



6 communes

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

## Livret 2

# Explication des choix retenus

*Partie 1 - EXPLICATION DES CHOIX  
RETENUS POUR ETABLIR LE PADD*

*Approbation*





# SOMMAIRE

## Table des matières

<b>Partie 1 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD .....</b>	<b>1</b>
<b>A. Du projet de territoire au PADD : analyse de plusieurs scénarii .....</b>	<b>3</b>
I / Les fondations du projet de territoire .....	3
II / Les scénarii étudiés.....	5
III / Les choix opérés par rapport aux besoins répertoriés .....	10
<b>AXE 1 : UNE ECONOMIE A HAUTE VALEUR HUMAINE AJOUTEE PROFITABLE AUX HABITANTS DU TERRITOIRE .....</b>	<b>11</b>
<b>AXE 2 : UN CADRE DE VIE PRIVILEGIE : UN ENVIRONNEMENT NATUREL ET UN PATRIMOINE HISTORIQUE A PRESERVER.....</b>	<b>13</b>
<b>AXE 3 : UNE ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE RENFORCEE GARANTE DES GRANDS EQUILIBRES SOCIO-ECONOMIQUES ET DU POSITIONNEMENT COMPETITIF DU TERRITOIRE .....</b>	<b>15</b>
<b>AXE 4 : UN TRES HAUT NIVEAU DE SERVICE A LA POPULATION FACILITATEUR DE DEPLACEMENTS ET DE VIE QUOTIDIENNE .....</b>	<b>19</b>
<b>AXE 5 : UNE RESPONSABILITE SOCIETALE EXIGEANTE : LIEN SOCIAL ET SOLIDARITES AU SERVICE DU BIEN VIVRE ENSEMBLE .....</b>	<b>21</b>
<b>B. Choix retenus en faveur de la préservation et de la valorisation de l'environnement.....</b>	<b>23</b>
I / La Trame Verte et Bleue .....	23
II / Risque santé .....	23
III / Climat énergie .....	24
IV / Paysage .....	25
<b>C. Justification des objectifs chiffrés de modération de consommation foncière du PADD au regard du SCoT et des dynamiques économiques et démographiques .....</b>	<b>26</b>
I / Le choix d'un objectif chiffré de modération de consommation foncière .....	26
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.....	28
IV / Un objectif qui s'inscrit également dans une démarche qualitative portée par le PADD ..	29
<b>D. Dispositions en faveur de la limitation de consommation d'espace et du renouvellement de la ville sur elle-même.....</b>	<b>31</b>
I / Des propositions méthodologiques favorisant la mutation urbaine.....	31
II / Une délimitation des zones à urbaniser du PLUi respectant l'objectif chiffré de consommation foncière.....	32
III / Des OAP dont les dispositions favorisent une urbanisation compacte et de qualité .....	38
IV / Des dispositions règlementaires permettant la densification des tissus urbains constitués .....	38



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

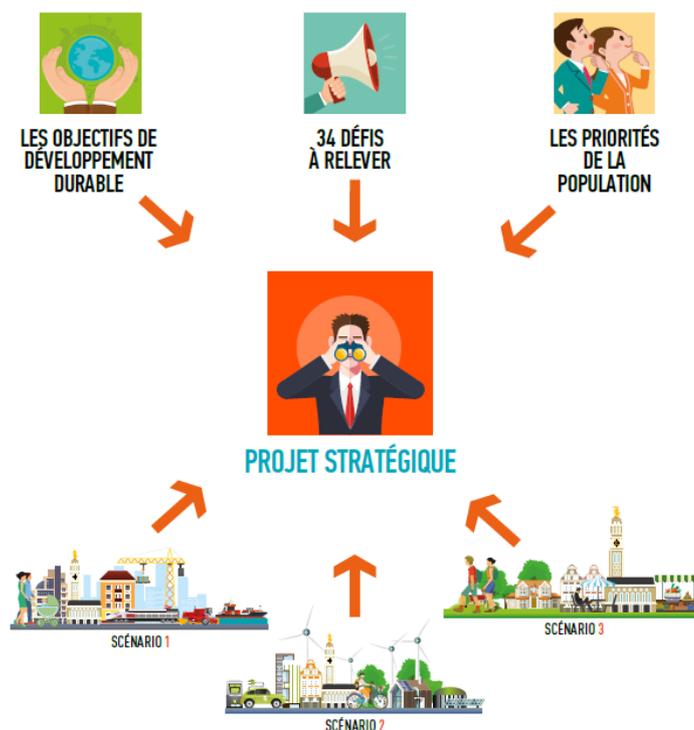
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) expose les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues de manière globale par la Communauté Urbaine d'Arras pour les années à venir, en articulation avec les documents de planification d'échelle supra-communale. Il est élaboré sur la base des enjeux mis en évidence par le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement du PLUi 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 des 6 communes 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 PLUi, 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 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 de leur projet de territoires, les communes souhaitent 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 les 6 communes par rapport au niveau de population de 2014,
- Une croissance à 6% pour les communes rurales et 7,5% pour Rivière, identifiée comme pôle relais 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 à toutes les communes (-0,40 ou -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 par la CUA pour construire le scénario prospectif lié au projet de planification intègre, en parallèle des phénomènes sociétaux, des données de contexte local. Ces caractéristiques propres à une commune comme Rivière sont la présence de :

- Beaucoup de personnes de plus de 60 ans aujourd'hui à Rivière (27,1 % de la population communale, INSEE 2014) : à l'horizon du PLUi, 2032, 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 à Rivière\* : ces enfants vont grandir, beaucoup d'entre eux deviendront, à l'horizon du PLUi, des étudiants et jeunes actifs qui quitteront la commune pour les pôles d'études et d'emploi, participant au desserrement. \*Les familles monoparentales et couples avec enfants représentent 35,3 % des ménages de Rivière, et les enfants de 0 à 15 ans constituent 17,8 % de la population de la commune.

