notamment celle de l'eau, est particulièrement développée au sein du projet du territoire de la commune de Roëux. Le PADD répond à cet enjeu



majeur en portant l'ambition de réduire la consommation des particuliers. Le PADD définit également des objectifs en matière de gestion des eaux pluviales et des eaux usées en favorisant l'infiltration à la parcelle, et le bon suivi des techniques alternatives afin de préserver la ressource.

Enfin, le projet de territoire s'attache aussi à assurer une gestion optimale des déchets avec un objectif d'atteinte du zéro enfouissement à travers la sensibilisation des habitants mais aussi le développement de techniques de valorisation des volumes produits. Au-delà d'assurer une préservation des ressources naturelles mais aussi de limiter les nuisances et pollution éventuelle, cet objectif se rattache également à la volonté de mettre en place des dynamiques d'économie circulaire à l'échelle plus large du territoire du Grand Arras.

Ainsi, à travers ces multiples objectifs, le projet répond aux grands enjeux et défis auxquels le territoire de Roëux devra faire face en lien avec les développements urbains et économiques projetés mais aussi les perspectives du changement climatique afin de maintenir et d'améliorer un cadre de vie de qualité pour ses habitants.

III / Climat énergie

Le territoire vise à travers cette orientation à mettre à profit les dynamiques d'ores et déjà engagées en termes de transition énergétique et écologique pour soutenir son développement économique. En s'appuyant également sur la Troisième Révolution Industrielle, de nouvelles opportunités s'offrent en effet au territoire pour assurer le développement de nouvelles filières porteuses d'emplois, d'un effet « vitrine » par leurs caractères innovants et exemplaires mais aussi pour répondre à plusieurs enjeux environnementaux en présence sur le territoire et de fait assurer un cadre de vie de qualité aux habitants et usagers du territoire.

Ainsi, en réponse aux enjeux liés à la performance énergétique, à la gestion des déchets, à la préservation des ressources et plus largement au développement économique du territoire, le PADD expose l'ambition de déployer des mesures permettant d'assurer le développement d'une économie circulaire, de la méthanisation en termes d'énergie mais aussi la création d'une véritable filière d'éco-construction.

Le PADD prévoit aussi d'assurer l'adhésion de tous à ces orientations en favorisant la sensibilisation des habitants et usagers à l'ensemble des actions pouvant influencer sur le développement de ses perspectives économiques et environnementales exemplaires qui permettront ainsi au territoire d'atteindre ses objectifs. Citons par exemple l'amélioration de l'isolation du parc de logements privés, la réduction du volume des déchets, le raccordement aux réseaux de chaleur...

Le projet porté à travers le PADD vise ainsi bien l'enrichissement et le renforcement des forces économiques du territoire tout en valorisant le potentiel d'inscription de ces dynamiques en faveur d'un développement respectueux de l'environnement et des ressources et traduisant pleinement les ambitions nationales et régionales de transition énergétique et écologique.

Tout comme la Communauté Urbaine, la commune de Roëux s'inscrit pleinement dans l'ère de l'économie post-carbone à horizon 2050 et mobilise à cet effet l'ensemble des actions déjà à l'œuvre sur le territoire : inscription dans le programme Rev3, atteinte du Facteur 4, l'élaboration du PCAET, la dynamique des territoires à énergie positive, ...

Pour traduire cette volonté, le PADD énonce de nombreuses orientations notamment en faveur du développement des énergies renouvelables pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, mais aussi le développement d'énergie alternative au pétrole pour les transports par exemple. Il



encourage le développement de “quartier à énergie positive” et veille à favoriser l’exploitation du potentiel lié aux énergies renouvelables (réseaux de chaleur, méthanisation, photovoltaïque disséminé, géothermie, ...).

Parallèlement à cela et dans le but de réduire les consommations sur le territoire et les phénomènes de vulnérabilité énergétique, le PADD encourage la réduction des consommations d’énergie, à tous les niveaux (personnes publiques ou privées, agriculture, déplacements, chauffage ...) pour diminuer la facture énergétique des ménages et incite à l’usage modéré de la voiture.

La Communauté Urbaine d’Arras et par conséquent le PLU de Roeux s’inscrit donc pleinement dans la continuité des grands objectifs nationaux et régionaux visant à réduire l’empreinte énergétique et les émissions de gaz à effets de serre, participant de fait à l’amélioration de la qualité de vie des habitants (réduction de la facture énergétique, amélioration indirecte de la qualité de l’air...).

IV / Paysage

Le territoire de la commune de Roeux est principalement composé de grands espaces agricoles agrémentés d’une constellation de quelques espaces boisés ainsi que d’espaces bocagers résiduels et de prairies et d’une vallée principale. La préservation et le renforcement du maillage de la trame verte et bleue constitue ainsi un enjeu majeur du territoire.

C’est dans ce sens que plusieurs orientations du PADD visent à répondre aux enjeux de renforcer la biodiversité en tant que facteur de qualité du cadre de vie sur le territoire en assurant dans un premier temps la valorisation de son patrimoine naturel ainsi que la préservation des cœurs de nature constitués par les grandes entités boisées et les vallées.

La mise en valeur de ces éléments de patrimoine et le développement d’espaces de loisir au sein de certaines de ces zones, précisés dans le PADD, permettront de répondre aux enjeux de faire du patrimoine naturel un levier d’attractivité du territoire tout en assurant leur préservation face à des effets indirects négatifs de sur-fréquentation, etc.

D’autre part, le PADD répond aux enjeux concernant la poursuite du développement de la trame verte et bleue, support des continuités écologiques, en garantissant la préservation de la biodiversité locale par différentes orientations notamment : la limitation au maximum de toute nouvelle fragmentation du réseau écologique lors des projets d’infrastructures et urbains ou encore le maintien des espaces relais en milieu urbain (jardins en cœur d’îlots, place verte, ...) et rural pour assurer le déplacement des espèces.

Enfin, face à ces enjeux écologiques, le territoire s’inscrit bien dans la valorisation multifonctionnelle des éléments de nature en mettant en exergue l’ensemble des services environnementaux et écosystémiques rendus. A titre d’exemples, la protection et le renforcement de ces différents éléments qu’ambitionne le PADD permettra de préserver et d’améliorer les ambiances urbaines et favorisera l’adaptation au changement climatique (résilience du territoire face aux risques, face aux îlots de chaleur urbains, etc.). Ces éléments de nature permettront aussi de préserver et développer les « puits de carbone » composés des boisements et des prairies participant à l’amélioration de la qualité de l’air sur le territoire.



C. Justification des objectifs chiffrés de modération de consommation foncière du PADD au regard du SCoT et des dynamiques économiques et démographiques

Le constat global que ce soit au niveau européen ou même au niveau international met en exergue une tendance forte à la consommation foncière. Cette tendance s'accélère notamment ces dernières années notamment du fait d'une nouvelles organisation de l'espace et la mode du pavillon en milieu de parcelle bien plus consommateur en termes de foncier et ainsi bien moins dense que la morphologie du bâti plus ancien.

Depuis la Loi SRU et par la suite avec les Lois Grenelle et ALUR cette préoccupation devient nationale et se retrouve au cœur du dispositif réglementaire alliant documents de planification et maîtrise de la consommation foncière.

L'ensemble du territoire de la CUA est composé à plus de 73% de terres agricoles et a conscience de l'importance de la préservation de ces terres. Elle souhaite donc mener un développement raisonné et optimisé en foncier. La commune de Roëux est composée à près de 65% de terres agricoles. Les espaces de développement du territoire bâti inscrit au PLU seront ceux strictement dédiés aux besoins du territoire et inscrit en cohérence avec les enjeux des documents supra-communaux.

I / Le choix d'un objectif chiffré de modération de consommation foncière

Territoire exemplaire en termes de modération de la consommation d'espace agricole et impulsant un modèle de renouvellement de la ville sur elle-même la CUA s'est, au travers de son projet de territoire, engagée à réduire de 38% environ sa consommation de terre agricole pour les besoins de l'urbanisation par rapport aux 10 dernières années. Ce chiffre porte sur l'ensemble du territoire de la CUA (46 communes).

La consommation de terres agricoles 2009/fin 2020 en détail sur la commune de Roëux

La consommation globale est de 0,19 ha au sein de l'enveloppe urbaine et de 5,59 ha en extension, soit au total 5,78 ha consommés, pour de l'habitat et de l'activité économique.

La consommation foncière globale des 10 dernières années se répartit ainsi :

Communes	Surface consommée en PAU	Surface consommée en extension	Total
Roëux	0,19	5,59	5,78

La consommation de terres agricoles et naturelles s'élève entre 2009 et fin 2020 à 5,59 ha, soit une consommation de 0,47 ha par an.



Le projet de PLU en détail

Dans le cadre du projet de PLU 2021-2036, la surface totale dédiée à l'urbanisation, en trame urbaine et en extension, est reprise ci-après :

	Répartition PAU / Extension				
Communes	Dans la PAU (ha)	% dans la PAU	En extension (ha)	% en extension	Dont consommation de terres agricoles présumée (ha) RPG 2020
Roeux	2,56	48%	4,41	52%	3,62

Au total, les surfaces en extension représentent 4,41 ha, soit 63% de la surface à urbaniser, sur les 6,97 ha de terrains disponibles.

Parmi ces terrains, 3,62 ha sont des terres agricoles (RPG 2020), soit 52% de la surface totale disponible.

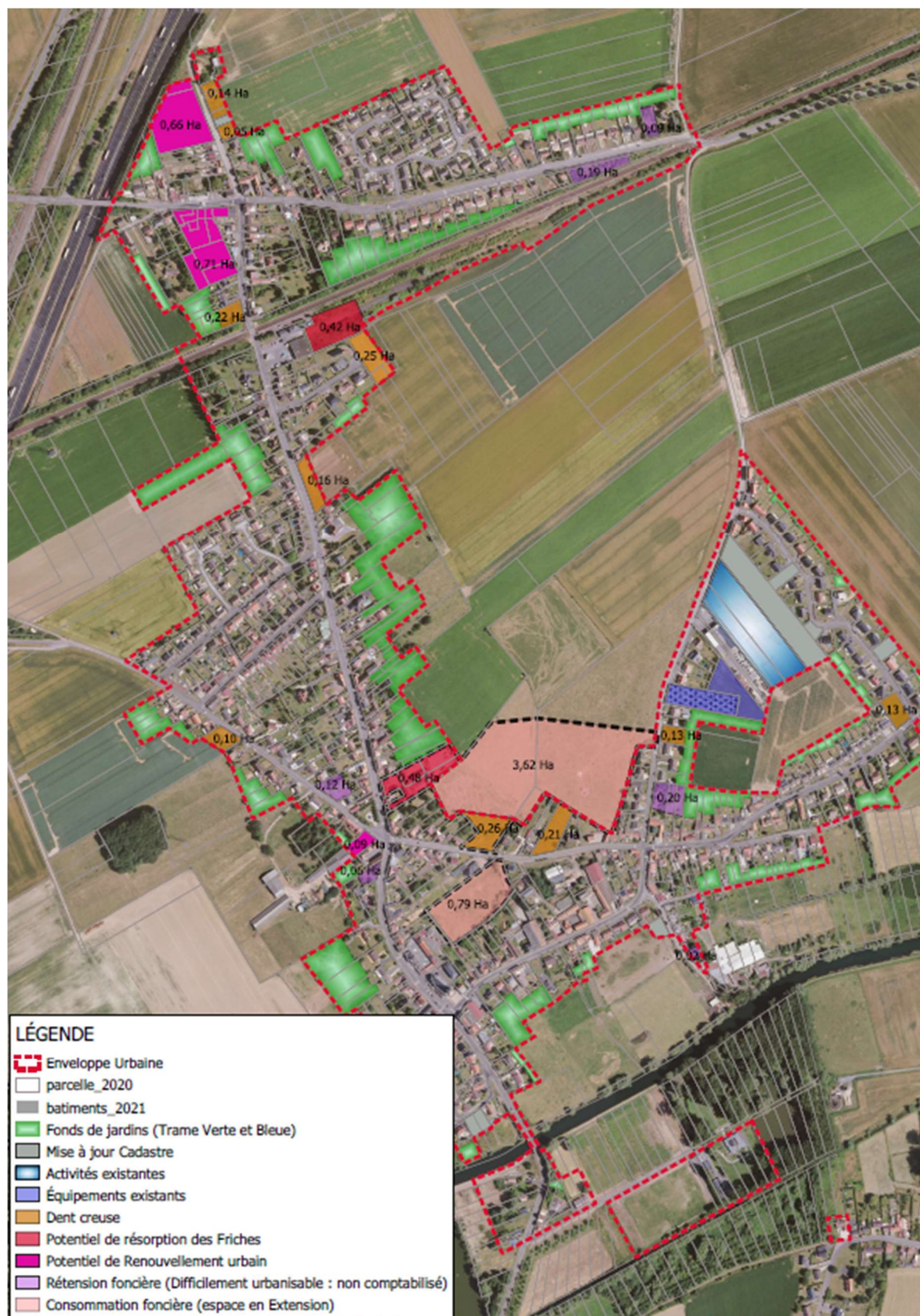
L'urbanisation en extension sur les terres agricoles et naturelles n'intervient que lorsque les possibilités au sein de l'enveloppe urbaine sont insuffisantes pour répondre aux besoins en logements.

En effet, les secteurs d'urbanisation à moyen terme (AU) sont d'une part, situés sur les espaces urbains à reconquérir et d'autre part en extension de l'enveloppe urbaine existante tout en maintenant la cohérence et la continuité du bâti.

L'application de ces principes pour définir la localisation des zones d'extension favorise une urbanisation plus « compacte » et donc limite l'impact sur l'activité agricole.

La révision de ce PLU à l'échelle de la commune de Roëux ne peut se faire indépendamment du contexte intercommunal global. A l'échelle de la communauté urbaine dans son ensemble, environ 412 ha de terres agricoles et naturelles auraient été consommés entre 2006 et 2016. Pour répondre à l'objectif démographique défini (objectifs identiques pour les deux PLUi), 420 ha de potentiels constructibles ont été globalement identifiés (PLUi 39 et PLUi 6 communes), alors que près de 650 ha auraient été nécessaires si la consommation était maintenue au niveau des 10 dernières années.

Cela représente donc une baisse de près de 35% de la consommation de terres agricoles et naturelles par rapport aux 10 dernières années.



Les deux seules zones en extension inscrites dans le projet de PLU font respectivement 0,79 ha



(1AUA3) et 3,62 ha (partie en extension de la zone 1AUA4), soit un total de 4,41 hectares d'offre en extension pour l'habitat.

Le secteur prévu pour accueillir un développement économique s'articule à la halte ferroviaire et représente une faible emprise car inférieure à 5000 m² (seuil au-delà duquel les gisements fonciers ne peuvent plus être considérés comme une dent creuse), et n'est pas identifié au RPG 2020 comme espace agricole. Les terrains riverains identifiés au RPG ont été volontairement exclus de la zone. Par ailleurs, ce secteur ne se situe pas dans une zone d'identification de biodiversité ou zone présentant des enjeux environnementaux.

Il s'agit d'une friche liée à l'exploitation de la voie ferrée jouxtant cette dernière.

Il n'y a donc pas de consommation à vocation économique s'agissant d'une friche de moins de 5000 m². Par ailleurs, cette inscription vient renforcer le « pôle gare » permettant une desserte via des modes durables de mobilité.

Modération de la consommation foncière

À l'échelle de Roëux, une consommation de terres agricoles et naturelles au même rythme qu'entre 2009 et 2021 (0,47 ha/an) équivaldrait sur une période de 16 ans à une consommation totale de 7,52 ha.

La consommation de terres agricoles et naturelles inscrite dans le PLU de Roëux s'élevant à 3,62 hectares (et à 3,41 Ha en considérant que le site en cœur du village constitue de la consommation foncière bien que non répertorié au RPG 2020), elle est inférieure de 3,9 hectares (et de 3,7 hectares en prenant en compte le site en cœur du village comme consommation foncière) à une consommation au rythme observé antérieurement.

- Aussi, le projet de PLU inscrit une modération de la consommation d'espace s'élevant à près de 52% et de 42 % en prenant en compte le site en cœur de village sous maîtrise foncière communale non déclaré agricole au titre du RPG 2020 d'environ 7900 m², se rapprochant de manière anticipée aux objectifs de modération inscrits dans le cadre de la loi Climat et Résilience.

Rappelons par ailleurs, concernant les efforts de modération de consommation d'espace par rapport au PLU en vigueur, que le projet de PLU présente une diminution des zones à urbaniser de 9,24 ha (5,44 ha de ces zones ont été urbanisées), à laquelle s'ajoute la suppression de la zone urbaine mixte linéaire de 1,3 ha le long du chemin de Croisette.

II / Un objectif en adéquation avec la dynamique engagée par le SCoT

Les objectifs de réduction de la consommation de terres agricole annoncés par le PLU émergent d'une cohérence totale avec le SCOT en vigueur. Le SCOT pour définir les zones à urbaniser, propose de mettre en balance l'ensemble des impacts de celles-ci notamment sur les espaces agricoles, mais aussi au regard de leurs impacts environnementaux globaux.

Dans son projet de développement résidentiel, le SCOT dénombre pour les 20 années à venir, un besoin en nouveaux logements de 13 455 pour l'ensemble de la CUA. Pour atteindre cet objectif et répondre au besoin du territoire, 6 104 logements devront être réalisés en extension de l'enveloppe urbaine et répondre aux critères de densité attachés à chacun des pôles constituant le



territoire. En conclusion, la consommation maximale de terres agricoles annoncée par le SCOT pour le territoire de la CUA dont la commune de Roëux est de 244 hectares à horizon 20 ans ce qui, ramené au temps des PLUi à 39 communes et à 6 communes, et du PLU de Roëux (16 ans) donne 195 hectares dédiés à l'habitat soit environ 12 hectares par an.

Or, concernant la consommation d'espace à vocation résidentielle, rappelons qu'à l'échelle communautaire (46 communes), prenant en compte les contraintes des différentes communes et notamment celles à accompagner afin de renforcer leur attractivité, sur l'enveloppe de consommation globale « logement » de 195,2 ha sur 16 ans fixée par le SCOT pour les 46 communes de la CUA, les PLUi à 39 communes et à 36 communes ont inscrit une consommation respective de 136 hectares et de 8 hectares, soit un total de 144 ha pour ces 45 communes, inférieur de plus de 50 ha de la consommation maximale fixée par le SCOT.

Du point de vue du développement économique et au regard de son rôle stratégique à l'échelle du territoire, le SCOT fixe des lignes directrices pour le développement des zones d'activités. Les objectifs de réduction de la consommation de terres agricoles passent avant tout par une nouvelle approche de l'aménagement de ces zones. En effet, les documents d'urbanisme des PLUi/PLU de la CUA et le SCOT ont eu à cœur de mettre en avant l'optimisation du foncier par des règles permettant plus de densité tout en maintenant une qualité optimale des aménagements. Pour atteindre les besoins en développement que s'est fixée la CUA pour le maintien de sa compétitivité et de son attractivité, le SCOT vise le développement à 20 ans de 256 hectares à vocation économique. Sur le territoire de Roëux, il n'y pas d'extension de zones économiques impliquant la consommation de terres agricoles et naturelles.

III / Un objectif qui permet de répondre de manière satisfaisante aux besoins d'accueil de la CUA

Le projet de territoire a pour double objectif de maintenir une activité agricole dynamique tout en limitant l'artificialisation des sols, celle-ci se réalisant au détriment des espaces agricoles.

La production de ces logements passe par la résorption des friches, dents creuses, tout en tenant compte de la rétention foncière et de la nécessité de laisser suffisamment d'espaces de respiration et de biodiversité pour un cadre de vie qualitatif.

De fait, afin de répondre à la totalité de ces besoins mais aussi de respecter l'objectif de réduction de consommation des terres agricoles, les gisements fonciers destinés à accueillir des opérations d'urbanisation mixte ont été analysés au regard des enjeux du territoire sur l'ensemble des thématiques abordées par ce document.

Ces gisements ont été choisis pour leur pertinence à la fois en termes de développement urbain et de préservation du cadre de vie des habitants et de leur environnement. La totalité des contraintes (desserte par les réseaux, proximité d'enjeux agricoles, impacts environnementaux...) s'attachant à chacun de ces secteurs a fait l'objet d'une étude spécifique pour s'assurer de la possibilité d'urbaniser sans engendrer de difficultés spécifiques. La rétention foncière a été évitée au maximum et chaque gisement affiché est donc un terrain mobilisable au terme du PLU.

Les STECAL n'ont pas été comptabilisés, car ils ne reprennent que des surfaces déjà occupées (NI et NI1).

Les extensions en zone urbaine ont été comptabilisées lorsqu'elles ne se trouvent pas dans la tâche urbaine et consomment des terres agricoles et naturelles.



IV / Un objectif qui s'inscrit également dans une démarche qualitative portée par le PADD

La stratégie de développement urbain portée par la CUA et partagée par la commune de Roeux est basée sur une volonté de rationaliser les projets pour éviter le grignotage et le morcellement des terres agricoles.

Les projets d'urbanisation à vocation mixte (habitat et équipement) seront avant tout privilégiés sur les espaces urbains à reconquérir. Ainsi, l'urbanisation en extension sur les terres agricoles est à penser uniquement si les possibilités au sein de l'enveloppe urbaine sont insuffisantes pour répondre aux besoins en logements. Cette orientation entre pleinement dans l'objectif de préservation des terres agricoles voulu dans la stratégie politique de la CUA et de la commune de Roeux.

De plus, chaque secteur de développement futur est analysé au regard de plusieurs critères, prenant ainsi en compte les enjeux agricoles par rapport aux projets d'urbanisation. Les projets d'urbanisation veilleront à maintenir une qualité d'accès aux espaces cultivés, aux sièges d'exploitation tout en conservant des marges d'évolution (préservation des pâtures).

Il est aussi essentiel de noter l'engagement fort de la CUA en faveur des terres agricoles au travers des corridors agricoles qui ont vocation à préserver de l'urbanisation les terres qui représentent un outil de travail de qualité pour les agriculteurs. Ces corridors ont pour but de réduire la constructibilité de ses parcelles pour maintenir leur destination agricole, ils ne régissent pas les pratiques culturelles et n'ont nullement vocation à être réutilisés par d'autres instances pour y appliquer d'autres réglementations. En continuité avec la commune de Fampoux, ou en limite de zones naturelles d'envergure, la commune de Roeux prévoit la protection ces corridors agricoles sur son territoire.

L'ensemble de ces axes de développement du territoire liés à la modération de la consommation foncière bénéficie d'une partie dédiée au sein de PADD, ce qui marque une prise de conscience forte et un véritable parti dans le projet des élus de la CUA et de la commune de Roeux pour la préservation des terres agricoles et pour la rationalisation de l'étalement urbain. Le renouvellement urbain et la priorité mise sur l'utilisation des dents creuses font partie des notions clefs que les élus ont souhaité mettre en avant dès l'amorce du processus de réalisation du document.



D. Dispositions en faveur de la limitation de consommation d'espace et du renouvellement de la ville sur elle-même

I / Des propositions méthodologiques favorisant la mutation urbaine

La méthodologie d'analyse du potentiel d'extension urbaine découle de plusieurs outils : la tâche urbaine, l'analyse des secteurs difficilement urbanisables, la prise en compte des « coups partis » avec comme date butoir le 31 décembre 2020 (Déclaration d'Ouverture de Chantier)

S'ajoute à cela, la qualification des secteurs défavorables au regard de l'analyse des contraintes et servitudes des sites et des indicateurs de qualification des sites.

Modalités de répartition des gisements fonciers

I - Première étape : définir le besoin théorique en surface constructible à l'échelle de chaque commune

- 1) Partir des objectifs démographiques du PADD du PLU : 6%.
- 2) Définir la prospective de Roëux
- 3) Aboutir à un besoin théorique sur la base des objectifs et densités du SCoT en vigueur.

Objectif :

- Garantir l'équité entre les communes par une application identique pour le PLU de Roëux à celle utilisée pour les PLUI à 39 communes et à 6 communes de la CUA.

II - Deuxième étape : Comparer ce besoin théorique au potentiel souhaité et réel des communes.

Une analyse des disponibilités au sein de la partie actuellement urbanisée a été réalisée. Les parcelles considérées comme intégrées à cette dernière répondent aux critères suivants (issus de la législation et de la jurisprudence) :

- Densité de construction à proximité du terrain ;
- Desserte du terrain par les réseaux (eau, voirie, électricité, défense incendie) ;
- Protection des activités agricoles (exclusion des terrains attenants aux exploitations de la partie actuellement urbanisée) ;
- Prise en compte des risques ;
- Protection du paysage ;
- Pas d'étalement linéaire, c'est-à-dire fin de l'urbanisation le long des voies ; la limite de la partie actuellement urbanisée s'arrête à la dernière habitation.
- Prise en compte des coupures d'urbanisation (exclusion des dents creuses de plus de 80 mètres de façade et de 5000m² de surface)

**Objectifs :**

- Prioriser les gisements dans l'enveloppe urbaine ;
- Avoir un gisement en adéquation avec le besoin théorique défini pour chaque commune ;
- Proposer, lorsque c'est possible, de nouveaux gisements pour les communes en déficit.
- Assurer la compatibilité du PLU avec le SCOT en cours en ce qui concerne les objectifs de production de logements ;
- Maintenir, voire renforcer, les équilibres ;
- Une rétention foncière contenue (inférieure à 30%) ;
- Une densification renforcée, avec un objectif minimal de 16 logements.
- Afficher un objectif de renouvellement.

II / Une délimitation des zones à urbaniser du PLU respectant l'objectif chiffré de consommation foncière

La délimitation des zones découle des gisements les plus pertinents retenus par la Commune pour le développement de son territoire. Ces gisements répondant à l'objectif démographique défini dans le PADD et aux obligations de réductions de consommation des terres cultivées, le découpage proposé au zonage se trouve en cohérence avec ces objectifs.

L'analyse des gisements fonciers disponibles est confrontée avec les besoins pour permettre la réalisation des objectifs de croissance. **En conclusion, il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation 7,68 ha (avec des objectifs de renouvellement urbain très ambitieux).** Sur l'ensemble de la Commune, les gisements fonciers, dont les zones d'extension, représentent au total 6,97 ha.

Parmi les terrains mobilisables, 4,41 ha sont en extension et 3,62 ha sont occupés par des terres agricoles.

La prise en compte des différents enjeux notamment liés à l'activité agricole et aux zones naturelles à protéger a conduit à renoncer à certaines zones de développement économique ou d'habitat et à délimiter ses zones en tenant compte de ces contraintes. Ainsi, la zone d'extension linéaire le long du chemin de Croisette n'a pas été conservée.

De plus, la préservation de l'espace agricole passe aussi par la mise en place de corridors agricoles, permettant le liaisonnement des cœurs de nature. En effet, la constructibilité est limitée dans ces corridors où le maintien de l'outil de travail et l'exploitation des terres par les agriculteurs sont privilégiés.

La délimitation des zones à urbaniser s'est faite en concertation avec l'ensemble des acteurs du territoire pour s'assurer d'une cohérence globale dans l'urbanisation des communes. Ces délimitations émanent du croisement de l'ensemble des contraintes des zones avec des choix stratégiques et pertinents portés par un projet de territoire partagé par tous. Ainsi, plusieurs secteurs ont été abandonnés et seuls ceux présentant le moins de contraintes environnementales ont été retenus.

Selon la présence des réseaux, les zones d'extension sont classées en zone U ou AU. En effet, le code de l'Urbanisme précise dans son article R.151-20 : *« 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,



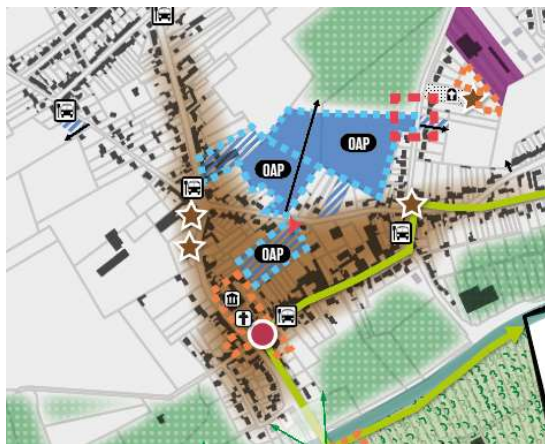
d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement 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. »

La zone d'extension a été localisée en continuité du tissu urbain existant, venant épaissir le village en articulation avec les équipements, commerces et services de proximité constituant le centre de vie de Roëux.

Cette localisation présente différents critères favorables, dont notamment :

- Une limitation des déplacements motorisés vers les aménités du village ;
- Des contraintes environnementales moindres par rapport à d'autres hypothèses de développement ;
- Une bonne articulation au reste du village, avec la création d'une nouvelle voie, garante d'une bonne intégration de la population ;
- Un levier à la reconquête d'un site de renouvellement urbain : la friche Satcoms constructions (site complexe : enrobé et bâtiment à démolir impliquant des surcouts).

Des prescriptions ont été édictées dans l'OAP afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions avec l'environnement immédiat et de phaser l'urbanisation de manière à prendre en compte les projets des exploitants agricoles du terrain et de leurs délais de cessation d'activité. Dans cette même optique, ont été préservés les accès agricoles nécessaires à l'exploitation des terrains à l'arrière de la zone.



■ Prévoir des secteurs d'extension urbaine



→ Fenêtre d'accès
① ② ③ Échéancier de l'ouverture à l'urbanisation

Par ailleurs, ont été notamment écartées les zones présentant de fortes contraintes : les zones humides avérées au sud, les terrains impactés par une ligne très haute tension, urbanisables depuis plus de 15 ans et donc sans projet à l'ouest, les sites à proximité de la voie ferrée et des nuisances qu'elle génère au nord du village, les secteurs au nord-est du village, fortement impactés par des risques de mouvements de terrains.



III / Des OAP dont les dispositions favorisent une urbanisation compacte et de qualité

Le projet de PLU doit répondre aux enjeux de développement du territoire. Il doit en particulier favoriser l'accueil et le maintien des activités économiques afin de conforter l'offre d'emplois, et également permettre aux populations (actifs, familles, étudiants, personnes âgées, etc.) de se loger en limitant les déplacements quotidiens (coûts, pollutions, etc.).

La modération de la consommation foncière est une forte exigence. Pour atteindre cet objectif, le projet met l'accent sur le renouvellement urbain, il privilégie l'intensification des espaces déjà urbanisés, et favorise des densités renforcées. Le PLU traduit le projet de développement différencié du territoire, en prévoyant un développement adapté.

Dans un premier temps, une analyse des capacités de renouvellement urbain a été réalisée, afin de prioriser l'urbanisation au sein de la trame urbaine. Le projet vise également à permettre des densités adaptées aux territoires et à reconsidérer le choix des formes urbaines.

Durant plusieurs décennies, en lien avec le développement de l'usage de la voiture individuelle et de la croissance exponentielle des déplacements, le développement urbain s'est fait généralement sous forme de quartiers peu denses, que ce soit pour l'habitat (tissus pavillonnaires) ou pour l'activité économique (extension de l'emprise des zones d'activités, en particulier le long des axes routiers et des échangeurs).

Le projet favorise donc des formes urbaines moins consommatrices d'espace, tout en assurant leur intégration dans l'environnement bâti et paysager dans lequel elles viennent s'inscrire.

Ainsi, les nouvelles opérations, tant en renouvellement qu'en extension, sont pour leur grande majorité encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui traduisent les orientations du projet et les formes urbaines privilégiées.

Pour l'habitat par exemple, des densités adaptées au tissu bâti sont recherchées, en déclinaison des prescriptions du SCoT et des orientations du PADD. Ainsi, une densité minimale de 16 logements/ha a été fixée.

Les nouveaux tissus à dominante individuelle doivent également être conçus dans des formes et des organisations moins lâches, en tenant compte des particularités locales.

IV / Des dispositions réglementaires permettant la densification des tissus urbains constitués

Le règlement du PLU intègre de multiples mesures en faveur d'une optimisation du foncier, à la fois dans des dispositions qui sont communes à toutes les zones et dans des dispositions spécifiques à certaines zones.

MESURES REGLEMENTAIRES FAVORABLES A LA DENSIFICATION DES TISSUS URBAINS CONSTITUES, COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements et permis groupés valant divisions) : le règlement ne fait pas application de la possibilité d'appliquer les règles d'urbanisme aux lots créés en cas de lotissement ou permis groupé valant division dans les opérations d'ensemble alors que cette possibilité figurait parfois dans les documents d'urbanisme opposables. Le PLU permet dans le cas d'une conception globale et cohérente assurée par la réalisation d'une opération d'ensemble, de s'exonérer des règles d'implantation à l'intérieur de l'opération et



favorise ainsi l'optimisation du foncier. Cette notion "d'opération d'aménagement d'ensemble" permet d'affirmer la possibilité d'implanter les constructions librement par rapport aux voies intérieures de l'opération dans les zones mixtes comme dédiées à l'activité économique ou aux équipements.

La **proportion minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables** : cet outil, outre le fait qu'il valorise les espaces de pleine terre et donc la perméabilité des sols et qu'il incite à un traitement qualitatif des espaces libres (dalles, parkings...), permet une optimisation du foncier en libérant de la constructibilité au sol. En effet, il permet de raisonner en 3 dimensions (sol, façades, toitures) pour appréhender le verdissement des communes et favorise ainsi une certaine optimisation foncière.

La **mutualisation du stationnement** : il s'agit d'une possibilité introduite dans le règlement pour le stationnement des véhicules motorisés pour toutes les destinations. Ce nouvel outil permet de réduire les surfaces dédiées au stationnement en prenant en compte la complémentarité des usages, dans le cadre d'une opération avec plusieurs destinations. Il limite ainsi les surfaces imperméabilisées ou les locaux dédiés au stationnement à ce qui est juste suffisant.

La **disparition de toute règle fixant des emprises minimales pour les voiries** : cette mesure vise à adapter le gabarit des voies au regard de chaque projet et non une fois pour toute de façon similaire pour toutes les voies. Cela devrait permettre d'éviter la réalisation de voiries parfois surdimensionnées par rapport aux usages qu'elles supportent et consommatrices inutilement de foncier.

MESURES REGLEMENTAIRES FAVORABLES A LA DENSIFICATION DES TISSUS URBAINS CONSTITUES, SPECIFIQUES A CERTAINES ZONES

Des règles favorisant la mixité fonctionnelle et l'évolution du bâti existant permettant de ne pas freiner une optimisation du foncier.

À l'exception des d'activités susceptibles d'être nuisantes et/ou incompatibles (industrielles et agricoles) avec la proximité d'habitations, le règlement du PLU autorise une mixité fonctionnelle au sein des zones urbaines et à urbaniser mixtes. Seuls les commerces ont fait l'objet d'une définition de seuils maximums afin d'éviter un développement anarchique des polarités commerciales, conformément aux objectifs du SCOT en cours de procédure. Ils sont néanmoins autorisés dans toutes les zones mixtes.

Ainsi, l'absence de restriction concernant les destinations du sols autorisées permet d'élargir la densification du tissu urbain constitué à tous projets.

Par ailleurs, les activités susceptibles d'être nuisantes et/ou incompatibles (industrielles et agricoles) avec la proximité d'habitations, lorsqu'elles sont déjà implantées dans des tissus urbains constitués, sont autorisées à s'étendre. Cela permet en conséquence de ne pas restreindre la densification du bâti existant inséré dans la ville quelque-soit sa destination.

Des règles d'emprise au sol permissives contribuant à favoriser la densification des tissus urbains constitués et les opérations d'ensemble.

Dans le règlement du PLU, concernant les zones U et AU, à l'exception de la zone UJ présentant une valeur écologique spécifique nécessitant de préserver une faible densité, une emprise au sol autorisée très favorable aux projets de densification a été inscrite à l'article 4.

Ainsi, l'article 4 du règlement des zones urbaines et à urbaniser fixe une emprise au sol maximale de 80% en zone UA, qui correspond au centre des villages, pour les constructions à usage d'habitation. En revanche, les autres constructions ne voient pas leur emprise au sol limitée. Cette mesure permet de favoriser la densification.



Dans la zone UC, qui correspond plutôt aux extensions périphériques, l'emprise au sol maximale fixée est de 60 %. Cela permet de garantir des quartiers plus aérés, en lien avec la morphologie urbaine existante.

Des espaces libres et de plantations privilégiant la qualité à la quantité et adaptés à la taille des opérations afin de favoriser une optimisation du foncier.

Dans les zones 1AU, les obligations en matière de réalisation d'espaces libres plantés fixées à l'article 11-2 du règlement du PLU ont été définies de façon à ce que les emprises minimales :

- Soient adaptées à la taille des opérations ;
- Soient peu élevées mais encadrées par des dispositions garantes de leur qualité.

Ainsi, en fonction de leur situation dans la commune, le seuil à partir duquel les opérations nouvelles ou de restructuration d'îlots doivent comprendre des espaces libres plantés de convivialité ou de détente diffère. Lorsque la surface de plancher créée est faible, il n'y a aucune obligation. Lorsqu'elle est plus importante, seul un minimum de 10% de la superficie de l'opération doit être couvert par des espaces libres plantés de convivialité ou de détente.

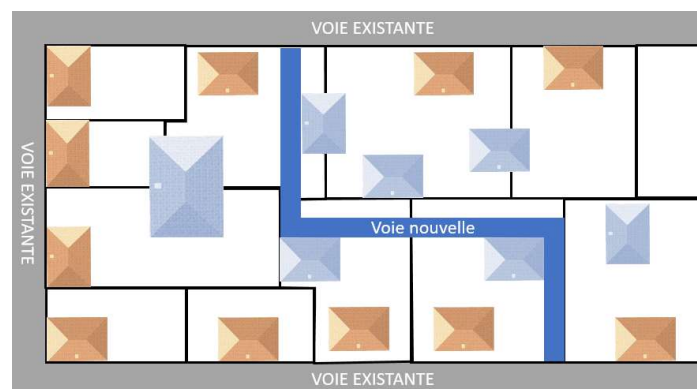
L'aménagement de ces espaces est encadré de manière à ce qu'ils ne correspondent pas à des délaissés mais à de réels espaces participant au cadre de vie de l'opération (regroupés pour partie d'un seul tenant et visibles à partir des espaces ouverts au public).

Le PLU au travers l'article 11-2 son règlement permet de garantir des aménagements de qualité, consommant néanmoins peu de foncier et permettant son optimisation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies favorables à la logique d'optimisation du foncier :

- En zones UA et 1AUA, l'article 6 permet une implantation à l'alignement, ce qui permet de favoriser la densification.

Par ailleurs, en zone UA, afin de faciliter la reconquête des cœurs d'îlot, une règle alternative existe pour l'application d'une implantation obligatoire à l'alignement ou avec un recul identique à l'une des constructions existantes par rapport à la voie, les implantations par rapport aux voies nouvelles. Ces implantations peuvent être réalisées à l'alignement ou avec un recul minimum d'un mètre. Cette disposition permet de disposer de plus de souplesse pour reconquérir les cœurs d'îlots et espaces vacants ou inoccupés dans les tissus urbains constitués.



Enfin, en zone UA, afin de permettre les constructions en double rideaux, il n'est pas imposé l'implantation obligatoire à l'alignement des constructions ou avec un recul identique à celles riveraines pour les terrains ayant une largeur de façade sur rue inférieure ou égale à 4 mètres. Cette disposition permet qu'à la suite de division parcellaire, de nouvelles constructions principales puissent s'implanter derrière une construction principale sur rue.

Est également précisée une règle alternative, lorsqu'au sein d'une même unité foncière, une construction principale respecte déjà les règles d'implantations sur rue précitées ci-dessus.

Dans cette même optique, il n'a pas été fixé de bande maximale de constructibilité.



Ces deux dispositions, ainsi que l'absence de bande maximale de constructibilité, facilitent la mise en œuvre du concept BIMBY ayant pour objectif de favoriser la création de logements sans étalement urbain, sur des parcelles déjà bâties.

L'article 6 de la zone A impose quant à lui un recul minimum de 5 mètres.

Ces dispositions sont liées soit à la morphologie des secteurs concernés (zone d'habitat moins dense), soit à la destination des zones concernées : zone à vocation d'équipements ou zone où l'urbanisation n'a pas à être renforcée (zone agricole...).

- En zone UE, le PLU fixe un recul minimum de 5 mètres de retrait alors que la quasi-totalité des zones d'activités économiques des anciens PLU en vigueur de la CUA imposaient des marges de recul par rapport aux voies plus importantes.
- En zones UJ et N ainsi que pour les EICSP (Équipements d'Intérêt Collectif et Services Publics) dans toutes les zones, le principe retenu est la liberté d'implantation par rapport aux voies : il n'est pas fixé de règles.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives favorables à la logique d'optimisation du foncier :

- Dans toutes les zones, à l'article 7 du règlement, la possibilité de s'implanter sur les limites séparatives dans une bande de 35 mètres à compter de la limite d'emprise des voies favorise la possibilité d'intensifier les tissus urbains constitués.

L'article 7 de la zone UJ ne fait pas apparaître cette disposition car cette zone a été délimitée au-delà des 35 mètres de recul par rapport à la voie.

Par ailleurs, en l'absence d'implantation sur limites séparatives, le PLU propose une règle harmonisée avec une distance minimale de retrait des constructions « L » fixée à H/2 avec 3 m minimum (sauf pour les nouvelles activités agricoles devant respecter un retrait minimum de 15 mètres par rapport aux limites des zones mixtes). Cela diffère des règles souvent pratiquées qui imposaient un retrait au moins égal à la hauteur du bâtiment.

Enfin, dans la même optique, pour les EICSP dans toutes les zones, le principe retenu est d'autoriser la continuité ou la discontinuité des constructions par l'absence de règles.

Les règles d'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière favorables à la logique d'optimisation du foncier :

En zone U et AU, les PLU de la CUA en vigueur imposaient très souvent une distance fixée par rapport à la hauteur du bâtiment le plus élevé au moins égale à H/2 et au minimum supérieure ou égale à 4 mètres dans le PLU en vigueur de Roëux. Le PLU remplace ces règles par une règle à minima visant à assurer l'entretien des marges de recul et la sécurité (accès des moyens de secours) : un recul minimum de 3 mètres. De même, il diminue la distance fixée par rapport à la hauteur du bâtiment le plus élevé par la règle $L \geq h/4$.

