



6 communes

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

# Livret 2

## Explication des choix retenus

### *Partie 4 – SYNTHÈSE*

### *Approbation*





# SOMMAIRE

## *Table des matières*

<b>Partie 4. JUSTIFICATIONS DE LA NECESSITE DES DISPOSITIONS POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD :</b> .....	<b>3</b>
<b>TABLEAU DE SYNTHÈSE</b> .....	<b>3</b>
<b>A. Axe 1 : Une économie à haute valeur humaine ajoutée profitable aux habitants du territoire</b> .....	<b>4</b>
<b>B. Axe 2 : Un cadre de vie privilégié : Un environnement naturel et un patrimoine historique à préserver</b> .....	<b>10</b>
<b>C. Axe 3 : Une attractivité résidentielle renforcée garante des grands équilibres socio-économiques et du positionnement compétitif du territoire</b> .....	<b>20</b>
<b>D. Axe 4 : Un très haut niveau de service à la population facilitateur de déplacements et de vie quotidienne</b> .....	<b>26</b>
<b>E. Axe 5 : Une responsabilité sociétale exigeante : lien social et solidarités au service du bien vivre ensemble</b> .....	<b>28</b>



## LIVRET 2

# ***Partie 4. JUSTIFICATIONS DE LA NECESSITE DES DISPOSITIONS POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD :***

## **TABLEAU DE SYNTHÈSE**

Cette synthèse a pour objectif de mettre en évidence les articulations mises en place entre les différentes pièces constitutives du PLUi.

La mise en œuvre de chacune des orientations du PADD est rendue possible par l'instauration d'un ensemble de dispositions, d'objectifs et de règles qu'ils soient issus des OAP, des règlements écrits ou graphiques ou des annexes.

Conformément au Code de l'urbanisme, ce tableau de synthèse justifie de la complémentarité entre les dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et les OAP.

Le détail est exposé dans le tableau ci-après.

## A. Axe 1 : Une économie à haute valeur humaine ajoutée profitable aux habitants du territoire

RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD	OAP COMMUNALE ET/OU SECTORIELLE	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	AUTRES JUSTIFICATIONS (PIÈCES DU PLUI, OBSERVATIONS)
<p>Faire coïncider dynamique de l'emploi et dynamique résidentielle</p>	<p>OAP communales : Des zones économiques sont inscrites aux OAP communales. Toutefois, on retrouve aussi des principes programmatiques souples dans les secteurs à dominante résidentielle, puisqu'une mixité fonctionnelle est attendue même si cette dominante économique est minoritaire dans le secteur.</p>	<p>Règlement (écrit et graphique) : Distinction de plusieurs zones mixtes ou à vocation d'activités économiques, permettant de préciser la localisation des différents types d'activités et d'emplois sur le territoire pour favoriser leur maintien et leur compétitivité (ARTICLE 2), sur Boiry-Sainte-Rictrude et Ficheux. Identification de plusieurs zones mixtes (urbaines ou à urbaniser), destinées à recevoir des activités compatibles avec l'habitat, pour assurer le développement d'emplois à proximité des habitations (ARTICLE 2).</p>	
<p>Favoriser l'implantation d'activités en milieu urbain</p>	<p>OAP sectorielles : La mixité des programmations possibles dans les OAP permet d'envisager des activités dans les zones urbaines.</p>	<p>Règlement (écrit et graphique) : À l'exception de la création d'activités susceptibles d'être nuisantes et/ou incompatibles (industrielles et agricoles) avec la proximité d'habitations, le règlement du PLUI autorise une mixité fonctionnelle au sein des zones mixtes urbaines et à urbaniser : artisanat, bureaux, entrepôts, etc. Seuls les commerces ont fait l'objet d'une définition de seuils maximums afin d'éviter un développement anarchique des polarités commerciales, conformément aux objectifs du SCOT en cours de révision. Ils sont néanmoins autorisés dans toutes les zones mixtes (ARTICLES 1 et 2). En outre, les règles encadrant leur implantation visent à ne pas la contraindre mais la favoriser telles que, par exemple, l'absence de normes de réalisation de places de stationnement ou des</p>	