Au final, 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, pour les communes rurales, 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 0,40 à 0,45 qui affecte les communes de l'espace rural 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 non pôles. En revanche, pour les communes ayant un statut de pôle, dont Rivière, la méthode de la CUA n'applique pas de seuil minimal de 2, ceci étant une mesure qui répond à l'orientation du SCOT qui entend prioriser le développement de l'offre résidentielle d'abord dans les communes pôles.



### **Le maintien de la population de 2014**

Il s'agit ici de calculer de manière théorique le nombre de logements qui serait à construire à l'horizon d'ici 2030 pour que le territoire conserve son nombre d'habitants depuis le dernier recensement. Un principe de diminution de la taille moyenne de 0,45 pour les communes rurales et de 0,4 pour les pôles relais (en l'espèce Rivière), est appliqué, avec un seuil minimal de 2 personnes par logement pour les communes rurales. Les chiffres sont arrondis au nombre entier supérieur.

	Population en 2014	Résidences Principales en 2014	Taille moyenne des ménages en 2014	Desserrement prévu sur la période 2016-2032	Taille des ménages en 2030 (seuil minimal de 2 pour les communes rurales)	Résidences principales nécessaires en 2030	Logements nécessaires pour le maintien de la population de 2014
<b>Basseux</b>	<b>134</b>	56	2,44	-0,45	2	67	<b>11</b>
<b>Boiry-Sainte-Rictrude</b>	<b>404</b>	168	2,38	-0,45	2	202	<b>34</b>
<b>Boiry-Saint-Martin</b>	<b>280</b>	113	2,52	-0,45	2,07	135	<b>22</b>
<b>Ficheux</b>	<b>497</b>	207	2,41	-0,45	2	249	<b>42</b>
<b>Ransart</b>	<b>417</b>	156	2,73	-0,45	2,28	183	<b>27</b>
<b>Rivière</b>	<b>1131</b>	473	2,38	-0,4	1,98	572	<b>99</b>
<b>Total</b>	<b>2863</b>	<b>1173</b>	<b>2,44</b>	<b>0,44</b>	<b>2</b>	<b>1408</b>	<b>236</b>

Ainsi, pour maintenir la population sur les 6 communes, un objectif de construction de 236 logements est nécessaire.

### **Un objectif de croissance de 7,5% pour Rivière et de 6% pour les communes rurales**

Les chiffres sont arrondis au nombre entier supérieur.



	Objectifs de croissance de 7,5% pour Rivière et 6% pour les autres communes	Résidences Principales en 2014	Taille moyenne des ménages en 2014	Desserrement prévu sur la période 2016-2032	Taille des ménages en 2030 (seuil minimal de 2)	Résidences principales nécessaires en 2030	Logements nécessaires pour une croissance de 7,5% pour Rivière et 6% pour les autres communes
<b>Basseux</b>	<b>142</b>	56	2,44	-0,45	2	71	<b>15</b>
<b>Boiry-Sainte-Rictrude</b>	<b>429</b>	168	2,38	-0,45	2	215	<b>47</b>
<b>Boiry-Saint-Martin</b>	<b>297</b>	113	2,52	-0,45	2,07	143	<b>30</b>
<b>Ficheux</b>	<b>527</b>	207	2,41	-0,45	2	264	<b>57</b>
<b>Ransart</b>	<b>443</b>	156	2,73	-0,45	2,28	195	<b>39</b>
<b>Rivière</b>	<b>1216</b>	473	2,38	-0,4	1,98	615	<b>142</b>
<b>Total</b>	<b>3054</b>	<b>1173</b>	<b>2,44</b>	<b>0,44</b>	<b>2</b>	<b>1502</b>	<b>329</b>

Pour répondre aux objectifs démographiques, la réalisation de 329 logements est nécessaire. Il faut déduire de ces chiffres les logements réalisés depuis 2015, soit 6 logements.



	Logements à produire pour le maintien	Logements réalisés depuis 2015	Besoin net pour le maintien	Logements à produire pour répondre aux objectifs du PADD	Logements réalisés depuis 2015	Besoin net en logements pour répondre aux objectifs du PADD
<b>Basseux</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>11</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>15</b>
<b>Boiry-Sainte-Rictrude</b>	<b>34</b>	<b>0</b>	<b>34</b>	<b>47</b>	<b>0</b>	<b>47</b>
<b>Boiry-Saint-Martin</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>22</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>30</b>
<b>Ficheux</b>	<b>42</b>	<b>1</b>	<b>41</b>	<b>57</b>	<b>1</b>	<b>56</b>
<b>Ransart</b>	<b>27</b>	<b>4</b>	<b>23</b>	<b>39</b>	<b>4</b>	<b>35</b>
<b>Rivière</b>	<b>99</b>	<b>1</b>	<b>98</b>	<b>142</b>	<b>1</b>	<b>141</b>
<b>Total</b>	<b>236</b>	<b>6</b>	<b>230</b>	<b>329</b>	<b>6</b>	<b>323</b>

Ces logements seront à localiser en priorité au sein du tissu urbain existant, ou sous forme de renouvellement urbain, afin de limiter la consommation d'espace agricole, comme l'énonce 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.