Les règles offrant la possibilité d'adapter les prescriptions relatives aux formes urbaines et aux occupations autorisées d'une zone en fonction du contexte favorable à la logique d'optimisation du foncier :

Ces règles d'adaptation proposées par le PLU sont par exemple :

- la possibilité d'autoriser l'évolution de bâtiments existants qui ne respecteraient pas certaines des limites introduites au sein du règlement du PLU dans la continuité de la forme urbaine existante :
 - Les extensions en ce qui concerne la hauteur, l'implantation par rapport à la voirie et aux limites séparatives ;
 - Les changements de destination et la reconstruction après sinistre en ce qui concerne la hauteur et l'emprise au sol ;
- la possibilité inscrite à l'article 2 du règlement du PLU d'étendre certaines activités déjà implantées dans le tissu urbain et dépassant le seuil maximum autorisé, pour les établissements à usage de commerces et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Ainsi, les objectifs de maîtrise du développement urbain, d'utilisation économe des espaces



naturels et agricoles et de la construction de la ville sur elle-même ont guidé l'ensemble de la démarche d'élaboration du PLU. L'objectif chiffré de modération de consommation foncière ainsi que les orientations qualitatives du PADD trouvent une traduction concrète dans la combinaison de mesures intégrées aux OAP, au zonage et au règlement écrit du PLU.



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE RŒUX

Livret 2

Explication des choix retenus

*Partie 2 : Explication des choix retenus
pour établir les Orientations
d'aménagement et de Programmation*

Approbation





SOMMAIRE

Table des matières

Présentation des grands principes relatifs aux OAP	4
I / L'objet des OAP	4
II / La portée des OAP	4
III / L'articulation des OAP avec les autres pièces du PLU.....	5
IV / L'organisation des OAP au sein du PLU.....	5
La traduction territoriale	6
I / L'OAP thématique - Trame Verte et Bleue	6
II / L'OAP communale	11
III / Les OAP sectorielles	11



LIVRET 2

Partie 2 Explication des choix retenus pour établir les Orientations d'aménagement et de Programmation



Présentation des grands principes relatifs aux OAP

I / L'objet des OAP

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation est fixé aux articles L151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme : « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ; un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. ; les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
- 4° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 5° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;
- 6° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

II / La portée des OAP

L'article L152-1 du Code de l'Urbanisme établit la portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation : « ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement ».

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables dans un rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme. Ainsi, les projets réalisés dans les secteurs concernés par les OAP ne peuvent remettre en cause les options fondamentales des orientations définies. Ils doivent au contraire contribuer à leur mise en œuvre.



III / L'articulation des OAP avec les autres pièces du PLU

Articulation avec le PADD :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont établies dans le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU. Elles viennent préciser et détailler les orientations et objectifs inscrits dans le PADD.

Articulation avec le règlement :

A l'instar des OAP, le règlement écrit et graphique permet de mettre en œuvre les orientations du PADD. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation viennent compléter les dispositions inscrites dans le règlement écrit et graphique du PLU. De même, le règlement vient dans certains cas appuyer les orientations des OAP par l'instauration de dispositions tels que, par exemple, des emplacements réservés.

IV / L'organisation des OAP au sein du PLU

La commune de Roeux, à l'identique de la méthodologie mise en œuvre dans les PLUI en vigueur de la CUA a souhaité s'appuyer fortement sur l'outil OAP, en le déclinant à différentes échelles et à différents niveaux de détail. Les OAP concernent la commune dans son ensemble (OAP thématique et communale) et de secteurs particuliers (OAP sectorielles). Elles permettent d'encadrer, dans le respect des orientations du PADD du PLU, le développement des différents secteurs identifiés. En complément du règlement, ces OAP définissent des principes d'aménagement répondant aux spécificités de chaque secteur et dont la finalité est d'aboutir à un développement de qualité du territoire.

Ainsi, le PLU compte :

- **une OAP thématique Trame verte et Bleue.** Elle s'inscrit sur l'ensemble du territoire de la commune, en continuité de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue des PLUI à 39 communes et à 6 communes, et pose les principes de mise en valeur de l'environnement, des continuités écologiques, des paysages et du patrimoine. En effet, il existe une armature naturelle de qualité mais qui reste fragile et qui nécessite d'être confortée. Cette trame verte et bleue peut être le support de fonctions écologiques, sociales et économiques.
- **une OAP communale.** L'OAP communale constitue la véritable déclinaison du PADD, sorte de schéma de référence à l'échelle du territoire communal. En dépit de leur déclinaison locale, cette OAP communale est travaillée à grande échelle pour garantir les interactions intercommunales avec les OAP communales édifiées dans les PLUI à 39 communes et 6 communes.

Par ailleurs, leur légende est organisée selon les grandes orientations du PADD, afin de garantir la cohérence entre les documents.

- **des OAP sectorielles** portant sur des secteurs d'aménagement à enjeux nécessitant des dispositions particulières d'aménagement pour garantir la qualité des projets envisagés, et veiller à la cohérence de leur insertion urbaine et paysagère.

Il s'agit également d'un outil d'accompagnement pour la collectivité qui sera en mesure d'exiger de la part des porteurs de projet, le respect des dispositions simples mais concourant à la qualité urbaine des nouveaux quartiers créés.



La traduction territoriale

I / L'OAP thématique - Trame Verte et Bleue

La trame verte et bleue, dans la continuité des documents supra-communaux, fait l'objet d'une OAP thématique afin d'assurer la préservation de ses différentes entités, à savoir :

- Des cœurs de nature qui concentrent l'essentiel de la biodiversité (ZNIEFF, Espaces Naturels Sensibles, espaces gérés par le Conservatoire des Espaces Naturels, réservoirs du SRCE),
- Des espaces de nature importants, servant d'appui au déplacement des espèces (maillage boisé, forêts, prairies, espaces naturels relais),
- Des corridors écologiques et des pénétrantes vertes et agricoles.

Outre ces fonctionnalités écologiques, ces espaces participent à assurer un cadre de vie paysager remarquable et sont supports de déplacements doux, de production potagère ou encore de sensibilisation aux problématiques environnementales. Ils participent à la prévention des risques en limitant le ruissellement, etc. Autant de services écosystémiques rendus qu'il apparaît primordial de préserver sur le territoire.

La TVB du PLU a été réalisée en plusieurs étapes. Un état initial des éléments naturels présents sur le territoire a été établi : espaces boisés, vallée principale, espaces de cultures, nature en ville, ... La TVB du PLU s'est ensuite appuyée sur des éléments de connaissance préexistants notamment les orientations de TVB inscrits dans les documents supra-communaux (SRCE, TVB du Pays Artois, SCoT de la région d'Arras). L'ensemble de ces éléments ont permis de définir l'organisation de la TVB à préserver et restaurer dans le PLU composée de cœurs de nature (avérés et en devenir), d'espaces de naturels relais et de corridors écologiques (linéaires ou en pas japonais).

Ainsi, plusieurs enjeux liés à la trame verte et bleue ont été définis dans le cadre de l'état initial de l'environnement, dont :

- S'appuyer sur la vallée humide de la Scarpe comme élément de structuration et de fédération du territoire ;
- Créer des corridors de nature et renforcer la nature en ville pour en faire un vecteur qualitatif du cadre de vie ;
- Renforcer la qualité des espaces publics et la mise en scène de l'eau pour faciliter le bien vivre ensemble.

Au sein du PADD, des orientations traduisent ces volontés de préservation :

- Renforcer les relations entre l'espace rural, l'environnement naturel et le paysage urbain ;
- Prendre en compte les milieux sensibles
- Consolider le capital patrimonial ;
- Diminuer le rythme d'artificialisation des terres agricoles et naturelles.

La déclinaison de l'OAP Trame Verte et Bleue a donc pour objet de définir l'armature écologique du territoire de Roeux, de la rendre visible au regard des projets de développement et de décliner des prescriptions réglementaires adaptées à chacun des enjeux et spécificités écologiques en présence.



L'OAP TVB est organisée en 5 parties reprenant chacune les éléments de la trame verte et bleue à protéger en déclinant des prescriptions à savoir :

- La vallée de la Scarpe : colonne vertébrale de la Trame verte et bleue de la commune de Roeux ;
- Les masses boisées, prairies et réseau de haies ;
- Les pénétrantes agricoles ;
- La nature en ville ;
- Le patrimoine paysager et urbain ;

La vallée de la Scarpe : composante de la colonne vertébrale de la Trame verte et bleue de l'Arrageois

Les milieux humides sont des écosystèmes remarquables pour leur biodiversité avec la présence d'espèces végétales et animales spécifiques. Ces espaces représentent également des corridors ainsi que des réservoirs permettant le maintien et le déplacement des espèces. Ils représentent des écosystèmes très fragiles et il est nécessaire d'assurer leur préservation et leur protection. Au sud du territoire de Roeux, il y a la vallée de la Scarpe qui présente à la fois des milieux aquatiques comme les cours d'eau, mais aussi des milieux humides associés (berges ou annexes au sein de la vallée...) qui participent au fonctionnement écologique de l'ensemble.

Dans ce sens et afin de contribuer à la **restauration écologique des cours d'eau**, des prescriptions sont définies au sein de l'OAP avec la minimisation des points de conflit, représentant des obstacles au déplacement des espèces et l'amélioration de la qualité écologique des cours d'eau. Concernant les zones humides, des actions pour les mares sont listées pour favoriser leur protection en évitant leur comblement et en privilégiant les pratiques respectueuses de la biodiversité présente dans ces milieux.

De la même manière pour assurer le **maintien des espaces aquatiques et humides associés à ces cours d'eau**, seront visés le maintien et la restauration des boisements de la ripisylve et les bandes enherbées. Les haies assurant les continuités entre ces types d'espace et les autres zones de biodiversité font aussi l'objet d'orientations et d'objectifs de préservation de manière à maintenir des échanges écologiques fonctionnels entre milieux propices au développement et renforcement de la biodiversité.

D'autre part, dans le but de **préserver et de restaurer à terme des espaces de la trame bleue situés à proximité de l'espace urbanisé** qui participent au maintien des continuités dans des zones non propices au développement de la biodiversité, des orientations et objectifs plus spécifiques sont donnés.

Pour les espèces terrestres, **les cours d'eau (Scarpe canalisée, Trinquise, Riviérette) et zones humides peuvent représenter des ruptures dans les déplacements**. Pour assurer leur franchissement, l'OAP définit une amélioration de la traversée des cours d'eau par les espèces autres qu'aquatiques notamment au droit des corridors les plus importants.

Enfin, l'OAP met en avant les abords des cours d'eau comme **support des liaisons douces participant à organiser le territoire**. Pour cette raison, des orientations et objectifs sont établis en faveur de l'accès aux cours d'eau et des aménagements de loisir sont favorisés sur les bords de ces espaces.

Ces différentes orientations et objectifs permettent de préserver au maximum ces espaces stratégiques en termes de biodiversité et de fonctionnalités écologiques, tout en assurant leur valorisation comme de véritables espaces de nature, participant plus largement à la qualité du cadre de vie des habitants et usagers et, à la dynamique de loisirs et touristique à une échelle plus vaste que le territoire de Roeux : la Communauté urbaine d'Arras.



Les masses boisées, prairies et réseau de haies

Les espaces boisés du territoire de la commune de Roeux sont principalement composés d'espaces inventoriés ZNIEFF ou Espaces Naturels Sensibles. Ces espaces de grandes dimensions permettent d'assurer le développement de population d'espèces en tant que réservoirs de biodiversité. Il est donc important de les préserver.

Pour assurer le déplacement des espèces entre les grandes entités de nature, des espaces relais sont nécessaires. Les corridors en pas japonais sont assurés par une multitude de petits espaces qui passent notamment par des bosquets ou les espaces bocagers. Ces éléments font donc l'objet d'orientations et objectifs au sein de l'OAP pour assurer leur maintien mais aussi leur replantation définis pour densifier les continuités vertes entre les grands réservoirs.

Les milieux prairiaux représentent des écosystèmes très spécifiques où la faune et la flore qui s'y développent sont particulières et très riches en biodiversité. L'élaboration d'un tel milieu est très lente (plus de 10 ans pour certaines prairies permanentes pour retrouver un tel écosystème). La préservation de ces milieux est donc vitale à la survie des espèces présentes et le maintien d'un brassage des espèces entre les différents espaces est conseillé. Ces milieux sont toutefois soumis à des dynamiques de retournements dans le cadre des prairies agricoles face aux changements de pratiques et ainsi tendent à diminuer sur le territoire. Dans cette idée, le maintien et l'entretien des prairies seront privilégiés. La mise en place de nouvelles prairies, malgré les nombreuses contraintes, est aussi encouragée de manière à recomposer une trame cohérente et viable sur l'ensemble du territoire communautaire.

Les lisières des espaces boisés représentent des écotones qui assurent la jonction entre deux milieux naturels différenciés. Ces lisières sont composées d'espèces propres à ces espaces mais aussi d'espèces provenant des milieux adjacents. La lisière est donc plus riche que chaque milieu pris séparément en nombre d'espèces. Dans le but de préserver le caractère spécifique du milieu, des orientations et objectifs sont donnés pour préserver ces lisières sur la totalité du territoire. Les bâtiments adjacents à ces espaces devront avoir une perméabilité et seuls les aménagements légers seront autorisés. Enfin, la recherche de clôtures perméables sera favorisée.

Les orientations et objectifs permettent d'assurer le maintien des grands espaces de nature comme réservoirs de biodiversité mais aussi d'assurer les corridors permettant les déplacements de la faune entre ces espaces. Chaque écosystème différent est préservé pour sa spécificité et son fonctionnement écologique propre et la qualité de support au développement de la biodiversité qu'il permet sur le territoire.

Les pénétrantes agricoles

L'axe 3 de l'OAP TVB développe une protection concernant les pénétrantes agricoles qui représentent des espaces de transition entre les espaces agricoles autour des zones urbaines.

Le but de la préservation de ces espaces est de maintenir les continuités et le caractère végétalisé au sein des espaces de transition entre les zones agricoles et les zones urbaines. Ces espaces participent en effet aux déplacements des espèces puisqu'ils assurent la liaison des masses boisées aux espaces de nature en ville.

Dans cette perspective, les espaces délimités seront préservés de toute urbanisation hors bâtis nécessaires à l'activité agricole et aux loisirs pour assurer la préservation des milieux qui le composent, leur fonctionnalité écologique mais aussi la qualité paysagère qu'ils assurent en tant que coupure d'urbanisation sur le territoire.



La protection des espaces passe aussi par la découverte de cette nature singulière qui est favorisée dans l'OAP par l'autorisation d'implantation de liaisons douces sur ces secteurs de pénétrantes agricoles.

L'OAP assure donc le maintien de ces espaces singuliers en les préservant de l'urbanisation, pour leur rôle de supports des continuités écologiques et de corridors, de qualité paysagère, tout en permettant leur valorisation et en enrichissant leur rôle de découverte du territoire.

La nature en ville comme élément essentiel de l'armature naturelle du territoire

Réservoirs de biodiversité et corridors, les éléments nature en ville (jardins, espace public...) sont identifiés en premier lieu au sein de l'OAP. Il s'agit principalement d'assurer la protection de ces espaces et leur remise en état.

L'OAP identifie une large diversité de types d'espaces présents au sein des tissus bâtis du territoire. Elle propose dans ce sens plusieurs orientations et objectifs adaptés à chacun d'entre eux :

- Les espaces verts publics et/ou places vertes, comme la place verte du monument aux Morts, doivent être maintenus ou créés en raison de leur vocation principale d'espaces relais participant au maintien des corridors en pas japonais sur la commune de Roeux. Les activités de loisirs doivent être développées tout en préservant les espaces naturels.
- Les alignements d'arbres font l'objet de prescriptions visant leur maintien voire leur remplacement ou compensation en dernier lieu ; il s'agit en effet d'assurer cette présence végétale linéaire, autant pour leur rôle dans le déplacement des espèces avicoles que pour leur rôle dans un cadre paysager.
- Le caractère naturel du village bosquet fait l'objet de prescriptions visant à la conservation et à la valorisation de l'auréole bocagère (haies, pâtures, ...) le protégeant des nuisances et valorisant son cadre de vie.

En plus de la préservation des éléments d'ores et déjà existants, l'OAP recommande d'étudier la prise en compte du développement de la nature en ville dans les projets d'aménagement.

Par la préservation de l'existant et la recherche du renforcement de la nature en ville, l'OAP favorise la mise en exergue de l'ensemble des bénéfices qu'elle procure. En effet, les éléments de nature en ville assurent de nombreux services écosystémiques participant à l'amélioration du cadre de vie des habitants et usagers. Au-delà de leur rôle écologique, ils participent à la gestion des eaux pluviales luttant contre le ruissellement, permettent de diminuer les effets d'ilots de chaleur urbain en apportant ombre et fraîcheur, qualifient le cadre paysager, animent l'espace public en tant que support de rencontre et de lien social dans les espaces verts publics ou les jardins cultivés qui sont aussi support de production potagère, etc.

L'OAP prend également en compte les potentiels impacts négatifs de la fréquentation des différents espaces. Ainsi, les sites ayant vocation à accueillir du public devront être aménagés pour en limiter les impacts de manière à rendre compatible les fonctionnalités écologiques et les usages.



Enfin, de manière globale, l'OAP recommande une gestion différenciée des espaces et la poursuite des actions de sensibilisation afin d'être exemplaire auprès de la population et de transmettre les bonnes pratiques de gestion des espaces verts dans les espaces privés. De même les espaces de transition avec les espaces agricoles seront traités de manière à préserver au mieux la biodiversité tout en assurant une valeur paysagère à ces espaces.

L'OAP favorise le développement de la biodiversité dans le village à travers la valorisation d'un ensemble de milieux diversifiés support des déplacements des espèces mais aussi de qualité du cadre de vie.

Valorisation du patrimoine paysager et urbain

La commune de Roex dispose d'un patrimoine bâti intéressant. Ces éléments forment l'identité du territoire et contribuent à la qualité du cadre de vie paysager et patrimonial de la commune. C'est dans ce sens que l'OAP propose de protéger l'ensemble de ces éléments bâtis qualifiés de « pépites » participant des caractéristiques et de l'identité de l'Arrageois.

Les vues et perspectives du territoire qui donnent à voir ici et là, tant un élément de patrimoine, de repère ou qui ouvrent sur le grand paysage font aussi l'objet d'orientations et d'objectifs visant leur préservation au sein de l'OAP. Ces dernières assurent la préservation des coupures d'urbanisme, la mise en valeur du territoire, mais aussi l'implantation réfléchie des nouvelles constructions (respect du relief, de l'environnement, ...).

Pour permettre la valorisation du territoire qui assurera la découverte des "pépites", des liaisons douces sont favorisées au sein de l'OAP. Ces dispositions permettront aussi de préserver la biodiversité et de limiter l'impact des nouveaux maillages sur les espaces de nature du territoire.

Un atlas de fiches patrimoniales pour chaque élément repéré a été réalisé pour la commune de Roex et intégré dans le volet réglementaire du PLU.

L'OAP vise à préserver des éléments propres au territoire qualifiant ses caractéristiques paysagères et patrimoniales que ce soient des éléments bâtis ou des vues remarquables. La mise en valeur de ces espaces est aussi développée pour assurer une découverte du territoire par des liaisons douces.



II / L'OAP communale

La commune de Roeux bénéficie d'un véritable "Schéma de référence local", constituant une déclinaison du PADD, de l'OAP thématique et des projets communaux s'inscrivant dans la logique du projet de territoire de la CUA.

Ce schéma de référence local permet en particulier d'inscrire les secteurs de développement résidentiels et économique déjà identifiés dans une véritable logique de projet urbain transversal, compatible avec les grandes orientations fixées par le PADD.

A ce titre, la légende de cet échelon d'OAP suit les 4 premiers axes du PADD :

Axe 1 : Une économie à haute valeur ajoutée

Les dispositions sur les parcs d'activités et les zones commerciales y sont cartographiées qu'ils s'agissent de nouveaux parcs d'activités ou de confortation de l'existant.

Axe 2 : Un cadre de vie privilégié

Les orientations en faveur du renforcement des centres de vie, des aménités, des équipements et services sont développées ainsi que la mise en valeur des éléments constitutifs du paysage et valorisation du patrimoine.

Axe 3 : Une attractivité résidentielle renforcée

Il s'agit de localiser les secteurs de construction qu'ils soient en extension ou en renouvellement urbain. Lorsque le secteur mérite une attention particulière en matière d'aménagement, un pictogramme indique qu'il fait également l'objet d'une OAP sectorielle donnant davantage de détails.

Axe 4 : Un très haut niveau de service à la population

Cet axe présente les mesures envisagées pour structurer et relier les territoires, qu'il s'agisse de voiries, de carrefours, de cheminements doux, d'espaces de stationnement et parking relais à préserver ou à créer.

Concernant l'axe 5 : Une responsabilité sociétale exigeante :

Cet axe évoque l'équilibre sociétal, la solidarité et la coopération entre les hommes, les organisations et les territoires urbains ou ruraux. Seule la notion de mixité sociale sur les espaces résidentiels a pu être cartographiée dans les OAP communales. Les reste des thématiques de cet axe relevant moins de l'urbanisme. Aussi, cette orientation a été intégrée dans la légende de l'Axe 3 relative à une attractivité résidentielle renforcée.

Ce schéma de référence local permet à la commune de disposer d'une "feuille de route" cartographiée de la mise en œuvre de son projet de territoire. Il permet d'affirmer les spécificités des projets locaux, dans le respect des grands invariants du PADD. Ils constituent le cadre d'expression de la vision des élus à l'échelle communale, sans imposer un cadre trop contraignant et figé, pour s'adapter aux variations possibles de la mise en œuvre des projets communaux (l'OAP s'applique dans un rapport de compatibilité).

III / Les OAP sectorielles

Les OAP sectorielles correspondent à des secteurs qui ont vocation à évoluer ou muter dans le temps. De tailles et d'enjeux variables, ces secteurs sont destinés à accueillir le



développement futur du territoire en matière d'habitat, d'équipements ou d'activités économiques, etc.

3 secteurs font l'objet d'une telle OAP.

Ils correspondent à l'ensemble des sites inscrits en 1AU au plan de zonage. Ces sites concernent d'une part une zone en intensification de faible emprise, localisée au sein du tissu urbain et, d'autre part, des secteurs d'extension urbaine définis en continuité des réseaux et tissus urbains existants.

Objectifs poursuivis et dispositions particulières

Chaque OAP sectorielle est délimitée au plan de zonage par un périmètre particulier qui renvoie à la pièce 3 du PLU qui contient les OAP sectorielles du territoire.

Pour faciliter leur lecture, les OAP sectorielles sont structurées et présentées de façon homogène avec :

- Un contexte écrit qui décrit l'environnement dans lequel s'insère le site ;
- Une carte qui représente graphiquement les principes d'aménagement à respecter. L'appréciation de ces principes est réalisée dans un lien de compatibilité, c'est-à-dire que les projets ne doivent pas aller à l'encontre des grandes orientations définies. La représentation graphique est réalisée sur la base d'une légende commune à toutes les OAP sectorielles.
- Un volet programmatique peut donner des précisions sur la réalisation des opérations et précise un phasage conformément Article L151-6-1 Code de l'Urbanisme.

Les orientations définies dans chacune des OAP sectorielles permettent de guider de manière qualitative l'évolution de secteurs aux contextes, échelles, rayonnements et enjeux divers et de garantir, à terme, une organisation cohérente de ces futurs espaces de vie.

La précision des orientations définies dans les OAP sectorielles varie en fonction des enjeux locaux identifiés, des contraintes des sites et des études de faisabilité ou opérationnelles déjà engagées. Toutefois, pour l'ensemble des OAP, les enjeux d'insertion paysagère, de prise en compte des caractéristiques locales, d'accessibilité et de destinations principales ont été définis et retranscrits en orientations d'aménagement.

Il s'agit de principes à caractère qualitatif et quantitatif qui répondent aux objectifs recherchés pour un développement urbain réfléchi qui s'intègre dans son environnement et qui prend en compte les enjeux de qualité urbaine.

Ces principes sont explicités dans le guide de mise en œuvre des OAP sectorielles. Ils définissent des orientations en matière :

- D'affectations et de vocations principales :
Les OAP définissent les vocations principales des secteurs (résidentielle, économique, commerciale, etc.), les centralités et pôles d'équipements à conforter ou à développer dans leur périmètre avec l'objectif de mixité fonctionnelle et d'équilibre à l'échelle du territoire.
Il s'agit ainsi de préciser les attentes de la collectivité en matière d'affectation dominante du sol et d'organisation des fonctions urbaines sur le territoire.



- De qualité urbaine et environnementale :

Les OAP identifient les éléments patrimoniaux et/ou environnementaux à protéger et à valoriser, et précisent les principes d'organisation et de composition urbaine à développer dans le projet (aménagements paysagers et espaces publics à créer, etc.). Afin de favoriser une intégration qualitative des futurs projets, des éléments paysagers (naturels et bâtis) représentant des enjeux locaux de prise en compte et valorisation ont été identifiés en complément des composantes bâties et paysagères identifiées au plan de zonage.

Ces principes déclinent les objectifs de prise en compte des caractéristiques locales dans lesquelles s'insère le projet, d'intégration paysagère, de prise en compte des zones humides avérées, de maintien de points de vue (sur le grand paysage ou paysage local) et de composition urbaine à créer ou à conforter. Ils facilitent ainsi les coutures urbaines avec les tissus existants et cherchent à valoriser les qualités existantes du territoire et à contribuer à l'amélioration du cadre de vie sur le territoire.

Par ailleurs, les OAP définissent les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques, en complément de celles définies dans l'OAP Trame Verte et Bleue.

- De programmation :

Les OAP précisent la destination du site. Elles définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

Ainsi, pour les OAP rue du Calvaire et rue Dumont/rue du Calvaire/Chemin de Croisette, 3 échéances ont été inscrites :

- Échéance 1 sur l'OAP du Calvaire et sur la partie Ouest de l'OAP rue Dumont/rue du Calvaire et Chemin de Croisette. Ces secteurs de projet sont prioritaires dans leur ouverture à l'urbanisation : dès l'approbation du PLU (horizon 2022 - 2024) ;
- Échéance 2 sur la partie centrale de l'OAP rue Dumont/rue du Calvaire et Chemin de Croisette. L'ouverture de ce secteur est phasée dans un second temps, à la suite de la cessation d'activité de l'exploitant agricole de cette partie du site dont l'échéance prévisionnelle est 2024/2026 ;
- Échéance 3 sur la partie Est de l'OAP rue Dumont/rue du Calvaire et Chemin de Croisette. L'ouverture à l'urbanisation de cette dernière partie du périmètre de l'OAP se déroulera dans un troisième temps (horizon 2026/2028).

Les OAP sectorielles retranscrivent à l'échelle locale les grandes orientations inscrites :

- **Au PADD, à savoir :** les enjeux de développement durable du territoire, de réduction de la consommation foncière, de prise en compte du patrimoine bâti et végétal, de réduction des nuisances et pollutions (bruits, gaz à effet de serre), de développement économique, de mixité sociale et fonctionnelle et de réduction des obligations de déplacements.
- **A l'OAP thématique Trame verte et bleue**

Les OAP sectorielles viennent également compléter les dispositions du règlement du PLU en fixant pour chacun des sites les principes d'aménagement majeurs à respecter.



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE RÈUX

Livret 2

Explication des choix retenus

Partie 3 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE RÈGLEMENT

Approbation







SOMMAIRE

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE VOLET REGLEMENTAIRE DU PLU	5
A. L'organisation territoriale	5
B. L'articulation avec le PADD	6
C. Les grands principes réglementaires retenus	7
JUSTIFICATION DES REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE.....	8
A. Grands principes retenus pour l'élaboration du plan de zonage	8
B. Dispositions réglementaires communes à toutes les zones	9
I / Section 1 : affectation des sols et destination des constructions (Articles 1 à 3).....	9
II / Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	10
III / Section 3 : Équipements et réseaux	21
JUSTIFICATION DES REGLES ASSOCIEES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES	23
A. Les inscriptions graphiques relatives à la protection et valorisation du paysage et de la trame verte et bleue	23
I / Concernant la préservation du patrimoine naturel	23
II / Concernant la création d'une Trame Verte et Bleue	28
B. Les outils de protection et de valorisation du patrimoine	30
I / Les éléments de protection et de valorisation du Patrimoine architectural et urbain au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme	30
C. Les inscriptions graphiques relatives aux Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	33
Les OAP sectorielles	33
LES DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE.....	34
A. La zone agricole A.....	34
I / ZONE A	34
B. La zone naturelle N	43
I / ZONE N	43
C. Les zones urbaines mixtes.....	53
I / ZONE UA	53
II / ZONE UB.....	54
III / ZONE UC	54
D. Les zones urbaines spécifiques	65
I / ZONE UE	65



II / ZONE UJ	70
III / ZONE UL	79
E. Les zones à urbaniser à court et moyen terme 1AU.....	84
I / ZONE 1AUa	84
II / ZONE 1AUe	95
Les principaux changements entre le PLU EN COURS et l'ancien document d'urbanisme	97
A. Une comparaison peu représentative	98
B. Les changements de zonage dans le projet de PLU.....	98
I / Les zones urbaines et à urbaniser	98
II / Les zones agricoles et naturelles	98
III / L'exposé des motifs de changements	99



JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE VOLET REGLEMENTAIRE DU PLU

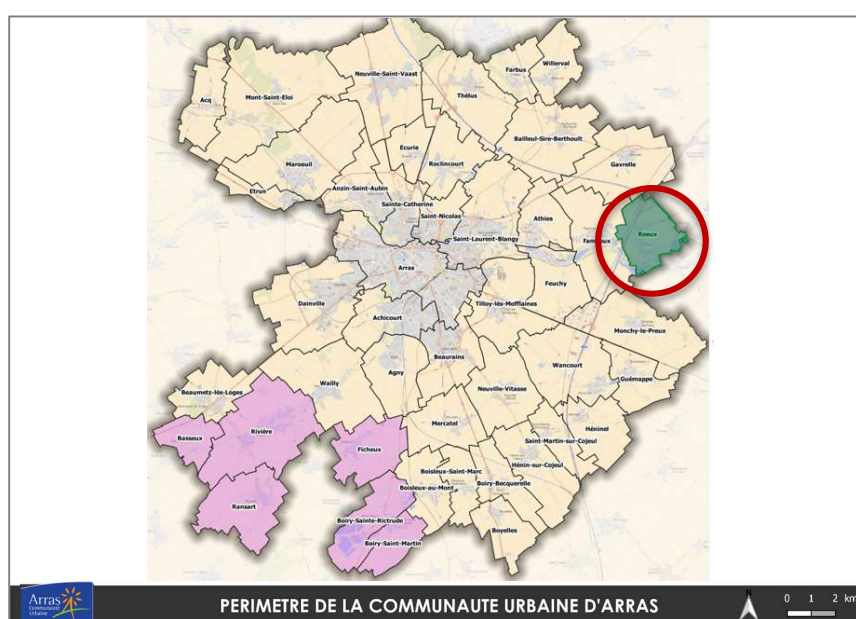
A. L'organisation territoriale

Le District Urbain de la région d'Arras voit le jour en 1965 avec 10 communes : Arras, Achicourt, Anzin-Saint-Aubin, Athies, Beaurains, Dainville, Feuchy, Saint-Nicolas-lez-Arras, Saint-Laurent-Blangy et Tilloy-lès-Mofflaines. Cette politique de développement a ensuite séduit d'autres communes : Agny en 1966, Sainte-Catherine en 1970, Bailleul-Sir-Berthoult en 1980, Monchy-le-Preux en 1990, Willerval en 1991 ainsi que Thélus et Wancourt en 1993.

La Communauté Urbaine d'Arras (CUA) voit le jour le 1er janvier 1998, associant quatre nouvelles communes : Farbus, Gavrelle, Neuville-Vitasse et Mercatel. Cette union permet depuis de conduire, de façon solidaire, un projet commun d'aménagement du territoire. Beaumetz-les-Loges et Wailly en 2001, Fampoux en 2002, rejoignent la CUA. Suite à la réforme des collectivités territoriales, la CUA s'est élargie au 1er janvier 2013. Quinze nouvelles communes sont venues grossir les rangs : Acq, Boiry-Becquerelle, Boisleux-au-Mont, Boisleux-Saint-Marc, Boyelles, Écurie, Étrun, Guémappe, Héninel, Hénin-sur-Cojeul, Marœuil, Mont-Saint-Éloi, Neuville-Saint-Vaast, Roclincourt et Saint-Martin-sur-Cojeul.

Puis au 1er janvier 2017, sept nouvelles communes rejoignent la Communauté Urbaine d'Arras : Rivière, Ransart, Basseux, Boiry-Sainte-Rictrude, Boiry-Saint-Martin, Ficheux, Rœux. Elle compte désormais 107 582 habitants.

Le présent document porte sur la commune de Rœux évoquée ci-dessus.





B. L'articulation avec le PADD

Un des objectifs poursuivis par le projet de PLU est de permettre un développement territorial soucieux du développement durable, par l'intégration d'outils réglementaires apparus depuis l'élaboration de son ancien document d'urbanisme, parmi lesquels :

- La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 ;
- La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ;
- La loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 ;
- La loi de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'Exclusion du 25 mars 2009 ;
- La loi de Programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (Grenelle 1) du 3 août 2009 et la loi Portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2) promulguée le 12 juillet 2010 ;
- La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) promulguée le 24 mars 2014 ;
- La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets du 21 août 2021.

Le PADD développe des objectifs variés en termes de développement durable qui passe notamment par l'aménagement de la région dans la 3^{ème} révolution industrielle qui permet le développement économique et écologique de la région.

Le zonage et le règlement conçus comme un dispositif de pilotage de l'évolution urbaine représentent un outil de mise en œuvre du projet politique de la commune (PADD).

A ce titre, l'élaboration du PLU a favorisé une véritable réflexion et collaboration sur un certain nombre d'approches. Ainsi le zonage et le règlement œuvrent en faveur des différents enjeux du PADD :

- Une approche « économie à haute valeur humaine ajoutée » avec l'optimisation des zones d'activités existantes, le principe de mixité fonctionnelle,
- Une approche « cadre de vie privilégié » avec l'élaboration de la Trame verte et Bleue, la limitation de la consommation d'espace, la place de l'activité agricole, la prise en compte des milieux sensibles et des risques, la protection du patrimoine, etc. ;
- Une approche « attractivité résidentielle renforcée » avec la construction d'objectifs d'accueil et de construction de logements partagés au regard des caractéristiques territoriales ; une répartition équilibrée de la production de logements, la reconquête des espaces inoccupés ou en friches, la lutte contre la précarité énergétique, etc. ;
- Une approche « très haut niveau de service à la population » avec des réflexions sur le rôle des centralités, des équipements et services à la population, la mobilité et la notion de ville apaisée, etc. ;
- Une approche « lien social et solidarités au service du bien vivre ensemble » avec des réflexions sur la mixité intergénérationnelle, etc.

Les différents enjeux définis au sein du PADD permettent de hiérarchiser les éléments de territoire à préserver et à mettre en valeur. En effet, les zones naturelles et agricoles sont à préserver comme espace de nature « vecteurs qualitatifs du cadre de vie ».



C. Les grands principes réglementaires retenus

En vue de mettre en œuvre et traduire les orientations et objectifs du PADD, les auteurs du PLU se sont appuyés sur le corpus réglementaire existant des PLUi à 39 communes et à 6 communes en retenant les règles instituées répondant aux objectifs poursuivis par le PLU. L'objectif étant d'harmoniser les documents d'urbanisme sur le territoire pour construire un véritable projet intercommunal.

Les nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme ont été appliquées pour construire le règlement du PLU, à savoir l'ensemble des articles R.151-9 à R.151-50 du Code de l'urbanisme. En termes d'outils réglementaires spécifiques et véritablement nouveaux, on peut citer notamment l'utilisation dans le PLU :

- Le pourcentage d'espaces végétalisés à maintenir ou aménager (coefficient de surfaces éco-aménageables) qui permet d'avoir une réflexion en « 3 dimensions » sur le verdissement du village ;
- Les espaces rendus inconstructibles (ou constructibilité très réduite) en lien avec le maintien des Continuités Ecologiques, qui constituent une des possibilités réglementaires de traduire la trame verte et bleue.

Le règlement écrit comprend deux livrets opposables aux tiers, à l'exception, dans le tome 2 du règlement écrit, de la liste des essences locales et des préconisations pour les aménagements paysagers n'ayant pas de valeur réglementaire. Le deuxième livret permet de faciliter la compréhension et la bonne application des règles (lexique, destination des constructions) et d'appréhender des éléments complémentaires au règlement : les fiches descriptives du patrimoine bâti à protéger. Les illustrations contenues dans le règlement écrit ont également une valeur juridique.

La conception et la rédaction du règlement favorisent donc un urbanisme de projet en laissant une place au dialogue entre les acteurs qui œuvrent dans le domaine de l'organisation de la ville et de ses territoires.

Loin d'être un aboutissement, ce PLU constitue en réalité le début d'un projet de développement partagé.

Les PLUi à 39 communes et à 6 communes en vigueur et le présent PLU de Roeux élaborés selon les mêmes principes, permettront à terme de réaliser plus aisément un PLUi couvrant l'ensemble du périmètre de la CUA. L'avenir sera également l'occasion d'évaluer les résultats de la mise en œuvre du PLU de Roeux au même titre que les PLUi à 39 et à 6 de la CUA via les indicateurs de suivi et d'apporter si besoin les ajustements nécessaires.



JUSTIFICATION DES REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

A. Grands principes retenus pour l'élaboration du plan de zonage

Au titre de l'article R.151-2 du Code de l'urbanisme qui énonce que : « Le rapport de présentation comporte les justifications de [...] la délimitation des zones ... », l'objet de la présente partie est donc de justifier les choix qui ont été établis lors de la définition du zonage, de façon à préciser les enjeux et les objectifs poursuivis lors de l'élaboration.

Le plan de zonage du présent PLU traduit la volonté de tenir compte des spécificités de l'ensemble des tissus présents sur la commune en portant une attention particulière à la gestion des transitions urbaines et morphologiques. Par ailleurs, il prône également un équilibre entre mixité fonctionnelle, intensification urbaine et préservation de la trame verte et bleue.

Il est divisé en quatre grandes catégories de zones :

- **Les zones A dites « Agricoles »**

En application de l'article R.151-22 du Code de l'urbanisme, les zones A concernent « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

- **Les zones N dites « naturelles »**

En application de l'article R.151-24 du Code de l'urbanisme, les zones N concernent « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

- **Les zones U dites « urbaines »**

En application de l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme, les zones U concernent « 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 »

- **Les zones AU dites « A Urbaniser »**

En application de l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme, les zones AU concernent « les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ».



B. Dispositions réglementaires communes à toutes les zones

L'objectif de cette partie est d'expliquer le sens des règles mises en place.

Les dispositions communes à toutes les zones ont été intégrées dans chaque zone du règlement afin d'en faciliter la lecture. Elles ne font donc pas l'objet d'une « partie » spécifique du règlement. Néanmoins, déclinées pour l'essentiel à l'identique dans chaque zone, leur justification est ci-dessous regroupée.

I / Section 1 : affectation des sols et destination des constructions (Articles 1 à 3).

I A. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES (ARTICLE 1) et AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS (ARTICLE 2).

Les conditions d'exhaussements et affouillements des sols

Les travaux d'exhaussements et d'affouillements des sols sont soumis à autorisation au titre du droit des sols soit dans le cadre global d'un permis de construire, soit s'ils ne sont pas liés à un permis de construire, en fonction de leur hauteur, de leur surface et de leur localisation (déclaration préalable ou permis d'aménager).

Si les exhaussements et affouillement plus modestes sont dispensés de formalités au titre du code de l'urbanisme, ils doivent néanmoins se conformer aux règles existantes du lieu.

Les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol réalisés en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune ne doivent pas compromettre les activités agricoles ou être de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique et doivent par ailleurs respecter les préoccupations d'environnement définies au code de l'environnement.

Aussi, le règlement du PLU, au sein de **L'ARTICLE 2** des différentes zones soumet à des conditions spéciales la réalisation d'exhaussements et d'affouillements des sols. Y sont notamment pris en compte les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à la mise en sécurité des biens vis à vis des risques : inondations, cavités, etc.

« Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés sous réserve de respecter au moins l'une des conditions suivantes :

- qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- qu'ils soient nécessaires pour une mise en sécurité des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés (comblement de cavités, sapes de guerre etc...),
- qu'ils soient nécessaires aux besoins de rehausse des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés pour des raisons de mise en sécurité par rapport au risque d'inondation,
- qu'ils soient nécessaires pour lutter contre le risque d'inondation,
- qu'ils soient nécessaires pour améliorer la gestion (écoulement, infiltration etc...) des eaux pluviales »



→ Cette règle répond à l'objectif du PADD de prise en compte des risques et des enjeux de la gestion de l'eau : « Lutter contre toutes les formes de pollution et protéger le territoire contre les risques naturels et technologiques »

I B. DISPOSITIONS PARTICULIERES TENDANT A FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE (ARTICLE 3).

Les règles en faveur de la mixité sociale

Les objectifs de mixité sociale seront mis en œuvre au travers de la politique locale de l'habitat - PLH (accompagnement des communes, des opérateurs, par des outils incitatifs) sans outils réglementaires particuliers dans le PLU.

Ce choix de mise en œuvre des objectifs de mixité sociale permet de s'adapter plus facilement aux évolutions du contexte (marché immobilier, évolutions des dispositifs nationaux), aux volumes de production visés dans les différentes communes, dans un contexte plutôt favorable (les « opérateurs font »). Cela permet en outre de mettre en œuvre, en accord avec les communes concernées, des outils « coercitifs » ciblés.

Ainsi, il n'est pas édicté de règles à l'article 3 du règlement du PLU.

→ Cette règle répond aux objectifs du PADD de « proposer une solution de logement ou d'hébergement pour couvrir les besoins de tous aux différentes étapes de la vie » et de « proposer une offre résidentielle garante de mixité sociale ».

II / Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II A. Paragraphe 1 : volumétrie et implantations des constructions

a) Volumétrie : emprise au sol des constructions (ARTICLE 4)

- Un dépassement de l'emprise au sol maximum autorisé pour l'évolution du bâti existant et pour certaines constructions ;

Dans l'ensemble des zones, afin de prendre en compte le bâti existant, l'emprise maximale autorisée ne s'impose pas à l'évolution, le changement de destination, la démolition/reconstruction à l'identique des constructions existantes. Aussi, dans ce cas de figure, le dépassement de l'emprise au sol maximale est admis sous réserve de se limiter à l'emprise existante.

