Plan Local d'Urbanisme de RAIMBEAUCOURT

Note de synthèse

Version arrêt projet 2023

VERDI

TABLE DES MATIERES

Table des matières 2
1. Avant-propos 1
1.1 Revision du plan local d'urbanisme 1
1.2 Constitution du dossier PLU 2
1.3 La procédure de révision 4
2. La synthèse du diagnostic et identification des enjeux 5
3. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable 7
3.1 Un projet de territoire décliné en 2 axes 7
4. Les choix retenus pour délimiter les zones et justifications des dispositions règlementaires 14
4.1 Un zonage fidèle au projet urbain 14
4.2 Un zonage adapté et simplifié 14
4.3 La mise en place d'un zonage en conformité avec le projet de territoire 15
4.3.1 La division du territoire opérée 15
5.1.1 Les outils graphiques 21
5.1.2 Superficie des zones et secteurs 23

1. AVANT-PROPOS

1.1 REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de Raimbeaucourt a lancé par une délibération en date du 05 novembre 2021 la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme afin d'établir un nouveau projet du territoire à l'horizon 2030.

Sa révision vise les objectifs suivants :

Protéger le milieu naturel et le monde agricole	
Assurer la compatibilité avec les documents supra communaux	
Assurer une croissance démographique modérée	
Favoriser la mobilité durable	
Renforcer la centralité urbaine	
Intégrer l'eau dans les réflexions d'aménagement	

La révision du document d'urbanisme permettra une meilleure prise en compte des contraintes environnementales, des risques, de la qualité urbaine et paysagère, des besoins en matière de développement démographique, économique et de l'habitat.

Portée du document :

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ une dizaine d'années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

Ce sont principalement les articles ci-dessous qui régissent les dispositions applicables aux Plan Locaux d'Urbanisme :

- **Partie législative du Code de l'Urbanisme :** Articles L.101-2 et L.101-3, L.131-4 à L.131-9, L.132-1 à L.132-16, L151-1 à L.151-48, L.152-1 à L.152-9 et L153-1 à L.153-60 ;
- **Partie règlementaire du Code de l'Urbanisme :** Articles R.151-1 à R.151-55, R.152-1 à R.152-9, Article R.153-1 à R.153-22.

Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer les trois principes fondamentaux :

- Equilibre entre le développement urbain et le développement rural ; préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des espaces naturels et des paysages.
- Diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat. Cela se traduit par l'exigence d'un équilibre emploi/habitat, d'une diversité de l'offre concernant les logements. A cet égard, prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisante pour la satisfaction sans discrimination des besoins présents et futurs.
- Principe de respect de l'environnement qui implique notamment une utilisation économe et équilibrée de l'espace (urbain, périurbain, et naturel) et la maîtrise de l'expansion urbaine.

1.2 CONSTITUTION DU DOSSIER PLU

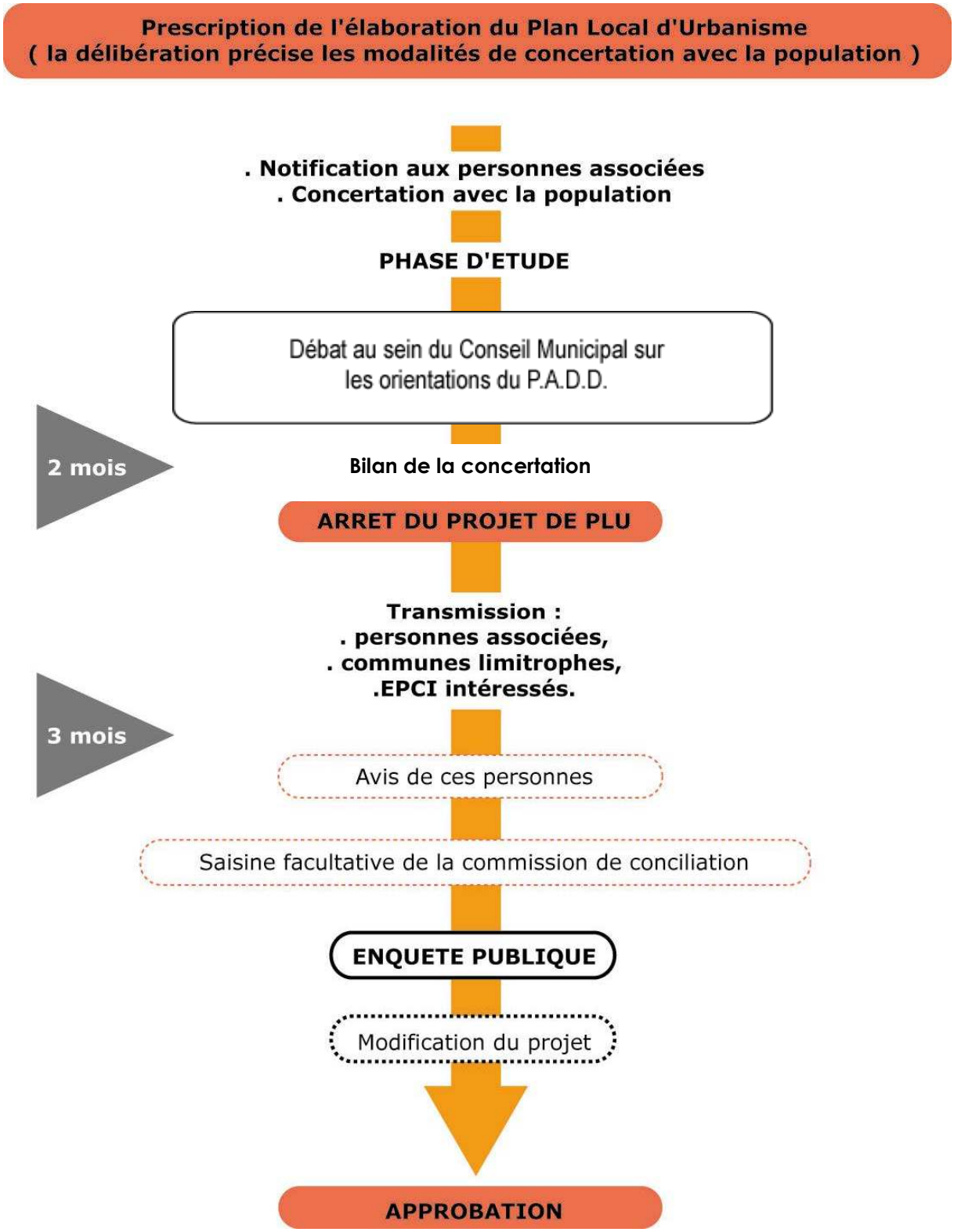
Le Plan Local d'Urbanisme comprend plusieurs documents distincts :