Les densités sont les suivantes :

- 18 logements/ha pour le pôle relais constitué par Rivière,
- 16 logements/ha pour les communes rurales.



En outre, un objectif de résorption de la vacance et de renouvellement urbain est affiché pour la commune de Rivière. En effet, elle présente un taux de logements vacants de 8,2% en 2014, contre 6% à l'échelle des 6 communes. Sur le parc total de logements, soit 523, 43 sont vacants. Afin d'atteindre cette moyenne, a minima 12 logements doivent être résorbés, à déduire donc des besoins.

En termes de renouvellement urbain, Rivière dispose de nombreux corps de ferme de grande taille pouvant être éventuellement divisés en logements. Il est donc proposé d'appliquer un taux de renouvellement de 0,2% sur l'ensemble du parc, soit 11 logements potentiels à ajouter.

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
<b>Basseux</b>	16	11	0,69	15	0,94
<b>Boiry-Sainte-Rictrude</b>	16	34	2,13	47	2,91
<b>Boiry-Saint-Martin</b>	16	22	1,38	30	1,89
<b>Ficheux</b>	16	42	2,59	56	3,47
<b>Ransart</b>	16	27	1,70	35	2,17
<b>Rivière</b>	18	99 (-12 logements vacants à résorber et 11 logements en renouvellement urbain) soit 76 logements	4,2	141 (-12 logements vacants à résorber et 11 logements en renouvellement urbain) soit 118 logements	6,5
		207	12,69	301	17,88

Les besoins en surface s'élèvent au total à 12,69 ha pour le maintien de la population et à 17,88 ha pour atteindre les objectifs de croissance souhaités.



### III / Les choix opérés par rapport aux besoins répertoriés

A travers son PADD, la Communauté Urbaine d'Arras se fixe l'ambition de devenir, à l'horizon 2030, 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, au plan régional, 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 l'agglomération et sa ville centre 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, les six communes bénéficient d'une localisation stratégique, à proximité des autoroutes A1, A2 et A26, mais également de la gare d'Arras et des haltes ferroviaires d'Achiet-le-Grand et Aubigny-en-Artois. Cette situation géographique justifie le développement envisagé sur le territoire, avec, de surcroît, les projets de nouvelle gare TGV européenne et du REGL.

### *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 14,6% des actifs travaillent sur le territoire des 6 communes. 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.



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

Une mixité fonctionnelle doit être recherchée, afin d'éviter que les communes ne soient que des lieux de résidences. En effet, les communes du territoire sont plutôt résidentielles, bien qu'elles accueillent des équipements, quelques commerces de proximité et des activités artisanales.

L'objectif est de conforter le pôle économique que constitue la sucrerie à Boiry-Sainte-Rictrude, mais également les autres activités présentes sur le territoire, telles que les activités artisanales ou encore la plate-forme logistique sur Ficheux. En ce sens, le zonage et le règlement favorisent la mixité fonctionnelle, tout en assurant une compatibilité entre les usages. Le caractère de pôle relais de Rivière pourra également être affirmé avec l'accueil de nouvelles activités, d'équipements...

### ***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<sup>ère</sup> guerre mondiale...

Sur le territoire des 6 communes, de nombreux points d'appui au développement touristique ont été identifiés, comme les chemins de randonnées et notamment la voie verte, les châteaux de Basseux et Rivière, le petit patrimoine bâti... Ces éléments font l'objet d'une protection au sein des pièces réglementaires du PLUi.

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 PLUi 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 PLUi 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 relevés lors du diagnostic agricole effectué dans le cadre du PLUi.

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 PLUi 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.

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

Fort 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 CUA ambitionne 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 CUA 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. Dès lors, le développement du site de la sucrerie, de la plateforme-logistique à Ficheux sont permis par le règlement du PLUi, mais dans les limites de leur emprise existante.

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

Le territoire est principalement composé de plaines agricoles cultivées situées au-delà des zones urbanisées. Les espaces boisés, bocagers peu nombreux seront préservés, de même que les espaces de nature liés aux vallées du Crinchon ou du Cojeul.

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 autour des villages ainsi que les places vertes, espace de rencontre et de centralité au cœur de chaque bourg.

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 enjeux écologiques sur le territoire, principalement autour du Crinchon et du Cojeul et impactant principalement les communes de Rivière, Basseux, Boiry-Saint-Martin et Boiry-Sainte-Rictrude. 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 des communes 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 représentant 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 (calvaire, chapelles, niches...), des châteaux (Basseux, Rivière...), 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 PLUi permettent d'assurer un développement qualitatif, notamment l'OAP réglementaire sur Rivière qui prescrit des volumes, des implantations, des matériaux, afin d'assurer la réalisation d'une opération d'aménagement de qualité.

De même, l'inconstructibilité de terrains aux abords des monuments historiques sur Rivière et Basseux permet également d'assurer la conservation des perspectives monumentales.

### ***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 du territoire.

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 aux communes 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 PLUi se fixe pour objectif de diminuer son rythme d'artificialisation des terres agricoles d'ici à 2030. Cet objectif pourra être atteint grâce à :
  - o 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 40% en trame urbaine et pour 60% en extension.
  - o Une graduation de la densité et du volume de production de logements confortant les principales polarités du territoire, à savoir le pôle relais (Rivière) tout en laissant la possibilité de se développer de manière adaptée au regard de leurs capacités 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 CUA ambitionne 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 CUA étudiera la faisabilité de « quartier à énergie positive ».