		normes à déterminer en fonction des besoins induits (ARTICLE 12).	
<p style="text-align: center;"><b>Conforter l'attractivité du territoire en renforçant la complémentarité entre les différentes formes de tourisme</b></p>	<p><b>OAP communales et sectorielles :</b> Dans presque toutes les communes, ont été identifiées des secteurs à préserver et des éléments de patrimoine bâti ou paysager à valoriser.</p> <p>Les axes de déplacements doux et les éléments du paysage à valoriser participent à proposer aux visiteurs plusieurs typologies d'activités touristiques (culture, nature, sport...).</p>	<p><b>Règlement (écrit et graphique) :</b> Le plan de zonage a tenu compte des enjeux patrimoniaux, en classant en zone non constructible des terrains offrant des perspectives sur les monuments historiques (Rivière).</p> <p>Les dispositions du règlement ont été définies de manière à ne pas contraindre le développement du tourisme sous toutes ces différentes formes sur le territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la création d'établissements à usage de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique est admise dans toutes les zones urbaines et à urbaniser à l'exception de la zone UJ correspondant aux fonds de jardins dont la vocation n'est pas adaptée à l'accueil de nouvelles constructions principales à usage d'activités. Aussi, les structures d'hébergements peuvent s'implanter tant en zone urbaine mixte (tourisme culturel) qu'en zone d'activités (tourisme d'affaires/d'industrie) - (ARTICLES 1 et 2).</li> <li>- le changement de destination des constructions existantes est autorisé avec une nouvelle destination pouvant être du loisirs, de l'hébergement, de l'accueil touristique ou de la restauration : dans la zone A à l'exception des secteurs Ac en conséquence de leurs valeurs paysagères ou de corridors liés à la Trame Verte et Bleue (ARTICLE 2) ;</li> </ul>	<p><b>Annexes :</b> Valorisation des activités touristique notamment du tourisme vert par l'inscription des chemins des randonnées, des liaisons équestres ainsi que des itinéraires cyclo.</p> <p>Pour mettre en avant le tourisme patrimonial et la valeur architectural des bâtiments du territoire, les annexes répertorient l'ensemble des monuments et sites classés ou inscrits mais aussi les édifices patrimoniaux.</p>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- les activités touristiques type « chambre d'hôte , gîte, camping à la ferme, fermes-auberges, etc. » sont autorisées en zone A sous réserve d'être complémentaires à l'activité agricole (ARTICLE 2) ; Ces deux dernières dispositions contribuent au développement du tourisme rural.</li> <li>- Les activités sportives, culturelles, socio-éducatives, récréatives et de loisirs sont admises dans le secteur NI (ARTICLE 2) ;</li> <li>- Les ARTICLES 6 ET 7 prévoient une règle alternative au recul minimum de 5 mètres par rapport au domaine public fluvial et aux des berges des cours d'eau non domaniaux : pour les constructions et installations à usage d'activités sportives et de loisirs liés aux canaux et aux cours d'eau et pour celles à destination de restauration. Cette dernière règle alternative s'applique que le long du domaine public fluvial (tourisme fluvial) ;</li> <li>- Les éléments de patrimoine bâti et végétal à préserver ont fait l'objet d'une protection spécifique avec des prescriptions réglementaires visant à leur maintien et leur valorisation (ARTICLE 9-3).</li> <li>- Les règles permettant le maintien et la valorisation de la trame verte et bleue (protection des cœurs de nature et espaces relais, préservation des corridors, secteurs de jardins en interface avec les zones naturelles et</li> </ul>	
--	--	---	--



		agricoles contribuent au caractère « village bosquets » des communes et globalement à la qualité du cadre de vie du territoire et ainsi à son attractivité touristique.	
Maintenir une activité agricole dynamique	<p><u>OAP communales et sectorielles :</u> La limitation des extensions urbaines sur les terres agricoles est un facteur qui permet de maintenir le dynamisme de l'activité agricole sur la CUA.</p> <p>Par ailleurs, à l'occasion de l'aménagement de certains sites, les OAP sectorielles prévoient la continuité des accès agricoles pour ne pas contraindre les exploitants dans leurs activités.</p>	<p><u>Règlement (écrit et graphique) :</u> A été délimitée une zone A correspondant aux secteurs du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p>Le règlement de la zone A, à l'exception des secteurs Ac, prévoit un ensemble de dispositions visant à permettre aux activités agricoles et agrolimentaires d'évoluer selon leurs besoins, en accord avec des pratiques et une demande en constante évolution. Y sont donc autorisées les installations et constructions liées à l'activité agricole et la diversification des activités agricoles (ARTICLE 2). La hauteur maximale est fixée à 15 mètres afin de prendre en compte les préconisations de la Chambre d'agriculture qui estime que cette hauteur est nécessaire pour l'emploi des équipements agricoles actuels (les semi-remorques remplacent les bennes) - (ARTICLE 5). Dans cette même optique, une hauteur maximale supérieure est admise pour les ouvrages techniques et silos (30 mètres) - (ARTICLE 5). Enfin, pour autre exemple, l'emprise au sol n'est pas réglementée car imposer des règles particulières est susceptible de pénaliser les exploitants agricoles qui ont des besoins très hétérogènes (ARTICLE 4).</p> <p>La délimitation des zones d'extension urbaine, tant mixte qu'économique, a été faite en visant la limitation de consommation des terres agricole. Les règles qui s'y appliquent favorisent la possibilité de densifier.</p>	



		<p>Les exploitations agricoles implantées en zone urbaine mixte ont été prises en compte en leur laissant la possibilité de s'étendre sans restriction de surface de plancher ou d'emprise au sol à l'exception des bâtiments d'élevage (ARTICLE 2).</p>	
<p><b>Structurer de nouvelles filières d'excellence dans la perspective engageante de la troisième révolution industrielle</b></p>		<p><u>Règlement (écrit et graphique) :</u>                  Des règles ont été définies et s'appliquent à l'ensemble des zones afin d'inciter et de ne pas contraindre l'amélioration des performances énergétiques (maîtrise des consommations énergétiques, utilisation de dispositifs d'énergie renouvelable) - (ARTICLE 10).                  Certaines sont de l'ordre de la recommandation avec pour objectif, tout comme pour l'aspect extérieur des constructions, d'engager un dialogue avec les porteurs de projets soit en amont du dépôt de la demande de permis de construire ou d'aménager, soit lors de son instruction.                  Par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée ;</li> <li>- les logements mono-orientés sont à limiter au maximum pour les constructions neuves.</li> </ul> <p>Ces dispositions sont prises afin de respecter l'environnement, pérenniser les constructions anciennes comme nouvelles mais aussi de rendre possible et d'inciter à la mise en œuvre des objectifs du Grenelle de l'Environnement.                  Afin de faciliter la mise en œuvre de la politique du Syndicat Mixte Artois Valorisation en matière de collecte des déchets et ainsi contribuer à la réduction du volume de déchets, a été inscrit à l'ARTICLE 14-4 que tout projet doit respecter les dispositions de leur règlement en vigueur de collecte des déchets.</p>	





