

Département du Nord

Arrondissement de LILLE

Communauté de communes P

EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

DELIBERATION
CC_2024_083

L'an deux mille vingt quatre, le vingt sept mai à 18 heures 30, le Conseil Communautaire de la communauté de communes Pévèle Carembault s'est réuni à Pont-à-Marcq sous la présidence de M. Luc FOUTRY, Président pour la tenue de la session ordinaire, suite à la convocation faite le 20 mai 2024, conformément à la loi.

OBJET :**COMMISSION 1 -
MOBILITE -
AMENAGEMENT - ADS****PLUI*****PLU d'OSTRICOURT -
Approbation de la
révision allégée n° 1*****Présents :**

Luc FOUTRY, Marie CIETERS, Bernard CHOCRAUX, Michel DUPONT, Joëlle DUPRIEZ, Bruno RUSINEK, Arnaud HOTTIN, Benjamin DUMORTIER, Nadège BOURGHELLE-KOS, Sylvain CLEMENT, Bernadette SION, Jean-Louis DAUCHY, Didier DALLOY, José ROUCOU, Philippe DELCOURT, Sophie FENOT, Frédéric PRADALIER, Cathy POIDEVIN, Olivier VERCRUYSSSE, Patrick LEMAIRE, Pascal FROMONT, Marion DUBOIS, Frédéric MINET, Anne WAUQUIER, Régis BUE, Marcel PROCUREUR, Thierry DEPOORTERE, Vinciane FABER, Paul DHALLEWYN, Anne-Sabine PLAYS, Christian DEVAUX, Pascal DELPLANQUE, Michel PIQUET, Gilda GRIVON, Valérie NEIRYNCK, José DUHAMEL, Luc MONNET, Guillaume FLUET, Alain DUCHESNE, Alain BOS, Jean-Luc LEFEBVRE

Ont donné pouvoir :

Guy SCHRYVE, procuration à Frédéric PRADALIER
Thierry BRIDAULT, procuration à Michel PIQUET
Isabelle LEMOINE, procuration à Bernadette SION
Ludovic ROHART, procuration à Pascal FROMONT
Carine GAU, procuration à Gilda GRIVON
Frédéric SZYMCZAK, procuration à Luc FOUTRY
Thierry LAZARO, procuration à Marcel PROCUREUR
Michel MAILLARD, procuration à Vinciane FABER

Absents excusés :

François-Hubert DESCAMPS, Coralie SEILLIER, Didier WIBAUX

Secrétaire de Séance : Valérie NEIRYNCK**Présents au vote de la
délibération :**

Titulaires et suppléants
présents : 41
Procurations : 8

Nombre de votants : 49

CONSEIL COMMUNAUTAIRE du 27 mai 2024

Délibération CC_2024_083

COMMISSION 1 - MOBILITE - AMENAGEMENT - ADS

PLUI

PLU d'OSTRICOURT - Approbation de la révision allégée n° 1

Le Conseil Communautaire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme d'OSTRICOURT, approuvé par le conseil municipal le 29 janvier 2020 ;

Vu l'Arrêté Préfectoral du 3 août 2021 portant transfert de la compétence PLU à la Pévèle Carembault au 1er juillet 2021 ;

Vu la Délibération du conseil communautaire du 14 novembre 2022 prescrivant la révision allégée n° 1 du PLU d'OSTRICOURT, fixant ses objectifs et les modalités de la concertation préalable ;

Vu l'Avis conforme délibéré n°2023-7155 rendu le 27 juin 2023 par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) des Hauts-de-France ;

Vu la Délibération du conseil communautaire du 25 septembre 2023 arrêtant le projet de la révision allégée n° 1 et approuvant le bilan de la concertation ;

Vu les Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) auxquelles le projet a été transmis ;

Vu le Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint, s'étant déroulée en mairie d'OSTRICOURT le 24 novembre 2023 ;

Vu la Décision du Président du Tribunal Administratif de Lille en date du 13 décembre 2023 désignant Monsieur Hervé LEGRAND en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu l'Arrêté ADGM_2023_003 du 27 janvier 2024 pris par Monsieur le Vice-président à l'aménagement de la communauté de communes Pévèle Carembault fixant les dates et les modalités d'organisation de l'enquête publique conjointe ;

Vu l'enquête publique conjointe aux procédures de modification de droit commun n° 1 et de révision allégée n° 1 du PLU d'OSTRICOURT, s'étant déroulée du 12 au 27 mars 2024 inclus, conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme ;

Vu le Rapport et les conclusions favorables du commissaire enquêteur, remis le 24 avril 2024 ;

Vu les pièces du dossier ;

Vu l'avis de la Commission 1 - Aménagement, mobilité et ADS lors de sa séance du 7 mai 2024.

A la demande de la commune d'OSTRICOURT, le Conseil communautaire a prescrit, le 14 novembre 2022, le lancement d'une procédure de révision allégée du PLU communal ayant pour objectif de décaler le tracé d'un ancien cavalier de mine situé rue Pierre Brossolette et dont l'emprise était classée en zone Naturelle.

Après saisine pour examen au cas-par-cas, la MRAe des Hauts-de-France a estimé, dans son avis conforme délibéré du 27 juin 2023, que la procédure de révision allégée ne nécessitait pas d'évaluation environnementale.

Une fois la concertation préalable terminée, le conseil communautaire a approuvé son bilan et arrêté le projet de révision allégée, le 25 septembre 2023.

Le dossier a ensuite été transmis aux personnes publiques associées conformément à l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme, à une réunion d'examen conjoint s'étant tenue le 24 novembre 2024. Aucun représentant des PPA invitées ne s'y est présenté et un procès verbal de carence a donc été dressé.

Une enquête publique, conjointe avec la procédure de modification de droit commun n°1, s'est déroulée du 12 au 27 mars 2024 inclus. Elle a permis au public de prendre connaissance du projet et de faire part de ses éventuelles demandes et/ou observations.

Monsieur Hervé LEGRAND, désigné commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Lille, a remis son rapport et ses conclusions favorables le 24 avril 2024.

Le projet de révision allégée du PLU n'a fait l'objet d'aucune recommandation ou prescription de la part du commissaire enquêteur. Suite à la consultation des PPA et à l'enquête publique, le dossier n'a pas été ajusté et est donc prêt à être approuvé par le conseil.

Où l'exposé de son Président,
APRES EN AVOIR DELIBERE, le conseil communautaire :

DECIDE (par 49 voix POUR, 0 voix CONTRE, 0 ABSTENTION SUR 49 VOTANTS) :

- ***D'approuver la révision allégée n° 1 du PLU d'OSTRICOURT.***

Ont signé au registre des délibérations les membres du Conseil Communautaire repris ci-dessus.
Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme,
Le Président,

Luc FOUTRY

Signé électroniquement par : Luc FOUTRY
Date de signature : 29/05/2024
Qualité : PRESIDENT



Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : CC Pevele-Carembault | CCPC
Utilisateur : PASTELL Plateforme

Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte :	CC_2024_083
Objet :	PLU d_OSTRICOURT ? Approbation de la révision allégée n_1
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2024-05-30 00:00:00+02
Nature de l'acte :	Délibérations
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	8.4 - Aménagement du territoire
Identifiant unique :	059-200041960-20240530-CC_2024_083-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

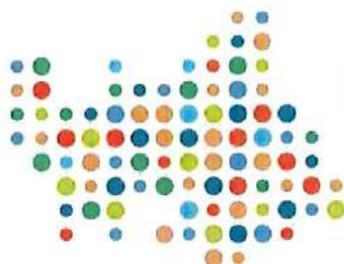
Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
Enveloppe métier Nom métier : 059-200041960-20240530-CC_2024_083-DE-1-1_0.xml	text/xml	2 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : CC_2024_083.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20240530-CC_2024_083-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	148.6 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : 1. Notice explicative.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20240530-CC_2024_083-DE-1-1_2.pdf	application/pdf	814.5 Ko
Annexe (Rapport de présentation) Nom original : 2. Rapport presentation avant.pdf Nom métier : 21_RP-059-200041960-20240530-CC_2024_083-DE-1-1_3.pdf	application/pdf	7.1 Mo
Annexe (Rapport de présentation) Nom original : 3. Rapport presentation apres.pdf Nom métier : 21_RP-059-200041960-20240530-CC_2024_083-DE-1-1_4.pdf	application/pdf	7.1 Mo

Document principal (Délibération) Nom original : 4. Zonage avant.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20240530-CC_2024_083-DE-1-1_5.pdf	application/pdf	1.9 Mo
Document principal (Délibération) Nom original : 5. Zonage apres.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20240530-CC_2024_083-DE-1-1_6.pdf	application/pdf	2.3 Mo
Document principal (Délibération) Nom original : 6. Avis MRAe.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20240530-CC_2024_083-DE-1-1_7.pdf	application/pdf	112 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : 7. CR Reunion examen conjoint.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20240530-CC_2024_083-DE-1-1_8.pdf	application/pdf	90.1 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : 8. Enquete publique.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20240530-CC_2024_083-DE-1-1_9.pdf	application/pdf	1.7 Mo
Document principal (Délibération) Nom original : 9. Delib lancement.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20240530-CC_2024_083-DE-1-1_10.pdf	application/pdf	73.3 Ko

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
En attente d'etre postee	30 mai 2024 à 14h11min39s	Dépôt dans un état d'attente
Posté	30 mai 2024 à 14h32min38s	La transaction a été postée par l'agent télétransmetteur Lorena
En attente de transmission	30 mai 2024 à 14h37min58s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	30 mai 2024 à 14h39min39s	Transmis au MI
Acquittement reçu	30 mai 2024 à 14h40min23s	Reçu par le MI le 2024-05-30



**Pévèle
Carembault**
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

COMMUNAUTE DE COMMUNES PEVELE CAREMBAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'OSTRICOURT

Révision allégée N°1

1. Notice explicative

OSTRICOURT

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire en date du 20/05/2024

Le président : Luc Fouty



approbation

1. PRESENTATION DE LA REVISION ALLEGEE.....	2
1. Rappel de la procédure	2
2. Justification ayant amené à la procédure.....	4
3. Objet de la révision	6
2. MODIFICATIONS INDUITES DES PIECES DU PLU	7
1. Modification du plan de zonage	7
2. Modification du rapport de présentation	8
3. ANNEXE 1 : DELIBERATION DE PRESCRIPTION	10

1. Présentation de la révision allégée

Le Plan Local d'Urbanisme d'Ostricourt a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 29 janvier 2020.

Depuis le 1er juillet 2021, la Pévèle Carembault est seule compétente pour engager des procédures d'évolution sur les plans locaux d'urbanisme des communes membres lorsqu'elles la sollicitent.

Le Conseil Communautaire de la CCPC a délibéré le 14 novembre 2022 afin d'engager la procédure de révision allégée n°1 du PLU. (Cf. *annexe 1*)

1. Rappel de la procédure

Au terme de l'article L153-31 du code de l'urbanisme le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Par ailleurs, l'article L153-34 du code de l'urbanisme indique que :

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

Ainsi, c'est dans le cadre du caractère unique de l'objet de la procédure consistant en la réduction d'une zone naturelle ou agricole que la révision allégée du PLU est nécessaire.

NB : Au terme de l'article L142-4 du code de l'urbanisme, les zones A et N du PLU ne peuvent pas être ouvertes à l'urbanisation, en l'absence de SCOT, sauf dérogation préfectorale selon les modalités précisées à l'article L 142-5.

Article L 142-5 du code de l'urbanisme :

Il peut être dérogé à l'article-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L .112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L 143.16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

2. Justification ayant amené à la procédure

A l'extrême Ouest de la commune d'Ostricourt, Rue Pierre Brossolette, se trouve un espace de délaissé urbain. Cet espace n'a jamais été urbanisé puisqu'il est traversé par l'ancien cavalier minier encore visible sur les photographies aériennes.



La commune a été sollicitée par Maisons et cités, propriétaire des terrains depuis de nombreuses années, afin de réaliser 5 logements et ainsi participer à la densification du tissu urbain et la diversification de l'offre en logements.

Néanmoins, lors de l'élaboration du PLU ce projet n'était pas connu et la municipalité a créé une zone naturelle « N » afin de préserver le cavalier. Aujourd'hui, le tracé empêche l'opérationnalité du projet. La présente procédure a ainsi été lancée afin de décaler l'ancien cavalier de mine pour permettre le projet tout en garantissant la continuité du cheminement piétonnier.

Révision allégée n°1 - PLU OSTRICOURT



Légende :

-  communes Ostricourt
-  parcelles
-  bâtiments
-  site RA

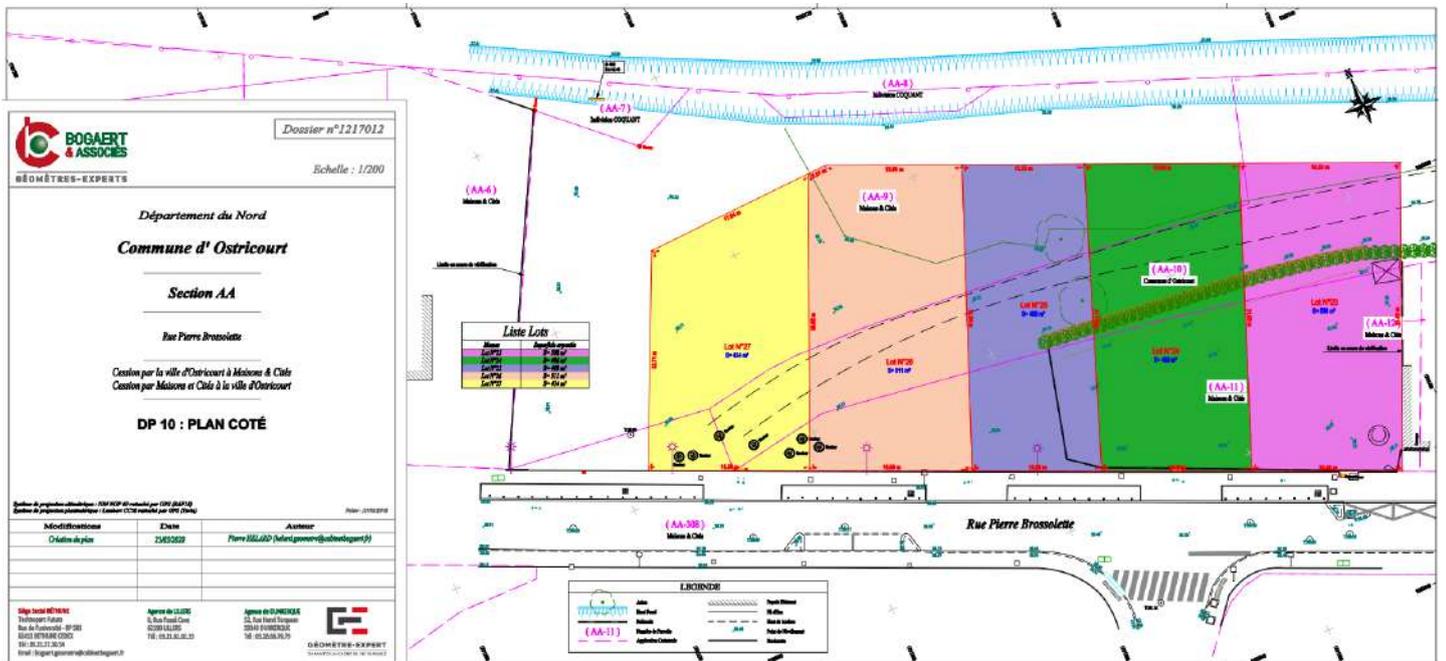
0 25 50 m



Réalisation : Verdi Conseil Nord de France, 2023
Sources: cadastre Etalab, OpenStreetMap (2021);
Google sat 2022

3. Objet de la révision

Le projet consiste à réaliser 5 logements sur les parcelles concernées par la révision allégée :



La procédure de révision allégée consiste à :

- rattacher en zone « **UB** » une partie de la parcelle n°10 actuellement classée en zone « **N** » afin de déplacer le tracé de l'ancien cavalier minier et rendre possible l'implantation d'habitat.
- rattacher en zone « **N** » une partie des parcelles n°7, 8 et 9 actuellement classée en zone « **UB** » afin d'y replacer le tracé de l'ancien cavalier minier.
- Modifier le tracé du chemin piéton à préserver au titre de l'article L.151-38 du CU correspondant à l'ancien cavalier minier.

Cette évolution entraine :

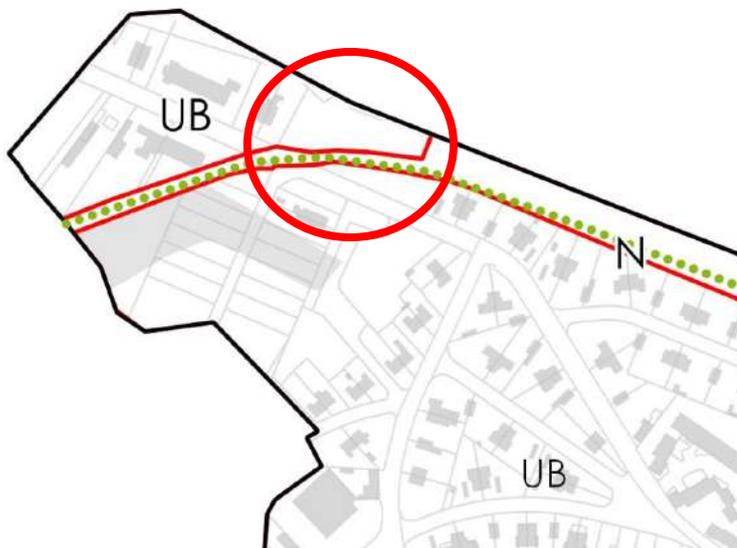
- La modification du plan de zonage
- La modification du rapport de présentation

2. Modifications induites des pièces du PLU

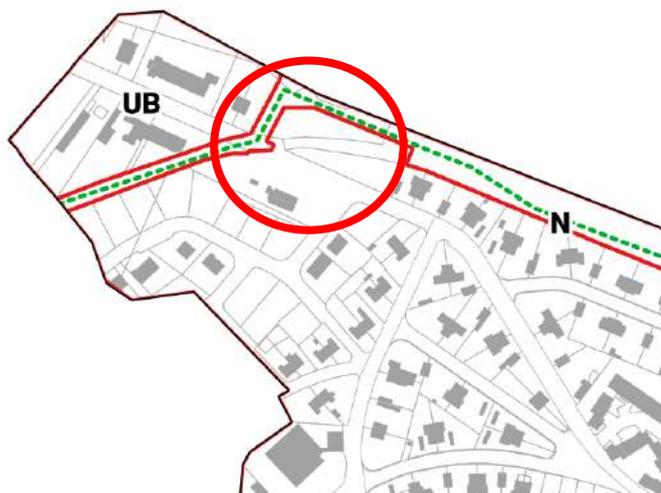
1. Modification du plan de zonage

Le point de modification a pour effet :

- Le rattachement en zone « **UB** » d'une partie de la parcelle **n°10** d'une superficie de **669 m²** actuellement classée en zone « **N** ».
- Le rattachement en zone « **N** » d'une partie des parcelles **n°7, 8 et 9** pour une superficie de **1037 m²** actuellement classée en zone « **UB** »
- De faire **apparaître une trame** correspondant à l'indication du **nouveau tracé de chemins piétons à préserver**.



Zonage avant modification



Zonage après modification

2. Modification du rapport de présentation

Les éléments apparaissant **en rouge** sont modifiés au sein du Tome 2 « Justifications du projet ».

- Page 64

PARTIE IV : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

[...]

II. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS [...]

3. Tableau des surfaces [...]

Le tableau suivant compare les superficies entre l'ancien et le nouveau document d'Urbanisme.

Ancien PLU		Nouveau PLU	
Zones	Surface (ha)	Zones	Surface (ha)
UA	40,1	UA	34,23
UB	145,5	UB	161,55 161,54
UE	11,5	UE	16,39
UH	2,2	UEpfm	9,79
Total U	198,8	UH	11,77
1AU	31,8	Total U	194,3
2AU	16,6	1AU	7,87
2AUpfm	31,13	1AUpfm	14,9
Total AU	78,5	Total AU	22,77
Zone A	175	Zone A	159,9
Zone N	307,1	Zone N	334,98 334,99
		Zone Nh	2,22
		Zone Nj	0,19
		Zone Nk	13,64
		Zone Nl	0,07
		Total STECAL	13,9

- Page 99

• PARTIE IV : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

[...]

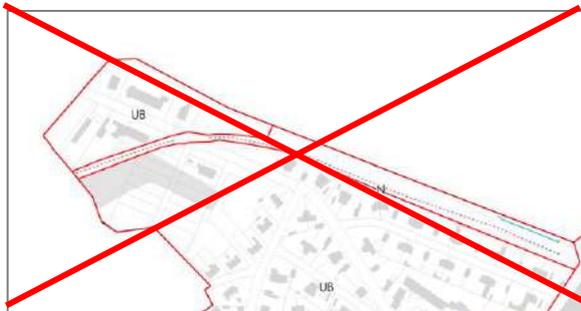
IV CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS [...]

3. Justifications des outils mis en œuvre dans le PLU [...]

a. Protection des éléments naturels remarquables [...]

iii. Le cavalier

Le cavalier est classé en N et bénéficie également d'une protection au titre de l'article L.151-23 du CU.



Perspective sur le cavalier depuis la rue pierre Brossolette [...]

3. Annexe 1 : Délibération de prescription

<p>Département du Nord Arrondissement de LILLE</p>	<p>Communauté de communes P</p>	<p>Envoyé en préfecture le 16/11/2022 Reçu en préfecture le 16/11/2022 Publié le ID : 059-200041960-20221116-CC_2022_218-DE</p>
<p>DELIBERATION CC_2022_218</p>	<p>EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE</p>	
<p>OBJET : COMMISSION 1 - MOBILITE - AMENAGEMENT - ADS</p>	<p>L'an deux mille vingt deux, le quatorze novembre à 18 heures 30, le Conseil Communautaire de la communauté de communes Pévèle Carembault s'est réuni à Pont-à-Marcq sous la présidence de M. Luc FOUTRY, Président pour la tenue de la session ordinaire, suite à la convocation faite le 7 novembre 2022, conformément à la loi.</p>	
<p>PLUI <i>Objectifs de la révision allégée n° 1 du PLU d'OSTRICOURT et modalités de la concertation préalable à l'arrêt de projet</i></p>	<p>Présents : Luc FOUTRY, Marie CIETERS, Bernard CHOCRAUX, Michel DUPONT, Yves LEFEBVRE, Joëlle DUPRIEZ, Bruno RUSINEK, Arnaud HOTTIN, Benjamin DUMORTIER, Nadège BOURGHELLE-KOS, Sylvain CLEMENT, Bernadette SION, Jean-Louis DAUCHY, Didier DALLOY, Guy SCHRYVE, Philippe DELCOURT, Thierry BRIDAULT, Franck SARRE, Frédéric PRADALIER, Olivier VERCRUYSE, Patrick LEMAIRE, Pascal FROMONT, Marion DUBOIS, Frédéric MINET, Odile RIGA, Régis BUE, Marcel PROCUREUR, Thierry DEPOORTERE, Paul DHALLEWYN, François-Hubert DESCAMPS, Christian DEVAUX, Pascal DELPLANQUE, Ludovic ROHART, Michel PIQUET, Frédéric SZYM CZAK, Valérie NEIRYNCK, Jean-Paul VERHELLEN, Alain BOS, Jean-Luc LEFEBVRE</p>	
<p><u>Présents au vote de la délibération :</u> Titulaires et suppléants présents : 39 Procurations : 8</p>	<p>Ont donné pouvoir : José ROUCOU, procuration à Michel DUPONT Murielle RAMBURE, procuration à Ludovic ROHART Sylvain PEREZ, procuration à Paul DHALLEWYN Carine GAU, procuration à Frédéric SZYM CZAK Gilda GRIVON, procuration à Michel PIQUET Coralie SEILLIER, procuration à Bernard CHOCRAUX Didier WIBAUX, procuration à Bruno RUSINEK Luc MONNET, procuration à Joëlle DUPRIEZ</p>	
<p>Nombre de votants : 47</p>	<p>Absents excusés : Isabelle LEMOINE, Vinciane FABER, Thierry LAZARO, Michel MAILLARD, Alain DUCHESNE</p>	
<p>Secrétaire de Séance : Valérie NEIRYNCK</p>		

CONSEIL COMMUNAUTAIRE du 14 novembre 2022

Délibération CC_2022_218

COMMISSION 1 - MOBILITE - AMENAGEMENT - ADS

PLUI

Objectifs de la révision allégée n° 1 du PLU d'OSTRICOURT et modalités de la concertation préalable à l'arrêt de projet

Le Conseil Communautaire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les articles L.153-31 à L.153-35 et L.103-2 à L.103-7 du Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme d'Ostricourt, approuvé par le conseil municipal le 29 janvier 2020,

Vu l'Arrêté Préfectoral du 3 août 2021 portant transfert de la compétence PLU à la communauté de communes Pévèle Carembault au 1^{er} juillet 2021 ;

Vu l'avis de la Commission 1 - Aménagement, mobilité et ADS lors de sa séance du 18 octobre 2022.

L'article L.153-34 du code de l'urbanisme précise que « Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#). Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

La modification ci-engagée à la demande de la commune d'Ostricourt aura pour objet de décaler le tracé d'un ancien cavalier de mine au niveau de la rue Pierre Brossolette afin de permettre la création de 6 nouveaux logements. Le recours à la révision allégée se justifie par le fait que le tracé du cavalier en question est classé en zone Naturelle.

Dans ce cadre, après l'évaluation environnementale sera organisée la concertation préalable dont les modalités seront les suivantes :

- La tenue d'une réunion publique d'information sur le projet dans la commune.
- La mise à disposition, en mairie de la commune concernée et dans les bureaux de Pévèle Carembault à Templeuve-en-Pévèle, de l'ensemble des pièces du dossier, au format papier et accompagné d'un registre destiné à recueillir les avis ou remarques du public.
- L'information de la population via des annonces sur le bulletin d'information municipal et/ou les réseaux sociaux et/ou le site internet de la commune et de Pévèle Carembault).

Elle permettra d'associer et d'informer le public sur la procédure, conformément aux articles L.103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

A l'issue de la phase de concertation, il en sera tiré le bilan qui rassemblera l'ensemble des observations recueillies. Le projet sera ensuite présenté au conseil communautaire qui sera appelé à approuver le bilan de la concertation et à arrêter le projet de révision allégée.

Où l'exposé de son Président,

APRES EN AVOIR DELIBERE, le conseil communautaire :

DECIDE (par 47 voix POUR, 0 voix CONTRE, 0 ABSTENTION SUR 47 VOTANTS) :

Envoyé en préfecture le 30/05/2024

Reçu en préfecture le 30/05/2024

Publié le

ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_083-DE



Envoyé en préfecture le 16/11/2022

Reçu en préfecture le 16/11/2022

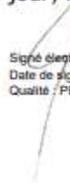
Publié le

ID : 059-200041960-20221116-CC_2022_218-DE



- **De prescrire le lancement de la révision allégée n° 1 du PLU aux objectifs tels que définis ci-dessus,**
- **De laisser l'initiative à Monsieur le Président d'engager et d'organiser la procédure de révision allégée du PLU.**

Ont signé au registre des délibérations les membres du Conseil Communautaire repris ci-dessus.
Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.



Signé électroniquement par : Luc FOUTRY
Date de signature : 16/11/2022
Qualité : PRESIDENT

Pour extrait conforme,
Le Président

Luc FOUTRY

Envoyé en préfecture le 30/05/2024

Reçu en préfecture le 30/05/2024

Publié le

ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_083-DE

S²LO



OSTRICOURT

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

Tome II : justifications du projet

Arrêté le :	23 mai 2019
Approuvé le :	29 janvier 2020

Sommaire

PARTIE III : DEFINITION D'ENJEUX ET ANALYSE DES BESOINS.....	5
I. ENJEUX ET BESOINS EN TERMES DE DEVELOPPEMENT URBAIN	5
1. Calcul du besoin en logements.....	6
2. Diagnostic foncier et capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâti.....	10
a. Méthodologie.....	10
b. Identification des espaces disponibles en trame urbaine	12
3. Synthèse des besoins en logements	39
II. CHOIX DES ZONES D'EXTENSION	40
1. Les extensions mixtes	40
a. Cœur d'îlot rue Léon Blum	40
b. Projet de renouvellement urbain : cité Rouge et Court	41
c. Secteur rue de l'égalité et de la ruelle Ghesquière	42
d. Secteur entre la RD54B et la RD54	43
e. Synthèse des logements potentiels dans les sites d'extension	44
2. L'extension pour l'économie	45
PARTIE IV : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	46
I. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	47
1. Politique d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat	48
a. Conforter la centralité de la ville.....	48
b. Maitriser le développement du tissu urbain en exploitant le potentiel de densification existant.....	49
c. Assurer le renouvellement et la valorisation des cités minières dégradées	50
d. Insérer les risques et nuisances naturels et technologiques dans la logique de développement du tissu urbain	50
e. Anticiper le vieillissement de la population	51
f. Améliorer le réseau d'énergie.....	52
2. Projet de développement économique et des loisirs et des communications numériques	53
a. Préserver et intensifier l'offre existante en matière de commerces de proximité	53
b. Conforter la zone d'activité existante et faciliter l'implantation de nouvelles entreprises.....	53
c. Pérenniser l'activité agricole présente dans la commune et faciliter son développement	53
d. Maintenir et renforcer les espaces dédiés aux loisirs	54
e. Améliorer l'accès aux communications numériques.....	54
3. Politique en matière de transports et déplacements	55
a. Préserver et valoriser les cheminements doux existants et faciliter les déplacements doux dans les nouveaux projets.....	55
b. Valoriser et marquer davantage les entrées de ville.....	55
c. Favoriser les connexions avec le réseau viaire existant	56
d. Renforcer la liaison entre la halte SNCF et le centre-ville/ Considérer la problématique de stationnement ..	56
e. Rééquilibrer l'usage des axes routiers à l'ouest de la ville	57
4. Politique de préservation du paysage et du patrimoine.....	57
a. Préserver le patrimoine minier présent sur la commune, empreinte de son passé industriel minier	57
b. Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine urbain	57
c. Valoriser les perspectives visuelles qui renforcent l'attrait du paysage et l'identité de la ville	58
5. Politique en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et maintien des continuités écologiques.....	58
a. Protéger les espaces naturels et les corridors écologiques présents dans la commune, réservoir de biodiversité	58
b. Protéger les plans d'eau et fossés.....	58
II. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS.....	59
1. Consommation d'espace entre 2006 et 2018	59

2 Incidence du PLU sur la consommation d'espace agricole	61
3. Tableau des surfaces	64
III. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	65
1. Secteur situé entre la RD54A et la rue L. Blum	65
2. Ancienne cité minière Rouge et Court	67
3. Restructuration du centre-ville	69
4. Zone d'activités – RD306	70
5. Secteur situé entre la RD54B et la RD54	71
6. Secteur situé entre la rue de l'Egalité et la ruelle Ghesquière	73
7. Restructuration du pôle gare	74
8. OAP – Déplacements	75
IV. CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS	77
1. Justifications des limites de zones.....	77
a. La délimitation de la zone urbaine	77
b. La zone à Urbaniser (1AU).....	83
c. Les zones agricoles	85
d. Zones naturelles	87
2. Prise en compte des risques	91
a. Les risques naturels	91
b. Le risque sismique	93
c. Le risque de mouvement de terrain	93
d. Le risque lié à la présence de cavités souterraines	93
e. Le risque minier	93
f. Les risques technologiques	93
3. Justifications des outils mis en œuvre dans le PLU	94
a. Emplacements réservés	94
b. Protection des éléments de patrimoine urbain	96
c. Protection des éléments naturels remarquables	98
d. Protection des chemins et des accès au titre de l'article L.151-38 du CU.....	99
e. Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)	101
f. Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination	101
g. Identification des exploitations agricoles.....	102
V. JUSTIFICATIONS DES LIMITES ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL.....	103
1. Dispositions générales.....	103
2. Usage des sols et destinations des constructions.....	105
a. Les zones U.....	105
b. La zone 1AU.....	106
c. La zone agricole.....	107
d. La zone naturelle (N)	108
3. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	108
a. Volumétrie et implantation des constructions.....	108
b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	112
c. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	113
d. Stationnement	113
4. Equipements et réseaux.....	114
a. Desserte par les voies publiques ou privées	114
b. Desserte par les réseaux	114
VI. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES PAR LA REVISION GENERALE DU PLU	116
1. Sur le plan de zonage.....	116
2. Sur le règlement	120
VII. JUSTIFICATIONS DE LA PRISE EN COMPTE DES NORMES JURIDIQUES SUPERIEURES AU PLU ET DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.....	121
1. Principes généraux du Droit de l'Urbanisme	121



- 2. *Les servitudes d'utilité publique* **122**
- 3. *Prise en compte des documents supra communaux*..... **124**

**PARTIE V : EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME.....130**

PARTIE III : DEFINITION D'ENJEUX ET ANALYSE DES BESOINS

I. ENJEUX ET BESOINS EN TERMES DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Le diagnostic de la commune fait apparaître des enjeux liés à son identité. L'affirmation d'un cadre de vie communal de qualité constitue le fondement de son attractivité.

Le tissu urbain principal présente des enjeux liés à l'arrivée de nouveaux habitants, la requalification d'espaces délaissés, la reconversion des friches, le développement et le maintien des activités économiques et commerciales, la protection de l'environnement et la prise en compte des risques.

Le tissu urbain bénéficie de nombreux atouts : présence de commerces, de services et d'équipements : le but du PLU est d'assurer un dynamisme tout en tenant compte des contraintes existantes sur le territoire.

1. *Calcul du besoin en logements*

Il s'agit de se donner les moyens d'un développement adapté à la commune, quantitativement (croissance démographique souhaitée et nombre de logements correspondants, et qualitativement (maîtrise du foncier et de la consommation de l'espace par une bonne localisation du développement, offre en logements adaptée aux besoins et à l'accueil d'une population diversifiée, et à l'identité communale afin d'assurer la mixité sociale sur le territoire).

Dès lors, le développement de l'habitat doit être maîtrisé en rapport avec les besoins réels en termes de logement et la capacité des communes à répondre aux besoins de la population existante et à venir (équipements, services et commerces de proximité).

La commune d'Ostricourt souhaite renforcer la cohésion sociale sur son territoire, en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle, et en adaptant l'offre en logements aux évolutions sociodémographiques. Cela passe par la diversification de l'offre de logements. Elle souhaite également garantir un dynamisme sur son territoire, notamment par le maintien des équipements, des commerces, des services et de l'emploi.

Dans cette optique, la commune envisage une croissance de 10% de la population à l'horizon 2030.

Trois variables sont retenues pour calculer ce besoin :

- Le desserrement de la taille moyenne des ménages,
- Le renouvellement urbain,
- les logements construits depuis 2013 (date des données du diagnostic).

■ ***Le desserrement de la taille moyenne des ménages***

La population d'Ostricourt en 2013 sans double compte est de **5443 habitants**.

Le nombre de logements réalisés ou en projet depuis 2013 s'élève à 315.

La taille des ménages sur la commune d'Ostricourt est de **2.65** personnes en 2013.

Nous retiendrons ici **l'hypothèse de la baisse du nombre de personnes par ménage sur la période 2016-2030** :

Taille des ménages projetée en 2030 : **2.52** (on conserverait à peu près l'écart avec la moyenne nationale, qui passe de 2,2 en 2013 à 2,08 estimée en 2030) (cela équivaut aussi au desserrement prévu par le SCoT).

Nombre d'habitants en 2030 +10%	/ taille des ménages en 2030	= nombre de résidences principales nécessaires en 2030
5987	/ 2,52	= 2376

Si l'on compare ce nombre de résidences principales en 2030 à celui de 2013, on aura ainsi le nombre de logements nécessaires pour atteindre l'objectif de croissance de 10% :

Nombre de résidences principales en 2030	- Nombre de résidences principales en 2013	= nombre de logements nécessaires pour une croissance de 10%
2376	- 2039	= 336

Ainsi, 336 logements sont nécessaires pour tenir compte du phénomène de desserrement des ménages en assurant une croissance de 10%.

■ **Le renouvellement du parc de logements**

Avec un taux de renouvellement urbain de 0,3%, 99 logements supplémentaires seraient à prévoir. Ce taux de 0,3% est justifié par les nombreuses cités minières sur la commune, avec des phénomènes de démolition-reconstruction.

Nombre de logements en 2013	Taux de renouvellement annuel	Nombre de logements nécessaires pour le renouvellement du parc
2199	0,3 X 15 ans	99

En ajoutant les 336 logements nécessaires pour le desserrement des ménages, cela représente un total de 435 logements pour assurer un objectif de croissance de 10%.

■ **Logements construits depuis 2013 et Projets en cours**

Dans les PA accordés, on compte un total de 123 logements, détaillés ci-après. En outre, 74 logements ont été construits depuis 2013. Il reste donc 238 logements à prévoir pour atteindre l'objectif démographique.



Extrait du diagnostic foncier : 28
logements prévus



Extrait du diagnostic foncier : 25
logements prévus



Extrait du diagnostic foncier : 23
logements prévus



Extrait du diagnostic foncier : 11 logements prévus

Projet de renouvellement urbain (même nombre de logements)



Extrait du diagnostic foncier : 20 logements prévus

Extrait du diagnostic foncier : 16 logements prévus

■ **La prise en compte de la vacance**

Le taux de vacance était de 7% en 2013, ce qui correspond à la moyenne sur le territoire. Elle est de 8,1% en 2016. La croissance du taux de logements vacants s'explique par la présence d'opérations pour lesquelles les lots étaient non occupés lors du recensement.

Ainsi, il n'a pas été fixé d'objectifs de résorption de la vacance.

■ Synthèse

Synthèse des besoins en logements	
<i>Pour le desserrement des ménages</i>	336
<i>Pour le renouvellement du parc</i>	99
<i>Logements construits depuis 2013</i>	74
<i>Projets en cours</i>	123
Total	238

Au total, 238 logements sont nécessaires pour atteindre une croissance de 10%, conformément aux objectifs fixés dans le PADD.

Ces logements seront à localiser en priorité au sein du tissu urbain existant, ou sous forme de renouvellement urbain, afin de limiter la consommation d'espace agricole, comme l'énonce les principes généraux du droit de l'Urbanisme et le SCOT. En ce sens, un phasage a été défini pour les zones à urbaniser.

Dans le cadre d'une extension de la tache urbaine, les zones de développement devront être situées en continuité du tissu bâti existant.

2. *Diagnostic foncier et capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâti*

a. *Méthodologie*

La zone urbaine a été déterminée à travers la définition de la partie actuellement urbanisée (PAU). C'est seulement si les potentialités sont insuffisantes au sein de cette PAU que des secteurs d'extension peuvent être déterminés.

La PAU est déterminée au travers d'un faisceau d'indices : desserte, nombre de constructions existantes, distance du terrain par rapport au bâti existant, contiguïté avec les parcelles bâties. Cette notion s'apprécie de la même manière que le principe de constructibilité limitée.

Ainsi, le caractère urbanisé d'un espace s'apprécie en fonction de la densité de construction (CE 29 janvier 1997, Djerelian, requête. n° 125842), de la desserte par les différents réseaux et la voirie ainsi

que des obstacles physiques pouvant séparer les parcelles litigieuses des zones d'habitations existantes¹. Ces critères sont cumulatifs.

Ainsi, un terrain situé en partie boisée, à 2,5km du bourg et 500 mètres d'un hameau, séparé des bâtiments dont la proximité est invoquée par une route départementale et par une distance de 300 mètres, se trouve hors de la partie actuellement urbanisée (CAA Bordeaux 17 décembre 2007 M. André X). De même, une parcelle contiguë à une vaste zone naturelle en partie boisée et vierge de toute construction occupe un secteur nettement différent de ceux précédemment urbanisés ou en voie d'urbanisation (CAA Nancy 8 novembre 2007 M. Jean-Louis X).

La distance par rapport au bourg est un critère déterminant. Sera par exemple considéré en dehors de la partie urbanisée un terrain situé à plus de 100 mètres d'une agglomération. En revanche, une parcelle située à proximité immédiate des maisons fait partie de l'espace urbanisé. (CE 17 janvier 1994 Demesidon, CE 30 juin 1995 Bobin).

Pour Ostricourt, la délimitation de la zone constructible repose sur les principes suivants :

- **Reprise du tissu urbain dense** : la zone constructible se limite au tissu urbain dense et ne reprend pas l'habitat dispersé.
- **Prise en compte des coupures d'urbanisation** : la largeur maximale d'une dent creuse est limitée à 80 mètres linéaires. Au-delà, la parcelle est considérée comme une coupure d'urbanisation.
- **Prise en compte de la desserte par les réseaux** : les terrains non desservis ne sont pas repris en zone constructible.
- **Limiter l'étalement urbain** : la limite de la zone urbaine s'arrête à la dernière habitation, même si des constructions sont présentes en vis-à-vis.
- **Principe de densification** : une potentialité est comptabilisée pour 20 mètres de façade. Pour les cœurs d'îlot, une densité moyenne de 20 logements/ha est fixée.

Les gisements fonciers disponibles sont identifiés ci-après.

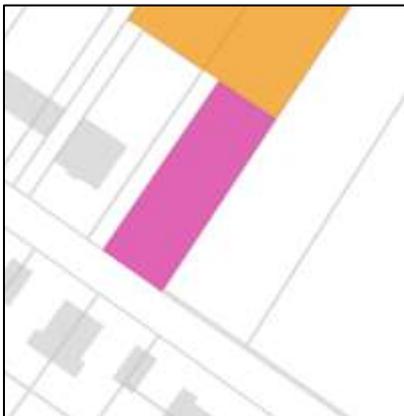
¹ Ainsi, une parcelle située à environ 100 mètres du périmètre urbanisé est inconstructible, parce qu'elle est séparée du tissu urbain par un ruisseau surmonté d'un pont qui constitue une coupure d'urbanisation : CAA Marseille, 20 septembre 2007, M et Mme Gilbert.

b. Identification des espaces disponibles en trame urbaine

La dent creuse située en second rang rue Pierre Brossolette peut potentiellement accueillir 3 logements.



L'espace recensé rue Pierre Brossolette est occupé par une nouvelle construction n'apparaissant pas au cadastre.



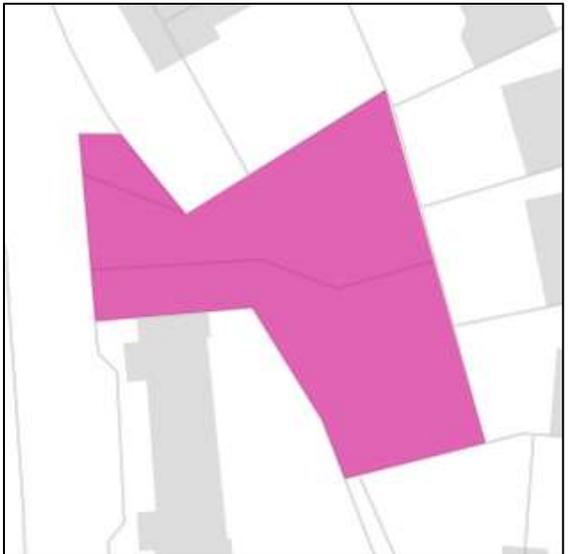
L'espace recensé à proximité de la D354 est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



L'espace recensé rue Pierre Brossolette est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



L'espace recensé Avenue François Mitterrand est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



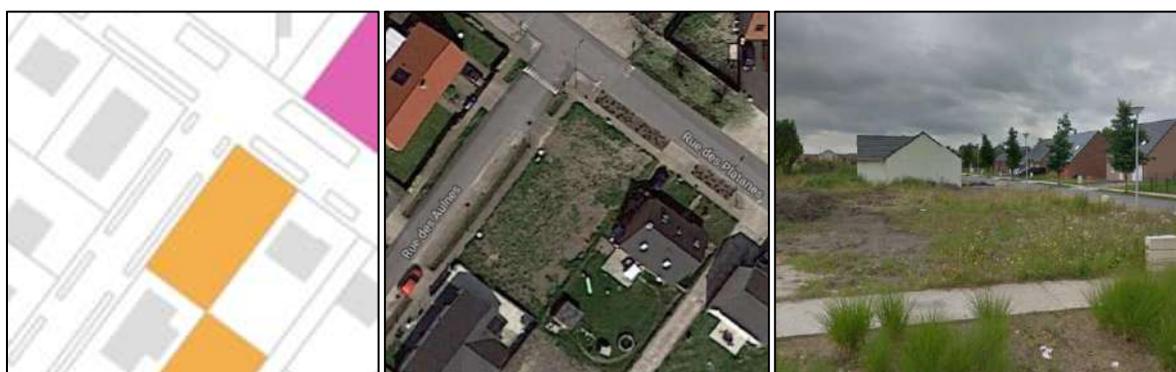
L'espace recensé rue des Platanes est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.



L'espace recensé rue des Ormes est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.



L'espace recensé à l'angle des rues de Platanes et des Aulnes est considéré comme une dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.



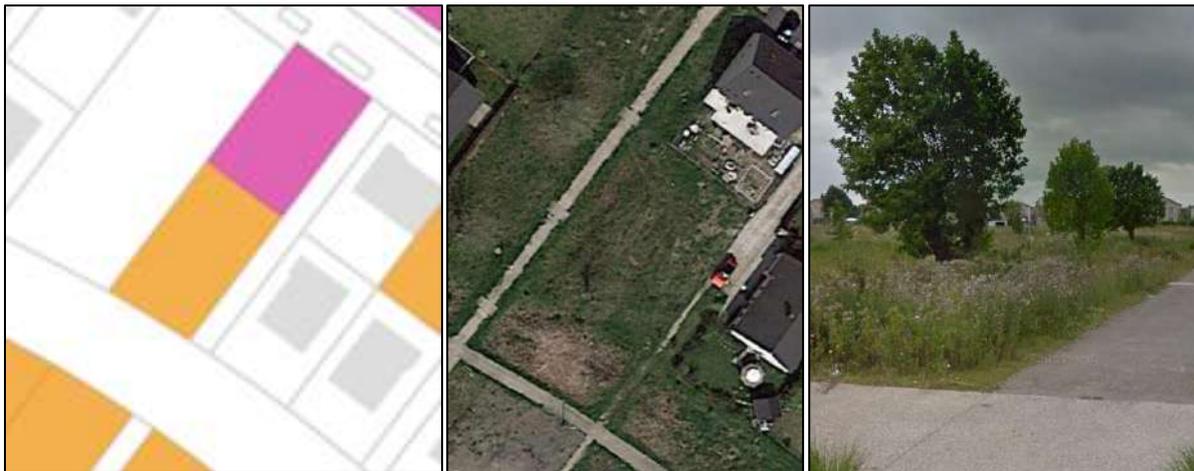
L'espace recensé en second rang rue des Platanes est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.



L'espace recensé rue des Platanes est considéré comme construction n'apparaissant pas au cadastre.



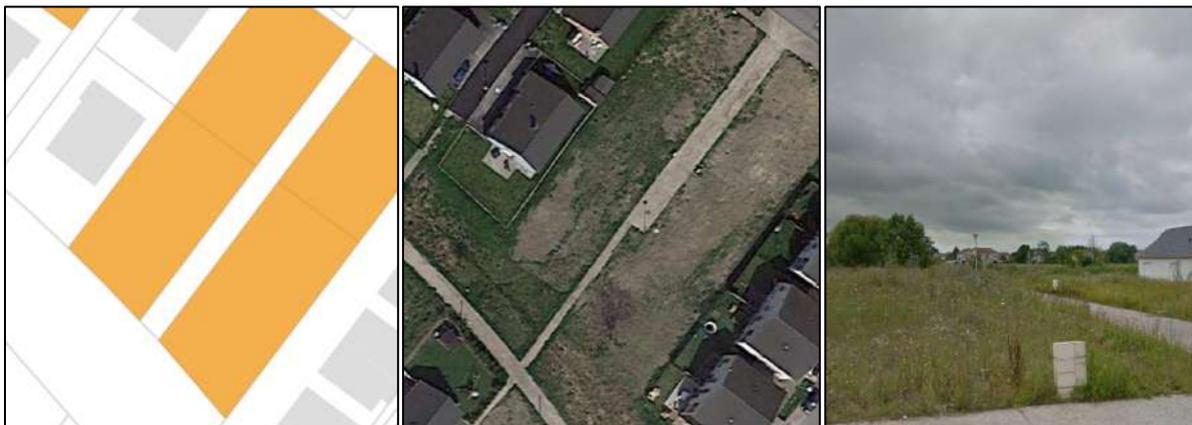
L'espace recensé en second rang rue des Platanes est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.



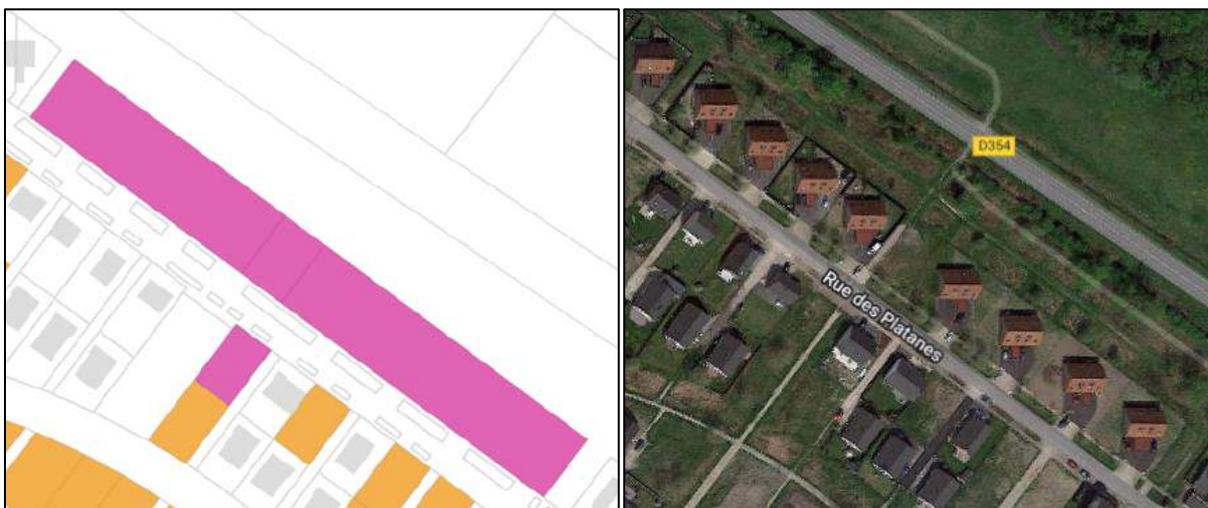
L'espace recensé rue des Platanes est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.



Les espaces recensés comme dent creuse en premier et second rangs rue des Platanes sont considérés comme dents creuses pouvant accueillir un logement chacune, soit 4 potentiels logements au total.