La stratégie de développement urbain portée par 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 ont été identifiés dans le diagnostic, pris en compte dans la détermination des zones d'aménagement futures, et localisés dans les pièces réglementaires, notamment le risque d'inondation.

## **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***

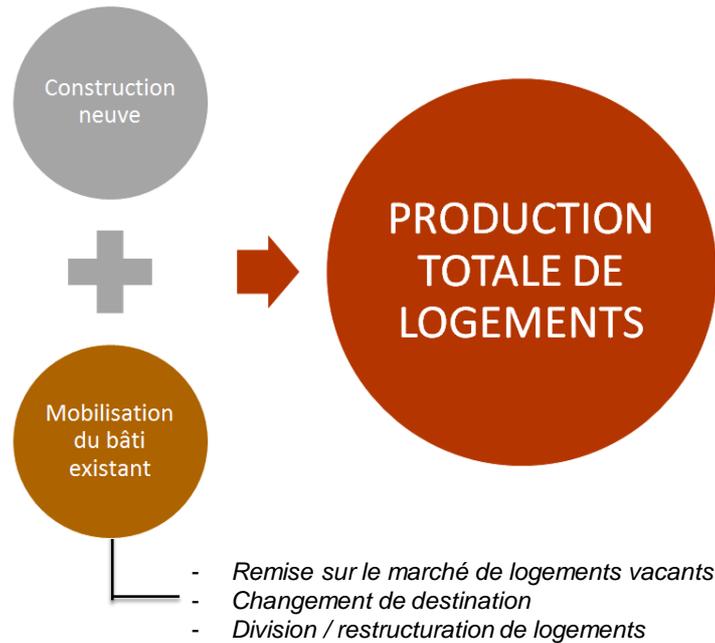
Au travers du PLUi, le territoire souhaite conforter son attractivité résidentielle, à la fois pour fidéliser ses habitants actuels mais aussi pour attirer, donner envie à de nouveaux ménages plus aisés de venir s'installer sur son territoire.

En ce sens, calqué sur les objectifs de croissance identiques à ceux des autres communes de la CUA, une croissance de 7,5% est envisagée pour Rivière, pôle relais, et de 6% pour les communes rurales.

Cela représente une enveloppe minimale de 320 à 340 logements à l'horizon 2030, sachant qu'un maintien de la population nécessiterait environ 235 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 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 PLUi entend viser un développement résidentiel :

- Qui soit vecteur d'équilibres entre les communes : 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 :

- Conforter le pôle relais rural que constitue Rivière,
- Valoriser et préserver les atouts résidentiels des communes rurales 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 ces communes.

Concrètement, il est visé une croissance démographique plus significative sur Rivière et plus modeste dans les communes rurales.

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, les collectivités encourageront en priorité la réalisation de nouveaux logements diversifiés :

- Sur les espaces à reconquérir ou à requalifier (friches ou dents creuses) et dans les secteurs identifiés comme des poches de vacance à résorber. Elles tendront à renforcer les centralités, comme sur Ficheux ou encore Boiry-Saint-Martin,
- Dans le cadre des opérations de résorption de la vacance, 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 :

- 18 logements par hectare pour Rivière,
- 16 logements par hectare dans autres communes.

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 :

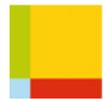
- Répondant à la diversité des besoins : jeunes, seniors, familles, personnes en situation de fragilité économique, classes moyennes...
- Et qui offre des possibilités de parcours résidentiels adaptés aux différentes étapes du parcours personnel des habitants et aux imprévus et accidents de la vie auxquels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

Afin de répondre à l'ensemble des besoins de la population, la CUA poursuivra la stratégie élaborée dans son Programme Local de l'Habitat 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 mobilisera 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.

La CUA promouvra le renforcement de l'adaptation des logements, 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.



- La CUA étudiera les conditions de développement de places d'hébergement (insertion, résidences accueil, maisons relais et foyers jeunes travailleurs) 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 CUA 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 2030, 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, la CUA s'engage à 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.

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 CUA.

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.

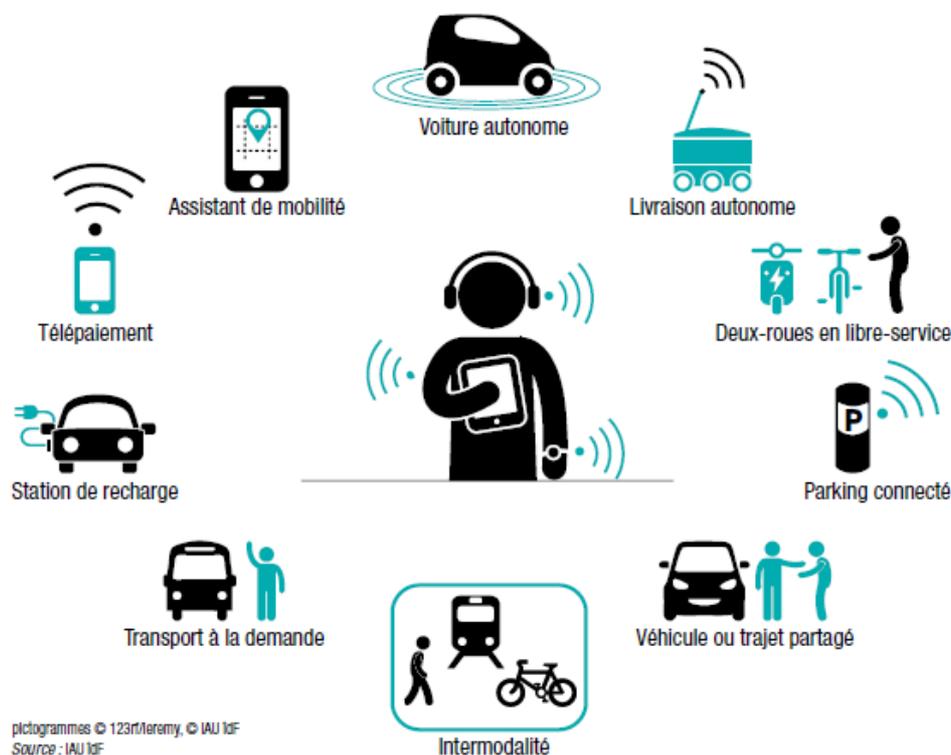
Contrairement aux biocarburants ou à la voiture électrique, qui cherchent à conserver/prolonger le règne de la voiture en réduisant seulement son impact environnemental, la vraie innovation en matière de transport s'apparente en fait à une révolution des mentalités.