## B. Axe 2 : Un cadre de vie privilégié : Un environnement naturel et un patrimoine historique à préserver

RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD	OAP COMMUNALE ET/OU SECTORIELLE	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	AUTRES JUSTIFICATIONS (PIÈCES DU PLUI, OBSERVATIONS)
<p>Engager le territoire sur une trajectoire post-carbone, adopter les objectifs ambitieux de la troisième révolution industrielle en région Hauts-de-France (Rev3)</p>		<p>Règlement (écrit et graphique) : Des règles ont été introduites sur les performances énergétiques du bâti, encourageant la mise en œuvre d'objectifs de haute qualité environnementale pour les constructions neuves : possibilité d'appliquer une règle alternative</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aux règles de hauteur maximale imposée pour les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables : hauteur maximale non réglementée (ARTICLES 5 et 10) ;</li> <li>• aux règles d'implantation (par rapport à l'emprise publique et par rapport aux limites séparatives) dans la limite de 30 cm en cas de travaux visant à améliorer le confort, la performance énergétique ou la solidité des bâtiments existants (ARTICLES 6 et 7) ;</li> <li>• aux règles particulières relatives à l'aspect extérieur des constructions et des clôtures - sous réserve de la protection des sites et des paysages - en cas d'utilisation, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; de pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales ; d'installations de dispositifs individuels</li> </ul>	



		<p>de production d'énergie renouvelable (ARTICLE 9-1).</p> <p>Règles favorables au développement des énergies renouvelables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur (ARTICLE 5). Leur hauteur maximale n'est pas règlementée (ARTICLE 10) ;</li> <li>- La hauteur maximale autorisée est rehaussée d'un niveau d'au maximum cinq mètres en zone UE, lorsqu'au moins 75% des matériaux utilisés pour la construction sont biosourcés ou issus de filières durables (ARTICLE 5) ;</li> <li>- Les éoliennes sont autorisées dans toutes les zones.</li> </ul>	
<p><b>Renforcer les relations entre l'espace rural, l'environnement naturel et le paysage urbain</b></p>	<p><b>OAP TVB, communales et sectorielles :</b> L'OAP Trame Verte et Bleue insiste sur les pénétrantes vertes et pénétrantes agricoles, espaces de transition naturels et agricoles autour des communes, qui forment une interface entre les milieux rural et urbain. Ils permettent la pénétration de la nature jusqu'au tissu urbain. Pour chaque nouvelle zone à urbaniser en extension, la qualité des lisières urbaines et la préservation des cônes de vue paysagers sont recherchées pour gérer les transitions de paysage entre l'urbain et le rural. La création de ces nouveaux espaces s'intégrera à la trame verte et bleue (support de modes doux, jardins publics ou privés, consolidation des couronnes</p>	<p><b>Règlement (écrit et graphique) :</b> Le recensement des espaces verts et des espaces boisés de qualité a été actualisé permettant de définir plusieurs types de protection :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Classement en zone Naturelle (N) des cœurs de nature de la trame verte et bleue entourée d'une zone tampon de 30 m de large afin de préserver les habitats écologiques remarquables et de protéger ces espaces des emprises de l'extension urbaine ;</li> <li>• Classement des espaces ayant vocation d'accueillir des aménagements légers et des constructions à usage culturel, socio-éducatif, de loisirs ou sportive dans la limite de 20% d'emprise au sol totale supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi</li> </ul>	<p><b>Annexes :</b> Les liaisons, qu'elles soient cyclables, piétonnes ou équestres sont reprises aux annexes du PLUi et montrent les connexions existantes entre l'ensemble des communes du territoire et renforcent l'attrait touristique de celui-ci.  Les boisements font l'objet d'une protection ainsi que les milieux humides autour du Crinchon et du Cojeul repris en zone N.</p>



	<p>bocagères des communes quand elles en disposent.) Par ailleurs, des liaisons piétonnes sont mises en place dès que possible pour permettre des connexions douces entre les zones urbaines et l'environnement naturel.</p>	<p>de l'unité foncière en secteur NI (ARTICLE 2) ;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Classement des fonds de jardins en zone UJ : zone à constructibilité limitée (emprise au sol limitée et faibles hauteurs) afin de préserver les jardins en fond de parcelle et de valoriser la dimension naturelle de ces franges situées entre espaces urbains et espaces agro-naturels. Les aménagements autorisés sont destinés à permettre leur mise en valeur tout en préservant leur qualité environnementale et paysagère. Ce classement concourt à maintenir ou créer un caractère de villes et villages bosquets sur l'ensemble du territoire ;</li><li>• Inscription d'une protection graphique sur une bande de 25 mètres de part et d'autre des corridors restreints très qualitatifs : les cours d'eau :<ul style="list-style-type: none"><li>○ se traduisant en zone A et N par une inconstructibilité (ARTICLES 1 et 2) ;</li><li>○ se traduisant en zone U et AU par l'obligation de majorer de 15% le pourcentage minimum d'espaces végétalisés à aménager sur les terrains concernés (ARTICLE 11-3).</li></ul></li><li>• Classement des corridors élargis des cours d'eau et des corridors complémentaires (sur terres agricoles - reliant entre eux les cœurs de nature et espaces relais) en secteur Ac : secteur où les constructions agricoles sont limitées à 600 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (ARTICLE 2) et doivent être</li></ul>	
--	--	--	--