Par ailleurs, afin de ne pas handicaper l'édification d'une construction présentant un intérêt général, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

b) Volumétrie : hauteur des constructions (ARTICLE 5)

- La hauteur retenue : la hauteur au faîtage et à l'acrotère ;

Face à la diversité des modes de calcul de la hauteur existante dans les PLU ainsi qu'à la diversité des toitures et des possibilités architecturales, il a été décidé que la hauteur des constructions correspondrait à la différence d'altitude entre le terrain existant avant travaux et le point le plus élevé du bâtiment, non compris les ouvrages et installations techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, etc.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond :

- Au faîtage de la toiture : sommet de la toiture (poutre supportant la partie supérieure des



chevrons d'une charpente) pour les façades surmontées d'une toiture à pente (dans le cas où la toiture présente plusieurs versants avec des niveaux de hauteur différente, la règle s'applique jusqu'au point le plus élevé de la toiture la plus haute) ;

- Au sommet de l'acrotère : point haut situé à la verticale de la façade au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente, pour en masquer la couverture. Lorsque l'acrotère est surmonté d'un garde-corps plein traité en continuité de la façade, la hauteur de référence est celle du haut de l'acrotère sans prise en compte de la hauteur du garde-corps.

Cette définition présente l'avantage de mettre sur un pied d'égalité tous les types de toiture sans en favoriser un par rapport à un autre, et d'encadrer l'impact de la hauteur de la construction au sein de son environnement. L'utilisation de ces deux points de référence permet de mieux prendre en compte les différentes formes architecturales possibles tout en veillant à leur compatibilité avec leur environnement.

Par ailleurs, prendre le terrain naturel comme point de référence permet d'assurer un référentiel commun à toutes les parcelles et évite que des travaux de rehaussements soient faits pour gagner en hauteur. Seules exceptions : les habitations légères de loisirs lorsqu'elles sont autorisées qui parfois ne sont pas installées sur le terrain naturel mais sur des éléments boisés.

→ Cette règle répond à l'objectif du PADD d' « intégration harmonieuse dans le bâti existant ».

- Des constructions ou éléments de constructions toujours admis au-delà des hauteurs maximales des constructions imposées

Les communes présentent des morphologies urbaines parfois hétéroclites du fait de la succession de courants architecturaux, de l'évolution des besoins et parfois de réglementations s'appliquant. Aussi, les règles définies permettent d'encadrer la morphologie que l'on souhaite maintenir ou vers laquelle on souhaite s'orienter.

Néanmoins, afin de pas créer de rupture avec le bâti existant ne respectant pas ses règles et lui laisser la possibilité d'être conforter de manière cohérente avec sa morphologie urbaine originelle, la hauteur maximale autorisée peut être dépassée dans le cas d'extension, de changement de destination et de reconstruction après sinistre.

Par ailleurs, hormis dans les zones naturelles et certains secteurs des zones agricoles, afin de ne pas handicaper l'édification d'une construction présentant un intérêt général, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Enfin, afin de favoriser le développement des performances énergétiques et environnementales des constructions et de disposer de règles alternatives pour les installations techniques présentant des caractéristiques spécifiques en termes de hauteur, ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (hauteur maximale non règlementée) ainsi que les ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures.

→ Cette règle répond à l'objectif du PADD de « soigner l'articulation du logement et de l'urbanisme avec l'activité économique et le cadre de vie ».

c) Implantation (ARTICLES 6 à 8) :

- Implantations des constructions par rapport à la limite du domaine public ferroviaire, par rapport au domaine public fluvial et par rapport aux hauteurs des berges des cours d'eaux non



domaniaux

Des règles, constantes dans l'ensemble des zones, de recul et de retrait minimum sont fixées par rapport aux cours d'eau, au canal et à la voie ferrée :

- 10 m par rapport aux limites d'emprise du domaine ferroviaire (**ARTICLE 6**) ;
- 5 m par rapport au domaine public fluvial (**ARTICLE 6**) et 6 m par rapport au haut des berges des cours d'eau non domaniaux (**ARTICLE 7**).

Ces règles ont été fixées :

- Afin de maintenir une marge permettant d'assurer leur entretien ;
- Pour préserver les berges des cours d'eau et limiter leur risque de dégradation ;
- Par mesure de sécurité, pour limiter les nuisances sonores et disposer de foncier permettant des interventions voire un renforcement (voie ferrée) ou afin de ne pas porter atteinte à la salubrité publique par rapport à un éventuel risque d'inondation par débordement (cours d'eau).

En effet, l'ensemble des zones est soumis à des règles protégeant les cours d'eau et canaux afin de préserver leurs fonctionnalités écologiques. Une distance de 5 ou 6 mètres à respecter représente une sécurité quant à la préservation des abords. Le règlement prévoit des exceptions afin de permettre les occupations nécessitant la proximité de l'eau. Aussi, les activités sportives et de loisirs sont admises dans cette marge afin de répondre à l'objectif de maintenir et conforter le tourisme vert. Il en est de même pour les habitations légères de loisirs dans la zone Nl1 en lien avec une activité déjà existante sur la commune où l'implantation joute ou surplombe le plan d'eau existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont également exclus car l'État et les collectivités sont en mesure de prendre en compte cet enjeu de manière adaptée en fonction de leurs projets, qui, pour des ouvrages liés aux réseaux, par exemple, peuvent être localisés plus près du domaine ferroviaire ou fluvial.

→ Cette règle répond à l'objectif du PADD de « renforcer les relations entre l'espace rural, l'environnement naturel et le paysage urbain ».

- Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (**ARTICLE 8**) ;

En cas de recul, à l'exception des annexes, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété est réglementée par la règle $L \geq h/4$ avec une distance minimale de 2 mètres en zone UA et UB, et 3 mètres dans les autres zones.

Cette disposition permet de maintenir une distance minimale entre deux constructions dans le cas notamment où plusieurs logements sont créés sur une même unité foncière (intimité, limitation des vis-à-vis, entretien, sécurité en cas d'incendie). Les annexes et piscines non closes ne posent pas de souci à ce niveau et sont donc exclues du champ d'application de la règle.

La distance minimale a été réduite à 2 mètres en zones UA et UB car il s'agit de tissus urbains plus denses ou à densifier, caractère qu'il faut favoriser par des distances moins contraignantes.

→ Cette règle répond à l'objectif du PADD « d'intégration de l'habitat et des espaces de vie dans son environnement bâti ».

- Des constructions ou éléments de constructions toujours admis dans les marges de recul/retrait des constructions lorsqu'un recul/retrait est imposé par les dispositions spécifiques



En même titre que les exceptions vues ci-dessus pour les règles de hauteur maximale, des implantations différentes que celles imposées sont autorisées pour le bâti existant.

Ces exceptions permettent que lorsqu'une construction existante ne respecte pas une règle d'implantation, elle puisse évoluer sans aggravation de la situation, sauf pour l'isolation extérieure pour laquelle le règlement permet une légère aggravation (épaisseur de l'isolant).

→ Cette règle répond à l'objectif du PADD de « soigner l'articulation du logement et de l'urbanisme avec l'activité économique et le cadre de vie ».

II B. Paragraphe 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- a) Des dispositions générales relatives à l'aspect extérieur constituant un cadre à une analyse territoriale circonscrite ;

À L'ARTICLE 9-1 du règlement, les dispositions générales ont été définies avec pour objectif le fait que le projet doit rechercher l'usage d'un style architectural approprié à son contexte existant ou projeté, sans exclure une certaine diversité architecturale, soit en tenant compte des références architecturales traditionnelles présentes sur le territoire, soit en introduisant de nouvelles expressions architecturales adaptées.

Ces dispositions permettent :

- de porter un regard sur l'architecture d'un projet et d'engager un dialogue avec la maîtrise d'ouvrage, en particulier sur les aspects qualitatifs,
- de ne pas fermer la porte à la créativité architecturale tout en pouvant conserver un regard critique sur son caractère d'adaptation à l'environnement dans lequel elle s'exprime.

Elles constituent un outil aux services des Élus sur l'aspect insertion paysagère du projet pour les motifs suivants :

- Appui dans le cadre de la négociation avec les porteurs de projet ;
- Motif de refus dans le cadre des observations transmises par les élus (« Avis du Maire ») avec si besoin l'appui d'experts (CUA, CAUE, architecte-conseil, ...) ;
- Souplesse possible par rapport à des projets de qualité et innovants.

Dans cette même optique, la réglementation relative à l'aspect extérieur des constructions et des clôtures porte uniquement sur les attendus fondamentaux de la collectivité :

- Interdire ce que l'on veut éviter (matériaux dégradés ou destinés à être recouverts ou peints, tôles plastiques, etc.) - (ARTICLE 9-1) ;
- Préserver les matériaux de qualité (brique, pierre de taille) et les caractéristiques des constructions présentant un intérêt architectural (ARTICLE 9-1) ;
- Assurer une bonne insertion paysagère d'installations, d'ouvrages ou d'aménagement pouvant impacter le cadre de vie : cheminées, antennes paraboliques et de radiotéléphonie mobile, ouvrages techniques, panneaux photovoltaïques (en zone UA), etc. - (ARTICLE 9-2).

Le PLU a entendu réglementer uniquement les clôtures sur rue en raison de leur importance en termes de rapport espace public - espace privé, en évitant « l'effet de ceinture » que peut engendrer une clôture et à fortiori une accumulation de clôtures composées par exemple de murs bâtis d'une hauteur trop importante (ARTICLE 9-1).



Cette règle fait écho, au paysage urbain d'abord, mais aussi à la notion de convivialité des quartiers, des rues même si l'intimité peut être souhaitée et le droit de propriété inviolable.

Par ailleurs, afin de favoriser un cadre de vie agréable et d'éviter les conflits de voisinage, des prescriptions ont également été introduites pour les clôtures sur limites séparatives.

Des règles alternatives ont été introduites concernant les hauteurs et la constitution des clôtures en lien avec des nécessités fonctionnelles. Les critères de sécurité s'appuient sur la nature des constructions à clôturer ou sur les règles imposées pour satisfaire leur sécurité (établissements classés, laboratoire pharmaceutique, centre-pénitencier, bâtiments et espaces publiques...) et en aucun cas sur des sentiments « d'insécurité » (impression de vivre dans un environnement physique ou social favorisant les atteintes aux personnes et aux biens). Aussi, les clôtures plus hautes et opaques autour des écoles et certains espaces publics dans le cadre de plans VIGIPIRATE entrent totalement dans cette règle alternative « nécessités fonctionnelles » en matière de sécurité.

Afin de participer au maintien et au renforcement de la trame verte et bleue, de favoriser la transition paysagère entre zone urbanisée ou à urbaniser et les zones agricoles et naturelles, et ainsi conforter le paysage « village bosquet » de Roeux, les clôtures doivent être doublées à l'extérieur par une haie végétale en contact avec les zones A et N.

Pour conclure, ces dispositions revêtent un véritable intérêt opérationnel dans le cadre de la discussion avec les porteurs de projets soit en amont du dépôt de la demande de permis de construire, soit lors de son instruction.

→ Cette règle répond à l'objectif du PADD de « soigner l'articulation du logement et de l'urbanisme avec l'activité économique et le cadre de vie ».

b) Des règles visant à favoriser le développement des performances énergétiques et environnementales des constructions

Au sein des dispositions générales, plusieurs règles sont édictées pour développer les performances énergétiques et environnementales des futures constructions.

L'ARTICLE 10 intègre des règles afin d'inciter et de ne pas contraindre l'amélioration des performances énergétiques (maîtrise des consommations énergétiques, utilisation de dispositifs d'énergie renouvelable) :

- Extension d'une construction existante possible dans les marges de recul ou de retrait obligatoires en vue de son isolation (30 cm) ;
- Règle alternative à la hauteur maximale imposée pour les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (hauteur maximale non règlementée) ;
- Prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions ne s'appliquant pas quand il s'agit d'installer des dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre et de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Concernant les performances énergétiques, le règlement dispose des principes permettant de développer des dispositifs d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant, dans la limite de 30cm.

De plus, le règlement favorise l'installation des dispositifs d'énergie renouvelables en autorisant un dépassement de hauteur.



Les autres règles sont de l'ordre de la recommandation avec pour objectif, tout comme pour l'aspect extérieur des constructions, d'engager un dialogue avec les porteurs de projets soit en amont du dépôt de la demande de permis de construire ou d'aménager, soit lors de son instruction.

Par exemples :

- Afin de préserver la ressource en eau, en cohérence avec les objectifs traduits dans le PADD à l'axe 2, la récupération et l'utilisation des eaux de pluie est favorisée pour des usages non sanitaires. Des appareils hydro-économes sont aussi recommandés dans toute nouvelle construction ;
- L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée en accord avec l'objectif 1 de l'axe 2 du PADD « Engager le territoire sur une trajectoire post-carbone, adopter les objectifs ambitieux de la troisième révolution industrielle en région Hauts-De-France » ;
- Les logements mono-orientés sont à limiter au maximum pour les constructions neuves. Il s'agit d'inscrire pleinement le territoire dans la transition énergétique, conformément aux objectifs inscrits dans le PADD (axe 1 et 2).

Ces dispositions sont prises afin de respecter l'environnement, pérenniser les constructions anciennes comme nouvelles mais aussi de rendre possible et inciter à la mise en œuvre des objectifs du Grenelle de l'Environnement.

→ Cette règle répond à l'objectif du PADD « d'encourager la réduction des consommations d'énergie, à tous les niveaux »

II C. Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- a) *Promotion des espaces éco-aménageables : espaces végétalisés ou végétalisables en 3 dimensions (ARTICLE 11-1) ;*

Le PLU a souhaité favoriser le maintien des espaces non bâtis perméables (permet l'infiltration des eaux de pluie), notamment en pleine terre c'est-à-dire sans construction en sous-sol, donc permettant la plantation d'arbre pour une ville plus verte et moins chaude l'été. Ces espaces favorisent enfin la formation d'un paysage végétal propice au développement de la nature en ville.

Outre les espaces de pleine terre, la proportion d'espaces végétalisés ou végétalisables (surfaces éco-aménageable) permet de prendre en considération d'autres surfaces au sol, en façade ou en toiture pour favoriser un cadre de vie plus vert, diminuer l'effet d'îlot de chaleur urbain et l'assèchement de l'atmosphère dans les zones très denses et/ou très minéralisées sur lesquelles la possibilité de dégager des emprises au sol libres est très limitée.

Ce pourcentage d'espaces végétalisés ou végétalisables est également utile en zones d'activité économique pour favoriser la qualité des espaces accompagnant le bâti.

L'objectif à atteindre diffère en fonction des vocations des zones.

Si l'on prend l'exemple d'un terrain de 1000 m² en zone UCc, le total des surfaces comptées pour respecter le pourcentage de 20% minimum devra atteindre au moins 200 m².



Les surfaces prises en compte avec leurs pondérations sont les suivantes :

- Espaces en pleine terre : 1,0



- Végétalisation des toits avec :
 - Au moins 50 cm de terre : 1
 - Moins de 50 cm de terre : 0,5





- Surfaces semi-perméables : 0,5



- Végétalisation de murs : 0,5



Si l'on prend l'exemple d'un terrain de 1000 m², avec une surface bâtie en emprise au sol de 600 m² avec :

→ 150 m² de surface imperméable de circulation automobile et stationnement : 150 m² x 0 = 0 m²

→ 200 m² de surface de semi-perméable : 200 m² x 0,5 = 100 m²

→ 300 m² de surface de murs végétalisés : 300 m² x 0,5 = 150 m²

→ 50 m² de surface de pleine terre : 50 m² x 1,0 = 50 m²

On obtient 300 m² de surfaces prises en compte à comparer aux 300 m² minimum requis résultant de l'application d'un ratio de 30%.

Ces pondérations ont pour objectif de favoriser les espaces les plus favorables à la biodiversité et à l'infiltration naturelle de l'eau dans le sol (espaces verts en pleine terre, surface semi-perméable) tout en permettant aux porteurs de projet de comptabiliser également les aménagements en faveur du verdissement des villes, bourgs et villages (végétalisation des toitures et des façades).

→ Cette règle répond à l'objectif du PADD de « renforcer les relations entre l'espace rural, l'environnement naturel et le paysage urbain » et en particulier de « renforcer la qualité du paysage urbain, en y invitant la nature ».



b) Des espaces de vie pour les habitants dans le cadre des opérations (ARTICLE 11-2);

Des règles en termes d'aménagement d'espaces libres plantés de convivialité ou de détente à réaliser ont été prescrites en fonction de la surface de plancher générée. Ainsi, pour les opérations de moins de 1000 m² (UA, UC et 1AUA4), de 2000 m² (1AUA3) et de moins de 5000 m² (UB) de surface de plancher, il n'est pas fixé de règles.

En revanche, à partir de ces seuils de surface de plancher créée, le ratio à aménager est de 10% de la superficie de l'opération (périmètre du terrain utilisé et faisant donc l'objet de la demande de permis). Leur répartition et leur localisation sont aussi encadrées afin de s'assurer de leur qualité.

Ces dispositions permettent de se prémunir, en cas d'une opération importante, de l'absence de lieux de vie. Ainsi, les 3/4 doivent être aménagés d'un seul tenant afin d'éviter le développement d'espaces de petites tailles et mal adaptés ne pouvant par conséquent pas répondre à la vocation de détente inscrite. Pareillement, afin de conforter sa fonctionnalité et favoriser un sentiment de sécurité par les utilisateurs, sa visibilité à partir d'un espace ouvert au public est imposée.

Cette disposition permet de garantir l'aménagement d'un espace de convivialité d'importance structurant le quartier.

→ Cette règle répond à l'objectif du PADD de déployer une offre de logements attractive pour attirer de nouveaux habitants et fidéliser la population résidant sur le territoire

c) Le traitement des aires de stationnement au sol (ARTICLE 11-2) ;

Une disposition du règlement inscrite à **L'ARTICLE 11-2** concerne le traitement des aires de stationnement non couvertes, avec la plantation d'arbres : 1 pour 150 m² de terrain affecté à du stationnement. Cette disposition permet d'assurer l'ombrage des emplacements et un aspect paysager des surfaces de parking.

→ Cette règle répond à l'objectif du PADD de renforcer la qualité du paysage urbain, en y invitant la nature.

a) Le maintien des continuités écologiques (ARTICLE 11-3).

Des prescriptions ont été définies à **L'ARTICLE 11-3** du règlement du PLU pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Elles s'articulent avec un zonage et des affectations des sols spécifiques.

Pour mémoire, comme vu précédemment dans la partie relative aux justifications du zonage, la trame verte et bleue s'est traduite de la manière suivante :

- Classement en zone Naturelle (N) des cœurs de nature entourée d'une zone tampon de 30 m de large afin de les sanctuariser ;
- Classement des espaces naturels relais : majoritairement en zone Naturelle.
- Classement en UJ des fonds de jardins localisés en interface avec la zone agricole ou naturelle limitant ainsi leur constructibilité afin de maintenir ou créer un caractère de village bosquet ;
- Inscription d'une protection graphique sur une bande de 25 mètres de part et d'autre des corridors restreints très qualitatifs : les cours d'eau, se traduisant en zone A et N par une inconstructibilité ;
- Classement en Ac pour les corridors élargis des cours d'eau et des corridors complémentaires (sur terres agricoles - reliant entre eux les cœurs de nature et espaces relais) où les



constructions agricoles sont limitées à 600 m² d'emprise au sol.

Aussi, les prescriptions définies à L'ARTICLE 11-3 du règlement ont pour objectifs :

- De traduire les corridors de la trame verte et bleue en zone urbaine, avec au sein de la trame graphique sur une bande de 25 mètres de part et d'autre des corridors restreints très qualitatifs « cours d'eau » l'obligation de majorer de 15% le pourcentage minimum d'espaces végétalisés à aménager sur les terrains concernés ;
- D'encadrer l'implantation des constructions autorisées :
 - En zone N, exploitations forestières au-delà de la bande des 25 mètres par rapport aux cours d'eaux (corridors restreints) et aires de stationnement : plantations d'arbres et d'arbustes ou de haies continues ;
 - En secteur Ac, la création de bâtiments liés aux activités agricoles et limités à une emprise au sol maximale de 600 m² : plantation écran selon un schéma spécifique intégré dans le règlement.

→ Cette règle répond à l'objectif du PADD de « développement de la trame verte et bleue en milieu urbain comme en milieu rural ».

II D. Paragraphe 4 : le stationnement

a) Règles de stationnement dans les zones urbaines mixtes

Les règles relatives à la création de places de stationnement ont été différenciées selon les destinations des constructions et leur localisation.

Il s'agit de normes minimales de stationnement, les opérateurs pouvant faire le choix, en fonction de leurs contraintes ou du marché, de proposer des places de stationnement supplémentaires.

Les normes proposées participent de l'ambition affichée dans le projet d'aménagement et de développement durables de limiter le recours au véhicule individuel pour les trajets quotidiens.

Des prescriptions permettent par ailleurs de prendre en compte la spécificité des constructions existantes tant pour les extensions que pour les changements de destination.

Enfin, le plan local d'urbanisme prévoit des règles nouvelles en faveur du stationnement des cycles.

Les principes généraux relatifs au stationnement sont établis comme suit :

- Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.
- Il est rappelé que la création ou l'aménagement des aires de stationnement ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

De plus, il est décidé de fixer des tailles minimales pour les places de stationnement et les aires de circulation, au sol ou en ouvrage. À l'exception des places requises pour les Personnes à Mobilité Réduite, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes : Longueur 5,00 m / Largeur 2,50 m.

- En application de l'article L.151-35 de l'urbanisme, lorsque les constructions à usages d'habitation sont des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement
- Les places de stationnement réalisées en surface devront, dans toute la mesure du possible : soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées si elles existent, soit



être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

b) Cas particuliers des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs et des bâtiments à usage d'activités artisanales, industriels ou d'entrepôts.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les constructions à destination de restauration, d'hébergement hôtelier, de commerces et d'artisanat, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

c) Cas d'une construction existante

Lorsqu'une construction existante bénéficie déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Pour les extensions et/ou surélévations, le nombre de place de stationnement sera déterminé au regard de la nouvelle superficie de la construction conformément aux normes définies pour les constructions nouvelles.

Dans le cas de travaux entraînant un changement de destination ou une division :

- En cas de changement de destination vers de l'habitat, il sera demandé un minimum d'1 place par logement créé dans les zones UA et UB, et 1.25 place par logement créé dans la zone UC.
- En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il sera demandé un minimum d'une place par logement créé dans les zones UA et UB, et 1.25 place par logement créé dans la zone UC.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements créés financés avec un prêt aidé de l'Etat.

d) Normes spécifiques par zone :

Des normes spécifiques sont établies par zone dans le but de réduire l'impact du stationnement sur l'espace public en privilégiant le stationnement sur l'unité foncière. La taille des logements est également prise en compte, plus le logement est grand plus le nombre de places demandées sera important.

e) Mesures visant le déploiement des points de recharges pour les véhicules hybrides ou électriques

Dans l'ensemble des zones, outre les obligations du Code de la construction et de l'habitation en matière de desserte électrique des aires de stationnement, celles-ci devront comporter au moins un point de recharge vers les véhicules électriques ou hybrides à partir des seuils suivants :

- 1000 m² de surface de plancher pour les habitations collectives,
- 2000 m² de surface de plancher pour les bureaux,
- 1000 m² de surface de plancher pour les commerces.

Par tranche de 2 points de recharge supplémentaires réalisés, les obligations minimales en matière de réalisation de place de stationnement motorisés seront diminuées d'une place de stationnement.



f) Normes pour les deux roues non motorisés (cycles)

Le PLU fixe également des normes concernant le stationnement vélos. Elles sont applicables à toute construction. Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction ou opération de deux logements ou plus, y compris par changement de destination.

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

g) Mutualisation favorisée

Dans le cas d'une opération comportant des destinations diverses utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il pourra être tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre de places exigées. En tout état de cause, le nombre de places exigées ne pourra pas être supérieur au maximum des places qui seraient générées en prenant la destination des constructions constitutives du projet générant le plus de besoins.

Pour illustration, dans le cas de constructions comportant plusieurs destinations avec des besoins en stationnement induits qui n'ont pas lieu en même temps, les modalités de calcul sont les suivantes :

Exemple de la construction de 20 logements de 100 m² soit 40 places dues et de la construction de 2 000 m² de bureaux avec des besoins induits s'élevant à 20 places dues.

Le nombre de place total à réaliser s'élève à $(40+20) - 20\% (40+20) = 60-12 = 48$ places au lieu de 60.

III / Section 3 : Équipements et réseaux

L'ensemble de cette section pose les principes suivants :

- Le PLU ne doit pas constituer un doublon des réglementations nationales ou locales,
- Le PLU doit favoriser le dialogue amont entre les porteurs de projets et la CUA afin de définir le plus tôt possible les caractéristiques des accès, voiries et réseaux nécessaires à la desserte du projet ainsi qu'avec le Syndicat Mixte Artois Valorisation en ce qui concerne la collecte des déchets, le stade de l'instruction d'une demande de permis de construire ou d'aménager étant bien souvent trop tardif et contraint par les délais pour résoudre d'éventuels problèmes.
- Le PLU fixe des règles fondées sur des considérations de sécurité en ce qui concerne les accès et la défense incendie.

Ainsi, L'**ARTICLE 13** du règlement de l'ensemble des zones :

- Permet d'adapter les accès et voies au caractère des différentes zones, tout en maintenant un niveau de sécurité adapté ;
- Assure la sécurité des usagers des voies du domaine public ;
- Permet une accessibilité aisée pour tous les modes de déplacements, y compris pour les services du SDIS et de la collecte des ordures ménagères et assure une fluidité des flux existants et futurs ;
- Impose que le dimensionnement des voiries prenne en compte le passage des véhicules de collecte afin de conserver un réseau efficace et une qualité de l'espace public.



Ainsi, **L'ARTICLE 14** du règlement de l'ensemble des zones :

- Assure les conditions sanitaires d'approvisionnement en eau potable pour chaque aménagement, afin que cette ressource vitale soit accessible pour tous ;
- Assure que les conditions sanitaires d'épuration des eaux soient respectées afin de préserver la santé des habitants et respecter l'environnement ;
- Prévoit qu'en l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire et devra être conforme à la réglementation en vigueur afin d'être à la fois efficace et respectueux de l'environnement ;
- Règlements le principe de rétention et régulation des eaux pluviales en privilégiant la rétention/infiltration à la parcelle ;
- Prévoit l'éventualité d'une infiltration des eaux à la parcelle impossible, cela étant possible selon la nature du sol. Des aménagements sont alors à prévoir ;
- Assure les conditions en desserte électrique du territoire ;
- Vise à rendre les réseaux de communications électroniques accessibles à tous ;
- Encadre les aménagements liés à la collecte des déchets.

→ Ces règles répondent à l'objectif du PADD de « lutter contre toutes les formes de pollution » (sécuriser la ressource en eau, préserver la qualité du milieu naturel, etc.).



JUSTIFICATION DES REGLES ASSOCIEES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Outre les limites des différentes zones, les documents graphiques du PLU de Roeux comportent un certain nombre d'inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces inscriptions graphiques, récapitulées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques.

A. Les inscriptions graphiques relatives à la protection et valorisation du paysage et de la trame verte et bleue

Le PADD affirme la nécessité de renforcer les relations entre l'espace rural, l'environnement naturel et le paysage. Cela passe par la protection des espaces d'intérêt écologique majeur (grandes entités naturelles). Le PADD prévoit également préserver l'équilibre de la biodiversité et le potentiel végétal du tissu urbain qui participe à la définition des corridors écologiques.

Pour cela, différents types d'espaces ont été définis et plusieurs degrés de protection y ont été affectés à travers les inscriptions graphiques présentées ci-après. Elles permettent de consolider et de créer des trames vertes urbaines pour mettre en valeur les paysages du territoire, mais aussi pour identifier et protéger leurs potentiels écologiques.

I / Concernant la préservation du patrimoine naturel

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, architectural ou 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.

Divers outils ont été mobilisés afin de protéger et valoriser le patrimoine naturel :

1. *PRESERVER LES ELEMENTS A PROTEGER, METTRE EN VALEUR OU REQUALIFIER AU TITRE DU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME*

A) DEFINITION ET EFFETS

Le recours aux articles L151-23 2ème alinéa et R.151-43-6° du Code de l'urbanisme a pour effet d'identifier des espaces boisés des alignements d'arbres, ou de haies à protéger, les pâtures pour des motifs environnementaux (réservoirs de biodiversité) et paysagers mais aussi pour lutter contre l'érosion des sols (par ruissellement des terres agricoles) et le risque inondation.

La mise en place de ces prescriptions graphiques intervient dans la perspective des enjeux définis au sein du PADD dans l'orientation « renforcer les relations entre l'espace rural, l'environnement naturel et le paysage urbain » qui assure la nécessité de maintenir les cœurs de nature ainsi que les continuités entre ces éléments.



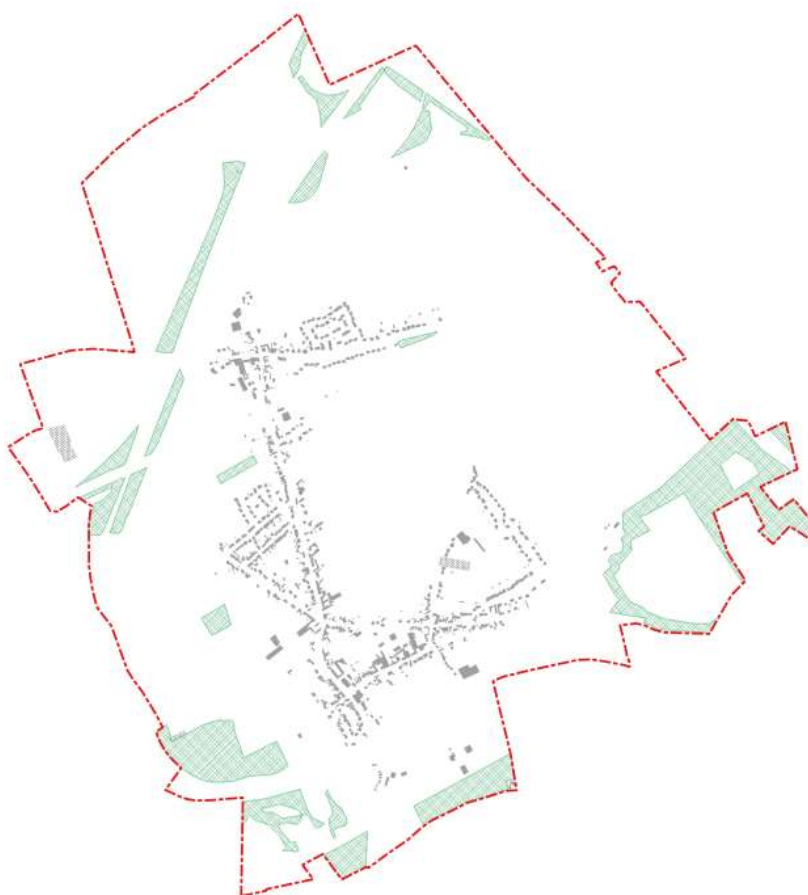
B) PRINCIPES DE DELIMITATION

Les boisements, alignements d'arbres et haies à protéger ont été identifiés au sein du territoire (étude des protections déjà existantes, mise à jour de ces dernières via interprétation des photo aériennes, puis vérification dans le cadre de réunions de travail avec les élus et lors de la concertation avec le monde agricole et la population).

Tous les éléments naturels n'ont pas été repris, dans leur entièreté ou en partie, afin de répondre soit aux besoins de développement des communes (implantations d'équipements, de nouvelles zones d'urbanisation etc.) soit pour anticiper les projets de développements des exploitations agricoles. Ainsi certaines de pâtures existantes, notamment à proximité de corps de ferme, n'ont pas fait l'objet d'une protection au titre du L151-23 afin de répondre aux besoins et aux projets des exploitants agricoles, par suite des différentes réunions de concertation organisées tout au long de la révision du document, en partenariat avec la Chambre d'agriculture. Au total, c'est près de 30 ha de pâtures qui bénéficient d'une protection.

a) Les boisements

Le périmètre de ce classement pour les boisements concerne les espaces de cœurs de nature du territoire mais également les espaces boisés insérés au sein du tissu urbains. Outre le fait que ces espaces représentent des réservoirs de biodiversité et permettent d'assurer le développement des populations d'espèces, les espaces relais permettent d'assurer le déplacement de ceux-ci mais participent aussi à la réduction de l'îlot de chaleur au sein des tissus urbains et participent à la lutte contre l'érosion des sols (par ruissellement des terres agricoles) et le risque inondation. Environ 25 ha de boisements bénéficient d'une protection.

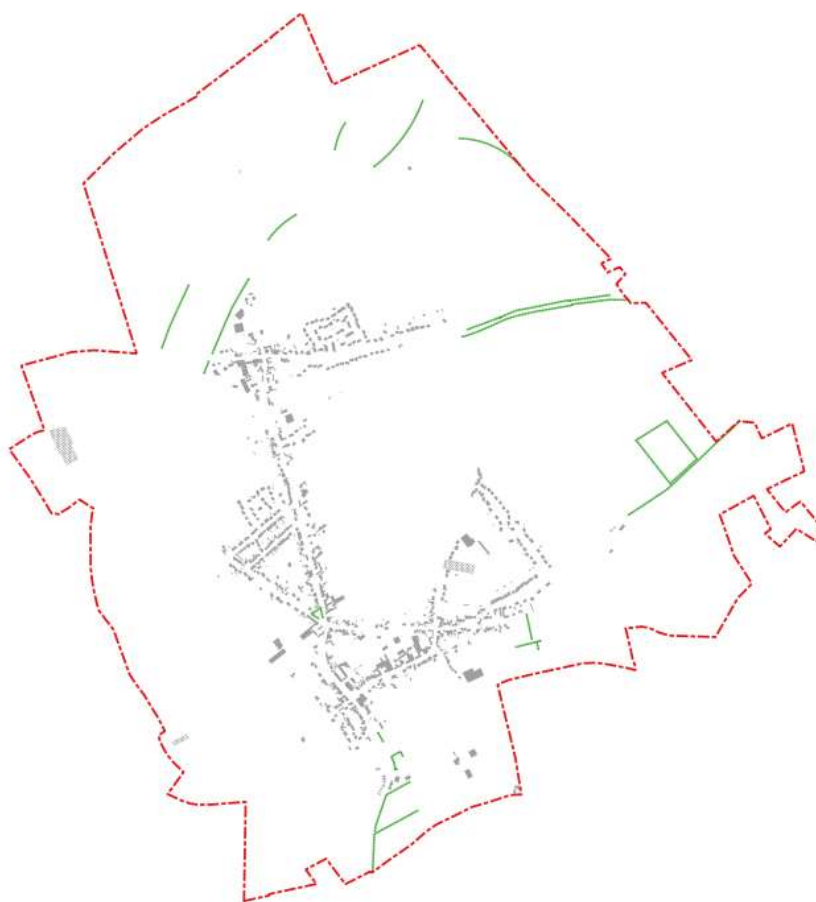




Boisements protégés

b) Les linéaires d'arbres ou de haies

Le maintien des haies sur le territoire et leur replantation lors de leur destruction permet de maintenir les différents corridors écologiques linéaires sur le territoire. En effet, ces éléments assurent le bon déplacement des espèces entre les espaces de cœur de nature plus imposant. Sans ces éléments, la survie des espèces lors de leur déplacement ne pourrait être garantie. Un maillage très fin d'alignements d'arbres ainsi que de haies est réalisé sur le territoire. Des haies à restaurer sont aussi déterminées pour assurer ces continuités. Ces alignements d'arbres ou de haies représentent environ 4,7km de linéaires.



Linéaires de haies protégés sur le territoire des 6 communes

c) Les prairies et pâtures à protéger

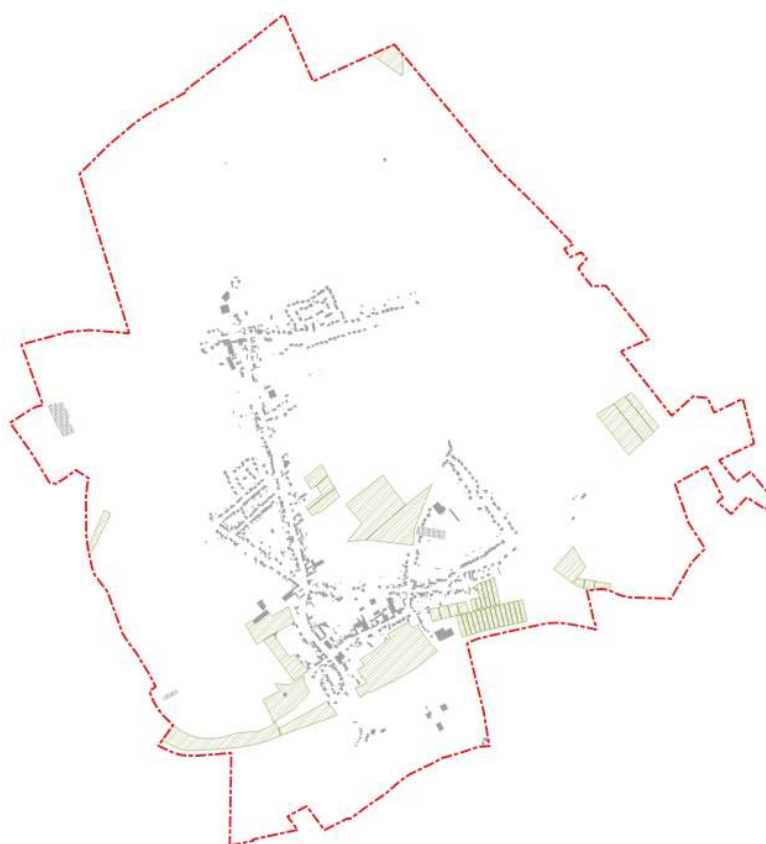
Les prescriptions graphiques définies au sein du règlement disposent de règles pour assurer la préservation des prairies. En effet, comme évoqué dans la partie de l'OAP TVB, les milieux prairiaux représentent des écosystèmes très spécifiques où la faune et la flore qui s'y développent sont particulières et très riches. L'élaboration d'un tel milieu est très lente et le maintien d'un brassage des espèces entre les différents espaces est conseillé. Les prairies constituent donc un élément clé du paysage agricole et fournissent une gamme variée de services :



- Alimentation des ruminants et par conséquent qualité des productions animales ;
- Régulation climatique par le stockage du carbone jouant un rôle essentiel dans la lutte contre le changement climatique ;
- Régulation de la qualité de l'eau, rempart contre l'érosion : les prairies sont des zones tampon entre le versant agricole et les villages. Certains villages sont victimes de coulée de boue depuis que les prairies ont été retournées ;
- Qualité des paysages : les prairies sont des éléments incontournables des paysages et contribuent à leur typicité ;
- Rôle écologique : les prairies sont des supports de biodiversité.

En outre, ces prairies jouent un rôle prépondérant de tampon de l'écoulement des eaux pluviales autour des villages.

Au total, environ 30 ha sont classés en prairies à protéger.



Prairies protégées sur le territoire de la commune de Roex



C) PRINCIPES DE REGLEMENTATION

a) *Règlementation des boisements et linéaires d'arbres ou de haies*

À L'ARTICLE 2 des différentes zones du règlement, il est précisé que :

Les arbres, haies et alignement d'arbres doivent être conservés à l'exception des cas suivants :

- Lorsqu'ils présentent, individuellement ou collectivement, des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes ;
- Lorsque l'état phytosanitaire d'un arbre ou d'une haie le justifie ;
- Dans le cadre d'un aménagement paysager participant à la trame verte et bleue ;
- Dans le cadre de travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif ;
- À condition qu'ils soient indispensables pour les constructions et installations autorisées (impossibilité technique motivée). Dans ce cas, il faudra démontrer que ces travaux ne peuvent être réalisés sans impacter l'élément de patrimoine végétal à protéger ;
- Lorsque l'arrachage d'une haie ou bien d'un ou plusieurs individus d'un alignement d'arbre est lié à un aménagement foncier conformément à la réglementation en vigueur ;
- Lors de la création d'un accès* à une unité foncière* entraînant la suppression d'un maximum de 20% du linéaire protégé.

Les dispositions concernant les interventions mettant en péril le maintien de l'élément, les opérations de simples entretiens sont autorisées.

La destruction d'un élément du patrimoine végétal est autorisée sous ces conditions mais aussi sous réserve d'une mesure compensatoire de replantation.

Aussi, les dispositions de L'ARTICLE 9-3 du règlement sont notamment les suivantes :

- Tout linéaire de haie arraché ou détruit au sein d'une « haie à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, hormis lorsqu'il résulte de la création d'un nouvel accès, doit faire l'objet de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et d'intérêt environnemental au moins équivalent (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques, ...) rétablissant le maillage bocager sur l'unité foncière.
- Tout arbre abattu au sein d'un « boisement ou alignement d'arbre à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un nouvel individu d'une circonférence au moins égale à 18 - 20 cm mesurés à 1 m du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu et d'intérêt environnemental au moins équivalents (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques, ...).
- Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de plantations sur site imposées par le présent règlement, il devra tenir quitte de ses obligations en justifiant des plantations dues sur un autre site lui appartenant.

Outre l'aspect quantitatif de la compensation, est encadré l'aspect qualitatif (hauteur et circonférence minimum) et fonctionnel (rétablissement maillage bocager, intérêt environnemental au moins équivalent).

Dans cette même optique, une règle alternative est introduite lorsqu'il n'est pas possible de faire la compensation sur le site même de l'abattage ou l'arrachage : le réaliser sur un autre site appartenant à celui autorisé à détruire l'élément végétal à protéger. Cette disposition a été intégrée au règlement, notamment dans le cas de boisements existants protégés présentant une densité trop importante, susceptible de nuire à leur bonne santé. Autre exemple : lorsque les arbres dont la



plantation est prévue en compensation présentent un gabarit à l'âge adulte plus important que les arbres abattus.

b) Réglementation des prairies à protéger

Afin de favoriser le maintien des prairies à protéger, ont été intégrées à L'ARTICLE 2 de la zone A les dispositions particulières suivantes :

« Les installations et constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole sont autorisées dans la limite de 500 m² d'emprise au sol supplémentaire au sein de l'unité foncière par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU et d'une hauteur maximum de 7 mètres au faîtage ou à l'acrotère ».

Cette limitation a pour objectif d'éviter l'artificialisation des prairies en limitant leur constructibilité. Est à préciser que cette règle n'encadre pas le retournement des prairies, disposition illégale, réglementée par ailleurs et trop contraignante pour les agriculteurs car ayant un impact direct sur la gestion de leurs outils de travail.