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 les pôles ruraux seront adaptées (étude de prolongement de lignes régulières existantes, étude d'un rabattement sur celles-ci par le Transport à la Demande (TAD), modes alternatifs...)

Afin de 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.

### *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 CUA a décidé 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. Il s'agira de s'appuyer sur le pôle relais pour assurer une bonne couverture du territoire en termes d'équipement à la fois de service et d'activités économique au sens large du terme.

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 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 CUA 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 CUA 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 Communauté urbaine 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 PLUi. 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 l'agglomération 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 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 exemples, 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 territoire de la Communauté Urbaine d'Arras 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. Le PADD répond à cet enjeu majeur en assurant la



protection des captages, grâce à de forts investissements pour une eau distribuée de qualité, tout en portant l'ambition de réduire la consommation des particuliers en parallèle. Le PADD définit également des objectifs en matière de gestion des eaux pluviales et des eaux usées en favorisant l'infiltration à la parcelle, en assurant le dimensionnement des stations d'épurations 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 sur le territoire du Grand Arras.

Ainsi, à travers ces multiples objectifs, le projet répond aux grands enjeux et défis auxquels le territoire 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 d'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.

La Communauté Urbaine 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 PLUi des 6 communes 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 est principalement composé de grands espaces agricole agrémentés d’une constellation de petits espaces forestiers ainsi que d’espaces bocagers résiduels et de prairies et de deux vallées principales. 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 grands ensembles boisés et les vallées.

La mise en valeur de ces éléments de patrimoine et le développement d’espaces de loisir au sein 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 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. Les espaces de développement du territoire bâti inscrit au PLUi 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, et non pas uniquement sur les 6 communes.

Sur l'ensemble du territoire, l'artificialisation s'est effectuée principalement sur les espaces agricoles et naturels avec 407.43 ha d'espaces artificialisés, soit 91.6% des espaces consommés.

A ce rythme, sur la temporalité de 16 ans du PLUi, la consommation de terres agricoles s'élève à 651.88 hectares. C'est pourquoi à l'horizon du PLUi, l'ambition de la CUA est de consommer au maximum 420 hectares et d'impulser une réduction pérenne de la consommation de terres agricoles qui représentent la plus grosse part des terres artificialisées.

#### *La consommation de terres agricoles 2006/2016 en détail*

La consommation globale est de 8 ha en tissu urbain existant et de 3,2 ha en extension, soit au total 11, 2 ha consommés, uniquement pour de l'habitat.

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



Communes	Surface consommée en PAU	Surface consommée en extension	Total
Rivière	3.4	0.73	4.13
Boiry-Sainte-Rictrude	1.05	0.86	1.91
Boiry-Saint-Martin	0.9	0	0.9
Ransart	0.57	0.93	1.5
Ficheux	1.88	0.03	1.91
Basseux	0.15	0.71	0.86

La consommation de terres agricoles et naturelles s'élève entre 2006 et 2016 à 4.68 ha.

#### *Le projet de PLUi en détail*

Dans le cadre du projet de PLUi 2016-2032, la surface totale dédiée à l'urbanisation, en trame urbaine et en extension, est reprise ci-après :

Communes	Répartition PAU / Extension				
	Dans la PAU (ha)	% dans la PAU	En extension (ha)	% en extension	Dont consommation de terres agricoles présumée (ha) RPG 2016
Basseux	0,3	35%	0,56	65%	0,34
Boiry-Sainte-Rictrude	1,12	39,5%	1,71	60,5%	1,57
Boiry-Saint-Martin	0,66	33,3%	1,31	66,7%	1,41
Ficheux	2,66	79,5%	0,68	20,5%	1,05
Ransart	1,28	54,9%	1,05	45,1%	0,47
Rivière	4,37	66%	2,13	34%	3,32
<b>Total</b>	<b>10,39</b>	<b>58,2%</b>	<b>7,44</b>	<b>41,8%</b>	<b>8,16</b>

Au total, les surfaces en extension représentent 7,44 ha, soit 41% de la surface à urbaniser, sur les 17,83 ha de terrains disponibles.

Parmi ces terrains, 8,16 ha sont des terres agricoles, soit 45% 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.

L'élaboration de ce PLUi à l'échelle des 6 communes 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.

## **II / Un objectif en adéquation avec la dynamique engagée par le SCOT en cours de révision**

Les objectifs de réduction de la consommation de terres agricole annoncés par le PLUi émergent d'une cohérence totale avec le SCOT actuellement en révision. 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 est de 244 hectares à horizon 20 ans ce qui, ramené au temps du PLUi donne 195 hectares dédiés à l'habitat soit environ 12 hectares par an.

