



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Rencontre communautaire

05/12/24 – Neuville Saint-Vaast

COMPTE RENDU



Arras
Communauté
Urbaine



Introduction

La Communauté Urbaine d'Arras lance une démarche de révision de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). L'ambition de la CUA est d'associer les habitants et usagers du territoire, afin de construire un projet recueillant l'adhésion du plus grand nombre.

Dans ce cadre, les élus du territoire ont été réunis à l'occasion de la rencontre communautaire, organisée le jeudi 05 décembre 2024 à Neuville Saint-Vaast, en présence de Frédéric Leturque, Président de la Communauté Urbaine d'Arras.

Ce compte-rendu restitue les échanges survenus lors de la rencontre communautaire, qui s'est déroulée en 5 temps :

- Une introduction du Président de la Communauté Urbaine.
- Un temps de présentation du projet de PLUi, de ses objectifs et des éléments de diagnostic.
- Un temps consacré à la journée jeunesse et au recueil de la parole des jeunes
- Un temps collaboratif au cours duquel les élus ont été invités à étudier et à donner leur avis sur les trois propositions de scénarios du projet de territoire.
- Une table ronde faisant dialoguer Frédéric Leturque, Président de la Communauté Urbaine d'Arras, et Sébastien Martin, Président d'Intercommunalités de France.

La rencontre communautaire a réuni environ 200 élus.

Restitution du temps collaboratif

Le temps de travail collaboratif avait pour objectif de présenter l'avancement du travail sur le diagnostic du PLUi depuis la conférence des maires du 12 septembre et le forum des acteurs du 8 octobre, et de mettre en débat plusieurs scénarios prospectifs afin de définir le projet de territoire.

Les élus, répartis en groupes de 6 à 8 participants au sein de trois salles, ont étudié les scénarios et ont examiné les points forts (pour le territoire communautaire et pour leur commune) ainsi que les points faibles (pour le territoire communautaire et pour leur commune) de chacun des trois scénarios.

Les participants ont ensuite résumé leurs travaux lors d'une restitution au sein des trois salles dans lesquelles était organisé le temps collaboratif.

Scénario 1 – Rééquilibrage territorial

- En 2040, la CUA a modifié son modèle d'aménagement et de planification autour de ses 6 bassins de vie. Ce scénario vise à équilibrer le développement entre la ville centre, les bourgs et les communes rurales. Il repose sur une répartition équilibrée des logements, des équipements et des services, tout en protégeant les espaces naturels et agricoles.
- Il vise une croissance contrôlée, en accueillant de nouveaux ménages dans la limite des capacités du territoire. Cela sera possible grâce à une augmentation de la densité des projets de logements, en construisant de nouveaux bâtiments et en rénovant les anciens. Cet effort sera adapté à chaque commune selon leur positionnement dans l'armature urbaine du territoire.
- Le développement des zones d'activités est concentré autour de la ville - centre et complété par l'optimisation des zones d'activités existantes.
- Ce scénario est basé sur une organisation à l'échelle des bassins de vie.

POINTS FORTS POUR LE TERRITOIRE

— Répartition et dynamisation territoriale :

Les participants soulignent une meilleure répartition de la population, ainsi que des services et des activités. Ils évoquent la redynamisation des centres-bourgs et une croissance plus équilibrée et contrôlée.

« Une meilleure cohérence territoriale entre l'urbain et le rural. »

— Mobilités et accessibilité :

Le développement des mobilités à l'échelle de la CUA, notamment grâce aux transports en commun et aux modes doux, est apprécié dans ce scénario. L'idée de rapprocher lieu de vie et lieu de travail, ainsi que de rendre les services plus accessibles, a séduit les participants.

— Services publics :

La mutualisation des services et des équipements publics est perçue comme un point positif important pour les participants. L'idée de moderniser les sites anciens, plutôt que d'en construire des nouveaux est approuvée par un grand nombre d'entre eux.