		<p>accompagnées de plantation d'écrans (ARTICLE 11-3).</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Identification des éléments à protéger, mettre en valeur ou requalifier (ARTICLES 1, 2, 6, 7 et 9-3) :<ul style="list-style-type: none"><li>○ Boissements, haies ou alignements d'arbre à protéger en encadrant les motifs permettant l'abattage et en prescrivant une mesure compensatoire de replantation. Outre l'aspect quantitatif de la compensation, est encadré l'aspect qualitatif (hauteur et circonférence minimum) et fonctionnel (rétablissement maillage bocager, intérêt environnemental au moins équivalent) ;</li><li>○ Prairies à protéger en limitant leur constructibilité à des constructions agricoles d'une surface de plancher maximale de 500 m<sup>2</sup> ;</li><li>○ Parcs et jardins remarquables à protéger où des règles spécifiques visent à éviter que des constructions ou des travaux d'aménagement ne mettent en péril leurs existences et qualités ;</li><li>○ Espaces non bâtis à protéger en limitant leur constructibilité : interdiction d'ériger une nouvelle construction principale</li></ul></li></ul>	
--	--	--	--



		<p>afin de contribuer au maintien d'espaces de nature en ville concourant au fonctionnement de la trame verte et bleue.</p> <p>À l'ARTICLE 11-1, les règles relatives aux espaces végétalisés ou végétalisables à l'échelle des parcelles sont précisées et complétées pour chacun des secteurs avec la définition d'un pourcentage minimal et en pondérant en fonction des différents types d'espaces verts (espace vert, toiture végétalisée, mur végétal, haies, etc.) en fonction de leur qualité environnementale et de leur contribution paysagère, afin de proposer une variation de la nature en ville, et de permettre la réalisation d'opérations innovantes.</p> <p>Ces pondérations ont pour objectif de favoriser les espaces les plus favorables à la biodiversité et à l'infiltration naturelle de l'eau dans le sol (espaces verts en pleine terre, surface semi-perméable) tout en permettant aux porteurs de projet de comptabiliser également les aménagements en faveur du verdissement des villes, bourgs et villages (végétalisation des toitures et des façades).</p> <p>Dans cette même optique, a été introduit un nombre minimum d'arbres à planter pour les terrains affectés à du stationnement (1 pour 150 m<sup>2</sup>)- ARTICLE 11-2.</p> <p>Les prescriptions sur les clôtures (ARTICLE 9-1) en limites séparatives imposant des clôtures perméables (grillage, grilles, mur bahut bas surmonté ou non d'un élément ajouré) permettent de faciliter les circulations de la faune et la flore et de créer des continuités visuelles et paysagères entre les jardins privés et les grands espaces agro-naturels. Dans la même</p>	
--	--	--	--



		optique, une exigence de végétalisation avec des essences locales des clôtures est réaffirmée pour les clôtures édifiées en limite des zones agricoles et naturelles. Cette règle fait écho, au paysage urbain d'abord, mais aussi à la notion de convivialité des quartiers, des rues même si l'intimité peut être souhaitée et le droit de propriété inviolable.	
<p><b>Consolider le capital patrimonial, en s'appuyant sur la ville centre et en ouvrant de nouvelles perspectives sur l'héritage rural</b></p>	<p><u>OAP :</u> Maintenir l'identité des cœurs de bourgs</p> <p>Valoriser et mettre en avant les éléments du patrimoine bâti ou paysagers identifiés.</p> <p>Le traitement des espaces publics est une notion clé abordée à l'échelle de chacun des secteurs d'OAP en vue d'améliorer leur appropriation et leur rôle pour l'ensemble des usagers.</p>	<p><u>Règlement (écrit et graphique) :</u> Définition d'éléments du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du CU. Les règles de protection du patrimoine introduites aux ARTICLES 1, 2, 6, 7 et 9-3 permettent d'assurer leur préservation.</p> <p>Distinction de deux degrés de protection pour appréhender la diversité du patrimoine bâti du territoire et adapter le degré d'exigence.</p> <p>Les dispositions encadrant les travaux sur les éléments de patrimoine de niveau 1 ne les mettent pas pour autant « sous cloche » mais admettent des évolutions sous réserves de leurs mises en valeurs.</p> <p>En outre, elles ciblent spécifiquement l'élément décrit dans la fiche descriptive du tome 2 du règlement. Pour les éléments de niveau 2, il s'agit de faire prendre conscience à leurs propriétaires de l'intérêt et de la valeur patrimoniale du bien.</p> <p>Des secteurs ont été rendus inconstructibles afin de préserver les perspectives sur les monuments historiques (coupures d'urbanisation sur Rivière).</p>	<p><u>Annexes :</u></p> <p>Est répertorié l'ensemble des monuments et sites classés ou inscrits ainsi que les édifices patrimoniaux.</p>
<p><b>Economiser les ressources foncières en favorisant la densité des activités humaines</b></p>	<p><u>OAP communales et sectorielles :</u> Pour répondre à cet objectif, l'intensification du bourg ou du village a primé sur l'extension urbaine. C'est ainsi qu'ont été définies les zones constructibles.</p>	<p><u>Règlement (écrit et graphique) :</u> Le règlement propose une distinction entre les différentes zones urbaines, en fonction de leurs capacités à accueillir des constructions neuves, dans une logique de renouvellement urbain et de densification.</p>	