- **Le rapport de présentation** qui rassemble de façon organisée le diagnostic global de la commune avec les grands enjeux, le projet retenu ainsi que les grandes lignes du zonage réglementaire. Il contient également l'évaluation environnementale;
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** de la commune (PADD) qui définit le plan de développement stratégique de la commune à long terme.
- **Les Orientation d'Aménagement et de Programmation** (OAP) **;**
- **Le plan de zonage** qui définit les différents espaces (urbanisé, agricole, naturel) ainsi que les différents outils graphiques mobilisés.
- **Le règlement** qui fixe les règles d'utilisation du sol dans les différentes zones.
- **Les Servitudes d'Utilité Publique et Obligations Diverses,** portées à connaissance par les services de l'Etat ;

- **Les Annexes Sanitaires,** contenant les dispositions relatives aux réseaux et leur capacité.

Chaque pièce constitutive du PLU apporte des données complémentaires sur la commune et permet de définir un véritable projet à longue échéance pour la commune. Cependant, il faut préciser que seules les orientations particulières d'aménagement et de programmation du PADD, les OAP, le règlement et le plan de zonage ont **un caractère réglementaire opposable aux tiers.** Les informations comprises dans les autres documents graphiques **sont inscrites à titre informatif.**

1.3 LA PROCEDURE DE REVISION



Le PLU de RAIMBEAUCOURT a fait l'objet d'un premier arrêt projet en date du 08/02/2023. Suite aux retours des Personnes Publiques Associées, une réunion a été organisée afin d'échanger avec le secrétaire général du sous-préfet sur l'avis rendu par la DDTM. Afin d'apporter les modifications nécessaires, il a été convenu d'organiser un second arrêt de projet du PLU.

2. LA SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET IDENTIFICATION DES ENJEUX

L'élaboration du PLU se décompose en plusieurs étapes. La première phase consiste en **l'élaboration d'un diagnostic transversal de la commune**, permettant par la suite de dégager les enjeux du territoire.

Le premier enjeu relatif au territoire concerne la démographie et son parc de logements. Les chiffres de l'INSEE démontrent une baisse de la population depuis 1999, néanmoins cette dernière apparait nettement moins marquée ces dernières années (-1.81 % entre 2013 et 2018), synonyme d'une inversion de la tendance en cours.

Ainsi, le maintien est envisagé au regard d'une attractivité très forte s'opérant sur le territoire en lien avec :

- Une position géographique idéale aux portes de la métropole Lilloise.
- Des projets structurants en cours en cœur de ville qui à très court terme va permettre de contribuer au maintien de la population (Projet NOREVIE de 51 logements).

Par ailleurs, la population est marquée par un phénomène de vieillissement de la population et de desserrement des ménages. Il conviendra donc de **rationaliser les tendances démographiques** afin de préserver le caractère rural du territoire et de produire du logement adapté aux besoins de la population actuelle et future. Il s'agira donc d'accueillir des jeunes ménages mais aussi d'appréhender le vieillissement de la population et adapter l'offre de services, d'habitat et d'équipements. Ceci devra nécessairement passer par la diversification du parc de logements pour accueillir les nouvelles populations et celles existantes dans le but de favoriser la mixité sociale et générationnelle.

Le diagnostic a également permis de mettre en exergue **la nécessité de favoriser un urbanisme plus compact** privilégiant la densité et la proximité avec la centralité afin de réduire l'impact de l'étalement urbain (pollution, qualité de l'air,…).

Le paysage et l'identité rurale sont également des enjeux forts du territoire. La commune est majoritairement composée de terres agricoles et la présence au Nord et au Sud de deux entités naturelles : le bois de l'Abbaye et les milieux humides synonyme d'habitats naturels d'intérêts. Les risques naturels, liés aux inondations en et au retrait gonflement des argiles, doivent être pris en compte dans les projets de développement.

La préservation des espaces naturels et agricoles est donc un enjeu majeur du territoire autant que la maîtrise de l'étalement urbain.

3. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

3.1 UN PROJET DE TERRITOIRE DECLINE EN 2 AXES

Par l'adoption de son projet de territoire, la commune affiche ses ambitions en termes de prise en compte des enjeux identifiés au sein du diagnostic. Ainsi, le PADD décline une stratégie qui veille à rationaliser le développement urbain afin de limiter l'étalement, source de nombreux dysfonctionnements, (augmentation des déplacements, des pollutions, disparition de la ressource foncière...), à promouvoir un développement des équipements cohérent, à protéger les espaces et les ressources naturelles, à renforcer les dispositifs de circulation durable (transports collectifs, mode doux...).

Cette stratégie s'articule autour de de trois axes :

Axe 1	
Orientations	**Explications et justifications des orientations**
Garantir un maintien de la population	Au regard des tendances passées et des évolutions règlementaires récentes, la commune a fait le choix d''afficher un objectifs de maintien de la population. En effet, bien que la population de la commune baisse depuis 1999, cette baisse apparait nettement moins marquée ces dernières années (-1.81% entre 2013 et 2018), synonyme d'inversion de la tendance en cours. Ainsi, le maintien est envisagé au regard d'une attractivité très forte s'opérant sur le territoire en lien avec : ▪ Une position géographique idéale aux portes de la métropole Lilloise. ▪ Des projets structurants en cours en cœur de ville qui à très court terme va permettre de contribuer au maintien de la population (Projet NOREVIE de 51 logements).
Limiter la consommation foncière	La limitation de la consommation foncière fait partie des enjeux forts affichés par le SCoT et plus généralement par les dernières lois promulguées. La commune y répond de diverses manières : ▪ D'une part, une volonté d'utilisation prioritaire des espaces de dents creuse et de renouvellement urbain est affichée. Pour le besoin d'une analyse du potentiel foncier mobilisable, la commune a identifié 38 constructions possibles au sein de la trame urbaine après application du taux de rétention. A noter que les hypothèses retenues pour l'estimation des besoins en matière de logements prennent en compte la vacance constatée sur le territoire. Néanmoins, avec un taux de vacance aux alentours de 6%, les marges de manœuvre sont très faibles. Réduire cette dernière reviendrait à créer une tension sur le marché de l'immobilier