— Économie et attractivité :

Les participants apprécient le partage des ressources économiques à l'échelle du territoire, ainsi que le développement de la solidarité financière entre les communes et les bassins de vie. Ils soulignent le besoin de repenser les zones d'activités pour éviter la perte de terres inutilisées. Enfin, ils estiment que ce scénario favorise l'emploi, ce qui permet l'accroissement et le rajeunissement de la population.

Le gâteau est mieux partagé. »

— **Environnement et préservation des ressources :**

La protection des terres agricoles dans ce scénario est importante pour les participants, ainsi que la maîtrise de la consommation en eau.

— **Solidarité et lien social :**

Les participants apprécient la place du dialogue dans ce scénario et de la solidarité territoriale. Ils évoquent également le renforcement de la dynamique intercommunale (jeunes, animations, écoles, associations...). De manière générale, ils considèrent que ce scénario procure une bonne qualité de vie aux habitants.

POINTS FORTS POUR LA COMMUNE

En plus des points forts identifiés à l'échelle de la Communauté Urbaine d'Arras, les participants ont soulevé plusieurs points forts spécifiques aux communes.

— **Mutualisation et coopération intercommunale :**

De manière générale et pour l'ensemble des communes, les participants apprécient la mutualisation des services, des équipements et du matériel, l'entraide et le partage de compétences. Ils évoquent également une meilleure répartition des ressources fiscales.

— **Dynamisation des centres-bourgs et équilibre ville/village :**

Les participants soulignent un développement plus équilibré entre les villes et les villages et la dynamisation des centres-bourgs. Ils dénotent le maintien des écoles et des infrastructures municipales. Plus spécifiquement, ils évoquent le béguinage à Willerval et la rénovation énergétique à Boiry-St-Martin.

— **Développement des services et des infrastructures :**

Il est apprécié l'idée de décentraliser les services à la population, notamment les maisons médicales, à Mercatel et à Neuville-Vitasse. Si la population augmente, le nombre de services augmente en conséquence.

— **Mobilités et réduction des déplacements :**

Les participants apprécient que les déplacements puissent se faire de manière transversale, sans la nécessité de passer par Arras, en particulier pour les communes d'Achicourt et Dainville.

— **Préservation et optimisation du territoire :**

Sur les territoires de Wailly, Tilloy, Ficheux, Beaumetz et Neuville-Vitasse, la préservation des terres agricoles est soulignée par les participants comme un point

positif. Ils évoquent également l'utilisation des dents creuses pour éviter la consommation d'espaces naturels et la renaturation des espaces verts et corridors écologiques. Enfin, ils abordent le sujet de la réduction de la pression foncière et démographique, tout en maîtrisant l'urbanisation.

— Attractivité et qualité de vie :

Les participants affirment que ce scénario améliorerait la qualité de vie des habitants en communes rurales et les rendraient plus attractives : proximité, réduction des déplacements, infrastructures adaptées...

POINTS FAIBLES POUR LE TERRITOIRE

— Développement économique et attractivité :

Les participants considèrent que ce scénario rend plus difficile le développement de l'attractivité des petites communes rurales. Ils soulignent également un déséquilibre de budget entre les communes et la difficulté à développer de nouvelles zones d'activité. Il est rappelé que ce scénario affaiblit la représentativité et le pouvoir économique du centre urbain.

— Gouvernance et équité territoriale :

La réussite du scénario dépend de l'entente entre les communes et des alternances électorales, ce qui peut le rendre difficile à mettre en œuvre. L'absence de ville motrice peut se révéler comme un frein pour la mise en place de ce scénario. Les participants affirment également que le découpage des bassins de vie devrait être ajusté.

« Les bassins de vie ne sont pas une entité à part entière. »

— Environnement et urbanisme :

Les participants soulignent un risque d'artificialisation des zones agricoles et naturelles concernant ce scénario. Ils abordent également la question de la densification des logements et de la consommation foncière. Par ailleurs, les risques naturels ne sont pas pris en compte dans ce scénario. Enfin, les participants s'interrogent sur la compatibilité avec la loi climat et résilience.