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, le PLUi 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 des 6 communes, il n'y pas d'extension des zones économiques prévue.

## **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 locaux vacants, 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 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 à 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 PLUi.

Il faut préciser que les emplacements réservés n'ont pas été comptabilisés dans le calcul de la consommation d'espace. En effet, il s'agit d'un outil foncier, à différencier du zonage qui rend ou non des terrains constructibles, susceptibles de générer de la consommation d'espace conformément à la méthodologie expliquée plus haut.

De même, les STECAL n'ont pas été comptabilisés, car ils ne reprennent que des surfaces déjà artificialisées.

Les extensions en zone urbaine ont été comptabilisées lorsqu'elles ne se trouvent pas dans la tâche urbaine.

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

La stratégie de développement urbain portée par la CUA 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.

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.

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 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 2016 (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 PLUI : **7,5% de croissance pour le pôle relais et 6% pour les autres communes.**
- 2) Définir une prospective par strate communale
- 3) Aboutir à un besoin théorique par commune sur la base des objectifs et densités du SCoT en vigueur.

#### **Objectif :**

- Garantir l'équité entre les communes.

#### **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 5000m<sup>2</sup> 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 PLUI 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 18 logements/ha pour Rivière et 16 logements/ha pour les autres communes.
- Afficher un objectif de résorption de logements vacants et de renouvellement pour Rivière.

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

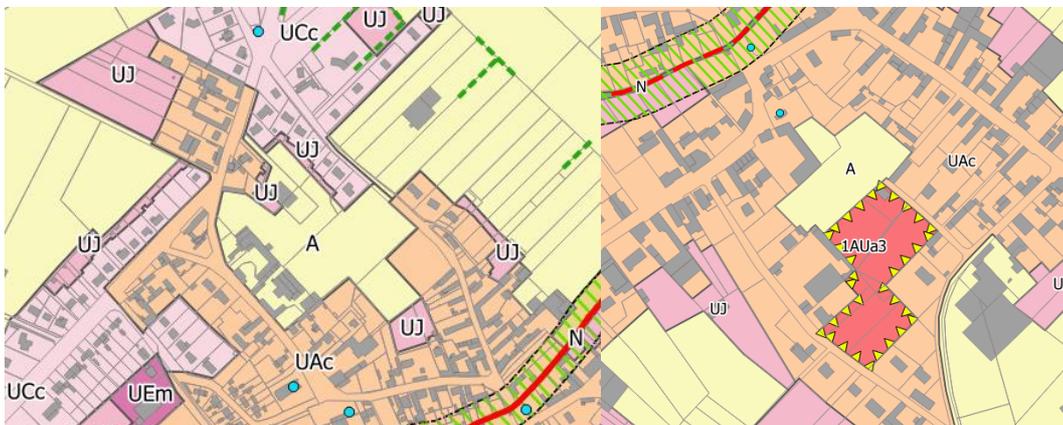
La délimitation des zones découle des gisements les plus pertinents retenus par les communes pour le développement de leur territoire. Ces gisements répondant à l'objectif démographique défini dans le PADD et aux obligations de réductions de consommation des terres cultivées, le découpage proposé au 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 environ 18 ha. Sur l'ensemble des 6 communes, les gisements fonciers, dont les zones d'extension, représentent au total 17,83 ha.**

Parmi les terrains mobilisables, 7,44 ha sont en extension.

Parmi l'ensemble des surfaces disponibles (en trame urbaine et en extension), 8,16 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 économique sur Ficheux n'a pas été conservée. De même, certains terrains agricoles à enjeux, bien que situés en cœur d'îlot, ont été maintenus en zone agricole.



*Cœurs d'îlots repris en zone A sur Boiry-Sainte-Rictrude et Boiry-Saint-Martin*



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.

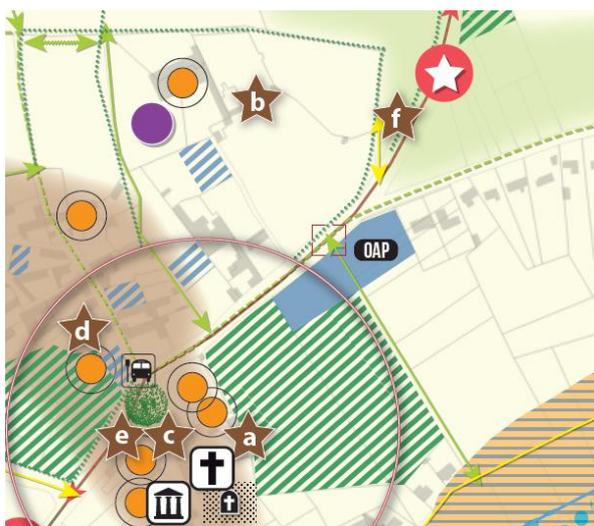
La délimitation des zones à urbaniser s'est faite en concertation avec l'ensemble des acteurs du territoire pour s'assurer d'une cohérence globale dans l'urbanisation des communes. Ces délimitations émanent du croisement de l'ensemble des contraintes des zones avec des choix stratégiques et pertinents portés par un projet de territoire partagé par tous.

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. »

En ce sens, les zones d'extensions correspondant à des coupures urbaines ont été affectées en zone U.