	<p>L'objectif de densité applicable est, par ailleurs, rappelé dans chaque OAP communale et son usage est décrit dans le guide de mise en œuvre des OAP. Issue du SCOT, ces densités sont graduelles selon le type de commune.</p>	<p>Cette distinction se fonde également sur les caractéristiques urbaines des différents tissus de la ville et des enjeux patrimoniaux et paysagers des différents quartiers.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Zones UA : correspond aux tissus les plus denses du territoire. L'emprise au sol y est très élevée - (ARTICLE 4), les hauteurs sont importantes et s'adaptent à l'environnement existant (ARTICLE 5). Les distances par rapport aux limites séparatives sont souples (ARTICLE 7), permettant des implantations en mitoyenneté et assurant ainsi le maintien ou le renouvellement des densités caractéristiques aux tissus anciens.</li><li>- Zones UC, 1AUA3 et 1AUA4 : zones de développement pavillonnaire moins denses, présentant à ce titre une emprise au sol moins élevée (entre 60 et 70%) - (ARTICLE 4) et une exigence d'espaces végétalisés plus importante (15-20%) - (ARTICLE 9). Il s'agit ici de densifier ponctuellement (dents creuses principalement) afin de préserver le caractère pavillonnaire de ces secteurs et de faciliter les transitions paysagères avec les espaces agro-naturels limitrophes.</li></ul> <p>Par ailleurs, différentes règles ont été définies afin de favoriser la densification des tissus urbains constitués :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- pas d'application de la possibilité d'imposer les règles d'urbanisme aux lots créés en cas de lotissement ou permis valant division dans les opérations d'ensemble ;</li></ul>	
--	--	--	--



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- raisonnement en 3 dimensions (sol, façades, toitures) dans l'obligation de respecter une proportion minimale d'espaces végétalisés ou végétalisables, ce qui permet de libérer de la constructibilité au sol (ARTICLE 11) ;</li> <li>- possibilité de mutualiser sous conditions le stationnement et donc de réduire les surfaces dédiées au stationnement (ARTICLE 12) ;</li> <li>- disparition de toute règle fixant des emprises minimales pour les voiries afin d'éviter la réalisation de voiries parfois surdimensionnées par rapport aux usages qu'elles supportent (ARTICLE 13) ;</li> <li>- mixité fonctionnelle admise au sein des zones urbaines et à urbaniser mixtes, ce qui permet d'élargir la densification du tissu urbain constitué à tous projets (ARTICLES 1 et 2) ;</li> <li>- espaces libres et de plantations privilégiant la qualité à la quantité et adaptés à la taille des opérations afin de favoriser une optimisation du foncier (ARTICLE 11) ;</li> <li>- règles d'implantation des constructions favorables à la logique d'optimisation du foncier (réinvestissement des cœurs d'îlot et double front bâti à l'intérieur des zones urbaines constituées) - (ARTICLES 6 et 7).</li> </ul> <p>Enfin, dans la zone 1AUA, le règlement rappelle que des objectifs de densité fixés dans les OAP sont à respecter.</p>	
--	--	--	--



<p style="text-align: center;"><b>Lutter contre toutes les formes de pollution et protéger le territoire contre les risques naturels et technologiques</b></p>	<p><b>OAP TVB, communales et sectorielles :</b> L'OAP TVB propose que les périmètres de protection des captages d'eau potable soient valorisés en espaces naturels ou agricoles, a minima pour les périmètres immédiats et rapprochés. C'est un moyen de les utiliser au maximum comme espaces supports de la Trame Verte et Bleue.</p> <p>Les espaces inconstructibles du fait du risque inondation, présentant des risques potentiels liés aux cavités ou propices aux risques de ruissellement pourront également être valorisés pour la Trame Verte et Bleue : espaces de loisir, etc.</p>	<p><b>Règlement (écrit et graphique) :</b> La prise en compte des risques et des enjeux de la gestion de l'eau est identifiée sur les plans réglementaires par l'inscription de périmètres susceptibles d'être concernés par des désordres liés à l'eau avec trois niveaux d'aléas, faisant l'objet de prescriptions adaptées dans le règlement (pas de sous-sols et caves, rehaussement de 50 cm ou d'un mètre, clôtures perméables ou uniquement une recommandation de réaliser une étude géotechnique) - (ARTICLES 1, 2, 5 et 9-1).</p> <p>Sur l'ensemble des zones, l'ARTICLE 14 du règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assure les conditions sanitaires d'approvisionnement en eau potable pour chaque aménagement, afin que cette ressource vitale soit accessible pour tous ;</li> <li>- assure que les conditions sanitaires d'épuration des eaux soient respectées afin de préserver la santé des habitants et respecter l'environnement ;</li> <li>- prévoit qu'en l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire et devra être conforme à la réglementation en vigueur afin d'être à la fois efficace et respectueux de l'environnement ;</li> <li>- réglemente le principe de rétention et régulation des eaux pluviales en privilégiant la rétention/infiltration à la parcelle ;</li> <li>- prévoit l'éventualité d'une infiltration des eaux à la parcelle impossible. Ceci étant susceptible d'arriver en lien avec la nature du sol. Des aménagements sont alors à prévoir.</li> </ul> <p>La prise en compte des risques et nuisances sonores, liés à la présence des voies ferrées, se</p>	<p><b>Annexes :</b> Les Servitudes d'Utilités Publiques (SUP) et les Informations et Obligations Diverses (IOD) reprises en annexes présentent l'ensemble des risques existant sur le territoire. On y retrouve dans la cartographie des SUP des informations relevant du risque inondation venant en compléments des données inscrites aux plans réglementaires complémentaires. Alors que la carte des IOD, elle, informe sur l'emplacement des sites et sols pollués par l'intermédiaire de la base de Donnée BASOL ainsi que des anciens sites industriels répertoriés dans la base de données BASIAS. Les mouvements de terrains sont eux aussi évoqués par l'affichage des données relevant de l'aléa retrait et gonflement d'argile ainsi que de l'emplacement des cavités recensées et des tranchés militaires.</p>
--	--	---	---