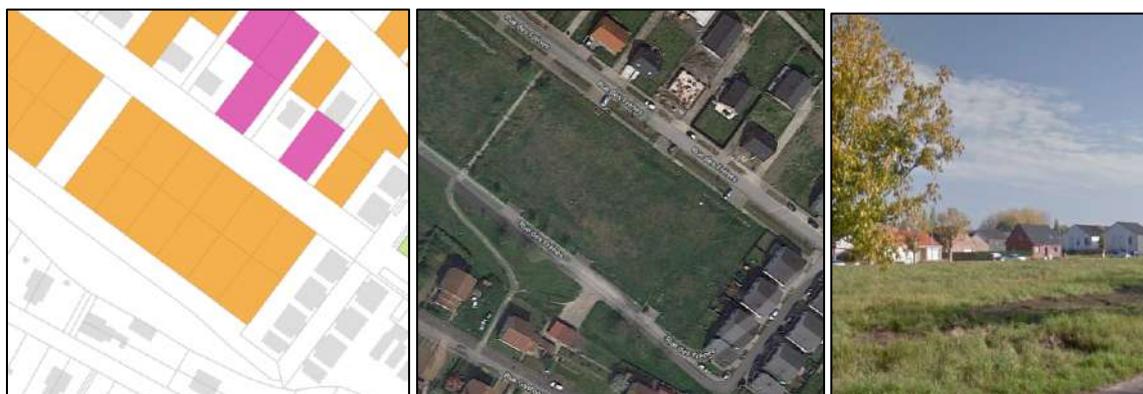
L'espace recensé rue des Platanes est considéré comme constructions n'apparaissant pas au cadastre.



Les espaces recensés sur l'îlot entre les rues des Aulnes et des Frênes sont considérés comme dents creuses pouvant potentiellement accueillir 10 logements.



Les espaces recensés sur l'îlot rue des Frênes sont considérés comme dents creuses pouvant potentiellement accueillir 12 logements.



Les espaces recensés au croisement de la rue des Frênes et des Aulnes sont considérés comme dents creuses pouvant accueillir 2 logements.



L'espace recensé rue des Frênes est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



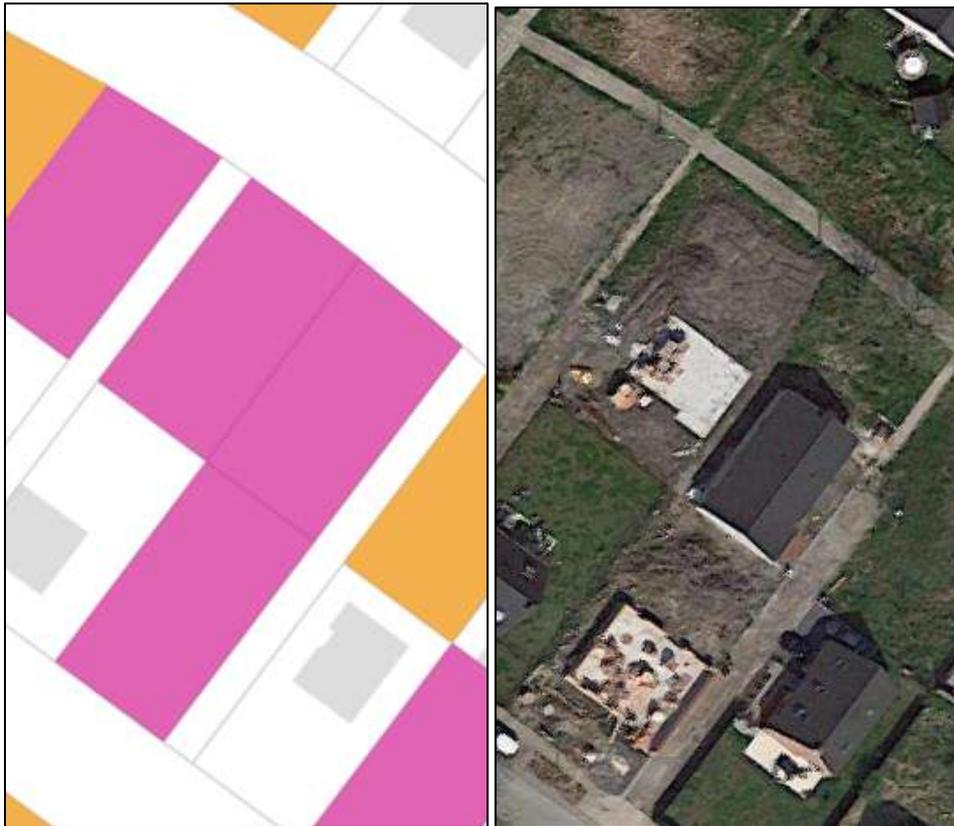
Les espaces recensés en second rang rue des Frênes sont recensés comme dents creuses pouvant potentiellement accueillir 2 logements.



L'espace recensé en second rang rue des Frênes est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



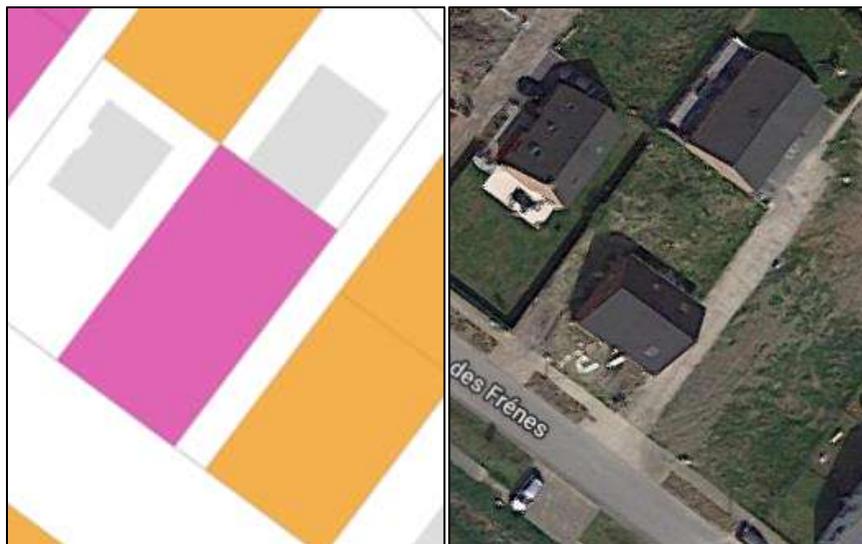
Les espaces recensés rue des Frênes sont occupés par des constructions n'apparaissant pas au cadastre.



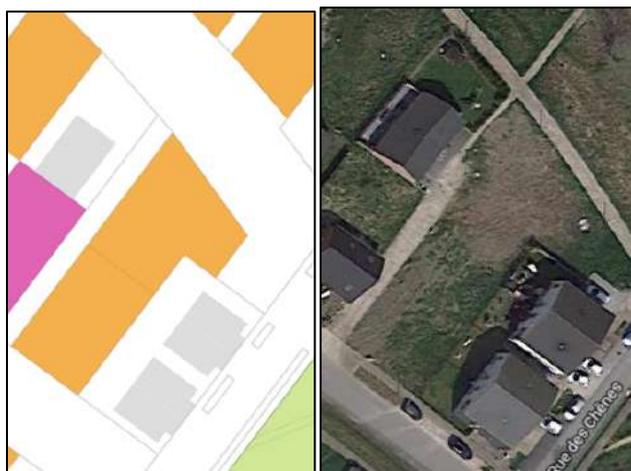
L'espace recensé en second rang rue des Frênes est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.



L'espace recensés rue des Frênes est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



Les espaces recensés rue des Frênes sont considérés comme dents creuses pouvant potentiellement accueillir 2 logements.



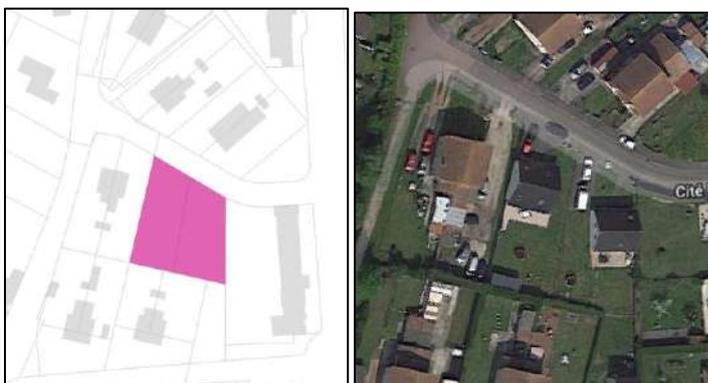
L'espace recensé à l'intersection des rues des Chênes, Florent Evrard et des Frênes est considéré comme espace vert et donc non disponible à la construction.



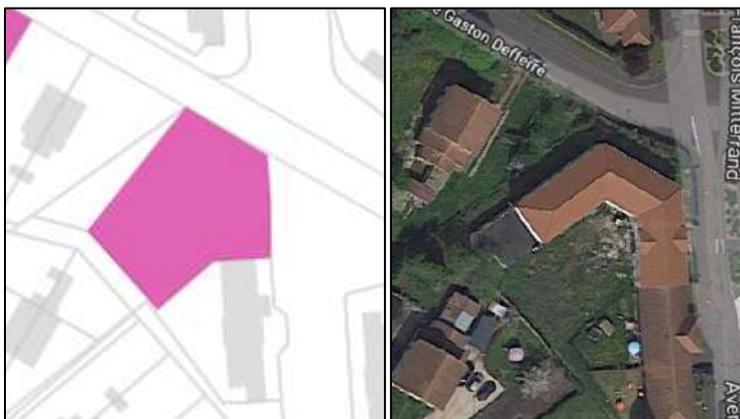
L'espace recensé dans la Cité Foretet est considéré comme espace vert et donc non disponible à la construction.



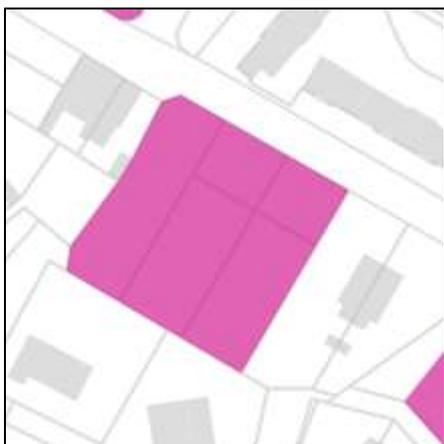
Les espaces recensés dans la Cité Foretet sont occupés par des constructions n'apparaissant pas au cadastre.



L'espace recensé au croisement de la rue Gaston Defferre et de l'avenue François Mitterrand est occupé par une nouvelle construction n'apparaissant pas au cadastre.



L'espace recensé rue Gaston Defferre est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



L'espace recensé entre les rues Gaston Defferre et Jean-Baptiste Lebas est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



L'espace recensé boulevard Maréchal Lannes est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.



L'espace recensé au croisement de la rue Simmons, du Boulevard des 25 Nones, de la rue Augustin Defretin et de la Cité du Bois des Nonnes est considéré comme non disponible à la construction car ce sont des terrains de sport.



L'espace recensé entre le boulevard des 25 Nones et la rue Auguste Defretin est considéré comme non disponible à la construction car il y a présence d'un bassin de rétention.



L'espace recensé rue Auguste Defretin est considéré comme non disponible à la construction car il y a présence d'un bassin de rétention.



L'espace recensé sur la rue Résidence le Point du Jour est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 11 logements.



L'espace recensé rue Résidence le Point du Jour est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.



L'espace recensé à l'intersection des rues Denis Cordonnier, Jean-Baptiste Lebas et Résidence du Point du Jour est considéré comme non disponible à la construction car un PC a été délivré.



L'espace recensé en second rang à l'intersection des rues Denis Cordonnier, Jean-Baptiste Lebas et Résidence du Point du Jour est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



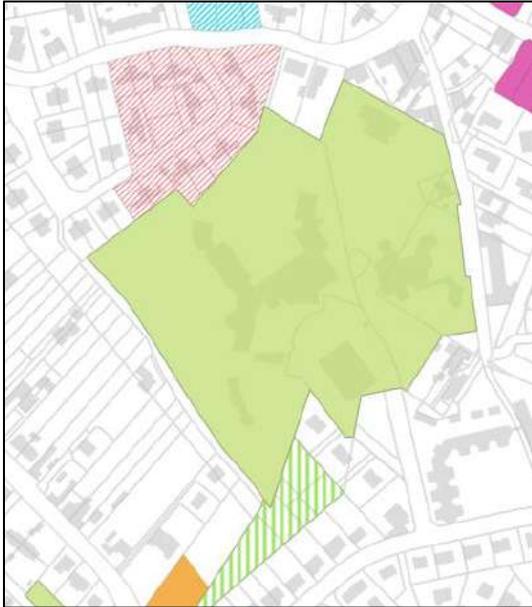
L'espace recensé rue Denis Cordonnier est considéré comme jardin attenant et donc non disponible à la construction.



L'espace recensé rue Denis Cordonnier est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.



L'espace recensé en cœur d'îlot des rues Jean-Baptiste Lebas, de l'Abbé Desmettre, Denis Cordonnier et de l'avenue du Maréchal Leclerc est considéré comme espace non disponible à la construction car il s'agit d'équipements scolaires.



L'espace recensé en second rang de l'avenue du Maréchal Leclerc est considéré comme non disponible à la construction, le souhait étant de préserver les jardins familiaux qui s'y trouvent.



L'espace recensé à l'intersection de l'avenue du Maréchal Leclerc et de la rue Denis Cordonnier est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.



L'espace recensé Cité du Calvaire est considéré comme jardin attenant et donc non disponible à la construction.



L'espace recensé en second rang rue Molière est considéré comme jardin attenant et donc non disponible à la construction.



L'espace recensé rue Résidence la Calmeraie est considéré comme espace vert et donc non disponible à la construction.



L'espace recensé rue Résidence la Calmeraie est considéré comme non disponible à la construction car il y a un permis en cours.



L'espace recensé rue de la Justice est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.



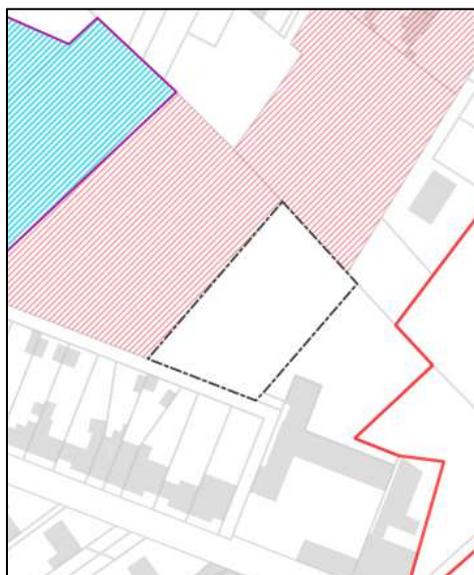
L'espace recensé rue Molière est occupé par des constructions n'apparaissant pas au cadastre.



L'espace recensé rue Molière est occupé par des terrains communaux, considéré comme extension et donc potentiellement disponible à la construction dans le futur, pouvant accueillir deux logements potentiels.



L'espace recensé rue Léon Blum est repris en emplacement réservé souhaité pour l'extension de l'école. Il n'est donc pas disponible pour du logement.



L'espace recensé entre les rues Léon Blum et Charles Saint-Venant et la Place Albert Thomas est considéré comme espace du centre-bourg à valoriser. Environ 0,7 ha pourrait être dédié à des logements, soit 14 logements potentiels avec une densité moyenne de 20 logements/ha.



L'espace recensé Chemin du Cheminot est repris comme emplacement réservé pour un projet de salle de sport.



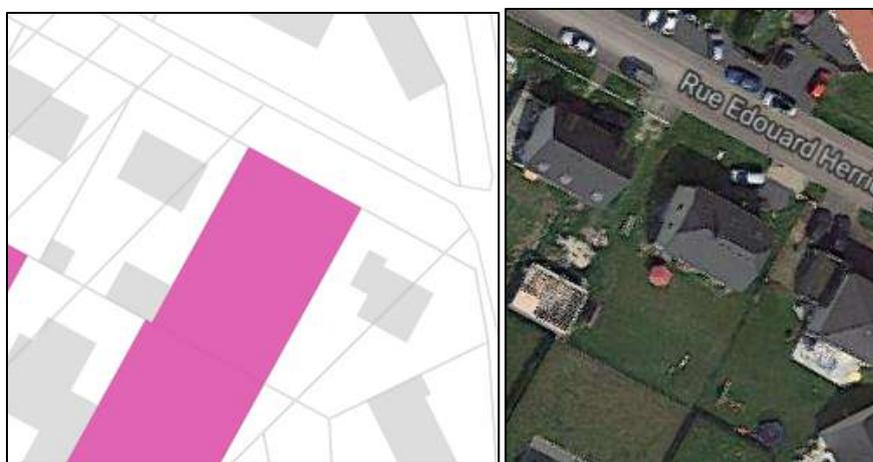
L'espace recensé rue des Roses est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



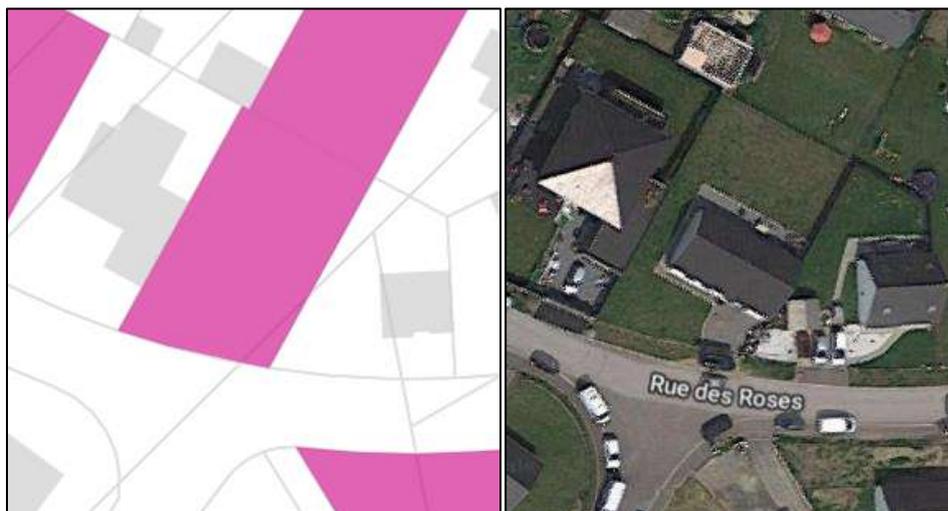
L'espace recensé rue des Roses est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



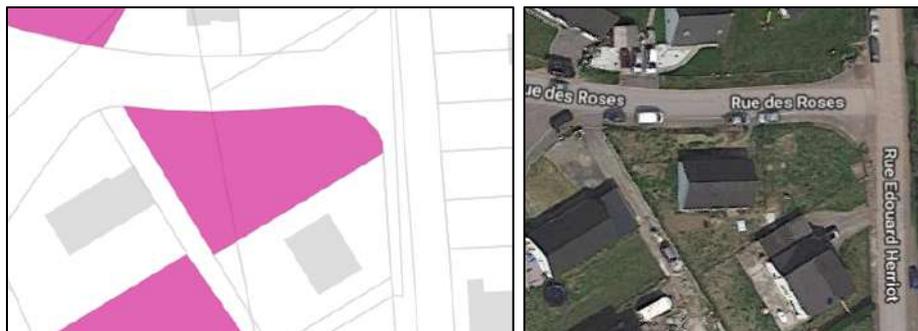
L'espace recensé rue Edouard Herriot est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



L'espace recensé rue des Roses est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



L'espace recensé rue des Roses est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



L'espace recensé rue des Roses est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



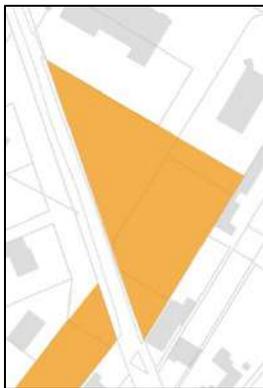
L'espace recensé en second rang rue Anatole France est considéré comme zone d'extension future.



L'espace recensé rue Edouard Herriot est considéré comme accès et donc non disponible à la construction.



L'espace recensé rue Bracke Drousseau est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 6 logements.



L'espace recensé rue Bracke Drousseau est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.



L'espace recensé rue Bracke Drousseau est considéré comme jardin attenant et donc non disponible à la construction.



L'espace recensé en second rang rue Léon Gambetta est repris comme emplacement réservé pour l'extension du cimetière.



L'espace recensé ruelle Ghesquière est considéré comme espace vert et donc non disponible à la construction.



L'espace recensé rue Pasteur est considéré comme jardin attenant et donc non disponible à la construction.



Le cœur d'îlot recensé rue Gustave Delory est considéré comme dent creuse pouvant accueillir potentiellement 3 logements.



L'espace recensé rue Jean Jaurès est considéré comme construction n'apparaissant pas au cadastre.



L'espace recensé en second rang rue Anatole France est considéré comme jardin attenant et donc non disponible à la construction.



Les espace situés de part et d'autre de la rue Résidences Clos des Billegites sont considérés comme espaces verts et donc non disponibles à la construction.



L'espace recensé rue Anatole France est considéré comme construction n'apparaissant pas au cadastre car des constructions sont en cours.



L'espace recensé rue Voltaire est considéré comme jardin attenant et donc non disponible à la construction.

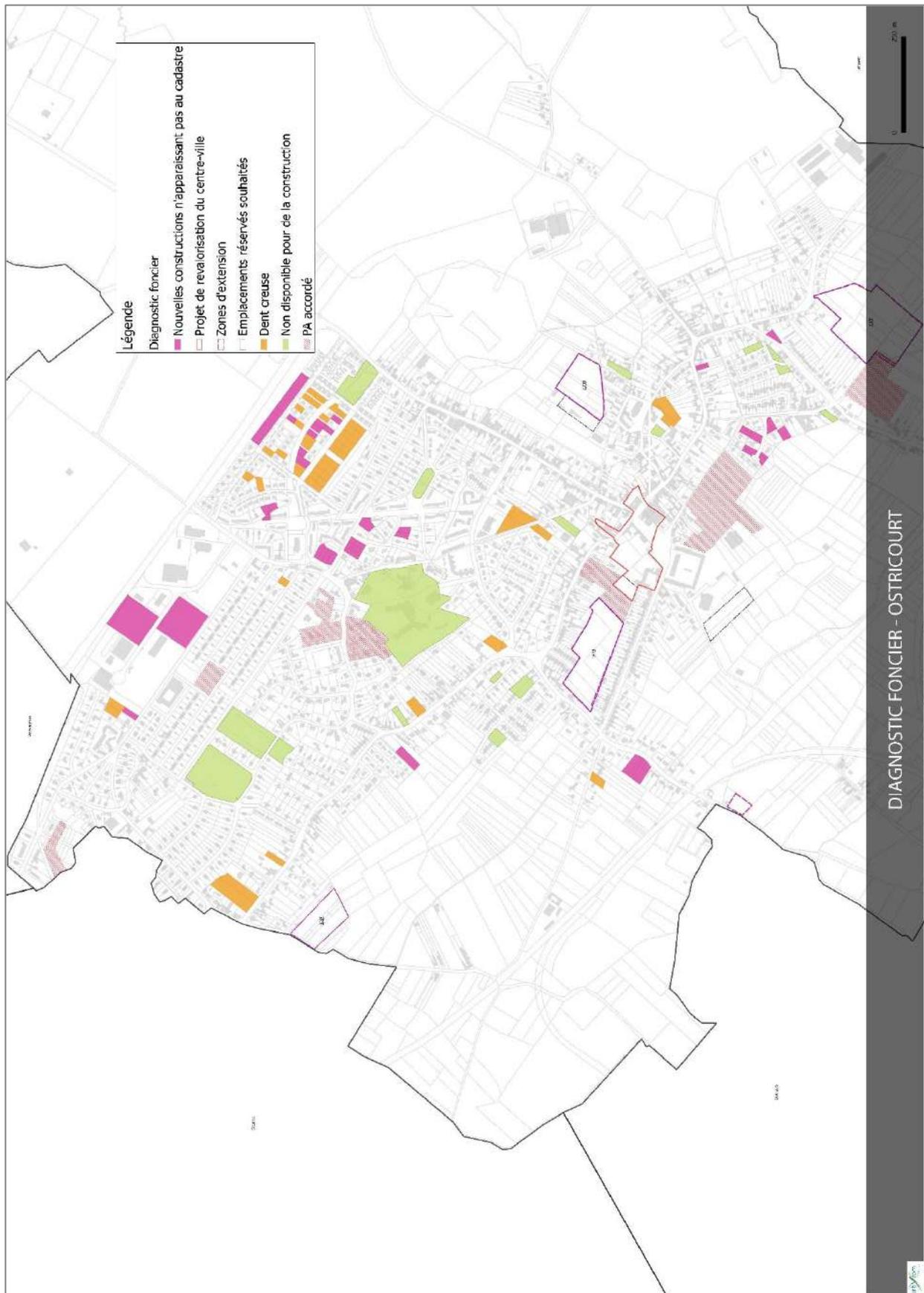


L'espace recensé rue Pierre Serveau est considéré comme jardin attenant et donc non disponible à la construction.



L'espace recensé rue Gilbert Facq est repris en emplacement réservé.





Au total, 84 logements potentiels ont été identifiés dans les espaces mutables et/ou dent creuse. En appliquant un taux de rétention foncière de 10%, il resterait 75 disponibilités.

3. Synthèse des besoins en logements

Nombre de logements nécessaires pour atteindre l'objectif démographique après déduction des projets en cours et des permis de construire	238
Potentialités en trame urbaine après déduction de la rétention foncière	75
Logements à prévoir en extension	163
Besoin en surface avec une densité moyenne de 20/25 logements par hectare	7-9 ha

II. CHOIX DES ZONES D'EXTENSION

1. Les extensions mixtes

a. Cœur d'îlot rue Léon Blum

Un cœur d'îlot est repris en zone d'extension, en lien avec le projet de bégainage en cours de réalisation, et de manière plus générale avec le projet de requalification du centre-ville, qui fait l'objet d'un PAPAG (Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global). L'objectif est notamment de créer une liaison depuis la rue Molière, et de préserver le cheminement doux vers les équipements scolaires. Il présente une surface de 2,15ha, soit 43 logements potentiels en appliquant une densité moyenne de 20 logements/ha. Cette zone est enserrée dans un tissu urbain à la fois ancien (densité d'environ 30 logements/ha) et pavillonnaire (20 logements/ha).



Extrait du diagnostic foncier/extrait de l'OAP



Typo-morphologie urbaine autour du site

b. *Projet de renouvellement urbain : cité Rouge et Court*

Cet espace est actuellement en friche, avec un projet de logements en vis-à-vis sur la commune de Oignies. L'objectif est d'assurer une reconversion urbaine de ce site délaissé. Il présente une surface de 1 ha, soit 20 logements potentiels en appliquant une densité moyenne de 20 logements/ha. Un objectif de mixité sociale est également prévu sur ce site, avec a minima 30% de logements sociaux.



Vue aérienne du site et perspective sur la friche



Extrait de l'OAP

La densité moyenne autour du site est de 15 logements/ha.



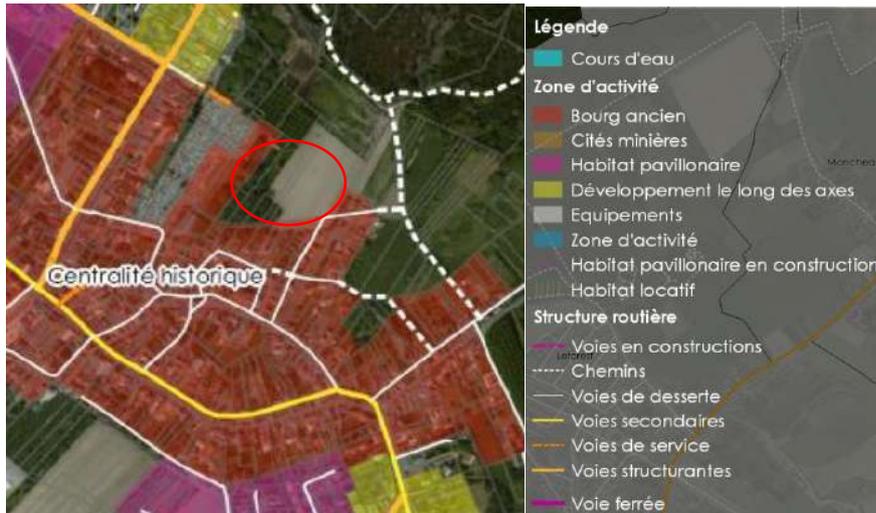
Typo-morphologie urbaine autour du site

c. Secteur rue de l'égalité et de la ruelle Ghesquière

L'objectif est de densifier l'arrière du tissu urbain au niveau de la ruelle Ghesquière, en lien avec l'extension prévue du cimetière. L'enjeu principal est la conservation de la liaison douce, qui permet de créer plusieurs connexions avec l'existant. Le site présente une surface de 1,24 ha, soit environ 24 logements potentiels avec une densité minimale de 20 logements/ha.



La densité moyenne autour du site est de 20 logements/ha.



d. Secteur entre la RD54B et la RD54

Ce secteur permet de poursuivre un projet en cours de réalisation, et ainsi de créer une connexion entre ce dernier et la rue Zola. Le site présente une superficie de 3,4ha, soit 85 logements potentiels en appliquant une densité moyenne de 25 logements/ha. L'un des enjeux du projet est la prise en compte des fossés existants. L'urbanisation de ce site est différée afin de limiter la consommation d'espace agricole.



La densité moyenne autour du site est de 25 logements/ha.



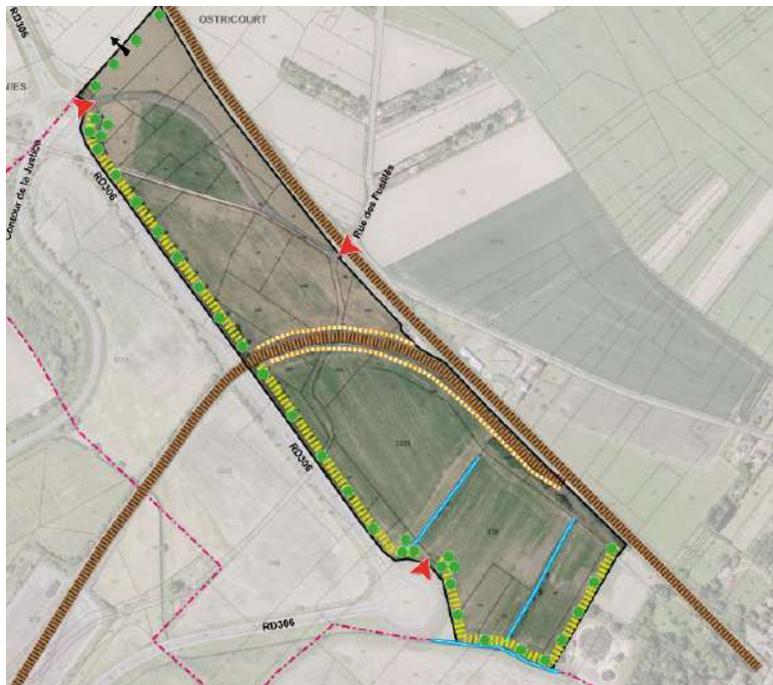
e. Synthèse des logements potentiels dans les sites d'extension

Site	Logements potentiels	Densité moyenne	Superficie (ha)
Cœur d'îlot rue Léon Blum	43	20 logements/ha	2,15
Cité Rouge et Court	20	20 logements/ha	1
Rue de l'égalité	24	20 logements/ha	1,24
RD54	85	25 logements/ha	3,4
Total	172	22 logements/ha	7,79

Les zones d'extension représentent 172 logements potentiels, en cohérence avec les besoins énoncés ci-dessus (163 logements en extension).

2. L'extension pour l'économie

Une zone d'intérêt communautaire est prévue sur le territoire communal, sur une superficie de 14,9 ha, à proximité immédiate de la zone Delta 3. Une partie des terrains est concernée par l'emprise de la voie ferrée sur un peu plus d'un hectare.



Extrait de l'OAP- zones d'activités

PARTIE IV : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, le Plan Local d'Urbanisme ne se contente plus de déterminer le droit des sols. Avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, il fixe des objectifs d'aménagement et définit une dynamique.

Les précédentes parties du document se sont efforcées de rappeler le passé, les racines et d'exposer l'existant ; la démarche est désormais de projeter l'avenir possible de la commune. Il convient donc d'expliquer le cadre et la mise en œuvre du projet urbain sur la durée, ainsi que d'énoncer les recommandations, en particulier au plan environnemental, paysager, architectural et urbanistique, visant à atteindre les orientations fixées.

I. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont dégagées à partir de l'analyse des besoins, confrontés aux documents supra-communaux, elle-même issue du travail de diagnostic.

Les choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables visent à assurer les objectifs définis à l'article L101-2 du code de l'urbanisme :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

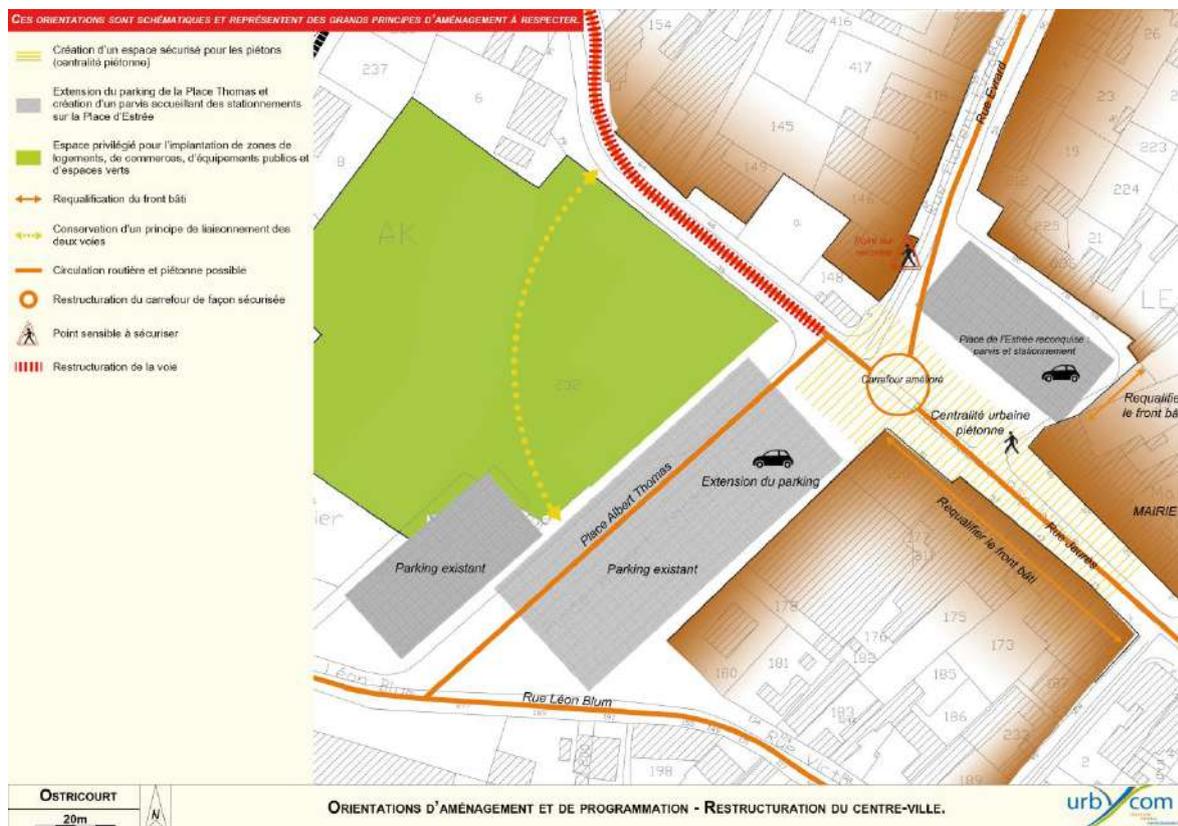
1. Politique d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat

a. Conforter la centralité de la ville

La commune souhaite créer une nouvelle centralité communale, à travers une opération de requalification du centre-ville, réalisée en partenariat avec le CAUE et l'EPF.

Cette restructuration aura pour objectif de créer une véritable centralité urbaine sur Ostricourt, marquée par une place qui constituera un espace de rencontre pour les habitants. Il s'agira également de dynamiser le centre-ville en permettant l'implantation de commerces de proximité. En ce sens, une orientation d'aménagement et de programmation a été réalisée, et un PAPAG (périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global) mis en place.

Ce projet permettra également de renforcer les équipements publics existants (écoles), et de prévoir un programme de logements à proximité immédiate des services et équipements.



OAP-restructuration du centre-ville

b. *Maitriser le développement du tissu urbain en exploitant le potentiel de densification existant*

Le PADD vise à prioriser le développement des constructions en tissu urbain existant pour limiter les besoins d'étalement urbain sur les terres agricoles ou naturelles.

Il vise ainsi à privilégier des opérations denses, qui ont le moins d'impact possible sur les surfaces agricoles et sur le paysage. En favorisant les opérations groupées et denses plutôt qu'une urbanisation dans le prolongement des axes routiers existants, il vise à :

- réduire les distances entre habitats futurs et la centralité urbaine,
- réduire la consommation de terres agricoles (les formes urbaines développées le long des axes routiers sont rarement denses car il s'agit généralement de tissus pavillonnaires),
- maintenir des « coupures agricoles »,
- maintenir des perspectives visuelles sur la plaine agricole ou les espaces naturels.

Globalement, le développement de nouvelles constructions à proximité de cette centralité devra être pensé de manière à garantir un certain équilibre organisationnel entre l'existant et les futures zones de développement.

Ces orientations répondent à celles du SCoT de la Métropole Européenne de Lille, qui précise que :

Les sites qui pourront être ouverts à l'urbanisation seront localisés en veillant :

- au rapprochement des projets d'urbanisation aux transports en commun ;
- à l'identification de limites à l'urbanisation afin d'éviter l'étalement et les linéaires urbains ;
- à la clarification du rapport entre la ville et la campagne ;
- à la protection de l'environnement et de la trame verte et bleue et à l'interdiction du développement des hameaux dépourvus d'équipements, services et transports en commun.

Source : DOO du SCoT p.10

Pour assurer une gestion économe de l'espace, un diagnostic foncier a été réalisé, permettant de confronter le nombre de logements potentiellement réalisables en tissu urbain existant au nombre de logements nécessaires pour atteindre la croissance démographique visée. Le comblement des dents creuses encore disponibles pour du logement contribuera à l'atteinte des objectifs démographiques et tout en limitant le besoin d'urbaniser en extension.

Dans le même but, le PADD privilégie les opérations de renouvellement urbain (reconstruction de la ville sur elle-même), notamment par la reconversion de friches urbaines.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été intégrées au dossier pour fixer les conditions d'aménagement ou de réaménagement des secteurs de renouvellement urbain (cité Rouge et Court).

Le gisement foncier potentiellement disponible pour la construction de nouveaux logements ne suffira cependant pas à accueillir le nombre de logements nécessaires pour atteindre l'objectif de croissance de 10% à l'horizon 2030. Le développement de nouvelles zones d'urbanisation doit donc être envisagé dans le cadre du PLU.

Le nombre de logements à produire pour atteindre cet objectif dépendra du desserrement des ménages (qui s'est accentué ces dernières années), mais aussi des phénomènes de démolitions ou de mutations de logements en autre destination.

c. Assurer le renouvellement et la valorisation des cités minières dégradées

Le projet tient compte du renouvellement de certaines cités minières dégradées : la cité du Bois versé, la cité des Beaux Sarts, la cité du Court Digeau, l'objectif étant d'améliorer ces différents quartiers. En ce sens, le règlement et le zonage du PLU visent à permettre ces opérations de reconversion, tout en assurant une intégration architecturale de qualité.

d. Insérer les risques et nuisances naturels et technologiques dans la logique de développement du tissu urbain

Le développement du tissu urbanisé se trouve contraint par les risques et par la nécessité de préserver des espaces naturels ou agricoles dont la richesse environnementale est constatée.

Plusieurs risques impactent le territoire communal :

- Le risque inondation, avec des zones inondées constatées recensées (ZIC), des inondations par remontées de nappe et le périmètre du PPRN : les zones de développement ont été localisées en dehors des secteurs à risque, et sur l'ensemble de la zone urbaine, le règlement précise que « Les caves et sous-sols sont autorisés dès lors que l'accès se fait depuis l'intérieur de la construction sous laquelle ils se trouvent. »
- Le risque technologique avec le PPRT autour de Titanobel, repris en annexe du PLU, qui est identifié au plan de zonage et impacte quelques constructions dispersées,
- Les aléas miniers, qui sont également retranscrits sur le plan de zonage,
- L'aléa retrait gonflement des argiles, pour lequel une mention du règlement du PLU précise que : « *la commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.* »
- Le risque lié à la présence de cavités souterraines, pour lequel le règlement du PLU précise que : « *la commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.* »
- Les sites et sols pollués, notamment le site Metaleurop.

Afin d'assurer la protection des personnes et des biens, le diagnostic du PLU détaille l'ensemble des risques connus, et les zones de développement ont été localisées en dehors des secteurs à risque. En outre, les fossés et cours d'eau font l'objet d'une protection réglementaire (article L.151-23 du CU).

e. Anticiper le vieillissement de la population

23% de la population d'Ostricourt a atteint plus de 60 ans. L'un des axes du PADD est donc de prévoir une offre adaptée afin de favoriser le parcours résidentiel, en diversifiant le parc de logements, pour répondre aux besoins de chacun et renouveler ainsi la structure de la population.

Le projet de béguinage en cours répond à ce principe, de même que le pourcentage de logements sociaux imposés pour certaines opérations.

Cette orientation répond aux objectifs définis dans le SCoT, notamment en p.54 du DOO :

Une offre nouvelle de logements sociaux au sein des centre-bourg et centre-village est en outre à développer au service des parcours résidentiels des ménages, notamment des ménages les plus jeunes qui peinent souvent à accéder à une offre de logements adaptés à leurs revenus dans certains territoires ayant subi une forte inflation des prix immobiliers et des loyers. Les villes d'appui et les villes relais sont à privilégier en tant que secteur de centralité permettant aux ménages les plus modestes d'accéder aux services de proximité et à des services de mobilité.

La diversité des typologies de logements à développer répond également à un besoin de faciliter les parcours résidentiels au sein même de la commune. Les logements de grande taille sont adaptés aux familles, notamment celles avec enfant(s). Toutefois, ces types de logements conviennent moins aux ménages d'une ou de deux personnes, que ce soient les jeunes, qui souvent, n'ont pas les moyens d'accéder directement à ces typologies, mais aussi les plus âgés, pour qui l'entretien ou encore les frais en énergie deviennent trop contraignants.

Diversifier le parc de logements d'Ostricourt permettra donc de satisfaire un plus large panel de profils de ménages et de permettre un parcours résidentiel complet au sein même de la ville.

Ces orientations répondent à celles du SCoT, notamment affichées en p.51 du DOO :

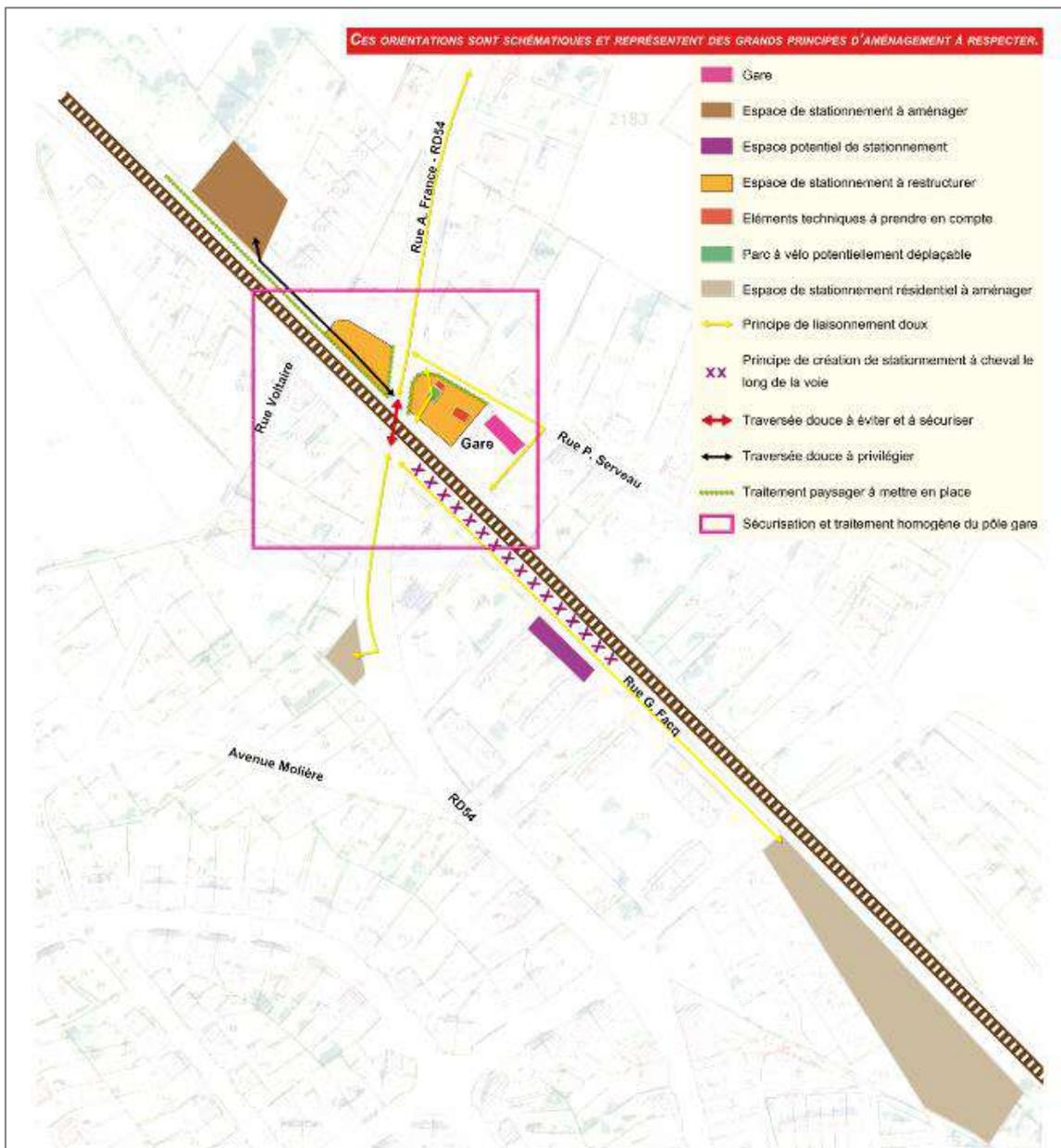
Cette production de logements doit répondre aux besoins de mixité (mode d'occupation, typologie et taille de logements...), dans le respect de l'équilibre territorial défini par l'armature urbaine, en privilégiant le développement urbain dans les secteurs les mieux desservis en infrastructures et en transports en commun, offrant un bon accès aux services et aux équipements, notamment aux commerces.

f. Améliorer le réseau d'énergie

La commune souhaite s'engager en faveur de la transition énergétique. Le règlement du PLU favorisera l'émergence de projet d'habitat durable en permettant le développement de nouvelles typologies d'habitat plus denses, et en permettant l'utilisation de matériaux renouvelables.

Des recommandations seront inscrites dans les orientations d'aménagement et de programmation, afin de permettre un projet durable.

De manière plus générale, le projet, en favorisant une urbanisation connectée aux centralités et en protégeant les liaisons douces, vise à réduire les déplacements automobiles et ainsi à améliorer la qualité de l'air. La requalification du pôle gare répond aussi à cette exigence. En ce sens, une orientation d'aménagement spécifique a été réalisée, afin d'améliorer la desserte à proximité de la gare, notamment douce, et les conditions de stationnement à proximité, à ce jour insuffisantes.



En outre, la commune souhaite favoriser le développement des énergies renouvelables, notamment à travers le projet d'unité de méthanisation collective dans le cadre de la reconversion des terres agricoles autour de l'ancienne usine Metaleurop.

2. *Projet de développement économique et des loisirs et des communications numériques*

a. *Préserver et intensifier l'offre existante en matière de commerces de proximité*

La commune possède un réseau d'artisans et de petits commerces qu'il convient de préserver autant que possible. En effet, les commerces de proximité et les équipements de moyennes surfaces doivent être équilibrés sur le territoire communal pour permettre une offre diversifiée aux habitants d'Ostricourt.

Cette orientation vise à maintenir une certaine mixité fonctionnelle au sein de la ville, de manière à réduire les besoins de déplacements. Les habitants peuvent accéder, sur place, aux équipements, services et commerces de proximité : cela participe à l'attractivité de la commune et à réduire la dépendance automobile ou plus globalement l'usage de l'automobile.

Le projet de requalification du centre-ville contribuera à ce principe, à travers une opération mixte visant à renforcer l'offre en commerce de proximité.

b. *Conforter la zone d'activité existante et faciliter l'implantation de nouvelles entreprises*

Le projet communal vise d'une part à pérenniser l'activité présente dans la rue du Bois Dion, aujourd'hui quasiment totalement investie, d'autre part à permettre le développement cohérent et pérenne de la zone économique intercommunale en soignant son insertion paysagère et en limitant son impact sur l'activité agricole. Pour cela, il sera nécessaire d'optimiser l'utilisation des surfaces dédiées à l'activité économique et d'assurer une transition qualitative entre l'espace urbanisé et les plaines agricoles. En ce sens, des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées, avec une orientation visant à « *implanter une végétation arboricole et arbustive sur les franges et en entrée de zone permettant l'intégration et le tamponnement des nuisances visuelles* ».

c. *Pérenniser l'activité agricole présente dans la commune et faciliter son développement*

L'activité agricole doit être préservée d'une part, parce qu'elle permet le maintien d'activités économiques propres à la ruralité et d'autre part, parce qu'elle garantit la sauvegarde des paysages.

Le PLU veille à préserver les espaces agricoles à enjeux (les terrains cultivés proches du tissu urbain et qui représentent une grande part des terrains exploités par l'exploitant, les pâtures...) et en limitant la consommation démesurée des espaces agricoles, naturels et forestiers par l'urbanisation.

Le projet répond à cet objectif en priorisant la densification du tissu urbain existant (comblement des dents creuses, cœur d'îlot et friches). Les zones d'extension prévues ont été délimitées de manière à ne pas créer d'enclave agricole ou de gêne à l'exploitation des terrains.

En outre, l'activité agricole doit pouvoir être maintenue durablement, et pour cela, être en mesure de se développer et de diversifier ses activités (vente de produits, logements étudiants...).

Le règlement de la zone A répond à cet objectif en autorisant les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural.

d. Maintenir et renforcer les espaces dédiés aux loisirs

La commune entend promouvoir le tourisme local sur le territoire, à travers la préservation des chemins de randonnées, des liaisons douces, mais également la valorisation du plan d'eau du Ratintout et de l'espace karting. Ces secteurs feront l'objet d'un zonage et d'un règlement adapté, tout en assurant la préservation de l'environnement et des paysages.

e. Améliorer l'accès aux communications numériques

Le règlement du PLU permettra de réglementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques, et notamment en matière de fibre optique.

Le déploiement du très haut débit est un enjeu pour le territoire, notamment parce qu'il représente un critère d'attractivité pour les entreprises mais aussi pour l'habitat.

