



# Compte-rendu du séminaire de lancement du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)

12 septembre 2024. 17h30-20h00

---

Restitution des échanges sur table

## TABLE « TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET GESTION DES RISQUES »

### LES ATOUS À CONFORTER

#### La trame verte et bleue :

Compléter et renforcer la trame verte et bleue (TVB) :

- Poursuivre les démarches de renaturation le long des cours d'eau, notamment le Cojeul.
- Renforcer les talus pour leur rôle de réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.
- Sauvegarder les espaces de prairies, de pâtures et les boisements. Reboisement et plantations de haies : maintenir la dynamique le long des routes et pour les petits bois.
- Sanctuariser les prescriptions existantes au sein des PLUi/PLU

Sensibiliser les élus et augmenter les démarches participation citoyenne :

- Volonté de développer des outils stratégiques avec implication citoyenne.

Réfléchir à une protection des eaux potables pérenne :

- Préserver les points de captage d'eau.
- Améliorer l'interconnexion des infrastructures hydrauliques (ex : château d'eau de Boiry)
- Éviter l'utilisation de l'eau dans les espaces de tri/de recyclage

Réaménager et favoriser les interfaces avec la nature :

- Sentier de randonnées, pistes cyclables, boisements et cheminement

#### Gestion des risques hydrauliques et inondations

Engager une collaboration efficace avec le monde agricole :

- Développer les plantations le long des chemins agricoles,
- Travailler avec la chambre d'agriculture pour la création de haies et prairies fleuries sur toute les superficies proches de la route.

Lutter contre l'érosion et réguler les eaux :

- Renforcer le réseau de haies pour créer des écrans végétaux au ruissellement des eaux
- Nécessité d'agir en amont pour prévenir les coulées de boues et ruissellements excessifs

Agir directement sur la réduction du ruissellement :

- Aménagement des berges, noues, et voiries plus perméables ;
- Entretien des cours d'eaux pour permettre leur efficacité ;
- Renforcer la protection des prairies et avoir une cohérence au niveau du bassin



## LES FAIBLESSES À RÉSORBER

### Gestion des risques hydrauliques et inondations

#### Préserver la ressource en eau dans un contexte de raréfaction lié au changement climatique

- Anticiper sur la disponibilité des ressources en eau et renforcer sa prise en compte afin de limiter les risques (tarissement) et de gérer l'inadéquation entre une demande forte de projets de développement (notamment économiques, fortement consommateurs en eau) et la nécessité de protéger la disponibilité de la ressource face au changement climatique

#### S'adapter aux risques

- Appréhender les niveaux des eaux afin d'anticiper les débordements
- Travailler sur les précipitations : création et entretien des fossés, des haies...
- Mieux gérer l'entretien des chaussées lors des épisodes de coulées de boues

### Gestion des cavités et sous-sol

#### Prévenir le risque sur l'ensemble du territoire

- Compléter les diagnostics communaux et éviter une gestion uniquement curative.
- Réalisation systématique d'études géologiques préventives lors de nouveaux projets.
- Maintenir les prairies et boisements dans les zones à risque élevé.
- Limiter les charges lourdes sur les routes : par ex. réduire le tonnage des camions, notamment pour la betterave

#### S'adapter au risque

- L'adaptions des infrastructures au risques est trop couteuse

## LES OPPORTUNITÉS À SAISIR

### La trame verte et bleue :

#### Compléter et renforcer la trame verte et bleue (TVB) :

- Renforcement de la trame noire et temporiser avec les enjeux de sécurisation
- Renaturation des cours d'eau et zones humides : étude du Crinchon, zones humides d'Agny (rocade avec fausse rivière inondée).
- Revitaliser les sentiers de randonnée.