	local. ▪ La consommation de l'espace agricole et naturel affiché au document sera modérée. D'une part afin de répondre au principe de compatibilité avec le SCOT mais également pour anticiper les objectifs nationaux qui à terme doivent aboutir au zéro artificialisation nette en 2050. Ainsi au regard des ambitions et des besoins identifiés par la commune en matière d'équipements et en fonction de la prise en compte du phénomène de desserrement de la population, un espace de 1 ha d'extension de l'urbanisation a été identifié. Pour rappel, presque 7 hectares ont été consommés dans sur la période 2011/2021. De plus, comparativement au document en vigueur, il s'agit d'une diminution drastique de la consommation. Le précédent projet de territoire affichait une croissance de la population de +12% et l'inscription de 15.5 hectares d'extension de l'urbanisation. Les formes urbaines moins consommatrice d'espace seront favorisé. Ainsi, les logements produits présenteront une mixité de formes urbaines (habitat individuel groupé, habitat collectif). Une densité minimale sera également fixée (à hauteur de 19 logements par hectare minimum).
Assurer la cohérence du tissu urbain et l'utilisation de la ville au quotidien	L'urbanisation linéaire a été très prononcée au cours du développement de la commune. Afin de renforcer la centralité communale, les élus ont réalisé de nombreux investissements notamment en matière d'équipements et d'aménagement de l'espace public au cours des dernières années. Afin de conforter les efforts accomplis, le choix du secteur d'extension de l'urbanisation c'est naturellement tourné sur le secteur de l'espace multi accueil. Ce choix permettra également une meilleure lisibilité sur la commune ainsi qu'un développement potentiellement plus important des modes alternatifs à la voiture (marche à pied, transports en commun, vélo).
Proposer une offre de logements adaptée aux évolutions de la population	Le diagnostic sociodémographique identifie clairement une tendance au desserrement des ménages et au vieillissement de la population avec un indice de jeunesse en baisse sur les dernières périodes intercensitaires ainsi qu'une augmentation de la part des plus de 60 ans. L'enjeu sera donc de favoriser la création de logements adaptés afin de renforcer l'attractivité de la commune pour les jeunes ménages mais surtout pour faire face aux modifications de la structure de la population. L'offre de logements proposée devra notamment répondre aux besoins des personnes âgées (petite typologie, plein pied, accessibilité,…) mais également permettre à la commune de répondre aux obligations de production de logements sociaux sur la commune en lien avec la loi SRU. Ainsi, le projet de l'ilot des roses permettra de répondre

	directement à cet enjeu.
Permettre le maintien et le développement des activités sur le territoire	Comme l'indique le volet commercial du SCOT, Raimbeaucourt dispose d'une centralité regroupant un certain nombre de commerces et services de proximité qu'il convient de préserver et de renforcer dans les années à venir. Néanmoins, le diagnostic territorial a été l'occasion de mettre également en avant la présence de nombreuses activités notamment à vocation artisanales disséminées sur l'ensemble du tissu urbain. Le PLU devra ainsi prévoir le maintien et éventuellement le développement des activités présentes tout en s'assurant de ne pas créer de nuisances pour le voisinage des secteurs concernés.
Penser au développement des nouvelles technologies de l'information et de la communication	Le développement de la commune est également lié aux communications numériques. Les projets de développement des infrastructures d'accès au haut et très haut débit aux bénéfices des habitants et des activités veilleront à être développés.
Axe 2	
Orientations	**Explications et justifications des orientations**
Garantir la pérennité des paysages et des milieux naturels	La commune est ancrée dans un socle naturel, paysager et agricole riche. On retrouve notamment deux secteurs à enjeux au Nord et au Sud. Il s'agit d'espaces naturels exceptionnels constitués de boisement et de zones humides principalement occupées par de la prairie. On retrouve sur ces secteurs différents zonages d'inventaires et de protections comme les ZNIEFF et le site Natura 2000. Le caractère linéaire du développement de l'urbanisation a également laissé des espaces de respiration agricole qui participent au caractère rural de la commune et qu'il convient de préserver.
Conserver les éléments remarquables du patrimoine	Les éléments supports de biodiversité tels que les boisement, les haies et arbres remarquables, mares et fossés feront aussi l'objet d'une prise en compte spécifique et d'une traduction règlementaire appropriée (une identification sera effectuée au titre des articles L.151-23 du Code de l'Urbanisme). De même, l'architecture et l'ambiance urbaine liée au cadre bâti revêtent également une particularité en lien avec l'ambiance rurale du territoire et son histoire.
Permettre le maintien et le développement des activités agricoles	L'activité agricole est encore très présente sur la commune et contribue à son ambiance paysagère. Le projet de territoire porte donc une attention toute particulière sur le maintien de cette activité. C'est pourquoi il convient de : ▪ Prendre en compte la pérennité des exploitations dans le zonage réglementaire. ▪ Protéger l'activité agricole et en permettre le développement par :

	- La définition de zones réglementaires spécifiques (zones A). - La maîtrise du développement de l'urbanisation. - La possibilité de diversifier l'activité. - Le maintien des accès adaptés aux exploitations et terres agricoles.
Maintenir les coupures d'urbanisation et les cônes de vue	De nombreuses coupures d'urbanisation sont encore présentes sur le territoire communal. La faible topographie et les vastes espaces agricoles offrent ainsi des perspectives visuelles à prendre en compte. Les documents supra-communaux comme le SCOT et la charte du PNR ont ainsi identifié plusieurs éléments à préserver. Le PLU doit ainsi pouvoir mobiliser les outils à sa disposition pour assurer cet objectif en portant notamment une attention toute particulière au traitement des interfaces entre campagne et zones urbanisées.
Maintenir et renforcer le maillage de liaisons douces	Les chemins agricoles ainsi que la voie verte du sucre sont des supports permettant la pratique de la randonnée et facilite les connexions entre secteurs de la commune. Ils participent également à la qualité du cadre de vie des habitants. Néanmoins, le dernier aménagement foncier rural a restructuré le parcellaire agricole. Force est de constater la disparition de certaines portions créant des coupures dans les cheminements, les élus souhaitent mettre des mesures permettant la préservation des chemins.
Intégrer en amont les questions des ressources, de l'approvisionnement et des consommations de la ville	Face aux défis climatique et énergétique, il convient d'apporter une attention particulière sur les impacts des mesures prises en matière d'aménagement. A ce titre, trois principaux enjeux sont à prendre en compte à ce titre : ▪ Mettre en adéquation les capacités de production en eau potable avec les ambitions de développement; ▪ Accompagner la rénovation énergétique et thermique du bâti ; ▪ Encourager la haute qualité environnementale (utilisation d'énergies renouvelables, facilitation d'intégration des dispositifs d'énergies renouvelables, développement des réseaux énergétiques notamment au regard du potentiel existant au sein de la centralité). De façon globale, le PLU devra participer à l'atteinte des objectifs du PCAET du Grand Douaisis.
Intégrer la gestion des risques naturels et technologiques	Le PLU devra permettre une bonne connaissance des risques sur la commune pour les habitants et porteurs de projet. Il s'agira de tenir compte de l'ensemble des risques