Pour anticiper le déploiement de la fibre optique, le règlement impose la pose de fourreaux pour la fibre optique dans le cadre de nouveaux projets de voirie.

Cette orientation rejoint celle affichée dans le DOO du SCoT de Lille Métropole, page 61 :

le renforcement de la ville des proximités, pour les habitants comme pour les entreprises, via le renforcement du maillage de services et d'équipements sur le territoire (notamment en matière numérique) et l'amélioration de l'accessibilité ;

Et celle affichée en page 66 :

prévoir une desserte performante en numérique (très haut débit et fibre optique) en privilégiant la réalisation des espaces économiques les mieux équipés – ou les plus faciles à équiper ;

3. Politique en matière de transports et déplacements

a. Préserver et valoriser les cheminements doux existants et faciliter les déplacements doux dans les nouveaux projets

Le maillage doux existant sera préservé grâce à une protection au titre de l'article L.151-38 du CU dans le cadre du règlement, et les sites d'OAP font figurer les chemins existants à conforter.

De plus, les zones de développement de l'habitat affichent, via l'OAP, des principes de création de liaisons douces en lien avec le réseau existant.



Liaisons douces à préserver

De manière générale, les futurs projets d'aménagement devront s'appuyer sur l'organisation existante de la trame viaire et faire en sorte de ne pas la complexifier. L'organisation des futures zones de développement urbain devra tenir compte des logiques de flux existantes pour éviter de générer de nouvelles nuisances (par exemple, la création de carrefours dangereux sera proscrite). En ce sens, les OAP intègrent des principes de sécurisation de carrefour à créer.

L'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) devra être intégrée dans les logiques d'aménagement, que ce soit au niveau de la trame viaire existante mais également des futurs projets.

b. Valoriser et marquer davantage les entrées de ville

Dans les entités urbaines, les entrées de ville constituent la première perception de la commune, elles sont considérées comme de véritables éléments urbains à prendre en compte. Les entrées, tout en marquant le commencement ou la fin de l'urbanisation, doivent être traitées dans l'optique de créer un événement (travail sur le visuel et la signalétique) afin que les automobilistes aient la sensation d'entrer dans le tissu urbain et canaliser ainsi la vitesse.

Pour cela, des repères doivent signaler l'entrée dans le tissu urbain : perception minérale, front bâti, végétation marquant l'espace bâti. L'objectif est de favoriser une transition réussie entre espaces bâtis et non bâtis. En ce sens, l'étalement linéaire n'est pas encouragé, et les OAP prévoient des franges paysagères entre la partie urbanisée et la plaine agricole.

c. Favoriser les connexions avec le réseau viaire existant

Les OAP prévoient des bouclages, a minima piétonnier, pour les nouvelles opérations d'aménagement afin d'éviter les quartiers enclavés, l'objectif étant d'assurer la fluidité des déplacements.

Une OAP thématique déplacement a également été réalisée en ce sens, qui prévoit notamment de « favoriser les connexions avec le réseau viaire existant pour les futurs projets pour harmoniser le tissu urbain et éviter de créer des espaces enclavés ».

d. Renforcer la liaison entre la halte SNCF et le centre-ville/ Considérer la problématique de stationnement

L'un des axes du projet est de reconnecter la halte SNCF à la centralité communale, afin de faciliter l'utilisation des transports en commun et l'intermodalité. En ce sens, une OAP spécifique a été réalisée sur le pôle gare, et l'OAP déplacement prévoit de « renforcer la liaison entre la Halte SNCF et le centre-ville par un renforcement de la mobilité douce dans la rue Anatole France ». Le document prévoit également de « considérer la problématique de stationnement dans la requalification de l'espace public pour rééquilibrer et combler les besoins sur l'ensemble du territoire communal ». Des emplacements réservés ont été inscrits au zonage pour renforcer l'offre en stationnement aux abords de la gare.



Extrait de l'OAP thématique « déplacement »

En outre, des places de stationnement seront exigées pour toute nouvelle construction, afin d'assurer des stationnements suffisants pour éviter le stationnement gênant.

e. Rééquilibrer l'usage des axes routiers à l'ouest de la ville

La rue des fusillés présente actuellement des problèmes de sécurité, liés à des flux importants de poids lourds. L'aménagement de la nouvelle zone d'activités devra tenir compte de ce phénomène, avec notamment la création de deux accès depuis la RD306.

4. Politique de préservation du paysage et du patrimoine

a. Préserver le patrimoine minier présent sur la commune, empreinte de son passé industriel minier

La commune dispose de plusieurs cités minières sur son territoire, dont certaines subissent des opérations de requalification. Le règlement du PLU permet cette reconversion, tout en assurant un traitement architectural de qualité, intégré à l'environnement immédiat.

b. Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine urbain

Les éléments de patrimoine architectural ayant un caractère « remarquable » et qui participent à l'identité communale seront à préserver dans le PLU et à valoriser.

Des éléments de patrimoine urbain sont identifiés sur le plan de zonage et font l'objet de prescriptions réglementaires renforcées pour assurer leur protection (permis de démolir, aspect extérieur et volumes à conserver...). Il s'agit notamment des chapelles et du calvaire.

La mise en valeur des éléments remarquables du patrimoine participera également à développer l'activité touristique sur le territoire.

La préservation de l'identité urbaine locale sera également à prévoir en assurant une bonne intégration paysagère des projets de développement urbain à vocation d'habitat ou économique :

- En assurant une bonne intégration architecturale des nouvelles constructions au sein du paysage urbain et agricole ;
- En favorisant les plantations à l'intérieur et sur les franges des zones de développement ;
- En apportant un soin particulier aux transitions avec les zones urbanisées.

Cette orientation vise, comme pour le volet paysager, à conserver les richesses urbanistiques et architecturales d'Ostricourt, qui participent à la qualité du cadre de vie et à son attractivité.

Pour assurer l'intégration architecturale des nouvelles constructions au sein du tissu urbain, le règlement délimite des sous-secteurs de zone Urbaine selon leurs caractéristiques typomorphologiques dominantes, de manière à adapter les règles de volumétrie des nouvelles constructions au contexte environnant.

De manière générale, le règlement met en place des limites de hauteurs de constructions dans toutes les zones afin de garantir une intégration cohérente des futures constructions au regard de l'existant.

c. Valoriser les perspectives visuelles qui renforcent l'attrait du paysage et l'identité de la ville

Des perspectives remarquables ont été identifiées sur la commune lors du diagnostic paysager. Elles seront conservées et valorisées, notamment via les règles de hauteur maximale pour les nouvelles constructions. Le maintien en zone A des coupures agricoles permet également d'appliquer ce principe.

5. Politique en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et maintien des continuités écologiques

a. Protéger les espaces naturels et les corridors écologiques présents dans la commune, réservoir de biodiversité

Les enjeux environnementaux sont localisés à l'est du territoire, avec le bois de l'Offlarde, repris également en ZNIEFF de type 1, et plusieurs zones à dominante humide. Ces secteurs seront repris en zone naturelle, afin d'assurer leur préservation.

Le développement des zones à urbaniser est privilégié en dehors des secteurs à enjeu environnemental. Le choix des zones de développement de l'habitat, des équipements ou de l'activité économique s'est opéré en fonction des contraintes agricoles et naturelles du territoire.

Les OAP assureront des transitions réussies entre futurs projets urbains et espaces naturels et agricoles voisins. Des principes de végétalisation des franges ont été mis en place pour appliquer cette orientation du PADD.

En outre, Le règlement identifie les principales entités boisées du territoire en tant que qu'espaces boisés classés.

b. Protéger les plans d'eau et fossés

La protection des plans d'eau et des fossés est également l'un des axes du PADD. Ces derniers sont identifiés au zonage et bénéficient d'une protection au titre de l'article L.151-23 du CU. L'objectif est de limiter le risque d'inondation sur la commune.

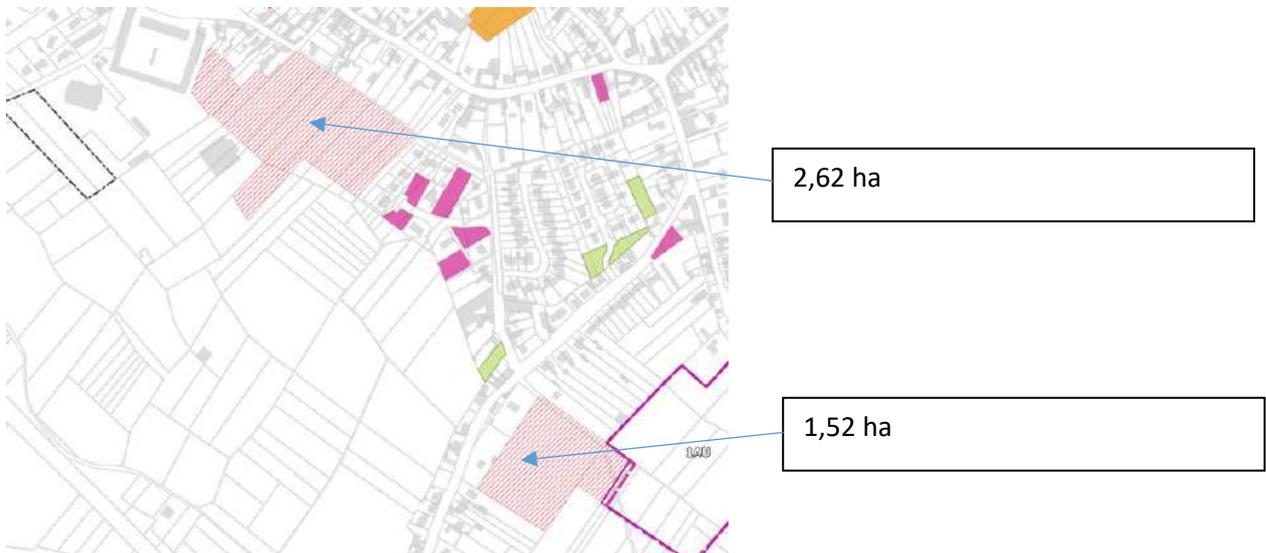
II. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

1. *Consommation d'espace entre 2006 et 2018*

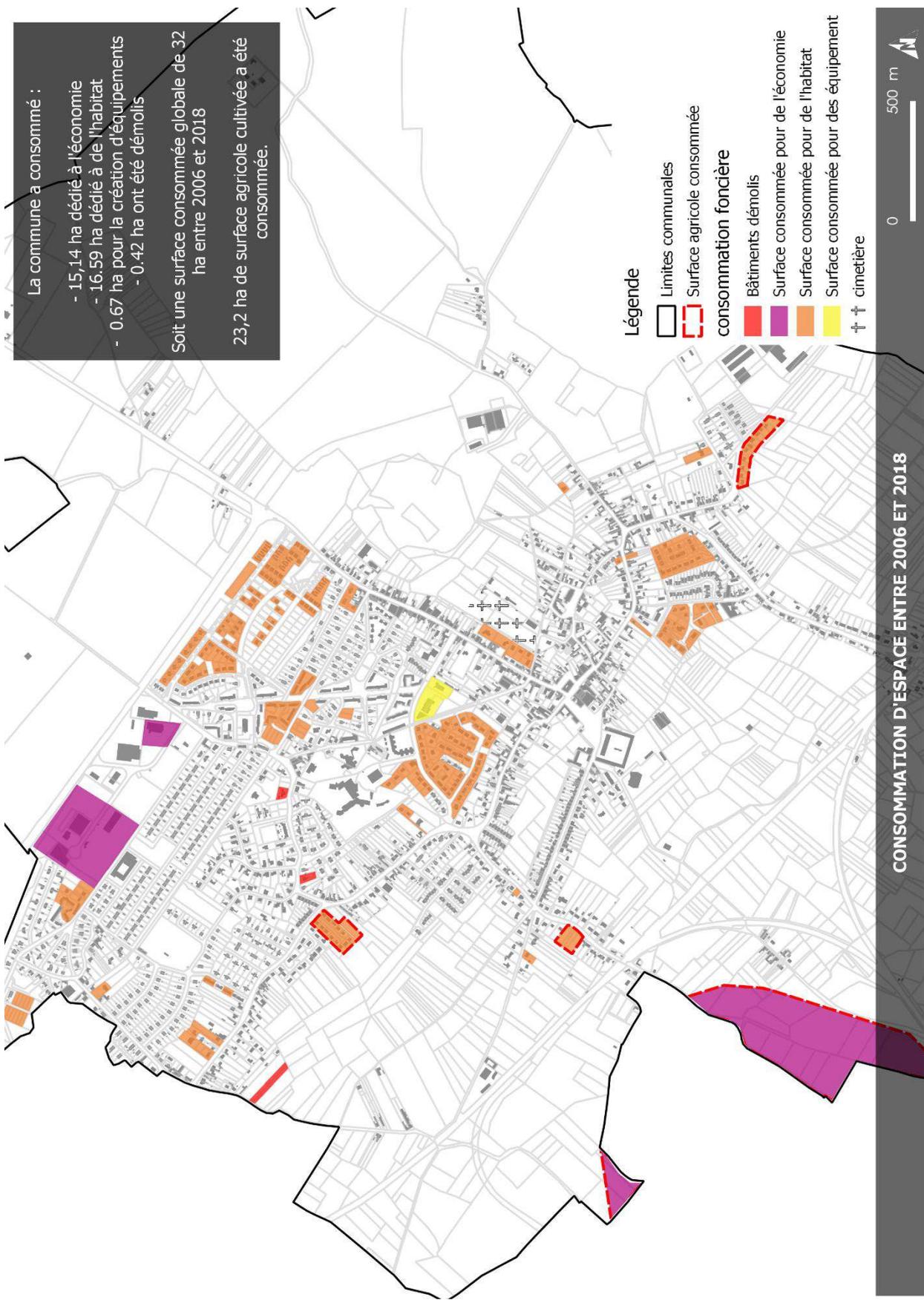
Le code de l'Urbanisme précise que le PLU doit apporter des justifications des « objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».

D'après interprétation des différentes photographies aériennes, **32 ha ont été consommés entre 2006 et 2018 sur le territoire communal, dont 12,09 ha de terres agricoles.**

Depuis cette date, les espaces suivants ont été consommés en extension :



Soit au total, 4,14 consommés en extension depuis 2018.



2 Incidence du PLU sur la consommation d'espace agricole

D'après le registre parcellaire graphique 2017 (Géoportail), les zones d'extension prévues engendreraient la consommation de terres agricoles suivantes :

Cité minière Rouge et Court : cette opération de renouvellement urbain n'entraînera aucune consommation de terre agricole



Secteur entre la rue de l'Égalité et la ruelle Ghesquière : l'urbanisation de ce site n'engendrera pas de consommation de terres agricoles



Secteur situé entre les RD54B et RD54 : cet espace n'est pas repris en zone cultivée d'après le RPG 2017.

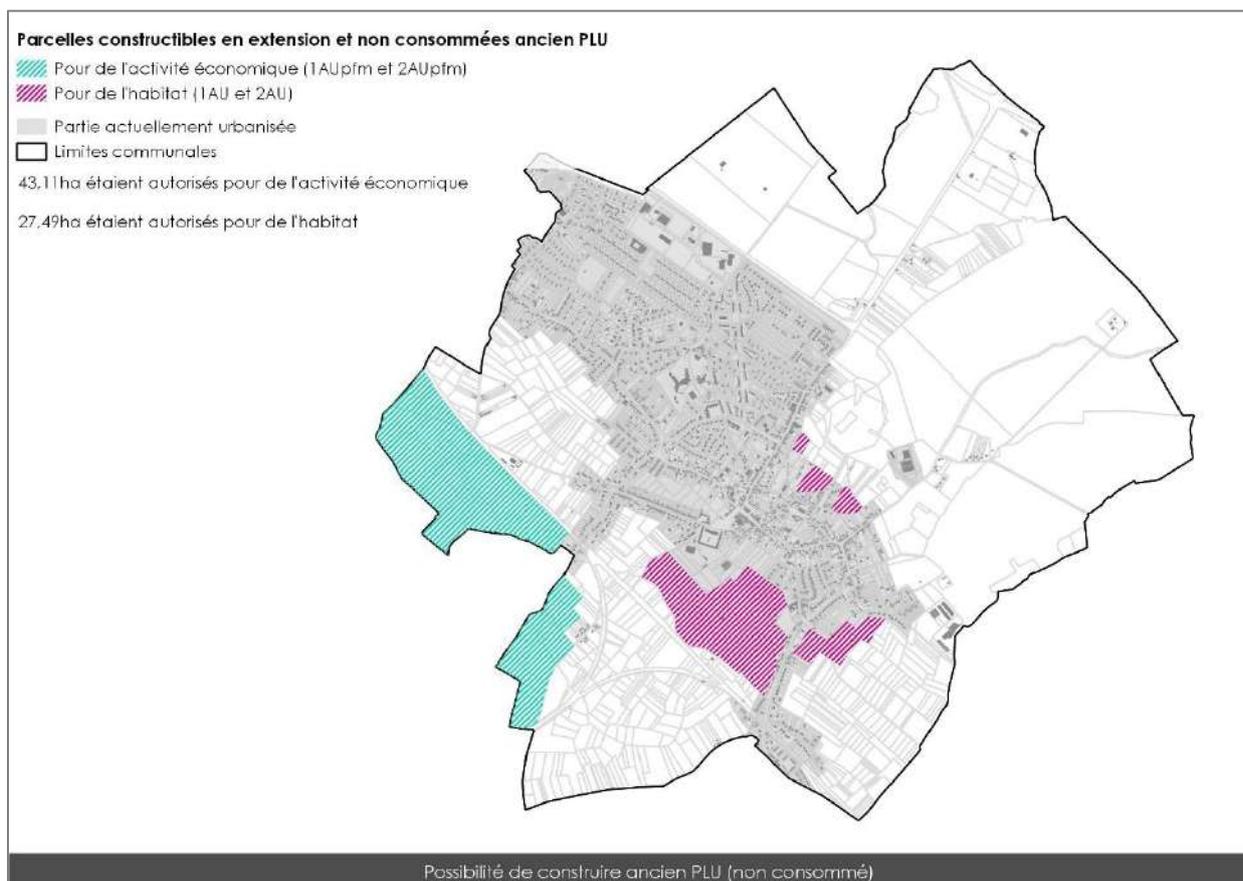


Zone d'activités communautaire : l'urbanisation de ce site entrainerait la consommation de 8,9 ha environ de terre agricole.



Au total, les projets d'extension engendreraient la consommation de 8,9ha de terres agricoles, uniquement sur la zone économique, d'intérêt communautaire.

En outre, les zones d'extension ont été réduites par rapport au document antérieur, dans un objectif de gestion économe des sols :



Dans le nouveau PLU, 7,79 ha sont prévus en extension pour l'habitat (surface divisée par 3,5), et 14,9ha pour l'économie (surface divisée par 2,8).

3. Tableau des surfaces

Le tableau suivant compare les superficies entre l'ancien et le nouveau document d'Urbanisme.

Ancien PLU		Nouveau PLU	
Zones	Surface (ha)	Zones	Surface (ha)
UA	40,1	UA	34 ,23
UB	145,5	UB	161,55
UE	11,5	UE	16,39
UH	2,2	UEpfm	9,79
Total U	198,8	UH	11,77
1AU	31,8	Total U	194,3
2AU	16,6	1AU	7,87
2AUpfm	31,13	1AUpfm	14,9
Total AU	78,5	Total AU	22,77
Zone A	175	Zone A	159,9
Zone N	307,1	Zone N	334,98
		Zone Nh	2,22
		Zone Nj	0,19
		Zone Nk	13,64
		Zone NI	0,07
		Total STECAL	13,9

III. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le présent chapitre permet de justifier les choix qui ont été retenus dans les orientations d'aménagement de la commune d'Ostricourt, ainsi que sur son environnement proche.

Ces orientations ont été établies en vue de garantir un minimum de qualité à cette zone, sur des thématiques telles que l'environnement, les paysages, les entrées de villes, le patrimoine, l'insalubrité, le renouvellement urbain ou encore le développement de la commune.

Nous rappellerons ci-dessous les objectifs principaux des aménagements définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Afin de limiter l'impact sur la consommation d'espace agricole, un échancier a été instauré dans les OAP :

- **Ancienne cité Rouge et Court : aménagement possible à partir de 2020,**
- **Secteur situé entre la rue de l'Égalité et la ruelle Ghesquière : aménagement possible à partir de 2020,**
- **Secteur situé entre la RD54A et la rue Léon Blum : aménagement possible à partir de 2023,**
- **Secteur situé entre la RD54B et la RD54 : aménagement possible à partir de 2025.**

1. *Secteur situé entre la RD54A et la rue L. Blum*

Le site d'étude dédié principalement au logement se trouve au sein de la commune d'Ostricourt et plus précisément au sein du tissu urbain principal communal à proximité du centre-ville.

Le projet urbanise en profondeur des espaces actuellement cultivés et végétalisés en cœur d'îlot.

Le projet est bordé de toutes parts par des fonds de jardins des habitations des rues Blum, St-Venant, M. Sénéchal, Molière et par une école. Aucune voie routière ne borde directement la zone. Seule une voie douce permettant la desserte arrière des habitations de la rue Blum borde le sud de la zone. L'impasse M. Sénéchal bute sur la zone de projet.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions mixtes : habitat traditionnel, habitat groupé, équipement, ...

La zone d'étude présente l'occasion de limiter l'extension urbaine communale en investissant en profondeur un cœur d'îlot. Elle sera l'occasion d'y implanter des logements résidentiels familiaux, un béguinage et l'extension de l'école existante.

Elle est accessible depuis la voie la bordant au sud, ainsi que par l'impasse Sénéchal.

Le projet s'intègre parfaitement dans le tissu urbain car il bénéficie de la proximité d'équipements et d'un réseau viaire développé.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.

Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

*Objectif de gestion d'éventuelles nuisances.

*Objectif de mise en valeur de l'axe de déplacement, via un traitement paysager, permettant de rendre agréable la traversée du site.

*Objectif de gestion paysagère des interfaces entre les différentes vocations.

Urbain

- *Objectif de renforcement de la centralité.
- *Objectif de densification urbaine via un aménagement en profondeur.
- *Objectif de mixité sociale et de diversification des logements.
- *Objectif de prise en compte des projets voisins.
- *Objectif de cohérence entre les secteurs via l'obligation d'aménager tous les secteurs en même temps.

Déplacements

- *Objectif de renforcement de la centralité.
- *Objectif de densification urbaine via un aménagement en profondeur.
- *Objectif de mixité sociale et de diversification des logements.
- *Objectif d'adaptation des voies en fonction de la vocation.
- *Objectif de mise en place d'une desserte sécurisée.
- *Objectif de liaisonnement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.
- *Objectif de gestion de la sécurité sur la RD afin de rendre la route sûre pour tous.
- *Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.
- *Objectif de limitation de l'enclavement du projet. Maintien de la possibilité de relier le projet aux voiries existantes et aux zones voisines.

2. Ancienne cité minière Rouge et Court

Le site d'étude dédié principalement au logement se situe à l'extrémité ouest du tissu urbain principal communal en limite communale avec Oignies.

Le projet requalifie des espaces libres anciennement occupés par la cité minière Rouge et Court. Un projet résidentiel est en cours de réalisation de l'autre côté de la rue des Fusillés sur la commune de Oignies.

La zone est actuellement occupée par des espaces enherbés et quelques arbres.

Le projet est bordé à l'ouest par la rue des fusillés (rue étroite et peu traitée), au sud et à l'est par des espaces cultivés et au nord par des jardins et quelques constructions annexes ou non.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions anciennes de ville, de l'habitat minier et des constructions neuves au sein du projet d'Oignies...

La zone d'étude d'une superficie d'1Ha présente l'occasion de réinvestir une ancienne cité minière. Elle est accessible depuis l'ouest via la rue des Fusillés.

L'intégration du projet dans un environnement résidentiel au sein d'un secteur résidentiel et agricole est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation. Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

- *Objectif d'intégration à l'environnement.
- *Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères.
- *Objectif de mise en valeur de l'axe de déplacement, via un traitement paysager, permettant de rendre agréable la traversée du site.
- *Objectif de maintien de vues valorisantes vers les espaces agricoles.

Urbain

- *Objectif de mixité sociale et de diversification des logements.
- *Objectif d'évolution future via la conservation de perméabilités vers les zones voisines.
- *Objectif de densification urbaine via un aménagement en profondeur.
- *Objectif de cohérence urbaine via l'obligation de réaliser une opération d'ensemble.
- *Objectif de renouvellement urbain.

Déplacements

*Objectif d'intégration et de bouclage viaire afin d'éviter les voies en impasse et de fluidifier et répartir les déplacements.

*Objectif de hiérarchisation du réseau viaire et d'organisation des déplacements : Afin de favoriser les liaisons et fluidifier les déplacements.

*Objectif de limitation de l'enclavement du projet. Maintien de la possibilité de relier le projet aux voiries existantes et aux zones voisines.

*Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.

*Objectif de liaisonnement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

*Objectif de mise en place d'une trame « douce » dans le projet afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

*Objectif d'adaptation des réseaux viaires en place afin de supporter les nouveaux flux.

*Objectif de mise en place d'une desserte sécurisée.

3. Restructuration du centre-ville

Le centre-ville d'Ostricourt est peu ouvert et peu lisible. La refonte de ce secteur paraît indispensable pour redonner une identité plus marquée à la commune et pour améliorer le cadre de vie des habitants.

Le projet se situe autour de la Place A. Thomas, de la rue Jaurès, de la rue Evrard et de la rue Blum. L'urbanisme en place est constitué d'équipements, de commerces, d'habitats traditionnels de bourg, de ferme, de formes variées, de volumes et de styles variés.

La requalification du centre-ville permettant d'embellir et d'améliorer le cadre de vie communal et d'identifier précisément le centre-ville est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.

Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

*Objectif de mise en place d'espaces verts publics qualitatifs et adaptés au contexte.

*Objectif d'aménagement qualitatif des espaces publics afin d'y rendre agréable l'évolution.

Urbain

*Objectif de renforcement de la centralité.

*Objectif de mixité fonctionnelle.

*Objectif de valorisation patrimoniale.

*Objectif d'intégration architecturale.

*Objectif d'intégration du projet via le maintien et le renforcement de la trame urbaine existante afin de conserver la cohérence urbaine.

*Objectif d'intégration et de regroupement des espaces de stationnement.

*Objectif de renouvellement urbain et de requalification urbaine.

Déplacements

*Objectif de hiérarchisation du réseau viaire et d'organisation des déplacements : Afin de favoriser les liaisons et fluidifier les déplacements.

*Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.

*Objectif de liaisonnement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

*Objectif de mise en place d'une trame « douce » dans le projet afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

*Objectif d'adaptation des réseaux viaires en place afin de supporter les nouveaux flux.

*Objectif de regroupement des stationnements.

*Objectif de restructuration du réseau viaire de proximité.

*Objectif d'amélioration de la sécurité sur les zones identifiées comme dangereuses.

4. Zone d'activités – RD306

Le site d'étude dédié aux activités économiques se trouve au sein de la commune d'Ostricourt et plus précisément au sud-ouest de la commune. Elle vient en complément de la zone économique de Dourges existante et en extension : Plateforme Multimodale de Dourges.

Le projet urbanise des espaces actuellement cultivés et en partie végétalisés sur certaines franges. Une voirie traverse la zone et réalise le lien entre la rue des Fusillés et la RD306.

Le projet est bordé de toutes parts par des infrastructures routières et ferroviaire. La RD306 borde l'ouest de la zone, des voies ferrées bordent le sud et l'est et le nord est bordé par une route et quelques espaces agricoles.

Elle est accessible à l'ouest, au nord et à l'est par les rues des fusillés et son prolongement et la RD306.

Le projet économique s'intègre parfaitement dans un tissu économique existant aux alentours et il bénéficie de la proximité d'un réseau viaire développé.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation. Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

- *Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement et de gestion de nuisances via la création de franges paysagères.
- *Objectif de traitement qualitatif de la façade de la RD306, d'intégration et de qualité.
- *Objectif de prise en compte, de protection et de valorisation du réseau hydraulique existant.
- *Objectif d'accompagnement des voies par des traitements paysagers.

Urbain

- *Objectif de mise en valeur de l'entrée de zone et de ville afin de proposer un cadre agréable aux usagers.
- *Objectif de respect des servitudes liées au passage de la voie ferrée.
- *Objectif de limitation de l'enclavement du projet. Maintien de la possibilité de relier le projet aux secteurs alentours, notamment au nord.

Déplacements

- *Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.
- *Objectif de liaisonnement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.
- *Objectif de mise en place d'une desserte sécurisée et accueillant tous types de déplacements.

5. Secteur situé entre la RD54B et la RD54

Le site d'étude dédié principalement au logement se trouve au sein de la commune d'Ostricourt et plus précisément au sud-est du tissu urbain communal.

Le projet urbanise en profondeur des espaces actuellement pâturés et végétalisés situés en seconde trame du tissu existant.

Le projet est bordé à l'ouest et au nord par des fonds de jardins des habitations des rues France et Zola. Les limites sud et est sont limitées par des espaces cultivés et pâturés.

Un réseau hydraulique (fossés) traverse la zone et la borde à l'ouest et à l'est.

Un court linéaire libre de la zone de projet se situe le long de la rue Zola au nord. Un chemin de desserte agricole rejoint la zone au sud-ouest.

Un projet d'habitat est en cours de réalisation au sud-ouest de la zone de projet. Il convient d'intégrer ce dernier à la réflexion.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions mixtes : habitat traditionnel, habitat récent...

La zone d'étude d'une superficie de 3,4Ha présente l'occasion d'investir des espaces implantés en profondeur du tissu urbain.

Le projet bénéficie de la proximité d'un réseau viaire développé.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.

Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

*Objectif d'intégration à l'environnement.

*Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères.

*Objectif de préservation et de valorisation des ressources naturelles.

*Objectif de mise en valeur de l'axe de déplacement, via un traitement paysager, permettant de rendre agréable la traversée du site.

*Objectif de maintien de vues valorisantes vers la gare.

*Objectif de protection et de valorisation du patrimoine végétal.

*Objectif de protection, de conservation et de valorisation du fonctionnement hydraulique en place.

Urbain

*Objectif de densification urbaine via un aménagement en profondeur.

*Objectif de cohérence des aménagements avec les projets en cours.

*Objectif de maîtrise de l'aménagement dans le temps, via l'imposition de minima de densité par hectare.

Déplacements

*Objectif d'intégration et de bouclage viaire afin d'éviter les voies en impasse et de fluidifier et répartir les déplacements.

*Objectif de hiérarchisation du réseau viaire et d'organisation des déplacements : Afin de favoriser les liaisons et fluidifier les déplacements.

*Objectif de limitation de l'enclavement du projet. Maintien de la possibilité de relier le projet aux voiries existantes et aux zones voisines.

*Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.

*Objectif de gestion de la sécurité sur la RD afin de rendre la route sûre pour tous.

*Objectif de liaisonnement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

*Objectif de mise en place d'une desserte sécurisée.

*Objectif de mise en place d'un franchissement viaire sécurisé et adapté aux enjeux environnementaux.

6. Secteur situé entre la rue de l'Égalité et la ruelle Ghesquière

Le site d'étude dédié principalement au logement se trouve au sein de la commune d'Ostricourt et plus précisément au sein du tissu urbain principal communal à proximité de la centralité.

Le projet urbanise en profondeur des espaces actuellement végétalisés (arbres, arbustes, herbe...) et des espaces cultivés entre des résidences et le terriL.

Le projet est bordé au sud par la ruelle Ghesquière recevant des déplacements piétonniers, à l'ouest par des espaces végétalisés et le jardin d'une habitation, à l'est par des habitations et leurs jardins et au nord par des espaces cultivés et boisés.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions mixtes : habitat traditionnel, habitat récent, équipement, ...

La zone d'étude d'une superficie de 1,24Ha présente l'occasion de limiter l'extension urbaine communale en investissant des espaces situés en épaisseur du tissu existant.

Elle est accessible depuis le sud via une dent creuse libre de construction située le long de la rue Gambetta.

Le projet s'intègre dans le tissu urbain et bénéficie de la proximité d'équipements et d'un réseau viaire proche.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation. Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

*Objectif d'intégration à l'environnement.

*Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères.

*Objectif de préservation et de valorisation des ressources naturelles.

*Objectif de mise en valeur des vues vers le terriL.

*Objectif de mise en valeur de l'axe de déplacement, via un traitement paysager, permettant de rendre agréable la traversée du site.

Urbain

*Objectif de densification urbaine via un aménagement en profondeur.

*Objectif de renforcement de la centralité.

*Objectif de mise en place d'un emplacement réservé permettant d'anticiper l'acquisition de parcelles.

Déplacements

- *Objectif de mise en place d'une desserte sécurisée.
- *Objectif de restructuration du réseau viaire de proximité.
- *Objectif de liaisonnement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

7. Restructuration du pôle gare

La gare d'Ostricourt est située à l'extrémité sud de la commune. Elle est au cœur d'un petit secteur résidentiel rattaché au tissu urbain principal par l'habitat linéaire de la RD54. Elle ne présente pas une localisation optimale pour les habitants d'Ostricourt, c'est pourquoi il convient d'envisager quelques améliorations concernant son accessibilité et ses fonctions.

Les points prioritaires à améliorer sont la sécurisation des déplacements de tous les modes (traversées de voies, de routes), la fluidité des flux et la gestion et l'intégration des stationnements, et l'intégration paysagère et la valorisation de ce secteur en entrée de ville.

Actuellement, le pôle gare permet des déplacements ferroviaires, accueille le stationnement de vélos et permet le stationnement un peu anarchique des voitures de l'autre côté de la RD54 par rapport à la gare.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions mixtes : habitat traditionnel, habitat récent, cité, équipement, ... Ces espaces résidentiels ne possèdent pas tous d'espaces de stationnement suffisants. Il conviendra d'intégrer cette problématique au projet de développement du secteur.

Le confortement de ce pôle dans sa dimension multimodale est un enjeu important.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation. Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

- *Objectif d'intégration paysagère des espaces du projet dans leur environnement.

Urbain

- *Objectif de mixité fonctionnelle.
- *Objectif de connexion aux équipements afin d'en faciliter l'accès pour tous.
- *Objectif d'intégration et de regroupement des espaces de stationnement.
- *Objectif de création d'un pôle multimodal de déplacement sécurisé.
- *Objectif d'adaptation des espaces publics au sein des secteurs résidentiels.

Déplacements

- *Objectif de restructuration du réseau viaire de proximité.
- *Objectif de développement de l'offre multimodale de déplacement.

- *Objectif de regroupement des stationnements selon les secteurs et les vocations.
- *Objectif de liaisonnement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.
- *Objectif de gestion de la sécurité sur la RD54 et la voie ferrée afin de rendre le secteur sûr pour tous.
- *Objectif de sécurisation des intersections routières et ferroviaires afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.
- *Objectif de limitation de l'enclavement du projet. Maintien de la possibilité de relier le projet aux voiries existantes et aux zones voisines.
- *Objectif de développement adapté du réseau de transport en commun.

8. OAP – Déplacements

La commune d'Ostricourt possède un réseau d'infrastructures de déplacement bien développé sur son territoire. Elle dispose d'un réseau routier hiérarchisé allant de la route départementale (RD306, 54A, 54...) à la voie de desserte en passant par la voie de liaison. Des sentiers et itinéraires piétonniers (de randonnée ou non) sillonnent également la commune. De plus, Ostricourt dispose d'un réseau ferroviaire et d'une gare située au sud de la commune de façon déconnectée du centre-ville. Une voie ferrée principale se raccorde à trois voies ferrées secondaires au sud du territoire. La commune présente des fonctions variées sur son territoire allant de la résidence (tissu résidentiel), à l'activité économique (zone économique) en passant par les loisirs (zone de loisirs) et la préservation et valorisation de l'environnement (terril, espace boisé).

Les enjeux liés aux déplacements sont principalement liés à la fluidité et le bon liaisonnement des secteurs, ainsi que la sécurité de tous les usagers dans tous les modes de déplacement. La valorisation d'un territoire passe par ces principes et par l'embellissement du cadre de vie et donc des secteurs de déambulation.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation. Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

- *Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères.
- *Objectif de traitement qualitatif de la façade de la RD72, d'intégration et de qualité.

Urbain

- *Objectif de mise en valeur des entrées de ville afin de proposer un cadre de vie agréable aux usagers.
- *Objectif d'implantation des constructions avec un recul permettant de valoriser les abords de la zone et de limiter les fronts bâtis dans un contexte ouvert.

Déplacements

- *Objectif de restructuration du réseau viaire générant des conflits d'usage ou de sécurité.
- *Objectif de regroupement des stationnements.
- *Objectif de développement des liaisons douces au sein du territoire afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.
- *Objectif de gestion de la sécurité sur les RD afin de rendre la route sûre pour tous.
- *Objectif de sécurisation des intersections routières aux abords des projets, des équipements afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.
- *Objectif de limitation de l'enclavement de secteur. Maintien de la possibilité de relier le projet aux voiries existantes et aux zones voisines.
- *Objectif d'adaptation des voies en fonction de la vocation (résidence, économie, loisir, équipement...).
- *Objectif de développement adapté du réseau de transport en commun.
- *Objectif de mise en place d'une trame « douce » dans la commune afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.
- *Objectif d'intégration et d'organisation des déplacements.
- *Objectif de hiérarchisation du réseau viaire et d'organisation des déplacements : Afin de favoriser les liaisons et fluidifier les déplacements.
- *Objectif de renforcement du déplacement multimodal au sein de la commune.

IV. CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS

L'objectif des dispositions réglementaires est de permettre la maîtrise et la gestion des évolutions tout au long du processus de transformation de l'espace, en cohérence avec les orientations définies au PADD.

Pour ce faire, le territoire d'Ostricourt est divisé en différentes zones délimitées en vertu de leur spécificité, leur fonction ou leur vocation. La délimitation et le règlement des zones ont été établis en vue de garantir des occupations du sol en harmonie avec leur environnement urbain ou naturel.

1. *Justifications des limites de zones*

Le territoire couvert par le PLU, correspondant à l'ensemble du territoire communal, est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Le découpage des zones s'est opéré en cohérence avec le projet communal : les zones urbaines couvrent la partie agglomérée de la commune ; les espaces agricoles sont préservés par un classement spécifique ; les secteurs naturels les plus sensibles font l'objet d'une protection accrue afin d'assurer leur sauvegarde.

a. La délimitation de la zone urbaine

Conformément à l'article R151-18 du code de l'urbanisme, les zones urbaines sont dites "zones U". « *Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ». Par équipements, on entend ceux liés à la desserte des constructions, c'est-à-dire la voirie, l'eau, l'électricité et le cas échéant, l'assainissement.

i. Définir forme et profondeur de la zone urbaine

Les limites des zones U ont été fixées pour englober l'ensemble des constructions existantes au sein du tissu urbain, leur jardin et les dents creuses lorsqu'elles sont suffisamment équipées, sauf exceptions (contraintes physiques, naturelles, techniques, ...).

Le principe de lutte contre l'étalement linéaire a été mis en place sur la zone U. La zone U reprend la partie actuellement urbanisée de la commune. Cette dernière s'arrête à la dernière habitation du même côté de la rue, même s'il y a des constructions en vis-à-vis (sauf exception décrite ci-après).

La zone U reprend les dents creuses desservies par les réseaux et situées à proximité d'autres constructions, conformément à la jurisprudence et à la définition de la zone U au sens du code de l'Urbanisme.

Les terrains apparaissant nus au cadastre au sein de la zone urbaine relèvent de trois catégories :

- il peut s'agir de projets en cours ou finalisés mais n'apparaissant pas encore au cadastre,
- de dent creuse (pas de projet connu actuellement mais qui présente un potentiel de construction),
- d'espaces publics, parking ou terrains attenants à une activité.

Les limites de zone U ont très peu évolué dans le cadre de cette révision générale de PLU. Les changements sont détaillés dans la partie suivante.

Les profondeurs de la zone urbaine permettent de répondre à une utilisation optimale des parcelles

des administrés (possibilités de construire des bâtiments annexes par exemple).

Le premier critère de la délimitation de la profondeur de la zone U est le parcellaire : les limites parcellaires témoignent généralement de la vocation globale de la parcelle sur laquelle la construction est basée.

Exemples de délimitation de zone U en fonction des limites parcellaires :



A quelques exceptions, le découpage de la zone urbaine ne suit pas les limites de parcelles :

- lorsque les fonds de jardins sont proches de secteurs à enjeux environnemental ou agricole, et constituent des espaces à enjeu car garants de la qualité des transitions entre agricole/naturel et urbain,
- lorsque les fonds de parcelles ne sont pas à vocation urbaine (de jardin), mais à vocation agricole ou naturelle.

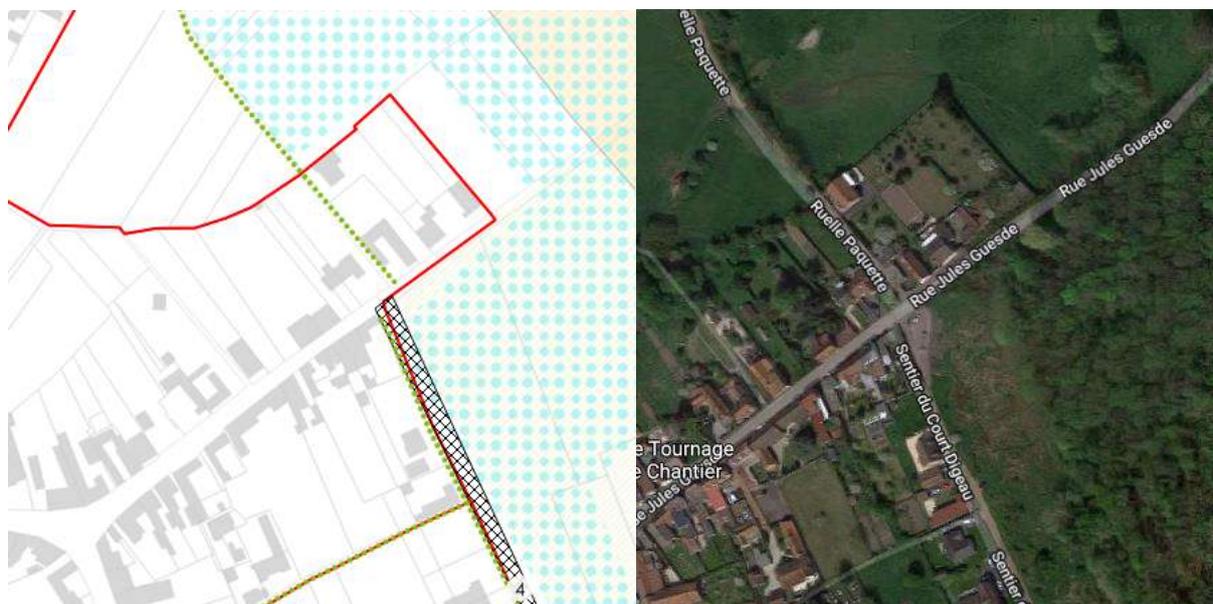
Exemple de découpage de la zone U avec reprise de fonds de jardin en A

Ces fonds de jardin étant particulièrement profonds (123 mètres), une partie a été affectée en zone A afin de limiter les constructions en second rang et d'assurer un traitement qualitatif entre espace bâti et non bâti.



De manière générale, le découpage de la zone U mixte a été réalisé de manière à favoriser la densification sous forme d'urbanisation « condensée », plus compacte, et moins étalée linéairement.

Le trait de la zone U est, pour cela, généralement stoppé à la dernière parcelle bâtie du même côté de la rue, ou à la dernière parcelle située entre plusieurs parcelles bâties (attenante à des parcelles bâties sur trois côtés).



Exemple de limite de zone rue Jules Guesde



Rue Molière, une parcelle communale est reprise en zone urbaine, pour un projet en cours

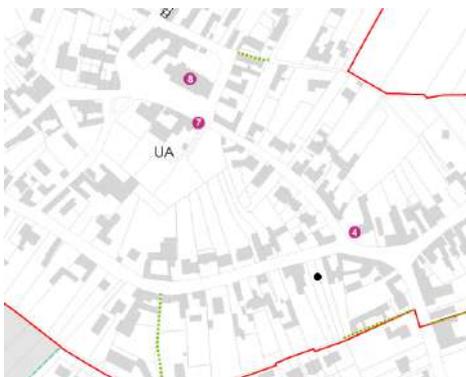
ii. Sous-secteurs

Différentes zones U ont été définies pour :

- prendre en compte les spécificités typo-morphologique des tissus urbains mixte ou à vocation principalement résidentielle (zone UA et UB),
- prendre en compte la vocation « unique » de certains sites (zone UE et UH).
- **la zone UA** correspond au centre-ville. Elle comprend un tissu urbain dense, avec des bâtiments implantés le plus souvent en limite d’emprise publique et en limites séparatives (mitoyennetés). La hauteur peut varier mais approche souvent R+2 (ou R+1+combles aménageables).

Il s’agit donc du tissu urbain historique, traditionnel.

Ce secteur est relativement mixte d’un point de vue fonctionnel : il compte de nombreux rez-de-chaussée commerciaux et concentre la plupart des équipements communaux (écoles, salle des fêtes, mairie...) :



Zone UA : rue Jean Jaurès

- **La zone UB** correspond au tissu urbain développé progressivement en périphérie du centre-ville. Il est principalement résidentiel mais comprend également quelques équipements. Les typomorphologies de bâti y sont variées, de type pavillonnaire, habitat minier ou traditionnel.



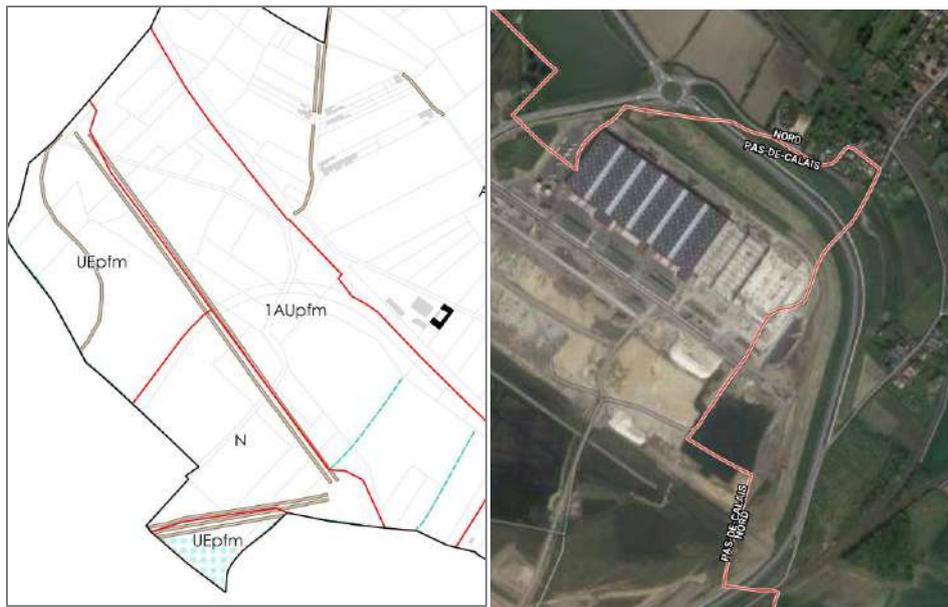
Zone UB : cité du Bois des Nonnes

Deux zones UE et UH ont été délimitées pour tenir compte des vocations spécifiques propres à l'activité économique pour la zone UE, aux équipements publics ou d'intérêt collectif pour la zone UH.

- La zone UE reprend la zone économique du Bois Dion presque totalement investie :



- La zone UE_{epm} reprend un projet en cours sur la plateforme Delta 3.



- **La zone UH** correspond aux emprises occupées par les équipements publics ou d'intérêt collectif de type terrains de sport, salle polyvalente, équipements scolaires.... Ils se trouvent à proximité immédiate du tissu bâti mixte. Même si très peu bâtis, ces terrains sont artificialisés donc correspondent à la définition de zone Urbaine.



Terrains de sport



Equipements scolaires et salle de sports



Equipements scolaires et terrain de sport : une parcelle est également reprise en emplacement réservé pour des équipements publics et d'intérêt collectif.

b. La zone à Urbaniser (1AU)

L'article R.151-20 prévoit que « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

Les zones 1AU sont destinées à une urbanisation à court et moyen terme. Elles font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

i. Zones 1AU mixtes

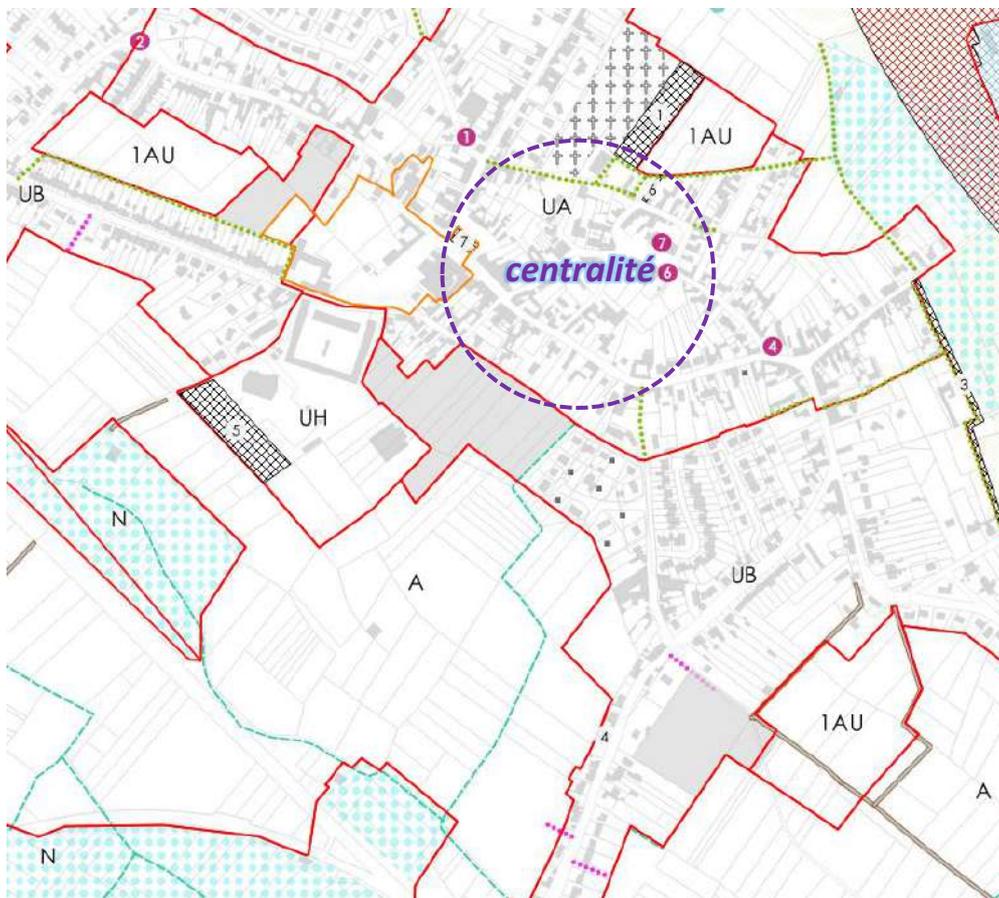
Les zones 1AU mixtes ont été créées pour répondre au besoin de produire de nouveaux logements, afin d'atteindre l'objectif de croissance démographique fixé dans le PADD. En effet, les potentiels fonciers présents dans le tissu urbain existant, en dent creuse et en renouvellement urbain, ne suffisent pas à accueillir les logements estimés pour compenser le desserrement des ménages et augmenter la population.