#### Adapter la gestion des espaces agricoles :

- Remodelage des parcelles agricoles pour mieux gérer l'érosion, réduction des pesticides,
- Promotion de l'agroforesterie et du goutte-à-goutte

### Évolution des pratiques agricoles à grande échelle

- Modifier les pratiques agricoles : rotations de cultures, diminution de l'usage d'intrants...
- Promouvoir l'agroforesterie, l'irrigation en « goutte-à-goutte »
- Préserver les pâtures, renforcer les fossés autour des espaces agricoles ;
- Remodeler les parcelles agricoles dans le sens de la pente pour limiter l'érosion



## Énergies renouvelables (ENR)

### Renforcer le développement des ENR au sein du PLUi

- Créer une société d'économie mixte pour gérer la politique « ENR » à l'échelle de la CUA
- Inscrire un quota d'énergie solaire obligatoire dans le mix énergétique des collectivités.
- Conditionner les projets à une étude économique liée aux ressources énergétiques.
- Remplir les objectifs énergétiques du PCAET : méthanisation, éolien, géothermie, solaire

### Développer la méthanisation

- Développer la méthanisation avec les déchets organiques et cultures intermédiaires
- Difficulté à trouver du foncier pour la méthanisation et à l'insérer dans le paysage

### Augmenter les secteurs de déploiement du solaire

- Panneaux solaires sur bâtiments communaux, toitures, parkings.
- Favoriser le solaire dans les nouvelles zones économiques.
- Développer un réseau collectif sécurisé pour le solaire.
- Intégration du solaire, mais attention à ne pas compromettre l'agriculture.

### Inciter à l'usage des ENR chez les ménages

- Solaire sur toitures, éolien individuel
- Faire connaître les possibilités d'implantation de dispositifs ENR sur son terrain

## LES POINTS DE VIGILANCE À ANTICIPER

### Gestion des risques hydrauliques et inondations

#### S'appuyer sur une démarche collaborative de gestions des risques :

- Mettre en avant les communes inondées afin de travailler en amont sur les risques
- S'assurer de la prise en compte des collectivités voisines sur les projets impactant la trame bleue / inondations
- Collaborer avec les EPCI voisins pour une meilleure gestion du ruissellement.

#### Inciter à une gestion des eaux potables et de l'assainissement à la parcelle par les habitants :

- Subventionner les ménages pour la mise aux normes de leur assainissement individuel (SAGE).
- Promouvoir la récupération des eaux de pluie chez les habitants.

#### Améliorer les interconnexions entre les infrastructures de gestion des eaux :

- Caves et tout à l'égout à l'échelle communale à améliorer pour l'évacuation des eaux
- Mettre en place des bassins de rétention dans les communes intéressées

#### Renforcer le rôle des cours d'eau et des zones humides dans la gestion des inondations :

- Renaturer la trame bleue
- Retrouver le lit de la Scarpe
- Reboiser et créer des zones tampons sur les milieux humides.

#### Développer une démarche participative et sensibiliser l'ensemble du territoire

- Recueillir l'avis des « utilisateurs » des zones humides : chasseurs, pêcheurs, marcheurs



- Ferme pédagogique : sensibilisation école, bien être
- Sensibilisation et formation auprès des agriculteurs ;
- Sensibilisation sur les outils développés par les mairies et la CUA





## TABLE « DYNAMIQUES RÉSIDENTIELLES ET POLITIQUE DE L'HABITAT »

### LES ATOUS À CONFORTER

#### Enjeux d'attractivité du territoire :

##### Mobilité :

- La gare TGV permet l'accessibilité et la connexion aux grandes villes.
  - Point d'attention : liens à renforcer avec les villages

##### Université, établissements de santé :

- L'Université d'Arras et les divers établissements de santé contribuent à la création d'un cadre de vie attractif et dynamique.
  - Point d'attention : à surveiller au niveau des villages

##### Développement économique et emploi :

- Des filières économiques dynamiques
- Des entreprises du bâtiment et artisans locaux assez bien structurés et en capacité, aujourd'hui, de répondre aux projets de réhabilitation / construction

##### Solidarité territoriale et financière :

- Appui financier de la CUA, soutien dans la négociation avec les opérateurs, notamment les bailleurs sociaux
- Absence de concurrence entre les communes : solidarité territoriale, capacité à travailler ensemble sur des politiques publiques et des projets

#### Enjeux d'habitat et de logement :

##### Habitat :

- Une offre d'habitat variée : statut d'occupation, formes urbaines...
- Des produits adaptés à la diversité des parcours résidentiels, l'exemple emblématique des béguinages
  - Point d'attention : éviter la suroffre de produits spécifiques (dont personnes âgées) en anticipant et consolidant la programmation spécifique à l'échelle des bassins et de la Communauté urbaine.