« La densification des logements est-elle compatible avec le bon vivre ? »

— Cohésion sociale :

Les participants alertent sur le manque de lien sociaux entre les habitants du territoire. Ils rappellent également que les bassins de vie ne sont pas pensés en fonction du besoin des habitants dans ce scénario.

POINTS FAIBLES POUR LA COMMUNE

— Terres agricoles :

Dans ce scénario, il est souligné que la construction et l'artificialisation s'effectuent au détriment des terres agricoles et des espaces naturels, notamment concernant les communes de Wailly et Ficheux. Certaines communes, notamment Neuville-Vitasse et Saint-Martin-sur-Cojeul, sont confrontées à un risque élevé d'étalement urbain et de densification des logements. Les participants s'interrogent également sur l'avenir des dents creuses.

— Services publics :

Les participants s'interrogent sur la capacité financière des communes à créer et à entretenir de nouveaux équipements publics et à créer de nouvelles zones artisanales. À Boiry-Saint-Martin, le manque de familles avec enfants en bas âge mène les habitants de ce territoire à s'interroger sur la capacité de la commune à créer de nouvelles écoles.

— Logement :

Les habitants de Boiry-Saint-Martin évoquent une problématique de logements vacants sur leur commune. Plus généralement, les participants craignent une augmentation des prix de l'immobilier et du foncier, ce qui représenterait un frein à l'installation des jeunes actifs sur le territoire.

— Mobilités et déplacements :

Concernant les communes de Boiry-Sainte-Rictrude, Boisleux-au-Mont, Basseux et Rivière, les participants craignent des problèmes de mobilité. De façon générale, l'augmentation du trafic routier qui résulterait de ce scénario provoquerait une augmentation de la pollution routière. Enfin, il est essentiel de sécuriser les modes de déplacements doux.

— Identité et cohésion sociale :

Les habitants craignent une perte d'identité des communes, une perte de savoir-vivre entre les « anciens » et les « nouveaux », ainsi qu'entre les « agriculteurs » et les « riverains ». Ils alertent sur le risque de « communes dortoirs » et sur la difficulté d'embarquer la population dans la vie de la commune. Enfin, ils souhaiteraient que les particularités de chaque commune soient prises en compte.

— Économie :

Les participants regrettent un manque de répartition des bénéfices au sein des bassins de vie.

CONCLUSION

« C'est le scénario au plus près des habitants »

« Le scénario du bonheur qui ré-enchant le développement territorial. »

« L'épanouissement de chaque commune du bassin de vie pour l'intérêt collectif. Vive le Grand Arras ! »

« Les bassins de vie comme prémices à la création de nouvelles communes ? »

« Ce scénario permet de renforcer les points forts de la CUA »

C'est le scénario de la proximité, du dialogue territorial, de la solidarité entre les communes. Ce scénario permettra de créer un sentiment d'appartenance, de cohésion.

Scénario 2 – Sobriété et résilience

- En 2040, le territoire de la CUA a commencé sa bifurcation vers un modèle de développement plus sobre et résilient pour s'adapter au changement climatique. Cela implique des choix clairs en matière d'utilisation du sol : arrêt de l'étalement urbain et projets d'extension urbaine conditionnés à la renaturation de friches ou de terrains pollués.
- Ce scénario prévoit une croissance modérée (maintien de la population sans déclin). Pour répondre aux besoins en logements et activités sans nuire aux espaces naturels, il impose une augmentation de la densité des projets sur tout le territoire, en privilégiant la rénovation des bâtiments existants et la réhabilitation des logements vacants. En contrepartie, la préservation des sols et l'accent mis sur la résilience du territoire face aux risques encouragent le développement des énergies renouvelables et des circuits courts alimentaires.
- Ce scénario est celui de la régulation des dynamiques actuelles.

POINTS FORTS POUR LE TERRITOIRE

— Environnement et biodiversité :

Les participants considèrent que ce scénario est idéal pour la préservation des espaces naturels, forestiers et des corridors écologiques. Ils apprécient la renaturation des sites pollués, l'atténuation des risques climatiques, la



prévention de l'érosion et des coulées de boue. Ils saluent également l'anticipation des crises climatiques, économiques et sanitaires.