	et notamment ceux provoquant une instabilité des terrains (retrait/gonflement des argiles). Il sera primordial de ne pas augmenter les risques de ruissellement et d'inondation en mettant en place une politique de gestion des eaux pluviales efficaces (limiter les surfaces imperméabilisées, privilégier l'infiltration à la parcelle). Le PLU devra permettre une bonne connaissance des risques sur la commune pour les habitants et porteurs de projet.

Axe 1 : Répondre à l'attractivité et aux évolutions de la structure de la population dans une vision durable de l'aménagement du territoire

- Profiter des disponibilités foncières
- Proposer un parc résidentiel et des équipements adaptés aux évolutions démographiques
- Accompagner le parcours résidentiel des habitants
- Renforcer la centralité de la commune
  - Identifier un espace d'extension à vocation mixte (habitat/équipement) à proximité de la centralité
- Encadrer l'évolution du site de l'ancienne brasserie
- Répondre aux problématiques de stationnement
- Permettre le maintien et le développement des activités au sein du tissu urbanisé en restant vigilant sur la cohabitation des fonctions

Axe 2 : Garantir une qualité du cadre de vie en révélant les paysages de Raimbeaucourt

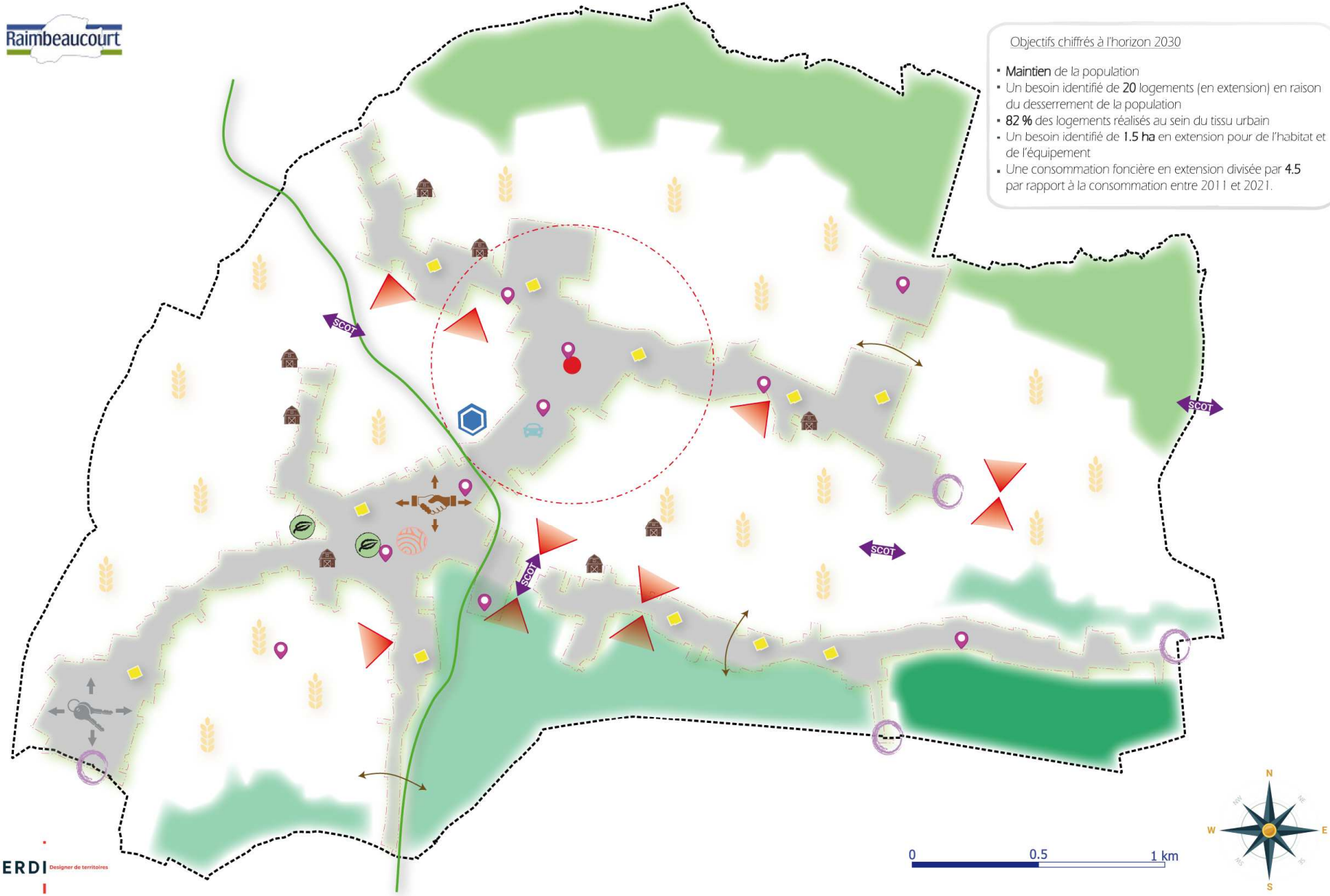
- Protéger les milieux et éléments d'intérêt et trouver le juste équilibre entre les objectifs de densification et préservation de ces milieux (notamment à proximité des sites Natura 2000)
- Maintenir l'écrin de verdure de la commune et les éléments support d'une TVB locale / Veiller à l'insertion paysagère des aménagements
- Maintenir des espaces de respiration au sein du tissu urbain
- Promouvoir les itinéraires cyclables et la mobilité douce
- Maintenir les coupures d'urbanisation synonyme de perspectives paysagères et de continuités écologiques
- Assurer le maintien et le développement de l'activité agricole
- Conserver l'ambiance rurale de la commune
- Préserver la qualité des entrées de ville
- Valoriser les éléments du patrimoine communal

LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'URBANISME ET DE PAYSAGE A L'ECHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Raimbeaucourt

Objectifs chiffrés à l'horizon 2030

- **Maintien** de la population
- Un besoin identifié de **20** logements (en extension) en raison du desserrement de la population
- **82 %** des logements réalisés au sein du tissu urbain
- Un besoin identifié de **1.5 ha** en extension pour de l'habitat et de l'équipement
- Une consommation foncière en extension divisée par **4.5** par rapport à la consommation entre 2011 et 2021.



VERDI Designer de territoires

4. LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

4.1 UN ZONAGE FIDELE AU PROJET URBAIN

C'est à travers les enjeux du diagnostic que le projet de territoire de Raimbeaucourt s'est construit. La municipalité a donc mis en œuvre un zonage règlementaire qui répond à ses besoins futurs tout en respectant les nouvelles pratiques de l'urbanisme.

4.2 UN ZONAGE ADAPTE ET SIMPLIFIE

Le zonage du précédent PLU a évolué pour laisser place à un zonage prenant en compte les dernières modifications de l'occupation du sol. A ce titre, ce dernier apparait donc plus fidèle à l'image du territoire.

Parmi les zones d'extension prévues par l'ancien PLU, celles qui a été urbanisée a été intégrée à la zone urbaine. Beaucoup ont été supprimées afin de répondre aux évolutions règlementaires récentes.

Le projet répond donc davantage aux nouveaux enjeux du territoire. L'emplacement et la superficie de la zone d'extension apparait comme la plus judicieuse au regard des contraintes et atouts de la commune.

Le zonage ou règlement graphique, permet également :

- L'intégration des évolutions législatives et réglementaires intervenues cette dernière décennie ;
- La mise en œuvre du projet d'aménagement en adaptant le classement des terrains à leurs vocations projetées ;
- Intégrer les enjeux environnementaux dans l'écriture du règlement graphique.

4.3 LA MISE EN PLACE D'UN ZONAGE EN CONFORMITE AVEC LE PROJET DE TERRITOIRE

Le règlement divise le territoire communal en zone urbaine, zone à urbaniser agricole et naturelle et permet de fixer les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

4.3.1 LA DIVISION DU TERRITOIRE OPEREE

La zone Urbaine (U) correspond à la zone dans laquelle les capacités des réseaux ainsi que des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.	**La zone spécifique UAC** Cette zone correspond au centre ancien et à la centralité commerciale de Raimbeaucourt.
	La zone UA. Cette zone correspond au tissu urbanisé central de Raimbeaucourt, le cœur de ville. Cette zone comprend Un secteur spécifique **UAa** correspondant à un secteur à vocation de commerce et activités de service.
	La zone UB correspondant à une zone urbaine à vocation mixte de densité moyenne et aux extensions récentes. Un secteur spécifique **UBt** correspondant à un secteur lié aux services techniques de la ville.
	La zone UD à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant aux équipements sportifs et de loisirs et au lieu multi-accueil.
	La zone US dédiée au Centre Hélène Borel.
	La zone UJ correspondant à une zone de fond de jardin à préserver en continuité du tissu urbain existant.
La zone à Urbaniser (AU) zone où le bâti projeté est édifié au-delà de la zone U et où le tissu bâti est moins dense.	**La zone 1AU** : Zone d'extension de l'urbanisation à vocation mixte.
La zone Agricole (A) destinée à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.	**La zone Agricole (A)** destinée à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle inclut un secteur spécifique **Ap** : Secteur agricole protégé en raison de sa qualité paysagère.
La zone Naturelle (N) destinée à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique.	**La zone Naturelle (N)** destinée à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique. Elle inclut un secteur spécifique **Np** correspondant au site Natura 2000

4.3.1.1 La zone urbaine à vocation mixte

La zone urbaine mixte reprend les secteurs déjà urbanisés. La zone urbaine U, correspondant au tissu urbain existant à vocation dominante d'habitat, a pour objectif de répondre aux besoins de la commune en termes de constructions nouvelles par le biais d'une mobilisation des potentialités au sein de la trame urbaine. Elle se caractérise par son développement le long des principaux axes de communication et un bâti relativement homogène. De plus, la totalité des équipements présents sur le territoire se trouvent dans la zone urbaine.

Elle se décompose en trois zones : UAC, UA et UB

4.3.1.2 Les zones urbaines à vocation spécifique

La commune de Raimbeaucourt dispose d'équipement aux emprises importantes nécessitant un classement spécifique. C'est notamment le cas pour :

- **Les zones UD** d'équipements d'intérêt collectif et services publics en particulier ceux tournés vers le sport et les loisirs ainsi que le lieu multi-accueil

La première zone au Nord correspond à l'emprise du complexe de tennis et du nouveau au stade (complexe de football). Les possibilités d'implantation du bâti et le type de bâti admis sur cette emprise justifient le fait de créer une zone spécifique.

Les objectifs du PLU pour cet espace spécifique est l'affirmation du complexe sportif tout en évitant d'autres types d'implantation en recul de l'espace central de la commune.

La deuxième zone correspond à l'espace multi-accueil.

- **La zone US** correspondant à l'emprise du centre Hélène Borel.

Les possibilités d'implantation du bâti et le type de bâti admis sur cette emprise justifient le fait de créer une zone spécifique. Les objectifs du PLU pour cet espace spécifique est l'affirmation du centre Hélène Borel, constituant le plus gros employeur de la commune.