Le PADD développe plusieurs orientations promouvant le maintien de ces espaces de prairie du fait de leur fonction d'espaces relais entre les espaces de nature principaux mais aussi comme écosystème spécifique. De plus ces espaces peuvent aussi devenir des espaces de mixité entre les zones urbaines et agricoles comme le préconise le PADD au sein de l'orientation « enrichir les échanges entre les composantes urbaine et rurale du territoire ».

II / Concernant la création d'une Trame Verte et Bleue

Divers outils ont été mobilisés afin de protéger et valoriser la trame verte et bleue :

1. LA CREATION D'UN CORRIDOR RESTREINT DANS LE CADRE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE PAR L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

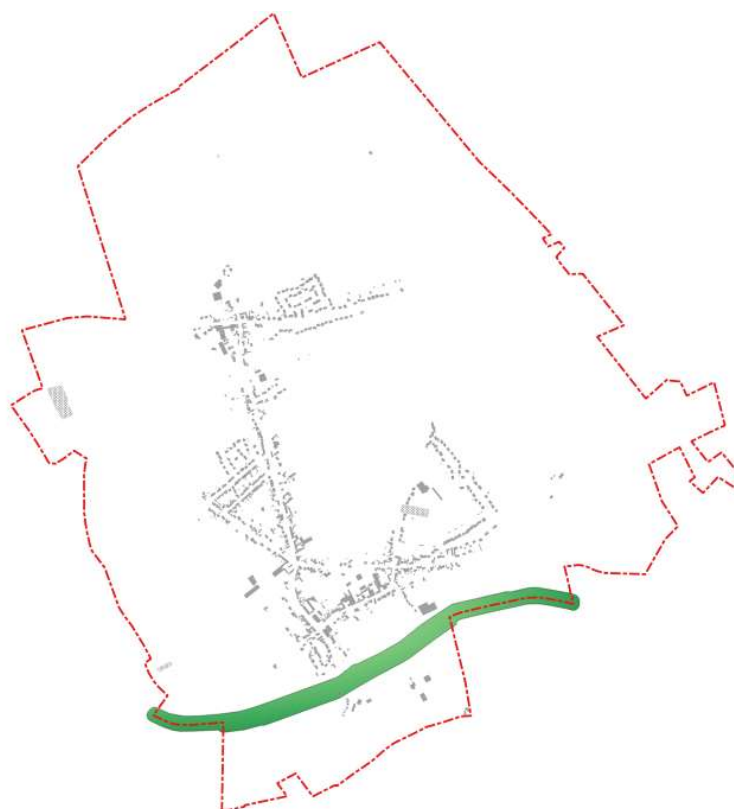
A) DEFINITIONS ET EFFETS

Les enjeux écologiques relatifs à la Trame Bleue sont particulièrement importants dans le territoire, notamment en comparaison des enjeux des autres sous-trames, moins développées du fait du caractère très ouvert des paysages et de la grande culture dominante. Aussi, en réponse aux orientations du PADD et de l'OAP Trame Verte et Bleue, il s'agit de protéger et valoriser les différentes vallées comme des réservoirs et corridors majeurs et structurants.

Le projet prévoit l'identification d'un corridor écologique restreint à préserver, au sein duquel des prescriptions particulières sont inscrites afin de préserver notamment le biotope formé autour de la ripisylve du principal cours d'eau du territoire et des terrains immédiatement associés. Ce corridor restreint présente une emprise d'environ 4 hectares.

B) LA TRADUCTION TERRITORIALE

Ce corridor restreint permettra de protéger les habitats naturels en présence, mais aussi les potentiels de déplacements de la faune et la flore associées aux milieux aquatiques. Dans cette logique, les ripisylves et berges, à l'articulation entre l'espace en eau et la terre, jouent un rôle majeur, et l'on considère qu'une bande protégée de 25m de part et d'autre du principal cours d'eau (Scarpe) constitue un espace cohérent avec les distances de dispersion de la biodiversité associée à la trame bleue.



Corridor protégé sur le territoire de Roeux

C) PRINCIPES DE REGLEMENTATION

Ces périmètres produisent des effets différents selon leur inscriptions :

- en zones urbaines/à urbaniser : majoration de 15% du pourcentage d'espaces végétalisés ;
- en zones agricoles/naturelles : toutes nouvelles constructions ou installations sont interdites à l'exception de celles autorisées sous conditions.

Des prescriptions ont été définies à **L'ARTICLE 11-3** du règlement du PLU pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Ainsi, l'inscription d'une protection graphique sur une bande de 25 mètres de part et d'autre des corridors écologiques restreints à préserver (très qualitatifs) : la Scarpe, s'est traduit règlementairement :

- En zones A et N par une inconstructibilité (**ARTICLE 1**). Seuls sont admis des aménagements légers, clôtures, affouillements et exhaussements et équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserves de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- En zones U et 1AU par l'obligation de majorer de 15% le pourcentage minimum d'espaces végétalisés à aménager sur les terrains concernés (**ARTICLE 11-3**).

→ Cette règle répond à l'objectif du PADD de « développement de la trame verte et bleue en milieu urbain comme en milieu rural ».



B. Les outils de protection et de valorisation du patrimoine

I / Les éléments de protection et de valorisation du Patrimoine architectural et urbain au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme

1. Définition et effets

La loi dite « Paysage » (du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages) doit être intégrée aux Plans Locaux d'Urbanisme. Ainsi, la révision du Plan Local d'Urbanisme de Roeux « devra comporter les dispositions et règles nécessaires à une véritable maîtrise de l'évolution des paysages de la commune et les prescriptions nécessaires à la protection des plus remarquables ou sensibles d'entre eux. »

L'article L 110-1 du code de l'urbanisme rappelle que "Le territoire français est le patrimoine commun de la Nation".

Autant si les monuments, les quartiers anciens, les espaces naturels, ou certains bois et forêts peuvent être aujourd'hui protégés par les documents d'urbanisme en tant qu'éléments du patrimoine commun, autant les paysages façonnés par l'homme, témoins d'une histoire en même temps que cadres de la vie quotidienne, étaient jusqu'à présent pas ou mal pris en compte.

Faute d'une prise de conscience, il suffit parfois de quelques années pour dégrader irrémédiablement un paysage lentement constitué de générations en générations.

Avec la loi votée par le Parlement, les Paysages sont clairement, et pour la première fois, définis comme faisant partie du patrimoine, c'est à dire comme étant porteurs de l'identité des hommes et au-delà de la collectivité tout entière. On entend par paysage, l'ensemble des richesses communales caractéristiques témoignant du mode de vie, de l'habitat et des activités de tradition industrielle, artisanale, agricole, forestière, ...

Désormais ce sera au PLU d'identifier et de protéger ces éléments du patrimoine. En conséquence, dès lors que le PLU les aura inventoriés, leur destruction ne sera possible qu'après une autorisation explicite de la commune.

2. Principes de délimitation

Le patrimoine constitue une des composantes essentielles du cadre de vie, participant de manière essentielle à l'attractivité du territoire et à la reconnaissance de la spécificité artésienne dans les Hauts de France. Afin de préserver cet héritage et d'être en situation de le transmettre aux générations futures, il importe de les préserver ou du moins d'accompagner leur nécessaire évolution.

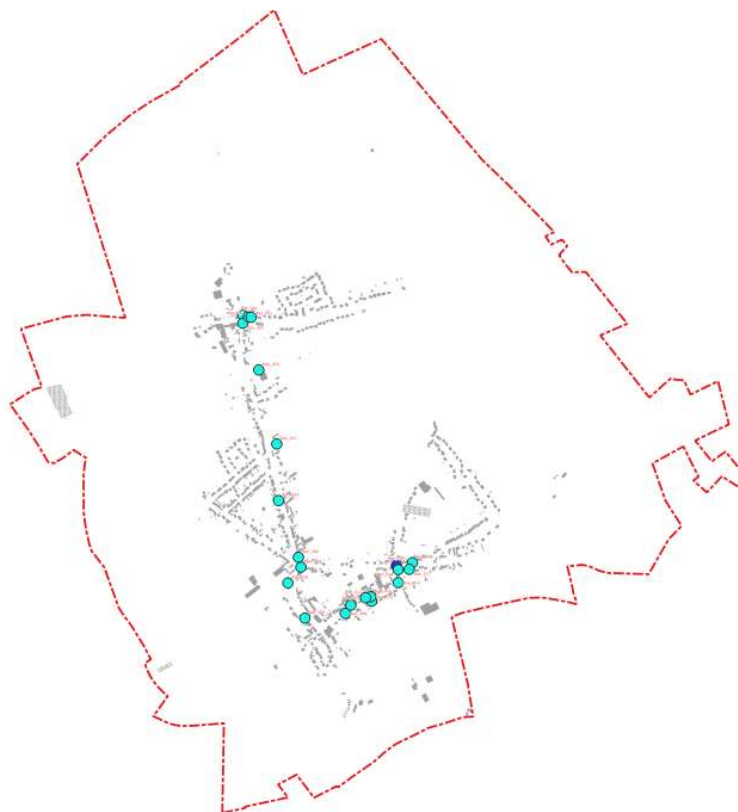
La protection d'un élément isolé dans une commune n'a pas toujours véritablement de sens mais prend toute son importance s'il fait partie d'un type de patrimoine que l'on va retrouver à travers le territoire communautaire et qui, de fait, fera sens (exemples des chapelles, des matériaux utilisés, ou des porches agricoles...).

Aussi, un classement en deux niveaux avec des règles distinctes a été intégré au règlement du PLU. Si certains éléments méritent une protection étant donné leur prestige, leur dimension ou leur rôle historique (NIVEAU 1), pour d'autres types de patrimoine, il est proposé de favoriser leur reconnaissance afin de déclencher des opérations spontanées de sauvegarde par leurs propriétaires (NIVEAU 2).

A été volontairement exclu de ce classement l'ensemble des bâtiments publics (mairie, église, équipements publics, cimetières etc.), leur maîtrise foncière par les collectivités constituant le meilleur outil pour leur préservation et mise en valeur.



Ainsi, 27 éléments patrimoniaux ont été identifiés sur la commune de Roeux, dont 1 bénéficiant d'une protection de niveau 1, les autres protégés au titre du niveau de protection 2.



Éléments de Patrimoine repérés présentant un intérêt particulier en termes de patrimoine architectural et urbain au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme

3. Principes de réglementation

Si l'élément ciblé dans la fiche est un élément ponctuel, par exemple une façade, même si l'identification au plan de zonage (symbole : point bleu) du fait de l'échelle semble concerner l'ensemble d'une construction, c'est bien les travaux sur la façade, dans cet exemple, qui sont encadrés et non sur le reste du bâti. A contrario, si l'élément repéré est une « ferme » alors tous les bâtiments qui la compose sont « repérés » car ils forment un ensemble.

Pour les éléments de NIVEAU 1 :

Afin de protéger les éléments les plus intéressants du territoire, des prescriptions visant à leur préservation et leur mise en valeur ont été définies.

Aussi, à L'ARTICLE 1 ET 2 du règlement du PLU (Dispositions particulières au patrimoine bâti à protéger), les travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger [...] sont autorisés dans la mesure où :

Ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément ;

Ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale dudit élément.

Dans le respect des dispositions édictées à l'article 9 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées au Code de l'Urbanisme, sont autorisés à l'ARTICLE 2 : les travaux visant à



améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.

Il est également proposé à **L'ARTICLE 9-3** (dispositions particulières au patrimoine bâti à protéger) que « Tous les travaux réalisés sur un élément du patrimoine bâti à protéger, localisé aux plans de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre du code de l'urbanisme, doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- De leurs caractéristiques historiques, architecturales, patrimoniales ou culturelles qui ont prévalu à leur identification telles qu'elles sont présentées dans les fiches du tome 2 du règlement ;
- De leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- Des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine. »

Les dispositions encadrant les travaux sur les éléments de patrimoine de niveau 1 ne les mettent pas pour autant « sous cloche » mais admettent des évolutions sous réserve de leurs mises en valeurs. En outre, elles ciblent spécifiquement l'élément décrit dans la fiche descriptive du tome 2 du règlement.

Pour les éléments de NIVEAU 2 :

Un certain nombre d'éléments, de moindre importance architecturale ou patrimoniale, ont pourtant un rôle essentiel comme témoin de technique de construction ou d'une époque (exemples des pignons en épis symbole de l'Artois). Pourtant c'est bien sur ce « petit » Patrimoine que pèsent le plus de risques (pour les pignons par exemple, la mise en place d'un bardage, afin d'isoler l'habitation, aura pour principale conséquence de dégrader la pierre calcaire et d'apporter de l'humidité dans le mur).

Pour ces éléments de NIVEAU 2, il s'agit de faire prendre conscience aux propriétaires de l'intérêt et de la valeur patrimoniale du bien. La sauvegarde de ce patrimoine, essentiel au cadre de vie de qualité, devra se faire sur la base de la prise de conscience de chacun, éclairée par la mise en avant de leur patrimoine.

Aussi, pour les éléments classés en NIVEAU 2, à **L'ARTICLE 9-3**, le règlement précise que « tous les travaux exécutés sur un élément du patrimoine bâti à protéger, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts (tels qu'ils sont présentés dans les fiches du tome 2 du règlement). »

Alors que pour le patrimoine de niveau 1, le règlement du PLU est prescriptif, pour le patrimoine de niveau 2, il s'agit d'un socle favorisant le dialogue amont avec les propriétaires, le stade de l'instruction d'une demande de permis de construire ou d'aménager étant bien souvent trop tardif et contraint par les délais pour résoudre d'éventuels problèmes. S'agissant « d'éviter » toute dénaturation, le règlement du PLU pour les éléments de patrimoine à protéger de niveau 2 n'est pas prescriptif.

Pour les éléments de NIVEAU 1 et 2 :

Des dispositions spécifiques ont été intégrées aux ARTICLES 6 et 7 du règlement afin que les éléments du patrimoine à protéger puissent disposer de règles alternatives au recul et au retrait imposés afin de garantir leur préservation.

Ces règles répondent à l'objectif du PADD de « préserver un cadre de vie privilégié » (préserver les pépites du territoire).



C. Les inscriptions graphiques relatives aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP sectorielles

1. Définition et effets

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD. C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

2. Principes de délimitation

La création d'OAP est obligatoire dès qu'il y a une zone AU dans un PLU. C'est pourquoi l'ensemble des zones AU font l'objet d'une OAP sectorielle et ont été reprises au sein de l'OAP communale.

Introduites par la loi ENE ou Grenelle 2, les OAP peuvent traiter des questions d'aménagement dans un secteur ou quartier, mais doivent également, pour un PLU, tenir compte du programme local de l'habitat (PLH) et, lorsque l'EPCI est Autorité Organisatrice de Transports Urbains (AOTU), du plan de déplacements urbains (PDU).

Au-delà de ces obligations réglementaires, des orientations d'aménagement et de programmation peuvent être définies autant que nécessaire pour traduire le projet et peuvent concerner diverses sortes de lieux de projet, quelles que soient leurs localisations au sein du périmètre couvert par le PLU et la vocation des terrains concernés dans le plan.

3. Principes de réglementation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ne font pas l'objet de dispositions spécifiques au sein du règlement du PLU hormis :

- Le PREAMBULE du règlement des différentes zones concernées par une OAP sectorielle qui précise pour rappel que « tous travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU » ;
- L'ARTICLE 2 du règlement de la zone 1AUA qui spécifie que les opérations doivent respecter les objectifs de densités fixés dans les OAP conformément aux modalités d'application inscrites dans leur guide de mise en œuvre.

Conformément au Code de l'Urbanisme et indépendamment d'une inscription dans le règlement du PLU, les OAP sont opposables aux opérations de construction et d'aménagement réalisées, qui doivent être compatibles avec les principes qu'elles définissent.

Se reporter à la partie 2-a. « Explication des choix retenus pour établir les Orientations d'aménagement et de Programmation » du présent livret présentant et justifiant les OAP sectorielles.



LES DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE

A. La zone agricole A

I / ZONE A

1. Identité de la zone A

La zone A correspondant aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, mais également de leurs qualités paysagères et environnementales. Cela concerne à la fois les terres cultivées et celles faisant partie intégrante de l'activité agricole.

Cette zone A sera donc réservée, en priorité, aux pratiques, installations et constructions liées à l'activité agricole. Toutes les mesures nécessaires à la préservation et à la mise en valeur de ces pratiques agricoles devront être prises, en vue d'une pérennisation à très long terme.

2. Les principes de délimitation de la zone A et du secteur Ac

a) La zone A

L'ensemble des surfaces dédiés à l'agriculture a été repris en zone A. Celle-ci représente 307 ha (hors secteurs Ac), soit environ 62% du territoire.



Localisation des zones A sur le territoire



Elle comprend un secteur dont les caractéristiques paysagères et/ou environnementales implique des limitations en termes de constructibilité. Ces diverses zones sont autant d'outils mis en place afin de créer les conditions favorables à préservation et la mise en valeur de l'identité rurale de la commune :

La zone A comprend donc deux secteurs Ac (secteur agricole constituant des corridors écologiques), qui couvrent environ 12 ha.

L'évolution législative a pour direction de renforcer le caractère exceptionnel des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées dits STECAL. Cela se traduit, d'ailleurs, par le fait que les extensions d'habitation en zone A sont dorénavant possibles sans faire l'objet d'un STECAL, comme le stipule le Code de l'Urbanisme, tout comme les ouvrages ou équipements sous conditions définies dans le tome 2 du règlement (partie lexique).

Par ailleurs, les occupations du sol composant une entité cohérente déjà urbanisée ont été classées dans une zone urbaine à vocation spécifique : d'équipements d'intérêt collectif (UL), d'activités économiques (UE), etc.

b) Le secteur Ac

Le **secteur Ac** correspond aux espaces agricoles constituant les corridors écologiques à maintenir afin de valoriser et conforter la trame verte et bleue. Les enjeux écologiques associés aux corridors sont d'autant plus importants que ceux-ci prennent place bien souvent dans un paysage ouvert, où les espèces disposent de peu de zones refuges sur lesquelles s'appuyer pour leurs déplacements. C'est la raison pour laquelle tous les points d'appui paysagers significatifs présents dans l'espace agricole font l'objet de protection dans l'OAP Trame Verte et Bleue et le règlement, via leur reconnaissance en tant qu'espaces relais de la Trame Verte.

Il n'y a pas de contradictions dans la vocation du secteur Ac qui est bien un corridor assis sur des terres agricoles et ayant une valeur écologique. Il permet la liaison entre les espaces de nature de la TVB au travers des terres agricoles en maintenant ce rôle d'outil de travail pour les agriculteurs en limitant sa constructibilité.

Caractéristiques

Le secteur Ac, sous-secteur de la zone A, correspond aux zones de l'espace agricole constituant les corridors écologiques à maintenir afin de valoriser et conforter la trame verte et bleue, « Infrastructure » naturelle nécessaire au déplacement de la faune et des propagules de flore et fonge, mais pas uniquement. En effet, même durant les migrations et mouvements de dispersion, les animaux doivent continuer à manger, dormir (hiberner éventuellement) et se protéger de leurs prédateurs. La plupart des corridors faunistiques sont donc aussi des sites de reproduction, de nourrissage, de repos, etc.). Ces structures éco paysagères permettent de connecter ou reconnecter entre elles plusieurs sous-populations (patches). Elles permettent la migration d'individus et la circulation de gènes (animaux, végétaux ou fongiques) d'une sous-population à l'autre.

Si aujourd'hui la fonctionnalité des corridors dessinés n'est pas toujours optimale, leur préservation par un zonage spécifique vise à ne pas obérer des éventuelles possibilités de restauration à terme. Le maintien de ces zones de corridors assure les enjeux repris au sein du PADD concernant le maintien de la nature et des corridors verts.

En outre, pour relier les cœurs de nature et assurer le déplacement des espèces, et notamment pour la grande faune, il s'agit de protéger à long terme des corridors de déplacement qui, dans un paysage agricole ouvert, doivent prendre la forme de faisceaux larges. En effet dans ce contexte, les hypothèses de circulation des espèces sont nombreuses, et ne peuvent être précisément délimitées via des corridors restreints. Une épaisseur d'environ 300m, au sein de laquelle la constructibilité est limitée, a donc été retenue, ce qui garantit le maintien à long terme de « réserves agricoles » au paysage peu modifié dans le territoire. 300m est une distance cohérente par rapport aux distances de dispersions des espèces, en deçà l'utilité même du corridor est remise en cause. C'est pourquoi les secteurs Ac ont plus ou moins ce gabarit. Néanmoins par souci de réalisme, les secteurs peuvent être plus ou moins larges en fonction



de la topographie, des infrastructures routières, de l'anthropisation des espaces, de la cohérence dans le découpage des parcelles...

Les secteurs Ac se basent sur les corridors identifiés par la Trame Verte et Bleue (TVB) dans l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) ainsi que dans l'OAP TVB, permettant de relier des cœurs de nature entre eux. Il s'agit de garantir à long terme des faisceaux au sein desquels les seuls aménagements autorisés ne viendront pas remettre en cause le déplacement des espèces de biodiversité. Aussi, l'Etat Initial de l'Environnement du présent PLU vient expliquer comment et à partir de quels documents la TVB du territoire a été élaborée. Les principaux documents pris en compte pour la réalisation de l'OAP sont les suivants : le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, le Schéma de Trame Verte et Bleue du Pays Artois, le Schéma de Trame Verte et Bleue de la communauté urbaine d'Arras et le SCoT de l'Arrageois. L'OAP TVB identifie, quant à elle, les éléments de nature présents sur le territoire à préserver.

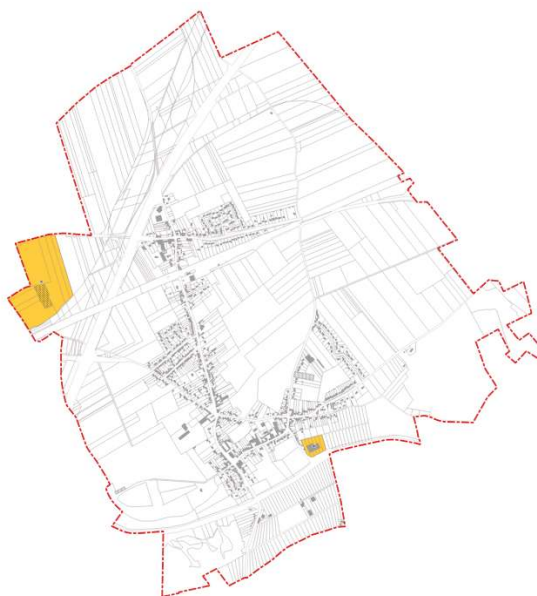
Les deux secteurs Ac identifiés dans le PLU de Roeux correspondent :

- D'une part, au corridor agricole de Fampoux reliant les milieux liés à la vallée de la Scarpe vers le cœur de nature assis sur les boisements de Farbus, côté boisé s'inscrivant lui-même en continuité de la forêt domaniale de Vimy ;
- D'autre part, à une exploitation agricole existante implantée au sein du corridor de protection restreint lié à la Scarpe afin de lui permettre une extension limitée, à contrario des autres espaces de ce corridor restreint non artificialisés, inscrits majoritairement en zone naturelle de protection stricte dite « zone N ».

Objectifs de la zone dans le cadre du PLU

Au même titre que la zone agricole, le secteur Ac permet de répondre aux orientations du PADD en participant à l'orientation 2 de l'axe 2 du PADD « renforcer les relations entre l'espace rural, l'environnement naturel et le paysage urbain ». En effet, ce secteur permet de préserver des constructions, des surfaces importantes et en maintenant et confortant la trame verte et bleue sur le territoire dans l'espace agricole.

Ces mesures permettent le maintien de ces espaces nécessaires aux déplacements des espèces et leur protection et les règles inscrites sur ces zones permettent de favoriser le développement de support nécessaires à la biodiversité.



Localisation des secteurs Ac sur le territoire



Inscription du corridor de Roeux en cohérence avec ceux du PLUI à 39 communes de la CUA (secteurs Ac).

3. Les dispositions réglementaires spécifiques à la zone agricole et ses secteurs

a) AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : ARTICLES 1 A 3

• Limiter la constructibilité à l'exception de certains usages et occupations (ARTICLE 1)

Le règlement de la zone A prévoit un ensemble de dispositions visant à permettre aux activités agricoles et agro-alimentaires d'évoluer selon leurs besoins, en accord avec des pratiques et une demande en constante évolution.

Les utilisations et occupations du sol autorisées sont restreintes afin d'assurer leur protection.

C'est donc le principe inverse des zones urbaines mixtes qui n'interdisent qu'un nombre restreint d'occupations et utilisations du sol.

Aussi, en aucune façon, le règlement de la zone A ne pourra autoriser l'implantation d'autres types d'installations et de constructions que celles autorisées à l'article 2 (ARTICLE 1).

• Autoriser les installations et constructions liées à l'activité agricole et prendre en compte les projets d'activités économiques liées à l'agriculture

Zone A à l'exception du secteur Ac - ARTICLE 2

Ces dispositions prévoient notamment d'autoriser les nouvelles constructions et extensions en lien avec les activités autorisées dans la zone.

Ainsi, l'ARTICLE 2 du règlement de la zone A autorise les nouvelles constructions, extensions ou la transformation de bâtiments en lien avec l'activité agricole :

« La création, l'extension ou la transformation de bâtiments et installations liées aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés dans la mesure où ils sont



directement liés au bon fonctionnement des exploitations agricoles » ;

« Les constructions et installations nécessaires 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 ».

Mais également la création de nouveaux logements, sous réserve d'être indispensable au bon fonctionnement de l'activité (notamment pour l'élevage bovin, par exemple) :

« Les constructions nouvelles, extensions, transformations de bâtiments existants à vocation d'habitat indispensables au fonctionnement de l'activité agricole ou forestière. Les constructions neuves liées à une exploitation agricole ou forestière existante doivent être implantées à une distance inférieure à 100 m d'un des bâtiments de l'exploitation principale, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple par la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé) »

Secteur Ac - ARTICLE 2

Le **secteur Ac** correspond aux espaces agricoles constituant les corridors écologiques à maintenir afin de valoriser et conforter la trame verte et bleue.

Pour des raisons environnementales et paysagères évidentes, le secteurs **Ac** met en œuvre le principe de « constructibilité limitée ». Cela permet d'autoriser les constructions nécessaires au maintien du dynamisme de ces secteurs tout en garantissant leur intégration dans l'environnement.

Cela se traduit par :

Au sein des corridors écologiques identifiés graphiquement au plan de zonage : seuls les équipements d'intérêt collectif et services publics, les aires de stationnement liées aux occupations et utilisations du sol autorisées, les exhaussements et affouillements des sols, l'entreposage de caravanes lié à une construction principale existante et les clôtures sont autorisées, sous certaines conditions.

En secteur **Ac**, les nouvelles exploitations agricoles ne sont pas autorisées. En revanche, la création d'un bâtiment lié à une activité agricole existante située ou pas à l'intérieur du corridor ainsi que l'extension d'un bâtiment agricole existant sont admis dans la limite de 600 m² d'emprise au sol supplémentaire. Par ailleurs, l'évolution limitée des constructions existantes est permise, habitations comprises sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires (extension de 20% de surface plancher).

Cette disposition permet aux activités agricoles existantes dans un corridor ou à proximité d'un corridor et aux constructions déjà implantées dans un corridor de pouvoir évoluer tout en évitant la création de nouvelles exploitations dans le corridor.

Dans le cas particulier d'une délocalisation d'une exploitation agricole déjà située dans un secteur **Ac** vers un autre site en secteur **Ac**, alors les 600 m² supplémentaires seront admis en sus de l'emprise au sol existante des constructions avant délocalisation.

• Permettre la diversification des activités agricoles

Zone A à l'exception du secteur Ac- ARTICLE 2

Afin de permettre le développement de l'activité agricole en lien avec les nouvelles pratiques de consommation (exemple : circuits-courts) ainsi que la mise en valeur touristique de la profession



(exemple : accueil à la ferme), L'ARTICLE 2 du règlement de la zone A autorise :

« La création ou l'extension de bâtiments et installations quand il s'agit d'activités complémentaires à l'activité agricole (tel que fermes-auberges, points de vente des produits issus de l'exploitation agricole, salle de découpe...). »

Secteur Ac - ARTICLE 2

Étant donnée la fonction de corridor et la valeur paysagère de ce secteur, les nouvelles constructions/installations (ainsi que les extensions) non liées à des activités existantes ne sont pas autorisées.

- Admettre le changement de destination de certaines constructions et la gestion des bâtiments existants

Zone A à l'exception du secteur Ac - ARTICLE 2

L'extension des habitations existantes est autorisée sous conditions qu'elle soit limitée (20%) afin de prendre en compte le bâti existant et d'éviter sa dégradation tout en ne portant pas atteinte au caractère agricole de la zone. Dans la même optique, les annexes des habitations limitées à 60 m² d'emprise au sol et à 3,50 mètres de hauteur, ne pourront être réalisées qu'à moins de 35 mètres de la construction principale et les piscines limitées à 50 m² d'emprise au sol et à 1,50 mètres de hauteur ne pourront être édifiées qu'à moins de 50 mètres de la construction principale à usage d'habitation.

Secteur Ac - ARTICLE 2

L'extension des constructions existantes est autorisée sous conditions qu'elle soit limitée (20%) afin de prendre en compte le bâti existant et d'éviter sa dégradation tout en ne portant pas atteinte au caractère agricole de la zone. Par ailleurs, s'agissant d'un secteur à constructibilité limitée, est bien spécifiée l'interdiction de créer des logements supplémentaires.

Dispositions particulières tendant à favoriser la mixité fonctionnelle et sociale (ARTICLE 3) :

En lien avec les destinations des sols autorisées, il n'a pas paru pertinent de renseigner cet article, la zone A n'ayant pas vocation à accueillir des zones à vocation d'habitat.

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES et RÈGLES ASSOCIÉES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES » du présent livret concernant les dispositions :

- relatives aux éléments de patrimoine à protéger (végétal et bâti) y compris les prairies à protéger (ARTICLE 1 et 2) ;
- relatives aux exhaussements et affouillements des sols (ARTICLE 2).

b) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE : ARTICLES 4 A 12

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS : ARTICLE 4 à 8

Emprise au sol et hauteur (ARTICLES 4 et 5).

➤ ZONE A

Réglementer l'emprise au sol n'a pas d'intérêt en zone agricole (ARTICLE 4). Imposer des règles



particulière est susceptible de pénaliser les exploitants agricoles qui ont des besoins très hétérogènes.

➤ ZONE A à l'exception du secteur Ac

En zone A, les bâtiments agricoles sont limités à 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère (**ARTICLE 5**). Cette hauteur prend en compte les préconisations de la Chambre d'agriculture qui estime que cette hauteur est nécessaire pour l'emploi des équipements agricoles actuels (les semi-remorques remplacent les bennes). Dans cette même optique, une hauteur maximale supérieure est admise pour les ouvrages techniques nécessaires à l'activité et silos (30 mètres).

Les hauteurs concernant les équipements d'intérêt collectif et services publics sont également réglementées avec une hauteur maximale de 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère afin de favoriser leur intégration paysagère dans les espaces agricoles.

Cette disposition ne s'applique pas pour les éoliennes pour lesquelles il n'est pas fixé de limites en zone A.

En effet, l'évolution des capacités de production des éoliennes nécessaires afin de répondre à la performance requise impactent sur leur hauteur maximale. Aussi, cette dernière ne peut être anticipée car amenée à évoluer en fonction du gain en puissance requis. L'absence de contrainte concernant la hauteur maximale des éoliennes répond également à l'objectif inscrit dans le PADD de favoriser le potentiel lié aux énergies renouvelables.

L'**ARTICLE 5** limite la hauteur des autres constructions et notamment les habitations à 7 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Néanmoins, afin de prendre en compte la morphologie de l'existant, l'extension d'habitations présentant une hauteur supérieure à ces 7 mètres pourra être réalisée à une hauteur ne pouvant dépasser celle existante.

Ces limites permettent à la fois la protection des paysages mais également d'offrir une bonne prise en compte de l'activité agricole.

➤ SECTEUR Ac

La constructibilité limitée du secteur **Ac** se traduit également au travers des dispositions relatives aux hauteurs. Ainsi, les constructions et installations agricoles sont limitées à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère (sauf pour les silos et ouvrages techniques nécessaires à l'activité).

Pour les mêmes objectifs de préservation des corridors agricoles, la hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics est limitée à 7 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux éoliennes pour lesquelles il n'est pas fixé de limites.

Se reporter à la partie Volumétrie des « DISPOSITIONS COMMUNES » du présent livret concernant les dispositions :

- liées à la hauteur retenue ;

- relatives aux constructions ou éléments de constructions toujours admis au-delà des hauteurs maximales des constructions imposées ;

Règles d'implantation : ARTICLES 6, 7 et 8.

Les règles d'implantations permettent d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le



paysage agricole.

Se reporter à la partie Volumétrie des « DISPOSITIONS COMMUNES » du présent livret concernant :

- les règles, constantes dans l'ensemble des zones, de recul et de retrait minimum par rapport aux cours d'eau, au canal et à la voie ferrée :*
- les règles relatives aux Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (ARTICLE 8).*
- les dispositions relatives aux constructions ou éléments de constructions toujours admis dans les marges de recul/retrait des constructions lorsqu'un recul/retrait est imposé par les dispositions spécifiques.*

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE/TRAIEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS : ARTICLES 9 à 11

D'autres dispositions du règlement de la zone A visent à assurer l'intégration paysagère des constructions et installations autorisées :

- En secteur Ac, la création de bâtiments agricoles doit être accompagnée d'une bande boisée continue, confortée par une bande enherbée, sur au moins la moitié de leur périphérie immédiate (les essences recommandées sont listées dans le règlement) ; cette disposition permet de favoriser la biodiversité et les sites d'habitat pour la faune.
- Les antennes paraboliques et de radiotéléphonie devront s'inscrire dans l'environnement par leur teinte, leur taille ;
- Les dépôts, citernes et installations de stockage devront être localisés dans des lieux peu visibles depuis les voies ouvertes au public ou accompagnés de plantations ;
- Les postes électriques et réseaux divers devront également être dissimulés.

Concernant la prise en compte des énergies renouvelables, le règlement de la zone A prévoit des dispositions visant à permettre l'exploitation de ce potentiel, en prévoyant :

- La possibilité d'implanter des éoliennes, tout en sachant que le territoire est couvert par de nombreuses contraintes limitant de fait son développement ;
- L'absence de maximum en matière de hauteur pour les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (hauteur maximale non réglementée) ;
- Une règle alternative en matière de recul (30 cm) en cas de travaux permettant d'isoler ou de conforter par l'extérieur une façade ;
- La possibilité de disposer de règles alternatives à l'ensemble des règles relative à l'aspect extérieur des constructions, lorsqu'il s'agit :
 - D'installer des dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ;
 - D'utiliser des matériaux renouvelables en façade ;
 - De poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.



- La possibilité d'implanter des unités de méthanisation (sous certaines conditions, précisées par le décret n°2011-190 du 16 février 2011 relatif aux modalités de production et de commercialisation agricoles du biogaz) ;
- Des préconisations spécifiques au sein de l'article 10 « Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ».

STATIONNEMENT : ARTICLE 12

Réglementer les obligations de réalisation d'aires de stationnement n'a pas d'intérêt en zone agricole où la faible densité des constructions permet de disposer de suffisamment d'espaces pour stationner les véhicules en dehors des voies publiques (**ARTICLE 12**).

c) ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX : ARTICLES 13 A 14

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC : ARTICLE 13

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » du présent livret concernant les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX : ARTICLE 14

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » du présent livret concernant les conditions de desserte par les réseaux.



B. La zone naturelle N

I / ZONE N

1. Identité de la zone N

Il s'agit d'une zone naturelle de protection stricte des espaces naturels fragiles, des paysages et des lisières forestières et, dans des secteurs de taille limitée, de sites à vocation récréative et sportive.

Elle correspond aux grandes entités naturelles généralement boisées du territoire et comprend les cœurs de nature, leurs zones tampons pour en protéger les lisières, les espaces naturels relais et les corridors centraux de la Trame Verte et Bleue du territoire.

Cette zone sera donc réservée, en priorité, aux pratiques, installations et constructions liées à la protection et la valorisation du patrimoine naturel, support de fonctions écologiques (faune, flore et prévention des risques), sociales (cadre de vie, santé), et économique (attractivité du territoire, activités de loisirs et développement touristique). Toutes les mesures nécessaires à la préservation et à la mise en valeur de ces espaces naturels devront être prises, en vue d'une pérennisation à très long terme.

La zone N (y compris les secteurs NL et NL1) couvre environ 101 ha, soit environ 20 % du territoire de la commune.

2. Les principes de délimitation de la zone N et des secteurs (STECAL)

La zone N reprend les grands espaces naturels du territoire et comporte deux STECAL : les secteurs NL (zone naturelle à vocation de loisirs, sportive, socioéducative ou culturelle) et NL1 (zone naturelle ayant vocation à permettre l'extension limitée d'un équipement touristique existant).

a) La zone N

Caractéristiques

La zone N, d'une surface de 95 hectares environ, concerne l'ensemble des grandes entités naturelles du territoire, considérées comme cœur de nature sur le territoire (ainsi qu'une zone tampon de 30m autour de ces espaces sensibles) et les espaces relais de la biodiversité. Comme évoqué dans la partie concernant l'OAP, les lisières des espaces naturels représentent des écotones qui assurent la jonction entre deux milieux écologiques de qualité. Ces lisières sont composées d'espèces propres à ces espaces mais aussi d'espèces provenant des milieux adjacents. La lisière est donc plus riche que chaque milieu pris séparément en nombre d'espèces. Il a donc été choisi de renforcer la préservation des cœurs de nature, généralement constitués d'espaces boisés, par l'instauration d'une bande tampon de 30m autour.

Ces différents secteurs constituent des espaces dont la valeur écologique est reconnue. Il s'agit de zone refuge pour un grand nombre d'espèces présentes sur le territoire. Le classement de ces parties en zones préservées s'inscrit dans les perspectives des enjeux développés au sein du PADD. Cette zone sera principalement réservée aux pratiques, installations et constructions liées à la protection et à la valorisation du patrimoine naturel comme support des fonctions écologiques mais aussi sociales et économiques sur ces secteurs.

Objectifs de la zone dans le cadre du PLU

Le secteur N permet de répondre à plusieurs orientations du PADD. Il garantit ainsi l'objectif de l'axe 2 du PADD visant à préserver un « environnement naturel et un patrimoine historique », et notamment l'orientation 2 de cet axe « renforcer les relations entre l'espace rural, l'environnement naturel et le paysage urbain ». En effet, le secteur Naturel permet de :



- Préserver les habitats écologiques remarquables constitués de la vallée de Scarpe et certaines entités boisées.
- D'assurer le développement d'aménagements lié à l'exploitation raisonnée des espaces naturels ;
- Mettre en valeur les atouts paysagers caractéristiques du territoire,
- Protéger ces espaces des emprises de l'extension urbaine.



Localisation des zones N sur le territoire

b) Le secteur NI

Caractéristiques

Le secteur NI, secteur de la zone N, correspond lui aussi à des espaces naturels mais ayant la vocation d'accueillir des aménagements de fonction culturelle, socio-éducative, de loisirs ou sportive. Les zones sont principalement situées dans le prolongement de secteurs classés N pour assurer la mise en place d'aménagements nécessaires à la mise en valeur des espaces naturels. Ces différents secteurs constituent des espaces dont la valeur écologique est reconnue puisque certaines zones font l'objet d'inventaires de type ZNIEFF. Malgré le fait que certains aménagements soient autorisés, la vocation principale est la préservation de ces espaces « naturels » tout en mettant en valeur le potentiel récréatif et multifonctionnel de ces espaces restreints.

Le secteur NI correspond à un espace aménagé ou à aménager en espace sportifs et de loisirs mais dont la vocation naturelle doit être préservée, tout en admettant des aménagements au sol et constructions limitées en emprise à vocation sportive, de détente, de loisirs. Le secteur NI correspond donc à un terrain d'entraînement sportif déjà aménagé et aux vestiaires attenants au terrain de football principal (classé lui en zone N).

Objectifs du secteur NI dans le cadre du PLU

Dans la même perspective que le secteur N précédent, le secteur NI permet de répondre à plusieurs orientations du PADD. Il garantit ainsi l'objectif de l'axe 2 du PADD visant à préserver un « environnement naturel et un patrimoine historique », et notamment l'orientation 2 de cet axe « renforcer les relations entre l'espace rural, l'environnement naturel et le paysage urbain » grâce à l'ouverture au public des espaces naturels. En effet, le secteur NI permet, en plus du secteur N, de :



- Préserver les habitats écologiques remarquables,
- D'assurer le développement d'aménagements liés à la valorisation des espaces naturels et à la sensibilisation des habitants ;
- Mettre en valeur les atouts paysagers caractéristiques ;
- Protéger ces espaces des emprises de l'extension urbaine.

Ces différentes mesures permettent d'inscrire le zonage et le règlement dans la continuité de enjeux définis au sein du PADD, à savoir valoriser les espaces de nature sur le territoire en maintenant une constructibilité moindre sur ces espaces (les constructions autorisées dans le secteur NI ne le sont que dans la limite de 20% d'emprise au sol totale supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU) et assurer la pérennité des activités sportives et de loisirs existantes.



Localisation du secteur NI sur le territoire

c) Le secteur NI1

Caractéristiques

Le secteur NI1, secteur de la zone N, correspond lui aussi à un espace naturel mais ayant vocation à permettre l'extension limitée d'un hébergement touristique existant dans le secteur. Ce secteur est situé dans le prolongement de secteurs classés N pour assurer la mise en place d'aménagements nécessaires à la mise en valeur de ces espaces naturels. Ce secteur constitue un espace dont la valeur écologique est reconnue puisque faisant l'objet d'inventaire de type ZNIEFF. Malgré le fait que certains aménagements soient autorisés, la vocation principale est la préservation de cet espace « naturel » tout en mettant en valeur le potentiel touristique de cet espace restreint.

Le secteur NI1 correspond à un espace aménagé mais dont la vocation naturelle doit être préservée, tout en admettant des aménagements au sol et constructions limitées en emprise liés à un hébergement touristique existant dans le secteur. Le secteur NI1 correspond donc à l'équipement touristique NATUREZA comprenant une partie plus densément bâtie avec un gîte, l'accueil de la clientèle, un hangar, l'habitation de l'entrepreneur, une suite hôtelière (surface bâtie de près de 900 m²) et le parc résidentiel de loisirs (PRL) attenant avec plusieurs habitations légères de loisirs. Les constructions de ce PRL sont légères et dénuées de fondations (pilotis en bois) : 5 cabanes d'environ 20 m² : 1 cabane sur pilotis, une cabane dans les arbres (parois et les planchers en bois et les couvertures en chanvre), une cabane de « Hobbit » semi-enterrée dont le toit est recouvert de végétation, deux cabanes bordant le lac des Sapins).