##### Logement existant :

- Aides disponibles pour la rénovation des logements adaptées aux ménages modestes, à consolider pour les ménages intermédiaires
- Accompagnement et information de qualité grâce, notamment, à la Maison de l'habitat durable bien identifiée
  - Point d'attention : anticiper la montée en charge de la Maison de l'habitat durable (« massification »)



## LES FAIBLESSES À RÉSORBER

### Priorités en matière de logement et d'habitat :

#### À renforcer :

- L'offre de logements sociaux
- Le logement des actifs du territoire faisant des trajets quotidiens domicile/travail
- Les solutions pour réduire la sous occupation
- Les relations avec les bailleurs sociaux
- La politique d'attribution (qui se déploie en CALEOL) afin d'atteindre une double ambition : mixité sociale ET accès au logement pour tous, en particulier des plus en difficulté
- L'accès à la location aux vues de l'augmentation du loyer moyen et de la difficulté des jeunes à avoir accès au foncier / à la propriété

#### À mettre en place :

- Penser une forme de Prêt social location accession (PSLA) dans l'ancien
- Développer de nouvelles typologies, plus grandes, pour répondre aux besoins des familles recomposées
- Créer plus d'offres pour les jeunes qui représentent 25% de la demande en logement social
- Renforcer l'écosystème local, notamment dans les communes rurales :
  - Activer des leviers pour diminuer le nombre de logements vacants
  - Attirer davantage de bailleurs sociaux dans les communes rurales
  - Permettre un accompagnement et une aide de la CUA pour les bâtiments appartenant à la commune et n'ayant pas de moyens
- Apprendre à mieux maîtriser les enjeux fonciers
- Changer les représentations des maisons en ville pour répondre à la demande des jeunes

### Priorités en matière d'attractivité du territoire :

#### À renforcer :

- Comblent le manque de médecin
- Maintenir les écoles

#### À mettre en place :

- Étendre les aides de l'état (ACV) reçues par Arras aux autres villages pour favoriser le renouvellement des villes, bourgs et villages : développer un accompagnement spécifique
- Réaliser des enquêtes pour mieux cerner les besoins des habitants par rapport aux services existants



## LES OPPORTUNITÉS À SAISIR

### En termes d'habitat :

- Perspectives intéressantes sur le conventionnement ANAH mais il faut professionnaliser et accompagner les propriétaires bailleurs.
- Pistes de réflexion :
  - Autoriser les constructions en fond de jardin, lorsque c'est pertinent (divisions parcellaires)
  - Continuer à créer des béguinages en organisant la création à l'échelle des bassins (projet à Ficheux)
  - Apporter des réponses aux seniors avec des moyens qui veulent se rapprocher des services et des commerces

### En termes de logement :

- Se saisir des friches : possibilité de créer du logement
- Guider les communes rurales dans la création de logement social : acquisition et rénovation de vieilles fermes par exemple
- Pistes de réflexion :
  - Développer les Tiny House Seniors sur la parcelle de leurs enfants
  - S'adapter aux parcours résidentiels des habitants, particulièrement les personnes âgées
  - Créer de nouveaux logements attractifs pour les travailleurs qui font un trajet domicile/travail tous les jours

### Pratiques à développer pour une politique de l'habitat durable et solidaire :

- Raisonner en coût global (pour la réhabilitation comme la construction)
- Penser les changements à l'échelle du bassin de vie : favoriser la coopération et la solidarité territoriale dans la construction des parcours résidentiels des habitants actuels et futurs de la Communauté urbaine
- Identifier les bâtiments « à valeur patrimoniale » et les ilots propices à la démolition-reconstruction pour accompagner le renouvellement des tissus existants
- Se doter des outils de maîtrise foncière de long terme
- Identifier les propriétaires de terrain vierge de construction pour envisager de nouvelles constructions tout en respectant le ZAN