#### Sur Basseux :

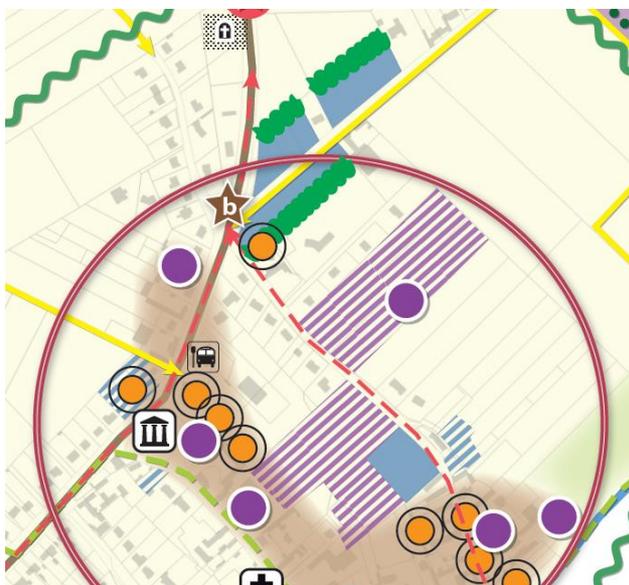
La zone d'extension a été localisée en continuité du tissu urbain existant, entre la centralité communale et les habitations le long du chemin des Bouleaux. Les boisements existants sont au maximum préservés par le PLUi, et des prescriptions ont été édictées dans les OAP afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions avec l'environnement immédiat, la commune étant couverte en partie par un périmètre de protection des Monuments Historiques.



■ Prévoir des secteurs d'extension urbaine

**Boiry-Sainte-Rictrude :**

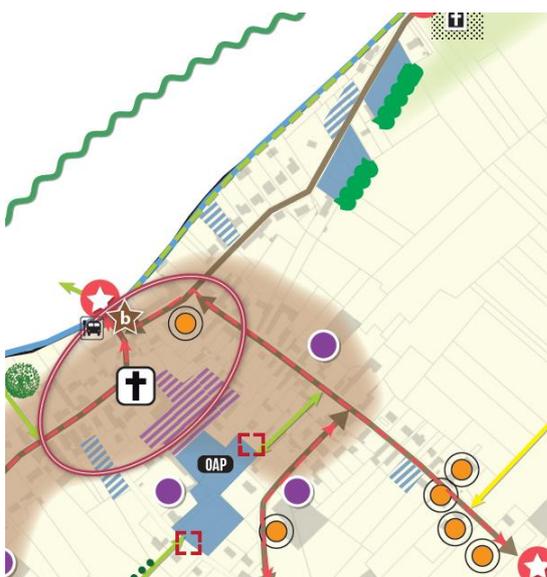
Les zones d'extension viennent densifier des coupures d'urbanisation sur la commune. Elles sont situées à proximité immédiate de la centralité. Les espaces à enjeux agricoles ont été exclus de la zone constructible.



■ Prévoir des secteurs d'extension urbaine

**Boiry-Saint-Martin :**

De même que sur Boiry-Sainte-Rictrude, des zones d'extension viennent compléter le tissu urbain existant en urbanisant des coupures urbaines. Un cœur d'îlot a également été repris en extension, permettant l'urbanisation entre la rue de Moyenneville et la rue du château d'eau.



■ Prévoir des secteurs d'extension urbaine



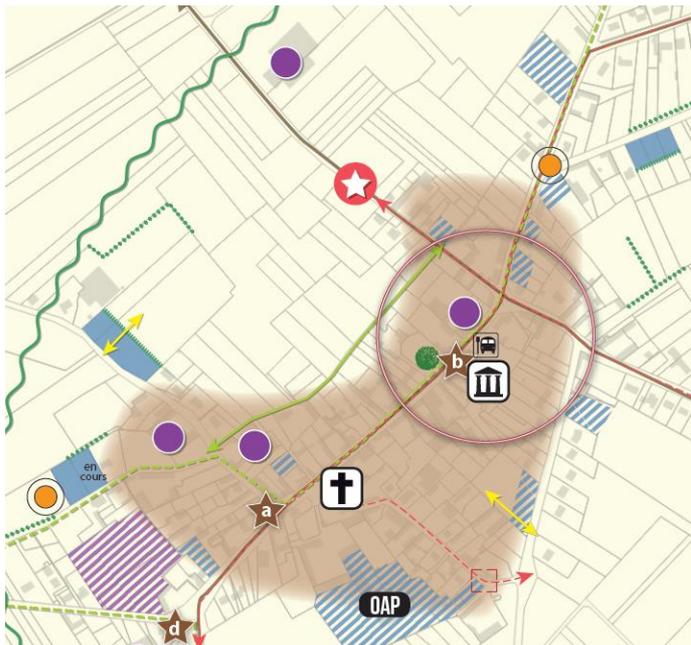
Sur ce site, une partie a été conservée en zone A car présentant des enjeux agricoles. L'OAP prévoit néanmoins le maintien d'un espace perméable afin de permettre une urbanisation sur le plus long terme, et d'éviter l'enclavement de ce terrain. Un bouclage est prévu entre l'impasse de l'Europe et la rue du Château d'eau afin d'assurer une fluidité du trafic.

La parcelle agricole maintenue bénéficie de deux accès : au nord, via la rue de la Mairie (accès depuis la ferme attenante à la parcelle), et à l'est, depuis l'impasse de l'Europe.