Objectifs du secteur Nl1 dans le cadre du PLU

Dans la même perspective que le secteur N précédent, le secteur Nl1 permet de répondre à plusieurs orientations du PADD. Il garantit ainsi l'objectif de l'axe 2 du PADD visant à préserver un « environnement naturel et un patrimoine historique », et notamment l'orientation 2 de cet axe « renforcer les relations entre l'espace rural, l'environnement naturel et le paysage urbain » grâce à l'ouverture au public des espaces naturels.

En effet, le secteur Nl1 permet, en plus du secteur N, de :

- Préserver les habitats écologiques remarquables,
- D'assurer le développement d'aménagements liés à la valorisation des espaces naturels et à la sensibilisation des habitants ;
- Mettre en valeur les atouts paysagers caractéristiques ;



- Protéger ces espaces des emprises de l'extension urbaine.

Il garantit également l'objectif de l'axe 1 de conforter l'attractivité du territoire en renforçant la complémentarité entre les différentes formes de tourisme en favorisant le développement de l'offre en hébergement touristique atypique avec le domaine Natureza proposant des logements insolites « haut de gamme » respectueux de l'environnement.

Ces différentes mesures permettent d'inscrire le zonage et le règlement dans la continuité de enjeux définis au sein du PADD, à savoir valoriser les espaces de nature sur le territoire en maintenant une constructibilité moindre sur ces espaces et assurer la pérennité d'une activité de tourisme vert en admettant certaines installations et constructions mais de manière très encadrée (nouvelles habitations légères de loisirs dans la limite de 4, évolution du bâti existant liées au parc résidentiel existant et constructions complémentaires : services marchands et restauration, limitées en nombre de m² autorisés).



Localisation du secteur N11 sur le territoire

3. Les dispositions réglementaires spécifiques à la zone naturelle et ses secteurs

a) AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : ARTICLES 1 A 3

Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (ARTICLE 1) :

L'objectif de la zone N est d'assurer la protection des espaces naturels majeurs du territoire, identifiés pour leur qualité écologique au sein de la trame verte et bleue par exemple.

Dans cette perspective, au sein de la zone N, la constructibilité est fortement limitée. Aussi, le règlement de la zone N ne pourra autoriser l'implantation d'autres types d'installations et de constructions que celles autorisées à l'article 2.

C'est pourquoi, l'ARTICLE 1 spécifie que : « sont interdits les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ».

Une prescription est affectée à l'espace de corridor écologique restreint identifié sur le « plan réglementaire - zonage » sous forme d'une trame spécifique, où toute nouvelle construction ou installation est interdite à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions.

Autorisation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités sous conditions (ARTICLE 2) :

Dans le même objectif que précédemment, seules sont autorisées en zone N et au sein du corridor



écologique restreint : les aménagements et installations légers nécessaires à la mise en valeur des espaces et de l'accueil du public mais aussi les équipements d'intérêt collectif et services publics. Ces constructions ou installations ne devront pas porter atteinte au caractère naturel de la zone.

Par ailleurs, hormis dans les secteurs NL, NL1 et dans le corridor écologique restreint, du fait de la présence potentielle d'activités forestière, les constructions liées à cette activité sont autorisées dans la limite de 150m² de surface de plancher.

L'extension des habitations est aussi autorisée afin d'éviter leur dégradation tout en limitant leur surface pour ne pas empiéter sur les espaces naturels, à hauteur de 20% de surface de plancher supplémentaire. L'extension de ces habitations est admise à la condition qu'elle ne génère pas la création de logements supplémentaires. Aussi, pour exemple, une construction à usage de loisirs (ou destination autre qu'habitat) ne pourrait être étendue en vue de la transformer en logement. Dans cette même optique de protection de la zone naturelle et afin d'éviter le développement de destination de bâtiment non compatible avec la qualité paysagère des sites, il n'y a pas eu d'identification au plan de zonage de bâtiments pouvant changer de destination.

Le secteur NL étant à vocation de zone de loisirs ou d'activités sportives, culturelles, socio-éducatives et récréatives, l'ARTICLE 2 autorise donc la réalisation de constructions ou d'installations à usage d'activités de ce type dans la limite de 20% d'emprise au sol totale supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU.

Le secteur NL1 ayant vocation à prendre en compte une activité touristique existante, l'ARTICLE 2 autorise donc la création de 4 HLL supplémentaires, la création de constructions à usage de restauration dans la limite de 100 m² par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU, l'extension des bâtiments autorisés à la date d'approbation du PLU limité à 20% d'emprise au sol supplémentaire ainsi que leur changement de destination, et la création de constructions à usage d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite de 350 m² par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU.

Dispositions particulières tendant à favoriser la mixité fonctionnelle et sociale (ARTICLE 3) :

En lien avec les destinations des sols autorisées, il n'a pas paru pertinent de renseigner cet article, la zone N n'ayant pas vocation à accueillir des opérations de logements.

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES et RÈGLES ASSOCIÉES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES » du présent livret concernant les dispositions :

- relatives aux éléments de patrimoine à protéger (végétal et bâti) y compris les prairies à protéger (ARTICLES 1 et 2) ;

- relatives aux exhaussements et affouillements des sols (ARTICLE 2) ;

b) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE : ARTICLES 4 A 12

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (ARTICLES 4 à 8)

Emprise au sol des constructions (ARTICLE 4) :

L'emprise au sol est fortement limitée dans la zone N de manière à préserver l'intérêt écologique tout en permettant l'aménagement de structures en lien avec la vocation de loisirs et de sensibilisation à l'environnement du secteur. L'emprise au sol maximale des constructions ou installations est fixée à 20% de la superficie totale de l'unité foncière dans la zone N, y compris les secteurs NL et NL1. L'emprise au sol déclinée permet ainsi de préserver les caractéristiques écologiques et paysagères majeures des sites, tout en permettant la valorisation de ces espaces.

Hauteur des constructions (ARTICLE 5) :

À l'exception des secteurs NL et NL1, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres en zone



naturelle, de manière à préserver les qualités paysagères de ces espaces remarquables et de ne pas déqualifier les vues et perspectives.

Pour les équipements d'intérêt collectif et de service public, la hauteur maximale autorisée est de 12 m pour les secteurs NL et NL1. Cette disposition de hauteur maximale ne s'applique pas aux éoliennes.

Pour les autres constructions et installations, la hauteur maximale est limitée à 7,0 m en secteur N, y compris les secteurs NL et NL1. Ces restrictions participent également à préserver les qualités paysagères des espaces remarquables et de ne pas déqualifier les vues et perspectives.

Enfin, le secteur NL1 comprenant des habitations légères de loisirs installées pour certaines dans les arbres, la hauteur maximale autorisée pour ces dernières s'applique à partir du plancher bas et non à partir du sol naturel (6 mètres).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (ARTICLE 6) :

De manière à assurer la bonne insertion dans le milieu naturel des éventuelles constructions ou installations légères, il n'est pas fixé de règles d'implantation par rapport aux voies et autres emprises publiques que le domaine ferroviaire (10m) et le domaine fluvial public (5m) avec des exceptions pour, lorsqu'ils sont liés aux cours d'eau : les activités sportives et de loisirs et l'hébergement léger de loisirs. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics ni à l'extension de bâtiment existant.

Enfin, des dispositions particulières sont édictées pour les éléments de patrimoine à protéger pour permettre de garantir leur préservation.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (ARTICLES 7) :

Le retrait édicté doit permettre de préserver les ambiances naturelles et paysagères de la zone. Soit les constructions s'alignent sur les limites séparatives, soit les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3m (ces dispositions ne s'appliquant pas aux annexes).

Pour une construction en limite de berge, celle-ci doit être en recul de 5 mètres minimum par rapport aux hauts des berges. Une exception au recul obligatoire de 5 mètres par rapport aux hauts des berges est faite pour les activités sportives et de loisirs, mais aussi pour l'hébergement léger de loisirs sachant que certains des logements insolites de l'équipement touristique NATUREZA se situe aux abords du Lac des Sapins et sont susceptibles d'être renforcés pour assurer l'attractivité et la pérennité de cette activité d'hébergement (ARTICLE 7).

Les règles ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics afin de ne pas entraver les projets d'intérêt général, ni aux extensions et aux systèmes d'isolation par l'extérieur.

Enfin, des dispositions particulières sont édictées pour les éléments de patrimoine à protéger pour permettre de garantir leur préservation.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (ARTICLE 8) :

Afin d'assurer une qualité paysagère, à l'exception des annexes, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins supérieure à la hauteur de la construction divisée par 4 avec un minimum de 3 mètres.

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » du présent livret concernant les dispositions :

- Liées à la hauteur retenue (ARTICLE 5) ;
- Relatives aux constructions ou éléments de constructions toujours admis au-delà des hauteurs maximales des constructions imposées (ARTICLE 5) ;
- Constantes dans l'ensemble des zones, de recul et de retrait minimum par rapport aux cours



- d'eau, au canal et à la voie ferrée (ARTICLES 6 et 7) ;*
- *Relatives aux constructions ou éléments de constructions toujours admis dans les marges de recul/retrait des constructions lorsqu'un recul/retrait est imposé par les dispositions spécifiques (ARTICLES 6 et 7) ;*
- *Relatives aux Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (ARTICLE 8) ;*

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE (ARTICLES 9 à 10)

Insertion architecturale, urbaine et paysagère des constructions (ARTICLE 9) :

9-1 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

L'article portant sur la caractéristique des façades, toitures et clôtures du règlement est très proche sur l'ensemble des zones pour une unité architecturale globale au sein du territoire. Néanmoins, on observe des dispositions spécifiques à la zone N pour assurer sa fonction première de relais de biodiversité : les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées d'une haie végétale ou doublées à l'extérieur par des végétaux. Les autres dispositions ne sont pas particulières à la zone N.

Dans les secteurs N1 et N11, les toitures terrasses ne sont pas soumis à l'obligation d'être plantées ou masquées par un acrotère pour les habitations légères de loisirs qui disposent généralement d'un aspect extérieur atypique surtout lorsqu'il s'agit de logements insolites, ainsi que pour les toitures terrasses vitrées.

9-2 : Règles alternatives pour une meilleure insertion paysagère

Dans toute la zone N, pour assurer une bonne insertion paysagère, les éléments présents sur le toit des bâtiments, les espaces de stockage extérieur et les postes électriques devront s'intégrer de façon harmonieuse dans le bâti existant.

9-3 : Prescriptions alternatives au patrimoine bâti et paysager à protéger

Les dispositions sont similaires pour l'ensemble des zones.

Se reporter aux parties « DISPOSITIONS COMMUNES » et « RÈGLES ASSOCIÉES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES » du présent livret concernant les dispositions :

- *Liées à l'aspect extérieur des constructions et des clôtures (ARTICLE 9) ;*
- *Alternatives pour une meilleure insertion paysagère (ARTICLE 9) ;*
- *Relatives aux éléments de patrimoine à protéger (végétal et bâti) (ARTICLE 9) ;*

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales (ARTICLE 10) :

Au sein des dispositions générales, plusieurs règles sont édictées pour développer les performances énergétiques des futures constructions. Dans un premier temps, pour toutes constructions neuves, les logements mono-orientés seront limités au maximum. Des appareils hydro-économes sont aussi recommandés.

D'autre part, afin de préserver la ressource en eau, en cohérence avec les objectifs traduits dans le PADD à l'axe 2, la récupération et l'utilisation des eaux de pluie est favorisée pour des usages non sanitaires.

Enfin, le règlement privilégie l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables, en accord avec l'objectif 1 de l'axe 2 du PADD « Engager le territoire sur une trajectoire post-carbone, adopter les objectifs ambitieux de la troisième révolution industrielle en région Hauts-De-France ».

Concernant les performances énergétiques, le règlement dispose des principes permettant de développer des dispositifs d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant, dans la limite de 30cm. Il



s'agit d'inscrire pleinement le territoire dans la transition énergétique, conformément aux objectifs inscrits dans le PADD (axe 1 et 2).

De plus, outre la maîtrise des consommations énergétiques, le règlement favorise l'installation des dispositifs d'énergie renouvelables en autorisant un dépassement de hauteur sous réserve d'une intégration paysagère harmonieuse.

Se reporter aux parties « DISPOSITIONS COMMUNES » du présent livret concernant les dispositions :
 - *En matière de performances énergétiques et environnementales (ARTICLE 10) ;*

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11)

11-1 : Proportion minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco - aménageables

En lien avec l'article L151-22 du Code de l'Urbanisme il a été choisi de déterminer un coefficient de biotope se distinguant en espaces verts de pleine terre et en espaces verts complémentaires auxquels est adjoint un système de pondération pour prendre en compte leurs potentiels écologiques différenciés.

Cet outil permet d'instaurer une dimension qualitative à la végétalisation des parcelles en venant pondérer la participation de chaque type d'espace à l'effort fixé à atteindre sur la zone. Il permet également au pétitionnaire de trouver un équilibre entre qualité et quantité des espaces végétalisés lors des projets.

Ce pourcentage d'espaces végétalisés ou végétalisables permet également de participer ponctuellement au maintien de corridor écologique au sein de la trame urbaine.

Pour rappel : Les espaces verts complémentaires sont des espaces dont la nature peut varier, selon les possibilités de végétalisation existantes sur chaque terrain.

L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires est calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre, les toitures végétalisées avec au moins 50 cm de terre ;
- 0,5 pour les toitures végétalisées avec moins de 50 cm de terres, les murs végétalisés et les revêtements perméables pour l'air et l'eau avec ou sans végétation (dallage de bois, pierres de treillis de pelouses, ...) ;
- 0 pour les surfaces imperméabilisées.

Zone	PLU	Justifications
N	95%	Les zones naturelles ne sont pas vouées à accueillir des constructions et une surface végétalisée de 95% est donc définie pour assurer la préservation de ces espaces.
NL et NL1	60%	Pour les secteurs NL et NL1 pouvant accueillir des aménagements culturels, de loisirs, ... les constructions ne sont autorisées que sur 20% de la parcelle. Les 20% restants peuvent donc accueillir des espaces artificialisés (tels que voies et espaces de parking associés aux constructions autorisées pour le secteur NL).

11-2 : Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Dans le but de développer les potentialités écologiques et le maintien de corridors fonctionnels au



sein de la trame verte, plusieurs règles sont édictées afin d'assurer la végétalisation des espaces libres : aires de stationnement végétalisés (avec 1 arbre par 150m² de terrain affecté au stationnement et à la circulation), espaces libres aménagés en espaces verts, essences locales recommandées et donc résineux déconseillés.

11-3 : Prescriptions pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques
De même qu'en secteur Ac, en zone N (à l'exception des secteurs Nl et Nl1), les nouvelles constructions devront être entourées d'arbres et arbustes pour favoriser le déplacement des espèces en toute sécurité.

Les prescriptions qualitatives de l'article 11-2 (espaces libres et plantations) visent :

- La bonne gestion des espaces libres qui doivent être aménagés en espaces libres plantés ou en espaces vert.
- La bonne intégration et l'agrémentation des aires de stationnement qui doivent être plantées.

Se reporter aux parties « DISPOSITIONS COMMUNES » et « RÈGLES ASSOCIÉES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES » du présent livret concernant les dispositions :

- Permettant de calculer la proportion minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageable (ARTICLE 11) ;
- En matière de préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques (ARTICLE 11) ;

STATIONNEMENT (ARTICLE 12)

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » du présent livret concernant les dispositions en matière de réalisation d'aires de stationnement (ARTICLE 12).

c) ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX : ARTICLES 13 A 14

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC : ARTICLE 13

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » du présent livret concernant les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX : ARTICLE 14

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » du présent livret concernant les conditions de desserte par les réseaux.



C. Les zones urbaines mixtes

Les zones urbaines sont des zones qui, en raison de la qualité des équipements publics existants ou en cours de réalisation (desserte en voirie, en réseau d'eau potable et d'électricité, ...,) peuvent immédiatement accueillir des constructions.

Il est possible de distinguer deux types de zones urbaines :

Une première catégorie correspond aux zones urbaines mixtes, qui sont affectées à toutes les occupations du sol qui constituent généralement villes et villages (à vocation principale d'habitat avec une mixité des fonctions compatibles à l'habitat : commerces, artisanat, équipements, bureaux, etc.)	Zones : UA, UB et UC
Une seconde catégorie correspond aux zones urbaines à vocation spécifique : définies en fonction des destinations qu'elles accueillent.	Zones : UE, UJ et UL

I / ZONE UA

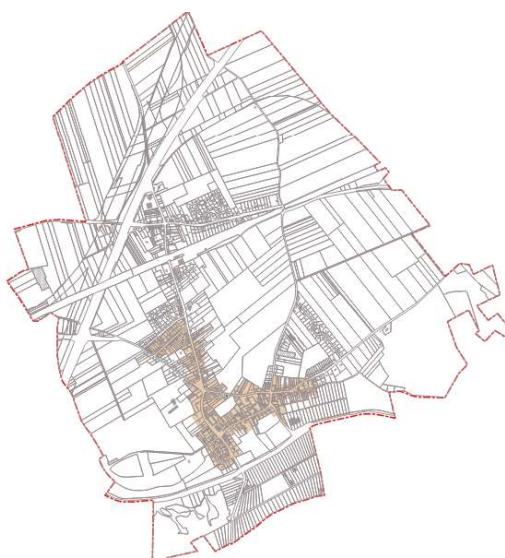
1. Identité de la zone UA

La zone UA et donc son secteur UAc disposent d'un tissu ancien, qui constitue la trace des implantations historiques des villages.

La zone UA correspond aux zones urbaines mixtes centrales à dominante d'habitat, caractéristiques des tissus urbains denses et groupés, le plus souvent fondés sur les tissus bâtis les plus anciens du village et représentant des secteurs à enjeux étant donné leur situation. Outre l'habitat, cette zone est destinée à accueillir les équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants, notamment en confortant l'attractivité des centralités.

2. Les principes de délimitation du secteur UAc :

Le secteur UAc correspond au centre-village de la commune de Roeux.



Localisation de la zone UA sur le territoire



II / ZONE UB

1. Identité de la zone UB

La zone UB et donc son secteur UBc sont des secteurs urbains présentant des enjeux forts en termes de densification ou de reconquête urbaine.

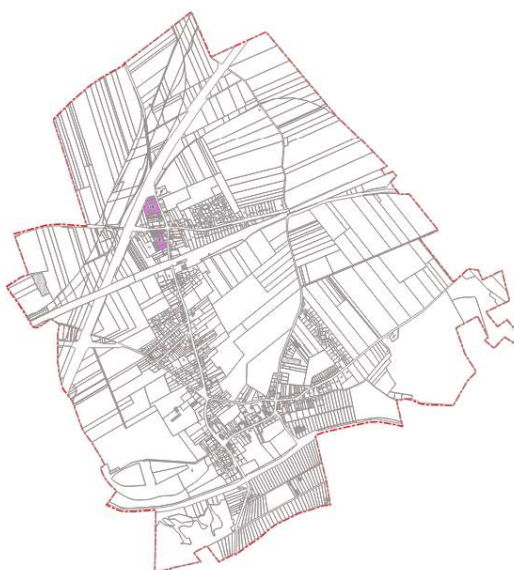
Les zones UB dites « Booster » ne font pas l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). En effet, les auteurs du PLU ont souhaité que la plupart des zones UB ne soient pas contraintes dans leur possibilité de développement. Par ailleurs, ces zones bénéficient d'un cadre réglementaire qui bien que moins prescriptif que pour d'autres zones, évite néanmoins d'en faire des zones dérogatoires (prescriptions en termes de hauteur, de stationnement, d'espaces végétalisés, d'espaces communs de détente, d'aspect extérieur, etc.).

Le vocable "Booster" se veut être un terme de communication et de mémorisation par rapport au "B" de la zone UB.

2. Les principes de délimitation du secteur UBc :

Le secteur UBc correspond aux secteurs urbains présentant des enjeux forts en termes de densification ou de reconquête urbaine situés sur le territoire de Roeux.

Il correspond au site actuellement occupé par une coopérative agricole : l'Union de la Scarpe. Situé au cœur et aux abords du tissu urbain, et générant des conflits d'usage avec son environnement immédiat résidentiel, ce classement vise, sans remettre en cause la pérennité du développement économique de cette activité, faciliter sa reconversion en zone urbaine mixte si, pour des raisons évidentes de fonctionnalité (accès, desserte, emprise disponible, usage de la balance, etc.), cette dernière venait à se délocaliser dans un lieu plus approprié.



III / ZONE UC

1. Identité de la zone UC

La zone UC et donc son secteur UCc correspondent aux zones d'urbanisation périphérique et extensions récentes des communes rurales. Il reprend les zones urbaines mixtes périphériques à dominante d'habitat, caractéristiques des tissus urbains de moyenne à faible densité, le plus souvent fondés sur les extensions récentes des tissus.



2. Les principes de délimitation du secteur UCc :

Le **secteur UCc** correspond aux zones résidentielles périphériques et extensions récentes de la commune de Roex



Localisation des zones UC sur le territoire



IV / LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES AUX ZONES URBAINES MIXTES

a) AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : ARTICLES 1 A 3

Le PADD a posé un principe de mixité des fonctions urbaines : ce principe est très important pour accueillir l'emploi dit résidentiel (ou présentiel) c'est à dire des activités basées sur la population réellement présente sur un territoire mais également dans la perspective « d'une ville des courtes distances ».

En même temps, le PADD rappelle l'importance d'une « relation apaisée entre les résidents et leur environnement », d'où la nécessité de prévenir les éventuels conflits d'usage entre les activités économiques et l'habitat.

Le principe est donc d'interdire uniquement les destinations et/ou sous-destinations qui, de par leur nature, sont « à priori » incompatibles avec le caractère plutôt résidentiel des zones mixtes. En effet, il existe des activités qui ne sont pas, par nature, susceptibles d'entraîner des conflits d'usage avec l'habitat en termes de sécurité ou de salubrité

Les zones urbaines ont donc pour vocation à accueillir l'ensemble des affectations généralement présentes dans les bourgs et villages, à savoir l'habitat, le commerce, les services, les équipements publics ou d'intérêt collectif et les activités. Dans ces zones, seules les activités qui apporteraient trop de nuisances sont interdites.

Ainsi l'**ARTICLE 1** des zones urbaines mixtes interdit plus particulièrement l'implantation de toutes nouvelles activités industrielles, de nouvelles exploitations agricoles et de nouveaux bâtiments d'élevage, afin de ne pas engendrer des nuisances à proximité des habitations.

Dans cette optique, l'**ARTICLE 2** limite également l'implantation des activités qui peuvent générer des nuisances : les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les entrepôts sont autorisés dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

De même, l'**ARTICLE 2**, tout en préservant les exploitations agricoles et les activités industrielles déjà implantées au sein de l'enveloppe urbaine, régit leur extension afin de limiter les nuisances potentielles, sonores, olfactives et visuelles, qu'elles pourraient générer dans une zone urbaine mixte :

- les bâtiments ou installations agricoles à l'exception de la création de bâtiment d'élevage sont autorisés sous réserve qu'ils soient liés à une exploitation déjà présente dans la zone à la date d'approbation du PLU et qu'ils soient situés sur la même unité foncière ;
- les constructions et installations industrielles sont autorisées si elles sont liées à des activités industrielles existantes à la date d'approbation du PLU.

Aussi, la création d'un bâtiment industriel non contigu à l'établissement déjà implanté est admise.

Une occupation dite « industrielle » n'est pas systématiquement à considérer comme une nuisance pour son environnement. Certaines activités industrielles ne troublent pas de manière anormale le caractère résidentiel d'un quartier. Il s'agit en effet d'un rapport entre les caractéristiques résidentielles d'un quartier (dimensionnement des voiries, intensité du trafic, offre de stationnement sur l'espace public, etc...) et le fonctionnement de l'établissement (intensité du trafic lié au fonctionnement de l'établissement (livraisons, accueil du public...), utilisation de machines



bruyantes, activité source de nuisances olfactives... etc.

Par ailleurs, d'autres réglementations encadrent leurs implantations, en particulier les procédures liées aux Installations Classées Pour l'Environnement (enregistrement, déclaration ou autorisation).

Du fait de la présence d'une coopérative agricole en zone UB, est spécifiquement autorisée dans cette dernière, afin de ne pas nuire à sa pérennité économique : « les constructions et installations liées à des activités économiques attachées à l'agriculture ou à son développement (silo agricole, Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole, garage matériel agricole, etc...) existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU ».

Sont aussi interdites toutes les installations qui pourraient nuire à l'urbanité des zones urbaines mixtes (les terrains de camping et de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, l'ouverture ou l'extension de carrières, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets).

L'édification de garages individuels de plus de deux unités en front à rue sont également interdits afin de limiter la constitution d'espaces souvent peu qualitatifs et de sécuriser les entrées/sorties des véhicules. Dans la même optique, les garages individuels de plus de 5 unités sont autorisés sous conditions.

Enfin, l'entreposage de caravane/camping-car est admis sous conditions en vue de leur intégration dans le paysage urbain. Il s'agit bien d'un entreposage et non d'une occupation temporaire ou permanente de ces installations.

Différentes règles ont été inscrites dans le règlement afin de prendre en compte les enjeux liés aux commerces conformément au SCOT en vigueur.

Afin de favoriser le dynamisme, l'attractivité et l'économie résidentielle des centres de vie, l'**ARTICLE 2** du règlement de la zone UA du projet de PLU correspondant au centre-village de Roeux ne limite pas la taille des constructions à destination de commerce. Pour les mêmes raisons, il n'y a pas de limitation de la taille des commerces en zone UB car correspondant à des secteurs présentant de forts enjeux en termes de densification et de reconquête urbaine, où l'objectif consiste à retrouver ou conforter l'attractivité.

En revanche, afin d'encadrer un développement anarchique du commerce en zone périphérique des villages, l'**ARTICLE 2** du règlement du secteur UCc intègre une surface de plancher maximale pour les commerces s'élevant à 600 m². Aussi, les commerces de proximité peuvent être implantés dans cette zone. Ce seuil a été défini afin de permettre le développement de commerces et services marchands de proximité adaptés au besoin de la population : magasins alimentaire spécialisé (en moyenne 200 m²), supérettes (120 m² à 400 m²) voir des petits supermarchés et petits maxidiscomptes (400 à 600 m²).

Par ailleurs, afin de ne pas nuire à la pérennité économique des activités déjà existantes, l'**ARTICLE 2** du règlement de la zone UC permet aux commerces déjà situés dans la zone de s'étendre s'ils dépassent la limitation fixée. Aussi, il est précisé qu'une extension de 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU est admise.

Dans le cas particulier d'une démolition/reconstruction d'un commerce déjà situé en zone UC, les 20% d'extension possible seront admis en sus de la surface de plancher existante avant délocalisation.

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » et « RÈGLES ASSOCIÉES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES » du présent livret concernant les dispositions :



- tendant à favoriser la mixité sociale ;
- relatives aux éléments de patrimoine à protéger (végétal et bâti) ;
- relatives aux exhaussements et affouillements des sols.

b) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE : ARTICLES 4 A 12

EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR : ARTICLES 4 ET 5

Les **ARTICLES 4 ET 5** définissent l'emprise au sol et la hauteur maximale de la construction.

D'une manière générale, les règles sont modulées au regard de la forme urbaine existante mais également avec pour objectif de favoriser la densification du tissu urbain constitué, ou tout du moins ne pas la freiner.

L'**ARTICLE 4** du règlement prévoit une emprise au sol maximum de 80% pour les constructions à usage d'habitations dans le centre-village (UAc) et de 90% dans le secteur à forts enjeux de reconquête urbaine (UBc). En UCc, l'emprise au sol maximale est fixée à 60%.

Ces taux ont été fixés afin de permettre l'édification de nouvelles constructions tout en préservant un cadre de vie aéré. En effet, ce pourcentage permet la densification du tissu urbain constitué tout en limitant l'imperméabilisation des sols.

Afin de faciliter l'installation de commerces et favoriser l'économie résidentielle au sein du centre-village, le PLU autorise en secteur UAc une emprise au sol de 100% pour les autres constructions (dont constructions à usage commercial, artisanal et de services).

Dans le cas particulier d'un commerce ayant une emprise au sol de 100% et pour lequel il est projeté un changement de destination pour faire un logement limité à une emprise moindre, alors l'emprise au sol maximale autorisée est celle existante. Cette disposition permet de faciliter la mutation du bâti existant.

Les règles de hauteur maximale des constructions sont déclinées en fonction de zones ou secteurs afin de prendre en compte le paysage bâti existant.

Aussi, la hauteur maximale règlementée à l'**ARTICLE 5** est fixée à :

En UAc et UBc :

- 12 mètres au faitage dans le cas d'une construction non réalisée sous toiture terrasse,
- 10 mètres à l'acrotère dans le cas d'une construction réalisée sous toiture terrasse.

En UCc :

- 10 mètres au faitage et 8 mètres à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

Des dispositions particulières permettent de laisser une marge de manœuvre dans des cas précis de constructions :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- L'extension, le changement de destination de constructions existantes et la reconstruction avec une hauteur ne pouvant excéder celle existante ;
- L'implantation à la même hauteur qu'une des constructions existantes voisines ou situées dans la même unité foncière dans le secteur UAc et dans le secteur UBc.
Dans ce cas de figure, la hauteur maximum peut être celle de la plus haute des constructions



adjacentes. Si les constructions nouvelles ne sont pas situées immédiatement entre deux terrains comportant déjà des constructions, il faut prendre en compte les constructions les plus proches du terrain.

Cette dernière disposition vise à maintenir la perception des volumétries existantes et préservent ainsi les grandes caractéristiques de la trame bâtie.

Par ailleurs, le règlement fixe des hauteurs qui tiennent également compte de la destination des constructions. Afin de ne pas entraver l'activité économique et d'intégrer les contraintes techniques inhérentes à certains bâtiments d'activité, la hauteur est fixée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les bâtiments agricoles.

Se reporter à la partie Volumétrie des « DISPOSITIONS COMMUNES » du présent livret concernant les dispositions et aux RÈGLES ASSOCIÉES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES » du présent livret concernant les dispositions :

- constantes relatives à l'emprise au sol admise dans le cas d'évolution du bâti existant ne respectant pas les seuils minimums (ARTICLE 4) ;
- liées à la hauteur retenue (ARTICLE 5) ;
- relatives aux constructions ou éléments de constructions toujours admis au-delà des hauteurs maximales des constructions imposées (ARTICLE 5) ;

RÈGLES D'IMPLANTATION : ARTICLES 6, 7 et 8.

Les **ARTICLES 6, 7 ET 8** définissent les règles d'implantation des constructions sur l'unité foncière de l'opération. Ils visent à un équilibre entre :

- protéger les différents paysages de rue ;
- permettre la densification du tissu bâti, des dents creuses, des cœurs d'îlots et la reconquête des friches.

Recul par rapport aux voies existantes ou à créer :

En raison du caractère distinct de l'urbanisation des constructions existantes au sein des différentes zones, l'**ARTICLE 6** du règlement diverge entre les zones UA, UB et UC.

Ainsi, en zone UA, l'**ARTICLE 6** autorise un recul par rapport aux voies existantes : soit à la limite d'emprise, soit avec une implantation identique à celle des constructions voisines ; et un recul par rapport aux voies à créer soit à la limite d'emprise, soit avec un recul minimum de 1m de la limite d'emprise. Ce recul permet de maintenir l'ordonnancement des constructions sur les voies existantes et favorise les opérations assises sur la création de nouvelles voies avec des règles d'implantations plus souples. Il permet de créer une certaine urbanité et de dégager de la surface à l'arrière des parcelles pour les jardins privés.

Ces règles permettent d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu ancien existant tout en laissant des marges de manœuvre par rapports aux implantations diverses existantes.

Dans cette même optique, l'absence de dispositions s'appliquant pour les terrains ayant une façade sur rue d'une largeur inférieure ou égale à 4 mètres rend possible l'urbanisation en plusieurs fronts bâtis (possibilité de créer des constructions « en marteau »). Cette règle a pour objectif de favoriser la densification des tissus urbains constitués et ainsi limiter l'étalement urbain et la consommation



de terres agricoles. Ce souci de pouvoir densifier en profondeur se traduit également par la possibilité d'implanter une construction principale à l'arrière d'une première construction principale respectant la règlementation.

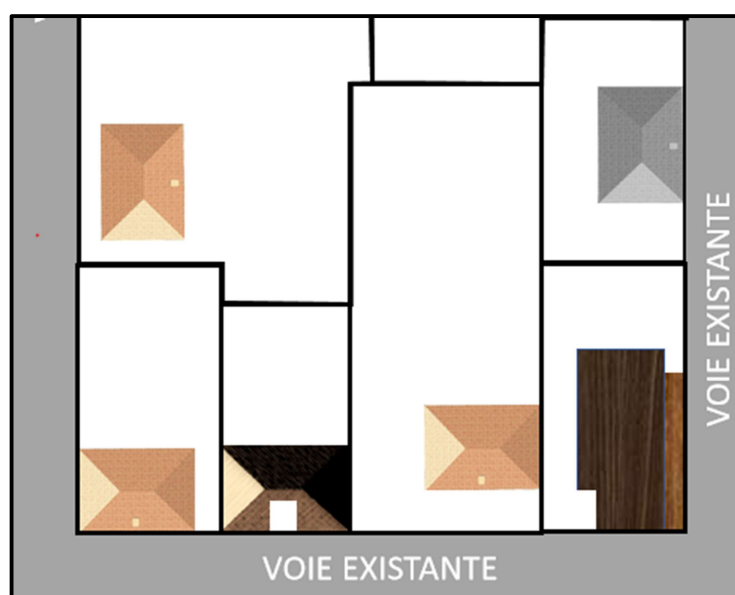
En zone UB, les règles d'implantation par rapport aux voies sont plus souples, visant à favoriser la reconquête et la densification des secteurs à enjeux. Elles permettent de répondre à l'ensemble des configurations des terrains. Les constructions peuvent donc s'implanter à la limite d'emprise, avec un recul identique aux constructions existantes ou avec un recul minimum d'un mètre par rapport aux voies existantes ou à créer.

En zone UC, s'agissant de constructions plus récentes avec des densités moindres, bien souvent le bâti est situé en recul de la limite d'emprise des voies. Le recul des constructions par rapport aux voies permet la création d'un espace de transition entre l'espace public et l'espace privé habité. Cet espace peut être utilisé à des fins d'agrément avec une fonction paysagère et/ou de stationnement (recul permettant le stationnement d'une voiture devant la construction). Ces implantations résultent pour partie de règles déjà imposées avec pour objectif de limiter l'encombrement des voies par les véhicules motorisés en leur laissant un espace suffisant pour se garer sur l'unité foncière, hors domaine ouvert au public.

Aussi, pour maintenir cet objectif tout en prenant en compte l'existence de constructions présentant des implantations différentes, **L'ARTICLE 6** de la zone UC autorise une implantation soit avec une implantation identique à celle des constructions voisines soit avec un recul minimum de 5 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou à créer.

A été distingué le cas particulier des terrains situés à l'angle de plusieurs voies et donc impactés sur plusieurs limites par des règles de recul par rapport aux voies, réduisant leurs possibilités de construire. Aussi, sous réserve de ne pas nuire à l'ordonnancement générale des constructions, les règles s'appliquant sur la limite de terrain bordant une voie à partir de laquelle ne se fait pas l'accès seront les mêmes que celles s'appliquant sur limites séparatives : implantation en limite d'emprise de la voie ou recul d'au moins 3 mètres.

Par ailleurs, afin d'autoriser des architectures contemporaines avec un jeu sur les pleins et les vides, une partie de la façade bâtie sur rue (25% en UA et UC, moins de 50% en UB) peut appliquer des règles alternatives par rapport aux règles de reculs imposées (cf. illustration ci-dessous).



Les prescriptions réglementées à l'article 6 concernant le recul aux voies et aux autres emprises publiques s'imposent tant aux constructions principales qu'aux annexes.

Retrait par rapport aux limites séparatives :

L'ARTICLE 7 des zones UA, UB et UC cherche à préserver de bons rapports de voisinage en imposant, lorsque les constructions ne s'implantent pas sur les limites séparatives, une distance minimale des constructions par rapport aux limites d'emprise de $L = H/2$ avec un minimum de 3 mètres et en permettant la construction en limite séparative à l'intérieur d'une bande de 35 mètres de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise des voies.

Au-delà de cette bande de 35 mètres par rapport à la limite d'emprise publique, l'implantation en limite séparative n'est autorisée que lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes, d'extensions de faible hauteur (inférieures à 3,50 m au faîtage ou à l'acrotère) et lorsqu'il y a déjà une construction ou un mur sur limite séparative permettant l'adossement.

Dans le cadre d'une extension d'un bâtiment qui ne respecterait pas le retrait imposé, alors cette dernière devra s'implanter avec un retrait qui ne pourra être inférieur au retrait minimum du bâtiment existant.

De même, le changement de destination d'une construction existante qui ne respecterait pas le retrait minimum est autorisé.

Il en est également ainsi dans le cadre d'une reconstruction à l'identique, les constructions devant alors s'implanter avec un retrait au moins égal à celui du bâtiment existant.

Ces mesures servent à préserver l'ensoleillement du voisinage et permettre la mutation du bâti existant.

Les annexes, d'une superficie maximale de 20 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3,50 mètres pourront s'implanter à 1m minimum des limites séparatives.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics afin de favoriser leur implantation.

Par ailleurs, des dispositions spécifiques permettent de laisser une marge de manœuvre dans des cas précis de constructions, notamment dans le cadre de rénovation thermique par l'extérieur favorisées par les lois récentes (Grenelle 2 notamment).



Enfin, les éléments architecturaux et/ou de modénatures ne sont pas pris en compte pour le calcul des reculs.

L'implantation en limite séparative permet d'utiliser une plus grande partie du foncier, ce qui permet une plus grande marge de manœuvre pour faire évoluer un logement : construction d'une ou plusieurs pièces supplémentaires pour répondre aux évolutions de la composition des foyers.

Elle permet aussi la mitoyenneté qui présente l'avantage d'une meilleure performance énergétique des logements en présentant moins de façade aux variations climatiques.

Dans certains contextes, plutôt péri-urbains, le logement individuel s'est implanté sur des terrains répondant à une demande de logement accompagné d'espaces libres privatifs (« pouvoir faire le tour de la maison »). Dans ce contexte, l'implantation en limite séparative correspond surtout à l'implantation des annexes, garages, pool house... mais de plus en plus aussi à l'agrandissement du logement pour satisfaire l'évolution de la famille et éviter de quitter le territoire pour trouver un logement plus grand.

La diversité des formes urbaines, liée à une diversité des typologies de logements, est essentielle pour permettre la fluidité des parcours résidentiels et avoir la faculté de trouver un logement correspondant aux besoins attachés aux différentes étapes de la vie.

C'est la raison pour laquelle le PLU a entendu développer ces différentes formes urbaines, avec en filigrane la volonté de permettre une plus grande optimisation du foncier afin de favoriser le maintien des familles sur le territoire et participer à la limitation de l'étalement urbain.

Se reporter aux parties « DISPOSITIONS COMMUNES » et « RÈGLES ASSOCIÉES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES » du présent livret concernant :

- les règles, constantes dans l'ensemble des zones, de recul et de retrait minimum par rapport aux cours d'eau, au canal et à la voie ferrée (**ARTICLES 6 et 7**) ;
- les dispositions relatives aux éléments de patrimoine bâti à protéger (**ARTICLES 6 et 7**) ;
- les dispositions relatives aux constructions ou éléments de constructions toujours admis dans les marges de recul/retrait des constructions lorsqu'un recul/retrait est imposé par les dispositions spécifiques (**ARTICLES 6 et 7**) ;
- les règles relatives aux implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (**ARTICLE 8**).

Les règles instituées mettent en place les conditions d'une meilleure optimisation du foncier par rapport à de nombreux documents d'urbanisme antérieurs et d'une densification modérée en instituant la marge d'appréciation nécessaire pour que les nouveaux projets de constructions immobilières soient conçus en harmonie avec leur environnement.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE : ARTICLES 9 et 10

Insertion architecturale, environnementale et paysagère : ARTICLE 9

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » et « RÈGLES ASSOCIÉES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES » du présent livret concernant les dispositions :

- liées à l'aspect extérieur des constructions et des clôtures ;
- alternatives pour une meilleure insertion paysagère ;
- relatives aux éléments de patrimoine à protéger (végétal et bâti) ;



Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales : ARTICLE 10

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » du présent livret concernant les dispositions en matière de performances énergétiques et environnementales.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS : ARTICLE 11

11-1 Proportion minimales de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageable.

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » du présent livret concernant la proportion minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageable.

Comme vu précédemment dans les dispositions communes, en lien avec l'article L151-22 du Code de l'Urbanisme il a été choisi de déterminer un coefficient de biotope se distinguant en espaces verts de pleine terre et en espaces verts complémentaires auxquels est adjoint un système de pondération pour prendre en compte leurs potentiels écologiques différenciés.

Cet outil permet d'instaurer une dimension qualitative à la végétalisation des parcelles en venant pondérer la participation de chaque type d'espace à l'effort fixé à atteindre sur la zone. Il permet également au pétitionnaire de trouver un équilibre entre qualité et quantité des espaces végétalisés lors des projets.

Ce pourcentage d'espaces végétalisés ou végétalisables permet également de participer ponctuellement au maintien de corridor écologique au sein de la trame urbaine.

Pour rappel : les espaces verts complémentaires sont des espaces dont la nature peut varier, selon les possibilités de végétalisation existantes sur chaque terrain.

L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires est calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre, les toitures végétalisées avec au moins 50 cm de terre ;
- 0,5 pour les toitures végétalisées avec moins de 50 cm de terres, les murs végétalisés et les revêtements perméables pour l'air et l'eau avec ou sans végétation (dallage de bois, pierres de treillis de pelouses, ...) ;
- 0 pour les surfaces imperméabilisées.

Zone	PLU	Justifications
UAc	15%	Le secteur UAc représente le centre du village et dispose donc de moins de surface libre que les secteurs périphériques du village
UBc	10%	La part minimum d'espaces végétalisés ou végétalisables s'élève à 10% afin de ne pas freiner les capacités de densification de ces secteurs à enjeux tout en s'assurant d'une végétalisation des parcelles.
UCc	20%	Comme précédemment, UCc correspond à un secteur moins dense que UAc (périphérie du village). Le coefficient minimum y est donc plus important.

11-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs.



Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » du présent livret concernant les obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs.