## LES POINTS DE VIGILANCE À ANTICIPER

### Problématiques liées au logement et à l'habitat :

- La spéculation sur les terrains bâtis et non bâtis s'intensifie, y compris dans des communes préservées jusque-là.
- Les conditions de logement s'aggravent
- Des seconds accédants en capacité de se loger où ils le souhaitent (contribuant à la hausse des valeurs immobilières, y compris en 1ère, 2nde couronnes d'Arras) mais des primo-accédants empêchés
  - Exemple de la hausse des prix et du risque d'exclusion croissant des primo-accédants du marché immobilier : de 180 à 210 000€ aujourd'hui pour acheter en PSLA
- La création de logements abordables, notamment dans les petites communes, est de plus



en plus difficile

- L'équilibre de l'offre doit être préservée entre le LLS et le LLI
- Le système locatif et les bailleurs sociaux effraient les habitants, notamment par le caractère administratif des démarches
- Les habitants craignent de perdre en qualité de vie face à des projets de rénovation (ex : réinvestissement de fermes) et face à la densification : faire attention à l'acceptabilité du développement résidentiel
- La démolition et la reconstruction de l'existant peuvent être développées mais il faut se doter des outils nécessaires

### Problématique d'hébergement :

- L'accueil des populations en difficultés et les réponses apportées à leurs besoins doivent être améliorées

### Problématiques d'attractivité :

- La diminution du nombre de terrains constructibles pourrait entraîner une baisse démographique préoccupante si on n'accompagne pas le changement
- Les commerces doivent être entretenus et les effectifs des écoles maintenus
- L'équilibre social doit être maintenu

### Cadre de vie :

- La ruralité et les espaces verts doivent être préservés afin de conserver un cadre de vie attractif et une certaine qualité de vie





## TABLE « ARMATURE DU TERRITOIRE ET AMÉNAGEMENT URBAIN »

### LES ATOUS À CONFORTER

#### Poursuivre l'intégration du territoire de la communauté urbaine

- **Renforcer les liaisons entre Arras et ses couronnes périurbaines/rurales :**
  - Mieux diffuser / distribuer l'attractivité résidentielle d'Arras et du bassin urbain vers les villes, villages et bassins de vie périurbains comme ruraux du territoire
  - Poursuivre le développement du réseau communautaire de pistes cyclables et de solutions de mobilités alternatives à la voiture individuelle (transport en communs, covoiturage ...) entre le bassin urbain et les autres bassins de vie.
  - Créer des conditions incitatives permettant aux actifs de la CUA, travaillant à l'intérieur ou à l'extérieur du territoire, d'utiliser des modes de déplacement décarbonés : horaires concordants entre les modes pour faciliter l'intermodalité, aménagements urbains et de voirie adaptés pour changer de modes, etc.
  - Faire profiter aux bassins de vie périurbains et ruraux des « services urbains » d'Arras et des communes urbaines. Mieux intégrer l'agglomération arrageoise.

#### Valoriser l'attractivité du territoire, sur le plan résidentiel et économique

- Préserver la qualité de vie du territoire arrageois et les spécificités des communes
- Tirer parti de l'attractivité résidentielle d'Arras pour continuer à attirer des ménages depuis l'extérieur de la CUA, notamment en provenance d'Ile-de-France, de la MEL ...
- Concevoir une offre adaptée pour les « CSP+ » désireux de s'installer sur la CUA
  - Point d'attention : attirer des jeunes ménages en provenance de grandes villes tout en poursuivant une politique d'accueil et de l'habitat à destination de tous les ménages afin de ne pas concentrer l'offre nouvelle sur une catégorie unique ...
- Se doter d'une offre d'hébergement à destination des étudiants, apprentis, alternants
- Mieux distribuer la création d'emplois pour la rapprocher des lieux de résidence

#### Mieux faire connaître l'existence, le rôle et les actions de la Communauté urbaine

- Communiquer sur le territoire et ses actions / projets dans les établissements scolaires

### LES FAIBLESSES À RÉSORBER

#### Densifier le maillage des « services essentiels » et des équipements de proximité (santé...)

- Accélérer la mutualisation de certains équipements entre communes voisines
- Améliorer l'offre en équipements et en services de santé sur le territoire

#### Développer les projets en concertation au sein des bassins de vie

- Renforcer les coopérations au sein et entre les bassins de vie, articuler urbain et rural

#### Améliorer les conditions de déplacement sur le territoire

- Limiter les flux de transit sur le réseau primaire (RN, RD ...) et dans le centre d'Arras : le projet de « rocade » aurait permis de désengorger l'entrée nord de l'agglomération
- Augmenter la capacité, les horaires et l'offre de trains dans les haltes ferroviaires
- Augmenter la desserte et les horaires des bus / navettes, notamment pour le rural