La mixité fonctionnelle sera admise, notamment pour offrir la possibilité de créer des commerces de proximité, activités de services ou encore des équipements à proximité immédiate des futures habitations.

La localisation de ces zones a été décidée selon plusieurs critères :

- les opportunités en termes de proximité et de raccordement avec la centralité urbaine,
- les enjeux liés aux risques, en particulier au risque d'inondation, ou encore aux contraintes liées aux servitudes d'utilité publiques,
- les enjeux agricoles présents sur la commune,
- les potentialités de renouvellement urbain,
- l'étude des possibilités techniques de réalisation d'un projet, au regard des accès possibles, de la topographie, du parcellaire et de la configuration des zones.

Sur les quatre zones AU à vocation mixte, trois sont situées à proximité immédiate de la centralité. La quatrième, cité Rouge et Court, est plus excentrée mais s'explique par le fait qu'il s'agit d'une opération de renouvellement urbain.



Les zones retenues se situent à proximité immédiate de la centralité urbaine, marquée par la concentration des commerces, services et équipements communaux.

Cette volonté de densifier à proximité du centre-ville vise à :

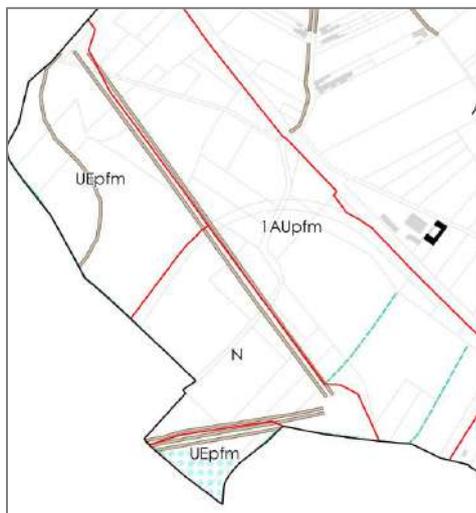
- réduire les distances entre lieux d'habitat et commerces, services, équipements de la commune, et à faciliter l'utilisation des modes doux (marche à pied, vélo) pour ces courts déplacements. Ainsi, l'usage de l'automobile ne sera pas nécessaire pour le plus grand nombre et s'en verra réduit.
- intégrer au mieux les futurs habitants à la vie locale : inciter à circuler et à fréquenter le centre-ville (commerces, services, équipements...).

Le développement n'a pas été autorisé au nord du territoire, par rapport aux nombreux enjeux environnementaux : ZNIEFF, zone à dominante humide, risques technologiques avec la présence de TITANOBEL...

ii. La zone 1AUpfm

Une zone économique d'intérêt communautaire a été délimitée à l'ouest du territoire, en lien avec la plateforme Delta 3. La zone a été dessinée de façon à exclure la zone d'expansion de crue, et à permettre une connexion entre les deux ronds-points afin de permettre une fluidité du trafic.

Les enjeux liés à la présence des cours d'eau ont été intégrés à la fois dans les OAP et sur le zonage.



c. Les zones agricoles

i. Définition de la zone A

La zone agricole, dite "zone A", intègre "les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles" (article R.151-22 du code de l'urbanisme).

La zone est en principe inconstructible, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

La zone A correspond à une zone à vocation d'agriculture et d'élevage. Elle est dédiée à la protection et à la promotion de l'activité agricole.

Les objectifs de cette classification visent à :

- Prendre en compte les exploitations agricoles encore en activité sur la commune,
- Permettre aux exploitants de construire des bâtiments nécessaires à leur activité, ainsi que de diversifier leur activité en autorisant les activités complémentaires à l'agriculture.
- Maintenir le caractère exclusif de la zone dans un souci de compatibilité des occupations du sol sur le territoire communal.

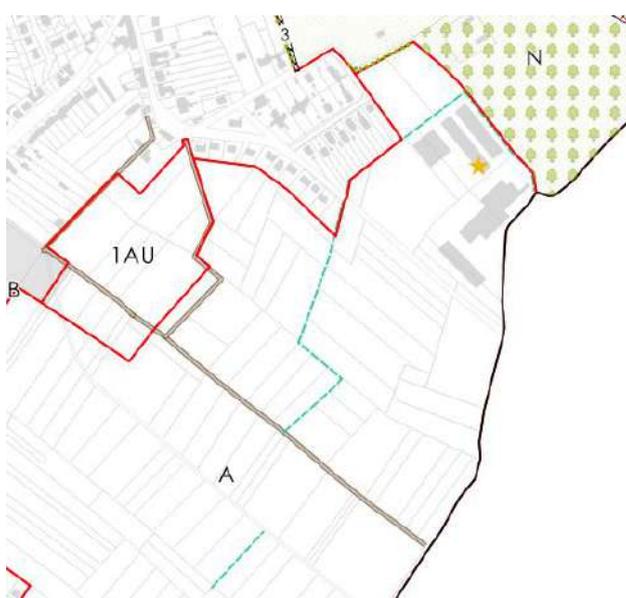
Sur la partie ouest, les espaces agricoles sont repris en zone A, hormis la zone d'expansion de crue au sud de la zone économique.



La zone agricole ne reprend pas les zones à dominante humide, même s'il s'agit d'espaces cultivés, afin de préserver les enjeux environnementaux sur le territoire.



La dernière exploitation située sur Ostricourt est classée en zone A, ainsi que l'ensemble des terrains attenants.



d. Zones naturelles

En vertu de l'article R.151-24, les zones naturelles et forestières sont dites "zones N".

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

La zone N correspond à une zone de protection des sites et des paysages. Elle est en principe inconstructible sauf exceptions.

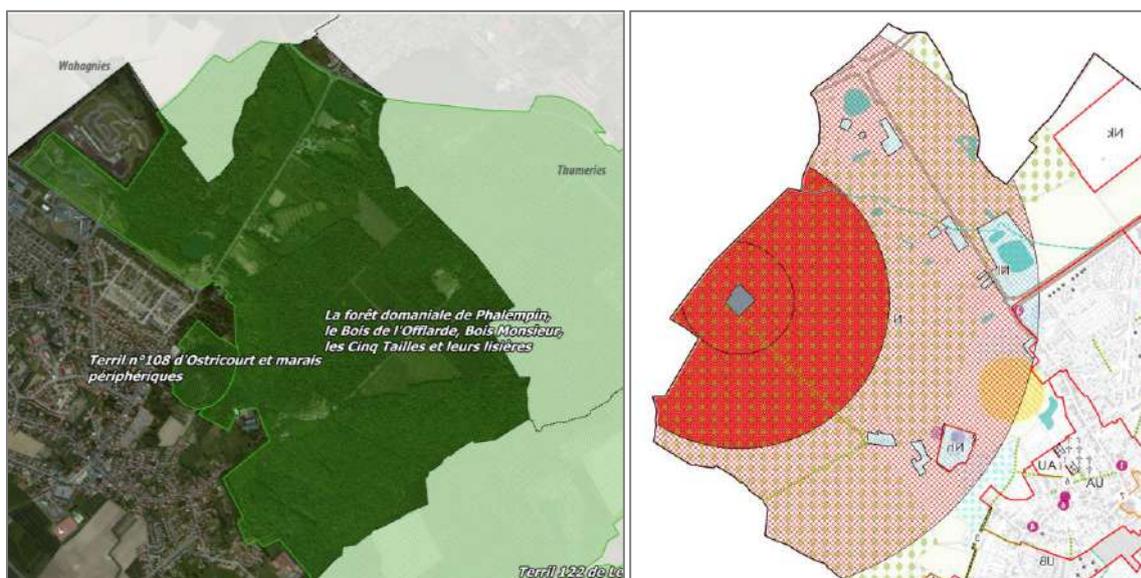
Les objectifs de ce classement visent à :

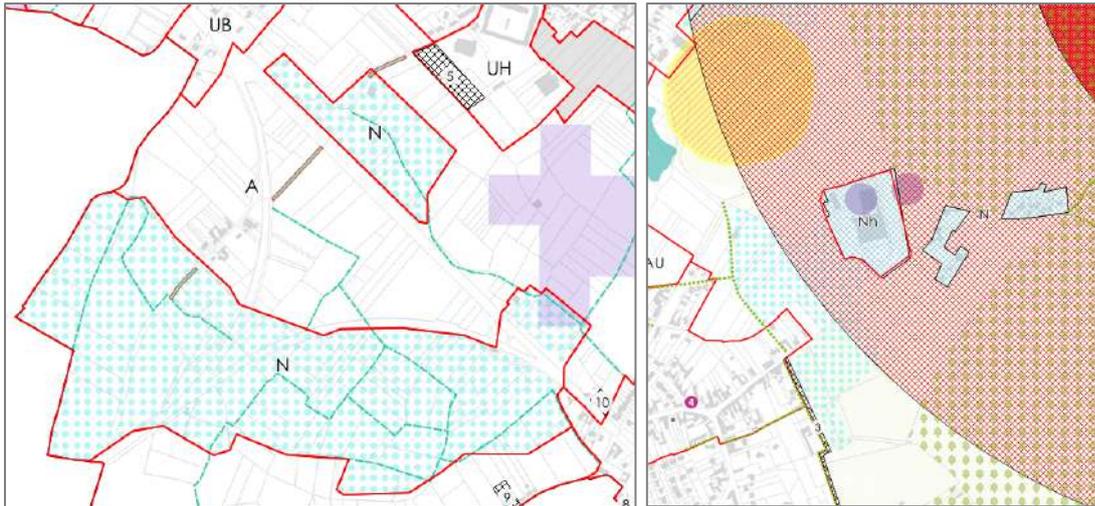
- Préserver les espaces naturels et les paysages.
- Protéger la biodiversité et les milieux humides.
- Conforter les corridors écologiques majeurs.

Les limites de cette zone se basent sur la délimitation des entités naturelles d'intérêt, des espaces boisés ou encore d'espaces à vocation initialement urbaine ou agricole, qu'il est question de renaturer.

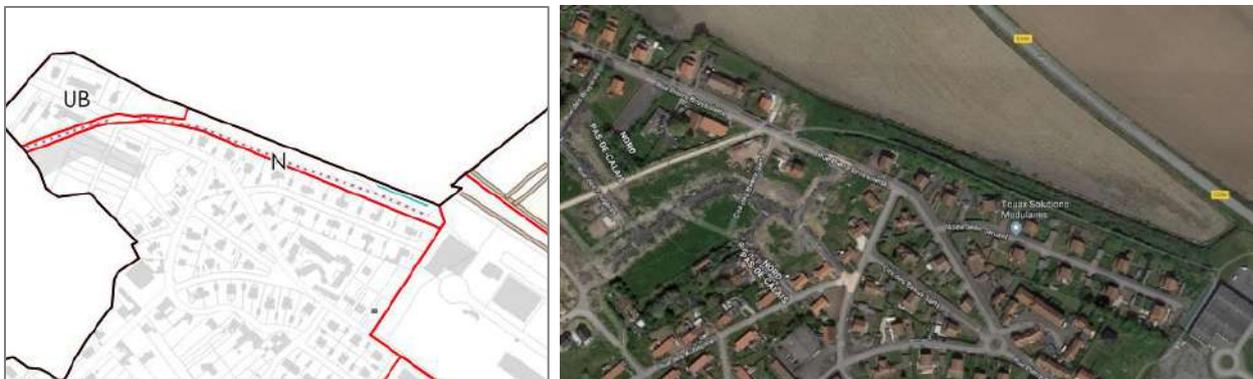
La zone N comprend :

- La ZNIEFF de type 1 qui reprend le bois de l'Offlarde et le teruil,
- Les zones à dominante humide,
- La zone d'expansion de crue,
- Le cavalier.





Zone à dominante humide reprise en N



Cavalier repris en N

La zone naturelle comprend également des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au sens de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. Cet article prévoit que :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

La loi ELAN précise que le caractère exceptionnel de ces secteurs s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Quatre STECAL sont déterminés dans la zone N :

- **Le secteur Nk, destiné à l'activité de karting** : dans ce secteur, sont autorisés les équipements et constructions nécessaires à l'activité de karting dans des conditions permettant la meilleure intégration dans le paysage et la limitation des nuisances phoniques. L'emprise du secteur est limitée à l'existant. L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 40m².



- **Le secteur NI, destiné à des activités de loisirs, en bordure de l'étang de pêche.** Il présente une superficie de 750m² environ, et le règlement précise que les nouvelles constructions sont limitées à une emprise au sol de 50m².



- Le secteur Nh reprend des équipements publics et une activité économique. L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 150m². Le site représente une superficie d'environ 2ha.



- Le secteur Nj correspond à l'emprise des jardins familiaux. Il présente une superficie d'environ 1900 m².



2. Prise en compte des risques

La prévention des risques comporte deux grands aspects :

- Elle vise d'une part à limiter l'exposition de nouvelles personnes ou de nouveaux biens dans les secteurs réputés exposés aux risques ;
- D'autre part, elle consiste à veiller à ce que les aménagements réalisés sur une zone concernée par les risques n'aggravent en aucun cas le risque par ailleurs.

Le code de l'urbanisme impose au PLU de "*déterminer les conditions permettant d'assurer [...] la prévention des risques naturels prévisibles...*". Dans cette logique, il prévoit que les documents graphiques du règlement font apparaître s'il y a lieu "*les secteurs où l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, affaissements [...], justifient que soient interdits ou soumis à conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols*".

a. Les risques naturels

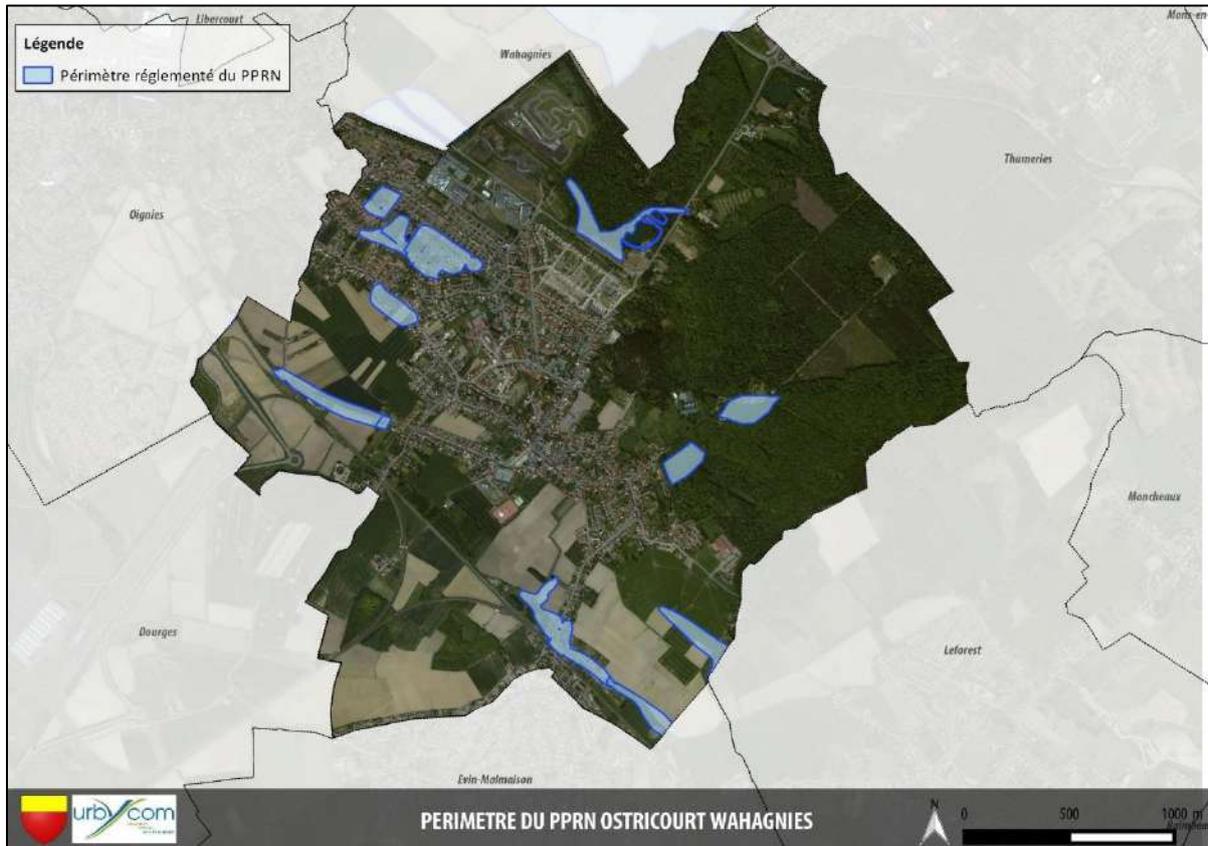
i. Le risque d'inondation

Sur l'ensemble des zones, le règlement du PLU fixe des règles pour les caves et sous-sols, en précisant que les caves et sous-sols sont autorisés dès lors que l'accès se fait depuis l'intérieur de la construction sous laquelle ils se trouvent. Il n'y a pas d'autres prescriptions édictées dans les zones inondables, l'objectif étant surtout d'informer les pétitionnaires des risques encourus.

Les zones inondées constatées : elles sont reprises à titre informatif sur le zonage.



Le Plan de Prévention des Risques Inondation : ce plan a été élaboré pour les risques d'inondation par ruissellement et coulées de boue. Les zones de développement sont situées en dehors des secteurs à risque. Le PPRi est annexé au PLU.



Au niveau des OAP et du zonage, les fossés sont repris en élément à protéger, afin de limiter le risque d'inondation. C'est notamment le cas au niveau du secteur entre la RD54B et la RD54, avec la préservation du filet Morand.



- Prendre en compte les fossés existant
- Aménager une bande paysagère végétalisée permettant la gestion du cours d'eau et de la transition entre les espaces

b. Le risque sismique

La commune est soumise au risque de niveau 2 (aléa faible).

c. Le risque de mouvement de terrain

Le règlement du PLU précise que : « *la commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.* »

d. Le risque lié à la présence de cavités souterraines

Le règlement du PLU précise que : « *la commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.* »

e. Le risque minier

Les risques miniers sont recensés à titre informatif sur le plan de zonage.

f. Les risques technologiques

Sites Basias

14 sites ayant accueilli une activité potentiellement polluante sont recensés par la base de données BASIAS. Cette information est reportée sur le plan de zonage ainsi que le lien vers le site Géorisques, qui fournit de plus amples informations.

Nuisances sonores

Des axes terrestres bruyants sont recensés sur le territoire communal. Une carte présentant les bandes de bruit générées est présente dans le diagnostic.

Le Plan de Prévention des Risques Technologiques :

Le périmètre du PPRT est repris sur le zonage, et annexé au PLU.

De manière générale, le plan de zonage signale sous un encart les risques avérés ou potentiels présents sur le territoire :

Pour rappel, la commune est concernée par d'autres risques :

- le risque sismique de niveau 2 (faible),
- le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.
- le risque inondation (PPRI de Wahagnies-Ostricourt).
- le risque d'inondation par remontée de nappe (secteurs de nappe sub-affleutante). Les périmètres délimités au plan de zonage sont indicatifs. La prise en compte du risque doit être regardée au cas par cas, en fonction de la localisation et du type de projet précis. D'autres secteurs que ceux délimités au plan de zonage peuvent être sujets à des risques d'inondation.
- le risque lié à la présence de cavités souterraines. Au sein de ces zones, il est fortement recommandé de procéder à des sondages pour s'assurer de la stabilité du sol, sous-sol, du terrain et des fonds voisins et d'adapter les techniques de construction : des travaux confortatifs sont recommandés pour la réalisation des opérations envisagées.
- le risque lié à la présence d'engins de guerre.
- Des axes terrestres bruyant : aux abords de ces axes, des normes acoustiques renforcées peuvent être demandées pour les projets de construction.
- Des sites basias, potentiellement pollués. Des informations plus détaillées sont présentes via le site : http://www.georisques.gouv.fr/connaître_les_risques_pres_de_chez_soi/ma_commune_face_aux_risques/rapport?codeInsee=59168

3. Justifications des outils mis en œuvre dans le PLU

a. Emplacements réservés

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les emplacements nécessaires "aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques" (article L.151-41 du code de l'urbanisme). Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve au plan de zonage, avec sa destination, la superficie de l'emplacement réservé et le bénéficiaire de la réserve.

Selon la jurisprudence, l'instauration d'un emplacement réservé relève du pouvoir discrétionnaire de la collectivité. Elle n'est pas subordonnée à l'utilité publique de l'ouvrage auquel l'emplacement est destiné (CE 15 avril 1996, commune Marin). Le contrôle du juge ne porte pas sur l'opportunité de la localisation de l'emplacement réservé à un endroit plutôt qu'à un autre (pour des terrains de sport : CE 31 juillet 1992 Association foncière Marclopt, pour un tracé de voie publique : CE 5 juillet 1995, Chaigne).

9 emplacements réservés sont mis en place sur la commune.

- L'emplacement n°1 porte sur l'extension du cimetière existant, qui ne dispose pas de places suffisantes aujourd'hui, le code général des collectivités territoriales précisant dans son article L.2223-2 que « le terrain consacré à l'inhumation des morts est cinq fois plus étendu que l'espace nécessaire pour y déposer le nombre présumé des morts qui peuvent y être enterrés chaque année. »



- Les emplacements réservés n°2, 7 et 9 sont destinés à des aires de stationnement, conformément aux dispositions de l'OAP « pôle gare ».



L'emplacement réservé n°3 est destiné à l'élargissement du sentier du Cours Digeau.



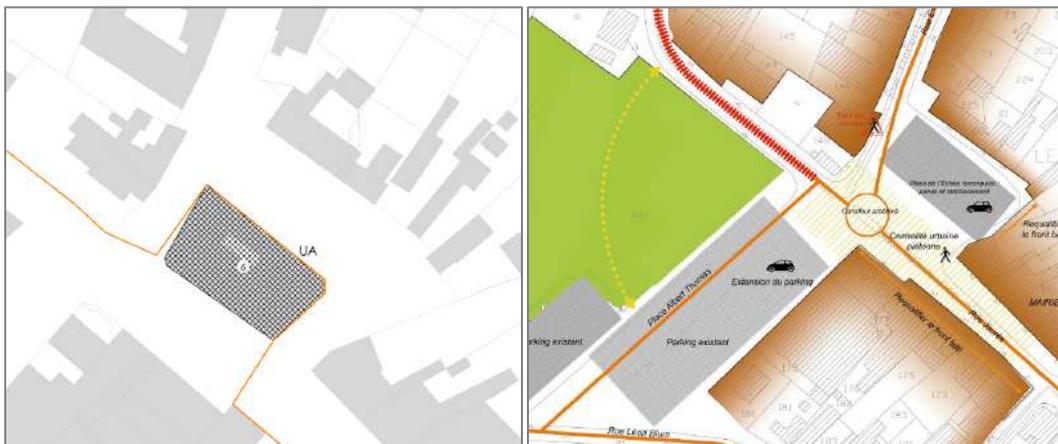
L'emplacement n°4 a pour objectif de réserver un accès sur l'arrière de la rue Anatole France, afin de ne pas entraver un développement éventuel sur l'arrière sur le long terme.



L'emplacement réservé n°5 est destiné à des équipements publics et d'intérêt collectif, dans la continuité du secteur d'équipements déjà existant.



L'emplacement 6 a été établi dans le cadre de la requalification du cœur de ville.



L'emplacement réservé n°8 est destiné à un équipement public et d'intérêt collectif.



b. Protection des éléments de patrimoine urbain

L'article L.151-19 du code de l'Urbanisme dispose que : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Les éléments de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU apparaissent sur le plan de zonage.

Numéro	Nature
1	chapelle
2	Calvaire
3	Chapelle
4	Niche murale
5	Eglise
6	Chapelle
7	Eglise

Le règlement prévoit des prescriptions particulières à ces éléments de patrimoine urbain pour assurer leur préservation :

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

- *Dans le respect des prescriptions édictées à l'article II.2.a. et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort (acoustique, économie d'eau, d'énergie...) ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine urbain à protéger.*
- *La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.*

Sur les hauteurs :

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

- *En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.*

Sur les implantations :

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

- *Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage.*

Sur les aspects extérieurs des constructions :

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés en application de l'article L.151-19 du CU :

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être semblables aux matériaux d'origine. Les modénatures et éléments d'ornementation doivent être conservés.

Le rythme des ouvertures en façade ainsi que la dimension des ouvertures doivent être conservés.

Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

C. Protection des éléments naturels remarquables

L'article L.151-23 du code de l'Urbanisme précise que : « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent* ».

La commune a utilisé cet outil pour la protection des principales entités boisées, des cours d'eau et fossés, et pour le cavalier.

i. Les boisements

Pour les espaces boisés de plus de 1 ha (seuil appliqué au sein du territoire du SCoT de Lille Métropole), l'article L.113-1 du code de l'urbanisme entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.341-3 du code forestier.

Les principales entités boisées sont repérées sur le plan de zonage et assorties de prescriptions réglementaires spécifiques. Il s'agit d'espaces boisés existants, qui correspondent au bois de l'Offlarde.

Au total, 195 ha de boisements ont été identifiés pour être protégés. Ces entités boisées présentent toutes des intérêts écologiques, faunistique et floristiques à être protégées. Elles peuvent également présenter un intérêt paysager. De manière générale, elles participent à la qualité du cadre de vie.

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements qu'elle que soit l'opération envisagée. Sont par exemple déclarés incompatibles :

- Le passage d'une ligne à très haute tension (CE 13 octobre 1982, commune de Roumare),
- La réalisation de deux voies d'accès à un parc de stationnement (CE 13 mars 1989, SCI Boulevard des Lions).

L'une des conséquences du classement en EBC est la déclaration préalable : elle est exigée pour les coupes et les abattages d'arbres. Ces dernières n'entraînent ni déclassement ni changement d'affectation de l'espace boisé classé. Il s'agit d'opérations d'entretien du boisement. L'autorisation de coupe et abattage est indépendante de l'autorisation de défrichement délivrée en application de

l'article L.311-1 et suivants du code forestier (CE 13 janvier 1992, Association Amis-Saint-Palais-sur-Mer). La coupe est l'opération présentant un caractère régulier, l'abattage revêt un caractère plus exceptionnel et limité.

Le défrichement a pour objet la destruction de l'état boisé d'un terrain. Selon un avis du Conseil d'Etat du en date du 26 mars 1973, constitue un défrichement « toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins de vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative ».

ii. Les cours d'eau et fossés

Ils font l'objet d'une protection retranscrite sur le plan de zonage. Cela se justifie le rôle qu'il peut jouer pour la lutte contre les inondations et pour du maintien des continuités écologiques.

La disposition suivante est intégrée au règlement : la continuité des fossés repérés au plan de zonage devra être conservée. L'entretien régulier des fossés est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

iii. Le cavalier

Le cavalier est classé en N et bénéficie également d'une protection au titre de l'article L.151-23 du CU.



Perspective sur le cavalier depuis la rue pierre Brossolette

d. Protection des chemins et des accès au titre de l'article L.151-38 du CU

Les principaux chemins, sentiers de randonnées ou voyettes sont repérés sur le plan de zonage pour être protégé au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, qui prévoit que « Le règlement peut 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 ».

Le règlement assurera la protection de ces linéaires : « Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des chemins doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé ».



..... Chemins piétons à préserver au titre de l'article L.151-38 du CU

..... Accès à préserver au titre de l'article L.151-38 du CU

Les accès agricoles à enjeux sont également protégés :



Accès protégés rue Anatole France



Accès rue Léon Blum et résidence le point du jour

dispositif qui était déjà prévu pour les zones agricoles permettant de désigner dans le PLU les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, pouvaient faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromettait pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

La notion d'intérêt patrimonial recouvrait uniquement la valeur du bâtiment dans le patrimoine familial civil et ne se rattachait pas au caractère historique de celui-ci (Rép. min. n° 15429 : JO Sénat Q, 1er sept. 2005, p. 2262). Cette notion devait être interprétée de manière souple. Il s'agissait d'éviter le maintien de bâtiments sans intérêt ou la restauration d'un bâtiment qui défigurait le paysage ou d'un simple hangar en tôle ondulée, et non d'identifier des constructions « remarquables ». La collectivité disposait d'une grande marge de manœuvre pour définir dans son PLU les critères qu'elle retenait pour l'application de cette disposition (Rép. min. n° 11713 : JO Sénat Q, 29 juill. 2004, p. 1728).

Désormais, cette notion a disparu. La commune a retenu un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination, il s'agit d'un corps de ferme.



g. Identification des exploitations agricoles

A titre informatif, les exploitations agricoles en activité au moment de l'approbation du PLU sont localisées sur le plan de zonage.



V. JUSTIFICATIONS DES LIMITES ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL

1. *Dispositions générales*

I- Se superposent aux dispositions du présent règlement entre autres les dispositions ci-après du code de l'urbanisme :

1°/ Certaines règles du règlement national d'urbanisme ont un caractère d'ordre public, et restent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ils permettent de refuser le permis de construire, le permis d'aménager ou la déclaration préalable ou de ne les accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions, si les constructions, aménagements, installations et travaux sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;
- à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (R 111-26) ;
- à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27). Le caractère d'ordre public de cet article est relatif puisqu'il ne s'applique pas en présence d'une ZPPAUP, d'une AMVAP, ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme ne sont applicables qu'au stade de la délivrance des autorisations d'occupation du sol, mais font obstacle à la délivrance d'autorisations régulières au regard des seules dispositions du document local d'urbanisme.

2°/ L'article L.102-13 qui permet d'opposer le sursis à statuer :

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération

par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »

II- Prévalent sur les dispositions du P.L.U. :

1°/ Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un ou plusieurs document(s) graphique(s) et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du P.L.U.

2°/ Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, (article L.442-9 du code de l'urbanisme). Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager si à cette date le lotissement est couvert par un PLU. L'article L.442-10 du code de l'urbanisme prévoit que les documents du lotissement peuvent être modifiés par l'autorité compétente, après accord de la majorité qualifiée des colotis.

3°/ Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L.410-1 du code de l'urbanisme), à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

4°/ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-15 du code de l'urbanisme), sauf si le PLU en dispose autrement.

5°/Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L.151-19 ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines ».

III- Se conjuguent avec les dispositions du P.L.U. :

1°/ Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

2°/ Les dispositions des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement sur le bruit, et notamment les arrêtés préfectoraux des 23 août 1999 et 14 novembre 2001...

2. *Usage des sols et destinations des constructions*

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit les destinations et sous-destinations, et les usages et affectations des sols, constructions et activités en chapitre 1 des règlements de zone.

En partie I.1. Sont réglementées les destinations et sous-destinations autorisées ou interdites.

En partie I.2. Sont réglementées les occupations et utilisations du sol interdites et celles admises sous conditions.

Une partie peut également prévoir une réglementation en termes de mixité fonctionnelle et sociale.

a. *Les zones U*

Répondre à la diversité

Les zones U, excepté les zones UE, UEpfm et UH, sont des zones diversifiées et mixtes. Elles permettent d'accueillir de l'habitat, des équipements, des espaces publics et des activités économiques. En effet, de nombreux types d'occupation du sol sont autorisés afin de pérenniser la diversité fonctionnelle du tissu urbain existant ou futur et de répondre au principe de diversité des fonctions urbaines inscrit au code de l'Urbanisme.

Quant aux zones UEpfm et UH, elles sont à vocation économique ou commerciales et à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et doivent conserver ces vocations respectives. Les habitations n'y sont autorisées qu'exceptionnellement, si nécessaires au fonctionnement d'une activité en place. En effet, ces zones n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux logements, d'une part parce que les activités en place risqueraient de leur apporter des nuisances, d'autre part pour des raisons urbanistiques : les typologies de bâtis, l'organisation de ces zones ne permettent pas d'envisager une implantation de logements qui soit harmonieuse, intégrée. Enfin, ces zones sont dédiées à la pérennisation des activités économiques existantes (ou des équipements pour la zone UH) et doivent ainsi assurer la possibilité pour elles de se développer (extension, nouveaux bâtiments, installations...).

Avoir des utilisations et occupations compatibles

Il est évident d'interdire ou de soumettre à conditions les implantations incompatibles avec les autres destinations autorisées telles que les activités industrielles, les établissements industriels d'élevage, d'engraissement ou de transit d'animaux vivants de toute nature sont interdit, ou l'activité agricole (pas interdite mais soumise à condition). Ainsi, les nouveaux sièges d'exploitation sont interdits en zone agricole.

Ces dispositions permettent de répondre au principe de mixité fonctionnelle, tout en préservant les habitants des nuisances.

Maintenir le cadre de vie

Les zones mixtes doivent contenir des espaces tant publics que privés laissant une perception urbaine agréable. Ainsi, l'habitat léger de loisirs, les terrains de camping et le stationnement collectif

de caravanes ne sont pas admis. Il en est de même pour les baraquements précaires démontables ou toute autre annexe réalisée avec des moyens de fortune.

Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et autres déchets sont interdits quelle que soit leur superficie ou leur durée.

Prendre en compte les risques

Les caves et sous-sols sont autorisés dès lors que l'accès se fait depuis l'intérieur de la construction sous laquelle ils se trouvent, afin de limiter les risques. En outre, il est précisé que les exhaussements sont interdits s'ils entraînent un aggravement de l'aléa inondation. Ceci sera à apprécier au moment de l'autorisation d'urbanisme, selon la situation du terrain.

b. La zone 1AU

Les zones 1AU répondent également à la volonté d'une mixité fonctionnelle dès lors que celle-ci ne nuit pas à la vocation principale d'habitation de ces zones (ces zones étant réalisées pour répondre à l'objectif premier de créer de nouveaux logements).

Pour les mêmes raisons que celles évoquées ci-dessus, le règlement de la zone 1AU reprend les mêmes interdictions qu'en zone U : constructions ou installations qui seraient incompatibles avec le caractère de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la sécurité ou la salubrité publiques, les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune, les HLL ou abris pour l'habitation constitués d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (pour le maintien de la qualité du cadre de vie)...

Par ailleurs, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager. Comme en zone U, les risques ont été pris en compte dans la zone, en précisant que les caves et sous-sols sont autorisés dès lors que l'accès se fait depuis l'intérieur de la construction sous laquelle ils se trouvent, et que les exhaussements sont interdits s'ils entraînent un aggravement de l'aléa inondation.

Dans la zone 1AUPFM (mais également UEpfm), sont autorisées :

-Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera pas pour leur voisinage, ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone,

-les aires de stockage et les dépôts divers uniquement liés à l'activité autorisée doivent être intégrées (aménagement paysager limitant l'impact visuel).

-les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone,

-les constructions dont la présence peut être rendue nécessaire ou utile par la présence de la plateforme : hôtellerie, restauration, commerces, station essence, installations liées à l'entretien des véhicules ou tout autre service lié à l'activité de la plateforme.

-Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires pour les types d'occupation ou utilisation des sols autorisés, ainsi que ceux nécessaires à la gestion hydraulique et paysagère de la zone.

c. La zone agricole

Une zone strictement réglementée pour l'activité agricole

Les sous-destinations autorisées sont les suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les habitations de type logement à condition qu'il soit nécessaire à l'activité agricole ;
- l'artisanat, le commerce de détail et l'hébergement hôtelier et touristique, dès qu'ils sont liés à une activité agricole ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics, compatibles avec la vocation agricole de la zone.

Ces sous-destinations ne sont autorisées que sous certaines conditions, excepté en ce qui concerne les exploitations agricole ou forestière. Ainsi, sont interdites toutes occupations ou utilisations des sols non liées à l'activité agricole, ou non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Afin d'éviter une incompatibilité entre l'espace agricole et l'habitat, l'habitat y est admis que s'il est nécessaire aux personnes dont la présence est obligatoire pour assurer la surveillance de l'exploitation. Néanmoins, dans le but d'éviter le mitage de la plaine agricole, ces constructions à destination d'habitat doivent être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation (à 100m maximum du corps de ferme). En effet, les principes de renforcement de la centralité et de concentration de l'urbanisation autour du centre sont incompatibles avec la prolifération d'habitations au sein du territoire rural.

Les annexes et extensions des habitations existantes y sont toutefois autorisées, sous des conditions de limite d'emprise au sol (pour éviter l'imperméabilisation des terres et l'impact paysager), de hauteur (pour limiter l'impact paysager).

Favoriser la promotion de l'activité agricole et sa diversification

L'activité agricole est ici entendue au sens large. Le règlement permet d'y inclure l'ensemble des activités liées au monde rural et la diversification des activités, conformément à la définition des activités agricoles évoquées à l'article L.311-1 du code rural. Il s'agit des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement, et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

Les constructions sont agricoles en fonction de leur destination et non de la qualité ou de la profession du pétitionnaire. Ainsi, les bâtiments destinés à abriter le matériel, la production ou les animaux (hangars, granges, étables, porcheries, poulaillers...) sont autorisés.

De même, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont admises dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (article L.151-11 du code de l'Urbanisme).

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime (hangar de CUMA) sont également autorisées.

d. La zone naturelle (N)

La zone est strictement réglementée pour préserver les milieux sensibles. Il s'agit de préserver ces espaces à enjeu environnemental et/ou pédologique, et/ou à risque d'inondation.

Sont néanmoins autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En outre, comme en zone agricole, le règlement de la zone N prévoit, pour les habitations existantes, des possibilités d'évolution en extension ou en annexe, sous des conditions strictes de hauteur, d'emprise au sol qui visent à garantir leur insertion paysagère qualitative.

Enfin, le règlement de la zone N permet, en plus, dans les différents STECAL :

- Pour le secteur Nh, les bâtiments liés à l'activité économique existante sur la zone, ainsi que leurs extensions et annexes, dans la limite de 150 m² d'emprise au sol. Les travaux de rénovation, réfection, adaptation sont également autorisés. L'objectif est de ne pas contrarier le développement économique de l'entreprise existante.
- Pour le secteur Nj, les constructions et installations destinées à l'exploitation des jardins familiaux (abris à outils...),
- Pour le secteur Nk, les équipements et constructions nécessaires à l'activité de karting sont autorisées dans des conditions permettant la meilleure intégration dans le paysage et la limitation des nuisances phoniques.
- Pour le secteur Nl, les constructions et installations exclusivement liées à l'activité de pêche.

Les nouvelles constructions dans les STECAL sont soumises à des emprises au sol limitées. Ces conditions assureront une intégration paysagère discrète et qualitative des futures constructions ou installation dans l'environnement naturel et agricole. En ce sens, la hauteur est également limitée.

3. *Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères*

a. *Volumétrie et implantation des constructions*

Ce chapitre réglemente l'emprise au sol, la hauteur maximale des constructions, les implantations par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, aux limites séparatives et autres constructions sur une même unité foncière.

Ces éléments permettent d'imposer des principes de densité minimale à respecter et participent à limiter l'étalement urbain. Initialement, la finalité de ces règles répondait à des préoccupations d'hygiène, de sécurité et de salubrité publique ; elles poursuivent également des objectifs d'organisation du paysage urbain, de la forme urbaine et de la composition du bâti.

Dans la trame du règlement ante-décret du 31 décembre 2015, ces règles étaient définies aux articles 6, 7, 8, 9 et 10.

i. Zone U

Dans la zone urbaine, les règles fixées poursuivent plusieurs objectifs :

Favoriser la densité

Une limite d'emprise au sol différente selon les secteurs est appliquée de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et assurer un écoulement des eaux sur place. Une emprise au sol plus importante a été fixée en UA qu'en UB, afin de tenir compte de la typomorphologie existante.

Respecter les typo-morphologies existantes et adapter les nouvelles constructions aux spécificités locales

Règles de hauteur des constructions

Fixer la hauteur maximale des constructions pour préserver les paysages et maintenir une relative homogénéité des tissus urbains existants :

Des règles de hauteur différenciées selon les secteurs de la zone U ont été instaurées, de manière à assurer une intégration harmonieuse des futures constructions au sein de leur environnement bâti immédiat. Par exemple :

- dans la zone UA, de typologies traditionnelles et globalement plus denses, la hauteur est limitée à R+2+combles pour les constructions d'habitation, à 12 mètres au faitage pour les autres destinations, hormis les CINASPIC, où il n'y a pas de règles de hauteur fixées, sauf pour la destination « autres équipements publics ».

- dans la zone UB, le nombre maximal des niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à trois, sous la forme d'un R+1+C, la zone présentant des hauteurs de construction moins importantes.

- Dans le secteur UE (activités économiques), la hauteur est limitée à 12 m au point le plus haut. Cette hauteur permet une diversité de typologies pouvant répondre aux besoins projetés sur la zone tout en limitant leur impact sur les paysages. En comparaison, la hauteur des bâtiments en zone agricole est limitée à 12m également. La nature n'est pas limitée en UEpfm.

Dans la zone UH, la hauteur n'est pas règlementée, afin d'apporter de la souplesse aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées :

Dans la zone UA, d'ores et déjà très dense, les constructions devront être implantées à la limite d'emprise des voies. L'implantation en retrait est néanmoins autorisée avec un recul identique à une des deux constructions voisines en cas de dent creuse. Cette règle permettra une implantation des nouvelles constructions en harmonie avec l'environnement urbain immédiat. En outre, les constructions en retrait d'au moins 5 mètres sont également autorisées sous réserve que la rupture porte sur un front à rue supérieur ou égal à 20 mètres.

L'implantation en retrait de la limite d'emprise des voies est possible en cas de construction en deuxième rangée d'urbanisation. L'implantation en deuxième rangée d'urbanisation se définit par l'implantation de constructions sur l'arrière d'une construction. Elle doit répondre aux prescriptions du présent règlement notamment celles concernant les accès. Si les deuxièmes rangées d'urbanisation sont autorisées, les troisièmes sont interdites, ou alors à la condition de réaliser une voirie, l'objectif étant d'assurer une desserte suffisante et adaptée pour les nouvelles constructions.

Dans la zone UB, où les constructions sont majoritairement de type pavillonnaire et implantées en recul de la voie de desserte, le règlement impose un recul d'au moins 5m afin de conserver une certaine harmonie urbaine. Néanmoins, l'implantation à l'alignement ou à la limite d'emprise de voie est possible sous réserve que l'une des deux constructions voisines existantes soit implantée à l'alignement ou à la limite d'emprise de voie.

En UE, Les constructions ou installations à usage d'activité ou de dépôt doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 5 mètres à compter de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.
- 10 mètres à compter de la limite d'emprise des routes départementales.
- 10 mètres à compter de la limite d'emprise des voies publiques ou privées lorsque la voie marque la limite entre la zone d'activités et la zone d'habitat, afin d'assurer un ensoleillement suffisant pour les riverains.

En UH, un recul d'au moins 5 mètres est imposé par rapport à la limite d'emprise des voies.

Règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

L'implantation des bâtiments existants par rapport aux limites séparatives varie sensiblement d'un secteur à l'autre. Ainsi, le règlement adapte les possibilités ou obligations de recul en fonction des typologies de bâtis dominantes dans chaque secteur.

En zone UA et UB, l'implantation en limite séparative est possible sur une bande de 20 mètres et favorisera la densification de ces tissus urbains.

En zone UE, les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives à condition que de mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies et pour les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 10 m, afin de préserver l'ensoleillement des parcelles voisines.

En zone UH, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Ces reculs relatifs à la hauteur des bâtiments permettent d'adapter le recul en fonction du gabarit et ainsi d'éviter les trop grandes ombres portées sur les parcelles voisines. Il s'agit avant tout d'éviter les préjudices causés par les futures constructions sur les parcelles bâties existantes. Ces règles permettront, comme pour les règles d'implantation par rapport aux voies, de garantir une certaine harmonie urbaine en garantissant une intégration qualitative des futures constructions au regard de l'existant.

Règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, entre deux bâtiments non contigus doit être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

En zone UA et UB, cette distance doit être au minimum de 4 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres, notamment pour apporter plus de souplesse entre la construction principale et une annexe de type abri de jardin, abri bois...

Dans la zone UE, il est précisé qu'une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus sauf dispositions spéciales du service incendie.

En UH, seule une distance suffisante est exigée.

ii. Zone 1AU

L'emprise au sol est limitée en zone 1AU à 50% de l'unité foncière. En revanche, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics et d'intérêt collectif et pour les bâtiments à usage d'activité (commerces et activités de service, et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire).

Cette limite d'emprise au sol permettra de limiter l'imperméabilisation des sols et de garantir un écoulement des eaux pluviales dans le sol naturel, sur place. Elle évitera aussi les effets « îlots de chaleur ».

La hauteur maximale fixée par le règlement est de R+1+combles pour l'habitat en zone 1AU (mixte), et de 12 mètres au faitage pour les autres destinations de construction.

Les règles d'implantations suivent la même logique qu'en zones urbaines mixtes, avec soit une implantation à la limite d'emprise de la voie, soit avec un recul d'au moins 5 mètres.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont les mêmes qu'en zone UA et UB.

En secteur 1AU_{pfm}, par rapport à la RD306 et de sa déviation, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions liées à l'accueil et à la surveillance des activités ainsi qu'aux équipements de service public (transformateur, autocommutateur...).

Par rapport aux autres voies, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, ce dernier ne pourra être inférieur à 1 mètre.

Par rapport aux limites séparatives, il est précisé qu'aucune construction ne peut être implantée sur limites séparatives. Les constructions, dépôts et installations diverses doivent être édifiées à au moins 5 mètres des limites séparatives internes à la zone et à 10 mètres des autres limites séparatives de zone.

iii. Zone Agricole

En zone agricole, la hauteur absolue des constructions à usage d'activité agricole est fixée à 12 mètres. La limite de hauteur des constructions à usage d'habitation est fixée à R+combles, afin de limiter les impacts sur le paysage.

Un retrait d'au moins 10 mètres des routes départementales est imposé, et 5 mètres des autres voies.

En limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Pour les annexes ou extension d'une hauteur inférieure à 3 mètres de hauteur, l'implantation peut se faire sur limites séparatives ou à une distance minimum d'un mètre.

Enfin, sur une même unité foncière, doit toujours être aménagée une surface suffisante entre deux constructions pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Comme en zone urbaine, il est précisé que Cette distance doit être au minimum de 4 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

iv. Zones naturelles

Des règles d'emprise au sol limitées dans les STECAL ont été fixées afin de répondre aux exigences du code de l'urbanisme. La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au faitage, et il n'est pas fixé de règles pour les CINASPIC. Les règles d'implantation par rapport aux voies sont les mêmes qu'en zone agricole, ainsi que les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et sur une même propriété.

b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions et insertion paysagère

La philosophie de la rédaction de ce chapitre est de viser une diversité de l'aspect extérieur des constructions par une libre conception du paysage par les maîtres d'ouvrage. Le recours à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme est donc privilégié, au lieu de l'inscription au PLU de règles restrictives et non évolutives.

De manière générale, il s'agit de maintenir le contexte local en préservant les paysages et l'architecture traditionnelle tout en laissant une place à l'innovation et en favorisant un aménagement cohérent des parties privatives.

Empêcher l'habitat précaire et les constructions non finalisées ou inesthétiques : interdiction, dans toutes les zones, de l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, comme les parpaings, interdiction des bâtiments annexes réalisés avec des moyens de fortune ; les matériaux de type tôle ondulée, bacs métalliques et matériaux analogues apparents pour les façades sont interdits, de même que les teintes vives (jaune, rose, bleu...). En revanche, le règlement précise que le blanc est autorisé.

Des prescriptions ont également été autorisées pour les toitures, afin d'assurer une intégration à l'environnement immédiat : la toiture sera de couleur issue de la gamme des rouges au noir ou dans le coloris de la teinte d'origine du toit. Les toitures du bâtiment principal doivent présenter des pentes comprises entre 30° minimum à 50° maximum. Le règlement précise que cette prescription ne concerne pas les extensions ou annexes. Les toitures de faible pente (inférieure à 30°) pourront être admises sous réserve qu'elles ne couvrent que 30 % maximum de la construction.

Les constructions à toiture terrasse sont tolérées dans la mesure :

- où elles ne sont pas une imitation de l'architecture méditerranéenne, et,
- où elles ne couvrent que 30 % de l'habitation, et,
- où aucun accès n'y est prévu.

Ces 3 conditions sont cumulatives.

- *Veiller à une intégration qualitative des dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable, d'économie d'énergie, de télécommunication, de confort et de loisirs* : des prescriptions ont été édictées au PLU pour assurer leur intégration.

- *Veiller à une bonne intégration des bâtiments à usage d'activités* : des prescriptions ont également été édictées en ce sens.

Clôtures

Le règlement des zones U et 1AU limite la hauteur des clôtures à 1.5m sur rue et sur les marges de recul, et impose les haies ou clôtures végétalisées, ou des clôtures à claire-voie, en précisant que les lamelles sont autorisées. Il s'agit d'assurer un aspect hautement qualitatif des clôtures, importantes pour la qualité du cadre de vie. Il s'agit également de favoriser la végétalisation des tissus urbains, actuellement très minérales, dans un but écologique (diminuer l'effet des îlots de chaleur), mais aussi esthétique. La hauteur est limitée à 1.5m pour conserver des rues aérées et éviter les « couloirs » urbains (ou effet tunnel).

En limite séparative, le règlement est plus permissif : la hauteur peut être portée à 2m, et le mur bahut est porté à 1 mètre. Des clôtures d'intimité sont également autorisées. En outre, les plaques bétons sont autorisées en fond de parcelle et en limite du domaine public hors voirie (espaces verts par exemple).

Obligations en matière de performance énergétique et environnementales

Dans toutes les zones, les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

c. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Dans toutes les zones, le règlement impose de choisir les nouvelles plantations parmi la liste des essences végétales locales annexée au règlement. Il s'agit d'encourager la prolifération d'espèces végétales locales. Les résineux persistants sont à éviter. Ils ne font pas partie des essences locales.

Dans toutes les zones, les surfaces libres doivent obligatoirement être plantées, cultivées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément, pour limiter l'artificialisation des terres et favoriser le végétal, dans des espaces à caractère principalement minéral.

Dans toutes les zones, les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situées dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique et espaces libres communs doivent être masqués par des écrans végétaux ayant pour objectif de les dissimuler. C'est règle est édictée pour des raisons esthétiques.

d. Stationnement

Afin de limiter l'occupation gênante de l'espace public (comme les trottoirs) par des voitures et de sécuriser les usagers des modes de déplacements doux, le Plan Local d'Urbanisme contient une réglementation stricte imposant la réalisation de stationnements dans des quantités variables en fonction des destinations des constructions. Le nombre de place exigé n'est pas non plus le même pour un bâtiment existant, qui ferait l'objet d'une division ou d'un changement de destination, que pour les nouvelles constructions, qui ont davantage de possibilité de répondre à ces normes.

Le nombre de véhicules par ménage étant de plus en plus important, il est exigé, pour les nouvelles constructions d'habitation en zones U, AU et A, la réalisation d'au minimum deux places de stationnement automobile par logement. Dans le cadre d'une division ou d'un changement de destination, une place de stationnement par logement supplémentaire devra être créée, et deux places pour les logements de plus de 80m² de surface de plancher.

Pour les autres destinations, les stationnements doivent être suffisants pour les véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.