11-3 Prescriptions pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » du présent livret concernant les obligations en matière de préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques.

Aussi, pour les zones urbaines mixtes, une majoration de 15% des espaces végétalisés est instaurée sur les parcelles présentes au sein d'un corridor urbain. En effet, ces corridors assurent les déplacements des espèces dans l'espace urbain et il est donc nécessaire d'intensifier la présence de végétation pour favoriser une plus grande biodiversité.

Zone	Majoration	% minimum d'espaces végétalisés dans le corridor
UBc	15%	25%
UAc		30%
UCc		35%

OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT : ARTICLE 12

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » du présent livret concernant les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

c) ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX : ARTICLES 13 A 14

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC : ARTICLE 13

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » du présent livret concernant les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX : ARTICLE 14

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » du présent livret concernant les conditions de desserte par les réseaux.



D. Les zones urbaines spécifiques

I / ZONE UE

1. Identité de la zone UE

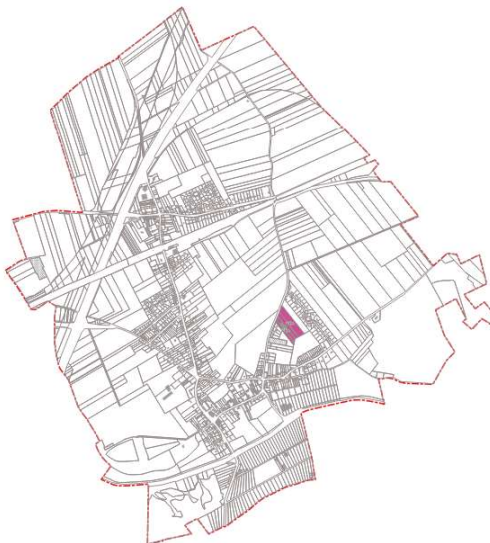
Cette zone urbaine spécifique est destinée à accueillir des activités industrielles et artisanales dont la création ou le développement au sein du tissu bâti actuel ou futur risquerait de créer des conflits d'usage entre habitat et activités (gêne créée par les véhicules de transport, le bruit, les poussières, les odeurs, etc.). Cette zone pérennise et conforte les zones d'activités existantes.

Elle correspond au site occupé par l'entreprise SATCOMS.

2. Les principes de délimitation de la zone UE et des sous-secteurs :

Sont classés en zone urbaine à vocation d'activité, 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, dont la vocation est d'accueillir spécifiquement des activités de services ou artisanales.

Sur Roeux, il s'agit du secteur UEm qui correspond au secteur à vocation d'activités mixtes à l'exception du commerce de détail et des services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (sauf lorsqu'ils sont liés aux activités autorisées).



Localisation du secteur UEm sur le territoire

3. Les dispositions réglementaires spécifiques aux zones urbaines spécifiques UE

a) AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : ARTICLES 1 A 3

Le principe de la zone urbaine spécifique est de restreindre les utilisations et occupations du sol autorisées (c'est donc le principe inverse des zones urbaines mixtes qui n'interdisent qu'un nombre restreint d'occupations et utilisations du sol).

En aucune façon le règlement de la zone UE ne pourra autoriser l'implantation d'autres types d'activités que celles autorisées à l'article 2.



C'est pourquoi, hormis le rappel des interdictions liées à des prescriptions graphiques (éléments du patrimoine à préserver et périmètres indicés « i »), l'**ARTICLE 1** est renseigné brièvement : « sont interdits les occupations et utilisations du sol non mentionnées ».

En dehors des activités proprement dites, l'**ARTICLE 2** n'autorise que :

- Des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Des habitations directement liées aux activités autorisées ;
- L'extension limitée des habitations existantes ;
- Les aires de stationnement ouvertes ou non au public ;
- Les exhaussements et affouillements ;
- Les clôtures ;
- Les serres et installations légères démontables ;
- Les constructions complémentaires à celles autorisées.

Implicitement les nouvelles habitations (hors gardiennage) et les exploitations agricoles et forestières sont interdites.

Ces règles permettent de limiter des risques de conflits d'usages dans une zone à dominante d'activité. Par ailleurs, les nouvelles exploitations agricoles sont autorisées uniquement en zone agricole.

Les nouvelles constructions à destination d'habitation sont notamment autorisées uniquement en lien direct avec les activités autorisées et dans des conditions particulières afin d'éviter toute construction de logement indépendante d'une activité.

Les constructions constituant un complément administratif, technique, social ou de services des constructions autorisées peuvent être intégrées ou non aux constructions autorisées. La présence des installations ou/et constructions constituant ce complément doit rester liée aux fonctions de la zone. Ce complément peut être constitué également de services marchands.

Par exemple, pour une zone économique, il pourra s'agir d'une crèche (familiale ou d'entreprise), d'une cantine, d'une sandwicherie, d'une salle de sport, etc. car secondaires mais justifiées par la proximité des activités autorisées et la présence de salariés.

Ce complément n'est pas à confondre avec des locaux accessoires à une activité autorisée dans la zone, qui sont réputés avoir la même destination que le local principal et sont donc autorisés de fait. C'est la destination principale des bâtiments qui s'appliquera à l'ensemble des bâtiments.

Sont également autorisés, afin de faciliter le développement du tourisme et notamment d'un tourisme d'affaire, sont autorisés les établissements à usage de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique.

Dans le secteur UEm, qui a une vocation industrielle affichée, les constructions à usage artisanal ou industriel sont admises, ainsi que les constructions à usage de commerce de gros, les entrepôts et bureaux. En revanche, les constructions à usage de commerce de détail et de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ne sont autorisées que si elles constituent un complément indispensable aux établissements autorisés dans la zone.

En lien avec les destinations des sols autorisées, il n'a pas paru pertinent de renseigner l'**ARTICLE 3** relatif aux dispositions particulières tendant à favoriser la mixité fonctionnelle et sociale, la zone UE



n'ayant pas vocation à accueillir des opérations à vocation d'habitat.

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » et « RÈGLES ASSOCIÉES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES » du présent livret concernant les dispositions :

- relatives aux éléments de patrimoine à protéger (végétal et bâti) - (ARTICLE 2) ;
- relatives aux exhaussements et affouillements des sols (ARTICLE 2).

b) QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE : ARTICLES 4 à 12

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS : ARTICLES 4 à 8

Les règles d'emprise au sol et d'implantations permettent de favoriser la densité sur les unités foncières réduites tout en assurant l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le tissu économique existant.

Ainsi :

- L'emprise au sol est limitée à 80% dans l'ensemble de la zone (ARTICLE 4) ;
- Il n'est pas fixé de règles de hauteur maximale ;
- Le recul minimum imposé par rapport aux voies est de 5 mètres (ARTICLE 6) ;
- L'implantation sur limites séparatives latérales est autorisée sans limitation de profondeur par rapport à la voie (ARTICLE 7).

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » et « RÈGLES ASSOCIÉES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES » du présent livret concernant les dispositions :

- Constantes relatives à l'emprise au sol admise dans le cas d'évolution du bâti existant ne respectant pas les seuils minimums (ARTICLE 4) ;
- Liées à la hauteur retenue (ARTICLE 5) ;
- Relatives aux constructions ou éléments de constructions toujours admis au-delà des hauteurs maximales des constructions imposées (ARTICLE 5) ;
- Constantes dans l'ensemble des zones, de recul et de retrait minimum par rapport aux cours d'eau, au canal et à la voie ferrée (ARTICLES 6 et 7) ;
- Relatives aux éléments de patrimoine bâti à protéger (ARTICLES 6 et 7) ;
- Relatives aux constructions ou éléments de constructions toujours admis dans les marges de recul/retrait des constructions lorsqu'un recul/retrait est imposé par les dispositions spécifiques (ARTICLES 6 et 7) ;
- Relatives aux implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (ARTICLE 8) ;

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE : ARTICLES 9 A 12

Se reporter aux parties « DISPOSITIONS COMMUNES » et « RÈGLES ASSOCIÉES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES » du présent livret concernant les dispositions :

- Liées à l'aspect extérieur des constructions et des clôtures (ARTICLE 9) ;
- Alternatives pour une meilleure insertion paysagère (ARTICLE 9) ;



- *Relatives aux éléments de patrimoine à protéger (végétal et bâti) (ARTICLE 9) ;*
- *En matière de performances énergétiques et environnementales (ARTICLE 10) ;*
- *Permettant de calculer la proportion minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageable (ARTICLE 11) ;*
- *En matière de préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques (ARTICLE 11) ;*
- *En matière de réalisation d'aires de stationnement (ARTICLE 12).*

Par ailleurs, par souci de fonctionnalité, s'agissant de constructions à usage d'activités, certaines règles mineures des **ARTICLES 9 ET 11** sont adaptées, supprimées ou ajoutées par rapport aux dispositions communes à toutes les zones :

- Matériaux ondulés translucides autorisés à concurrence de 25% maximum de la couverture afin de permettre l'aménagement de puits de lumière (**ARTICLE 9-1**) ;
- Pas de dispositions spécifiques relatives aux volumes et aux percements des constructions (**ARTICLE 9-1**) ;
- Pas d'obligations pour les toitures terrasses d'être plantées ou masquées par un acrotère (**ARTICLE 9-1**) ;
- Qu'elles soient sur rue ou sur limites séparatives, les clôtures sur rue sont limitées à 2 mètres sauf nécessité fonctionnelle et leur constitution n'est pas encadrée (**ARTICLE 9-1**) ;
- Pas de dispositions imposées pour dissimuler les ouvrages techniques (**ARTICLE 9-2**) ;
- Absence de règles relatives à l'insertion paysagère des cheminées, antennes paraboliques et de radiotéléphonie mobile (**ARTICLE 9-2**) ;
- Pas d'obligation de réaliser des espaces libres plantés de convivialité (**ARTICLE 11-2**) ;
- Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts (**ARTICLE 11-2**).

Concernant les surfaces éco-aménageables (**ARTICLE 11-1**), une part égale d'espaces végétalisés ou végétalisables de 10% minimum est demandée sur ce secteur à vocation de zone d'activités économiques. Cela traduit la volonté de ne pas contraindre les possibilités de densification du tissu économique et ainsi limiter la consommation d'espace.

Les prescriptions qualitatives de l'article 11-2 (espaces libres et plantations) visent :

- La bonne gestion des espaces libres qui doivent être aménagés en espaces libres plantés ou en espaces vert ;
- La bonne intégration et l'agrémentation des aires de stationnement qui doivent être plantées.

Pour ce qui relève des prescriptions pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques (**ARTICLE 11-3**), une majoration de 15% des espaces végétalisés est instaurée sur les parcelles présente au sein d'un corridor urbain.

Zone	Majoration	% minimum d'espaces végétalisés dans le corridor
UEm	15%	25%



c) ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX : ARTICLES 13 A 14

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC : ARTICLE 13

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » du présent livret concernant les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX : ARTICLE 14

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » du présent livret concernant les conditions de desserte par les réseaux.



II / ZONE UJ

1. Identité de la zone UJ

Des fonds de jardins ont été classés en UJ. La zone UJ correspond à une zone de très faible densité pouvant accueillir une urbanisation limitée contribuant au maintien d'une transition paysagère qualitative avec les zones urbaines et les zones agricoles/naturelles, favorise la préservation d'une auréole verte autour des bourgs et villages et participe pleinement, dans de nombreux secteurs, à la Trame Verte et Bleue du territoire.

Le but de cette règle est à la fois :

- d'interdire les double front bâti (constructions implantées à l'arrière d'une première, implantation dite "en marteau") et l'ensemble des problématiques qui s'y attachent (problèmes de voisinage (vue directe notamment), multiplication des entrées sortie sur les voiries, extensions des réseaux...). Pour desservir ces nouvelles constructions en marteaux, de longs linéaires de chemins d'accès sont créés. Etant privés, ils ne sont pas mutualisés et se multiplient, consommant du foncier inutilement.
- de préserver une bande de transition entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et/ou naturelles, conformément au SCoT. Outre sa fonction de transition paysagère qualitative avec les zones agricoles et paysagères, le maintien d'une bande à constructibilité limitée permet de préserver des bandes d'habitat propice à la faune et à la flore mais également de limiter en partie les impacts des effluents agricoles (pesticides, insecticides et autres traitements) sur des espaces habités.

Le choix de classer les fonds de jardin en UJ

Les fonds de jardin n'ayant pas une vocation agricole, conformément au souhait de la Chambre d'Agriculture de ne pas classer en zone A des terrains dont l'utilisation n'est pas agricole, un classement de ces derniers en zone Agricole n'a pas paru pertinent.

La volonté de transition paysagère entre zone urbaine mixte et zones agricoles et naturelles en ne permettant pas l'édification d'un double rideau de constructions nécessitait un classement n'autorisant pas l'édification de certaines constructions nouvelles : les nouvelles constructions principales. Aussi, le classement de ces derniers en zone urbaine mixte n'a pas paru pertinent.

Ces derniers ne constituant ni des espaces naturels fragiles, ni des STECAL, un classement de ces derniers en zone Naturelle n'a pas paru pertinent.

Il est également apparu illégal et incohérent de classer les fonds de jardins en STECAL Nj pour les raisons suivantes :

En effet, au sens de la loi, le règlement d'urbanisme peut « à titre exceptionnel » délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

L'objectif est de limiter les risques de prolifération des extensions et modifications illégales des constructions en zone rurale. Aussi, ces STECAL concernent des projets dont l'implantation en zone A ou N peut être justifiée ou à la prise en compte des constructions autres qu'à vocation d'habitation existantes.

Considérant que :

- La loi confère un caractère exceptionnel aux STECAL et que les secteurs de fonds de jardins sont très nombreux et concernent quasiment toutes les communes de la CUA,
- Les fonds de jardins étant localisés d'un seul tenant avec la zone urbaine mixte, ils ne participent pas au mitage des terres agricoles et naturelles, motif de création des



STECAL

- Les fonds de jardins correspondent à des secteurs artificialisés, très diversifiés en termes d'utilisation (stationnement totalement imperméabilisé, entreposage, etc.) et qu'à ce titre ils sont d'ailleurs repris sous la légende « espaces ouverts artificialisés » dans l'atlas cartographique informatisé de l'occupation du sol (Modes d'Occupation du Sol),
- Dans les fonds de jardins, il est prévu d'autoriser l'extension limitée des habitations existantes, et que depuis la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances, les extensions des habitations existantes n'ont plus vocation à être gérées par des STECAL.

Au regard de cette démonstration, afin de répondre aux objectifs fixés par le PADD et notamment permettre la création de cette ceinture verte autour des bourgs, le seul classement satisfaisant apparaît être la création d'une zone urbaine à vocation spécifique « fonds de jardin » : UJ.

2. Les principes de délimitation de la zone UJ

I. LES PRINCIPES DE BASE :

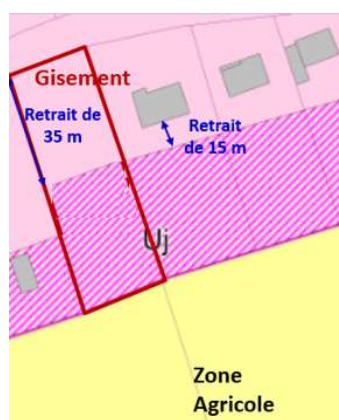
A) Application aux fonds de parcelles entre la zone urbaine mixte et la zone agricole ou naturelle.

La zone UJ reprend l'ensemble des fonds de unités foncières comprises entre la zone urbaine mixte et la zone agricole ou naturelle. Essentiellement liée à des habitations, elle correspond donc à des fonds de jardins existants ou potentiels (terrains agricoles enclavés, non exploitables ayant un lien fonctionnel avec la parcelle accueillant ou vouée à accueillir une habitation).

Ce principe s'applique dès lors qu'une unité foncière située en zone urbaine mixte est en contact avec la zone agricole ou naturelle.

En principe, s'agissant des unités foncières non bâties, la zone UJ se situe au-delà d'un recul de 35 m de profondeur calculée à partir de la voie desservant le terrain, jusqu'au fond de l'unité foncière.

En principe, s'agissant des unités foncières bâties, la zone UJ se situe au-delà d'un recul bande de 15 m à compter de la façade arrière de la construction principale jusqu'au fond de l'unité foncière.



La zone UJ s'applique sur l'ensemble du fond de l'unité foncière et non uniquement sur la partie de la parcelle en contact avec la zone A ou N.



En conséquence :

Pas de zone UJ en interface entre des zones urbaines ou à urbaniser à vocation spécifique (UE, UL et 1AUE) et la zone agricole ou naturelle.

La non-délimitation de zone UJ entre des zones urbaines ou à urbaniser à vocation spécifique et des zones agricoles ou naturelles se justifie avant tout par des motifs de fonctionnalité des constructions autorisées, afin de ne pas nuire à leur pérennité mais aussi par l'absence dans de nombreux cas de fond de parcelles non imperméabilisé (stationnement, dépôt, quai de déchargement, etc.).

- Pas de zone UJ en interface entre des zones urbaines mixtes à urbaniser et la zone agricole ou naturelle.

Pour les zones à urbaniser à vocation mixte, le principe de transition paysagère avec les zones agricoles ou naturelles a été appliqué en utilisant un autre outil : les OAP sectorielles.

S'agissant de zones dans lesquelles une urbanisation d'ensemble est programmée, l'utilisation de l'outil « OAP » pour gérer cette transition répond complètement à sa vocation telle que définie par le Code de l'Urbanisme.

L'utilisation de cet outil était moins adaptée pour une application aux zones urbaines mixtes correspondant essentiellement à des secteurs déjà bâtis, nécessitant l'application d'une règle équitable entre l'ensemble des parcelles impactées.

B) Application dans le cas où la zone urbaine mixte est DÉJÀ BATIE

B1 : Existence ou absence d'une zone UJ

Il est important de noter, à ce stade, que l'application de la zone UJ sur chaque unité foncière dépend de l'orientation de la construction principale existant sur l'unité foncière, par rapport à la zone A ou N.

Lorsqu'une unité foncière bâtie, classée en zone urbaine mixte, est en contact avec une zone A ou N, mais que la construction principale existante sur cette unité foncière ne présente pas de façade arrière parallèle à cette zone, aucune zone UJ ne trouve à s'appliquer.

Lorsqu'une unité foncière bâtie, classée en zone urbaine mixte, est en contact avec une zone A ou N, et que la construction principale existante sur cette unité foncière présente une façade arrière parallèle à cette zone, la zone UJ trouve à s'appliquer.

B2 - Délimitation de la zone UJ

La zone UJ se situe au-delà d'un recul de 15 m à compter de la façade arrière de la construction principale jusqu'au fond de l'unité foncière (cette distance de 15m est incluse dans la zone U et permet donc de construire une extension (par exemple véranda etc.), des annexes ou une nouvelle construction.



C) Application dans le cas où la zone urbaine mixte N'EST PAS BATIE (gisement) et qu'il est prévu une urbanisation en front de rue (dents creuses) :



La zone UJ se situe au-delà d'un recul de 35 m de profondeur calculée à partir de la voie desservant le terrain, jusqu'au fond de l'unité foncière. Cette distance permet de prendre en compte un éventuel recul de la construction (0 à 5 mètres de recul minimum), la construction en elle-même (environ 15 mètres de profondeur du bâti) ainsi qu'une éventuelle extension (de type véranda par exemple) sans être soumis aux contraintes de limitation des surfaces constructibles induites par la zone UJ :

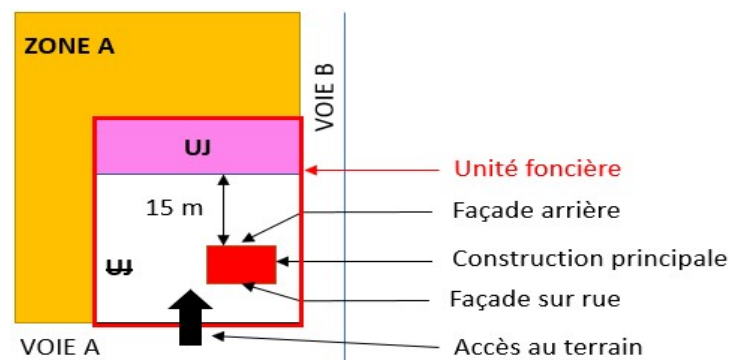
II. PRECISIONS SUR LES MODALITES D'APPLICATION DE LA DELIMITATION DU UJ EN SECTEURS DEJA BATIS :

A - Notion de FAÇADE ARRIERE :

Le recul des 15 mètres par rapport à la façade arrière des constructions principales ne s'applique qu'à la façade arrière et non aux façades latérales qui sont en limite des zones N et A.

La façade arrière est celle opposée à la façade sur rue qui est définie dans le tome 2 du règlement du PLU de la manière suivante : « façade située face à la voie à partir de laquelle se fait l'accès au terrain ».

La façade arrière est donc la façade faisant face à la façade sur rue.



B - Notion de CONSTRUCTION PRINCIPALE :

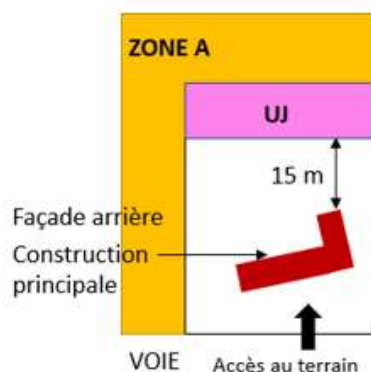
La délimitation de la UJ s'applique à partir de la construction principale du terrain, à partir du point de la façade arrière le plus éloigné par rapport à la voie à partir de laquelle se fait l'accès et en prenant en compte l'emprise de la construction principale d'un seul tenant.

En conséquence, elle ne s'applique pas à partir des bâtiments secondaires apportant un complément aux fonctionnalités de la construction principale lorsqu'ils sont non reliés à la construction principale.

Cela signifie que cela ne s'applique pas aux annexes telles que définies dans le tome 2 du règlement du PLU sauf lorsqu'elles sont physiquement reliées à la construction principale (auvent, porche, etc.).

La délimitation de l'emprise de la construction principale comprend donc également les extensions contiguës à cette dernière.

En cas de pluralités de constructions principales (pouvant résulter notamment d'un permis groupé), la zone UJ a été définie à partir de la construction principale dont la façade arrière est le plus en retrait par rapport à la voie à partir de laquelle se fait l'accès.

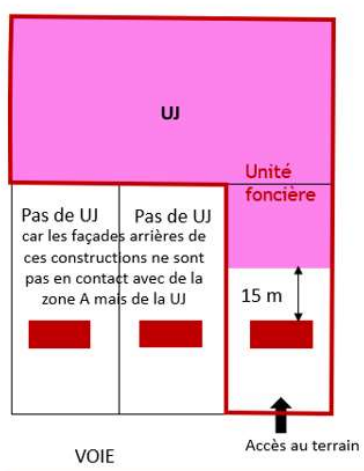


C - Une application de la délimitation du UJ par rapport à l'UNITÉ FONCIÈRE :

Les droits à construire en zone UJ sont limités dans le règlement aux articles 2 et 6 qui spécifient que l'emprise au sol supplémentaire autorisée s'applique par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU et au sein de l'unité foncière.

Aussi, la délimitation de la zone UJ s'applique également par rapport à l'unité foncière.

Les droits à construire liés à la délimitation de la zone UJ au jour de l'approbation du règlement graphique du PLU sont donc fixés à un temps « t » correspondant à la date d'approbation du PLU. Aussi, l'évolution des unités foncières suite à approbation du PLU n'aura pas d'impact sur la délimitation des UJ, figée à la date d'approbation du PLU.



III. Cas particuliers d'application de la délimitation du UJ en secteurs déjà bâtis :

A - Cas particulier des équipements publics inscrits en zone urbaine mixte

Lorsque la zone urbaine mixte comprend un équipement public ou d'intérêt collectif pour des motifs de fonctionnalité, le classement en UJ du fond de parcelle ne s'applique pas.

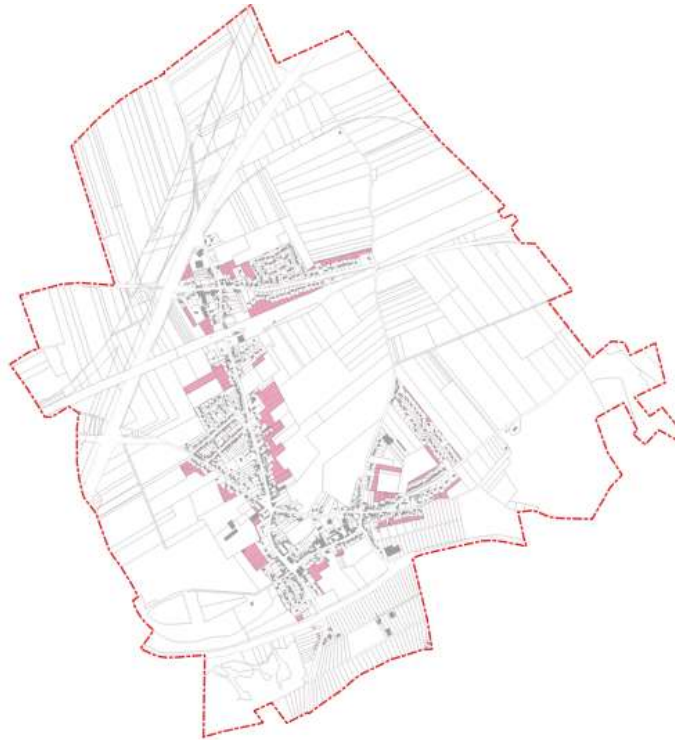
B - Cas particulier des activités économiques classées en zone urbaine mixte (dont exploitations agricoles inscrites en zone urbaine mixte).

Lorsque la zone urbaine mixte comprend une activité économique, pour des motifs de fonctionnalité et afin de ne pas nuire à sa pérennité, le classement en UJ du fond de parcelle ne s'applique pas.



En partant de ce principe, le zonage est strictement égalitaire et ne dépend pas des différentes profondeurs de parcelles.

Par ailleurs, la délimitation du secteur UJ entre deux parcelles mitoyennes peut sembler manquer d'égalité de traitement lorsque : soit il existe déjà une construction en double front qu'il faut prendre en compte (sans amplifier le phénomène sur les parcelles voisines), soit une future construction en double front non édifiée mais ayant déjà fait l'objet d'une autorisation du sol non caduque doit être prise en compte. Pareillement, le cadastre parfois insuffisamment mis à jour contribue pleinement à cette incompréhension dans la lecture des plans.



Localisation des zones UJ sur le territoire

3. Les dispositions réglementaires spécifiques aux zones urbaines spécifiques UJ

a) AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : ARTICLES 1 A 3

Tout comme la zone UE, la zone UJ étant une zone urbaine spécifique, les utilisations et occupations du sol autorisées sont restreintes et son règlement ne pourra autoriser l'implantation d'autres types de constructions que celles autorisées à l'article 2.

C'est pourquoi, hormis le rappel des interdictions liées à des prescriptions graphiques (éléments du patrimoine à préserver), l'**ARTICLE 1** spécifie que : « sont interdits les occupations et utilisations du sol non mentionnées ».

Les zones UJ, zone de transition paysagère entre les espaces urbanisés et agricoles/naturels et constituée d'espaces de jardin privés à la biodiversité supérieure aux espaces agricoles qui la borde, constitue de fait une zone qui concourt au fonctionnement optimum de la Trame Verte et Bleue. Afin de préserver cet espace d'une urbanisation en double front bâti, ne sont pas autorisés les nouvelles habitations et les extensions de celles existantes sont limitées en emprise au sol supplémentaire au sein de l'unité foncière (**ARTICLE 2**) :



- 30 m² pour l'extension des constructions principales existantes ;
- 30 m² pour les annexes à l'exception des piscines non closes liées aux constructions principales existantes ;
- 50 m² pour les piscines non closes liées aux constructions principales existantes.

S'agissant de fonds de jardins, sont également admises les installations légères démontables sans limitation sachant que l'application du pourcentage minimum d'espaces végétalisés ou végétalisables limite fortement les possibilités d'imperméabilisation.

Enfin, afin de ne pas handicaper l'aménagement d'installations présentant un intérêt général, sont admis les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Par ailleurs, l'entreposage de caravane/camping-car est admis sous conditions en vue de leur intégration dans le paysage urbain.

L'ensemble de ces règles permettent de préserver et renforcer la qualité paysagère des abords du village en autorisant des types d'occupation du sol spécifiques et limités mais aussi contraindre leurs imperméabilisations et constituer l'ensemble de ces fonds de jardins comme véritables relais écologiques de la trame verte et bleue.

En lien avec les destinations des sols autorisées, il n'a pas paru pertinent de renseigner l'**ARTICLE 3** relatif aux dispositions particulières tendant à favoriser la mixité fonctionnelle et sociale, la zone UJ n'ayant pas vocation à accueillir des opérations à vocation d'habitat.

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » et « RÈGLES ASSOCIÉES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES » du présent livret concernant les dispositions :

- relatives aux éléments de patrimoine à protéger (végétal et bâti) - (**ARTICLE 2**) ;
- relatives aux exhaussements et affouillements des sols (**ARTICLE 2**).

b) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE : ARTICLES 4 A 12

Les règles définies pour encadrer les extensions et annexes autorisées sont garantes de leur intégration dans le paysage en limitant leurs impacts potentiels :

- Emprise au sol maximum de 60 m² + 50 m² pour les piscines non closes d'une hauteur maximum d'1,50 mètres (**ARTICLE 4**) ;
- Hauteur maximale de 3,50 mètres ou hauteur maximale identique à celle de la construction existante pour les extensions (**ARTICLE 5**) ;
- % minimum d'espaces végétalisés ou végétalisables : 60% (**ARTICLE 11**)

Dans ce secteur ayant pour but le maintien des fonds de jardin, il est demandé que la part d'espaces végétalisés soit importante (au moins 60%) puisque le principe de cette zone est de maintenir les espaces de fond de jardin comme espaces relais pour la biodiversité. Les constructions et les aménagements y sont restreintes.

Pour ce qui relève des prescriptions pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques (**ARTICLE 11-3**), une majoration de 15% des espaces végétalisés est instaurée sur les parcelles présente au sein d'un corridor urbain.



Zone	Majoration	% minimum d'espaces végétalisés dans le corridor
UJ	15%	75%

Se reporter aux parties « DISPOSITIONS COMMUNES » et « RÈGLES ASSOCIÉES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES » du présent livret concernant les dispositions :

- *Constantes relatives à l'emprise au sol admise dans le cas d'évolution du bâti existant ne respectant pas les seuils minimums (ARTICLE 4) ;*
- *Liées à la hauteur retenue (ARTICLE 5) ;*
- *Relatives aux constructions ou éléments de constructions toujours admis au-delà des hauteurs maximales des constructions imposées (ARTICLE 5) ;*
- *Liées aux secteurs susceptibles d'être concernés par des désordres liés à l'eau (ARTICLE 5) ;*
- *Constantes dans l'ensemble des zones, de recul et de retrait minimum par rapport aux cours d'eau, au canal et à la voie ferrée (ARTICLES 6 et 7) ;*
- *Relatives aux constructions ou éléments de constructions toujours admis dans les marges de recul/retrait des constructions lorsqu'un recul/retrait est imposé par les dispositions spécifiques (ARTICLES 6 et 7) :*
- *Liées à l'aspect extérieur des constructions et des clôtures (ARTICLE 9) ;*
- *Alternatives pour une meilleure insertion paysagère (ARTICLE 9) ;*
- *Relatives aux éléments de patrimoine à protéger (végétal et bâti) (ARTICLE 9) ;*
- *En matière de performances énergétiques et environnementales (ARTICLE 10) ;*
- *Permettant de calculer la proportion minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageable (ARTICLE 11) ;*
- *En matière de préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques (ARTICLE 11) ;*
- *En matière de réalisation d'aires de stationnement (ARTICLE 12).*

S'agissant de fonds de jardins ne pouvant accueillir de nouvelles constructions principales, il n'a pas été fixé de règles concernant les implantations par rapport aux voies (ARTICLE 6) ou entre deux constructions sur une même propriété (ARTICLE 8).

Les règles relatives aux implantations par rapport aux limites séparatives (ARTICLE 7), à l'aspect extérieur des constructions et des clôtures (ARTICLE 9-1), à l'insertion paysagère (ARTICLE 9-1) s'inscrivent dans la continuité des dispositions s'imposant en zone urbaine mixte UC.

A été prise en compte la délimitation de la zone UJ avec un recul de 35 mètres par rapport aux voies pour réglementer l'ARTICLE 7. Aussi, il n'est plus fait mention d'une implantation sur limites séparatives possible dans une bande de 35 mètres mais uniquement des dispositions s'appliquant au-delà des 35 mètres dans les zones urbaines mixtes.

c) ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX : ARTICLES 13 A 14

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC : ARTICLE 13

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » du présent livret concernant les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX : ARTICLE 14



Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » du présent livret concernant les conditions de desserte par les réseaux.



III / ZONE UL

1. Identité de la zone UL

Zone urbaine à vocation spécifique d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont les constructions et installations à usage sportif, culturel, socio-culturel, socio-éducatif, récréatif, de détente, de loisirs, touristiques et de santé. La création d'une zone spécifique UL permet d'en favoriser la pérennité dans un but d'intérêt général.

2. Les principes de délimitation de la zone UL et des sous-secteurs :

L'inscription de secteurs d'équipements en zone UL répond à des principes définis à l'échelle de la CUA. Sauf cas particuliers (dont zone UL de Roex), sont uniquement inscrits en UL les terrains ayant une vocation d'équipements dont touristiques ou de services d'intérêt collectif non maîtrisés foncièrement par la commune ou la CUA. Dans l'ensemble des communes de la CUA et par cohérence sur la commune de Roex, sauf contraintes techniques le justifiant comme c'est le cas pour Roex (contraintes mouvement de terrain), les équipements sous maîtrise foncière publiques ont été inscrits en zone urbaine mixte. Cela répond aux objectifs de mixité fonctionnelle de la loi SRU et cela permet d'avoir des règles plus souples pour réaliser les projets d'intérêt collectif.

La création d'une zone spécifique permet d'en favoriser la pérennité dans un but d'intérêt général.

Présentation de la zone UL de Roex :

Le site projeté pour accueillir un citystade, dont la maîtrise foncière est assurée par la Commune, est impacté par des contraintes de mouvements de terrains (cavités) justifiant une limitation de la constructibilité en ne classant pas le secteur en zone urbaine mixte. Le dimensionnement de la zone sur l'ensemble de la façade sur rue permet de localiser l'équipement en fonction de ce risque de mouvements de terrains. Le reste de la zone est vouée à un usage agricole ou naturel.

La zone UL n'est pas un STECAL car elle est inscrite dans l'enveloppe urbaine et présente les caractéristiques d'une dent creuse (moins de 80 mètres de largeur sur rue).



Localisation de la zone UL sur le territoire



3. Les dispositions réglementaires spécifiques aux zones urbaines spécifiques UL

a) AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : ARTICLES 1 A 3

Tout comme la zone UE, la zone UL étant une zone urbaine spécifique, les utilisations et occupations du sol autorisées sont restreintes et son règlement ne pourra autoriser l'implantation d'autres types de constructions que celles autorisées à l'article 2.

C'est pourquoi, hormis le rappel des interdictions liées à des prescriptions graphiques (éléments du patrimoine à préserver), l'**ARTICLE 1** spécifie que : « sont interdits les occupations et utilisations du sol non mentionnées ».

Cette zone autorise donc spécifiquement les constructions à usage sportif, culturel, socio-culturel, socio-éducatif, récréatif, de détente, de loisirs, touristiques et de santé.

Aussi, à l'**ARTICLE 2**, sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Afin de faciliter le développement du tourisme, sont autorisés les établissements à usage de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique. Ces zones d'équipements et de développement touristique nécessitent de pouvoir accueillir des services marchands pour la clientèle les fréquentant. Ces derniers sont donc autorisés sans limitation de surface.

En revanche, afin de ne pas nuire à l'équilibre commercial à l'échelle du territoire, conformément au SCOT, est interdite la création de commerces de détail.

De plus, les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement des établissements autorisés (type gardiennage).

Implicitement les nouvelles habitations (hors gardiennage), les activités industrielles et les exploitations agricoles et forestières sont interdites.

Ces règles permettent de limiter des risques de conflits d'usages dans une zone à dominante d'équipements publics et de services d'intérêt collectif, dont notamment vis-à-vis des Établissements Recevant du Public.

Les constructions constituant un complément administratif, technique, social ou de services des constructions autorisées peuvent être intégrées ou non aux constructions autorisées. La présence des installations ou/et constructions constituant ce complément doit rester liée aux fonctions de la zone. Ce complément peut être constitué également de services marchands dépassant les 600 m² de surface de plancher.

Par exemple, pour une zone d'accueil touristique, il pourra s'agir d'une supérette de plus de 600 m² car secondaire mais justifiée par la proximité des activités autorisées et la nature des utilisateurs : les touristes.

Ce complément n'est pas à confondre avec des locaux accessoires à une activité autorisée dans la zone, qui sont réputés avoir la même destination que le local principal et sont donc autorisés de fait. C'est la destination principale des bâtiments qui s'appliquera à l'ensemble des bâtiments.

En lien avec les destinations des sols autorisées, il n'a pas paru pertinent de renseigner l'**ARTICLE 3** relatif aux dispositions particulières tendant à favoriser la mixité fonctionnelle et sociale, la zone UL n'ayant pas vocation à accueillir des opérations à vocation d'habitat.



Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » et « RÈGLES ASSOCIÉES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES » du présent livret concernant les dispositions :

- *relatives aux éléments de patrimoine à protéger (végétal et bâti) - (ARTICLE 2) ;*
- *relatives aux exhaussements et affouillements des sols (ARTICLE 2).*

d) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE : ARTICLES 4 A 12

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS : ARTICLES 4 à 8

Les règles d'emprise au sol et d'implantations permettent de favoriser la densité sur les unités foncières réduites tout en assurant l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le tissu existant.

Ainsi :

- L'emprise au sol est limitée à 60% dans l'ensemble de la zone (ARTICLE 4) ;
- Il n'est pas fixé de règles de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et les autres constructions sont limitées à 12 mètres au-dessus du sol naturel (ARTICLE 5) ;
- Le recul minimum imposé par rapport aux voies est de 5 mètres ou identique à une des constructions voisines (ARTICLE 6) ;
- L'implantation sur limites séparatives est autorisée sans limitation de profondeur par rapport à la voie (ARTICLE 7).
- L'implantation par rapport au cours d'eau non domaniaux : une exception au recul obligatoire de 5 mètres par rapport aux hauts des berges est faite pour les activités sportives et de loisirs liées aux cours d'eau non domaniaux (ARTICLE 7).

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » du présent livret concernant les dispositions :

- *Constantes relatives à l'emprise au sol admise dans le cas d'évolution du bâti existant ne respectant pas les seuils minimums (ARTICLE 4) ;*
- *Liées à la hauteur retenue (ARTICLE 5) ;*
- *Relatives aux constructions ou éléments de constructions toujours admis au-delà des hauteurs maximales des constructions imposées (ARTICLE 5) ;*
- *Constantes dans l'ensemble des zones, de recul et de retrait minimum par rapport aux cours d'eau, au canal et à la voie ferrée (ARTICLES 6 et 7) ;*
- *Relatives aux constructions ou éléments de constructions toujours admis dans les marges de recul/retrait des constructions lorsqu'un recul/retrait est imposé par les dispositions spécifiques (ARTICLES 6 et 7) ;*
- *Relatives aux implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (ARTICLE 8) ;*

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE : ARTICLES 9 A 12

Se reporter aux parties « DISPOSITIONS COMMUNES » et « RÈGLES ASSOCIÉES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES » du présent livret concernant les dispositions :

- *Liées à l'aspect extérieur des constructions et des clôtures (ARTICLE 9) ;*



- Alternatives pour une meilleure insertion paysagère (**ARTICLE 9**) ;
- Relatives aux éléments de patrimoine à protéger (végétal et bâti) (**ARTICLE 9**) ;
- En matière de performances énergétiques et environnementales (**ARTICLE 10**) ;
- Permettant de calculer la proportion minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageable (**ARTICLE 11**) ;
- En matière de préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques (**ARTICLE 11**) ;
- En matière de réalisation d'aires de stationnement (**ARTICLE 12**).

Par ailleurs, par souci de fonctionnalité, s'agissant de constructions principalement à usage d'équipements, certaines règles mineures des **ARTICLES 9 ET 11** sont adaptées, supprimées ou ajoutées par rapport aux dispositions communes à toutes les zones :

- Les matériaux ondulés translucides sont autorisés à concurrence de 25% maximum de la couverture afin de permettre l'aménagement de puits de lumière (**ARTICLE 9-1**) ;
- Qu'elles soient sur rue ou sur limite séparatives, les clôtures sont limitées à 2 mètres sauf nécessité fonctionnelle et leur constitution n'est pas encadrée (**ARTICLE 9-1**) ;
- Il n'y a pas de règles relatives à l'insertion paysagère des cheminées, antennes paraboliques et de radiotéléphonie mobile (**ARTICLE 9-2**) ;
- Il n'y a pas d'obligation de réaliser des espaces libres plantés de convivialité (**ARTICLE 11-2**) ;
- Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts (**ARTICLE 11-2**).

Concernant les surfaces éco-aménageables (**ARTICLE 11-1**), une part d'espaces végétalisés ou végétalisables de 20% minimum est demandée sur ce secteur à vocation d'équipement et de développement touristique. Cela traduit la volonté de ne pas contraindre les possibilités de densification de ces espaces et ainsi limiter la consommation d'espace.

Lorsque ce ratio est ajouté à l'emprise au sol maximale, on obtient 80% de l'unité foncière. C'est volontairement que ce ratio minimum n'excède pas les 20% et permet notamment d'avoir 20% de l'unité foncière accueillant les voies d'accès et places de stationnement, fortement utiles pour les équipements publics ou privés car établissements recevant du public.

Les prescriptions qualitatives de **L'ARTICLE 11-2** (espaces libres et plantations) visent :

- La bonne gestion des espaces libres qui doivent être aménagés en espaces libres plantés ou en espaces vert.
- La bonne intégration et l'agrémentation des aires de stationnement qui doivent être plantées.

Pour ce qui relève des prescriptions pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques (**ARTICLE 11-3**), une majoration de 15% des espaces végétalisés est instaurée sur les parcelles présente au sein d'un corridor urbain.

Zone	Majoration	% minimum d'espaces végétalisés dans le corridor
UL	15%	35%

e) ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX : ARTICLES 13 A 14

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES



OUVERTES AU PUBLIC : ARTICLE 13

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » du présent livret concernant les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX : ARTICLE 14

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » du présent livret concernant les conditions de desserte par les réseaux.