- **Le secteur UAa** à vocation de commerce et d'activités de service

Pour rappel, le PADD indique que : « A noter que la commune souhaite mobiliser le site de l'ancienne brasserie IBB dans le cadre de l'appel à projet Fonds Friches. Néanmoins, si une réflexion et des échanges sont en cours avec l'EPF et les services de l'état, ces derniers ne permettent pas de se positionner sur le devenir exacte du site pour l'instant. C'est pourquoi le PLU devra mobiliser les outils nécessaires afin d'encadrer son évolution. »

C'est dans ce cadre que la zone indicée UAa a été créée. Elle permet ainsi d'encadrer l'évolution du site en affichant une vocation spécifique. Il ne s'agit pas ici de concurrencer le centre bourg mais bien de pouvoir apporter à l'avenir une meilleure mixité des fonctions aux habitants du secteur.

A noter que la zone Urbaine est concernée par Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il s'agit du site Cordela, il est situé au sein de second pôle urbain de

la commune. Une opportunité foncière qui mérite d'être encadrée pour optimiser la consommation foncière du site visé. Aussi la configuration actuelle de la voirie de proximité permet de créer un bouclage de la voirie carrossable. Cependant la voirie existante est étroite et induit un usage en sens unique.

4.3.1.3 La zone d'extension de l'urbanisation à vocation mixte

La commune a fait le choix de concentrer l'ensemble des projets en extensions sur un seul espace d'1 ha. En comparaison avec le précédent PLU qui affichait plus de 15 hectares, les élus ont souhaité réduire de façon drastique la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Par ailleurs, le choix de la localisation apparait pertinent au regard de :

- La proximité avec le centre bourg et l'espace multi accueil
- La possibilité de se raccorder au réseau de chaleur existant
- La mutualisation possible des espaces de stationnement au plus proches de ceux existants et à venir.

L'objectif de ce site est à la fois de permettre la réalisation d'une opération à vocation habitat mais également de répondre aux besoins en matière d'équipements (extension de la cantine scolaire et réalisation d'une salle de sport). Ceci permettra de favoriser la mixité fonctionnelle sur ce secteur.

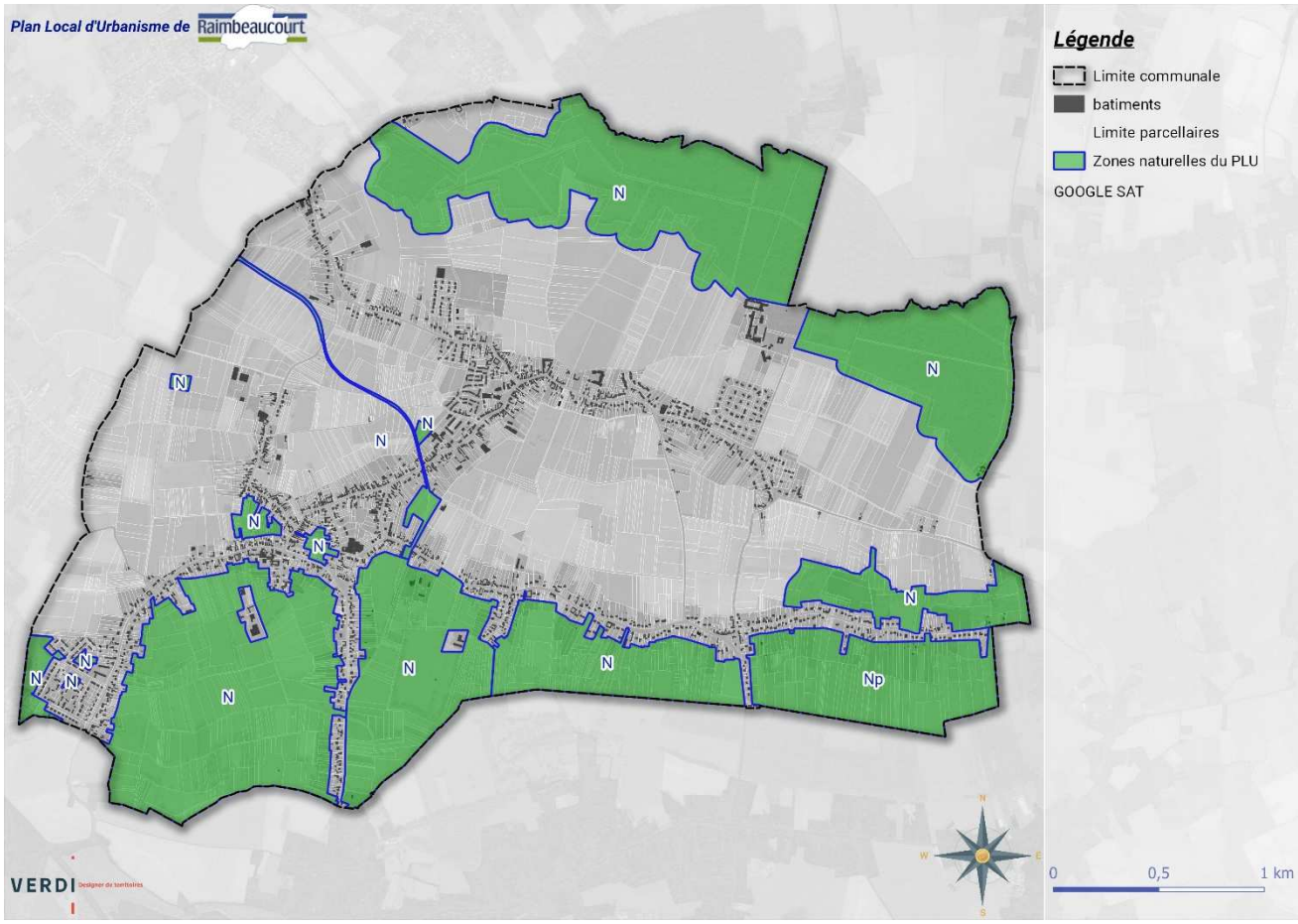
L'obligation de réponse aux exigences de production de logements sociaux en lien avec la loi SRU et l'objectif de diversification des typologies ainsi que le respect des densités du SCOT sont rappelés au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Concernant l'extension de la cantine scolaire aucune autre localisation ne pouvait être envisagée. Par ailleurs, une connexion avec les liaisons douces existantes est prévue dans le cadre de l'OAP afin d'assurer le transit des enfants en toute sécurité.

Un ensemble de principes de traitement paysager et architecturaux sont également inscrits au sein de l'OAP afin de s'assurer que le futur aménagement s'intègre parfaitement au sein de ce secteur.