Le règlement de la zone U prévoit des dérogations en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain le nombre de place de stationnement exigé. Il s'agit de ne pas entraver les possibilités de densification des tissus urbains existants. Dans ce cas, le constructeur doit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Afin de tenir compte des risques d'inondation, le règlement précise que les aires de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

En outre, des dispositions ont été édictées pour les véhicules électriques. Ainsi les nouvelles aires de stationnement devront également comporter une ou plusieurs bornes de recharge des véhicules électriques à partir des seuils suivants :

- 30 logements pour les opérations résidentielles,
- 3000 m² de surface de plancher pour les bureaux,
- 1000m² de surface de plancher pour les commerces.

Dans les autres zones, le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins inhérents à chaque construction : il devra être adapté au type d'activité et surtout aux flux potentiellement engendrés par les employés, visiteurs, véhicules de livraison...

4. *Equipements et réseaux*

a. Desserte par les voies publiques ou privées

De manière générale, les accès et voiries doivent être suffisamment dimensionnés par rapport au projet envisagé, ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, ainsi que permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères et de la protection civile.

En zones U et AU, les voies doivent comprendre des trottoirs, pour assurer la sécurité des piétons et encourager à la mobilité douce. Cette règle peut ne pas s'appliquer lorsqu'il s'agit d'une voie partagée (ou espaces de rencontre).

En zones U et AU, les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment pour les véhicules de ramassage des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

b. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une utilisation d'eau potable et un rejet d'eaux usées, le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire.

Assainissement

Au sein de l'ensemble des zones, dans la perspective d'un développement durable et de façon à ne pas surcharger les réseaux d'eaux usées avec des eaux claires, les eaux pluviales doivent être traitées séparément et infiltrées à la parcelle ou au plus près, sauf en cas d'impossibilité technique ou géologique (par exemple en zone de cavité ou de nappe sub-affleurante) :

« Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction). »

Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Au niveau de la distribution électrique, téléphonique et de télédistribution, les branchements devront être enterrés si les réseaux le sont également. Par ailleurs, afin de garantir un environnement urbain le plus qualitatif possible, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure du possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électroniques

Des fourreaux adaptés au passage de la fibre optique seront prévus pour tout projet créant une voirie nouvelle, dans le but d'anticiper la future desserte du territoire par la fibre optique.

VI. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES PAR LA REVISION GENERALE DU PLU

Une révision générale consiste en une refonte totale du projet de développement de la commune.

Ainsi, un nouveau Projet d'Aménagement et Développement Durables a été réalisé, qui répond aux enjeux et besoins actuels du territoire pour engager des projets d'évolution adaptés au contexte communal et supra-communal dans lequel s'insère le PLU.

Le PADD a été débattu en conseil municipal et constitue le fondement d'un nouveau projet, retranscrit réglementairement à travers de nouvelles OAP, et un nouveau règlement.

1. *Sur le plan de zonage*

Il appartient aux rédacteurs de déterminer les partis d'aménagement en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer le zonage déterminant la constructibilité des terrains. La seule circonstance qu'un terrain a pu, dans le passé, être regardé comme inclus dans les parties urbanisées d'une commune, ne fait pas obstacle à ce que ce terrain puisse être classé pour l'avenir en zone inconstructible (CE, 15 avr. 2016, n° 390113, pour une carte communale).

En ce sens, certaines zones d'extension prévues dans le document d'urbanisme antérieur ont été supprimées :

Le secteur Nk a été réduit pour se limiter qu'à l'emprise existante. Le reste de la zone a été classé en N.



Le secteur Ne (destiné à des équipements de loisirs) a été supprimé et le secteur NI réduit :



Les secteurs Nh reprenant les habitations isolées ont été supprimés conformément aux évolutions législatives. Les habitations isolées sont reprises en N ou en A, avec la possibilité de réaliser des extensions et des annexes, mais d'emprise limitée.

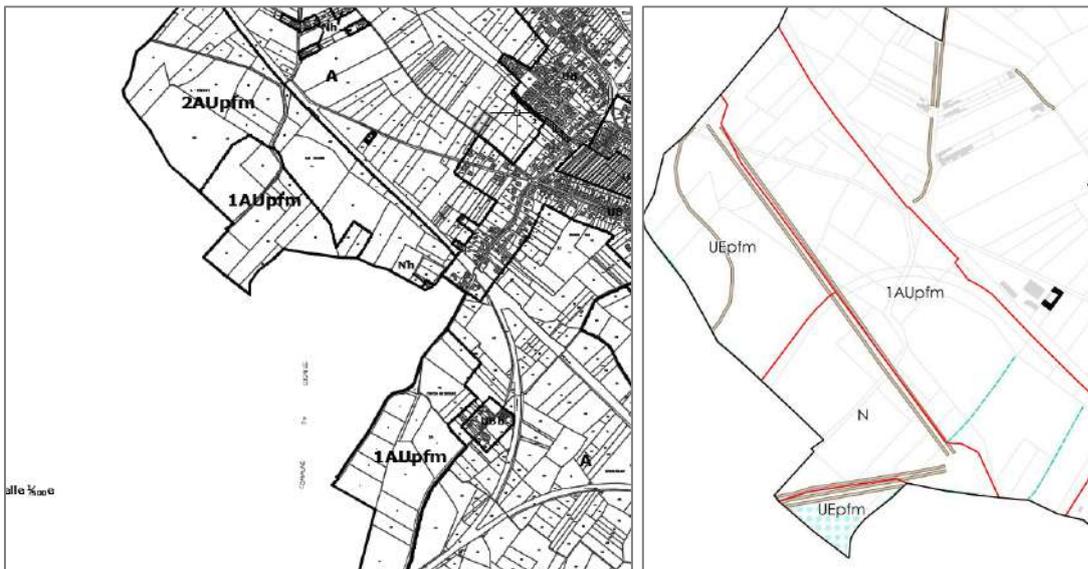
Des adaptations ont été apportées sur le découpage de la zone U, notamment pour la reprise en zone U de fonds de parcelles bâties ou de terrains enclavés, qui n'ont plus d'intérêt pour l'agriculture. Comme précisé dans les justifications des limites de zonage, il s'agit de densifier le tissu urbain existant en tentant de rendre plus compacte, et moins linéaire, les formes d'urbanisation.



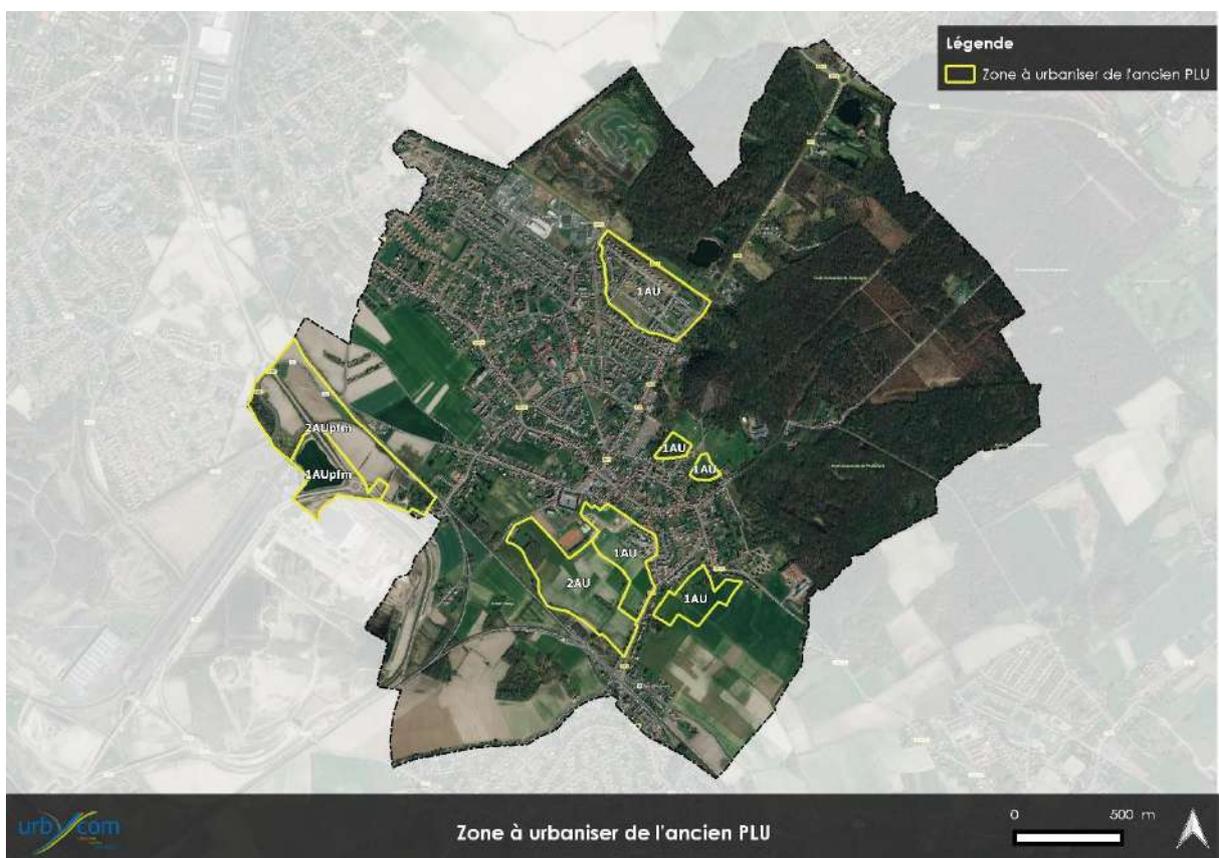
Le découpage de la zone U a été revu pour exclure les habitations en retrait. Elle a été repoussée pour les autres constructions en face afin de permettre la réalisation d'extension, et d'assurer un traitement équitable sur l'ensemble des parcelles (profondeur d'environ 50 mètres).



Le périmètre de la zone d'extension de la plateforme multimodale a été revu.



De manière générale, le périmètre des zones de développement a été revu.



2. Sur le règlement

Les changements apportés au règlement répondent à plusieurs enjeux :

- intégrer les évolutions législatives encadrant les possibilités de règlement selon les différentes zones U, AU, A et N ;
- prendre en compte les nouvelles nécessités liées à l'évolution des projets ;
- simplifier la rédaction, l'assouplir sur certains aspects tout en garantissant une intégration qualitative des futures constructions. Par exemple, les règles de hauteurs, d'implantation ou encore d'emprise au sol apparaissent sous forme de tableau, simplifiant la lecture à l'instruction ;
- passer au format modernisé du règlement (formalisme post décret du 31 décembre 2015).

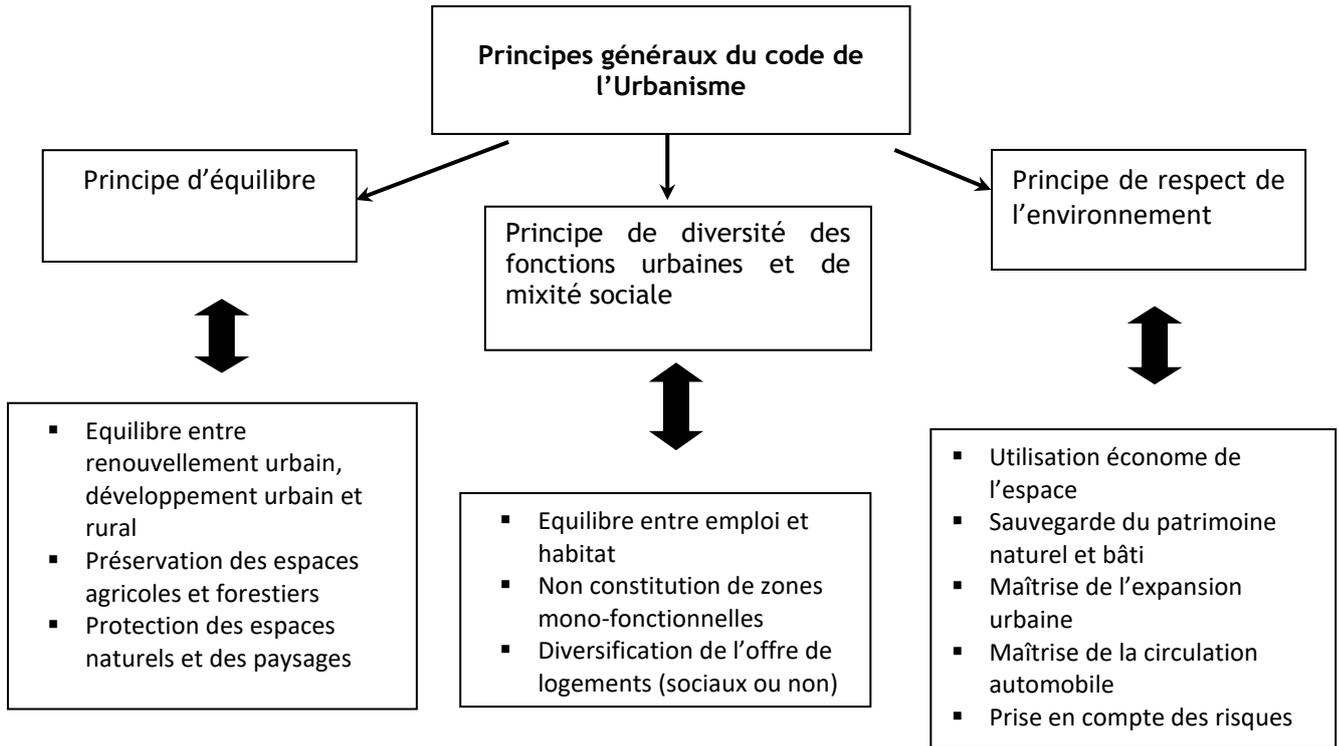
La structure du règlement a complètement changé : le règlement du PLU opposable reprenant les articles 1 à 16, le nouveau règlement reprenant le contenu modernisé (3 chapitres).

- Articles 1 et 2 : Les occupations et installations ont été revues selon chaque zone.
En zone agricole, les occupations et utilisations du sol autorisées sont plus nombreuses pour permettre la diversification des activités agricoles. Quant aux habitations, le règlement précise que seules sont admises les habitations indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant et à condition qu'elles soient implantées à moins de 100m du corps de ferme. Le nouveau règlement admet également les hangars de CUMA (conformément aux évolutions législatives à ce sujet). Enfin, le règlement n'autorise les affouillements et exhaussements que s'ils sont nécessaires pour la réalisation des constructions ou types d'occupation autorisés, ou s'ils sont nécessaires à la gestion des inondations.
- Article 3 : la rédaction a été revue et complétée, mais les règles d'accès et de voirie restent similaires.
- Article 4 : la rédaction de l'article 4 a été actualisée.
- Article 5 : Cet article n'existe plus, il a été supprimé par la loi ALUR.
- Article 6 : les dispositions générales ont été ajoutées.
- Article 7 : Les dispositions générales ont été ajoutées.
- Article 8 : La rédaction a été revue.
- Article 9 : La règle d'emprise au sol a été assouplie pour favoriser la densification.
- Article 11 : De manière générale, la rédaction a été revue pour faciliter l'instruction et permettre des architectures plus innovantes.
- Article 12 : des règles ont été ajoutées en cas de changement de destination ou de division.
- Article 13 : Les essences régionales sont recommandées, et une liste jointe en annexe du règlement.
- Article 14 : le COS est supprimé par la loi ALUR pour favoriser la densité.
- Articles 15 et 16 : ils sont ajoutés, par rapport aux évolutions législatives.

VII. JUSTIFICATIONS DE LA PRISE EN COMPTE DES NORMES JURIDIQUES SUPERIEURES AU PLU ET DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1. *Principes généraux du Droit de l'Urbanisme*

Les objectifs fondamentaux de la loi sont la mixité sociale, l'utilisation économe de l'espace et le développement durable.



La révision du PLU d'Ostricourt contribue à atteindre ces principes, notamment :

- En autorisant un développement urbain de la commune adapté à sa taille et à sa situation géographique, pour la création de nouveaux logements, mais aussi pour la création d'activités, donc d'emplois, et pour la création de nouveaux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- En privilégiant un développement urbain axé sur une politique de renouvellement urbain et de densification des parties actuellement urbanisées : les dents creuses, friches et cœurs d'îlot ont été pris en compte dans le calcul des besoins d'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones (zones 1AU).
- En permettant le développement d'activités économiques ou commerciales, des services et des équipements au sein du tissu urbain, par un règlement permettant une mixité fonctionnelle des zones U et AU et par la définition d'une zone d'extension dédiée au développement de l'activité économique (zone 1AUpfm).
- En préservant les milieux écologiques d'intérêt et les éléments de corridors écologiques (principales entités boisées, cavalier, cours d'eau et fossés, ...).
- En mettant en valeur la richesse du patrimoine urbain et paysager (protection des éléments de

patrimoine urbain remarquable ...).

- En souhaitant améliorer l'organisation urbaine, mailler les futurs projets à l'existant en mettant l'accent sur les cheminements doux, conforter les espaces de respiration du tissu urbain et surtout favoriser la végétalisation des tissus urbains,

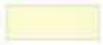
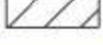
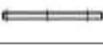
- En prenant en compte les risques, notamment le risque d'inondation, les aléas miniers, le PPRT...

2. Les servitudes d'utilité publique

Le territoire est grevé de servitudes d'utilité publique, qui prévalent sur les dispositions du PLU.

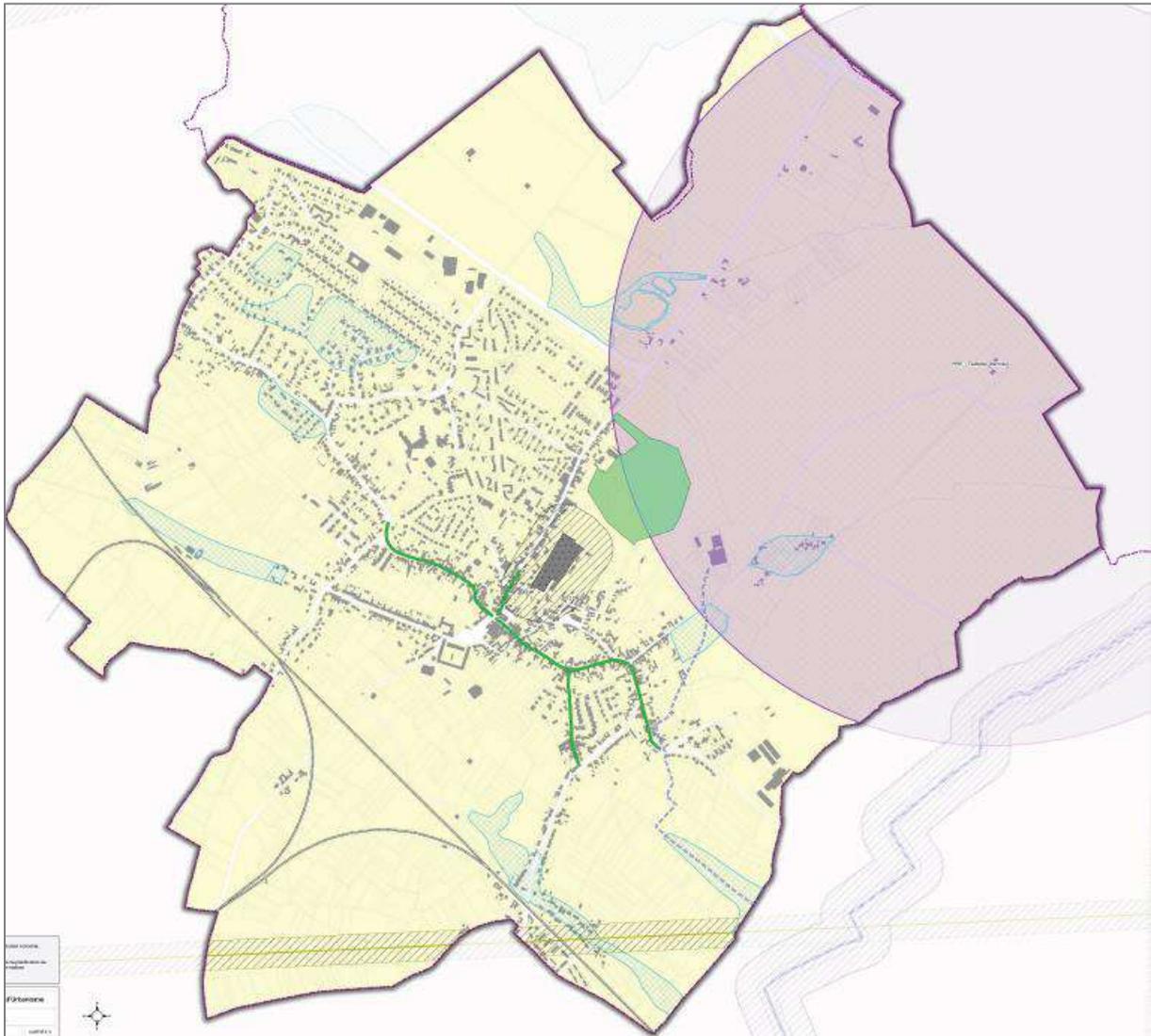
Conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte en annexes les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol, sous la forme de fiches explicatives.

La commune est concernée par :

LEGENDE	
	Contour communal
	Contour parcellaire
	Bâti
	A4 - Protection des Cours d'eau non Domaniaux
	AC2 - Protection des Sites Naturels
	EL7 - Alignement
	INT1 - Cimetières civils et militaires
	INT1 - Zone de protection
	PT2LH - Protection des Faisceaux Hertziens (Générateur)
	PT2LH - Protection des Faisceaux Hertziens (zone de protection)
	PM1 - P.P.R.N (Plans de Préventions des Risques Naturels)
	PM3 - P.P.R.T (Plans Préventions Risques Technologiques)
T1 - Protection des Lignes Ferroviaires	
	T1 - Voie de service
	T1 - Voie ferrée principale

Légende de la planche de servitudes d'utilité publique

La planche et le tableau des servitudes d'utilité publique sont annexés au PLU.



Extrait de la planche des servitudes d'utilité publique

3. Prise en compte des documents supra communaux

Selon les dispositions de l'article L.111-1 du code de l'Urbanisme, « *Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur.*

Lorsqu'un schéma de cohérence territoriale ou un schéma de secteur est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, ces derniers doivent, si nécessaire, être rendus compatibles avec le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur dans un délai d'un an. Ce délai est porté à trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les documents et objectifs mentionnés au I du présent article et prendre en compte les documents mentionnés au II du présent article ».

Dans ce cadre, le PLU d'Ostricourt est couvert par le SCoT de Lille Métropole, approuvé le 10 février 2017.

Créé par la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain en 2000) le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est l'outil de conception, de mise en œuvre et de suivi d'une planification intercommunale, dans une perspective de développement durable.

Le SCoT est "intégrateur" des documents supérieurs que sont les SDAGE, SAGE et charte PNR :

- Le PLU doit être directement compatible avec le SCoT (ou Schéma Directeur valant SCoT), le PLH et le PDU (s'ils existent).
- Le SCoT est directement compatible avec le SDAGE, les SAGE, les Chartes PNR.

Par ailleurs, les SCoT et les plans locaux d'urbanisme prennent indirectement en compte les orientations et objectifs du SRCAE.

En l'absence de SCoT, le PLU est directement compatible avec ces documents de planification avec le SDAGE, le SAGE, Chartes PNR.

Les conséquences d'un SCoT

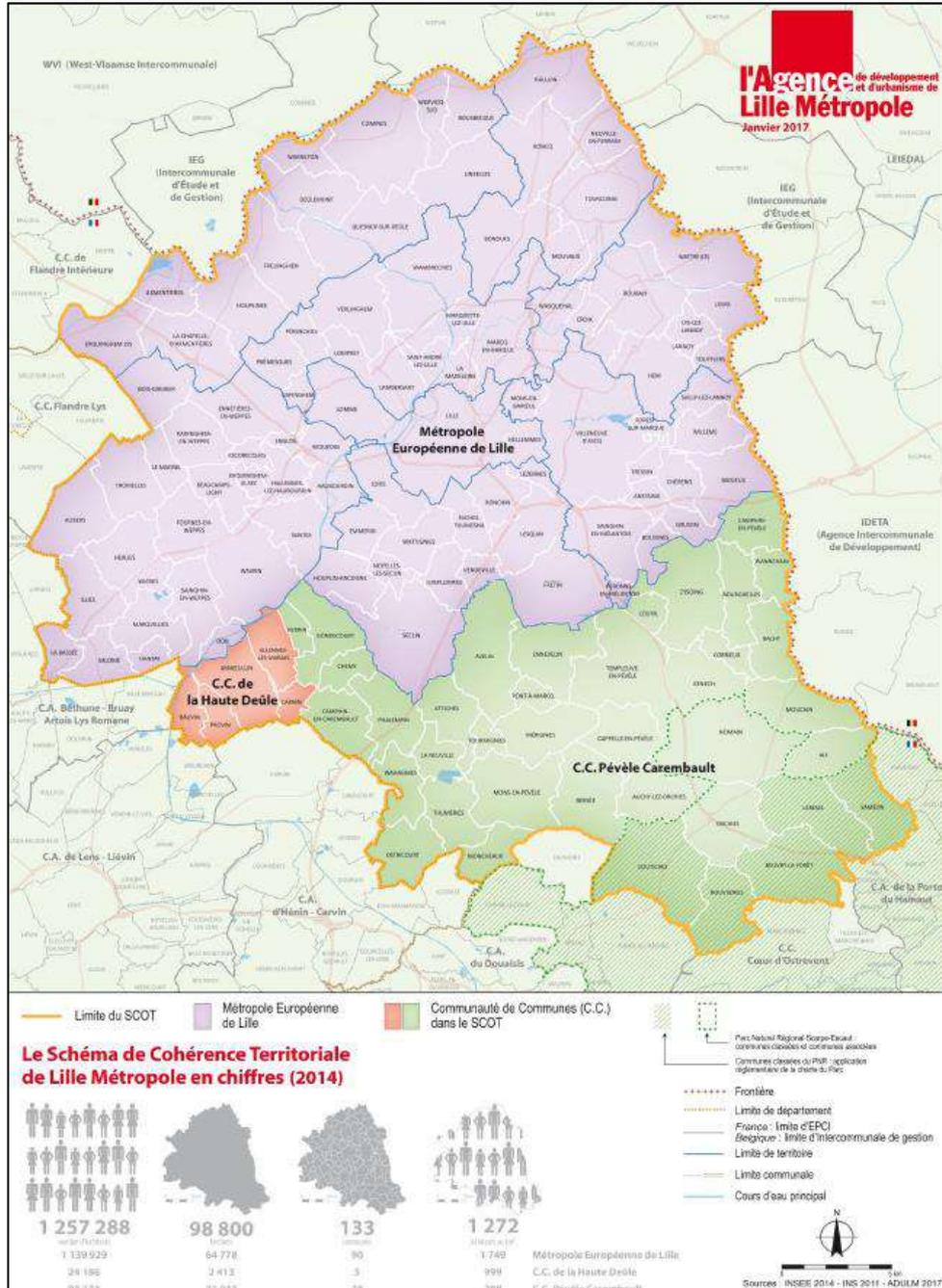
Les PLU et les cartes communales approuvés antérieurement au SCoT et incompatibles avec ce dernier doivent se mettre en compatibilité dans un délai de trois ans.

Si les communes n'ont pas rendu leur PLU ou leur carte communale compatible avec les orientations du SCoT dans le délai de trois ans et qu'elles n'entendent pas opérer la révision ou la modification nécessaire, le préfet peut engager et approuver, après avis du conseil municipal et enquête publique, la révision et la modification du plan.

Le SCoT de Lille Métropole a été approuvé lors du Comité Syndical du 10/02/2017.

Il vise à remplacer le SCoT de Lille Métropole de 2002. Son élaboration a été lancée en 2008 à l'échelle de l'arrondissement de Lille couvrant la Métropole Européenne de Lille, les Communautés de communes du Carembault, de la Haute Deûle, du Pays de Pévèle, du Sud Pévélois et de Weppes ainsi que la commune de Pont-À-Marcq. Cependant, la création de la Communauté de communes Pévèle Carembault (38 communes) le 1er janvier 2014 a nécessité une modification des périmètres des deux SCoT concernés : celui du SCoT de Lille Métropole et celui du SCoT du Douaisis.

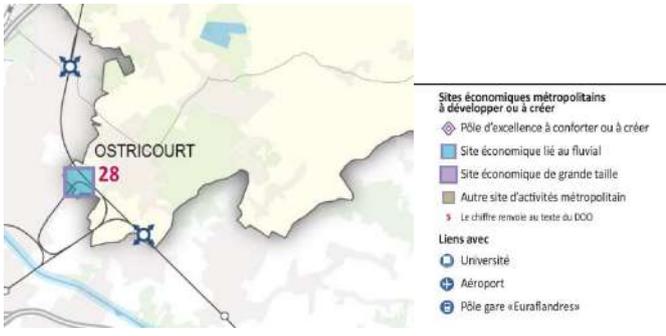
Périmètre du SCOT de Lille Métropole



Le tableau ci-dessous reprend le Document d’Orientations et d’Objectifs du SCOT de Lille Métropole et la manière dont le PLU d’Ostricourt se rend compatible.

1. Garantir les grands équilibres du développement	
La trame urbaine	<p>Les projets présentés ci-dessus ont été réfléchis de manière à être intégrés à la trame urbaine. En effet, les projets en dents creuses et de renouvellement urbain sont « naturellement » intégrés dans la trame urbaine. Les projets d'extension pour de l'habitat se situent dans le prolongement direct du tissu urbain existant. Les projets d'extension pour de l'économie se situent dans un secteur déjà dédié à cet effet, en continuité de la plateforme multimodale.</p> <p>L'étalement urbain est limité et les extensions sont maîtrisées, en cohérence avec les objectifs de croissance démographique fixés.</p> <p>Les projets sont situés en continuité du tissu existant, à proximité de la desserte en transport en commun. Le projet communal est de renforcer l'attractivité du pôle gare.</p> <p>Des objectifs de densité minimale à atteindre ont été fixés dans les OAP.</p> <p>Chaque OAP de projet préconise des aménagements paysagers promouvant un cadre de vie durable, apaisé et convivial.</p> <p>Le respect du compte foncier est explicité à la suite du tableau.</p>
Assurer un développement compatible avec la préservation de la ressource en eau « grenelle »	<p>La commune d'Ostricourt abrite plusieurs cours d'eau et fossés protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme. Il est précisé dans le règlement que la continuité des cours d'eau et fossés repérés au zonage devra être conservée et qu'ils devront obligatoirement être entretenus. Les zones à dominante humide ont été classées en zone naturelle.</p>
L'armature verte et bleue	<p>Comme dit précédemment, les cours d'eau, formant l'armature bleue, sont protégés au zonage et via le règlement.</p> <p>Le bois de l'Offlarde, identifié en réservoir de biodiversité à préserver, est repris en zone naturelle. Le PLU préserve également les boisements et les zones à dominante humide. La ZEC au sud du territoire est également classée en zone naturelle.</p>

	 <p>Principaux espaces de reconquête écologique</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Réservoir de biodiversité à préserver ■ Espace naturel relais à conforter ■ Principe de connexion à dominante écologique : fonctionnalité des milieux à maintenir ou restaurer* ■ Principale liaison écologique prenant appui sur le réseau hydrographique : Potentiel à développer <p>Trame écologique et paysagère support d'activité récréative</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Continuité structurante écologique, récréative et paysagère ⋯ Caractère naturel et paysager à maintenir ou à renforcer — Principe de connexion à dominante récréative - Voie verte — Autre continuité verte urbaine à favoriser — Voie ferrée active : rôle de connectivité à prendre en compte
<p style="text-align: center;">Le compte foncier</p>	<p>Le PADD fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. 32 ha ont été consommés entre 2006 et 2018, et 4,14 ha en extension depuis cette date. La consommation d'espace prévue au PLU serait de 7,79ha en extension pour l'habitat et 14,9 ha pour l'économie.</p>
<p>2. Améliorer l'accessibilité du territoire et la fluidité des déplacements</p>	
<p>Garantir l'accessibilité à grande échelle</p>	<p>La commune d'Ostricourt est bien desservie par les transports en commun (bus et gare) ainsi que par les axes routiers.</p> <p>En revanche, la commune n'est pas concernée par l'accessibilité à grande échelle.</p>
<p>Organiser la mobilité à l'échelle euro-régionale</p>	<p>La commune n'est pas concernée.</p>
<p>Assurer la fluidité interne du territoire</p>	<p>La commune n'est pas directement concernée.</p>
<p>3. Répondre aux besoins en habitat dans une dynamique des solidarités</p>	
<p>Assurer les parcours résidentiels par une offre adaptée et diversifiée</p>	<p>Les projets permettent d'offrir des logements diversifiés ainsi que des équipements et l'extension d'une activité économique.</p> <p>Les projets au sein du tissu urbain (dent creuse et renouvellement urbain) ont été définis en priorité.</p> <p>De plus, le PADD affiche l'ambition de favoriser l'implantation durable des habitants actuels et futurs tout en maintenant une mixité sociale et urbaine.</p>

<p>S'engager en faveur d'une rénovation ambitieuse du parc de logements</p>	<p>Le PADD précise que le renouvellement urbain sera privilégié. La reconversion des cités minières contribue à cet objectif.</p>
<p>Lutter contre les inégalités socio-spatiales</p>	<p>Comme dit précédemment, le PADD affiche l'ambition de favoriser l'implantation durable des habitants actuels et futurs tout en maintenant une mixité sociale et urbaine.</p>
<p>4. Se mobiliser pour l'économie et l'emploi de demain</p>	
<p>Les principes de localisation du foncier et de l'immobilier économique</p>	<p>Le PADD précise que le projet communal vise à permettre le développement cohérent et pérenne de la zone d'activités. Il précise qu'il sera nécessaire d'optimiser l'utilisation des surfaces dédiées à l'activité économique et d'assurer une transition qualitative entre l'espace urbanisé et les plaines agricoles.</p>
<p>Les priorités spatiales du développement économique</p>	<p>La zone d'activités fait partie des secteurs et sites de développement économique métropolitains prioritaires à l'horizon 2035.</p> 
<p>Le compte foncier économique</p>	<p>La commune prévoit 14,9 ha pour permettre le développement de l'activité économique communale.</p>
<p>5. Organiser le développement commercial métropolitain</p>	
<p>Conforter les centralités commerciales urbaines</p>	<p>Le PADD affiche l'objectif de maintenir le dynamisme commercial en centre-ville. Le projet de requalification du centre-ville vise également cet objectif.</p>
<p>Les conditions d'implantation spécifique</p>	<p>La commune n'est pas concernée.</p>
<p>6. Viser l'exemplarité en matière environnementale</p>	
<p>Garantir un cadre respectueux des ressources naturelles et de la santé publique</p>	<p>La majorité des éléments naturels sont protégés sur la commune.</p> <p>Pour protéger la ressource en eau, le règlement dispose que les eaux usées domestiques seront obligatoirement évacuées via les zones d'assainissement collectif sans aucune stagnation ni traitement préalable, les eaux résiduelles des activités seront subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et seront rejetées dans le respect des textes réglementaires. Les eaux pluviales, quant à elles, seront infiltrées à la parcelle ou rejetées dans le réseau</p>

	<p>d'assainissement.</p> <p>Bien que les projets soient concernés majoritairement par un risque de remontées de nappes moyen et en dehors de zones inondées constatées, des aménagements paysagers sont prévus au sein de chaque projet limitant ainsi l'imperméabilisation des sols pour ne pas aggraver ce risque présent sur la commune.</p> <p>Le périmètre du PPRT a été retranscrit sur le zonage, et annexé au PLU.</p> <p>Les autres risques sont également mentionnés sur le zonage et dans le règlement.</p>
<p>Préparer l'avenir énergétique de la métropole et son adaptation au changement climatique</p>	<p>Pour favoriser des déplacements responsables et diminuer les consommations énergétiques, le PADD affiche l'objectif d'améliorer les conditions de circulation automobile, piétonne et cyclable.</p> <p>Une OAP thématique « déplacement » a spécifiquement été réalisée. La requalification du pôle gare répond également à cet objectif.</p> <p>De plus, le zonage reprend les chemins à protéger au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme.</p>
<p>7. Offrir un cadre de vie métropolitain de qualité</p>	
<p>Concevoir des espaces publics de qualité porteurs du vivre ensemble</p>	<p>Dans le cadre de ces projets, la commune n'est pas concernée.</p>
<p>Reconnaître la richesse et la diversité du patrimoine et des paysages</p>	<p>Le patrimoine naturel ou urbain est protégé au zonage et dans le règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Le PADD signale que les entrées de ville seront traitées de manière à ne pas dénaturer l'identité de la commune et à ne pas obstruer les perspectives intéressantes sur la plaine agricole.</p> <p>Les OAP s'assurent du traitement des franges paysagères des projets.</p>
<p>Développer et conforter l'université, le tourisme, les arts, la culture et les sports</p>	<p>La commune n'est pas directement concernée.</p>
<p>Mettre en œuvre la métropole intelligente et concernée</p>	<p>La commune n'est pas directement concernée.</p>
<p>8. La démarche « territoire de projets »</p>	
<p>Initier des territoires de projets</p>	<p>La commune n'est pas directement concernée.</p>

L'analyse de la compatibilité avec les autres documents d'urbanisme est explicitée dans l'Evaluation Environnementale.

PARTIE V : EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

La mise en place de ce dispositif de suivi permettra de conduire le bilan du PLU d'Ostricourt, tout au long de sa mise en œuvre, et si nécessaire, de la faire évoluer.

DEMOGRAPHIE			
Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
Croissance démographique	Atteindre une croissance de 10% à l'horizon 2030.	Evolution du nombre d'habitants	Statistiques INSEE
Age de la population	Favoriser le renouvellement naturel de la population, anticiper le vieillissement de la population.	Analyse de la pyramide des âges	Statistiques INSEE
Ménages	Anticiper le phénomène de desserrement des ménages.	Analyse de l'évolution de la taille moyenne des ménages Evolution des ménages d'une personne.	Statistiques INSEE

HABITAT			
Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
Nombre de logements	Produire suffisamment de logements pour atteindre l'objectif démographique	Evolution du parc de logements Comparaison croissance démographique et évolution du parc de logements	Statistiques INSEE

Pourcentage de logements sociaux et en accession	Produire un minimum de logements sociaux pour favoriser la mixité (répondre aux objectifs fixés dans les OAP)		Source communale
Vacance des logements	Maintenir un taux de vacance proche de 6%, qui correspond au seuil normal de fluidité du parc.	Part des logements vacants dans le parc de logements total	Source communale Statistique INSEE
Renouvellement urbain	Prévoir la reconversion des friches urbaines et gisements fonciers encore disponibles		Source communale

ECONOMIE

Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
Economie de proximité	Favoriser l'implantation de commerces ou de services de proximité dans le centre-ville par une mixité fonctionnelle du tissu permise dans le règlement. Permettre l'aménagement de la zone 1AUpfm.	Nombre de services offerts à la population Evolution du nombre de commerces et des points de vente présents sur la commune Optimisation du foncier de la zone 1AUpfm	Source communale Chambre de Commerce et d'Industrie
Agriculture	Permettre le maintien et le développement des exploitations agricoles présentes	Analyse de l'évolution de l'activité agricole (nombre et taille des exploitations)	Source communale Chambre d'Agriculture INSEE

CONSOMMATION D'ESPACE ET DENSITE			
Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
Zone à urbaniser	Investir en temps voulu les zones de développement prévues (d'ici 2030)	Remplissage des zones AU : temporalité et qualité urbaine des opérations (paysagère, organisationnelle...)	Source communale Autorisations d'urbanisme
Espaces libres ou mutables en zone U	Privilégier l'urbanisation des espaces libres en tissu urbain existant et le renouvellement urbain	Consommation d'espace en zone U. Nombre de logements produits en dents creuses par rapport au nombre de logements produits sur les zones 1AU Surface dédiée au renouvellement urbain par reconversion de friches sur l'ensemble des terrains urbanisés.	Source communale
Densité	Respecter les densités minimales imposées par les OAP	Nombre de logements sur la surface totale consommée	Source communale

EQUIPEMENTS			
Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
Ensemble des équipements	Assurer la pérennité des équipements existants ; Créer de nouveaux équipements en cas de besoin.	Nombre d'équipements et fréquentation ; Nombre d'équipements créés et comparaison avec des communes de même taille ; Fermeture/ouverture de classes, évolution des effectifs scolaires.	Source communale Académie
Réseaux : électricité, eau potable, assainissement,	Adapter les réseaux au développement de l'urbanisation	Travaux réalisés Connectivité des réseaux Population desservie	Gestionnaire des réseaux (SDIS...)

défense incendie, voirie, numérique	<p>Limiter la pression sur les réseaux existants</p> <p>Déploiement du numérique</p>	<p>Nombre de logements équipés d'un système de récupération de pluie</p> <p>Consommation d'eau à l'échelle de la commune</p>	Source communale
Déchets	<p>Diminuer le nombre de déchets, améliorer la collecte et traitement sélectif des déchets ménagers et assimilés</p>	<p>Evolution des quantités totales en tonnes de déchets par type de déchets et par type de consommateurs ;</p> <p>Volume des matériaux recyclés ;</p> <p>Nombre de logements équipés en point de composts et de tri.</p>	Communauté de communes

ORGANISATION COMMUNALE			
Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
Espaces publics	<p>Assurer un traitement qualitatif des futures zones à urbaniser et des espaces verts</p> <p>Assurer la préservation des espaces de respiration</p> <p>Assurer un bon niveau de plantation dans les futurs projets (stationnement, places...).</p>	<p>Recensement des problèmes de stationnement le long des trottoirs ;</p> <p>Fréquentation des espaces publics et qualité ;</p>	<p>Source communale</p> <p>Terrain</p>
Site de développement urbain	<p>Respect des principes des OAP (desserte organisation du bâti, paysage, gestion hydraulique de la zone, densité...) ;</p> <p>Intégration des futurs habitants à la vie communale.</p>	<p>Analyse de la correspondance projet/OAP</p>	Source communale
Déplacements doux	<p>Développer le maillage doux, recréer des liaisons douces entre les espaces de</p>	<p>Existence et valorisation des chemins et liaisons doux protégés au</p>	Source communale

	respiration ou entre les équipements publics principaux et les zones d'habitat.	règlement. Nombre de chemins maillés et fréquentation.	Terrain
Transports collectifs	Faciliter l'utilisation des transports en commun		
Sécurité	Sécuriser les déplacements piétons en libérant les trottoirs encombrés par du stationnement gênant. Terminer les actions de valorisation des entrées de ville pour marquer le passage à 50km/h.	Relevé d'accidentologie ; Relevé du stationnement gênant ; Préservation des linéaires d'arbres en entrée de ville.	DDTM service sécurité routière Conseil Départemental

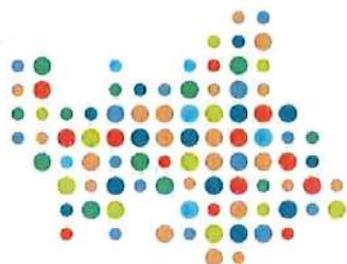
PAYSAGE ET PATRIMOINE			
Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
Patrimoine protégé	Protection et mise en valeur du patrimoine urbain et naturel	Analyse des permis ou des déclarations de travaux	Permis de construire DDTM Terrain
Intégration paysagère des projets	Franges paysagères et réglementation de l'aspect des constructions (implantation, hauteur, façades...)	Analyse de la mise en œuvre des OAP et du règlement	Terrain Source communale

Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
Milieux sensibles :	Améliorer et protéger la fonctionnalité écologique de ces espaces	Présence des entités boisées existantes au moment de l'approbation du PLU.	Etude faune-flore-habitat
Boisements		Présence d'essences	Source communale
Corridor de trame			

bleue le long du Vert fossé		locales.	Terrain
<i>Ressource en eau</i>	Améliorer la gestion qualitative de l'eau	Qualité des cours d'eau et de la masse d'eau souterraine Nombre d'opération incluant un système de gestion des eaux à la parcelle.	SDAGE Site du BRGM Données communales

RISQUES ET NUISANCES			
Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
Inondation Cavités Autres risques recensés sur la commune	Prévenir les risques, Eviter d'exposer la population	Nombre de catastrophes naturelles recensées Nombre d'incidents survenus et personnes touchées Analyse de l'application de l'article R.111-2	Source communale DDTM
Pollution des sols	Prendre en compte les sites potentiellement pollués Minimiser la pollution	Nombre de sites pollués et dépollués	Etudes de sols

CLIMAT ET ENERGIE			
Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
Climat et qualité de l'air	Minimiser l'impact des projets sur le climat	Mesures de qualité de l'air et des émissions de gaz à effet de serre	ATMO
Energie	<p>Diminuer la consommation énergétique des bâtiments</p> <p>Privilégier l'apport d'énergies renouvelables</p> <p>Favoriser un développement urbain économe en énergie (limitation des déplacements motorisés, bâtiments exigeants...)</p>	<p>Consommation de kWh par an et par km²</p> <p>Nombre de logements basse consommation et passifs</p> <p>Nombre de permis de construire dans des zones desservies par des équipements</p>	<p>Source communale</p> <p>Permis de construire</p> <p>Relevés de consommation</p>



**Pévèle
Carembault**
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

COMMUNAUTE DE COMMUNES PEVELE CAREMBAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'OSTRICOURT

Révision allégée N°1

3 Rapport de Présentation

OSTRICOURT



Vu pour être annexé à la délibération de conseil
communautaire en date du

27/05/2024



approbation

Le président : Luc Foutuy

Envoyé en préfecture le 30/05/2024

Reçu en préfecture le 30/05/2024

Publié le



ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_083-DE

Sommaire

PARTIE III : DEFINITION D’ENJEUX ET ANALYSE DES BESOINS.....	6
I. ENJEUX ET BESOINS EN TERMES DE DEVELOPPEMENT URBAIN	6
1. Calcul du besoin en logements.....	7
2. Diagnostic foncier et capacité de densification et de mutation de l’ensemble des espaces bâti.....	11
a. Méthodologie.....	11
b. Identification des espaces disponibles en trame urbaine	13
3. Synthèse des besoins en logements	40
II. CHOIX DES ZONES D’EXTENSION	41
1. Les extensions mixtes	41
a. Cœur d’îlot rue Léon Blum	41
b. Projet de renouvellement urbain : cité Rouge et Court	42
c. Secteur rue de l’égalité et de la ruelle Ghesquière	43
d. Secteur entre la RD54B et la RD54	44
e. Synthèse des logements potentiels dans les sites d’extension	45
2. L’extension pour l’économie	46
PARTIE IV : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D’URBANISME.....	47
I. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	48
1. Politique d’aménagement, d’urbanisme et d’habitat	49
a. Conforter la centralité de la ville.....	49
b. Maitriser le développement du tissu urbain en exploitant le potentiel de densification existant.....	50
c. Assurer le renouvellement et la valorisation des cités minières dégradées	51
d. Insérer les risques et nuisances naturels et technologiques dans la logique de développement du tissu urbain	51
e. Anticiper le vieillissement de la population	52
f. Améliorer le réseau d’énergie.....	53
2. Projet de développement économique et des loisirs et des communications numériques	54
a. Préserver et intensifier l’offre existante en matière de commerces de proximité	54
b. Conforter la zone d’activité existante et faciliter l’implantation de nouvelles entreprises.....	54
c. Pérenniser l’activité agricole présente dans la commune et faciliter son développement	54
d. Maintenir et renforcer les espaces dédiés aux loisirs	55
e. Améliorer l’accès aux communications numériques.....	55
3. Politique en matière de transports et déplacements	56
a. Préserver et valoriser les cheminements doux existants et faciliter les déplacements doux dans les nouveaux projets.....	56
b. Valoriser et marquer davantage les entrées de ville.....	56
c. Favoriser les connexions avec le réseau viaire existant	56
d. Renforcer la liaison entre la halte SNCF et le centre-ville/ Considérer la problématique de stationnement ..	57
e. Rééquilibrer l’usage des axes routiers à l’ouest de la ville	57
4. Politique de préservation du paysage et du patrimoine.....	58
a. Préserver le patrimoine minier présent sur la commune, empreinte de son passé industriel minier	58
b. Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine urbain	58
c. Valoriser les perspectives visuelles qui renforcent l’attrait du paysage et l’identité de la ville	58
5. Politique en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et maintien des continuités écologiques.....	59
a. Protéger les espaces naturels et les corridors écologiques présents dans la commune, réservoir de biodiversité	59
b. Protéger les plans d’eau et fossés.....	59
II. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D’ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS.....	60
1. Consommation d’espace entre 2006 et 2018	60

2	Incidence du PLU sur la consommation d'espace agricole	62
3.	Tableau des surfaces	65
III.	JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	66
1.	<i>Secteur situé entre la RD54A et la rue L. Blum</i>	66
2.	<i>Ancienne cité minière Rouge et Court</i>	68
3.	<i>Restructuration du centre-ville</i>	70
4.	<i>Zone d'activités – RD306</i>	71
5.	<i>Secteur situé entre la RD54B et la RD54</i>	72
6.	<i>Secteur situé entre la rue de l'Egalité et la ruelle Ghesquière</i>	74
7.	<i>Restructuration du pôle gare</i>	75
8.	<i>OAP – Déplacements</i>	76
IV.	CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS	78
1.	Justifications des limites de zones.....	78
a.	La délimitation de la zone urbaine	78
b.	La zone à Urbaniser (1AU).....	84
c.	Les zones agricoles	86
d.	Zones naturelles	88
2.	Prise en compte des risques	92
a.	Les risques naturels	92
b.	Le risque sismique	94
c.	Le risque de mouvement de terrain	94
d.	Le risque lié à la présence de cavités souterraines	94
e.	Le risque minier	94
f.	Les risques technologiques	94
3.	Justifications des outils mis en œuvre dans le PLU	95
a.	Emplacements réservés	95
b.	Protection des éléments de patrimoine urbain	97
c.	Protection des éléments naturels remarquables	99
d.	Protection des chemins et des accès au titre de l'article L.151-38 du CU.....	100
e.	Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)	102
f.	Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination	102
g.	Identification des exploitations agricoles.....	103
V.	JUSTIFICATIONS DES LIMITES ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL.....	104
1.	Dispositions générales.....	104
2.	Usage des sols et destinations des constructions.....	106
a.	Les zones U.....	106
b.	La zone 1AU.....	107
c.	La zone agricole.....	108
d.	La zone naturelle (N)	109
3.	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	109
a.	Volumétrie et implantation des constructions.....	109
b.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	113
c.	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	114
d.	Stationnement	114
4.	Equipements et réseaux.....	115
a.	Desserte par les voies publiques ou privées	115
b.	Desserte par les réseaux	115
VI.	MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES PAR LA REVISION GENERALE DU PLU	117
1.	Sur le plan de zonage.....	117
2.	Sur le règlement	121
VII.	JUSTIFICATIONS DE LA PRISE EN COMPTE DES NORMES JURIDIQUES SUPERIEURES AU PLU ET DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.....	122
1.	Principes généraux du Droit de l'Urbanisme	122



- 2. *Les servitudes d'utilité publique* **123**
- 3. *Prise en compte des documents supra communaux*..... **124**

**PARTIE V : EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME.....131**

PARTIE III : DEFINITION D'ENJEUX ET ANALYSE DES BESOINS

I. ENJEUX ET BESOINS EN TERMES DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Le diagnostic de la commune fait apparaître des enjeux liés à son identité. L'affirmation d'un cadre de vie communal de qualité constitue le fondement de son attractivité.