E. Les zones à urbaniser à court et moyen terme 1AU

Les zones à urbaniser sont des zones non équipées ou peu équipées réservées à l'extension urbaine de la commune, dont la vocation est, à plus ou moins long terme, d'être intégrées aux zones urbaines existantes.

Il est possible de distinguer différentes zones à urbaniser en fonction de leur future vocation.

I / ZONE 1AUa

1. Identité de la zone 1AUa

Il s'agit de zones mixtes urbanisable à court et moyen terme, vouées à intégrer une zone urbaine mixte et affectées à toutes les occupations du sol qui constituent généralement villes et villages (à vocation principale d'habitat avec une mixité des fonctions compatibles à l'habitat : commerces, artisanat, équipements, bureaux, etc.).

2. Les principes de délimitation de la zone 1AUa et des sous-secteurs :

Les secteurs de la zone 1AUa se distinguent par leurs localisations au sein du village et du tissu urbain avoisinant qui se caractérise par des volumétries et densités du bâti différentes.

Les zones à urbaniser inscrites dans le document d'urbanisme précédent ont toutes été supprimées et d'autres ont été créées pour répondre aux besoins et aux partis d'aménagement exprimés notamment dans le PADD du PLU.

Principes de délimitation des zones AU :

Dans un contexte strict de rationalisation et de défense des terres agricoles, une méthodologie a été définie pour répartir entre les différents sites à l'intérieur de la commune les hectares dévolus à la construction des secteurs d'habitation futurs :

- Avec une suppression de plus de la moitié des hectares préalablement inscrits en zones AU à vocation mixte dans l'ancien document d'urbanisme (13,8 hectares de « zones AU » au-delà de l'enveloppe urbaine dont 9,42 hectares supprimés et 4,38 hectares urbanisés) un effort important a été fait pour réduire significativement leur potentiel de développement (3,41 hectares de « zones AU » au-delà de l'enveloppe urbaine : au total 5,15 hectares de « zone AU » inscrits dont 0,74 hectares dans l'enveloppe urbaine).

L'objectif de réduction de la consommation d'espace sur la partie résidentielle se concrétise, notamment, par la mise en œuvre de plusieurs leviers :

- Optimiser le tissu urbain existant,
- Limiter la consommation d'espace au-delà des enveloppes urbaines,
- Accroître l'intensité urbaine

- toutes les zones dont l'urbanisation était prévue à long terme (zone 2AU), ont été supprimées d'office.

- Les hectares ont été répartis de manière conforme aux exigences du SCoT et afin de répondre aux objectifs du PADD de concevoir un développement de l'habitat de manière à assurer un équilibre résidentiel avec un léger accroissement de la population dans les communes rurales.

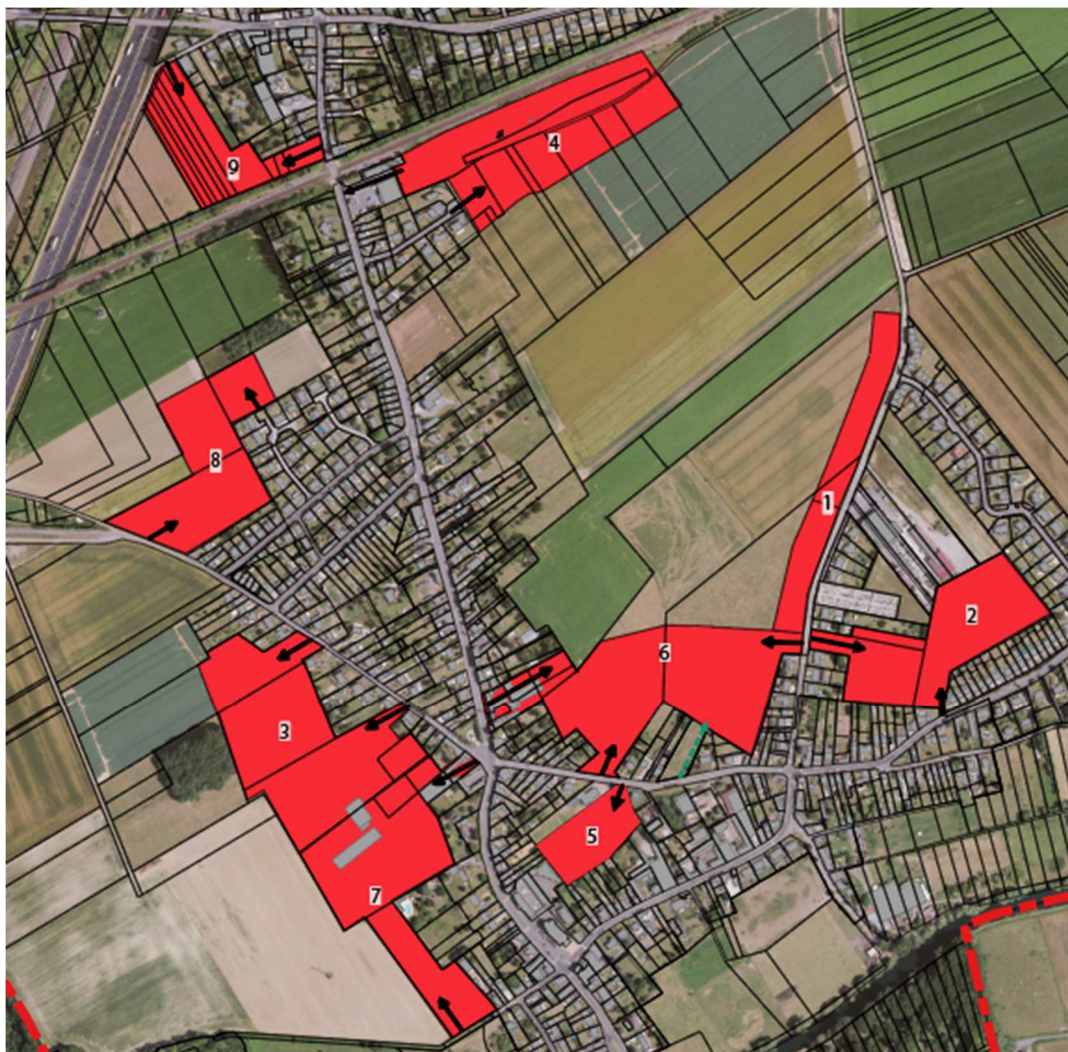
Cette répartition s'appuie sur un croisement de plusieurs critères :

- Un marché de l'habitat tendu lors des dernières années (faible taux de vacance)



- La prise en compte des dents creuses et des sites de renouvellement urbain à privilégier avant de consommer de nouvelles surfaces agricoles
- L'analyse de chaque gisement :
 - Leur impact sur la consommation agricole et la pérennité des exploitations ;
 - Leur impact sur les milieux « naturels » (périmètres d'inventaires écologiques, impacts sur la TVB...) et leur intégration dans le paysage ;
 - La prise en compte des différents risques (ICPE, remontées de nappes, mouvements de terrains, ...) et nuisances (bruits...),
 - Leur pertinence par rapport aux « cœurs » du village et de ses aménités (équipements à proximité notamment) et leur intégration/connexion au reste du village ;
 - Leur desserte actuelle ou envisageable en transports en commun ;
 - Leur desserte par les réseaux (défense incendie, desserte en assainissement, desserte en électricité) et par la voirie ;
 - Le délai de leur mobilisation (propriétaires vendeurs et/ou déjà en phase pré-opérationnelle...)

Analyse des sites potentiels d'accueil des projets à vocation principale d'habitat (grille multicritère) :





Numéro site	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Surface (ha)	1,5	2,5	4,0	3,6	0,8	4,4	3,4	3,1	1,6
Équivalent logt	24	40	64	58	13	70	54	50	26
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX									
DESSERTE EN EAU POTABLE :									
Desserte par le réseau ?	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
Diamètre du réseau	147/160 et 160 mm	147/160 mm Chemin des Croisette 150 mm rue Henri Robert	150 mm	53/63 mm Résidence Henry Reymbaut et 125 mm rue Eugene Dumont	60 mm rue du Calvaire	60 mm rue du Calvaire et 147/160 mm Chemin de Croisette	60 mm rue du Château et rue de Fampoux	60 mm rue de Fampoux et 60 mm rue Guy Lemaire	125 mm rue de la Gare et 60 mm rue d'Arras
Distance de la zone	Sur toute la surface des parcelles concernées par le projet	Au droit de la parcelle d'accès Chemin de Croisette et à 10 m environ de la rue Henri Robert	Au droit de la parcelle d'accès rue de Fampoux	A 70 m de la rue Eugene Dumont et à 96 m de la Résidence Henry Reymbaut	Au droit du projet via la rue du Calvaire	Au droit du projet via la rue du Calvaire et du Chemin de Croisette	Au droit de la parcelle d'accès rue de Fampoux	A 7 m de la rue de Fampoux et accès direct rue Guy Lemaire	Au droit des parcelles concernées par le projet
Autres observations	Branchement standard	Branchement standard	Branchement standard	Branchement long si raccordement Résidence Henry Reymbaut	Branchement standard	Branchement standard	Branchement standard	Branchement standard	Branchement standard
DÉFENSE INCENDIE									
PEI alentours ?	2 PI 100 (99 et 82 m3/h sous 1 bar) chemin de Croisette	1 PI 100 (99 m3/h sous 1 bar) chemin de Croisette, à 100 ml de l'accès prévu 2 PI 100 (109 et 101 m3/h sous 1 bar) rue Henri Robert, à 85 et 160 ml de l'accès prévu	1 PI 100 (76 m3/h sous 1 bar) rue de Fampoux, au droit de l'accès prévu	1 PI 100 (93 m3/h sous 1 bar) rue Eugene Dumont, à 145 ml de l'accès prévu	"1 PI 100 (110 m3/h sous 1 bar) rue du Calvaire,	"1 PI 100 (110 m3/h sous 1 bar) rue du Calvaire, à 105 ml de l'accès prévu (?) 1 PI 100 (99 m3/h sous 1 bar) chemin de Croisette, à 115 ml de l'accès prévu"	1 PI 100 (128 m3/h sous 1 bar) rue du Pont, à 160 ml de l'accès prévu 1 PI 100 (112 m3/h sous 1 bar) rue de la Mairie, à 30 ml de l'accès prévu	"1 PI 100 (75 m3/h sous 1 bar) rue des Canadiens, à 185 ml de l'accès prévu 1 PI 100 (62 m3/h sous 1 bar) rue Guy Lemaire, à 75 ml de l'accès prévu"	1 PA 80 (38 m3/h sous 1 bar) rue de Gavrelle, à 170 ml de l'accès prévu 1 CI 90 m3 rue de Biache, à 340 ml de l'accès prévu



Numéro site	1	2	3	4	5	6	7	8	9
DESSERTE EN ASSAINISSEMENT									
Réseau existant ?	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
Autres observations	200 mm eaux usées et 300 mm unitaire Branchement standard	160 mm eaux usées Chemin de Croisette et 300 mm unitaire rue Henri Robert Branchement standard	400 mm unitaire rue de Fampoux Branchement standard	300 mm unitaire rue Eugene Dumont et Résidence Henry Reymbaut Branchement long si raccordement Résidence Henry Reymbaut	300 mm unitaire rue du Calvaire Branchement standard	300 mm unitaire rue du Calvaire et 300 mm unitaire Chemin de Croisette Branchement standard	400 mm unitaire rue de Fampoux et 300 mm unitaire rue du Château Branchement standard	200 mm unitaire rue de Fampoux et 300 mm unitaire rue Guy Lemaire Branchement standard	200 mm eaux usées rue de la Gare et 200 mm eaux usées rue d'Arras Branchement standard
CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES									
OCCUPATION DES SOLS									
Intégration au sein de l'enveloppe urbaine ? dents creuses ou extension	Non, site implanté en extension du tissu urbain existant	Site implanté à l'arrière de parcelles bâties le long de l'axe routier, en intensification du tissu urbain existant.	Accès au site en dent creuse, mais la majorité du site représente un secteur d'extension urbaine.	Le site n'est pas intégré au sein de l'enveloppe urbaine. Site en extension urbaine (hormis accès au terrain : friche et dent creuse)	Site au sein de l'enveloppe urbaine (mais comptabiliser comme extension du fait de son emprise)	Accès au site en dent creuse et une partie en friche favorisant sa reconversion – Reste en secteur d'extension urbaine.	Non, site implanté en extension urbaine, à l'arrière de parcelles bâties le long de l'axe routier.	Accès au site en dent creuse (D33), mais la majorité du site représente un secteur d'extension urbaine.	Accès au site en dent creuse (D33), mais la majorité du site représente un secteur d'extension urbaine.
Milieu/Occupation des sols (intérêt agricole et naturel)	Les sites sont occupés par des terres agricoles								
PAYSAGE									
Visibilité depuis l'extérieur du site / franges	Fort impact visuel actuel, secteur destiné à marquer une entrée de bourg. Fortement visible depuis l'extérieur.	Site implanté à l'arrière de parcelles bâties, peu visibles depuis la voirie.	L'absence de construction sur le site permet une vue lointaine sur le paysage.	Secteur destiné à marquer une entrée de bourg. Fortement visible depuis l'extérieur.	Site peu visible depuis l'espace public (encadré par constructions hormis l'accès).	Site visible depuis l'espace public (voirie). L'absence de constructions permet d'avoir une perspective sur le grand paysage agricole.	Le site n'est pas visible depuis l'espace public (voirie).	L'absence de construction sur le site permet une vue lointaine sur le paysage. Ce secteur est destiné à marquer une entrée de bourg.	Le site est visible depuis le chemin vert qui le dessert mais également depuis l'axe autoroutier A1 qui longe le hameau nord de la commune (et inversement). Le site est également visible depuis la D33 (accès en dent creuse).



Numéro site	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Eléments d'intérêt paysager ou patrimonial	Le clocher de l'église est visible depuis le site (l'église se trouve à environ 700m au sud, vol d'oiseau).	Pas de visibilité sur les éléments paysagers ou du patrimoine.	Le site se situe à environ 250m du monument aux morts de la commune. Il n'est pas visible depuis celui-ci, ni le monument est visible depuis le site.	Pas de visibilité sur ou depuis les éléments paysagers ou du patrimoine.	Depuis l'entrée du site, le clocher de l'église est visible. Sinon, pas de visibilité sur ou depuis les éléments paysagers ou du patrimoine.	Depuis l'entrée du site, le clocher de l'église est visible (l'église se trouve à environ 200m à vol d'oiseau au sud du site). Sinon, pas de visibilité sur ou depuis les éléments paysagers ou du patrimoine.	L'accès au site se trouve à proximité immédiate du monument aux morts (environ 15m). Par ailleurs, le sud du site, bien que situé à environ 100m de l'église Saint-Hilaire, n'est pas visible depuis le monument. Cependant ce secteur du site est visible depuis les berges de la Scarpe. Le site se trouve en effet en limite d'espaces naturels et permet des vues sur la paysage boisé et naturel de la Vallée de la Scarpe.	Pas de visibilité sur ou depuis les éléments du patrimoine. L'absence de construction permet d'avoir des vues sur les espaces agricoles et les espaces boisés qui ponctuent le paysage.	Pas de visibilité sur les éléments du patrimoine bâti. L'absence de construction sur le site permet une vue sur les espaces boisés et alignements d'arbres qui ceinturent les espaces agricoles du secteur.
TRAME VERTE ET BLEUE									
Distance au site Natura 2000 ou périmètres d'inventaires écologiques les plus proches	Les sites se trouvent à environ 25km du site Natura 2000 (directive Oiseaux) de la Vallée de la Scarpe et de l'Escaut. De même, ils sont à environ 26km du site Natura 2000 (directive Habitats) des Forêts de Raimés/ Saint Amand/ Wallers et Marchiennes et plaine alluviale de la Scarpe.								



Numéro site	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Fonctionnalité au sein de la TVB : proximité avec un réservoir ? présence d'un corridor existant ou potentiel ?	Le site se trouve à moins de 500m (vol d'oiseau) des périmètres d'inventaire de ZNIEFF de type I "Les marais de Biache-St-Vaast à Saint-Laurent Blangy" et de type II "Vallée de la Scarpe entre Arras et Vitry-en-Artois". Ces espaces représentent déjà un rôle de tampon entre le site et ces espaces naturels. Cependant les tissus urbains existants jouent déjà un rôle de tampon entre le site et ces espaces naturels.	Le site se situe à environ 70m de la ZNIEFF de type II (Vallée de la Scarpe entre Arras et Vitry-en-Artois) et environ 100m de la ZNIEFF de type I (Les marais de Blache-St-Vaast à Saint-Laurent Blangy) (à vol d'oiseau). Les tissus urbains existants jouent déjà un rôle de tampon entre le site et ces espaces naturels. Ces deux périmètres représentent un corridor écologique majeur à proximité.	Le site se trouve à environ 360m (vol d'oiseau) des périmètres d'inventaire de ZNIEFF de type I "Les marais de Biache-St-Vaast à Saint-Laurent Blangy" et de type II "Vallée de la Scarpe entre Arras et Vitry-en-Artois". Ces espaces représentent des corridors écologiques existants importants. Les tissus urbains existants jouent déjà un rôle de tampon entre le site et ces espaces naturels.	Le site se trouve à moins d'1km (vol d'oiseau) des périmètres d'inventaire de ZNIEFF de type I "Les marais de Biache-St-Vaast à Saint-Laurent Blangy" et de type II "Vallée de la Scarpe entre Arras et Vitry-en-Artois". Ces espaces représentent des corridors écologiques existants importants. Les tissus urbains existants jouent déjà un rôle de tampon entre le site et ces espaces naturels.	Le site se trouve à environ 300m (vol d'oiseau) des périmètres d'inventaire de ZNIEFF de type I "Les marais de Biache-St-Vaast à Saint-Laurent Blangy" et de type II "Vallée de la Scarpe entre Arras et Vitry-en-Artois". Ces espaces représentent des corridors écologiques existants importants. Les tissus urbains existants jouent déjà un rôle de tampon entre le site et ces espaces naturels.	Le site se trouve à environ 300m (vol d'oiseau) des périmètres d'inventaire de ZNIEFF de type I "Les marais de Biache-St-Vaast à Saint-Laurent Blangy" et de type II "Vallée de la Scarpe entre Arras et Vitry-en-Artois". Ces espaces représentent des corridors écologiques existants importants. Les tissus urbains existants jouent déjà un rôle de tampon entre le site et ces espaces naturels.	Le site se trouve à proximité immédiate du périmètre d'inventaire de ZNIEFF de type I "Les marais de Biache-St-Vaast à Saint-Laurent Blangy". Et il se trouve au sein du périmètre de ZNIEFF de type II "Vallée de la Scarpe entre Arras et Vitry-en-Artois". Ces espaces représentent des corridors écologiques existants importants.	Le site est éloigné du corridor écologique représenté par les ZNIEFF de type I et II, il se situe à plus de 500m des deux périmètres.	Le site se trouve à moins d'1km (vol d'oiseau) des périmètres d'inventaire de ZNIEFF de type I "Les marais de Biache-St-Vaast à Saint-Laurent Blangy" et de type II "Vallée de la Scarpe entre Arras et Vitry-en-Artois". Ces espaces représentent des corridors écologiques existants importants. Par ailleurs, le site s'implante sur des espaces de verger représentant une transition entre les milieux agricoles et urbains du bourg.
ENERGIE									
Proximité au réseau de TC	Le site est à 1,5km de la gare de Roeux	Oui, le site est à 1,4km de la gare de Roeux.	Oui, le site est à 800m de la gare de Roeux. Le site est également desservi par deux arrêts de bus de la ligne 13 "TAD" (transport à la demande).	Le site est potentiellement à moins de 500m de la gare de Roeux. Le site est également desservi par un arrêt de bus de la ligne 13 "TAD" (transport à la demande). Cette ligne	Oui, le site est à 800m de la gare de Roeux. Le site est également desservi par deux arrêts de bus de la ligne 13 "TAD" (transport à la demande).	Oui, le site est à 800m de la gare de Roeux. Le site est également desservi par un arrêt de bus de la ligne 13 "TAD" (transport à la demande), Monument aux morts. Cette ligne	Oui, les accès du site se trouvent respectivement à 800m et 1,2km de la gare de Roeux. Le site est également desservi par deux arrêts de bus de la	Oui, le site est à 750m de la gare de Roeux. Le site est également desservi par deux arrêts de bus de la ligne 13 "TAD" (transport à la demande), rue Eugène Dumont et rue de	Oui, les accès du site se trouvent respectivement à 50m et 400m de la gare de Roeux. Le site est également desservi par un arrêt de bus de la ligne 13 "TAD" (transport à



			ru e de Fampoux et au Monument aux morts. Cette ligne relie la commune de Gavrelle à celle de Saint-Nicolas.	relie la commune de Gavrelle à celle de Saint-Nicolas.	Monument aux morts et rue Eugène Dumont. Cette ligne relie la commune de Gavrelle à celle de Saint-Nicolas.	relie la commune de Gavrelle à celle de Saint-Nicolas.	ligne 13 "TAD" (transport à la demande), à l'église et au Monument aux morts. Cette ligne relie la commune de Gavrelle à celle de Saint-Nicolas.	Fampoux. Cette ligne relie la commune de Gavrelle à celle de Saint-Nicolas.	la demande). Cette ligne relie la commune de Gavrelle à celle de Saint-Nicolas.
Proximité autres modes doux.	Oui : à 800 mètres chemin de halage réservé aux modes actifs permettant de se rendre jusqu'Arras	Oui : à 800 mètres chemin de halage réservé aux modes actifs permettant de se rendre jusqu'Arras	Oui : à 650 mètres chemin de halage réservé aux modes actifs permettant de se rendre jusqu'Arras	À 1,3 kilomètres chemin de halage réservé aux modes actifs permettant de se rendre jusqu'Arras	Oui : à 300 mètres chemin de halage réservé aux modes actifs permettant de se rendre jusqu'Arras	Oui : à 600 mètres chemin de halage réservé aux modes actifs permettant de se rendre jusqu'Arras	Oui : à 350 mètres chemin de halage réservé aux modes actifs permettant de se rendre jusqu'Arras	À 1 kilomètre chemin de halage réservé aux modes actifs permettant de se rendre jusqu'Arras	À 1,3 kilomètres chemin de halage réservé aux modes actifs permettant de se rendre jusqu'Arras
Proximité d'un réseau de chaleur ?	Non								
Opportunit é de développement d'énergies renouvelables ?	Les sites sont concernés par un potentiel fort de la ressource en géothermie. Ce potentiel est lié à une faible profondeur de la nappe souterraine (50-60m)								
RESSOURCE EN EAU									
Présence d'un périmètre de captage ? rapproché, éloigné ?	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non
Caractéris tiques de la desserte en voirie suffisantes pour véhicules de lutte contre l'incendie	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui



Numéro site	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Présence d'une zone humide : (SAGE)	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non
RISQUES NATURELS									
Risque naturel lié à l'eau ? inondation s, ruissellement, remontées de nappe...	Le risque naturel lié est à l'eau est principalement le risque d'inondation par remonté de nappe. Ce site a une sensibilité moyenne au risque, qui est forte au sud.	Le risque naturel lié est à l'eau est principalement le risque d'inondation par remonté de nappe. Ce site a globalement une sensibilité moyenne au risque avec ponctuellement au sud-est un risque fort.	Le risque naturel lié est à l'eau est principalement le risque d'inondation par remonté de nappe. Ce site a une sensibilité faible au risque.	Le risque naturel lié est à l'eau est principalement le risque d'inondation par remonté de nappe. Ce site a une sensibilité de faible à moyenne face au risque.	Le risque naturel lié est à l'eau est principalement le risque d'inondation par remonté de nappe. Ce site a une sensibilité faible au risque.	Le risque naturel lié est à l'eau est principalement le risque d'inondation par remonté de nappe. Ce site a globalement une sensibilité moyenne au risque avec ponctuellement une sensibilité forte.	Le risque naturel lié est à l'eau est principalement le risque d'inondation par remonté de nappe. Ce site a une sensibilité faible globalement, mais celle-ci est estimée moyenne dans le sud du site.	Le risque naturel lié est à l'eau est principalement le risque d'inondation par remonté de nappe. Ce site a une sensibilité moyenne au risque.	Le risque naturel lié est à l'eau est principalement le risque d'inondation par remonté de nappe. Ce site a une sensibilité de moyenne à très élevée (nappe affleurante).
Risque lié aux mouvements de terrain, cavités, argiles ?	Le site n'est pas exposé à des mouvements de terrain liés aux cavités souterraines, cependant il se trouve dans une zone fortement exposée à l'aléa de retrait-gonflement des argiles du sol.	Le site n'est pas exposé à des mouvements de terrain liés aux cavités souterraines, cependant il se trouve dans une zone moyennement exposée à l'aléa de retrait-gonflement des argiles du sol.	Le site n'est pas exposé à des mouvements de terrain liés aux cavités souterraines, cependant il se trouve dans une zone fortement exposée à l'aléa de retrait-gonflement des argiles du sol.	Le site n'est pas exposé à des mouvements de terrain liés aux cavités souterraines, cependant il se trouve dans une zone moyennement exposée à l'aléa de retrait-gonflement des argiles du sol.	Le site n'est pas exposé à des mouvements de terrain liés aux cavités souterraines, et il se trouve dans une zone faiblement exposée à l'aléa de retrait-gonflement des argiles du sol.	Le site n'est pas exposé à des mouvements de terrain liés aux cavités souterraines, et il se trouve dans une zone faiblement exposée à l'aléa de retrait-gonflement des argiles du sol.	Le site n'est pas exposé à des mouvements de terrain liés aux cavités souterraines, cependant il se trouve dans une zone fortement exposée à l'aléa de retrait-gonflement des argiles du sol.	Le site n'est pas exposé à des mouvements de terrain liés aux cavités souterraines, et il se trouve dans une zone faiblement exposée à l'aléa de retrait-gonflement des argiles du sol.	Le site n'est pas exposé à des mouvements de terrain liés aux cavités souterraines, et il se trouve dans une zone faiblement exposée à l'aléa de retrait-gonflement des argiles du sol.
RISQUES TECHNOLOGIQUES									
Présence d'un risque technologique et/ou TMD	Les sites ne sont pas exposés à des risques technologiques, ni ceux liés au transport de matières dangereuses. Ils se situent en effet assez loin des principaux axes de TMD.								



Numéro site	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Problématique sites et sols pollués	Aucune								
NUISANCES									
Zone de bruit ?	Non le site n'est pas concerné par une zone de bruit.	Non le site n'est pas concerné par une zone de bruit.	Non le site n'est pas concerné par une zone de bruit.	Le site est concerné par l'emprise de 100m de part et d'autre de la voie ferrée reliant Arras et Douai et classée en catégorie 3.	Non le site n'est pas concerné par une zone de bruit.	Non le site n'est pas concerné par une zone de bruit.	Non le site n'est pas concerné par une zone de bruit.	Le site est concerné par l'emprise de 300m de part et d'autre de l'axe autoroutier, classé en catégorie 1.	Le site est concerné par l'emprise de 250m de part et d'autre de la voie ferrée de la ligne TGV Paris-Lille, classée en catégorie 2. Le site est également concerné par l'emprise de 300m de part et d'autre de l'axe autoroutier A1, classé en catégorie 1.
Problématique liée à la qualité de l'air ? (Zone sensible ?)	La qualité de l'air est globalement bonne sur la commune de Roeux. Néanmoins la proximité de l'axe autoroutier est source de dégradation.								La qualité de l'air est globalement bonne sur la commune de Roeux. Néanmoins, la proximité avec l'axe autoroutier dégrade localement la qualité de l'air. Les teneurs en dioxyde d'azote sont supérieures aux valeurs limite et celles des particules PM10 sont très élevées.
Autres observations			Site à proximité immédiate de lignes à haute tension et pylônes.					Site à proximité immédiate de lignes à haute tension et pylônes.	



Numéro site	1	2	3	4	5	6	7	8	9
CONTRAINTES URBAINES									
Effort de renouvellement urbain	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Une infime partie en friche	Sans objet	Participe à la reconversion d'une friche	Sans objet	Sans objet	Participe à la reconversion d'une ferme après 2024
Proximité du centre de vie villageois	À plus de 500 mètres du pôle de vie villageois (650 mètres)	À plus de 500 mètres du pôle de vie villageois (650 mètres)	À moins de 500 mètres du pôle de vie villageois (350 mètres)	À plus de 500 mètres du pôle de vie villageois (950 mètres)	À moins de 500 mètres du pôle de vie villageois (100 mètres)	À moins de 500 mètres du pôle de vie villageois (300 mètres)	À moins de 500 mètres du pôle de vie villageois (200 mètres)	À plus de 500 mètres du pôle de vie villageois (700 mètres)	À plus de 500 mètres du pôle de vie villageois (1000 mètres)
Proximité arrêt transport collectif	Cf. ci-dessus.	Cf. ci-dessus.	Cf. ci-dessus.	Cf. ci-dessus.	Cf. ci-dessus.	Cf. ci-dessus.	Cf. ci-dessus.	Cf. ci-dessus.	Cf. ci-dessus.
Proximité modes doux	Cf. ci-dessus.	Cf. ci-dessus.	Cf. ci-dessus.	Cf. ci-dessus.	Cf. ci-dessus.	Cf. ci-dessus.	Cf. ci-dessus.	Cf. ci-dessus.	Cf. ci-dessus.
Nuisances (visuelles, sonores, olfactives, conflits d'usage)	Cf. ci-dessus.	Cf. ci-dessus.	Cf. ci-dessus.	Cf. ci-dessus.	Cf. ci-dessus.	Cf. ci-dessus.	Cf. ci-dessus.	Cf. ci-dessus.	Cf. ci-dessus.
Connexion au reste du Village	Urbanisation linéaire	Fonctionnement en impasse sur plus de 1,4 Ha, soit 22 logements en densité SCOT : mauvaise intégration	Pas de fonctionnement en impasse : bonne intégration	Pas de fonctionnement en impasse : bonne intégration	Fonctionnement en impasse mais sur emprise restreinte (0,8 Ha) : 13 logements en densité SCOT	Pas de fonctionnement en impasse : bonne intégration	Pas de fonctionnement en impasse : bonne intégration	Pas de fonctionnement en impasse : bonne intégration	Pas de fonctionnement en impasse : bonne intégration
Autres observations	À l'encontre des préconisations des services de l'État et de la Chambre d'Agriculture opposé aux opérations d'urbanisation linéaire	Un accès principal et un accès secondaire de faible dimension environ 4 mètres) pour la partie du site n'étant pas en impasse.	Site déjà inscrit au précédent document d'urbanisme non urbanisé depuis près de 20 ans	Complexité de l'accès secondaire (servitude de passage sur fond privé non adaptée à l'accueil d'une soixantaine de logements	Terrain préempté par la Commune pour projet d'intérêt général				



Numéro site	1	2	3	4	5	6	7	8	9
CONTRAINTES AGRICOLES									
Consommation terres agricoles (RPG 2021)	Oui	Oui	Oui	Oui	Non	Oui	Oui	Oui	Oui
Impact pérennité d'une exploitation agricole	Deux réunions avec le monde agricole ont été organisées en présence des exploitants agricoles, et notamment ceux impactés par les deux secteurs d'extension retenus. L'inscription de ces zones n'a pas appelé d'observation relative à des impacts négatifs qu'aurait le projet de développement sur la pérennité économique des exploitants du territoire communal.								
Autres observations		Complexité pour exploiter cette zone bordée de maisons				Impacte des pâtures			

Le croisement de l'ensemble de ces critères a guidé le choix politique des zones AU, c'est-à-dire mettre systématiquement l'intérêt public au cœur de la réflexion, avant tout intérêt particulier.

Pour répondre à ce souhait, 2 zones 1AUa (sites n° 5 et 6 sur la carte et le tableau ci-dessus) ont été inscrites pour une surface totale de 5,19 ha dont 4,41 hectares au-delà de l'enveloppe urbaine et 3,62 hectares de consommation de terres agricoles.

La zone 1AUa a été découpée en plusieurs secteurs afin de permettre une modulation réglementaire des zones entre elles afin de prendre en compte leur localisation, leurs caractéristiques et leur insertion dans les tissus dans lesquelles elles s'inscrivent :

- **Le secteur 1AUa3** correspond aux zones mixtes d'urbanisation future de moyenne densité, localisées dans le centre-village ;
- **Le secteur 1AUa4** correspond aux zones mixtes d'urbanisation future de faible densité localisées dans les zones résidentielles périphériques et extensions récentes de la commune de Roëux.

Le secteur 1 AUA4 inscrit présente de nombreux atouts : il contribue à l'épaississement du bourg avec une limitation des déplacements motorisés vers les aménités du village, il présente des contraintes environnementales mineures par rapport aux autres sites ayant été étudiés, il permet la création d'une nouvelle voie garante d'une bonne articulation au reste du village, et d'une bonne intégration de la population et joue un rôle de levier d'un site de renouvellement urbain (friche « *Satcoms constructions* ») facilitant sa reconquête dans une perspective à moyen terme (site complexe : enrobé et bâtiment à démolir impliquant des surcoûts).



Localisation des zones 1AUA

3. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES AUX ZONES A URBANISER 1AUA

Les règles applicables sont celles des zones U correspondantes :

Les dispositions applicables au secteur 1AUA3 seront celles du secteur UAc.

Les dispositions applicables au secteur 1AUA4 seront celles du secteur UCc.

Il sera toutefois précisé les modalités d'urbanisation des zones à urbaniser à l'**ARTICLE 2** de la zone 1AUA : les constructions y sont autorisées uniquement lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (différentes tranches d'urbanisation). Le terme « opération d'aménagement d'ensemble » est indépendant de toute référence à une procédure particulière, en particulier de type lotissement, ou « permis de construire valant division » prévu au code de l'urbanisme. Dans les zones à urbaniser (1AU), les constructions sont admises, soit sous cette forme, soit en plusieurs phases au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Afin de s'inscrire en compatibilité avec le SCOT en vigueur et d'atteindre la production de logements souhaités, les opérations de logements devront respecter les objectifs de densité fixés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation conformément aux modalités d'application fixées dans leur guide de mise en œuvre.

Par ailleurs, dans la zone 1AUA, ne s'agissant pas de tissus urbains constitués mais de terrains voués à faire l'objet d'opération d'aménagement, les règles d'implantations par rapport aux voies existantes et à créer sont plus permissives : à la limite d'emprise, même recul qu'une construction principale voisine ou avec un recul minimum d'un mètre (**ARTICLE 6**).

II / ZONE 1AUe

1. Identité de la zone 1AUE

La zone 1AUE concerne des terrains non équipés ou partiellement équipés, urbanisables à court et moyen terme. Sa vocation est d'accueillir des activités économiques qui, pour des raisons de risques ou de nuisances ne peuvent être mixées avec l'habitat.



2. Les principes de délimitation de la zone 1AUE et des sous-secteurs :

Le secteur 1AUEm correspond à un secteur urbanisable à court et moyen terme à vocation d'activités mixtes à l'exception du commerce de détail et des services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (sauf lorsqu'ils sont liés aux activités autorisées).

La définition de ce secteur répond aux besoins de la commune de Rœux en matière de création d'activités économiques. En effet, la commune souhaite attirer des entreprises de type PME afin d'assurer la pérennité de certains commerces de proximité dans son cœur de bourg (boulangerie, pharmacie). Le site de 0,42 hectare identifié à cet effet est notamment exposé aux nuisances sonores de la voie ferrée, ne lui permettant pas d'être éligible pour une vocation résidentielle. L'investissement de ce secteur pour de nouvelles activités économiques permettra de venir conforter un pôle d'activité existant accueillant des bureaux et des entrepôts (ex-*Carrefour Contact*) sur les franges des voies ferrées, valoriser du foncier pouvant bénéficier de la proximité avec la gare de la Rœux et favoriser les mobilités durables en reconvertissant un espace en friche (frange voie ferrée).



Localisation du secteur 1AUEm

3. Les dispositions réglementaires spécifiques au secteur à urbaniser 1AUEm

Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

Les règles applicables au secteur 1AUEm seront celles du secteur UEm.

Il sera toutefois précisé les modalités d'urbanisation des zones à urbaniser à l'ARTICLE 2 de la zone 1AUE : les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.



LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS ENTRE LE PLU EN COURS ET L'ANCIEN DOCUMENT D'URBANISME

La révision du PLU de Roex a été l'occasion d'une refonte complète de l'ancien document en s'appuyant sur le corpus réglementaire existant des PLUi à 39 communes et à 6 communes en retenant les règles instituées répondant aux objectifs poursuivis par le PLU. L'objectif étant d'harmoniser les documents d'urbanisme sur le territoire pour construire un véritable projet intercommunal.

De plus, entre le document antérieur et le projet de PLU en cours, des changements parfois très importants ont eu lieu tant en termes de législation que de prise en compte des nouveaux enjeux urbains.

Le présent chapitre expose les motifs des principaux changements apportés.

Type de zone	Ancien document d'urbanisme	Part de la zone	Projet de PLU	Part de la zone	Evolution ha	Evolution %
Zones agricoles	285,61 ha	58,00%	319,16 ha	64,60%	+ 33,55	+ 11,75 %
Zones naturelles	99,24 ha	20,15%	100,82 ha	20,41%	+ 1,58	+ 1,59 %
Zones à urbaniser	14,86 ha	3,02%	5,62 ha	1,14%	-9,24	- 62,20 %
Zones urbaines	92,70 ha	18,83%	68,47 ha	13,86%	-24,23	- 26,14 %
TOTAL	492,42 ha	100%	494,06 ha	100%	+1,64	



Une comparaison peu représentative

Ce tableau reprend les principales évolutions des différentes zones telles qu'elles figuraient dans le document opposable de la commune de Roeux (SIG CNIG).

A. Les changements de zonage dans le projet de PLU

Dans le projet PLU, les zones ont été complètement redécoupées afin de mieux prendre en compte les caractéristiques du village dans une vision intercommunale, en adéquation avec la méthodologie appliquée à l'échelle des PLUI à 39 communes et à 6 communes et non plus au niveau communal.

Ainsi, les zones inscrites dans l'ancien document d'urbanisme ont été soit reprises, renommées, transformées, redécoupées, créées ou abandonnées.

I / Les zones urbaines et à urbaniser

Tout d'abord, on s'aperçoit que les surfaces des zones urbaines ont diminué (- 24 hectares), ceci notamment car la voie ferrée et ses abords ont été intégrés dans les zones dans lesquelles ils étaient insérés, pour l'essentiel en zone agricole, mais aussi par la suppression de zones d'urbanisation future linéaires, en extension du village sur terres agricoles, et enfin l'ajustement de certains gisements qui aux vues des contraintes pesant sur leur possible urbanisation ont été revus à la baisse.

Ceci témoigne de la volonté de modérer la consommation d'espaces agricoles et de repenser une urbanisation visant à épaissir le village, en limitant les impacts négatifs d'une urbanisation linéaire.

La superficie des zones à urbaniser a également diminué (-9,24 ha). En effet, une réduction importante de la consommation d'espace a été envisagée, au-delà des orientations du SCOT, anticipant les objectifs de la loi Climat et Résilience de modération de l'artificialisation des terres agricoles et naturelles.

II / Les zones agricoles et naturelles

Globalement, si l'on a une lecture basique du tableau ci-dessus, on remarque une augmentation notable des surfaces agricoles (+33,5 ha) et une légère évolution des zones dites naturelles (+ 1,58 ha).

Concernant la légère évolution des zones naturelles, elle est liée à l'ajout en zone naturelle de deux parcelles en prairie comprise dans un Espace Naturel Sensible et appartenant au Département, dont l'emprise est supérieure à la parcelle soustraite de la zone N au bénéfice du secteur de corridor agricole Ac afin de prendre en compte une activité agricole existante en fond de vallée, en permettant un développement limité de leur bâtiment afin de ne pas nuire à leur pérennité.

Cette évolution globale de la zone N y compris ces sous-secteurs masque le classement dans un zonage approprié NL et NL1 d'une zone d'équipement sportif et touristique, anciennement STECAL NS très permissif car autorisant sans restriction les usages « sportif, touristique ou de loisirs tel que terrains de sports, club hippique, terrains de camping et de caravanage, locaux servant à l'accueil, l'hébergement et la restauration des visiteurs, quai d'accostage,..., à condition qu'ils soient compatibles avec l'environnement ». Aussi, alors que le STECAL NS représentait une surface de 8,17 hectares, les STECAL NL et NL1, plus restrictif en termes d'utilisations des sols admises ont une emprise de 5,51 hectares, le différentiel (2,65 ha) ayant été classé en zone naturelle de protection stricte.

Concernant les zones naturelles de protection stricte (N), elles ne concernent désormais que les espaces ayant une valeur écologique ou en termes de biodiversité.



L'essentiel des zones à dominante agricole ont été reprises en zone A. Leur augmentation notable résulte de la diminution de l'urbanisation sur terres agricoles, du classement en Ac d'espaces incluant un bâtiment agricole situé dans une zone présentant à une échelle plus large un intérêt écologique (anciennement classée en zone N), mais aussi par l'inclusion en zone A d'une partie des terrains anciennement classés en zone urbaine à vocation spécifique liée à la voie ferrée (près de 2,9 hectares anciennement en UG).

III / L'exposé des motifs de changements

1. LES EVOLUTIONS DE LA ZONE A

La grande évolution entre les certains documents d'urbanisme et le présent PLU est le passage de l'ensemble des espaces agricoles en zone agricole.

2. LES EVOLUTIONS DE LA ZONE N

La légère augmentation des surfaces classés en zone naturelle est liée au classement en zone N d'un espace naturel sensible utilisée comme prairie.

3. LES EVOLUTIONS DE LA ZONE U

Les évolutions de la zone U concernent la mise à jour des espaces urbanisés depuis ces dernières années et la réduction des surfaces dévolues à une urbanisation linéaire. Le nouveau découpage en UA, UB et UC ne peut être comparé avec l'ancien document d'urbanisme ne disposant que d'une zone urbaine mixte. Il répond à la volonté de différencier le pôle central des espaces plus périphériques et des secteurs potentiels de renouvellement urbain et ainsi de réglementer au sein même de ce découpage des distinctions réglementaires liés au caractère central de la commune, de ses extensions successives et de ces espaces à enjeux.

4. LES EVOLUTIONS DE LA ZONE AU

Les principales évolutions des zones AU concerne la réduction drastique des surfaces dévolues à la construction d'opérations mixtes, liée à la nécessité de préservation des terres agricoles et naturelles, au profit donc de leur réaffectation en zone A.