4.3.1.4 La zone naturelle

Les deux principales zones naturelles correspondent au Nord et au Sud du territoire. Il présente de par leur occupation et les zonages de protection et/ou d'inventaires un intérêt écologique et paysager certain.



La première zone correspond au bois de l'abbaye qui conformément aux prescriptions du SCOT fait l'objet d'une zone tampon de 50 mètres également classée en zone naturelle.

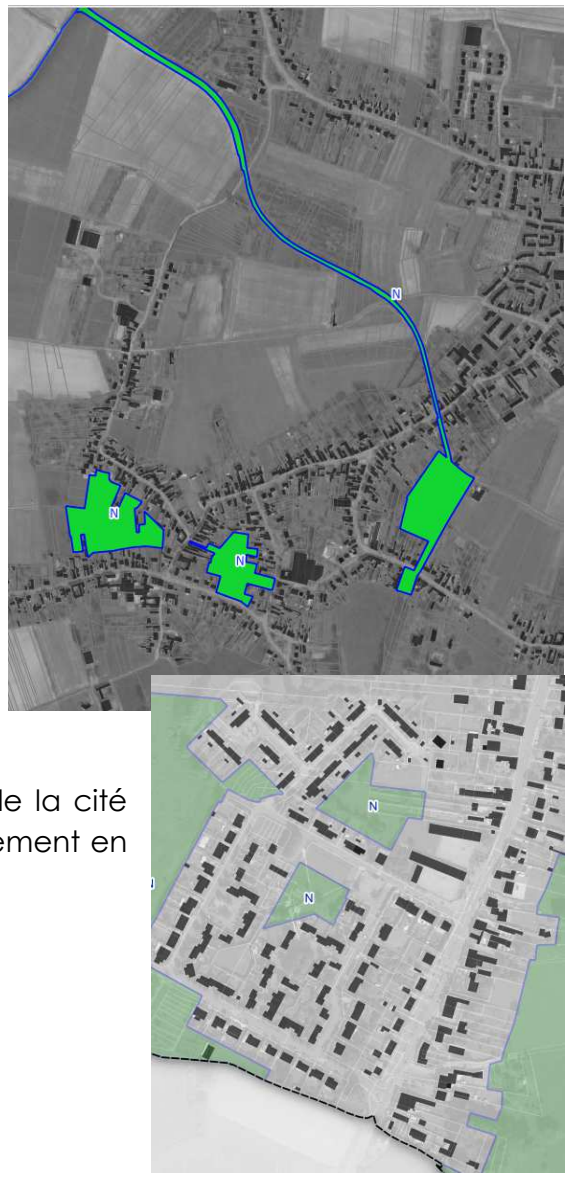
La deuxième entité correspond au secteur Sud caractérisé par son caractère humide et la présence de nombreuses prairies.

Comme pour le précédent document, un secteur Np a été créé. Les élus respectent le cadre réglementaire qui impose de limiter les nuisances à l'approche du site Natura2000. La profondeur de la bande constructible a donc été diminuée le long de la rue Hyacinthe Lenne.

Conformément aux orientations du PADD, les élus ont souhaités classés en zone N certaines espaces présents au sein du tissu urbanisé. C'est notamment le cas des secteurs visibles sur la carte ci-contre. Le secteur de l'Epaux a ainsi changé de destination. En effet, si ce derniers a été identifié pour accueillir une opération d'aménagement dans le cadre du précédent PLU, les élus ont souhaités au regard des enjeux climatique et paysager, préserver ce secteur. A noter que des études ont été réalisées dans le cadre de cet éventuel aménagement et ont démontrés des contraintes hydrauliques fortes.

La voie verte du sucre a également été classée en zone Naturelle afin d'assurer son maintien.

Enfin, les espaces verts et jardins familiaux de la cité des tilleuls font également l'objet d'un classement en zone naturelle.