Le tissu urbain principal présente des enjeux liés à l'arrivée de nouveaux habitants, la requalification d'espaces délaissés, la reconversion des friches, le développement et le maintien des activités économiques et commerciales, la protection de l'environnement et la prise en compte des risques.

Le tissu urbain bénéficie de nombreux atouts : présence de commerces, de services et d'équipements : le but du PLU est d'assurer un dynamisme tout en tenant compte des contraintes existantes sur le territoire.

1. *Calcul du besoin en logements*

Il s'agit de se donner les moyens d'un développement adapté à la commune, quantitativement (croissance démographique souhaitée et nombre de logements correspondants, et qualitativement (maîtrise du foncier et de la consommation de l'espace par une bonne localisation du développement, offre en logements adaptée aux besoins et à l'accueil d'une population diversifiée, et à l'identité communale afin d'assurer la mixité sociale sur le territoire).

Dès lors, le développement de l'habitat doit être maîtrisé en rapport avec les besoins réels en termes de logement et la capacité des communes à répondre aux besoins de la population existante et à venir (équipements, services et commerces de proximité).

La commune d'Ostricourt souhaite renforcer la cohésion sociale sur son territoire, en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle, et en adaptant l'offre en logements aux évolutions sociodémographiques. Cela passe par la diversification de l'offre de logements. Elle souhaite également garantir un dynamisme sur son territoire, notamment par le maintien des équipements, des commerces, des services et de l'emploi.

Dans cette optique, la commune envisage une croissance de 10% de la population à l'horizon 2030.

Trois variables sont retenues pour calculer ce besoin :

- Le desserrement de la taille moyenne des ménages,
- Le renouvellement urbain,
- les logements construits depuis 2013 (date des données du diagnostic).

■ ***Le desserrement de la taille moyenne des ménages***

La population d'Ostricourt en 2013 sans double compte est de **5443 habitants**.

Le nombre de logements réalisés ou en projet depuis 2013 s'élève à 315.

La taille des ménages sur la commune d'Ostricourt est de **2.65** personnes en 2013.

Nous retiendrons ici **l'hypothèse de la baisse du nombre de personnes par ménage sur la période 2016-2030** :

Taille des ménages projetée en 2030 : **2.52** (on conserverait à peu près l'écart avec la moyenne nationale, qui passe de 2,2 en 2013 à 2,08 estimée en 2030) (cela équivaut aussi au desserrement prévu par le SCoT).

Nombre d'habitants en 2030 +10%	/ taille des ménages en 2030	= nombre de résidences principales nécessaires en 2030
5987	/ 2,52	= 2376

Si l'on compare ce nombre de résidences principales en 2030 à celui de 2013, on aura ainsi le nombre de logements nécessaires pour atteindre l'objectif de croissance de 10% :

Nombre de résidences principales en 2030	- Nombre de résidences principales en 2013	= nombre de logements nécessaires pour une croissance de 10%
2376	- 2039	= 336

Ainsi, 336 logements sont nécessaires pour tenir compte du phénomène de desserrement des ménages en assurant une croissance de 10%.

■ **Le renouvellement du parc de logements**

Avec un taux de renouvellement urbain de 0,3%, 99 logements supplémentaires seraient à prévoir. Ce taux de 0,3% est justifié par les nombreuses cités minières sur la commune, avec des phénomènes de démolition-reconstruction.

Nombre de logements en 2013	Taux de renouvellement annuel	Nombre de logements nécessaires pour le renouvellement du parc
2199	0,3 X 15 ans	99

En ajoutant les 336 logements nécessaires pour le desserrement des ménages, cela représente un total de 435 logements pour assurer un objectif de croissance de 10%.

■ **Logements construits depuis 2013 et Projets en cours**

Dans les PA accordés, on compte un total de 123 logements, détaillés ci-après. En outre, 74 logements ont été construits depuis 2013. Il reste donc 238 logements à prévoir pour atteindre l'objectif démographique.



Extrait du diagnostic foncier : 28
logements prévus



Extrait du diagnostic foncier : 25
logements prévus

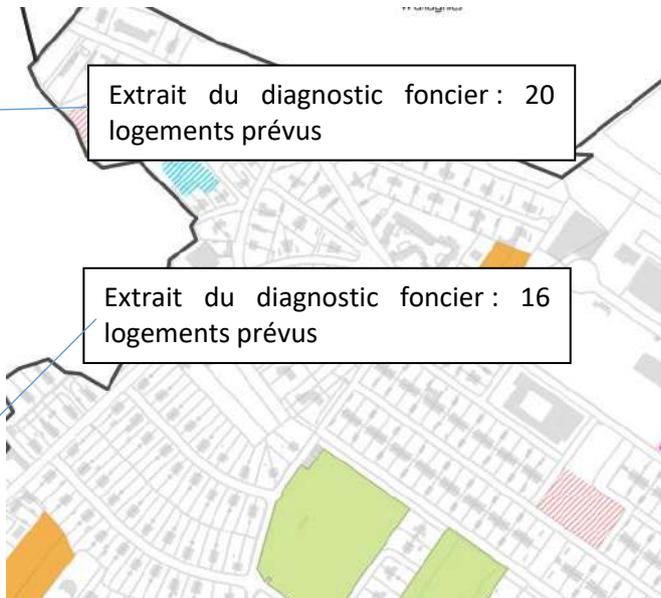


Extrait du diagnostic foncier : 23
logements prévus



Extrait du diagnostic foncier : 11 logements prévus

Projet de renouvellement urbain (même nombre de logements)



Extrait du diagnostic foncier : 20 logements prévus

Extrait du diagnostic foncier : 16 logements prévus

■ **La prise en compte de la vacance**

Le taux de vacance était de 7% en 2013, ce qui correspond à la moyenne sur le territoire. Elle est de 8,1% en 2016. La croissance du taux de logements vacants s'explique par la présence d'opérations pour lesquelles les lots étaient non occupés lors du recensement.

Ainsi, il n'a pas été fixé d'objectifs de résorption de la vacance.

■ Synthèse

Synthèse des besoins en logements	
<i>Pour le desserrement des ménages</i>	336
<i>Pour le renouvellement du parc</i>	99
<i>Logements construits depuis 2013</i>	74
<i>Projets en cours</i>	123
Total	238

Au total, 238 logements sont nécessaires pour atteindre une croissance de 10%, conformément aux objectifs fixés dans le PADD.

Ces logements seront à localiser en priorité au sein du tissu urbain existant, ou sous forme de renouvellement urbain, afin de limiter la consommation d'espace agricole, comme l'énonce les principes généraux du droit de l'Urbanisme et le SCOT. En ce sens, un phasage a été défini pour les zones à urbaniser.

Dans le cadre d'une extension de la tache urbaine, les zones de développement devront être situées en continuité du tissu bâti existant.

2. *Diagnostic foncier et capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâti*

a. *Méthodologie*

La zone urbaine a été déterminée à travers la définition de la partie actuellement urbanisée (PAU). C'est seulement si les potentialités sont insuffisantes au sein de cette PAU que des secteurs d'extension peuvent être déterminés.

La PAU est déterminée au travers d'un faisceau d'indices : desserte, nombre de constructions existantes, distance du terrain par rapport au bâti existant, contiguïté avec les parcelles bâties. Cette notion s'apprécie de la même manière que le principe de constructibilité limitée.

Ainsi, le caractère urbanisé d'un espace s'apprécie en fonction de la densité de construction (CE 29 janvier 1997, Djerelian, requête. n° 125842), de la desserte par les différents réseaux et la voirie ainsi

que des obstacles physiques pouvant séparer les parcelles litigieuses des zones d'habitations existantes¹. Ces critères sont cumulatifs.

Ainsi, un terrain situé en partie boisée, à 2,5km du bourg et 500 mètres d'un hameau, séparé des bâtiments dont la proximité est invoquée par une route départementale et par une distance de 300 mètres, se trouve hors de la partie actuellement urbanisée (CAA Bordeaux 17 décembre 2007 M. André X). De même, une parcelle contiguë à une vaste zone naturelle en partie boisée et vierge de toute construction occupe un secteur nettement différent de ceux précédemment urbanisés ou en voie d'urbanisation (CAA Nancy 8 novembre 2007 M. Jean-Louis X).

La distance par rapport au bourg est un critère déterminant. Sera par exemple considéré en dehors de la partie urbanisée un terrain situé à plus de 100 mètres d'une agglomération. En revanche, une parcelle située à proximité immédiate des maisons fait partie de l'espace urbanisé. (CE 17 janvier 1994 Demesidon, CE 30 juin 1995 Bobin).

Pour Ostricourt, la délimitation de la zone constructible repose sur les principes suivants :

- **Reprise du tissu urbain dense** : la zone constructible se limite au tissu urbain dense et ne reprend pas l'habitat dispersé.
- **Prise en compte des coupures d'urbanisation** : la largeur maximale d'une dent creuse est limitée à 80 mètres linéaires. Au-delà, la parcelle est considérée comme une coupure d'urbanisation.
- **Prise en compte de la desserte par les réseaux** : les terrains non desservis ne sont pas repris en zone constructible.
- **Limiter l'étalement urbain** : la limite de la zone urbaine s'arrête à la dernière habitation, même si des constructions sont présentes en vis-à-vis.
- **Principe de densification** : une potentialité est comptabilisée pour 20 mètres de façade. Pour les cœurs d'îlot, une densité moyenne de 20 logements/ha est fixée.

Les gisements fonciers disponibles sont identifiés ci-après.

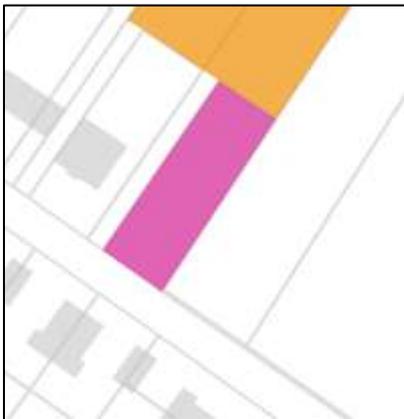
¹ Ainsi, une parcelle située à environ 100 mètres du périmètre urbanisé est inconstructible, parce qu'elle est séparée du tissu urbain par un ruisseau surmonté d'un pont qui constitue une coupure d'urbanisation : CAA Marseille, 20 septembre 2007, M et Mme Gilbert.

b. *Identification des espaces disponibles en trame urbaine*

La dent creuse située en second rang rue Pierre Brossolette peut potentiellement accueillir 3 logements.



L'espace recensé rue Pierre Brossolette est occupé par une nouvelle construction n'apparaissant pas au cadastre.



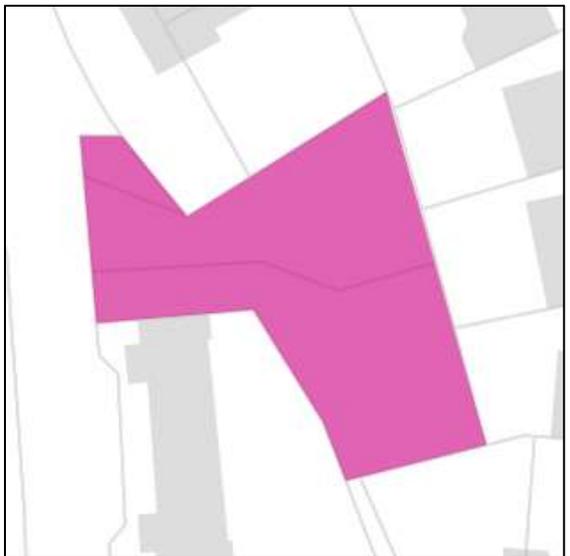
L'espace recensé à proximité de la D354 est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



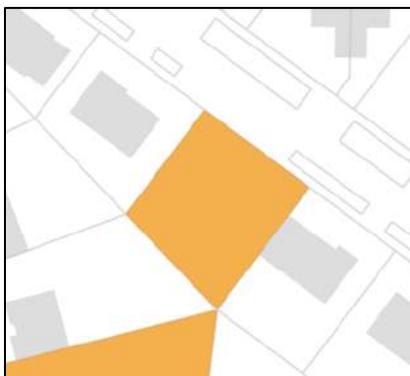
L'espace recensé rue Pierre Brossolette est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



L'espace recensé Avenue François Mitterrand est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



L'espace recensé rue des Platanes est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.



L'espace recensé rue des Ormes est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.



L'espace recensé à l'angle des rues de Platanes et des Aulnes est considéré comme une dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.



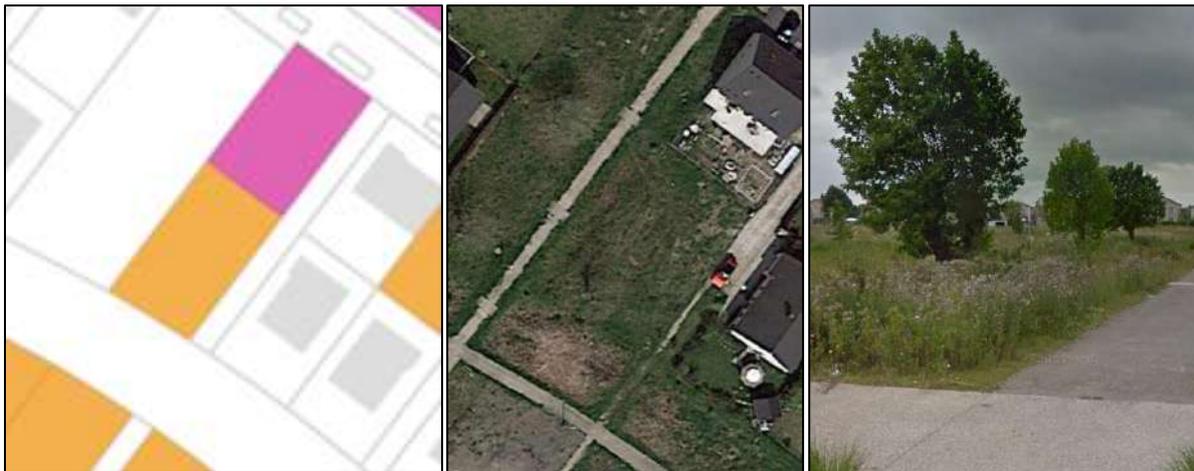
L'espace recensé en second rang rue des Platanes est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.



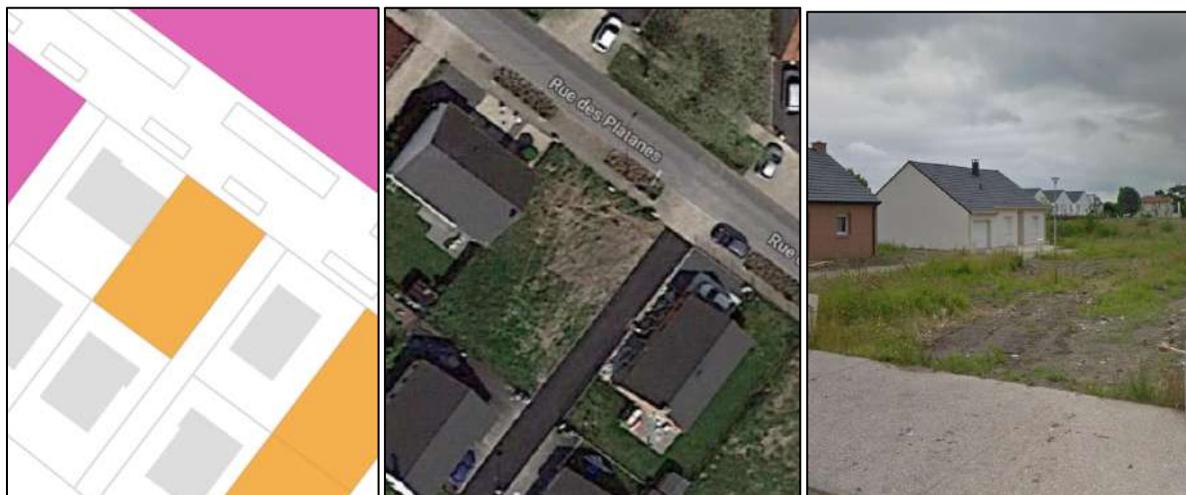
L'espace recensé rue des Platanes est considéré comme construction n'apparaissant pas au cadastre.



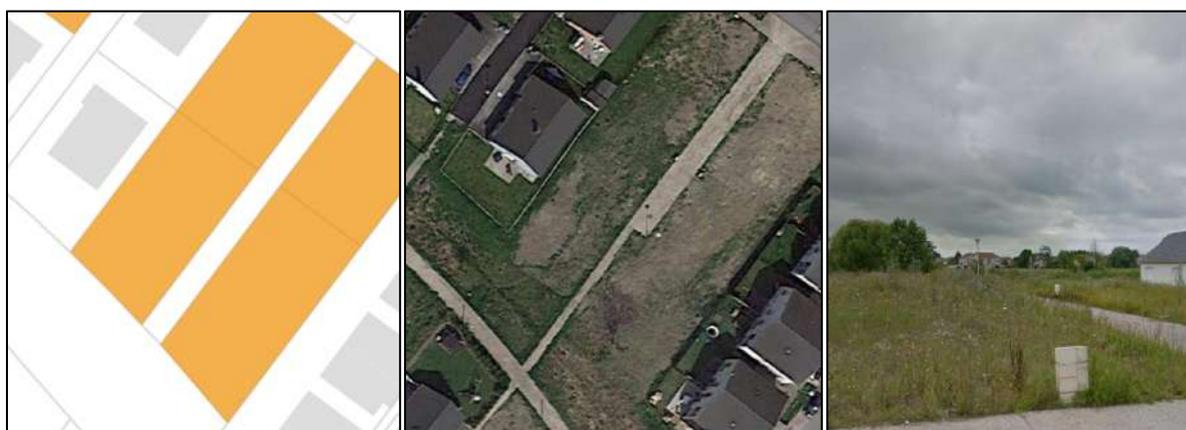
L'espace recensé en second rang rue des Platanes est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.



L'espace recensé rue des Platanes est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.



Les espaces recensés comme dent creuse en premier et second rangs rue des Platanes sont considérés comme dents creuses pouvant accueillir un logement chacune, soit 4 potentiels logements au total.



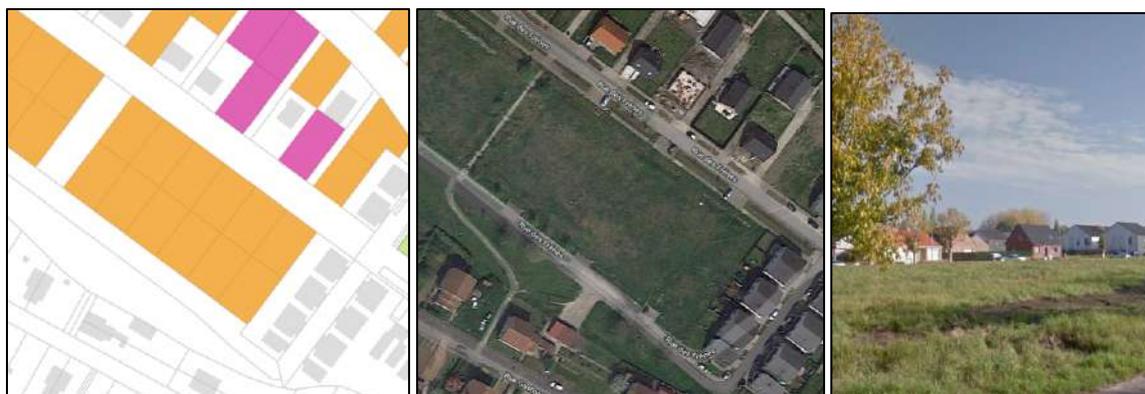
L'espace recensé rue des Platanes est considéré comme constructions n'apparaissant pas au cadastre.



Les espaces recensés sur l'îlot entre les rues des Aulnes et des Frênes sont considérés comme dents creuses pouvant potentiellement accueillir 10 logements.



Les espaces recensés sur l'îlot rue des Frênes sont considérés comme dents creuses pouvant potentiellement accueillir 12 logements.



Les espaces recensés au croisement de la rue des Frênes et des Aulnes sont considérés comme dents creuses pouvant accueillir 2 logements.



L'espace recensé rue des Frênes est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



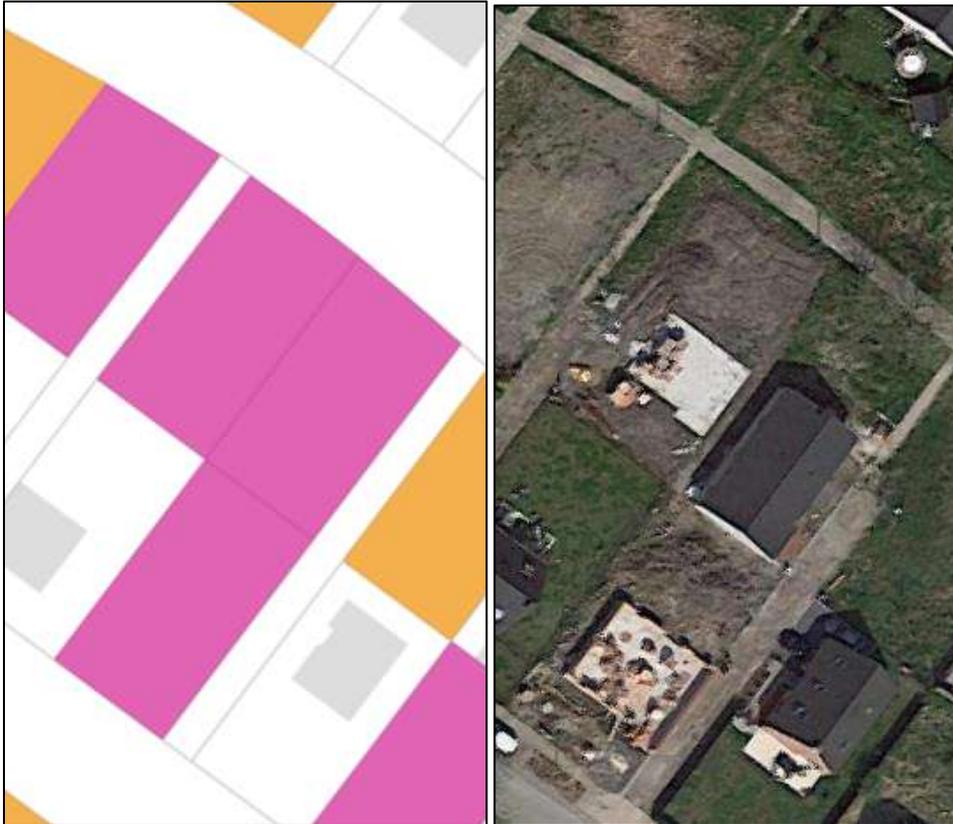
Les espaces recensés en second rang rue des Frênes sont recensés comme dents creuses pouvant potentiellement accueillir 2 logements.



L'espace recensé en second rang rue des Frênes est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



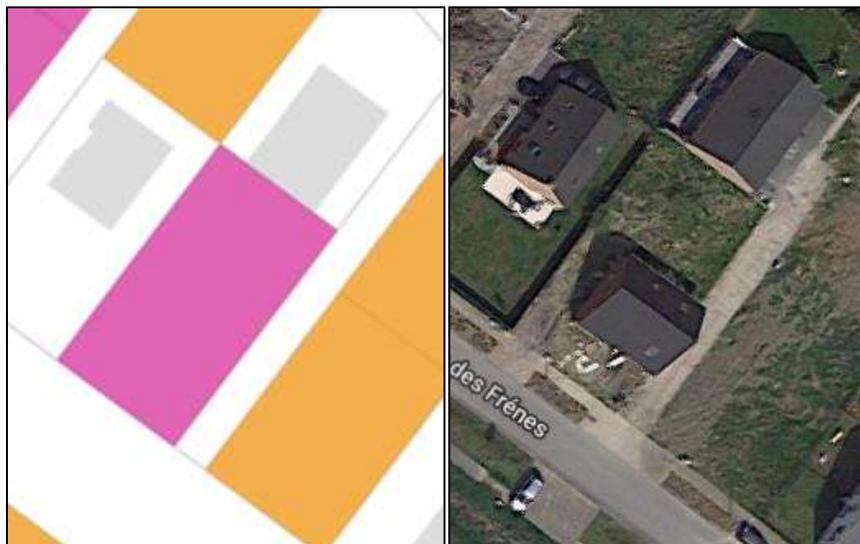
Les espaces recensés rue des Frênes sont occupés par des constructions n'apparaissant pas au cadastre.



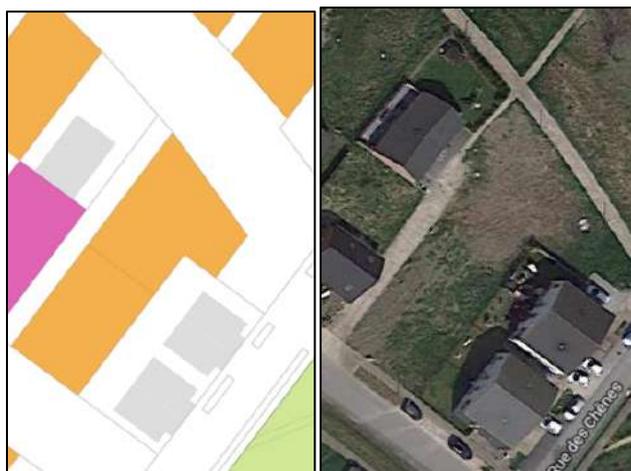
L'espace recensé en second rang rue des Frênes est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.



L'espace recensés rue des Frênes est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



Les espaces recensés rue des Frênes sont considérés comme dents creuses pouvant potentiellement accueillir 2 logements.



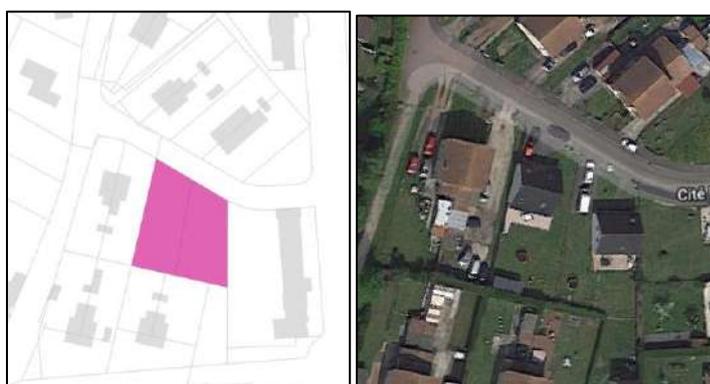
L'espace recensé à l'intersection des rues des Chênes, Florent Evrard et des Frênes est considéré comme espace vert et donc non disponible à la construction.



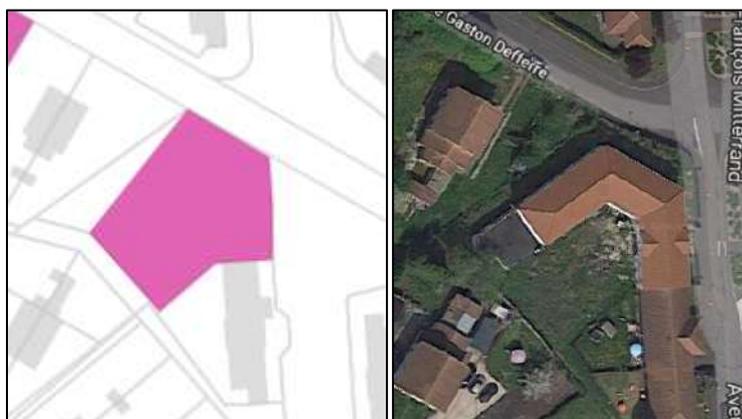
L'espace recensé dans la Cité Foretet est considéré comme espace vert et donc non disponible à la construction.



Les espaces recensés dans la Cité Foretet sont occupés par des constructions n'apparaissant pas au cadastre.



L'espace recensé au croisement de la rue Gaston Defferre et de l'avenue François Mitterrand est occupé par une nouvelle construction n'apparaissant pas au cadastre.



L'espace recensé rue Gaston Defferre est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



L'espace recensé entre les rues Gaston Defferre et Jean-Baptiste Lebas est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



L'espace recensé boulevard Maréchal Lannes est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.



L'espace recensé au croisement de la rue Simmons, du Boulevard des 25 Nones, de la rue Augustin Defretin et de la Cité du Bois des Nonnes est considéré comme non disponible à la construction car ce sont des terrains de sport.



L'espace recensé entre le boulevard des 25 Nones et la rue Auguste Defretin est considéré comme non disponible à la construction car il y a présence d'un bassin de rétention.



L'espace recensé rue Auguste Defretin est considéré comme non disponible à la construction car il y a présence d'un bassin de rétention.



L'espace recensé sur la rue Résidence le Point du Jour est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 11 logements.



L'espace recensé rue Résidence le Point du Jour est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.



L'espace recensé à l'intersection des rues Denis Cordonnier, Jean-Baptiste Lebas et Résidence du Point du Jour est considéré comme non disponible à la construction car un PC a été délivré.



L'espace recensé en second rang à l'intersection des rues Denis Cordonnier, Jean-Baptiste Lebas et Résidence du Point du Jour est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



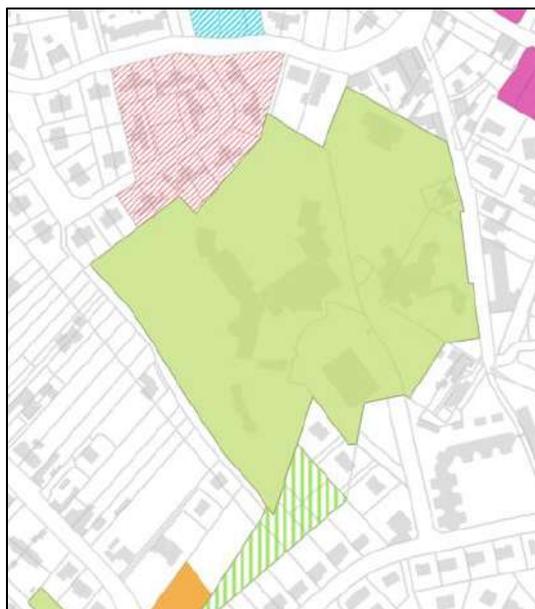
L'espace recensé rue Denis Cordonnier est considéré comme jardin attenant et donc non disponible à la construction.



L'espace recensé rue Denis Cordonnier est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.



L'espace recensé en cœur d'îlot des rues Jean-Baptiste Lebas, de l'Abbé Desmettre, Denis Cordonnier et de l'avenue du Maréchal Leclerc est considéré comme espace non disponible à la construction car il s'agit d'équipements scolaires.



L'espace recensé en second rang de l'avenue du Maréchal Leclerc est considéré comme non disponible à la construction, le souhait étant de préserver les jardins familiaux qui s'y trouvent.



L'espace recensé à l'intersection de l'avenue du Maréchal Leclerc et de la rue Denis Cordonnier est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.



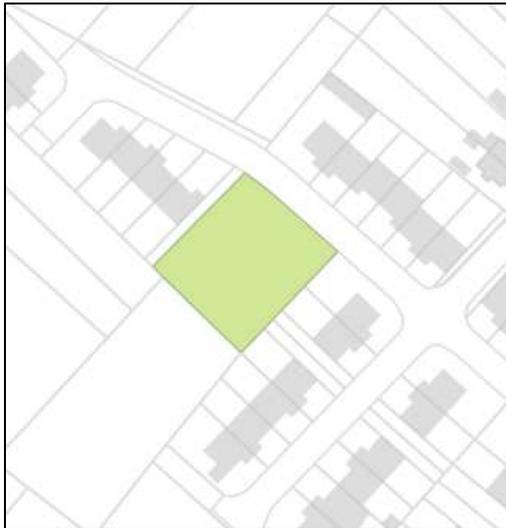
L'espace recensé Cité du Calvaire est considéré comme jardin attenant et donc non disponible à la construction.



L'espace recensé en second rang rue Molière est considéré comme jardin attenant et donc non disponible à la construction.



L'espace recensé rue Résidence la Calmeraie est considéré comme espace vert et donc non disponible à la construction.



L'espace recensé rue Résidence la Calmeraie est considéré comme non disponible à la construction car il y a un permis en cours.



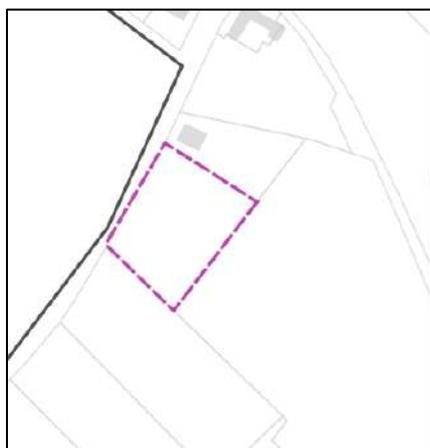
L'espace recensé rue de la Justice est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.



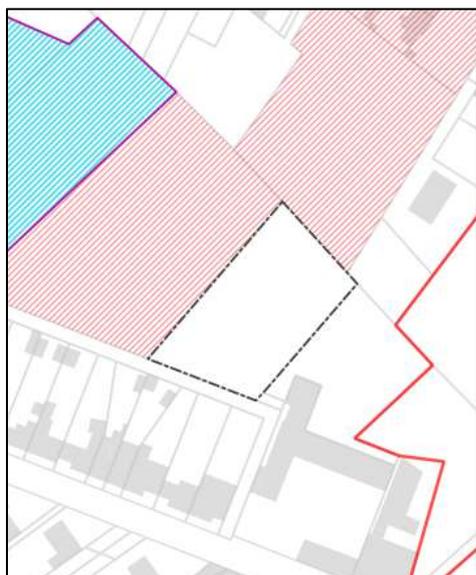
L'espace recensé rue Molière est occupé par des constructions n'apparaissant pas au cadastre.



L'espace recensé rue Molière est occupé par des terrains communaux, considéré comme extension et donc potentiellement disponible à la construction dans le futur, pouvant accueillir deux logements potentiels.



L'espace recensé rue Léon Blum est repris en emplacement réservé souhaité pour l'extension de l'école. Il n'est donc pas disponible pour du logement.



L'espace recensé entre les rues Léon Blum et Charles Saint-Venant et la Place Albert Thomas est considéré comme espace du centre-bourg à valoriser. Environ 0,7 ha pourrait être dédié à des logements, soit 14 logements potentiels avec une densité moyenne de 20 logements/ha.



L'espace recensé Chemin du Cheminot est repris comme emplacement réservé pour un projet de salle de sport.



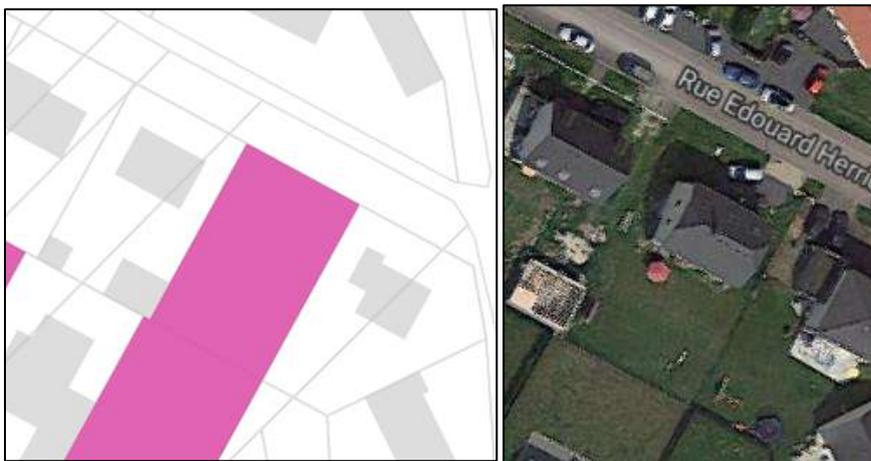
L'espace recensé rue des Roses est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



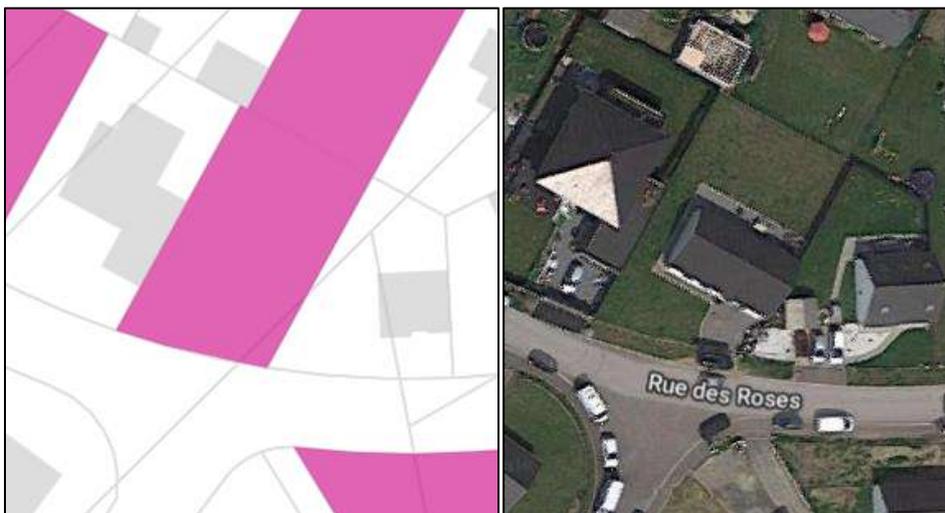
L'espace recensé rue des Roses est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



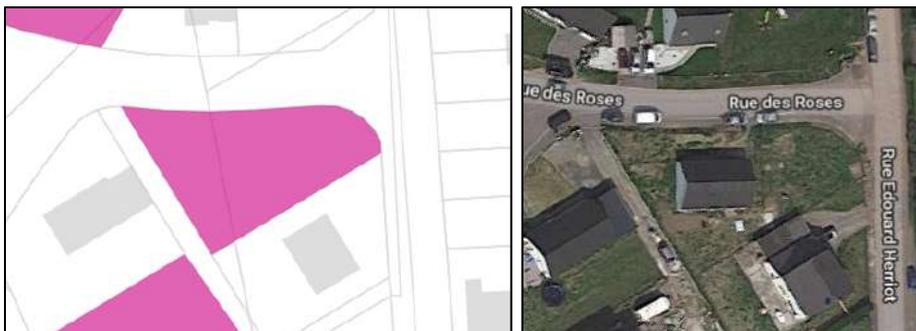
L'espace recensé rue Edouard Herriot est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



L'espace recensé rue des Roses est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



L'espace recensé rue des Roses est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



L'espace recensé rue des Roses est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



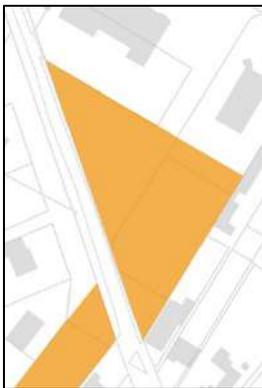
L'espace recensé en second rang rue Anatole France est considéré comme zone d'extension future.



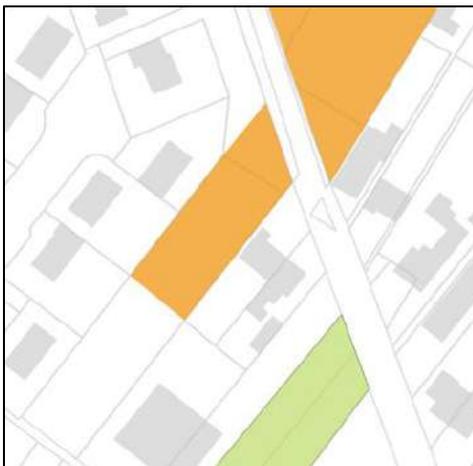
L'espace recensé rue Edouard Herriot est considéré comme accès et donc non disponible à la construction.



L'espace recensé rue Bracke Drousseaux est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 6 logements.



L'espace recensé rue Bracke Drousseaux est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.



L'espace recensé rue Bracke Drousseaux est considéré comme jardin attenant et donc non disponible à la construction.



L'espace recensé en second rang rue Léon Gambetta est repris comme emplacement réservé pour l'extension du cimetière.



L'espace recensé ruelle Ghesquière est considéré comme espace vert et donc non disponible à la construction.



L'espace recensé rue Pasteur est considéré comme jardin attenant et donc non disponible à la construction.



Le cœur d'îlot recensé rue Gustave Delory est considéré comme dent creuse pouvant accueillir potentiellement 3 logements.



L'espace recensé rue Jean Jaurès est considéré comme construction n'apparaissant pas au cadastre.



L'espace recensé en second rang rue Anatole France est considéré comme jardin attenant et donc non disponible à la construction.



Les espace situés de part et d'autre de la rue Résidences Clos des Billegites sont considérés comme espaces verts et donc non disponibles à la construction.



L'espace recensé rue Anatole France est considéré comme construction n'apparaissant pas au cadastre car des constructions sont en cours.



L'espace recensé rue Voltaire est considéré comme jardin attenant et donc non disponible à la construction.

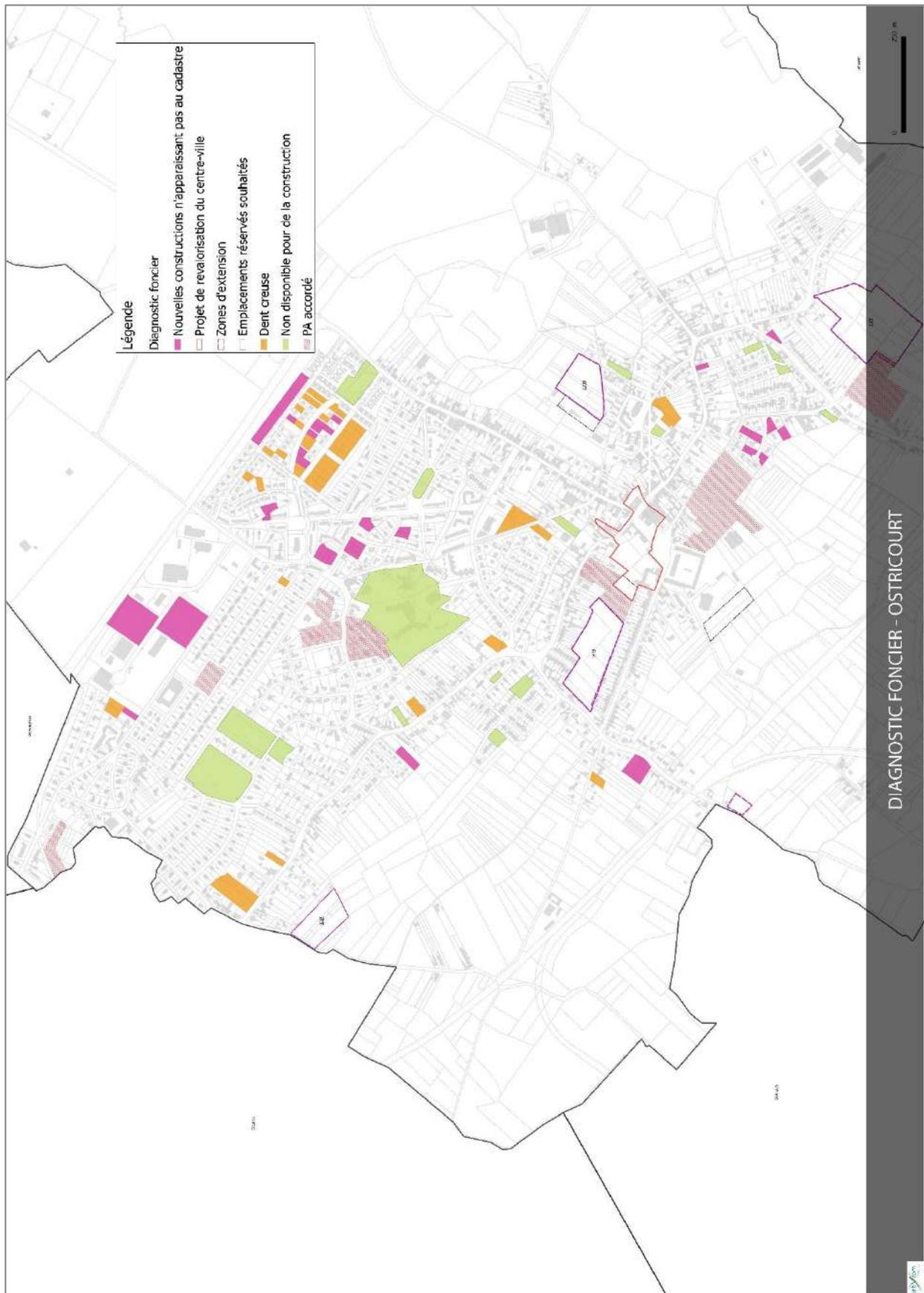


L'espace recensé rue Pierre Serveau est considéré comme jardin attenant et donc non disponible à la construction.



L'espace recensé rue Gilbert Facq est repris en emplacement réservé.





Au total, 84 logements potentiels ont été identifiés dans les espaces mutables et/ou dent creuse. En appliquant un taux de rétention foncière de 10%, il resterait 75 disponibilités.

3. *Synthèse des besoins en logements*

Nombre de logements nécessaires pour atteindre l'objectif démographique après déduction des projets en cours et des permis de construire	238
Potentialités en trame urbaine après déduction de la rétention foncière	75
Logements à prévoir en extension	163
Besoin en surface avec une densité moyenne de 20/25 logements par hectare	7-9 ha

II. CHOIX DES ZONES D'EXTENSION

1. Les extensions mixtes

a. Cœur d'îlot rue Léon Blum

Un cœur d'îlot est repris en zone d'extension, en lien avec le projet de bégainage en cours de réalisation, et de manière plus générale avec le projet de requalification du centre-ville, qui fait l'objet d'un PAPAG (Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global). L'objectif est notamment de créer une liaison depuis la rue Molière, et de préserver le cheminement doux vers les équipements scolaires. Il présente une surface de 2,15ha, soit 43 logements potentiels en appliquant une densité moyenne de 20 logements/ha. Cette zone est enserrée dans un tissu urbain à la fois ancien (densité d'environ 30 logements/ha) et pavillonnaire (20 logements/ha).



Extrait du diagnostic foncier/extrait de l'OAP



Typo-morphologie urbaine autour du site

b. *Projet de renouvellement urbain : cité Rouge et Court*

Cet espace est actuellement en friche, avec un projet de logements en vis-à-vis sur la commune de Oignies. L'objectif est d'assurer une reconversion urbaine de ce site délaissé. Il présente une surface de 1 ha, soit 20 logements potentiels en appliquant une densité moyenne de 20 logements/ha. Un objectif de mixité sociale est également prévu sur ce site, avec a minima 30% de logements sociaux.



Vue aérienne du site et perspective sur la friche



Extrait de l'OAP

La densité moyenne autour du site est de 15 logements/ha.



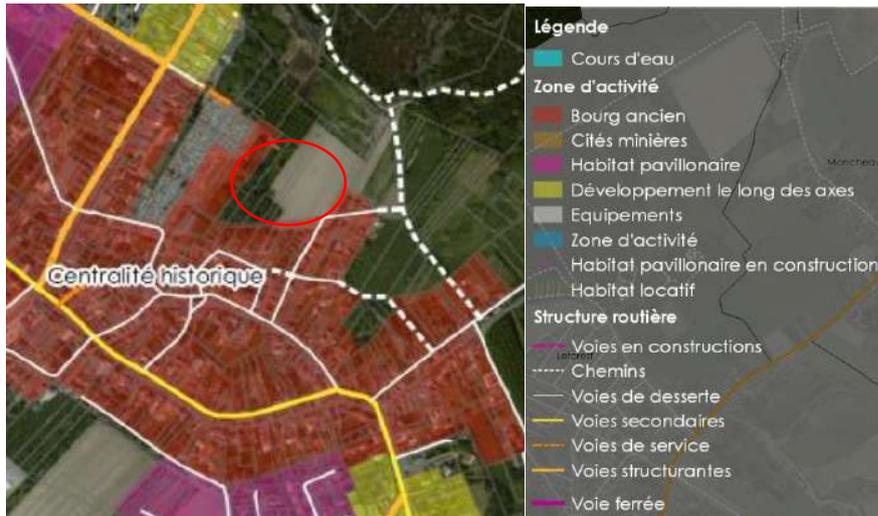
Typo-morphologie urbaine autour du site

C. Secteur rue de l'égalité et de la ruelle Ghesquière

L'objectif est de densifier l'arrière du tissu urbain au niveau de la ruelle Ghesquière, en lien avec l'extension prévue du cimetière. L'enjeu principal est la conservation de la liaison douce, qui permet de créer plusieurs connexions avec l'existant. Le site présente une surface de 1,24 ha, soit environ 24 logements potentiels avec une densité minimale de 20 logements/ha.



La densité moyenne autour du site est de 20 logements/ha.



d. *Secteur entre la RD54B et la RD54*

Ce secteur permet de poursuivre un projet en cours de réalisation, et ainsi de créer une connexion entre ce dernier et la rue Zola. Le site présente une superficie de 3,4ha, soit 85 logements potentiels en appliquant une densité moyenne de 25 logements/ha. L'un des enjeux du projet est la prise en compte des fossés existants. L'urbanisation de ce site est différée afin de limiter la consommation d'espace agricole.



La densité moyenne autour du site est de 25 logements/ha.



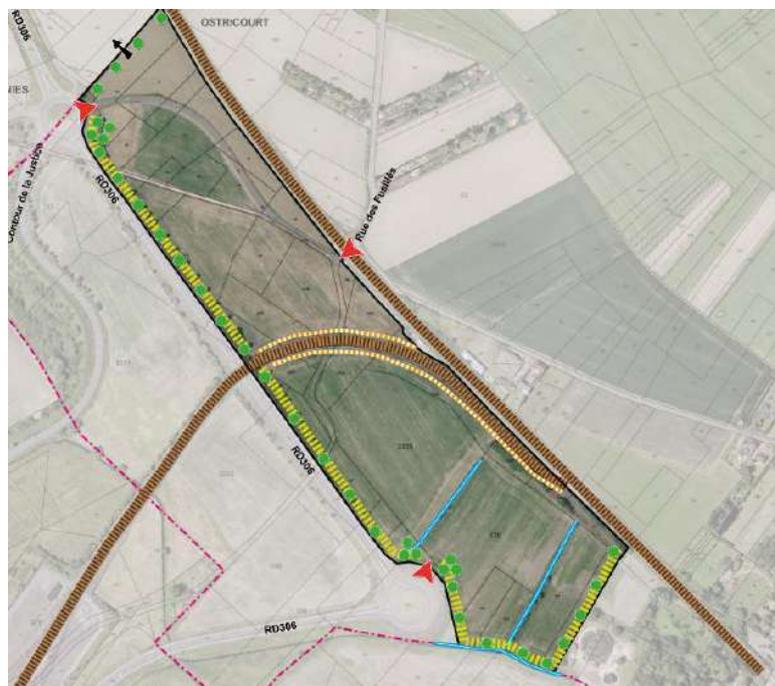
e. *Synthèse des logements potentiels dans les sites d'extension*

Site	Logements potentiels	Densité moyenne	Superficie (ha)
Cœur d'îlot rue Léon Blum	43	20 logements/ha	2,15
Cité Rouge et Court	20	20 logements/ha	1
Rue de l'égalité	24	20 logements/ha	1,24
RD54	85	25 logements/ha	3,4
Total	172	22 logements/ha	7,79

Les zones d'extension représentent 172 logements potentiels, en cohérence avec les besoins énoncés ci-dessus (163 logements en extension).