		<p>traduit également au règlement par une augmentation de la marge de recul des constructions par rapport à la limite d'emprise du domaine public ferroviaire (ARTICLE 6).</p> <p>Enfin, dans la partie « dispositions générales » du tome 1 du règlement, sont précisées les autres dispositions de prise en compte des risques non comprises dans le corps du règlement qui s'appliquent sur le territoire ; ainsi que les pièces du PLUI dans lesquelles elles apparaissent : servitudes d'utilité publique (canalisations gaz, transport de produit chimique, etc.), informations et obligations diverses (ICPE industrielles, niveau d'aléa BRGM retrait gonflement des sols argileux, munitions anciennes de guerre, etc.).</p>	
--	--	---	--



## C. Axe 3 : Une attractivité résidentielle renforcée garante des grands équilibres socio-économiques et du positionnement compétitif du territoire

RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD	OAP COMMUNALE ET/OU SECTORIELLE	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	AUTRES JUSTIFICATIONS (PIÈCES DU PLUI, OBSERVATIONS)
<p>Déployer une offre de logements attractive pour attirer de nouveaux habitants et fidéliser la population résidant sur le territoire</p>	<p><u>OAP :</u> Les OAP proposent des secteurs constructibles en intensification et aussi en extension. Ces espaces figurant aux OAP sont destinés à produire les logements nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants escomptés.</p>	<p><u>Règlement (écrit et graphique) :</u> Définition de deux zones urbaines mixtes (UA et UC) représentant la majorité des zones urbaines, autorisant la construction de logements. Cette disposition, cohérente avec l'évolution législative de la loi ALUR, permet de favoriser la mixité fonctionnelle des tissus et d'éviter la mise en place d'une logique de « zoning », tout en favorisant le développement résidentiel des tissus urbains (ARTICLES 1 et 2). Les zones mixtes à urbaniser sont des zones dont la vocation est, à plus ou moins long terme, d'être intégrées aux zones urbaines existantes. Aussi, les règles applicables sont celles des zones U correspondantes et permettent également de favoriser la mixité fonctionnelle (ARTICLES 1 et 2). La délimitation des zones AU a pris en compte un certain nombre de critères favorisant une qualité de vie : proximité des services, réseaux suffisants, connexion avec le reste du village, etc. Par ailleurs, les règles introduites aux différents articles du règlement permettent un équilibre entre maintien des caractéristiques et des morphologies urbaines existantes et possibilité d'y introduire des conceptions architecturales plus contemporaines. Cet équilibre est gage de l'attractivité de l'offre en logement. Au même titre, des espaces de convivialités et des espaces végétalisés à</p>	



		aménager ou maintenir sont prescrits afin de garantir une qualité du cadre de vie des opérations résidentielles.	
<p><b>Concevoir le développement de l'habitat de manière à assurer un équilibre résidentiel et à économiser le foncier</b></p>	<p><b>OAP :</b> L'objectif de densité applicable est rappelé dans chaque OAP communale et son usage est décrit dans le guide de mise en œuvre des OAP.</p> <p>La mixité des fonctions doit également permettre d'offrir les aménités nécessaires pour attirer les populations sans consommer plus que nécessaire le foncier agricole ou naturel.</p> <p>Les secteurs d'intensification permettent de réduire le foncier mobilisé.</p>	<p><b>Règlement (écrit et graphique) :</b> <i>Équilibre résidentiel :</i> La répartition des zones résidentielles entre les communes a été réalisée en prenant en compte l'organisation territoriale des communes : pôles relais et communes rurales afin d'avoir un équilibre et une adéquation services/équipements et accueil de population. Ainsi, un objectif de croissance plus important a été fixé sur Rivière (+7,5%), et 6% dans les autres communes.</p> <p>La localisation des secteurs voués à accueillir du logement a été définie en prenant des critères qualitatifs afin de maintenir un équilibre, notamment la capacité des équipements (réseaux, écoles, etc.) et la connexion de l'opération au reste de la commune.</p> <p><i>Offrir des possibilités de densification :</i> Les règles relatives aux zones mixtes UA et UC sont modulées au regard de la forme urbaine existante mais également avec pour objectif de favoriser la densification du tissu urbain constitué, ou tout du moins ne pas la freiner : - variation du pourcentage d'emprise au sol décroissante des parties centrales de la communauté urbaine aux périphéries, pour permettre une densification du tissu ancien tout en préservant les sols de l'imperméabilisation ; - souplesse dans le recul des constructions par rapport aux voies existantes ou à créer pour permettre la densification du tissu bâti, des dents creuses, des cœurs d'ilots et la reconquête des</p>	<p>L'articulation entre croissance démographique, besoin en logements et limitation de la consommation foncière est rappelée en pages 26,27,28 et 29 du livret 2.1.</p>



		<p>friches et particulièrement en UA, avec une absence de règles pour les terrains ayant une façade sur rue d'une largeur inférieure ou égale à 4 m.</p> <p><i>Économiser le foncier :</i>          Pour les zones mixtes d'urbanisation futures, le règlement rappelle que des objectifs de densité fixés dans les OAP sont à respecter (ARTICLE 2). Par ailleurs, les règles introduites dans le tissu urbain existant permettent sa densification : prescriptions rendant possible les implantations en cœur d'îlot et les constructions sur un double ou triple fond bâti (ARTICLE 6), les surélévations du bâti existant (ARTICLE 5), l'extension du bâti existant sous réserve de ne pas renforcer le non-respect des normes fixées pour les constructions nouvelles (ARTICLES 5, 6 et 7), etc.</p>	
<p><b>Proposer une solution de logement ou d'hébergement pour couvrir les besoins de tous aux différentes étapes de la vie</b></p>	<p><u>OAP communale et sectorielle :</u>          Favoriser la mixité sociale, la mixité générationnelle sont des éléments présents dans les OAP pour créer des quartiers mixtes, variés, proposant plusieurs typologies de logements pour répondre à l'ensemble des besoins.</p> <p>La localisation des secteurs à construire tient compte des aménités existantes pour permettre d'apporter les facilités de de mobilité, de consommation, de services et d'équipements nécessaires pour tous.</p>	<p><u>Règlement (écrit et graphique) :</u>  <i>Logement :</i>          Les objectifs de mixité sociale seront mis en œuvre au travers de la politique locale de l'habitat - PLH (accompagnement des communes, des opérateurs, par des outils incitatifs) sans outils règlementaires particuliers dans le PLUi.</p> <p><i>Hébergement :</i>          L'ensemble des zones mixtes urbaines et à urbaniser admet les constructions à destination habitat et donc en conséquence de fait la sous-destination hébergement (ARTICLES 1 et 2). Cette dernière recouvre les constructions à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale, les centres d'hébergement d'urgence, les centres</p>	