Le scénario de la reconquête de la nature. »

— Agriculture :

La protection des terres agricoles, donnant lieu à l'autonomie alimentaire, est considérée comme un grand point positif de ce scénario. Le développement du maraîchage et des circuits courts est également apprécié.

Recherche de la qualité, plutôt que de la quantité. »

— Logement et aménagement :

Les participants apprécient la réhabilitation des logements et l'utilisation des logements vacants. A cela s'ajoute la maîtrise de l'urbanisation et la réhabilitation du bâti existant donnant lieu à un aménagement plus harmonieux et qualitatif. Enfin, les participants valorisent la rénovation énergétique.

— Transition énergétique, énergies renouvelables :

Le développement de la production d'énergies renouvelables est un point fort pour la plupart des participants, qui soulignent également l'indépendance énergétique du territoire. Ils notent un développement économique compatible avec les ressources du territoire (eau, énergie...).

— Mobilités :

Le développement des mobilités douces et la réduction des trajets,= sont des avantages de ce scénario.

— Activités économiques et petits commerces :

Les zones d'activité sont optimisées. L'artisanat, les activités à faible impact et les structures de collaboration se développent.

— Qualité de vie et santé :

Grâce à ce scénario, la qualité de vie des habitants du territoire est améliorée. Les risques de problèmes de santé dus à la pollution sont diminués.

POINTS FORTS POUR LES COMMUNES

De nombreux points positifs similaires à ceux du territoire de la CUA ont émergé, dont quelques-uns concernent plus spécifiquement les communes :

— Dynamisme économique :

Ce scénario permet la revitalisation des centres-bourgs et le dynamisme local. Les participants apprécient également la sobriété de la consommation foncière, dans les communes de Neuville-Vitasse et de Saint-Martin-sur-Cojeul.

— Agriculture :

Sur le territoire de Danville, les habitants apprécient la préservation des terres agricoles et la limitation de la construction d'habitat. La préservation des auréoles bocagères des communes rurales est également un point positif.

— Biodiversité et environnement :

Les participants sont sensibles à l'idée de lutter contre le ruissellement. A Saint-Nicolas, ce scénario permet la préservation du bois et des îlots de fraîcheur. A Ficheux, la plantation de haies est appréciée. Autour de la Scarpe, c'est la préservation de la trame verte et bleue, qui séduit les participants.

— Transition énergétique, énergies renouvelables :

Le développement des énergies renouvelables est particulièrement apprécié pour les communes de Neuville-Vitasse et de Saint-Martin-sur-Cojeul. A Ficheux, les participants identifient la possibilité de développer les énergies renouvelables sur toiture.

— Mobilités :

Les participants apprécient une meilleure accessibilité des services en zones périurbaines rurales. Ils s'interrogent sur la possibilité de décentraliser les collèges en zones rurales.

— Logement :

Les participants identifient la possibilité d'inciter les habitants des communes à la cohabitation intergénérationnelle. A Acq, la transformation d'une ferme en logements sociaux est donnée en exemple de réhabilitation du bâti.

POINTS FAIBLES POUR LE TERRITOIRE

— Enjeux économiques :

La plupart des participants s'accordent sur l'idée que ce scénario provoque un ralentissement du développement économique du territoire et la perte des entreprises, ce qui engendrerait de nombreuses pertes d'emplois.

— Logement :

Les participants estiment que ce scénario pourrait générer des difficultés à se loger pour les habitants, en raison de la restriction de construction, ce qui conduirait à une hausse des prix de l'immobilier. Ils s'interrogent également sur les coûts engendrés par la réhabilitation énergétique des bâtiments. Certains se questionnent sur l'acceptation des bâtiments en hauteur par la population. Enfin, ils craignent la vacance de nombreux logements.

— Espaces naturels et adaptation climatique :

Dans ce scénario, les participants considèrent que les risques naturels ne sont pas pris en compte.

— Acceptation sociale :

Les participants s'inquiètent quant à l'acceptation des spécificités de ce scénario par les habitants, qui pourraient percevoir certains aspects comme une atteinte à leur liberté.