2. L'extension pour l'économie

Une zone d'intérêt communautaire est prévue sur le territoire communal, sur une superficie de 14,9 ha, à proximité immédiate de la zone Delta 3. Une partie des terrains est concernée par l'emprise de la voie ferrée sur un peu plus d'un hectare.



Extrait de l'OAP- zones d'activités

PARTIE IV : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, le Plan Local d'Urbanisme ne se contente plus de déterminer le droit des sols. Avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, il fixe des objectifs d'aménagement et définit une dynamique.

Les précédentes parties du document se sont efforcées de rappeler le passé, les racines et d'exposer l'existant ; la démarche est désormais de projeter l'avenir possible de la commune. Il convient donc d'expliquer le cadre et la mise en œuvre du projet urbain sur la durée, ainsi que d'énoncer les recommandations, en particulier au plan environnemental, paysager, architectural et urbanistique, visant à atteindre les orientations fixées.

I. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont dégagées à partir de l'analyse des besoins, confrontés aux documents supra-communaux, elle-même issue du travail de diagnostic.

Les choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables visent à assurer les objectifs définis à l'article L101-2 du code de l'urbanisme :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

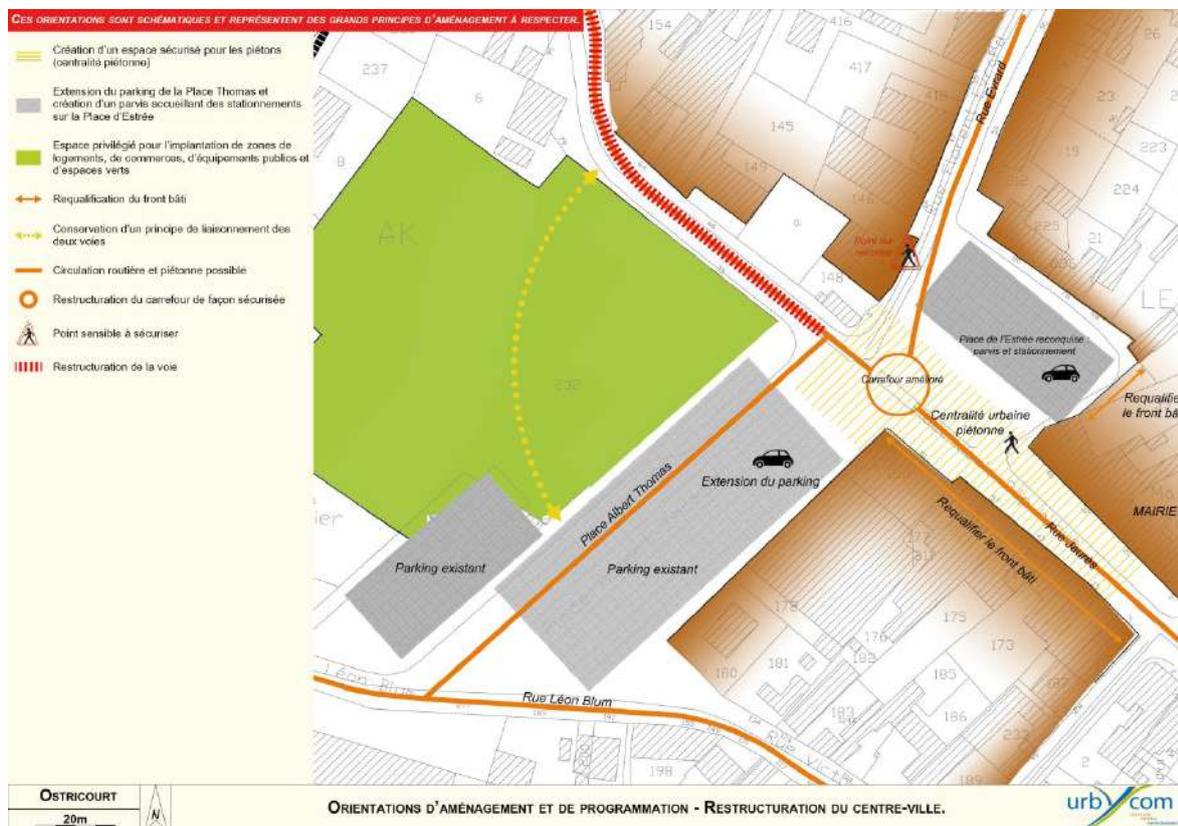
1. Politique d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat

a. Conforter la centralité de la ville

La commune souhaite créer une nouvelle centralité communale, à travers une opération de requalification du centre-ville, réalisée en partenariat avec le CAUE et l'EPF.

Cette restructuration aura pour objectif de créer une véritable centralité urbaine sur Ostricourt, marquée par une place qui constituera un espace de rencontre pour les habitants. Il s'agira également de dynamiser le centre-ville en permettant l'implantation de commerces de proximité. En ce sens, une orientation d'aménagement et de programmation a été réalisée, et un PAPAG (périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global) mis en place.

Ce projet permettra également de renforcer les équipements publics existants (écoles), et de prévoir un programme de logements à proximité immédiate des services et équipements.



OAP-restructuration du centre-ville

b. *Maitriser le développement du tissu urbain en exploitant le potentiel de densification existant*

Le PADD vise à prioriser le développement des constructions en tissu urbain existant pour limiter les besoins d'étalement urbain sur les terres agricoles ou naturelles.

Il vise ainsi à privilégier des opérations denses, qui ont le moins d'impact possible sur les surfaces agricoles et sur le paysage. En favorisant les opérations groupées et denses plutôt qu'une urbanisation dans le prolongement des axes routiers existants, il vise à :

- réduire les distances entre habitats futurs et la centralité urbaine,
- réduire la consommation de terres agricoles (les formes urbaines développées le long des axes routiers sont rarement denses car il s'agit généralement de tissus pavillonnaires),
- maintenir des « coupures agricoles »,
- maintenir des perspectives visuelles sur la plaine agricole ou les espaces naturels.

Globalement, le développement de nouvelles constructions à proximité de cette centralité devra être pensé de manière à garantir un certain équilibre organisationnel entre l'existant et les futures zones de développement.

Ces orientations répondent à celles du SCoT de la Métropole Européenne de Lille, qui précise que :

Les sites qui pourront être ouverts à l'urbanisation seront localisés en veillant :

- au rapprochement des projets d'urbanisation aux transports en commun ;
- à l'identification de limites à l'urbanisation afin d'éviter l'étalement et les linéaires urbains ;
- à la clarification du rapport entre la ville et la campagne ;
- à la protection de l'environnement et de la trame verte et bleue et à l'interdiction du développement des hameaux dépourvus d'équipements, services et transports en commun.

Source : DOO du SCoT p.10

Pour assurer une gestion économe de l'espace, un diagnostic foncier a été réalisé, permettant de confronter le nombre de logements potentiellement réalisables en tissu urbain existant au nombre de logements nécessaires pour atteindre la croissance démographique visée. Le comblement des dents creuses encore disponibles pour du logement contribuera à l'atteinte des objectifs démographiques et tout en limitant le besoin d'urbaniser en extension.

Dans le même but, le PADD privilégie les opérations de renouvellement urbain (reconstruction de la ville sur elle-même), notamment par la reconversion de friches urbaines.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été intégrées au dossier pour fixer les conditions d'aménagement ou de réaménagement des secteurs de renouvellement urbain (cité Rouge et Court).

Le gisement foncier potentiellement disponible pour la construction de nouveaux logements ne suffira cependant pas à accueillir le nombre de logements nécessaires pour atteindre l'objectif de croissance de 10% à l'horizon 2030. Le développement de nouvelles zones d'urbanisation doit donc être envisagé dans le cadre du PLU.

Le nombre de logements à produire pour atteindre cet objectif dépendra du desserrement des ménages (qui s'est accentué ces dernières années), mais aussi des phénomènes de démolitions ou de mutations de logements en autre destination.

c. *Assurer le renouvellement et la valorisation des cités minières dégradées*

Le projet tient compte du renouvellement de certaines cités minières dégradées : la cité du Bois versé, la cité des Beaux Sarts, la cité du Court Digeau, l'objectif étant d'améliorer ces différents quartiers. En ce sens, le règlement et le zonage du PLU visent à permettre ces opérations de reconversion, tout en assurant une intégration architecturale de qualité.

d. *Insérer les risques et nuisances naturels et technologiques dans la logique de développement du tissu urbain*

Le développement du tissu urbanisé se trouve contraint par les risques et par la nécessité de préserver des espaces naturels ou agricoles dont la richesse environnementale est constatée.

Plusieurs risques impactent le territoire communal :

- Le risque inondation, avec des zones inondées constatées recensées (ZIC), des inondations par remontées de nappe et le périmètre du PPRN : les zones de développement ont été localisées en dehors des secteurs à risque, et sur l'ensemble de la zone urbaine, le règlement précise que « Les caves et sous-sols sont autorisés dès lors que l'accès se fait depuis l'intérieur de la construction sous laquelle ils se trouvent. »
- Le risque technologique avec le PPRT autour de Titanobel, repris en annexe du PLU, qui est identifié au plan de zonage et impacte quelques constructions dispersées,
- Les aléas miniers, qui sont également retranscrits sur le plan de zonage,
- L'aléa retrait gonflement des argiles, pour lequel une mention du règlement du PLU précise que : « *la commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.* »
- Le risque lié à la présence de cavités souterraines, pour lequel le règlement du PLU précise que : « *la commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.* »
- Les sites et sols pollués, notamment le site Metaleurop.

Afin d'assurer la protection des personnes et des biens, le diagnostic du PLU détaille l'ensemble des risques connus, et les zones de développement ont été localisées en dehors des secteurs à risque. En outre, les fossés et cours d'eau font l'objet d'une protection réglementaire (article L.151-23 du CU).

e. *Anticiper le vieillissement de la population*

23% de la population d'Ostricourt a atteint plus de 60 ans. L'un des axes du PADD est donc de prévoir une offre adaptée afin de favoriser le parcours résidentiel, en diversifiant le parc de logements, pour répondre aux besoins de chacun et renouveler ainsi la structure de la population.

Le projet de béguinage en cours répond à ce principe, de même que le pourcentage de logements sociaux imposés pour certaines opérations.

Cette orientation répond aux objectifs définis dans le SCoT, notamment en p.54 du DOO :

Une offre nouvelle de logements sociaux au sein des centre-bourg et centre-village est en outre à développer au service des parcours résidentiels des ménages, notamment des ménages les plus jeunes qui peinent souvent à accéder à une offre de logements adaptés à leurs revenus dans certains territoires ayant subi une forte inflation des prix immobiliers et des loyers. Les villes d'appui et les villes relais sont à privilégier en tant que secteur de centralité permettant aux ménages les plus modestes d'accéder aux services de proximité et à des services de mobilité.

La diversité des typologies de logements à développer répond également à un besoin de faciliter les parcours résidentiels au sein même de la commune. Les logements de grande taille sont adaptés aux familles, notamment celles avec enfant(s). Toutefois, ces types de logements conviennent moins aux ménages d'une ou de deux personnes, que ce soient les jeunes, qui souvent, n'ont pas les moyens d'accéder directement à ces typologies, mais aussi les plus âgés, pour qui l'entretien ou encore les frais en énergie deviennent trop contraignants.

Diversifier le parc de logements d'Ostricourt permettra donc de satisfaire un plus large panel de profils de ménages et de permettre un parcours résidentiel complet au sein même de la ville.

Ces orientations répondent à celles du SCoT, notamment affichées en p.51 du DOO :

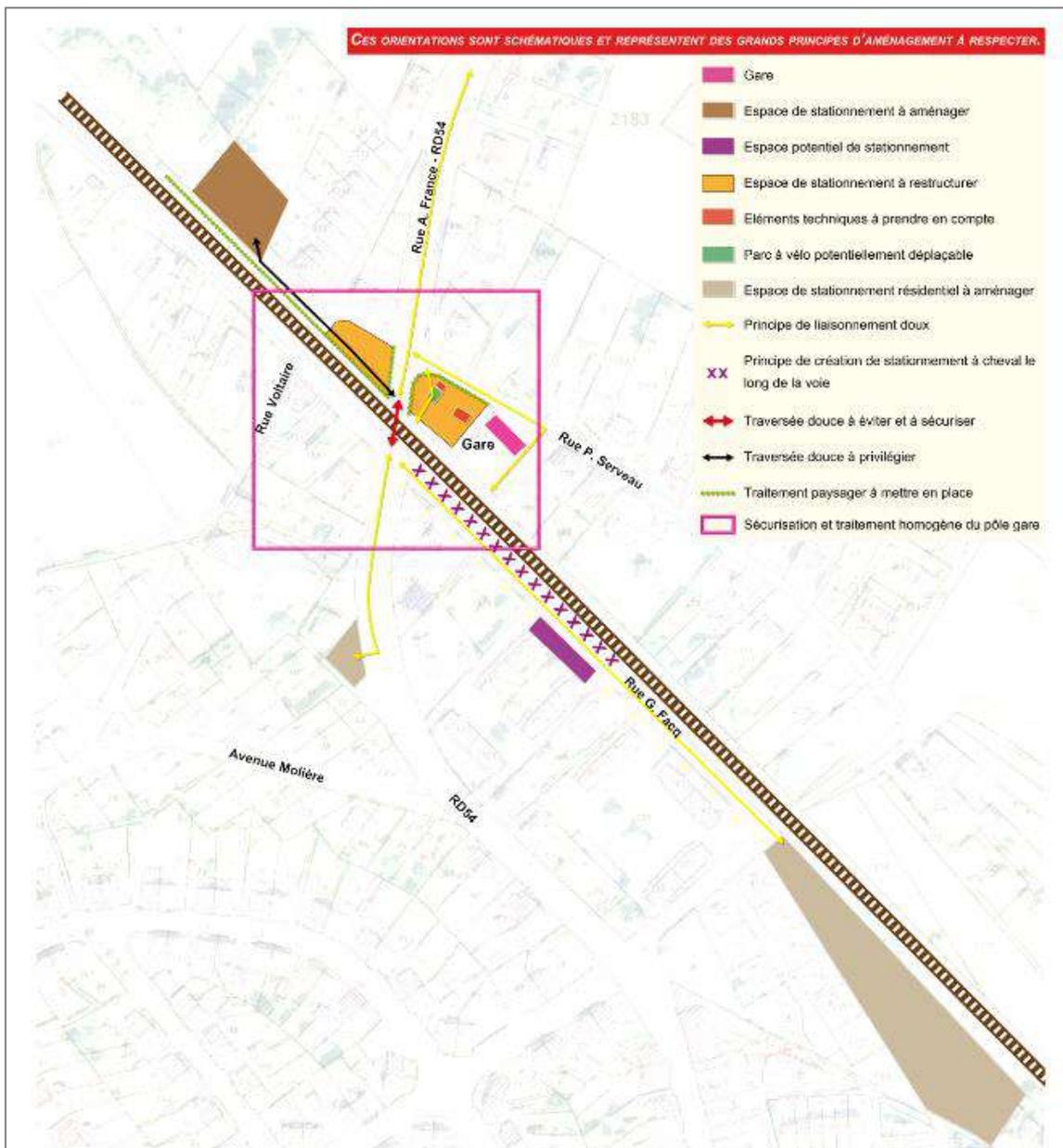
Cette production de logements doit répondre aux besoins de mixité (mode d'occupation, typologie et taille de logements...), dans le respect de l'équilibre territorial défini par l'armature urbaine, en privilégiant le développement urbain dans les secteurs les mieux desservis en infrastructures et en transports en commun, offrant un bon accès aux services et aux équipements, notamment aux commerces.

f. Améliorer le réseau d'énergie

La commune souhaite s'engager en faveur de la transition énergétique. Le règlement du PLU favorisera l'émergence de projet d'habitat durable en permettant le développement de nouvelles typologies d'habitat plus denses, et en permettant l'utilisation de matériaux renouvelables.

Des recommandations seront inscrites dans les orientations d'aménagement et de programmation, afin de permettre un projet durable.

De manière plus générale, le projet, en favorisant une urbanisation connectée aux centralités et en protégeant les liaisons douces, vise à réduire les déplacements automobiles et ainsi à améliorer la qualité de l'air. La requalification du pôle gare répond aussi à cette exigence. En ce sens, une orientation d'aménagement spécifique a été réalisée, afin d'améliorer la desserte à proximité de la gare, notamment douce, et les conditions de stationnement à proximité, à ce jour insuffisantes.



En outre, la commune souhaite favoriser le développement des énergies renouvelables, notamment à travers le projet d'unité de méthanisation collective dans le cadre de la reconversion des terres agricoles autour de l'ancienne usine Metaleurop.

2. *Projet de développement économique et des loisirs et des communications numériques*

a. *Préserver et intensifier l'offre existante en matière de commerces de proximité*

La commune possède un réseau d'artisans et de petits commerces qu'il convient de préserver autant que possible. En effet, les commerces de proximité et les équipements de moyennes surfaces doivent être équilibrés sur le territoire communal pour permettre une offre diversifiée aux habitants d'Ostricourt.

Cette orientation vise à maintenir une certaine mixité fonctionnelle au sein de la ville, de manière à réduire les besoins de déplacements. Les habitants peuvent accéder, sur place, aux équipements, services et commerces de proximité : cela participe à l'attractivité de la commune et à réduire la dépendance automobile ou plus globalement l'usage de l'automobile.

Le projet de requalification du centre-ville contribuera à ce principe, à travers une opération mixte visant à renforcer l'offre en commerce de proximité.

b. *Conforter la zone d'activité existante et faciliter l'implantation de nouvelles entreprises*

Le projet communal vise d'une part à pérenniser l'activité présente dans la rue du Bois Dion, aujourd'hui quasiment totalement investie, d'autre part à permettre le développement cohérent et pérenne de la zone économique intercommunale en soignant son insertion paysagère et en limitant son impact sur l'activité agricole. Pour cela, il sera nécessaire d'optimiser l'utilisation des surfaces dédiées à l'activité économique et d'assurer une transition qualitative entre l'espace urbanisé et les plaines agricoles. En ce sens, des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées, avec une orientation visant à « *implanter une végétation arboricole et arbustive sur les franges et en entrée de zone permettant l'intégration et le tamponnement des nuisances visuelles* ».

c. *Pérenniser l'activité agricole présente dans la commune et faciliter son développement*

L'activité agricole doit être préservée d'une part, parce qu'elle permet le maintien d'activités économiques propres à la ruralité et d'autre part, parce qu'elle garantit la sauvegarde des paysages.

Le PLU veille à préserver les espaces agricoles à enjeux (les terrains cultivés proches du tissu urbain et qui représentent une grande part des terrains exploités par l'exploitant, les pâtures...) et en limitant la consommation démesurée des espaces agricoles, naturels et forestiers par l'urbanisation.

Le projet répond à cet objectif en priorisant la densification du tissu urbain existant (comblement des dents creuses, cœur d'îlot et friches). Les zones d'extension prévues ont été délimitées de manière à ne pas créer d'enclave agricole ou de gêne à l'exploitation des terrains.

En outre, l'activité agricole doit pouvoir être maintenue durablement, et pour cela, être en mesure de se développer et de diversifier ses activités (vente de produits, logements étudiants...).

Le règlement de la zone A répond à cet objectif en autorisant les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural.

d. *Maintenir et renforcer les espaces dédiés aux loisirs*

La commune entend promouvoir le tourisme local sur le territoire, à travers la préservation des chemins de randonnées, des liaisons douces, mais également la valorisation du plan d'eau du Ratintout et de l'espace karting. Ces secteurs feront l'objet d'un zonage et d'un règlement adapté, tout en assurant la préservation de l'environnement et des paysages.

e. *Améliorer l'accès aux communications numériques*

Le règlement du PLU permettra de réglementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques, et notamment en matière de fibre optique.

Le déploiement du très haut débit est un enjeu pour le territoire, notamment parce qu'il représente un critère d'attractivité pour les entreprises mais aussi pour l'habitat.

Pour anticiper le déploiement de la fibre optique, le règlement impose la pose de fourreaux pour la fibre optique dans le cadre de nouveaux projets de voirie.

Cette orientation rejoint celle affichée dans le DOO du SCoT de Lille Métropole, page 61 :

le renforcement de la ville des proximités, pour les habitants comme pour les entreprises, via le renforcement du maillage de services et d'équipements sur le territoire (notamment en matière numérique) et l'amélioration de l'accessibilité ;

Et celle affichée en page 66 :

prévoir une desserte performante en numérique (très haut débit et fibre optique) en privilégiant la réalisation des espaces économiques les mieux équipés – ou les plus faciles à équiper ;

3. Politique en matière de transports et déplacements

a. *Préserver et valoriser les cheminements doux existants et faciliter les déplacements doux dans les nouveaux projets*

Le maillage doux existant sera préservé grâce à une protection au titre de l'article L.151-38 du CU dans le cadre du règlement, et les sites d'OAP font figurer les chemins existants à conforter.

De plus, les zones de développement de l'habitat affichent, via l'OAP, des principes de création de liaisons douces en lien avec le réseau existant.



Liaisons douces à préserver

De manière générale, les futurs projets d'aménagement devront s'appuyer sur l'organisation existante de la trame viaire et faire en sorte de ne pas la complexifier. L'organisation des futures zones de développement urbain devra tenir compte des logiques de flux existantes pour éviter de générer de nouvelles nuisances (par exemple, la création de carrefours dangereux sera proscrite). En ce sens, les OAP intègrent des principes de sécurisation de carrefour à créer.

L'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) devra être intégrée dans les logiques d'aménagement, que ce soit au niveau de la trame viaire existante mais également des futurs projets.

b. *Valoriser et marquer davantage les entrées de ville*

Dans les entités urbaines, les entrées de ville constituent la première perception de la commune, elles sont considérées comme de véritables éléments urbains à prendre en compte. Les entrées, tout en marquant le commencement ou la fin de l'urbanisation, doivent être traitées dans l'optique de créer un événement (travail sur le visuel et la signalétique) afin que les automobilistes aient la sensation d'entrer dans le tissu urbain et canaliser ainsi la vitesse.

Pour cela, des repères doivent signaler l'entrée dans le tissu urbain : perception minérale, front bâti, végétation marquant l'espace bâti. L'objectif est de favoriser une transition réussie entre espaces bâtis et non bâtis. En ce sens, l'étalement linéaire n'est pas encouragé, et les OAP prévoient des franges paysagères entre la partie urbanisée et la plaine agricole.

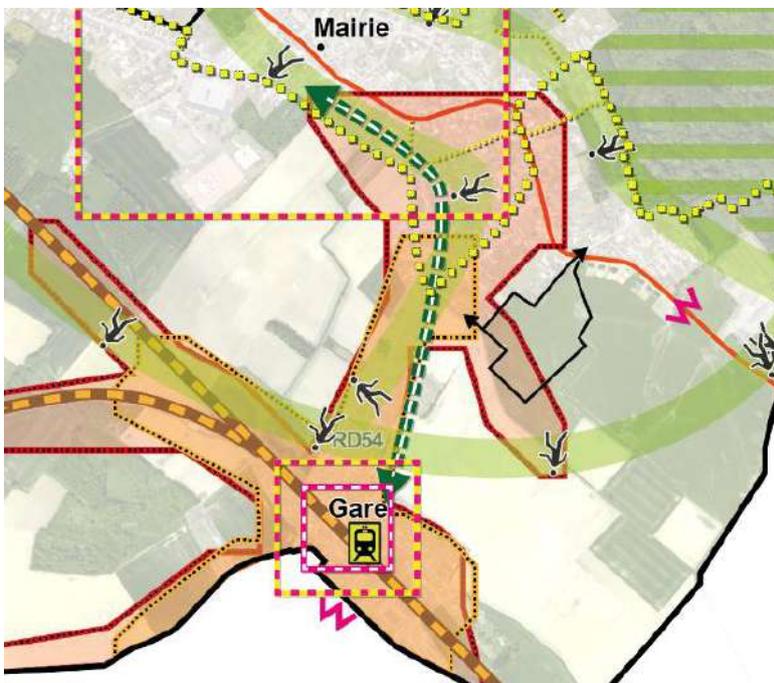
c. *Favoriser les connexions avec le réseau viaire existant*

Les OAP prévoient des bouclages, a minima piétonnier, pour les nouvelles opérations d'aménagement afin d'éviter les quartiers enclavés, l'objectif étant d'assurer la fluidité des déplacements.

Une OAP thématique déplacement a également été réalisée en ce sens, qui prévoit notamment de « favoriser les connexions avec le réseau viaire existant pour les futurs projets pour harmoniser le tissu urbain et éviter de créer des espaces enclavés ».

d. *Renforcer la liaison entre la halte SNCF et le centre-ville/ Considérer la problématique de stationnement*

L'un des axes du projet est de reconnecter la halte SNCF à la centralité communale, afin de faciliter l'utilisation des transports en commun et l'intermodalité. En ce sens, une OAP spécifique a été réalisée sur le pôle gare, et l'OAP déplacement prévoit de « renforcer la liaison entre la Halte SNCF et le centre-ville par un renforcement de la mobilité douce dans la rue Anatole France ». Le document prévoit également de « considérer la problématique de stationnement dans la requalification de l'espace public pour rééquilibrer et combler les besoins sur l'ensemble du territoire communal ». Des emplacements réservés ont été inscrits au zonage pour renforcer l'offre en stationnement aux abords de la gare.



Extrait de l'OAP thématique « déplacement »

En outre, des places de stationnement seront exigées pour toute nouvelle construction, afin d'assurer des stationnements suffisants pour éviter le stationnement gênant.

e. *Rééquilibrer l'usage des axes routiers à l'ouest de la ville*

La rue des fusillés présente actuellement des problèmes de sécurité, liés à des flux importants de poids lourds. L'aménagement de la nouvelle zone d'activités devra tenir compte de ce phénomène, avec notamment la création de deux accès depuis la RD306.

4. *Politique de préservation du paysage et du patrimoine*

a. *Préserver le patrimoine minier présent sur la commune, empreinte de son passé industriel minier*

La commune dispose de plusieurs cités minières sur son territoire, dont certaines subissent des opérations de requalification. Le règlement du PLU permet cette reconversion, tout en assurant un traitement architectural de qualité, intégré à l'environnement immédiat.

b. *Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine urbain*

Les éléments de patrimoine architectural ayant un caractère « remarquable » et qui participent à l'identité communale seront à préserver dans le PLU et à valoriser.

Des éléments de patrimoine urbain sont identifiés sur le plan de zonage et font l'objet de prescriptions réglementaires renforcées pour assurer leur protection (permis de démolir, aspect extérieur et volumes à conserver...). Il s'agit notamment des chapelles et du calvaire.

La mise en valeur des éléments remarquables du patrimoine participera également à développer l'activité touristique sur le territoire.

La préservation de l'identité urbaine locale sera également à prévoir en assurant une bonne intégration paysagère des projets de développement urbain à vocation d'habitat ou économique :

- En assurant une bonne intégration architecturale des nouvelles constructions au sein du paysage urbain et agricole ;
- En favorisant les plantations à l'intérieur et sur les franges des zones de développement ;
- En apportant un soin particulier aux transitions avec les zones urbanisées.

Cette orientation vise, comme pour le volet paysager, à conserver les richesses urbanistiques et architecturales d'Ostricourt, qui participent à la qualité du cadre de vie et à son attractivité.

Pour assurer l'intégration architecturale des nouvelles constructions au sein du tissu urbain, le règlement délimite des sous-secteurs de zone Urbaine selon leurs caractéristiques typomorphologiques dominantes, de manière à adapter les règles de volumétrie des nouvelles constructions au contexte environnant.

De manière générale, le règlement met en place des limites de hauteurs de constructions dans toutes les zones afin de garantir une intégration cohérente des futures constructions au regard de l'existant.

c. *Valoriser les perspectives visuelles qui renforcent l'attrait du paysage et l'identité de la ville*

Des perspectives remarquables ont été identifiées sur la commune lors du diagnostic paysager. Elles seront conservées et valorisées, notamment via les règles de hauteur maximale pour les nouvelles constructions. Le maintien en zone A des coupures agricoles permet également d'appliquer ce principe.

5. *Politique en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et maintien des continuités écologiques*

a. *Protéger les espaces naturels et les corridors écologiques présents dans la commune, réservoir de biodiversité*

Les enjeux environnementaux sont localisés à l'est du territoire, avec le bois de l'Offlarde, repris également en ZNIEFF de type 1, et plusieurs zones à dominante humide. Ces secteurs seront repris en zone naturelle, afin d'assurer leur préservation.

Le développement des zones à urbaniser est privilégié en dehors des secteurs à enjeu environnemental. Le choix des zones de développement de l'habitat, des équipements ou de l'activité économique s'est opéré en fonction des contraintes agricoles et naturelles du territoire.

Les OAP assureront des transitions réussies entre futurs projets urbains et espaces naturels et agricoles voisins. Des principes de végétalisation des franges ont été mis en place pour appliquer cette orientation du PADD.

En outre, Le règlement identifie les principales entités boisées du territoire en tant que qu'espaces boisés classés.

b. *Protéger les plans d'eau et fossés*

La protection des plans d'eau et des fossés est également l'un des axes du PADD. Ces derniers sont identifiés au zonage et bénéficient d'une protection au titre de l'article L.151-23 du CU. L'objectif est de limiter le risque d'inondation sur la commune.

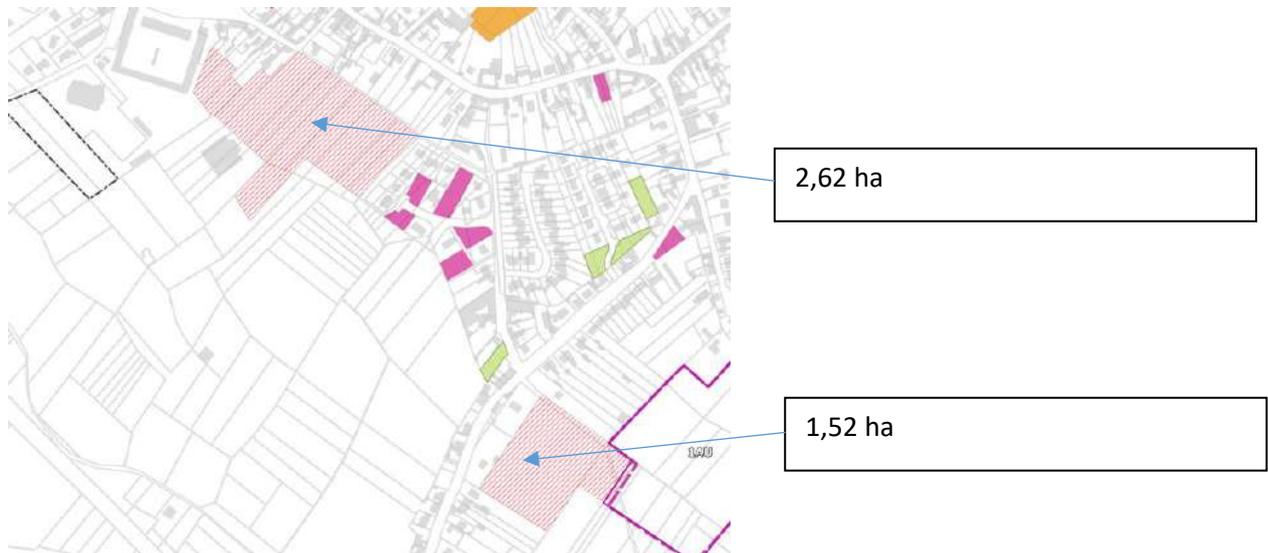
II. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

1. *Consommation d'espace entre 2006 et 2018*

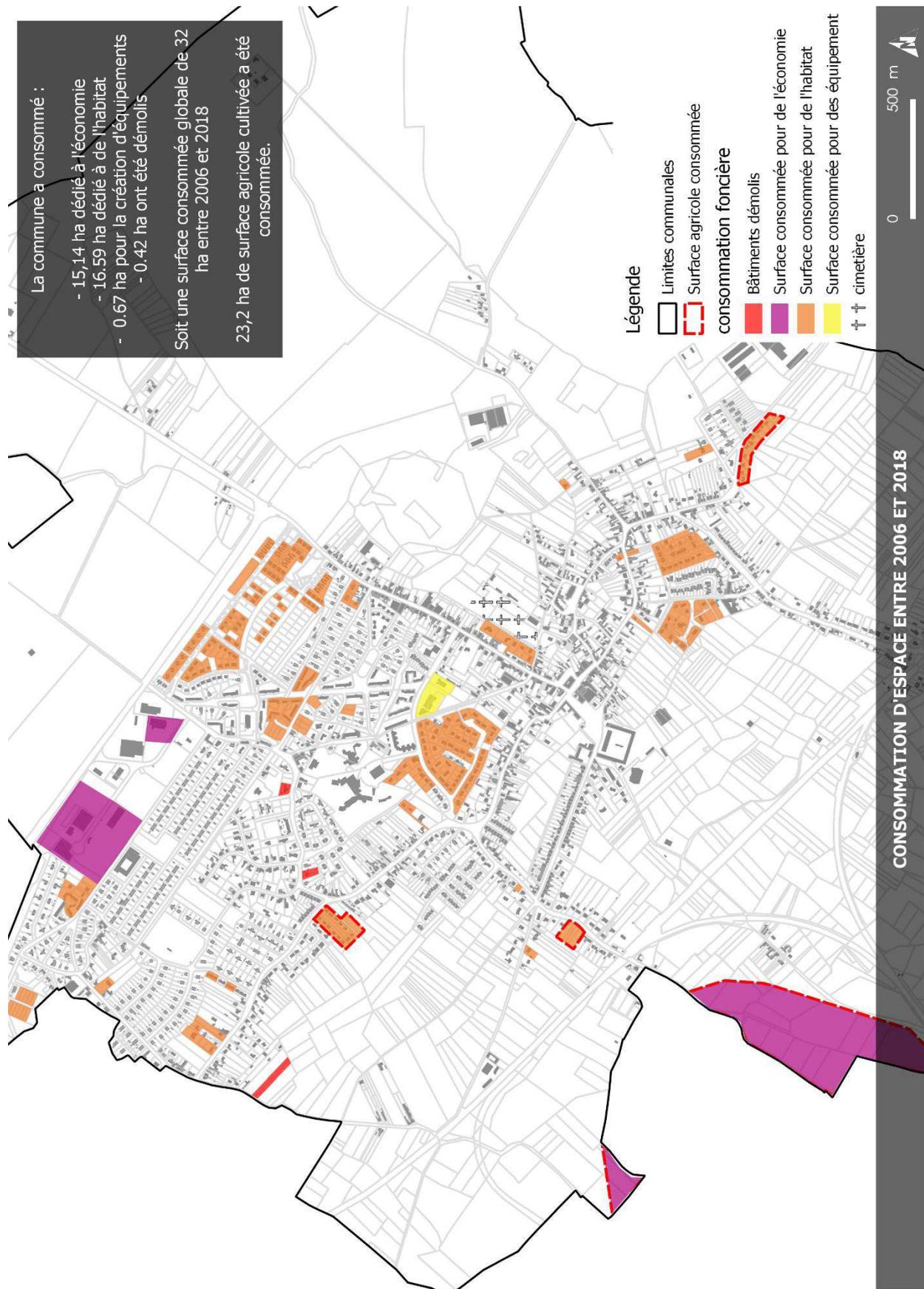
Le code de l'Urbanisme précise que le PLU doit apporter des justifications des « objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».

D'après interprétation des différentes photographies aériennes, **32 ha ont été consommés entre 2006 et 2018 sur le territoire communal, dont 12,09 ha de terres agricoles.**

Depuis cette date, les espaces suivants ont été consommés en extension :



Soit au total, 4,14 consommés en extension depuis 2018.



2 Incidence du PLU sur la consommation d'espace agricole

D'après le registre parcellaire graphique 2017 (Géoportail), les zones d'extension prévues engendreraient la consommation de terres agricoles suivantes :

Cité minière Rouge et Court : cette opération de renouvellement urbain n'entraînera aucune consommation de terre agricole



Secteur entre la rue de l'Égalité et la ruelle Ghesquière : l'urbanisation de ce site n'engendrera pas de consommation de terres agricoles



Secteur situé entre les RD54B et RD54 : cet espace n'est pas repris en zone cultivée d'après le RPG 2017.

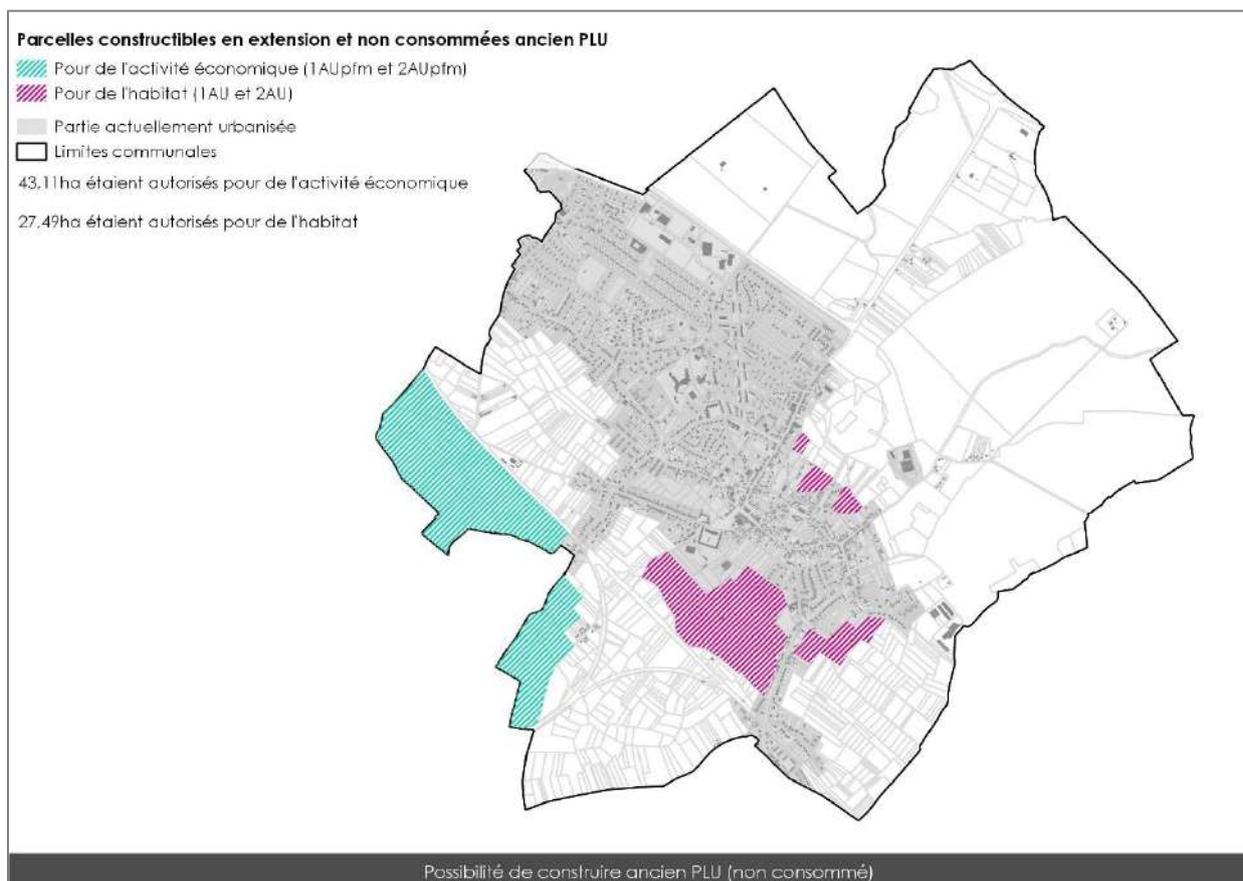


Zone d'activités communautaire : l'urbanisation de ce site entrainerait la consommation de 8,9 ha environ de terre agricole.



Au total, les projets d'extension engendreraient la consommation de 8,9ha de terres agricoles, uniquement sur la zone économique, d'intérêt communautaire.

En outre, les zones d'extension ont été réduites par rapport au document antérieur, dans un objectif de gestion économe des sols :



Dans le nouveau PLU, 7,79 ha sont prévus en extension pour l'habitat (surface divisée par 3,5), et 14,9ha pour l'économie (surface divisée par 2,8).

3. Tableau des surfaces

Le tableau suivant compare les superficies entre l'ancien et le nouveau document d'Urbanisme.

Ancien PLU		Nouveau PLU	
Zones	Surface (ha)	Zones	Surface (ha)
UA	40,1	UA	34 ,23
UB	145,5	UB	161,55 161,54
UE	11,5	UE	16,39
UH	2,2	UEpfm	9,79
Total U	198,8	UH	11,77
1AU	31,8	Total U	194,3
2AU	16,6	1AU	7,87
2AUpfm	31,13	1AUpfm	14,9
Total AU	78,5	Total AU	22,77
Zone A	175	Zone A	159,9
Zone N	307,1	Zone N	334,98 334,99
		Zone Nh	2,22
		Zone Nj	0,19
		Zone Nk	13,64
		Zone NI	0,07
		Total STECAL	13,9

III. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le présent chapitre permet de justifier les choix qui ont été retenus dans les orientations d'aménagement de la commune d'Ostricourt, ainsi que sur son environnement proche.

Ces orientations ont été établies en vue de garantir un minimum de qualité à cette zone, sur des thématiques telles que l'environnement, les paysages, les entrées de villes, le patrimoine, l'insalubrité, le renouvellement urbain ou encore le développement de la commune.

Nous rappellerons ci-dessous les objectifs principaux des aménagements définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Afin de limiter l'impact sur la consommation d'espace agricole, un échancier a été instauré dans les OAP :

- **Ancienne cité Rouge et Court : aménagement possible à partir de 2020,**
- **Secteur situé entre la rue de l'Égalité et la ruelle Ghesquière : aménagement possible à partir de 2020,**
- **Secteur situé entre la RD54A et la rue Léon Blum : aménagement possible à partir de 2023,**
- **Secteur situé entre la RD54B et la RD54 : aménagement possible à partir de 2025.**

1. *Secteur situé entre la RD54A et la rue L. Blum*

Le site d'étude dédié principalement au logement se trouve au sein de la commune d'Ostricourt et plus précisément au sein du tissu urbain principal communal à proximité du centre-ville.

Le projet urbanise en profondeur des espaces actuellement cultivés et végétalisés en cœur d'îlot.

Le projet est bordé de toutes parts par des fonds de jardins des habitations des rues Blum, St-Venant, M. Sénéchal, Molière et par une école. Aucune voie routière ne borde directement la zone. Seule une voie douce permettant la desserte arrière des habitations de la rue Blum borde le sud de la zone. L'impasse M. Sénéchal bute sur la zone de projet.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions mixtes : habitat traditionnel, habitat groupé, équipement, ...

La zone d'étude présente l'occasion de limiter l'extension urbaine communale en investissant en profondeur un cœur d'îlot. Elle sera l'occasion d'y implanter des logements résidentiels familiaux, un béguinage et l'extension de l'école existante.

Elle est accessible depuis la voie la bordant au sud, ainsi que par l'impasse Sénéchal.

Le projet s'intègre parfaitement dans le tissu urbain car il bénéficie de la proximité d'équipements et d'un réseau viaire développé.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.

Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

*Objectif de gestion d'éventuelles nuisances.

*Objectif de mise en valeur de l'axe de déplacement, via un traitement paysager, permettant de rendre agréable la traversée du site.

*Objectif de gestion paysagère des interfaces entre les différentes vocations.

Urbain

- *Objectif de renforcement de la centralité.
- *Objectif de densification urbaine via un aménagement en profondeur.
- *Objectif de mixité sociale et de diversification des logements.
- *Objectif de prise en compte des projets voisins.
- *Objectif de cohérence entre les secteurs via l'obligation d'aménager tous les secteurs en même temps.

Déplacements

- *Objectif de renforcement de la centralité.
- *Objectif de densification urbaine via un aménagement en profondeur.
- *Objectif de mixité sociale et de diversification des logements.
- *Objectif d'adaptation des voies en fonction de la vocation.
- *Objectif de mise en place d'une desserte sécurisée.
- *Objectif de liaisonnement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.
- *Objectif de gestion de la sécurité sur la RD afin de rendre la route sûre pour tous.
- *Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.
- *Objectif de limitation de l'enclavement du projet. Maintien de la possibilité de relier le projet aux voiries existantes et aux zones voisines.

2. *Ancienne cité minière Rouge et Court*

Le site d'étude dédié principalement au logement se situe à l'extrémité ouest du tissu urbain principal communal en limite communale avec Oignies.

Le projet requalifie des espaces libres anciennement occupés par la cité minière Rouge et Court. Un projet résidentiel est en cours de réalisation de l'autre côté de la rue des Fusillés sur la commune de Oignies.

La zone est actuellement occupée par des espaces enherbés et quelques arbres.

Le projet est bordé à l'ouest par la rue des fusillés (rue étroite et peu traitée), au sud et à l'est par des espaces cultivés et au nord par des jardins et quelques constructions annexes ou non.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions anciennes de ville, de l'habitat minier et des constructions neuves au sein du projet d'Oignies...

La zone d'étude d'une superficie d'1Ha présente l'occasion de réinvestir une ancienne cité minière. Elle est accessible depuis l'ouest via la rue des Fusillés.

L'intégration du projet dans un environnement résidentiel au sein d'un secteur résidentiel et agricole est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation. Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

*Objectif d'intégration à l'environnement.

*Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères.

*Objectif de mise en valeur de l'axe de déplacement, via un traitement paysager, permettant de rendre agréable la traversée du site.

*Objectif de maintien de vues valorisantes vers les espaces agricoles.

Urbain

*Objectif de mixité sociale et de diversification des logements.

*Objectif d'évolution future via la conservation de perméabilités vers les zones voisines.

*Objectif de densification urbaine via un aménagement en profondeur.

*Objectif de cohérence urbaine via l'obligation de réaliser une opération d'ensemble.

*Objectif de renouvellement urbain.

Déplacements

*Objectif d'intégration et de bouclage viaire afin d'éviter les voies en impasse et de fluidifier et répartir les déplacements.

*Objectif de hiérarchisation du réseau viaire et d'organisation des déplacements : Afin de favoriser les liaisons et fluidifier les déplacements.

*Objectif de limitation de l'enclavement du projet. Maintien de la possibilité de relier le projet aux voiries existantes et aux zones voisines.

*Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.

*Objectif de liaisonnement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

*Objectif de mise en place d'une trame « douce » dans le projet afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

*Objectif d'adaptation des réseaux viaires en place afin de supporter les nouveaux flux.

*Objectif de mise en place d'une desserte sécurisée.

3. *Restructuration du centre-ville*

Le centre-ville d'Ostricourt est peu ouvert et peu lisible. La refonte de ce secteur paraît indispensable pour redonner une identité plus marquée à la commune et pour améliorer le cadre de vie des habitants.

Le projet se situe autour de la Place A. Thomas, de la rue Jaurès, de la rue Evrard et de la rue Blum. L'urbanisme en place est constitué d'équipements, de commerces, d'habitats traditionnels de bourg, de ferme, de formes variées, de volumes et de styles variés.

La requalification du centre-ville permettant d'embellir et d'améliorer le cadre de vie communal et d'identifier précisément le centre-ville est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.

Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

*Objectif de mise en place d'espaces verts publics qualitatifs et adaptés au contexte.

*Objectif d'aménagement qualitatif des espaces publics afin d'y rendre agréable l'évolution.

Urbain

*Objectif de renforcement de la centralité.

*Objectif de mixité fonctionnelle.

*Objectif de valorisation patrimoniale.

*Objectif d'intégration architecturale.

*Objectif d'intégration du projet via le maintien et le renforcement de la trame urbaine existante afin de conserver la cohérence urbaine.

*Objectif d'intégration et de regroupement des espaces de stationnement.

*Objectif de renouvellement urbain et de requalification urbaine.

Déplacements

*Objectif de hiérarchisation du réseau viaire et d'organisation des déplacements : Afin de favoriser les liaisons et fluidifier les déplacements.

*Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.

*Objectif de liaisonnement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

*Objectif de mise en place d'une trame « douce » dans le projet afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

*Objectif d'adaptation des réseaux viaires en place afin de supporter les nouveaux flux.

*Objectif de regroupement des stationnements.

*Objectif de restructuration du réseau viaire de proximité.

*Objectif d'amélioration de la sécurité sur les zones identifiées comme dangereuses.

4. Zone d'activités – RD306

Le site d'étude dédié aux activités économiques se trouve au sein de la commune d'Ostricourt et plus précisément au sud-ouest de la commune. Elle vient en complément de la zone économique de Dourges existante et en extension : Plateforme Multimodale de Dourges.

Le projet urbanise des espaces actuellement cultivés et en partie végétalisés sur certaines franges. Une voirie traverse la zone et réalise le lien entre la rue des Fusillés et la RD306.

Le projet est bordé de toutes parts par des infrastructures routières et ferroviaire. La RD306 borde l'ouest de la zone, des voies ferrées bordent le sud et l'est et le nord est bordé par une route et quelques espaces agricoles.

Elle est accessible à l'ouest, au nord et à l'est par les rues des fusillés et son prolongement et la RD306.

Le projet économique s'intègre parfaitement dans un tissu économique existant aux alentours et il bénéficie de la proximité d'un réseau viaire développé.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation. Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

- *Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement et de gestion de nuisances via la création de franges paysagères.
- *Objectif de traitement qualitatif de la façade de la RD306, d'intégration et de qualité.
- *Objectif de prise en compte, de protection et de valorisation du réseau hydraulique existant.
- *Objectif d'accompagnement des voies par des traitements paysagers.

Urbain

- *Objectif de mise en valeur de l'entrée de zone et de ville afin de proposer un cadre agréable aux usagers.
- *Objectif de respect des servitudes liées au passage de la voie ferrée.
- *Objectif de limitation de l'enclavement du projet. Maintien de la possibilité de relier le projet aux secteurs alentours, notamment au nord.

Déplacements

- *Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.
- *Objectif de liaisonnement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.
- *Objectif de mise en place d'une desserte sécurisée et accueillant tous types de déplacements.

5. Secteur situé entre la RD54B et la RD54

Le site d'étude dédié principalement au logement se trouve au sein de la commune d'Ostricourt et plus précisément au sud-est du tissu urbain communal.

Le projet urbanise en profondeur des espaces actuellement pâturés et végétalisés situés en seconde trame du tissu existant.

Le projet est bordé à l'ouest et au nord par des fonds de jardins des habitations des rues France et Zola. Les limites sud et est sont limitées par des espaces cultivés et pâturés.

Un réseau hydraulique (fossés) traverse la zone et la borde à l'ouest et à l'est.

Un court linéaire libre de la zone de projet se situe le long de la rue Zola au nord. Un chemin de desserte agricole rejoint la zone au sud-ouest.