Les espaces de nature en ville

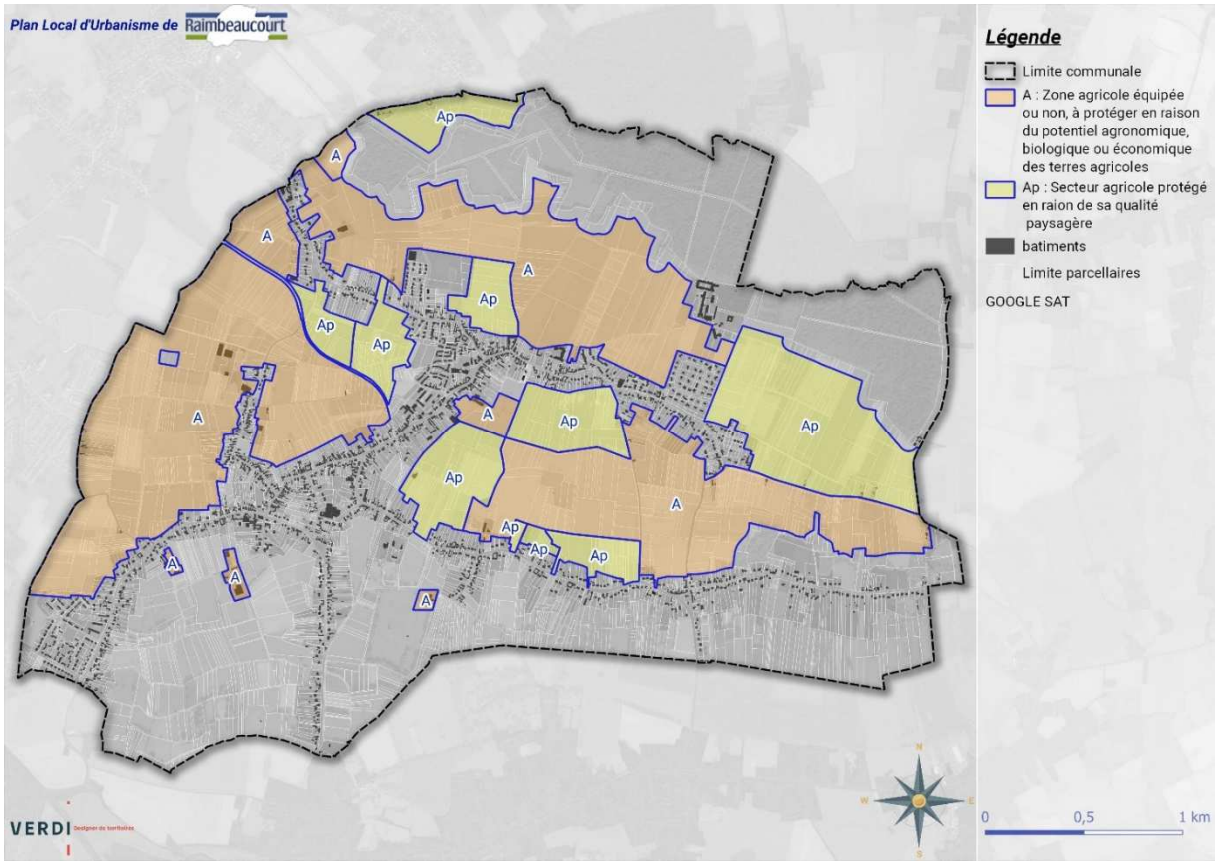
4.3.1.5 La zone agricole

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Cette zone A comprend la majeure partie du territoire communal.

Comme indiqué précédemment la majorité des exploitations agricoles ont été classées en zone «A » afin d'assurer le maintien et le développement de ces dernières.

Au regard des autres thématiques à enjeux (écologiques et paysagers) une zone indicée « Ap » a été créée. Cette dernière comprend des restrictions de vocations notamment au regard de la présence de cônes de vue identifiés lors du diagnostic territorial ou par les documents supra-communaux.

A noter qu'aucun siège d'exploitation n'est concerné par un de ces classements. Il s'agit de terres agricoles sans aucun bâtiment présent.



5.1.1 LES OUTILS GRAPHIQUES

5.1.1.1 Les éléments protégés au titre du paysage (L.151-23 du code de l'urbanisme)

La qualité paysagère de la commune se traduit aussi par la présence d'éléments ponctuels jugés remarquables par la mairie (alignement d'arbres, petit bois, haies.) Le patrimoine naturel disséminé sur la commune constitue également le support de la trame verte et bleue qu'il convient de préserver.

De même, certains espaces verts font l'objet de cette protection car ils participent à la qualité du cadre de vie des habitants.

Tout l'intérêt de cette mesure de protection réside dans le fait que les éléments paysagers identifiés dans le règlement du PLU ne peuvent être modifiés ou supprimés qu'après dépôt d'une déclaration préalable.

5.1.1.2 Les chemins à laisser ouverts au public

Conformément aux ambitions du PADD, des chemins ont été identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition permet de « *préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public*. ».

5.1.1.3 Les emplacements réservés

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public, sur un périmètre délimité par le PLU.

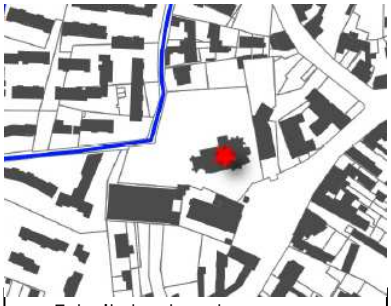
Conformément à l'article Article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés pour la réalisation de :

- Voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- D'installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- D'espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- De programmes de logements qu'il définit dans le respect des enjeux de mixité sociale.

La liste des emplacements réservés figure sur le plan de zonage du PLU. Le tableau des emplacements réservés présente ceux définis au titre de l'article précité du Code de l'Urbanisme, leurs destinations, superficies, bénéficiaires et la zone du PLU concernée.

5.1.1.4 Le patrimoine bâti protégés au titre du L.151-19 du CU

Le diagnostic territorial a permis d'identifier un patrimoine bâti remarquable tant d'un point de vue esthétique qu'historique.



Extrait du plan de zonage – Patrimoine bâti identifié

7 éléments ont donc été recensés, il s'agit :

- De l'église.
- De plusieurs chapelles et calvaires
- Du château du Liez
- Du château de Raimbeaucourt

Les éléments protégés au titre du patrimoine au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme et identifiés par le PLU aux documents graphiques font l'objet de prescriptions et recommandations spécifiques.

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

Par ailleurs tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur.

5.1.1.5 Le classement en Espace Boisé Classé

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

L'emprise des Espaces Boisés Classés présente au sein du PLU précédent a été reprise. Il s'agit principalement du bois de l'abbaye Desprez ainsi qu'un boisement localisé à l'Ouest de la commune et jouant un rôle paysager important car étant le seul élément végétal au sein de vaste champs agricoles.

5.1.2 SUPERFICIE DES ZONES ET SECTEURS

Type de zone		Surface (ha)	Part
Zone urbaine	UAC	19.47	1,76%
	UA	46	4.15 %
	UAa	1.03	0.09%
	UB	110.82	10%
	UBt	0.51	0.05%
	UD	5.98	0.54%
	US	8.23	0.74%
	UJ	7.65	0.69%
	Total	**199.52**	**18.02%**
Zone à urbaniser	1AU	1	0,09%
	Total	**1**	**0.09%**
Zone agricole	A	343.61	31.0%
	Ap	139.69	12.6%
	Total	**483.47**	**43.61%**
Zone naturelle	N	379.39	34.23
	Np	44.98	4.06%
	Total	**424.36**	**38.29%**

Le tableau suivant permet de mettre en exergue les évolutions apportées à la classification du territoire par grandes typologies de zone entre le PLU approuvé en 2014 et le nouveau document d'urbanisme.

Type de zone	PLU de 2014	Nouveau PLU	Evolution en hectare	Evolution en %
Zone urbaine	206.57	199.69	-6.88	-3.33
Zone à urbaniser	18.61	1	-17.61	-94.62
Zone agricole	494.49	483.30	-11.19	-2.26
Zone naturelle	388.35	424.36	+36.01	+9.27

En comparaison avec le précédent document d'urbanisme, les choix effectués par la municipalité ont permis de réduire drastiquement les zones AU. Elles représentaient 2% du territoire communal au précédent document et ne représentent aujourd'hui que 0.1%.

Par ailleurs, le travail effectué sur la délimitation de la zone urbaine permet également de réduire sa superficie (passage de 206.57 à 199.69 ha). Il convient en réalité de soustraire les zones UJ dont la vocation première est de préserver les fonds de jardin soit 7.65 ha.

La réduction des zones urbaines et à urbaniser ont été effectuées principalement aux bénéfices des zones naturelles qui voit sa superficie augmenter de 36 ha.