		<p>d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA). Il n'y a donc pas de zones ou secteurs spécifiques à l'accueil de ces structures d'hébergement afin de favoriser leur intégration dans des secteurs des zones mixtes urbaines ou à urbaniser répondant à leurs besoins, au grès des opportunités.</p>	
<p><b>Innover pour produire des logements attractifs</b></p>		<p><u>Règlement (écrit et graphique) :</u></p> <p>Au sein des dispositions générales, plusieurs règles sont édictées pour développer les performances énergétiques et environnementales des futures constructions.</p> <p>L'ARTICLE 10 intègre des règles afin d'inciter l'amélioration des performances énergétiques (maîtrise des consommations énergétiques, utilisation de dispositifs d'énergie renouvelable).</p> <p>Des recommandations intègrent également ce même article avec pour objectif d'engager un dialogue avec les porteurs de projets soit en amont du dépôt de la demande de permis de construire ou d'aménager, soit lors de son instruction : appareils hydro-économe, l'utilisation de matériaux biosourcés, etc.</p> <p>La production de logements innovants sera encouragée au travers de la politique locale de l'habitat - PLH (accompagnement des communes, des opérateurs, par des outils incitatifs) sans outils réglementaires prescriptifs dans le PLUI mais en s'assurant que les règles du PLUI ne risquent pas de contrarier ces projets.</p>	



<p style="text-align: center;"><b>Soigner l'articulation du logement et de l'urbanisme avec l'activité économique et le cadre de vie</b></p>	<p><b>OAP communale et sectorielle :</b> L'OAP TVB préconise de pérenniser les ambiances végétales dans l'agglomération via le maintien des espaces de nature existants, le développement de nouveaux espaces, la préservation des jardins privés, , des linéaires d'arbres...</p> <p>Chaque projet urbain devra s'implanter en garantissant une bonne intégration paysagère et prévoir la création d'espaces hautement qualitatifs s'intégrant dans la Trame Verte et Bleue.</p> <p>Les espaces de projets situés en limite urbaine bénéficieront d'une intégration paysagère. Ils devront assurer une transition douce entre l'espace urbain et les espaces naturels ou agricoles alentours. La frange urbaine pourra ainsi être végétalisée, notamment avec la création de haies champêtres, de vergers, ou encore de jardins familiaux</p>	<p><b>Règlement (écrit et graphique) :</b> Définition de plusieurs règles favorisant l'intégration architecturale, urbaine et paysagère des nouvelles constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Harmonisation des règles relatives à la hauteur et distinction d'une hauteur au faitage et à l'acrotère afin de mettre sur un pied d'égalité tous les types de toiture sans en favoriser un par rapport à un autre, et d'encadrer l'impact de la hauteur des constructions au sein de leur environnement (ARTICLE 5) ;</li> <li>- Pour les règles de hauteur et de distance par rapport aux limites séparatives : affirmation d'un objectif d'intégration architecturale et urbaine des constructions, permettant des implantations ou hauteurs différentes en fonction des constructions limitrophes existantes ou de l'existant (pour une extension) - (ARTICLES 5, 6 et 7) ;</li> <li>- Les dispositions générales relatives à l'aspect extérieur des constructions et des clôtures ont été définies avec pour objectif le fait que le projet doit rechercher l'usage d'un style architectural approprié à son contexte existant ou projeté, sans exclure une certaine diversité architecturale, soit en tenant compte des références architecturales traditionnelles présentes sur le territoire, soit en introduisant de nouvelles expressions architecturales adaptées (ARTICLE 9-1) ;</li> <li>- Le maintien d'espaces éco-aménageables participant au verdissement des bourgs et villages (ARTICLE 11-1) ;</li> </ul>	
--	--	--	--



		<ul style="list-style-type: none"><li>- L'aménagement d'espaces de convivialités fonctionnels dans le cadre des opérations résidentielles d'importance (ARTICLE 11-2) ;</li><li>- Des dispositions spécifiques ont été définies pour les constructions autorisées en zones A et N afin de faciliter leur intégration dans le grand paysage et de limiter leur impact environnemental (consommation, imperméabilisation des sols, etc.)</li></ul>	
--	--	--	--