### Ficheux :

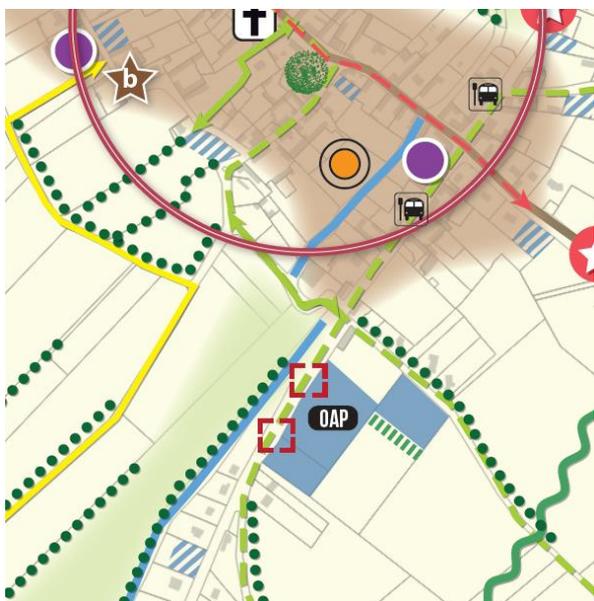
De même, les zones d'extension viennent compléter le tissu urbain existant. Sur l'une des zones d'extension des constructions sont en cours de réalisation.



■ Prévoir des secteurs d'extension urbaine

**Ransart :**

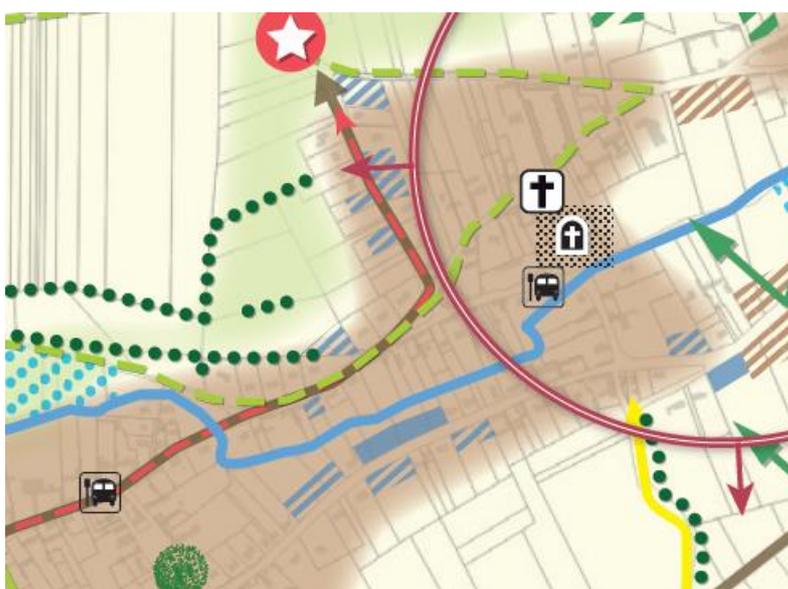
Une seule zone d'extension est prévue, sous forme d'opération d'ensemble. Elle permet de densifier le secteur entre la route de Monchy et la rue des Frênes, dans la continuité des constructions en cours de réalisation.



■ Prévoir des secteurs d'extension urbaine

**Rivière :**

Des zones d'extension ont été inscrites dans des coupures d'urbanisation en tenant compte des enjeux environnementaux et paysagers, notamment des perspectives sur les monuments classés.



■ Prévoir des secteurs d'extension urbaine



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

Le projet de PLUi 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 PLUi traduit le projet de développement différencié du territoire, en prévoyant un développement adapté pour le pôle relais et les autres communes.

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 selon les types de territoires (pôles relais et communes rurales), en déclinaison des prescriptions du SCoT et des orientations du PADD. Ainsi, une densité minimale de 18 logements/ha a été fixée sur Rivière, et de 16 logements/ha dans les autres communes.

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 PLUi 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 PLUi



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 PLUI 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 PLUI, 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 augmentation de l'emprise au sol autorisée par rapport aux limites qui s'appliquaient dans la plupart des POS et PLU jusqu'alors en vigueur 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 à 70%. 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 PLUI 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.

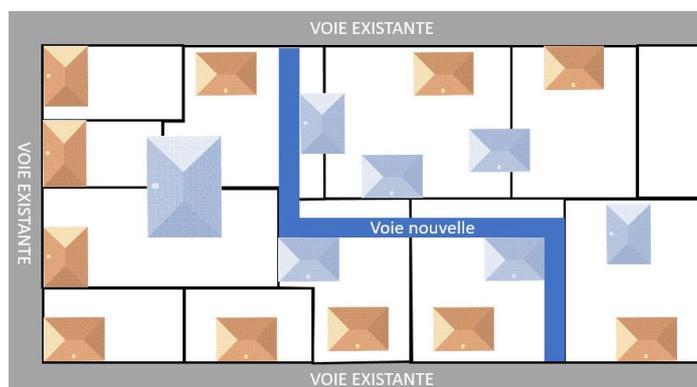
L'aménagement de ces espaces est encadré de manière à ce qu'ils ne correspondent pas à des délaissés mais à de réels espaces participant au cadre de vie de l'opération (regroupés pour partie d'un seul tenant et visibles à partir des espaces ouverts au public).

Le PLUI 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 que suite à 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 PLUi fixe un recul minimum de 5 mètres de retrait alors que la quasi-totalité des zones d'activités économiques des PLU en vigueur 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 PLUi 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 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. Le PLUi 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 PLUi 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 PLUi 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 PLUi 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 PLUi. 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 PLUi.