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE RŒUX

Livret 2

Explication des choix retenus

Partie 4 – SYNTHÈSE

Approbation





SOMMAIRE

Table des matières

Partie 4. JUSTIFICATIONS DE LA NECESSITE DES DISPOSITIONS POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD :	3
TABLEAU DE SYNTHÈSE	3
A. Axe 1 : Une économie à haute valeur humaine ajoutée profitable aux habitants du territoire	4
B. Axe 2 : Un cadre de vie privilégié : Un environnement naturel et un patrimoine historique à préserver.....	10
C. Axe 3 : Une attractivité résidentielle renforcée garante des grands équilibres socio-économiques et du positionnement compétitif du territoire	19
D. Axe 4 : Un très haut niveau de service à la population facilitateur de déplacements et de vie quotidienne	25
E. Axe 5 : Une responsabilité sociétale exigeante : lien social et solidarités au service du bien vivre ensemble	27



LIVRET 2

Partie 4. JUSTIFICATIONS DE LA NECESSITE DES DISPOSITIONS POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD :

TABLEAU DE SYNTHÈSE

Cette synthèse a pour objectif de mettre en évidence les articulations mises en place entre les différentes pièces constitutives du PLU.

La mise en œuvre de chacune des orientations du PADD est rendue possible par l'instauration d'un ensemble de dispositions, d'objectifs et de règles qu'ils soient issus des OAP, des règlements écrit ou graphique ou des annexes.

Conformément au Code de l'urbanisme, ce tableau de synthèse justifie de la complémentarité entre les dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et les OAP.

Le détail est exposé dans le tableau ci-après.

A. Axe 1 : Une économie à haute valeur humaine ajoutée profitable aux habitants du territoire

RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD	OAP COMMUNALE ET/OU SECTORIELLE	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	AUTRES JUSTIFICATIONS (PIÈCES DU PLUI, OBSERVATIONS)
Renforcer la position géostratégique du territoire, au cœur des échanges de l'Europe du Nord	<u>OAP communales</u> La halte ferroviaire citée dans le PADD apparaît précisément sur l'OAP avec comme objectif : « viser un niveau d'équipements et de services équilibrés. Dans ce souhait de développer l'attractivité cette halte ferroviaire, est inscrit également à l'OAP communale l'objectif de maintenir voir de renforcer l'offre en stationnement de cette halte.	<u>Règlement (écrit et graphique) :</u> La halte ferroviaire a été inscrite en zone urbaine mixte, donnant un cadre souple au projet de maintien voir de renforcement de cet équipement. Par ailleurs, les infrastructures ferroviaires ont été classées en zone agricole, permettant leur entretien et leur gestion en tant que constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics non incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole. Les dispositions du règlement de cette zone ne contraignent pas le fonctionnement des installations et constructions liées à ces activités : - Pas de règles d'emprise au sol (ARTICLE 4), ni d'implantation par rapport aux voies (ARTICLE 6), et aux limites séparatives (ARTICLE 7) ; - Hauteur maximale limitée à 12mètres (ARTICLE 5) ; - Clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres sauf nécessités fonctionnelles (ARTICLE 9-1)	<u>Annexes :</u> Inscription de la servitude d'utilité publique T1 reprenant l'ensemble des voies de chemin de fer maillant le territoire.
Faire coïncider dynamique de l'emploi et dynamique résidentielle	<u>OAP communales :</u> Des zones économiques sont inscrites à l'OAP communale. Toutefois, on retrouve aussi des principes programmatiques souples dans les secteurs à dominante résidentielle, puisqu'une mixité fonctionnelle est attendue même si	<u>Règlement (écrit et graphique) :</u> Distinction de plusieurs zones mixtes ou à vocation d'activités économiques, permettant de préciser la localisation des différents types d'activités et d'emplois sur le territoire pour favoriser leur maintien et leur compétitivité (ARTICLE 2).	



	cette dominante économique est minoritaire dans le secteur.	Identification de plusieurs zones mixtes (urbaines ou à urbaniser), destinées à recevoir des activités compatibles avec l'habitat, pour assurer le développement d'emplois à proximité des habitations (ARTICLE 2).	
Favoriser l'implantation d'activités en milieu urbain	<u>OAP sectorielles :</u> La mixité des programmations possibles dans les OAP permet d'envisager des activités dans les zones urbaines.	<u>Règlement (écrit et graphique) :</u> À l'exception de la création d'activités susceptibles d'être nuisantes et/ou incompatibles (industrielles et agricoles) avec la proximité d'habitations, le règlement du PLUI autorise une mixité fonctionnelle au sein des zones mixtes urbaines et à urbaniser : artisanat, bureaux, entrepôts, etc. Seuls les commerces ont fait l'objet d'une définition de seuils maximums afin d'éviter un développement anarchique des polarités commerciales, conformément aux objectifs du SCOT en cours de révision. Ils sont néanmoins autorisés dans toutes les zones mixtes (ARTICLES 1 et 2). En outre, les règles encadrant leur implantation visent à ne pas la contraindre mais la favoriser telles que, par exemple, l'absence de normes de réalisation de places de stationnement ou des normes à déterminer en fonction des besoins induits (ARTICLE 12).	
Conforter l'attractivité du territoire en renforçant la complémentarité entre les différentes formes de tourisme	<u>OAP communale et sectorielles :</u> Ont été identifiées des secteurs à préserver et des éléments de patrimoine bâti ou paysager à valoriser. Les axes de déplacements doux et les éléments du paysage à valoriser participent à proposer aux visiteurs plusieurs typologies d'activités touristiques (culture, nature, sport...).	<u>Règlement (écrit et graphique) :</u> Les dispositions du règlement ont été définies de manière à ne pas contraindre le développement du tourisme sous toutes ces différentes formes sur le territoire : - La création d'établissements à usage de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique est admise dans toutes les zones urbaines et à urbaniser à l'exception de la zone UJ correspondant aux fonds de jardins dont la vocation n'est pas adaptée à l'accueil de nouvelles	<u>Annexes :</u> Valorisation des activités touristique notamment du tourisme vert par l'inscription des chemins des randonnées, des liaisons équestres ainsi que des itinéraires cyclo.



		constructions principales à usage d'activités. Aussi, les structures d'hébergements peuvent s'implanter tant en zone urbaine mixte (tourisme culturel) qu'en zone d'activités (tourisme d'affaires/d'industrie) - (ARTICLES 1 et 2). - Le changement de destination des constructions existantes est autorisé avec une nouvelle destination pouvant être du loisir, de l'hébergement, de l'accueil touristique ou de la restauration : dans la zone A à l'exception des secteurs Ac en conséquence de leurs valeurs paysagères ou de corridors liés à la Trame Verte et Bleue (ARTICLE 2) ; - Les activités touristiques du type « chambre d'hôtes, gîte, camping à la ferme, fermes-auberges, etc. » sont autorisées en zone A sous réserve d'être complémentaires à l'activité agricole (ARTICLE 2) ; Ces deux dernières dispositions contribuent au développement du tourisme rural. - Les activités sportives, culturelles, socio-éducatives, récréatives et de loisirs et l'extension des hébergements touristiques existants sont respectivement admises dans le secteur NI et NI1 (ARTICLE 2) ; - Les ARTICLES 6 ET 7 prévoient une règle alternative au recul minimum de 5 mètres par rapport au domaine public fluvial et aux des berges des cours d'eau non	
--	--	---	--



		domaniaux : pour les constructions et installations à usage d'activités sportives et de loisirs liés aux canaux et aux cours d'eau et pour celles à destination de restauration et d'hébergement légers de loisirs ; - Un secteur NI1 a été défini. Il comprend notamment la partie bâtie de l'équipement touristique anomal « NATUREZA » à proximité des axes de cheminements piétons le long de la Scarpe, participant à la promotion du tourisme vert. Aussi, les règles de ce secteur facilitent le maintien de cette activité touristique, notamment avec des règles spécifiques pour les habitations légères de loisirs et les constructions vitrées afin de prendre en compte l'existant ; - Les règles définies au sein du centre-village concourent à encadrer la morphologie du tissu bâti et contribuent à la préservation de leur qualité urbaine (tourisme urbain) ; - Les éléments de patrimoine bâti et végétal à préserver ont fait l'objet d'une protection spécifique avec des prescriptions réglementaires visant à leur maintien et leur valorisation (ARTICLE 9-3). - Les règles permettant le maintien et la valorisation de la trame verte et bleue (protection des cœurs de nature et espaces relais, préservation des corridors, secteurs de jardins en	
--	--	--	--



		interface avec les zones naturelles et agricoles) contribuent au caractère « village bosquets » des communes et globalement à la qualité du cadre de vie du territoire et ainsi à son attractivité touristique.	
Maintenir une activité agricole dynamique	OAP communale et sectorielles : La limitation des extensions urbaines sur les terres agricoles est un facteur qui permet de maintenir le dynamisme de l'activité agricole sur le territoire de Roex. Par ailleurs, à l'occasion de l'aménagement de certains sites, l'OAP communale et l'OAP sectorielle en interface avec les zones agricoles prévoient la continuité des accès agricoles pour ne pas contraindre les exploitants dans leurs activités en spécifiant de maintenir une fenêtre d'accès.	Règlement (écrit et graphique) : A été délimitée une zone A correspondant aux secteurs du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le règlement de la zone A, à l'exception des secteurs Ac, prévoit un ensemble de dispositions visant à permettre aux activités agricoles et agro-alimentaires d'évoluer selon leurs besoins, en accord avec des pratiques et une demande en constante évolution. Y sont donc autorisées les installations et constructions liées à l'activité agricole et la diversification des activités agricoles (ARTICLE 2). La hauteur maximale est fixée à 15 mètres afin de prendre en compte les préconisations de la Chambre d'agriculture qui estime que cette hauteur est nécessaire pour l'emploi des équipements agricoles actuels (les semi-remorques remplacent les bennes) - (ARTICLE 5). Dans cette même optique, une hauteur maximale supérieure est admise pour les ouvrages techniques et silos (30 mètres) - (ARTICLE 5). Enfin, pour autre exemple, l'emprise au sol n'est pas réglementée car imposer des règles particulières est susceptible de pénaliser les exploitants agricoles qui ont des besoins très hétérogènes (ARTICLE 4). La délimitation des zones d'extension urbaine, tant mixte qu'économique, a été faite en visant la limitation de consommation des terres	



		agricole. Les règles qui s'y appliquent favorisent la possibilité de densifier. Les exploitations agricoles implantées en zone urbaine mixte ont été prises en compte en leur laissant la possibilité de s'étendre sans restriction de surface de plancher ou d'emprise au sol à l'exception des bâtiments d'élevage (ARTICLE 2).	
Structurer de nouvelles filières d'excellence dans la perspective engageante de la troisième révolution industrielle		<u>Règlement (écrit et graphique) :</u> Des règles ont été définies et s'appliquent à l'ensemble des zones afin d'inciter et de ne pas contraindre l'amélioration des performances énergétiques (maîtrise des consommations énergétiques, utilisation de dispositifs d'énergie renouvelable) - (ARTICLE 10). Certaines sont de l'ordre de la recommandation avec pour objectif, tout comme pour l'aspect extérieur des constructions, d'engager un dialogue avec les porteurs de projets soit en amont du dépôt de la demande de permis de construire ou d'aménager, soit lors de son instruction. Par exemple : - L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée ; - Les logements mono-orientés sont à limiter au maximum pour les constructions neuves. Ces dispositions sont prises afin de respecter l'environnement, pérenniser les constructions anciennes comme nouvelles mais aussi de rendre possible et d'inciter à la mise en œuvre des objectifs du Grenelle de l'Environnement. Afin de faciliter la mise en œuvre de la politique du Syndicat Mixte Artois Valorisation en matière de collecte des déchets et ainsi contribuer à la réduction du volume de déchets, a été inscrit à l'ARTICLE 14-4 que tout projet doit respecter les	



		dispositions de leur règlement en vigueur de collecte des déchets.	
--	--	--	--

B. Axe 2 : Un cadre de vie privilégié : Un environnement naturel et un patrimoine historique à préserver

RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD	OAP COMMUNALE ET/OU SECTORIELLE	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	AUTRES JUSTIFICATIONS (PIÈCES DU PLUI, OBSERVATIONS)
Engager le territoire sur une trajectoire post-carbone, adopter les objectifs ambitieux de la troisième révolution industrielle en région Hauts-de-France (Rev3)		<u>Règlement (écrit et graphique) :</u> Des règles ont été introduites sur les performances énergétiques du bâti, encourageant la mise en œuvre d'objectifs de haute qualité environnementale pour les constructions neuves : possibilité d'appliquer une règle alternative - Aux règles de hauteur maximale imposée pour les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables : hauteur maximale non réglementée (ARTICLES 5 et 10) ; - Aux règles d'implantation (par rapport à l'emprise publique et par rapport aux limites séparatives) dans la limite de 30 cm en cas de travaux visant à améliorer le confort, la performance énergétique ou la solidité des bâtiments existants (ARTICLES 6 et 7) ; - Aux règles particulières relatives à l'aspect extérieur des constructions et des clôtures - sous réserve de la protection des sites et des paysages - en cas d'utilisation, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; de pose de toitures végétalisées ou	



		retenant les eaux pluviales ; d'installations de dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable (ARTICLE 9-1). Règles favorables au développement des énergies renouvelables : - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur (ARTICLE 5). Leur hauteur maximale n'est pas règlementée (ARTICLE 10) ; - Les éoliennes sont autorisées dans toutes les zones.	
Renforcer les relations entre l'espace rural, l'environnement naturel et le paysage urbain & Prendre en compte les milieux sensibles	<u>OAP TVB, communales et sectorielles :</u> L'OAP Trame Verte et Bleue insiste sur les pénétrantes vertes et pénétrantes agricoles, espaces de transition naturels et agricoles autour des communes, qui forment une interface entre les milieux rural et urbain. Ils permettent la pénétration de la nature jusqu'au tissu urbain. Pour chaque nouvelle zone à urbaniser en extension, la qualité des lisières urbaines et la préservation des cônes de vue paysagers sont recherchées pour gérer les transitions de paysage entre l'urbain et le rural. La création de ces nouveaux espaces s'intégrera à la trame verte et bleue (support de modes doux, jardins publics ou privés, consolidation des couronnes bocagères des communes quand elles en disposent.) Par ailleurs, des liaisons piétonnes sont mises en place dès que possible pour	<u>Règlement (écrit et graphique) :</u> Le recensement des espaces verts et des espaces boisés de qualité a été actualisé permettant de définir plusieurs types de protection : • Classement en zone Naturelle (N) des cœurs de nature de la trame verte et bleue entourée d'une zone tampon de 30 m de large afin de préserver les habitats écologiques remarquables et de protéger ces espaces des emprises de l'extension urbaine ; • Classement des espaces ayant vocation d'accueillir des aménagements légers et des constructions à usage culturel, socio-éducatif, de loisirs ou sportive dans la limite de 20% d'emprise au sol totale supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU de l'unité foncière en secteur NI (ARTICLE 2) ; • Classement des espaces comprenant des activités existantes en Ac et NI1 afin de	<u>Annexes :</u> Les liaisons, qu'elles soient cyclables, piétonnes sont reprises aux annexes du PLU et montrent les connexions existantes au sein de la commune et en lien avec les communes limitrophes et renforcent l'attrait touristique de celui-ci. Les boisements font l'objet d'une protection ainsi que les milieux humides autour de la Scarpe repris en zone N.



	permettre des connexions douces entre les zones urbaines et l'environnement naturel.	préserver le fond de vallée de la Scarpe tout en s'assurant de ne pas mettre en péril la pérennité économique de ces activités existantes (constructibilité limitée) ; • Classement des fonds de jardins en zone UJ : zone à constructibilité limitée (emprise au sol limitée et faibles hauteurs) afin de préserver les jardins en fond de parcelle et de valoriser la dimension naturelle de ces franges situées entre espaces urbains et espaces agro-naturels. Les aménagements autorisés sont destinés à permettre leur mise en valeur tout en préservant leur qualité environnementale et paysagère. Ce classement concourt à maintenir ou créer un caractère de villages bosquets sur l'ensemble du territoire ; • Inscription d'une protection graphique sur une bande de 25 mètres de part et d'autre des corridors restreints très qualitatifs : les cours d'eau : ○ Se traduisant en zone A et N par une inconstructibilité (ARTICLES 1 et 2) ; ○ Se traduisant en zone U par l'obligation de majorer de 15% le pourcentage minimum d'espaces végétalisés à aménager sur les terrains concernés (ARTICLE 11-3). • Classement des corridors élargis des cours d'eau et des corridors complémentaires (sur terres agricoles - reliant entre eux les cœurs de nature et espaces relais) en	
--	---	---	--



		secteur Ac : secteur où les constructions agricoles sont limitées à 600 m² d'emprise au sol (ARTICLE 2) et doivent être accompagnées de plantation d'écrans (ARTICLE 11-3). • Identification des éléments à protéger, mettre en valeur ou requalifier (ARTICLES 1, 2, 6, 7 et 9-3) : ○ Boissements, haies ou alignements d'arbre à protéger en encadrant les motifs permettant l'abattage et en prescrivant une mesure compensatoire de replantation. Outre l'aspect quantitatif de la compensation, est encadré l'aspect qualitatif (hauteur et circonférence minimum) et fonctionnel (rétablissement maillage bocager, intérêt environnemental au moins équivalent) ; ○ Prairies à protéger en limitant leur constructibilité à des constructions agricoles d'une surface de plancher maximale de 500 m² ; À l'ARTICLE 11-1, les règles relatives aux espaces végétalisés ou végétalisables à l'échelle des parcelles sont précisées et complétées pour chacun des secteurs avec la définition d'un pourcentage minimal et en pondérant en fonction des différents types d'espaces verts (espace vert, toiture végétalisée, mur végétal, haies, etc.) en fonction de leur qualité environnementale et de	
--	--	--	--



		leur contribution paysagère, afin de proposer une variation de la nature en ville, et de permettre la réalisation d'opérations innovantes. Ces pondérations ont pour objectif de favoriser les espaces les plus favorables à la biodiversité et à l'infiltration naturelle de l'eau dans le sol (espaces verts en pleine terre, surface semi-perméable) tout en permettant aux porteurs de projet de comptabiliser également les aménagements en faveur du verdissement des villes, bourgs et villages (végétalisation des toitures et des façades). Dans cette même optique, a été introduit un nombre minimum d'arbres à planter pour les terrains affectés à du stationnement (1 pour 150 m²) - ARTICLE 11-2. Les prescriptions sur les clôtures (ARTICLE 9-1) en limites séparatives imposant des clôtures perméables (grillage, grilles, mur bahut bas surmonté ou non d'un élément ajouré) permettent de faciliter les circulations de la faune et la flore et de créer des continuités visuelles et paysagères entre les jardins privés et les grands espaces agro-naturels. Dans la même optique, une exigence de végétalisation avec des essences locales des clôtures est réaffirmée pour les clôtures édifiées en limite des zones agricoles et naturelles. Cette règle fait écho, au paysage urbain d'abord, mais aussi à la notion de convivialité des quartiers, des rues même si l'intimité peut être souhaitée et le droit de propriété inviolable.	
Consolider le capital patrimonial,	<u>OAP :</u> Maintenir l'identité du cœur du village.	<u>Règlement (écrit et graphique) :</u> Définition d'éléments du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du CU.	<u>Annexes :</u> Est répertorié les édifices patrimoniaux.



	Valoriser et mettre en avant les éléments du patrimoine bâti ou paysagers identifiés. Le traitement des espaces publics est une notion clé abordée à l'échelle de l'OAP sectorielle « rue Dumont » en vue d'améliorer leur appropriation et leur rôle pour l'ensemble des usagers.	Les règles de protection du patrimoine introduites aux ARTICLES 1, 2, 6, 7 et 9-3 permettent d'assurer leur préservation. Distinction de deux degrés de protection pour appréhender la diversité du patrimoine bâti du territoire et adapter le degré d'exigence. Les dispositions encadrant les travaux sur les éléments de patrimoine de niveau 1 ne les mettent pas pour autant « sous cloche » mais admettent des évolutions sous réserves de leurs mises en valeurs. En outre, elles ciblent spécifiquement l'élément décrit dans la fiche descriptive du tome 2 du règlement. Pour les éléments de niveau 2, il s'agit de faire prendre conscience à leurs propriétaires de l'intérêt et de la valeur patrimoniale du bien.	
Economiser les ressources foncières en favorisant la densité des activités humaines	<u>OAP communale et sectorielles :</u> Pour répondre à cet objectif, l'intensification du village a primé sur l'extension urbaine. C'est ainsi qu'ont été définies les zones constructibles. L'objectif de densité applicable est, par ailleurs, rappelé dans l'OAP communale et son usage est décrit dans le guide de mise en œuvre des OAP. Issue du SCOT, les objectifs de densité sont fixés à 16 logements/hectare.	<u>Règlement (écrit et graphique) :</u> Le règlement propose une distinction entre les différentes zones urbaines, en fonction de leurs capacités à accueillir des constructions neuves, dans une logique de renouvellement urbain et de densification. Cette distinction se fonde également sur les caractéristiques urbaines des différents tissus du village et des enjeux patrimoniaux et paysagers des différents quartiers. - Zones UA : correspond aux tissus les plus denses du territoire. L'emprise au sol y est très élevée - (ARTICLE 4), les hauteurs sont importantes et s'adaptent à l'environnement existant (ARTICLE 5). Les distances par rapport aux limites séparatives sont souples (ARTICLE 7), permettant des implantations en mitoyenneté et assurant ainsi le maintien ou le renouvellement des densités caractéristiques aux tissus anciens.	



		- Zone UB, identifiées comme des zones présentant des enjeux forts en termes de reconquête urbaine. L'emprise au sol y est également élevée (90%) - (ARTICLE 4) avec une souplesse relative à l'implantation par rapport aux voies (ARTICLE 6). - Zones UC, 1AUA3 et 1AUA4 : zones de développement pavillonnaire moins denses, présentant à ce titre une emprise au sol moins élevée (entre 60 et 70%) - (ARTICLE 4) et une exigence d'espaces végétalisés plus importante (15-20%) - (ARTICLE 9). Il s'agit ici de densifier ponctuellement (dents creuses principalement) afin de préserver le caractère pavillonnaire de ces secteurs et de faciliter les transitions paysagères avec les espaces agro-naturels limitrophes. Par ailleurs, différentes règles ont été définies afin de favoriser la densification des tissus urbains constitués : - Pas d'application de la possibilité d'imposer les règles d'urbanisme aux lots créés en cas de lotissement ou permis valant division dans les opérations d'ensemble ; - Raisonnement en 3 dimensions (sol, façades, toitures) dans l'obligation de respecter une proportion minimale d'espaces végétalisés ou végétalisables, ce qui permet de libérer de la constructibilité au sol (ARTICLE 11) ;	
--	--	---	--



		- Possibilité de mutualiser sous conditions le stationnement et donc de réduire les surfaces dédiées au stationnement (ARTICLE 12) ; - Disparition de toute règle fixant des emprises minimales pour les voiries afin d'éviter la réalisation de voiries parfois surdimensionnées par rapport aux usages qu'elles supportent (ARTICLE 13) ; - Mixité fonctionnelle admise au sein des zones urbaines et à urbaniser mixtes, ce qui permet d'élargir la densification du tissu urbain constitué à tous projets (ARTICLES 1 et 2) ; - Espaces libres et de plantations privilégiant la qualité à la quantité et adaptés à la taille des opérations afin de favoriser une optimisation du foncier (ARTICLE 11) ; - Règles d'implantation des constructions favorables à la logique d'optimisation du foncier (réinvestissement des cœurs d'ilot et double front bâti à l'intérieur des zones urbaines constituées) - (ARTICLES 6 et 7). Enfin, dans la zone 1AUA, le règlement rappelle que des objectifs de densité fixés dans les OAP sont à respecter.	
Lutter contre toutes les formes de pollution et protéger le territoire contre les risques naturels et technologiques		<u>Règlement (écrit et graphique) :</u> Sur l'ensemble des zones, l'ARTICLE 14 du règlement : - assure les conditions sanitaires d'approvisionnement en eau potable pour chaque aménagement, afin que cette ressource vitale soit accessible pour tous ;	<u>Annexes :</u> Les Informations et Obligations Diverses (IOD) reprises en annexes présentent l'ensemble des risques existant sur le territoire. On y retrouve les anciens sites industriels répertoriés dans la base de données BASIAS. Les



		- assure que les conditions sanitaires d'épuration des eaux soient respectées afin de préserver la santé des habitants et respecter l'environnement ; - prévoit qu'en l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire et devra être conforme à la réglementation en vigueur afin d'être à la fois efficace et respectueux de l'environnement ; - réglemente le principe de rétention et régulation des eaux pluviales en privilégiant la rétention/infiltration à la parcelle ; - prévoit l'éventualité d'une infiltration des eaux à la parcelle impossible. Ceci étant susceptible d'arriver en lien avec la nature du sol. Des aménagements sont alors à prévoir. La prise en compte des risques et nuisances sonores, liés à la présence des voies ferrées, se traduit également au règlement par une augmentation de la marge de recul des constructions par rapport à la limite d'emprise du domaine public ferroviaire (ARTICLE 6). Par ailleurs, aucune zone d'urbanisation à vocation mixte n'a été inscrite aux abords de la voie ferrée Enfin, dans la partie « dispositions générales » du tome 1 du règlement, sont précisées les autres dispositions de prise en compte des risques non comprises dans le corps du règlement qui s'appliquent sur le territoire ; ainsi que les pièces du PLU dans lesquelles elles apparaissent : servitudes d'utilité publique (lignes très hautes tensions, etc.), informations et obligations diverses (niveau d'aléa BRGM retrait gonflement des sols argileux, etc.).	mouvements de terrains sont eux aussi évoqués par l'affichage des données relevant de l'aléa retrait et gonflement d'argile ainsi que de l'emplacement des cavités recensées et des tranchées militaires.
--	--	---	--



C. Axe 3 : Une attractivité résidentielle renforcée garante des grands équilibres socio-économiques et du positionnement compétitif du territoire

RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD	OAP COMMUNALE ET/OU SECTORIELLE	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	AUTRES JUSTIFICATIONS (PIÈCES DU PLUI, OBSERVATIONS)
Déployer une offre de logements attractive pour attirer de nouveaux habitants et fidéliser la population résidant sur le territoire	<u>OAP :</u> Les OAP proposent des secteurs constructibles en intensification et aussi en extension. Ces espaces figurant aux OAP sont destinés à produire les logements nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants escomptés.	<u>Règlement (écrit et graphique) :</u> Définition de trois zones urbaines mixtes (UA, UB et UC) représentant la majorité des zones urbaines, autorisant la construction de logements. Cette disposition, cohérente avec l'évolution législative de la loi ALUR, permet de favoriser la mixité fonctionnelle des tissus et d'éviter la mise en place d'une logique de « zoning », tout en favorisant le développement résidentiel des tissus urbains (ARTICLES 1 et 2). Les zones mixtes à urbaniser sont des zones dont la vocation est, à plus ou moins long terme, d'être intégrées aux zones urbaines existantes. Aussi, les règles applicables sont celles des zones U correspondantes et permettent également de favoriser la mixité fonctionnelle (ARTICLES 1 et 2). La délimitation des zones AU a pris en compte un certain nombre de critères favorisant une qualité de vie : proximité des services, réseaux suffisants, connexion avec le reste de la ville ou du village, etc. Par ailleurs, les règles introduites aux différents articles du règlement permettent un équilibre entre maintien des caractéristiques et des morphologies urbaines existantes et possibilité d'y introduire des conceptions architecturales plus contemporaines. Cet équilibre est gage de l'attractivité de l'offre en logement. Au même titre, des espaces de	



		convivialités et des espaces végétalisés à aménager ou maintenir sont prescrits afin de garantir une qualité du cadre de vie des opérations résidentielles.	
Concevoir le développement de l'habitat de manière à assurer un équilibre résidentiel et à économiser le foncier	<u>OAP :</u> L'objectif de densité applicable est rappelé dans l'OAP communale et son usage est décrit dans le guide de mise en œuvre des OAP. La mixité des fonctions doit également permettre d'offrir les aménités nécessaires pour attirer les populations sans consommer plus que nécessaire le foncier agricole ou naturel. Les secteurs d'intensification permettent de réduire le foncier mobilisé.	<u>Règlement (écrit et graphique) :</u> <i>Équilibre résidentiel :</i> La répartition des zones résidentielles a été réalisée en prenant en compte l'organisation territoriale de la commune afin d'avoir un équilibre et une adéquation services/équipements et accueil de population. Ainsi, un objectif de croissance a été fixé à 6%, conformément aux dispositions du SCOT pour les communes rurales. La localisation des secteurs voués à accueillir du logement a été définie en prenant des critères qualitatifs afin de maintenir un équilibre, notamment la capacité des équipements (réseaux, écoles, etc.) et la connexion de l'opération au reste de la commune. <i>Offrir des possibilités de densification :</i> Les règles relatives aux zones mixtes UA, UB et UC sont modulées au regard de la forme urbaine existante mais également avec pour objectif de favoriser la densification du tissu urbain constitué, ou tout du moins ne pas la freiner : - variation du pourcentage d'emprise au sol décroissante des parties centrales de la communauté urbaine aux périphéries, pour permettre une densification du tissu ancien tout en préservant les sols de l'imperméabilisation ; - souplesse dans le recul des constructions par rapport aux voies existantes ou à créer pour permettre la densification du tissu bâti, des dents creuses, des cœurs d'ilots et la reconquête des	L'articulation entre croissance démographique, besoin en logements et limitation de la consommation foncière est rappelée au sein du livret 2.1 du rapport de présentation. Est à rappeler qu'une distinction est à faire entre zonage, OAP et consommation foncière. Le compte foncier ne se résume pas à la prise en compte des zones AU ou aux sites mentionnés comme "secteurs d'extension urbaine" mais a fait l'objet d'une méthodologie expliquée dans le rapport de présentation (définition de la tâche urbaine, définition des dents creuses et croisement avec les dernières données RPG dont disposait la CUA). Le classement en U ou AU des zones de projet résulte de sa desserte par les réseaux et non du fait que le secteur soit en extension urbaine ou en intensification. Par ailleurs, l'identification d'un site au sein des OAP communale en tant que secteur d'extension urbaine résulte de son positionnement en dehors de l'enveloppe urbaine et ne signifie pas forcément consommation foncière si ce dernier n'implique pas de consommation de terres naturelles ou agricoles.



		friches et particulièrement en UA, avec une absence de règles pour les terrains ayant une façade sur rue d'une largeur inférieure ou égale à 4 m. <i>Économiser le foncier :</i> Pour les zones mixtes d'urbanisation futures, le règlement rappelle que des objectifs de densité fixés dans les OAP sont à respecter (ARTICLE 2). Par ailleurs, les règles introduites dans le tissu urbain existant permettent sa densification : prescriptions rendant possible les implantations en cœur d'îlot et les constructions sur un double ou triple fond bâti (ARTICLE 6), les surélévations du bâti existant (ARTICLE 5), l'extension du bâti existant sous réserve de ne pas renforcer le non-respect des normes fixées pour les constructions nouvelles (ARTICLES 5, 6 et 7), etc. Enfin, les secteurs présentant de forts enjeux en termes de reconquête urbaine ont fait l'objet de secteurs spécifiques (UBc) dans lesquels les règles d'emprise au sol et d'implantations favorisent les possibilités de densification (ARTICLES 4, 6 et 7).	
Proposer une solution de logement ou d'hébergement pour couvrir les besoins de tous aux différentes étapes de la vie	<u>OAP communale et sectorielle :</u> Favoriser la mixité sociale, la mixité générationnelle sont des éléments présents dans les OAP pour créer des quartiers mixtes, variés, proposant plusieurs typologies de logements pour répondre à l'ensemble des besoins. La localisation des secteurs à construire tient compte des aménités existantes pour permettre d'apporter les facilités de de mobilité, de consommation, de services et d'équipements nécessaires pour tous.	<u>Règlement (écrit et graphique) :</u> <i>Logement :</i> Les objectifs de mixité sociale seront mis en œuvre au travers de la politique locale de l'habitat - PLH (accompagnement des communes, des opérateurs, par des outils incitatifs) sans outils réglementaires particuliers dans le PLU. <i>Hébergement :</i> L'ensemble des zones mixtes urbaines et à urbaniser admet les constructions à destination habitat et donc en conséquence de fait la sous-destination hébergement (ARTICLES 1 et 2). Cette dernière recouvre les constructions à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique	



		: des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale, les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA). Il n'y a donc pas de zones ou secteurs spécifiques à l'accueil de ces structures d'hébergement afin de favoriser leur intégration dans des secteurs des zones mixtes urbaines ou à urbaniser répondant à leurs besoins, au grès des opportunités.	
Innover pour produire des logements attractifs		<u>Règlement (écrit et graphique) :</u> Au sein des dispositions générales, plusieurs règles sont édictées pour développer les performances énergétiques et environnementales des futures constructions. L'ARTICLE 10 intègre des règles afin d'inciter l'amélioration des performances énergétiques (maîtrise des consommations énergétiques, utilisation de dispositifs d'énergie renouvelable). Des recommandations intègrent également ce même article avec pour objectif d'engager un dialogue avec les porteurs de projets soit en amont du dépôt de la demande de permis de construire ou d'aménager, soit lors de son instruction : appareils hydro-économe, l'utilisation de matériaux biosourcés, etc. La production de logements innovants sera encouragée au travers de la politique locale de l'habitat - PLH (accompagnement des communes, des opérateurs, par des outils incitatifs) sans	



		outils réglementaires prescriptifs dans le PLU mais en s'assurant que les règles du PLU ne risquent pas de contrarier ces projets.	
Soigner l'articulation du logement et de l'urbanisme avec l'activité économique et le cadre de vie	<u>OAP communale et sectorielle :</u> L'OAP TVB préconise de pérenniser les ambiances végétales via le maintien des espaces de nature existants, le développement de nouveaux espaces, la préservation des jardins privés, , des linéaires d'arbres... Chaque projet urbain devra s'implanter en garantissant une bonne intégration paysagère et prévoir la création d'espaces hautement qualitatifs s'intégrant dans la Trame Verte et Bleue. Les espaces de projets situés en limite urbaine bénéficieront d'une intégration paysagère. Ils devront assurer une transition douce entre l'espace urbain et les espaces naturels ou agricoles alentours. La frange urbaine pourra ainsi être végétalisée, notamment avec la création de haies champêtres, de vergers, ou encore de jardins familiaux	<u>Règlement (écrit et graphique) :</u> Définition de plusieurs règles favorisant l'intégration architecturale, urbaine et paysagère des nouvelles constructions : - Harmonisation des règles relatives à la hauteur et distinction d'une hauteur au faitage et à l'acrotère afin de mettre sur un pied d'égalité tous les types de toiture sans en favoriser un par rapport à un autre, et d'encadrer l'impact de la hauteur des constructions au sein de leur environnement (ARTICLE 5) ; - Pour les règles de hauteur et de distance par rapport aux limites séparatives : affirmation d'un objectif d'intégration architecturale et urbaine des constructions, permettant des implantations ou hauteurs différentes en fonction des constructions limitrophes existantes ou de l'existant (pour une extension) - (ARTICLES 5, 6 et 7) ; - Les dispositions générales relatives à l'aspect extérieur des constructions et des clôtures ont été définies avec pour objectif le fait que le projet doit rechercher l'usage d'un style architectural approprié à son contexte existant ou projeté, sans exclure une certaine diversité architecturale, soit en tenant compte des références architecturales traditionnelles présentes sur le territoire, soit en introduisant de nouvelles	



		expressions architecturales adaptées (ARTICLE 9-1) ; - Le maintien d'espaces éco-aménageables participant au verdissement des bourgs et villages (ARTICLE 11-1) ; - L'aménagement d'espaces de convivialités fonctionnels dans le cadre des opérations résidentielles d'importance (ARTICLE 11-2) ; - Des dispositions spécifiques ont été définies pour les constructions autorisées en zones A et N afin de faciliter leur intégration dans le grand paysage et de limiter leur impact environnemental (consommation, imperméabilisation des sols, etc.)	
--	--	---	--



D. Axe 4 : Un très haut niveau de service à la population facilitateur de déplacements et de vie quotidienne

RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD	OAP COMMUNALE ET/OU SECTORIELLE	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	AUTRES JUSTIFICATIONS (PIÈCES DU PLUI, OBSERVATIONS)
Faire émerger de nouvelles habitudes de mobilité sur le territoire	<u>OAP :</u> Pour accompagner la population dans de nouvelles habitudes de mobilité, (augmentation de la part modale des déplacements autres qu'en véhicule particulier), l'OAP communale fait apparaître l'objectif de dispositifs d'accompagnement tels que les parkings relais permettant d'accéder aux transports en commun pour poursuivre le trajet ou encore des aires de covoiturage. Le développement des cheminements doux apparaît sur l'ensemble des OAP.		
Optimiser les grandes infrastructures routières de desserte et de contournement de l'agglomération	<u>OAP</u> L'OAP communale fait apparaître l'objectif de dispositifs d'accompagnement tels que les parkings relais permettant d'accéder à la halte ferroviaire de Roex disposant d'une bonne desserte pour poursuivre le trajet ou encore des aires de covoiturage.	<u>Règlement/Zonage</u> Le règlement ne contraint pas la réalisation de grandes infrastructures routières.	
Poursuivre l'adaptation des transports "en commun", en intégrant les perspectives technologiques	<u>OAP Communale et OAP sectorielle :</u> Elles font apparaître la position des arrêts de bus par rapport aux nouvelles zones d'urbanisation. Leur proximité a été privilégiée pour développer l'usage des transports en commun.	<u>Règlement/Zonage :</u> Le règlement ne contraint pas le bon aboutissement de cet objectif.	
"Apaiser" la ville en facilitant les	<u>OAP communale :</u>	<u>Règlement/Zonage :</u>	



nouvelles pratiques de déplacement en mode doux	Les cheminements doux existants sont préservés comme localisés dans l'OAP communale. Il est à noter que pour assurer un maillage et une connexion apaisée des futurs quartiers, les liaisons douces à mettre en place sont indiquées au sein des OAP sectorielles. Enfin, est inscrit le projet de garage à vélos à côté de la halte ferroviaire au sein de l'OAP Communale.	Le règlement ne contraint pas le bon aboutissement de cet objectif. Cf. justifications réglementaires de l'objectif « Faire émerger de nouvelles habitudes de mobilité sur le territoire » développées ci-dessus.	
Garantir une bonne couverture du territoire en équipements	<u>OAP communale :</u> Les projets d'équipements communaux apparaissent sur ce niveau d'OAP avec pour objectif une mise en réseau de ceux-ci afin d'en assurer le meilleur accès pour l'ensemble des habitants.	<u>Règlement/Zonage :</u> Création d'une zone UL, couvrant une emprise à usage de détente et de loisirs (cityparc). Des règles ont été introduites afin d'assurer leur maintien et leur pérennité. Dans les autres zones que UL, des dispositions réglementaires ont été définies pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics afin d'en favoriser le maintien et l'évolution d'une offre qualitative, capable de répondre aux besoins présents et futurs des habitants.	<u>Annexes :</u> Informations concernant le planning du développement de la fibre sur le territoire et de l'accès facilité à internet de la même manière pour tous.
Veiller au rapprochement et à l'équilibre de l'offre de services	<u>OAP :</u> Favoriser la mixité fonctionnelle et viser un niveau d'équipement équilibré.	<u>Règlement/Zonage :</u> Le règlement du PLU autorise une mixité fonctionnelle au sein des zones mixtes urbaines et à urbaniser : artisanat, bureaux, entrepôts, etc. (ARTICLES 1 et 2). Aussi, ce principe permet de favoriser les liens entre les différents types d'activités : résidentielles, artisanales, de services, commerciales.	Cet objectif n'a pas de traduction opérationnelle dans le document d'urbanisme PLU. Sa mise en œuvre sera réalisée via les politiques publiques de la collectivité et l'organisation de la gouvernance.



E. Axe 5 : Une responsabilité sociétale exigeante : lien social et solidarités au service du bien vivre ensemble

RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD	OAP COMMUNALE ET/OU SECTORIELLE	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	AUTRES JUSTIFICATIONS (PIÈCES DU PLUI, OBSERVATIONS)
Cultiver l'état d'esprit constructif et collaboratif des acteurs du territoire	Cet objectif n'a pas de traduction opérationnelle dans le document d'urbanisme PLU. Sa mise en œuvre sera réalisée via les politiques publiques de la collectivité et l'organisation de la gouvernance.		
Renforcer l'adéquation de l'économie avec les aspirations de la population	Cet objectif n'a pas de traduction opérationnelle dans le document d'urbanisme PLU. Sa mise en œuvre sera réalisée via les politiques publiques de la collectivité et l'organisation de la gouvernance.		
Enrichir les échanges entre les composantes urbaine et rurale du territoire		<u>Règlement/Zonage</u> Les dispositions inscrites dans le règlement ont pris en compte les spécificités des morphologies et des fonctionnalités de la commune par rapport aux communes limitrophes et aux autres communes de la CUA. Les zones mixtes urbaines et à urbaniser ont été déclinées en fonction de ces spécificités du caractère rurale de la commune de Roeux avec des règles distinctes en termes d'emprise au sol, de hauteur, d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, d'aspect extérieur des clôtures, de proportion minimale d'espaces végétalisés, de superficie des espaces de convivialité et de normes de stationnement.	Au-delà des dispositions inscrites dans le règlement, cet objectif pourra être atteint via la mise en œuvre des politiques publiques de la collectivité et l'organisation de la gouvernance.



		Les points forts de la commune ont été mis en avant notamment en utilisant des outils de protection des éléments du patrimoine végétal et bâti avec pour le bâti, des fiches descriptives des éléments à préserver ou valoriser. La déclinaison à l'échelle du territoire de la Trame Verte et Bleue contribue à tisser des liens entre la commune de Roëux et les autres communes : urbaines et rurales de la CUA. Les corridors restreints s'accompagnent de cheminements doux et de circuits de découverte du territoire.	
Proposer une offre résidentielle garante de mixité sociale		<u>Règlement/Zonage</u> Le règlement ne contraint pas le bon aboutissement de cet objectif. Cf. justifications réglementaires de l'objectif de l'axe 3 « proposer une solution de logement ou d'hébergement pour couvrir les besoins de tous aux différentes étapes de la vie » développées ci-dessus.	
Des ambitions convergentes vers une approche globale du bien être	Cet objectif n'a pas de traduction opérationnelle dans le document d'urbanisme PLUI. Sa mise en œuvre sera réalisée via les politiques publiques de la collectivité et l'organisation de la gouvernance.		