## D. Axe 4 : Un très haut niveau de service à la population facilitateur de déplacements et de vie quotidienne

RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD	OAP COMMUNALE ET/OU SECTORIELLE	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	AUTRES JUSTIFICATIONS (PIÈCES DU PLUI, OBSERVATIONS)
Faire émerger de nouvelles habitudes de mobilité sur le territoire	<p><u>OAP :</u> Pour accompagner la population dans de nouvelles habitudes de mobilité, (augmentation de la part modale des déplacements autres qu'en véhicule particulier). Le développement des cheminements doux apparaît sur l'ensemble des OAP.</p>	<p><u>Règlement/Zonage :</u> L'inscription d'emplacements réservés, au bénéfice des communes pour l'aménagement de cheminements doux et d'aires de stationnement participe à l'objectif de favoriser les circulations douces, notamment sur Basseux et Ransart.</p>	
Poursuivre l'adaptation des transports "en commun", en intégrant les perspectives technologiques	<p><u>OAP sectorielles :</u> Elles font apparaître la position des arrêts de bus par rapport aux nouvelles zones d'urbanisation. Leur proximité a été privilégiée pour développer l'usage des transports en commun.</p>	<p><u>Règlement/Zonage :</u> Le règlement ne contraint pas le bon aboutissement de cet objectif.</p>	
"Apaiser" la ville en facilitant les nouvelles pratiques de déplacement en mode doux	<p><u>OAP communales :</u> Il est recherché la mise en œuvre du schéma mode doux, faisant ainsi apparaître sur les OAP, les nouvelles liaisons douces à mettre en place. Toutefois, les cheminements doux existants sont également préservés. Il est à noter que pour assurer un maillage optimal, certaines voies et traversées de bourgs pourront être requalifiées.</p>	<p><u>Règlement/Zonage :</u> Le règlement ne contraint pas le bon aboutissement de cet objectif. Cf. justifications réglementaires de l'objectif « Faire émerger de nouvelles habitudes de mobilité sur le territoire » développées ci-dessus. Un ER a été inscrit sur Basseux pour créer une connexion douce.</p>	
Garantir une bonne couverture du territoire en équipements	<p><u>OAP communales :</u> Les projets d'équipements communaux apparaissent sur ce niveau d'OAP avec pour objectif une mise en réseau de ceux-ci afin</p>	<p><u>Règlement/Zonage :</u> Des emplacements réservés ont été inscrits sur Rivière pour la création d'espaces verts et sur Ransart pour la création d'un espace de stationnement.</p>	<p><u>Annexes :</u> Informations concernant le planning du développement de la fibre sur le territoire et de l'accès facilité à</p>



	d'en assurer le meilleur accès pour l'ensemble des habitants.		internet de la même manière pour tous.
<b>Veiller au rapprochement et à l'équilibre de l'offre de services</b>	<p><u>OAP :</u> Favoriser la mixité fonctionnelle et viser un niveau d'équipement équilibré.</p>	<p><u>Règlement/Zonage :</u> Le règlement du PLUI autorise une mixité fonctionnelle au sein des zones mixtes urbaines et à urbaniser : artisanat, bureaux, entrepôts, etc. (ARTICLES 1 et 2). Aussi, ce principe permet de favoriser les liens entre les différents types d'activités : résidentielles, artisanales, de services, commerciales.</p>	<p>Cet objectif n'a pas de traduction opérationnelle dans le document d'urbanisme PLUI. Sa mise en œuvre sera réalisée via les politiques publiques de la collectivité et l'organisation de la gouvernance.</p>



## E. Axe 5 : Une responsabilité sociétale exigeante : lien social et solidarités au service du bien vivre ensemble

RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD	OAP COMMUNALE ET/OU SECTORIELLE	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	AUTRES JUSTIFICATIONS (PIÈCES DU PLUI, OBSERVATIONS)
Cultiver l'état d'esprit constructif et collaboratif des acteurs du territoire	Cet objectif n'a pas de traduction opérationnelle dans le document d'urbanisme PLUI. Sa mise en œuvre sera réalisée via les politiques publiques de la collectivité et l'organisation de la gouvernance.		
Renforcer l'adéquation de l'économie avec les aspirations de la population	Cet objectif n'a pas de traduction opérationnelle dans le document d'urbanisme PLUI. Sa mise en œuvre sera réalisée via les politiques publiques de la collectivité et l'organisation de la gouvernance.		
Enrichir les échanges entre les composantes urbaine et rurale du territoire		<p><u>Règlement/Zonage</u> Les dispositions inscrites dans le règlement ont pris en compte les spécificités des morphologies et des fonctionnalités entre communes. Les zones mixtes urbaines et à urbaniser ont été déclinées en fonction de ces spécificités entre pôles relais et communes rurales avec des règles distinctes en termes d'emprise au sol, de hauteur, d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, d'aspect extérieur des clôtures, de proportion minimale d'espaces végétalisés, de superficie des espaces de convivialité et de normes de stationnement. Les points forts des différentes localités ont été mis en avant notamment en utilisant des outils de</p>	Au-delà des dispositions inscrites dans le règlement, cet objectif pourra être atteint via la mise en œuvre des politiques publiques de la collectivité et l'organisation de la gouvernance.



		<p>protection des éléments du patrimoine végétal et bâti avec pour le bâti, des fiches descriptives des éléments à préserver ou valoriser.</p> <p>La déclinaison à l'échelle du territoire de la Trame Verte et Bleue contribue à tisser des liens entre communes urbaines et communes rurales. Les corridors restreints s'accompagnent de cheminements doux et de circuits de découverte du territoire.</p>	
<p><b>Proposer une offre résidentielle garante de mixité sociale</b></p>		<p><u>Règlement/ Zonage</u></p> <p>Le règlement ne contraint pas le bon aboutissement de cet objectif.</p> <p>Cf. justifications réglementaires de l'objectif de l'axe 3 « proposer une solution de logement ou d'hébergement pour couvrir les besoins de tous aux différentes étapes de la vie » développées ci-dessus.</p>	
<p><b>Des ambitions convergentes vers une approche globale du bien être</b></p>	<p>Cet objectif n'a pas de traduction opérationnelle dans le document d'urbanisme PLUI.</p> <p>Sa mise en œuvre sera réalisée via les politiques publiques de la collectivité et l'organisation de la gouvernance.</p>		