POINTS FAIBLES POUR LES COMMUNES

— Aménagement et logement :

Les participants considèrent que ce scénario va densifier le logement en centre-ville et concentrer davantage la population. Ils alertent sur une forte augmentation du prix du foncier et la réduction des parcelles. En effet, la réduction de la taille des terrains à bâtir peut entraîner selon eux « la promiscuité et des querelles de voisinage ».

« Pour Arras, densifier encore va créer des problèmes de circulation et de stationnement sauf à changer de mode de déplacement. »

— Mobilités et transports :

Les participants s'interrogent sur la répartition des transports entre la ville et les communes rurales et craignent que certaines lignes ne soient pas rentables, faute d'usagers, ce qui est le cas notamment sur la commune d'Acq.

Par ailleurs, ils alertent sur l'augmentation de la circulation des engins agricoles.

— Enjeux économiques :

Les communes risquent d'être freinées dans leur développement économique, particulièrement concernant le foncier et les commerces.

Les communes rurales risquent de devenir moins attractives selon les participants.

— Vieillesse de la population :

Les participants craignent le vieillissement de la population et la baisse démographique, particulièrement à Neuville-Vitasse et Saint-Martin-sur-Cojeul. Ils craignent la fermeture des classes, due à la diminution du nombre d'enfants, qui se fait ressentir notamment à Boiry-Saint-Martin.

CONCLUSION

« C'est le scénario de la décroissance. »

« Pour nos abeilles. »

« La CUA reste à taille humaine. »

« Scénario compliqué à mettre en œuvre, mais urgent pour l'adaptation au changement climatique. »

« Scénario qui devra être porté collectivement et politiquement car il n'apportera que des contraintes à court terme aux habitants alors qu'à long terme, il est indispensable »

« Scénario qui doit redonner confiance aux habitants dans le sens où la collectivité se sera emparée de ces sujets cruciaux »

Scénario 3 – Attractivité métropolitaine

- En 2040, le territoire de la CUA est devenu un pôle majeur sur le plan régional grâce à sa position entre la métropole lilloise et la région parisienne. En construisant beaucoup de logements et de zones d'activité, elle a réussi à accroître sa population, à créer de nombreux emplois et à rester attractive pour les nouvelles entreprises autour de la ville-centre. Cependant, cette croissance a aussi créé des tensions pour préserver les terres agricoles et les espaces naturels autour de la ville et dans les communes voisines.
- Ce scénario est celui du confortement des dynamiques actuelles.

Il se rapproche du « scénario au fil de l'eau »

POINTS FORTS POUR LE TERRITOIRE

— Démographie et population :

Les participants considèrent que la croissance démographique en lien avec ce scénario serait un avantage pour le territoire, et permettrait d'accueillir des familles. Un point d'attention est porté à l'accueil de populations venant de la Métropole lilloise et de la région parisienne.

— Développement économique et emploi :

La création de nouveaux emplois en lien avec ce scénario est un véritable atout pour les participants. Ils y voient une opportunité de développement économique. Ils soulignent la position stratégique du territoire pour l'implantation des entreprises. Le rapprochement du lieu de travail des habitations est également un atout, car il permet de réduire les déplacements.

— Attractivité et rayonnement :

Les participants considèrent que ce scénario renforce l'attractivité économique et touristique du territoire et fait de lui un pôle majeur sur le plan régional. Ils

apprécient que le territoire soit attractif pour les professions médicales. Le renforcement de l'offre sportive et culturelle est également un avantage.

— Mobilités :

Le renforcement de l'offre de transport sur le territoire est apprécié par les participants. Ils saluent le développement des aires de covoiturage.

POINTS FORTS POUR LES COMMUNES

Plusieurs participants ont estimé que ce scénario ne présente pas d'avantages pour les communes. Cependant, certains d'entre eux en ont repéré quelques-uns.

— Démographie :

Le renouvellement de la population dans les communes rurales, grâce au dynamisme démographique, est un avantage selon certains élus.

— Infrastructures et services :

Plusieurs participants apprécient le maintien des équipements et des services existants dans les communes. Concernant les transports scolaires, ils sont considérés comme satisfaisants à Boiry et à Ficheux. A Beaumetz, Tilloy, Wailly et Ficheux. Les grands projets d'infrastructures et les aires de covoiturage sont salués.

POINTS FAIBLES POUR LE TERRITOIRE

— Urbanisation et densification :

Les élus présents considèrent que ce scénario laisse trop de place à la densification et à l'urbanisation sur le territoire, ce qui mène à une dégradation de la qualité de vie. Il présente un risque de centralisation autour du cœur de ville. L'inégalité dans le développement des logements, les rend de plus en plus onéreux, donc moins accessibles aux jeunes propriétaires.

— Espaces naturels et agricoles :

Les participants alertent sur l'artificialisation des sols dans ce scénario. Ils rappellent le risque de ruissellement, ainsi que la vulnérabilité face aux risques. Ils craignent la réduction des terres agricoles, et de fait, une insécurité alimentaire.

— Gestion des ressources :

Les participants alertent au sujet de la pression sur les ressources en eau. Avec l'artificialisation des sols, les nappes phréatiques peuvent moins se remplir.

— Déséquilibre territorial et mobilités :

Le développement de la ville centre risque de mener à un déséquilibre territorial avec les territoires ruraux. Ce déséquilibre engendrera des flux importants entre les communes et la ville centre et, par conséquent, une augmentation du trafic routier

et de la pollution de l'air. D'importants investissements devront être réalisés pour améliorer les infrastructures de transport et les mobilités douces.

— **Attractivité économique et emploi :**

Les participants alertent sur la spécialisation des entreprises. En effet, cela diminue les opportunités d'emploi pour la population du territoire. Ils insistent également sur la difficulté de mettre en œuvre la loi ZAN, à moins que celle-ci n'évolue.

POINTS FAIBLES POUR LES COMMUNES

« Mort des petites communes. »

Les participants identifient de nombreux points négatifs à ce scénario pour les petites communes. Plusieurs de ces points sont communs avec ceux concernant la CUA dans son ensemble. Cependant les participants distinguent plus spécifiquement quatre thématiques.

— **Baisse d'attractivité :**

Les participants craignent que les communes rurales ne deviennent des « villes dortoirs ». Ils alertent également sur le risque de pollution visuelle, notamment à Neuville-Saint-Vaast et à Boiry-Saint-Martin. Les participants évoquent la réduction de la population dans les communes rurales, entraînant la fermeture de classes, notamment à Neuville-Vitasse et à Saint-Martin-sur-Cojeul. A Boiry-Sainte-Rictrude et Boisleux-Saint-Marc, un point d'attention est porté sur les bâtiments industriels.

— **Agriculture et espaces verts :**

L'empiétement sur les terres agricoles est relevé par les participants, notamment concernant Boiry-Saint-Martin. Dans le cas de Arras, ils craignent la perte des espaces verts et de biodiversité, entraînant une baisse de la qualité de vie.

— **Lien social :**

La perte du lien social dans les communes rurales est un risque induit par ce scénario.

— **Services publics :**

Les participants craignent la diminution des services publics dans les communes rurales, en lien avec ce scénario.

CONCLUSION

« Scénario le plus facile à mettre en place, car il n'y a rien à changer, mais on en payera les conséquences. »

« Stop au développement. »

« Un scénario qui a su développer l'attractivité du territoire mais qui a tendance à le déséquilibrer et qui provoque de grandes disparités. Il faut raisonner plus durablement. »

CONCLUSION GENERALE

« Pour un scénario 4 ? »

Aucun des scénarios présentés n'a fait l'unanimité parmi les participants. Le scénario 3 n'a été plébiscité par aucune table, tandis que plusieurs groupes ont affirmé leur préférence pour les scénarios 1 ou 2. Les participants estiment qu'il est nécessaire de construire un scénario adapté à la CUA, reprenant des aspects des 3 scénarios de façon équilibrée.