Un projet d'habitat est en cours de réalisation au sud-ouest de la zone de projet. Il convient d'intégrer ce dernier à la réflexion.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions mixtes : habitat traditionnel, habitat récent...

La zone d'étude d'une superficie de 3,4Ha présente l'occasion d'investir des espaces implantés en profondeur du tissu urbain.

Le projet bénéficie de la proximité d'un réseau viaire développé.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.

Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

*Objectif d'intégration à l'environnement.

*Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères.

*Objectif de préservation et de valorisation des ressources naturelles.

*Objectif de mise en valeur de l'axe de déplacement, via un traitement paysager, permettant de rendre agréable la traversée du site.

*Objectif de maintien de vues valorisantes vers la gare.

*Objectif de protection et de valorisation du patrimoine végétal.

*Objectif de protection, de conservation et de valorisation du fonctionnement hydraulique en place.

Urbain

*Objectif de densification urbaine via un aménagement en profondeur.

*Objectif de cohérence des aménagements avec les projets en cours.

*Objectif de maîtrise de l'aménagement dans le temps, via l'imposition de minima de densité par hectare.

Déplacements

*Objectif d'intégration et de bouclage viaire afin d'éviter les voies en impasse et de fluidifier et répartir les déplacements.

*Objectif de hiérarchisation du réseau viaire et d'organisation des déplacements : Afin de favoriser les liaisons et fluidifier les déplacements.

*Objectif de limitation de l'enclavement du projet. Maintien de la possibilité de relier le projet aux voiries existantes et aux zones voisines.

*Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.

*Objectif de gestion de la sécurité sur la RD afin de rendre la route sûre pour tous.

*Objectif de liaisonnement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

*Objectif de mise en place d'une desserte sécurisée.

*Objectif de mise en place d'un franchissement viaire sécurisé et adapté aux enjeux environnementaux.

6. Secteur situé entre la rue de l'Égalité et la ruelle Ghesquière

Le site d'étude dédié principalement au logement se trouve au sein de la commune d'Ostricourt et plus précisément au sein du tissu urbain principal communal à proximité de la centralité.

Le projet urbanise en profondeur des espaces actuellement végétalisés (arbres, arbustes, herbe...) et des espaces cultivés entre des résidences et le terriL.

Le projet est bordé au sud par la ruelle Ghesquière recevant des déplacements piétonniers, à l'ouest par des espaces végétalisés et le jardin d'une habitation, à l'est par des habitations et leurs jardins et au nord par des espaces cultivés et boisés.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions mixtes : habitat traditionnel, habitat récent, équipement, ...

La zone d'étude d'une superficie de 1,24Ha présente l'occasion de limiter l'extension urbaine communale en investissant des espaces situés en épaisseur du tissu existant.

Elle est accessible depuis le sud via une dent creuse libre de construction située le long de la rue Gambetta.

Le projet s'intègre dans le tissu urbain et bénéficie de la proximité d'équipements et d'un réseau viaire proche.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation. Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

- *Objectif d'intégration à l'environnement.
- *Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères.
- *Objectif de préservation et de valorisation des ressources naturelles.
- *Objectif de mise en valeur des vues vers le terriL.
- *Objectif de mise en valeur de l'axe de déplacement, via un traitement paysager, permettant de rendre agréable la traversée du site.

Urbain

- *Objectif de densification urbaine via un aménagement en profondeur.
- *Objectif de renforcement de la centralité.
- *Objectif de mise en place d'un emplacement réservé permettant d'anticiper l'acquisition de parcelles.

Déplacements

*Objectif de mise en place d'une desserte sécurisée.

*Objectif de restructuration du réseau viaire de proximité.

*Objectif de liaisonnement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

7. *Restructuration du pôle gare*

La gare d'Ostricourt est située à l'extrémité sud de la commune. Elle est au cœur d'un petit secteur résidentiel rattaché au tissu urbain principal par l'habitat linéaire de la RD54. Elle ne présente pas une localisation optimale pour les habitants d'Ostricourt, c'est pourquoi il convient d'envisager quelques améliorations concernant son accessibilité et ses fonctions.

Les points prioritaires à améliorer sont la sécurisation des déplacements de tous les modes (traversées de voies, de routes), la fluidité des flux et la gestion et l'intégration des stationnements, et l'intégration paysagère et la valorisation de ce secteur en entrée de ville.

Actuellement, le pôle gare permet des déplacements ferroviaires, accueille le stationnement de vélos et permet le stationnement un peu anarchique des voitures de l'autre côté de la RD54 par rapport à la gare.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions mixtes : habitat traditionnel, habitat récent, cité, équipement, ... Ces espaces résidentiels ne possèdent pas tous d'espaces de stationnement suffisants. Il conviendra d'intégrer cette problématique au projet de développement du secteur.

Le confortement de ce pôle dans sa dimension multimodale est un enjeu important.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation. Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

*Objectif d'intégration paysagère des espaces du projet dans leur environnement.

Urbain

*Objectif de mixité fonctionnelle.

*Objectif de connexion aux équipements afin d'en faciliter l'accès pour tous.

*Objectif d'intégration et de regroupement des espaces de stationnement.

*Objectif de création d'un pôle multimodal de déplacement sécurisé.

*Objectif d'adaptation des espaces publics au sein des secteurs résidentiels.

Déplacements

*Objectif de restructuration du réseau viaire de proximité.

*Objectif de développement de l'offre multimodale de déplacement.

*Objectif de regroupement des stationnements selon les secteurs et les vocations.

- *Objectif de liaisonnement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.
- *Objectif de gestion de la sécurité sur la RD54 et la voie ferrée afin de rendre le secteur sûr pour tous.
- *Objectif de sécurisation des intersections routières et ferroviaires afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.
- *Objectif de limitation de l'enclavement du projet. Maintien de la possibilité de relier le projet aux voiries existantes et aux zones voisines.
- *Objectif de développement adapté du réseau de transport en commun.

8. OAP – Déplacements

La commune d'Ostricourt possède un réseau d'infrastructures de déplacement bien développé sur son territoire. Elle dispose d'un réseau routier hiérarchisé allant de la route départementale (RD306, 54A, 54...) à la voie de desserte en passant par la voie de liaison. Des sentiers et itinéraires piétonniers (de randonnée ou non) sillonnent également la commune. De plus, Ostricourt dispose d'un réseau ferroviaire et d'une gare située au sud de la commune de façon déconnectée du centre-ville. Une voie ferrée principale se raccorde à trois voies ferrées secondaires au sud du territoire. La commune présente des fonctions variées sur son territoire allant de la résidence (tissu résidentiel), à l'activité économique (zone économique) en passant par les loisirs (zone de loisirs) et la préservation et valorisation de l'environnement (terril, espace boisé).

Les enjeux liés aux déplacements sont principalement liés à la fluidité et le bon liaisonnement des secteurs, ainsi que la sécurité de tous les usagers dans tous les modes de déplacement. La valorisation d'un territoire passe par ces principes et par l'embellissement du cadre de vie et donc des secteurs de déambulation.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation. Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

- *Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères.
- *Objectif de traitement qualitatif de la façade de la RD72, d'intégration et de qualité.

Urbain

- *Objectif de mise en valeur des entrées de ville afin de proposer un cadre de vie agréable aux usagers.
- *Objectif d'implantation des constructions avec un recul permettant de valoriser les abords de la zone et de limiter les fronts bâtis dans un contexte ouvert.

Déplacements

- *Objectif de restructuration du réseau viaire générant des conflits d'usage ou de sécurité.
- *Objectif de regroupement des stationnements.
- *Objectif de développement des liaisons douces au sein du territoire afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

- *Objectif de gestion de la sécurité sur les RD afin de rendre la route sûre pour tous.
- *Objectif de sécurisation des intersections routières aux abords des projets, des équipements afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.
- *Objectif de limitation de l'enclavement de secteur. Maintien de la possibilité de relier le projet aux voiries existantes et aux zones voisines.
- *Objectif d'adaptation des voies en fonction de la vocation (résidence, économie, loisir, équipement...).
- *Objectif de développement adapté du réseau de transport en commun.
- *Objectif de mise en place d'une trame « douce » dans la commune afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.
- *Objectif d'intégration et d'organisation des déplacements.
- *Objectif de hiérarchisation du réseau viaire et d'organisation des déplacements : Afin de favoriser les liaisons et fluidifier les déplacements.
- *Objectif de renforcement du déplacement multimodal au sein de la commune.

IV. CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS

L'objectif des dispositions réglementaires est de permettre la maîtrise et la gestion des évolutions tout au long du processus de transformation de l'espace, en cohérence avec les orientations définies au PADD.

Pour ce faire, le territoire d'Ostricourt est divisé en différentes zones délimitées en vertu de leur spécificité, leur fonction ou leur vocation. La délimitation et le règlement des zones ont été établis en vue de garantir des occupations du sol en harmonie avec leur environnement urbain ou naturel.

1. *Justifications des limites de zones*

Le territoire couvert par le PLU, correspondant à l'ensemble du territoire communal, est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Le découpage des zones s'est opéré en cohérence avec le projet communal : les zones urbaines couvrent la partie agglomérée de la commune ; les espaces agricoles sont préservés par un classement spécifique ; les secteurs naturels les plus sensibles font l'objet d'une protection accrue afin d'assurer leur sauvegarde.

a. *La délimitation de la zone urbaine*

Conformément à l'article R151-18 du code de l'urbanisme, les zones urbaines sont dites "zones U". « *Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ». Par équipements, on entend ceux liés à la desserte des constructions, c'est-à-dire la voirie, l'eau, l'électricité et le cas échéant, l'assainissement.

i. *Définir forme et profondeur de la zone urbaine*

Les limites des zones U ont été fixées pour englober l'ensemble des constructions existantes au sein du tissu urbain, leur jardin et les dents creuses lorsqu'elles sont suffisamment équipées, sauf exceptions (contraintes physiques, naturelles, techniques, ...).

Le principe de lutte contre l'étalement linéaire a été mis en place sur la zone U. La zone U reprend la partie actuellement urbanisée de la commune. Cette dernière s'arrête à la dernière habitation du même côté de la rue, même s'il y a des constructions en vis-à-vis (sauf exception décrite ci-après).

La zone U reprend les dents creuses desservies par les réseaux et situées à proximité d'autres constructions, conformément à la jurisprudence et à la définition de la zone U au sens du code de l'Urbanisme.

Les terrains apparaissant nus au cadastre au sein de la zone urbaine relèvent de trois catégories :

- il peut s'agir de projets en cours ou finalisés mais n'apparaissant pas encore au cadastre,
- de dent creuse (pas de projet connu actuellement mais qui présente un potentiel de construction),
- d'espaces publics, parking ou terrains attenants à une activité.

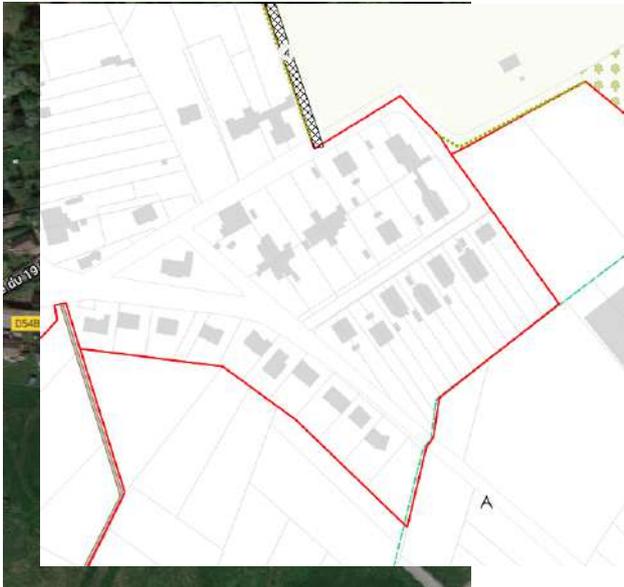
Les limites de zone U ont très peu évolué dans le cadre de cette révision générale de PLU. Les changements sont détaillés dans la partie suivante.

Les profondeurs de la zone urbaine permettent de répondre à une utilisation optimale des parcelles

des administrés (possibilités de construire des bâtiments annexes par exemple).

Le premier critère de la délimitation de la profondeur de la zone U est le parcellaire : les limites parcellaires témoignent généralement de la vocation globale de la parcelle sur laquelle la construction est basée.

Exemples de délimitation de zone U en fonction des limites parcellaires :



A quelques exceptions, le découpage de la zone urbaine ne suit pas les limites de parcelles :

- lorsque les fonds de jardins sont proches de secteurs à enjeux environnemental ou agricole, et constituent des espaces à enjeu car garants de la qualité des transitions entre agricole/naturel et urbain,
- lorsque les fonds de parcelles ne sont pas à vocation urbaine (de jardin), mais à vocation agricole ou naturelle.

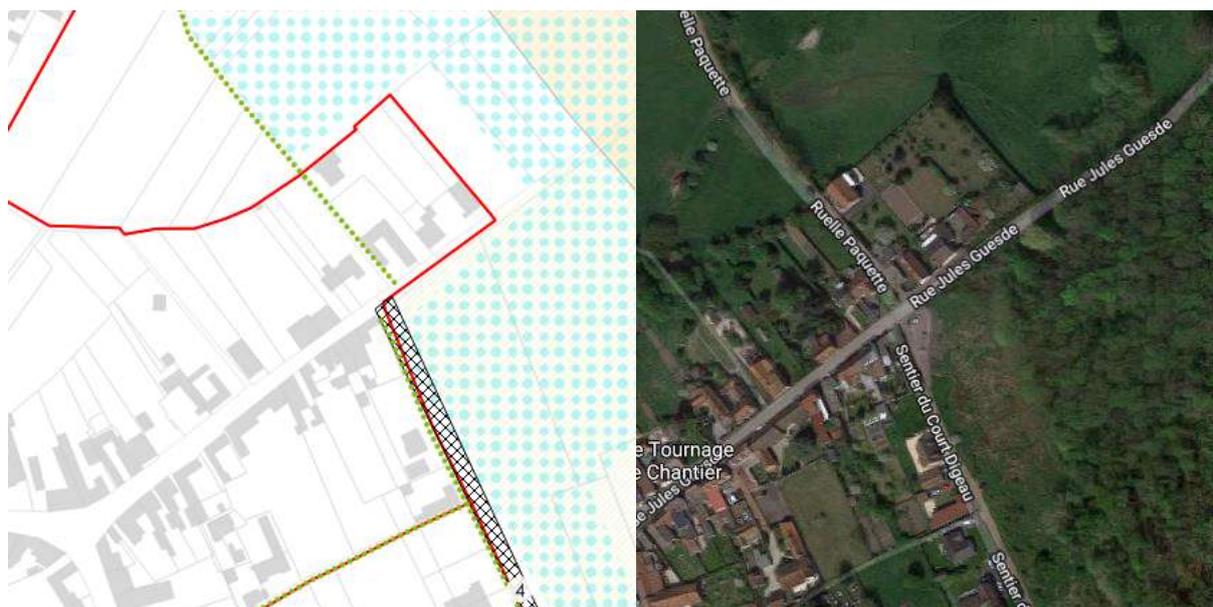
Exemple de découpage de la zone U avec reprise de fonds de jardin en A

Ces fonds de jardin étant particulièrement profonds (123 mètres), une partie a été affectée en zone A afin de limiter les constructions en second rang et d'assurer un traitement qualitatif entre espace bâti et non bâti.



De manière générale, le découpage de la zone U mixte a été réalisé de manière à favoriser la densification sous forme d'urbanisation « condensée », plus compacte, et moins étalée linéairement.

Le trait de la zone U est, pour cela, généralement stoppé à la dernière parcelle bâtie du même côté de la rue, ou à la dernière parcelle située entre plusieurs parcelles bâties (attenante à des parcelles bâties sur trois côtés).



Exemple de limite de zone rue Jules Guesde



Rue Molière, une parcelle communale est reprise en zone urbaine, pour un projet en cours

ii. Sous-secteurs

Différentes zones U ont été définies pour :

- prendre en compte les spécificités typo-morphologique des tissus urbains mixte ou à vocation principalement résidentielle (zone UA et UB),
- prendre en compte la vocation « unique » de certains sites (zone UE et UH).

- **la zone UA** correspond au centre-ville. Elle comprend un tissu urbain dense, avec des bâtiments implantés le plus souvent en limite d'emprise publique et en limites séparatives (mitoyennetés). La hauteur peut varier mais approche souvent R+2 (ou R+1+combles aménageables).

Il s'agit donc du tissu urbain historique, traditionnel.

Ce secteur est relativement mixte d'un point de vue fonctionnel : il compte de nombreux rez-de-chaussée commerciaux et concentre la plupart des équipements communaux (écoles, salle des fêtes, mairie...) :



Zone UA : rue Jean Jaurès

- **La zone UB** correspond au tissu urbain développé progressivement en périphérie du centre-ville. Il est principalement résidentiel mais comprend également quelques équipements. Les typomorphologies de bâti y sont variées, de type pavillonnaire, habitat minier ou traditionnel.



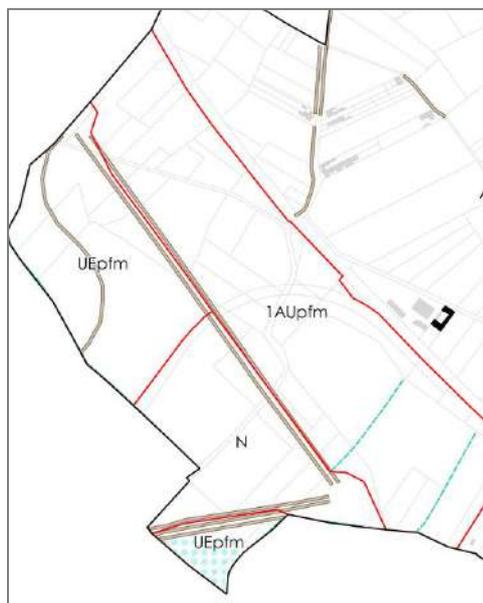
Zone UB : cité du Bois des Nonnes

Deux zones UE et UH ont été délimitées pour tenir compte des vocations spécifiques propres à l'activité économique pour la zone UE, aux équipements publics ou d'intérêt collectif pour la zone UH.

- La zone UE reprend la zone économique du Bois Dion presque totalement investie :



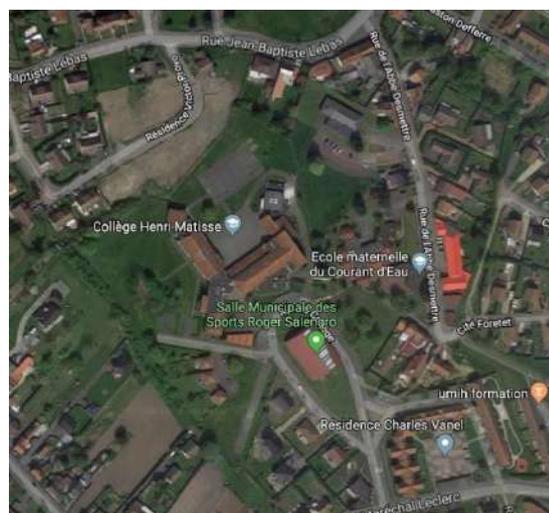
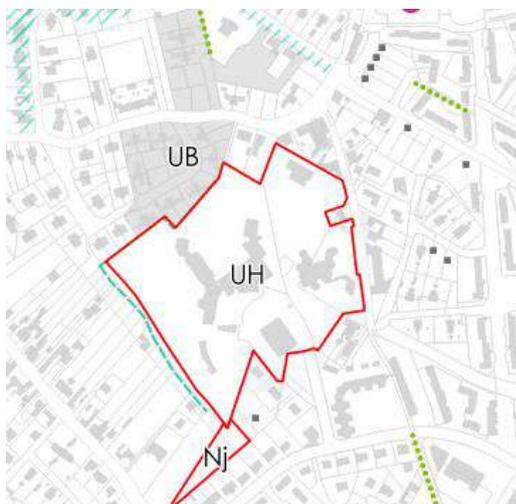
- La zone UEpfm reprend un projet en cours sur la plateforme Delta 3.



- **La zone UH** correspond aux emprises occupées par les équipements publics ou d'intérêt collectif de type terrains de sport, salle polyvalente, équipements scolaires.... Ils se trouvent à proximité immédiate du tissu bâti mixte. Même si très peu bâtis, ces terrains sont artificialisés donc correspondent à la définition de zone Urbaine.



Terrains de sport



Equipements scolaires et salle de sports



Equipements scolaires et terrain de sport : une parcelle est également reprise en emplacement réservé pour des équipements publics et d'intérêt collectif.

b. La zone à Urbaniser (1AU)

L'article R.151-20 prévoit que « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

Les zones 1AU sont destinées à une urbanisation à court et moyen terme. Elles font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

i. Zones 1AU mixtes

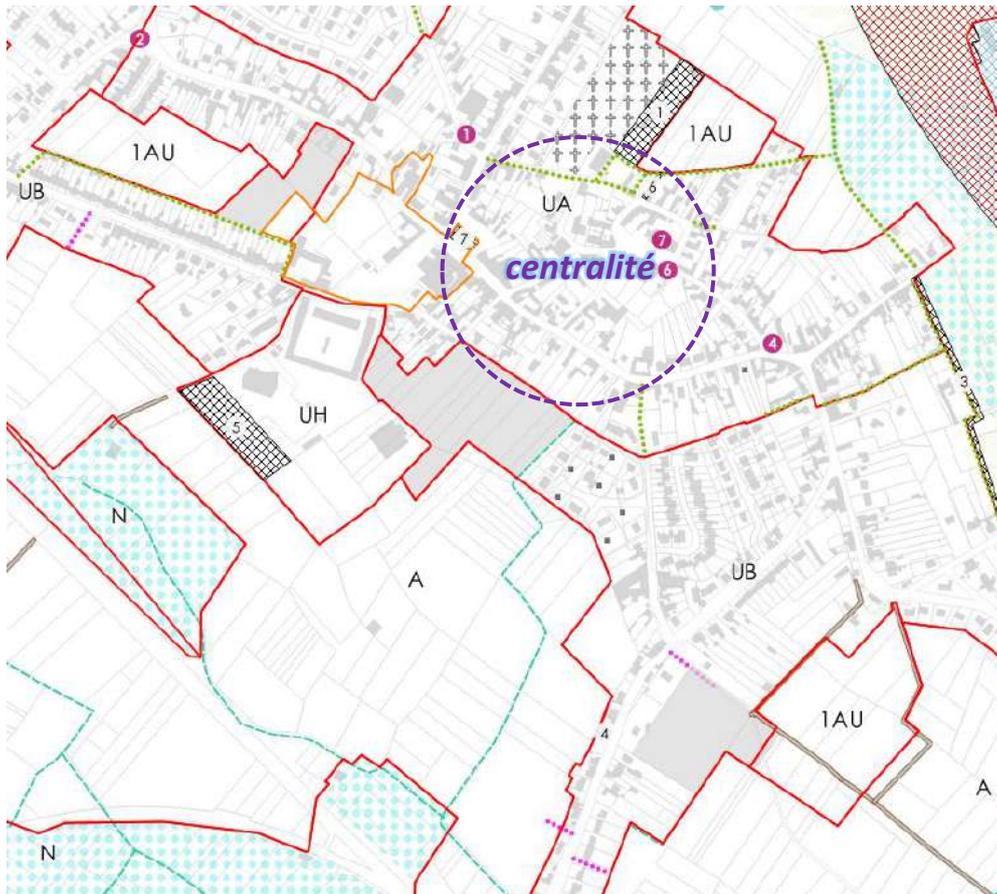
Les zones 1AU mixtes ont été créées pour répondre au besoin de produire de nouveaux logements, afin d'atteindre l'objectif de croissance démographique fixé dans le PADD. En effet, les potentiels fonciers présents dans le tissu urbain existant, en dent creuse et en renouvellement urbain, ne suffisent pas à accueillir les logements estimés pour compenser le desserrement des ménages et augmenter la population.

La mixité fonctionnelle sera admise, notamment pour offrir la possibilité de créer des commerces de proximité, activités de services ou encore des équipements à proximité immédiate des futures habitations.

La localisation de ces zones a été décidée selon plusieurs critères :

- les opportunités en termes de proximité et de raccordement avec la centralité urbaine,
- les enjeux liés aux risques, en particulier au risque d'inondation, ou encore aux contraintes liées aux servitudes d'utilité publiques,
- les enjeux agricoles présents sur la commune,
- les potentialités de renouvellement urbain,
- l'étude des possibilités techniques de réalisation d'un projet, au regard des accès possibles, de la topographie, du parcellaire et de la configuration des zones.

Sur les quatre zones AU à vocation mixte, trois sont situées à proximité immédiate de la centralité. La quatrième, cité Rouge et Court, est plus excentrée mais s'explique par le fait qu'il s'agit d'une opération de renouvellement urbain.



Les zones retenues se situent à proximité immédiate de la centralité urbaine, marquée par la concentration des commerces, services et équipements communaux.

Cette volonté de densifier à proximité du centre-ville vise à :

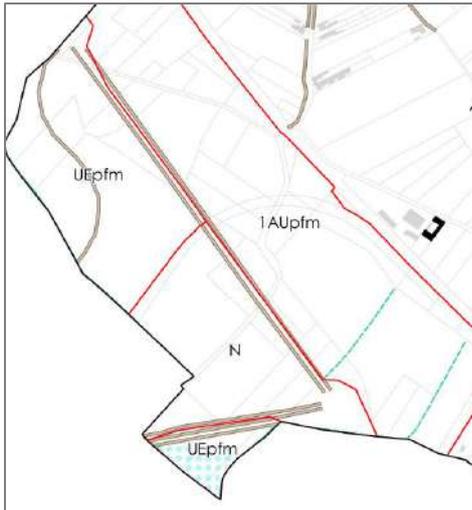
- réduire les distances entre lieux d'habitat et commerces, services, équipements de la commune, et à faciliter l'utilisation des modes doux (marche à pied, vélo) pour ces courts déplacements. Ainsi, l'usage de l'automobile ne sera pas nécessaire pour le plus grand nombre et s'en verra réduit.
- intégrer au mieux les futurs habitants à la vie locale : inciter à circuler et à fréquenter le centre-ville (commerces, services, équipements...).

Le développement n'a pas été autorisé au nord du territoire, par rapport aux nombreux enjeux environnementaux : ZNIEFF, zone à dominante humide, risques technologiques avec la présence de TITANOBEL...

ii. La zone 1AU_{pfm}

Une zone économique d'intérêt communautaire a été délimitée à l'ouest du territoire, en lien avec la plateforme Delta 3. La zone a été dessinée de façon à exclure la zone d'expansion de crue, et à permettre une connexion entre les deux ronds-points afin de permettre une fluidité du trafic.

Les enjeux liés à la présence des cours d'eau ont été intégrés à la fois dans les OAP et sur le zonage.



C. Les zones agricoles

i. Définition de la zone A

La zone agricole, dite "zone A", intègre "les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles" (article R.151-22 du code de l'urbanisme).

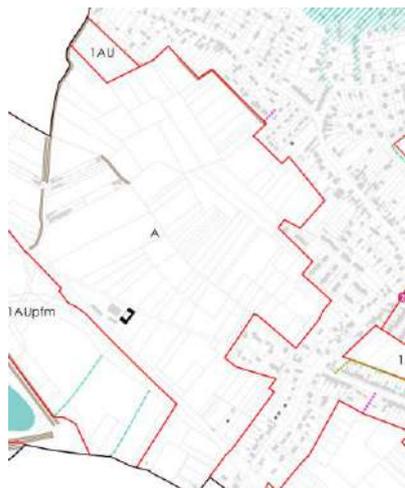
La zone est en principe inconstructible, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

La zone A correspond à une zone à vocation d'agriculture et d'élevage. Elle est dédiée à la protection et à la promotion de l'activité agricole.

Les objectifs de cette classification visent à :

- Prendre en compte les exploitations agricoles encore en activité sur la commune,
- Permettre aux exploitants de construire des bâtiments nécessaires à leur activité, ainsi que de diversifier leur activité en autorisant les activités complémentaires à l'agriculture.
- Maintenir le caractère exclusif de la zone dans un souci de compatibilité des occupations du sol sur le territoire communal.

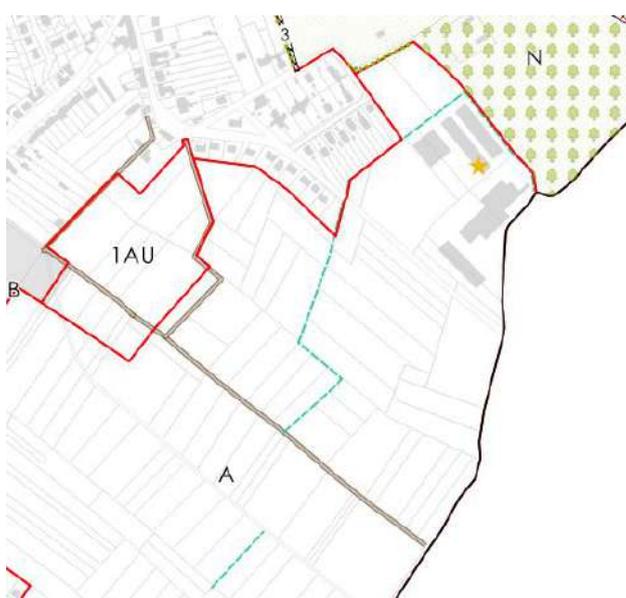
Sur la partie ouest, les espaces agricoles sont repris en zone A, hormis la zone d'expansion de crue au sud de la zone économique.



La zone agricole ne reprend pas les zones à dominante humide, même s'il s'agit d'espaces cultivés, afin de préserver les enjeux environnementaux sur le territoire.



La dernière exploitation située sur Ostricourt est classée en zone A, ainsi que l'ensemble des terrains attenants.



d. Zones naturelles

En vertu de l'article R.151-24, les zones naturelles et forestières sont dites "zones N".

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

La zone N correspond à une zone de protection des sites et des paysages. Elle est en principe inconstructible sauf exceptions.

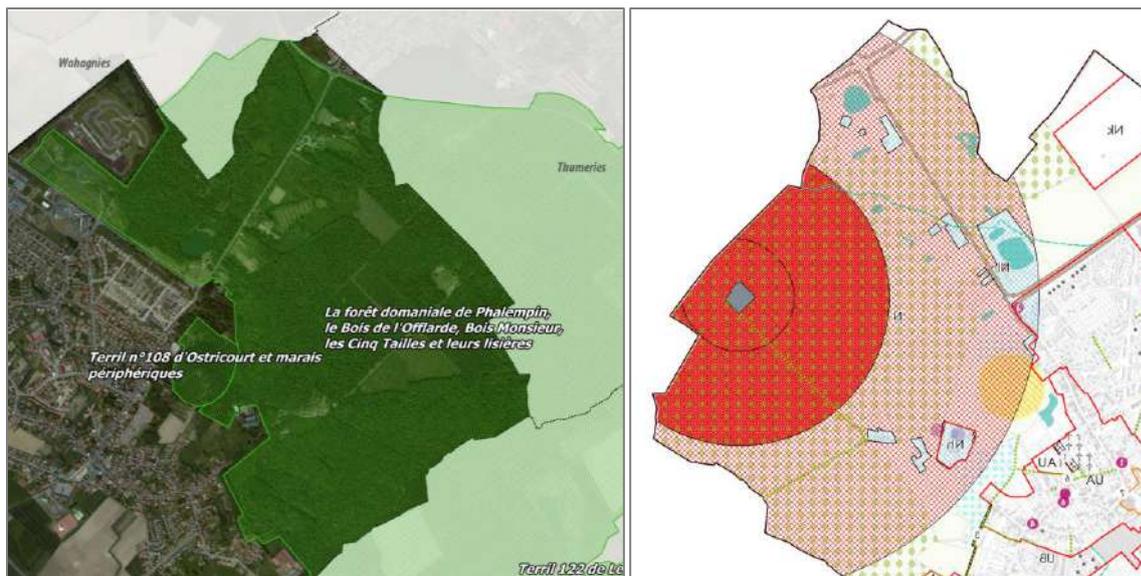
Les objectifs de ce classement visent à :

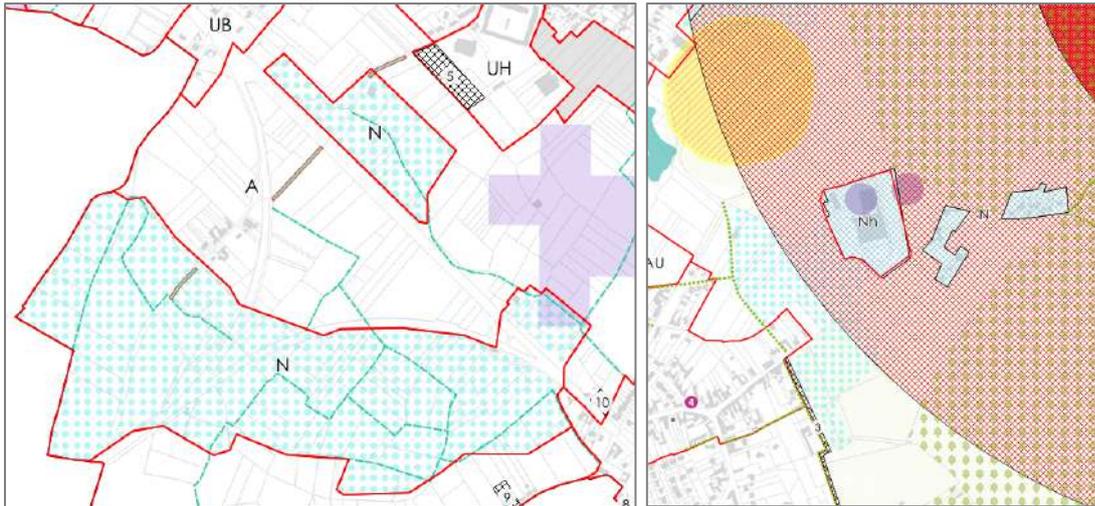
- Préserver les espaces naturels et les paysages.
- Protéger la biodiversité et les milieux humides.
- Conforter les corridors écologiques majeurs.

Les limites de cette zone se basent sur la délimitation des entités naturelles d'intérêt, des espaces boisés ou encore d'espaces à vocation initialement urbaine ou agricole, qu'il est question de renaturer.

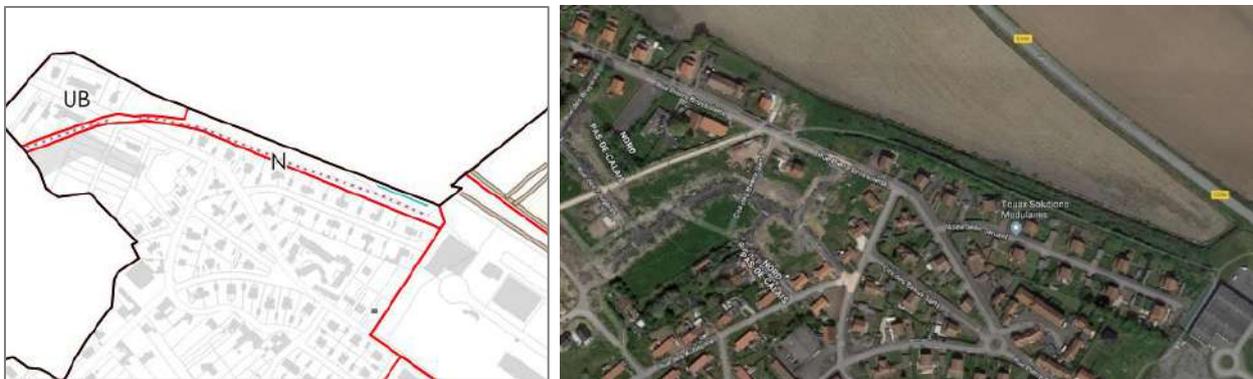
La zone N comprend :

- La ZNIEFF de type 1 qui reprend le bois de l'Offlarde et le terril,
- Les zones à dominante humide,
- La zone d'expansion de crue,
- Le cavalier.





Zone à dominante humide reprise en N



Cavalier repris en N

La zone naturelle comprend également des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au sens de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. Cet article prévoit que :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

La loi ELAN précise que le caractère exceptionnel de ces secteurs s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Quatre STECAL sont déterminés dans la zone N :

- **Le secteur Nk, destiné à l'activité de karting** : dans ce secteur, sont autorisés les équipements et constructions nécessaires à l'activité de karting dans des conditions permettant la meilleure intégration dans le paysage et la limitation des nuisances phoniques. L'emprise du secteur est limitée à l'existant. L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 40m².



- **Le secteur NI, destiné à des activités de loisirs, en bordure de l'étang de pêche.** Il présente une superficie de 750m² environ, et le règlement précise que les nouvelles constructions sont limitées à une emprise au sol de 50m².



- Le secteur Nh reprend des équipements publics et une activité économique. L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 150m². Le site représente une superficie d'environ 2ha.



- Le secteur Nj correspond à l'emprise des jardins familiaux. Il présente une superficie d'environ 1900 m².



2. Prise en compte des risques

La prévention des risques comporte deux grands aspects :

- Elle vise d'une part à limiter l'exposition de nouvelles personnes ou de nouveaux biens dans les secteurs réputés exposés aux risques ;
- D'autre part, elle consiste à veiller à ce que les aménagements réalisés sur une zone concernée par les risques n'aggravent en aucun cas le risque par ailleurs.

Le code de l'urbanisme impose au PLU de "*déterminer les conditions permettant d'assurer [...] la prévention des risques naturels prévisibles...*". Dans cette logique, il prévoit que les documents graphiques du règlement font apparaître s'il y a lieu "*les secteurs où l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, affaissements [...], justifient que soient interdits ou soumis à conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols*".

a. Les risques naturels

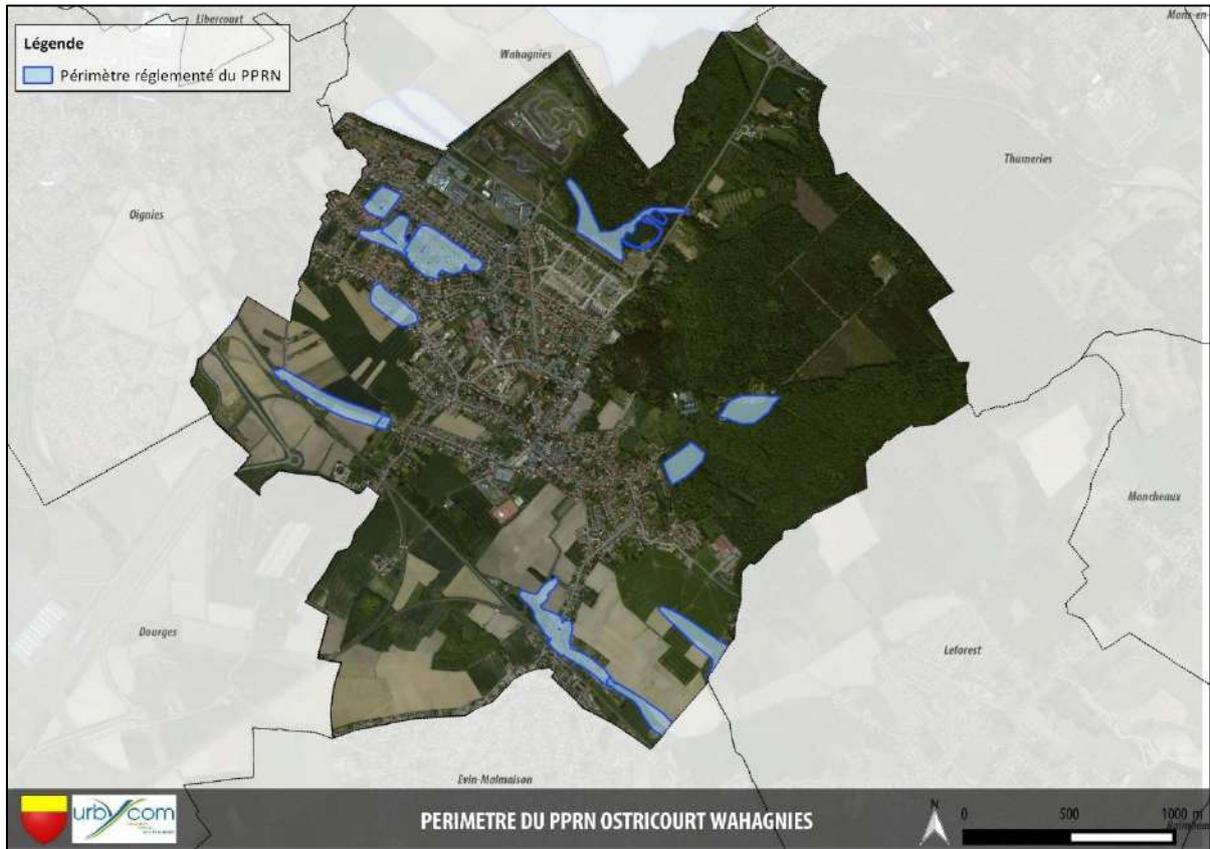
i. Le risque d'inondation

Sur l'ensemble des zones, le règlement du PLU fixe des règles pour les caves et sous-sols, en précisant que les caves et sous-sols sont autorisés dès lors que l'accès se fait depuis l'intérieur de la construction sous laquelle ils se trouvent. Il n'y a pas d'autres prescriptions édictées dans les zones inondables, l'objectif étant surtout d'informer les pétitionnaires des risques encourus.

Les zones inondées constatées : elles sont reprises à titre informatif sur le zonage.



Le Plan de Prévention des Risques Inondation : ce plan a été élaboré pour les risques d’inondation par ruissellement et coulées de boue. Les zones de développement sont situées en dehors des secteurs à risque. Le PPRi est annexé au PLU.



Au niveau des OAP et du zonage, les fossés sont repris en élément à protéger, afin de limiter le risque d’inondation. C’est notamment le cas au niveau du secteur entre la RD54B et la RD54, avec la préservation du filet Morand.



- Prendre en compte les fossés existant
- Aménager une bande paysagère végétalisée permettant la gestion du cours d'eau et de la transition entre les espaces

b. *Le risque sismique*

La commune est soumise au risque de niveau 2 (aléa faible).

c. *Le risque de mouvement de terrain*

Le règlement du PLU précise que : « *la commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.* »

d. *Le risque lié à la présence de cavités souterraines*

Le règlement du PLU précise que : « *la commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.* »

e. *Le risque minier*

Les risques miniers sont recensés à titre informatif sur le plan de zonage.

f. *Les risques technologiques*

Sites Basias

14 sites ayant accueilli une activité potentiellement polluante sont recensés par la base de données BASIAS. Cette information est reportée sur le plan de zonage ainsi que le lien vers le site Géorisques, qui fournit de plus amples informations.

Nuisances sonores

Des axes terrestres bruyants sont recensés sur le territoire communal. Une carte présentant les bandes de bruit générées est présente dans le diagnostic.

Le Plan de Prévention des Risques Technologiques :

Le périmètre du PPRT est repris sur le zonage, et annexé au PLU.

De manière générale, le plan de zonage signale sous un encart les risques avérés ou potentiels présents sur le territoire :

Pour rappel, la commune est concernée par d'autres risques :

- le risque sismique de niveau 2 (faible),
- le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.
- le risque inondation (PPRI de Wahagnies-Ostricourt).
- le risque d'inondation par remontée de nappe (secteurs de nappe sub-affleutante). Les périmètres délimités au plan de zonage sont indicatifs. La prise en compte du risque doit être regardée au cas par cas, en fonction de la localisation et du type de projet précis. D'autres secteurs que ceux délimités au plan de zonage peuvent être sujets à des risques d'inondation.
- le risque lié à la présence de cavités souterraines. Au sein de ces zones, il est fortement recommandé de procéder à des sondages pour s'assurer de la stabilité du sol, sous-sol, du terrain et des fonds voisins et d'adapter les techniques de construction : des travaux confortatifs sont recommandés pour la réalisation des opérations envisagées.
- le risque lié à la présence d'engins de guerre.
- Des axes terrestres bruyant : aux abords de ces axes, des normes acoustiques renforcées peuvent être demandées pour les projets de construction.
- Des sites basias, potentiellement pollués. Des informations plus détaillées sont présentes via le site : http://www.georisques.gouv.fr/connaître_les_risques_pres_de_chez_soi/ma_commune_face_aux_risques/rapport?codeInsee=59168

3. Justifications des outils mis en œuvre dans le PLU

a. Emplacements réservés

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les emplacements nécessaires "aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques" (article L.151-41 du code de l'urbanisme). Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve au plan de zonage, avec sa destination, la superficie de l'emplacement réservé et le bénéficiaire de la réserve.

Selon la jurisprudence, l'instauration d'un emplacement réservé relève du pouvoir discrétionnaire de la collectivité. Elle n'est pas subordonnée à l'utilité publique de l'ouvrage auquel l'emplacement est destiné (CE 15 avril 1996, commune Marin). Le contrôle du juge ne porte pas sur l'opportunité de la localisation de l'emplacement réservé à un endroit plutôt qu'à un autre (pour des terrains de sport : CE 31 juillet 1992 Association foncière Marclopt, pour un tracé de voie publique : CE 5 juillet 1995, Chaigne).

9 emplacements réservés sont mis en place sur la commune.

- L'emplacement n°1 porte sur l'extension du cimetière existant, qui ne dispose pas de places suffisantes aujourd'hui, le code général des collectivités territoriales précisant dans son article L.2223-2 que « le terrain consacré à l'inhumation des morts est cinq fois plus étendu que l'espace nécessaire pour y déposer le nombre présumé des morts qui peuvent y être enterrés chaque année. »



- Les emplacements réservés n°2, 7 et 9 sont destinés à des aires de stationnement, conformément aux dispositions de l'OAP « pôle gare ».



L'emplacement réservé n°3 est destiné à l'élargissement du sentier du Cours Digeau.



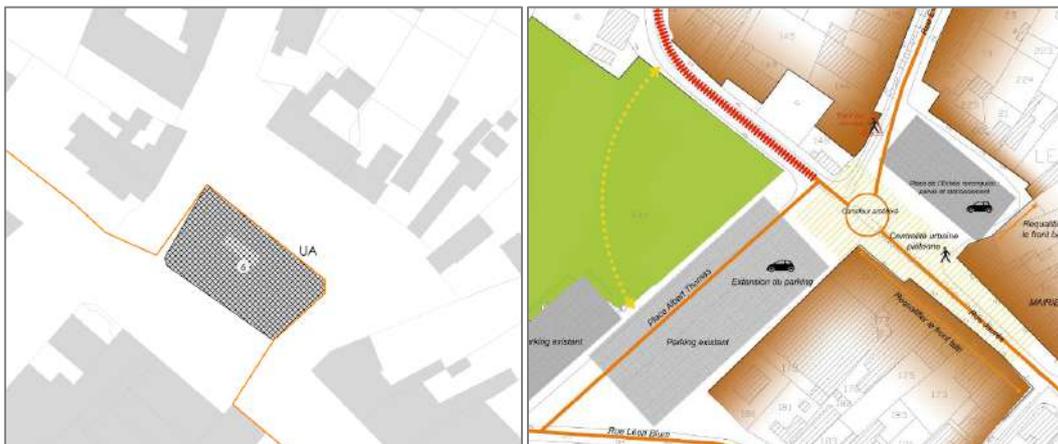
L'emplacement n°4 a pour objectif de réserver un accès sur l'arrière de la rue Anatole France, afin de ne pas entraver un développement éventuel sur l'arrière sur le long terme.



L'emplacement réservé n°5 est destiné à des équipements publics et d'intérêt collectif, dans la continuité du secteur d'équipements déjà existant.



L'emplacement 6 a été établi dans le cadre de la requalification du cœur de ville.



L'emplacement réservé n°8 est destiné à un équipement public et d'intérêt collectif.



b. *Protection des éléments de patrimoine urbain*

L'article L.151-19 du code de l'Urbanisme dispose que : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

Les éléments de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU apparaissent sur le plan de zonage.

Numéro	Nature
1	chapelle
2	Calvaire
3	Chapelle
4	Niche murale
5	Eglise
6	Chapelle
7	Eglise

Le règlement prévoit des prescriptions particulières à ces éléments de patrimoine urbain pour assurer leur préservation :

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

- *Dans le respect des prescriptions édictées à l'article II.2.a. et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort (acoustique, économie d'eau, d'énergie...) ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine urbain à protéger.*
- *La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.*

Sur les hauteurs :

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

- *En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.*

Sur les implantations :

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

- *Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage.*

Sur les aspects extérieurs des constructions :

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés en application de l'article L.151-19 du CU :

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être semblables aux matériaux d'origine. Les modénatures et éléments d'ornementation doivent être conservés.

Le rythme des ouvertures en façade ainsi que la dimension des ouvertures doivent être conservés.

Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

C. Protection des éléments naturels remarquables

L'article L.151-23 du code de l'Urbanisme précise que : « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent* ».

La commune a utilisé cet outil pour la protection des principales entités boisées, des cours d'eau et fossés, et pour le cavalier.

i. Les boisements

Pour les espaces boisés de plus de 1 ha (seuil appliqué au sein du territoire du SCoT de Lille Métropole), l'article L.113-1 du code de l'urbanisme entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.341-3 du code forestier.

Les principales entités boisées sont repérées sur le plan de zonage et assorties de prescriptions réglementaires spécifiques. Il s'agit d'espaces boisés existants, qui correspondent au bois de l'Offlarde.

Au total, 195 ha de boisements ont été identifiés pour être protégés. Ces entités boisées présentent toutes des intérêts écologiques, faunistique et floristiques à être protégées. Elles peuvent également présenter un intérêt paysager. De manière générale, elles participent à la qualité du cadre de vie.

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements qu'elle que soit l'opération envisagée. Sont par exemple déclarés incompatibles :

- Le passage d'une ligne à très haute tension
(CE 13 octobre 1982, commune de Roumare),
- La réalisation de deux voies d'accès à un parc de stationnement (CE 13 mars 1989, SCI Boulevard des Lions).

L'une des conséquences du classement en EBC est la déclaration préalable : elle est exigée pour les coupes et les abattages d'arbres. Ces dernières n'entraînent ni déclassement ni changement d'affectation de l'espace boisé classé. Il s'agit d'opérations d'entretien du boisement. L'autorisation de coupe et abattage est indépendante de l'autorisation de défrichement délivrée en application de l'article L.311-1 et suivants du code forestier (CE 13 janvier 1992, Association Amis-Saint-Palais-sur-

Mer). La coupe est l'opération présentant un caractère régulier, l'abattage revêt un caractère plus exceptionnel et limité.

Le défrichement a pour objet la destruction de l'état boisé d'un terrain. Selon un avis du Conseil d'Etat du en date du 26 mars 1973, constitue un défrichement « toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins de vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative ».

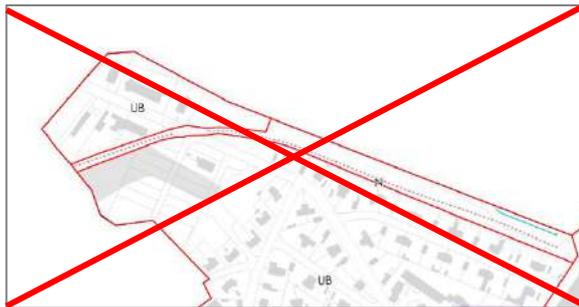
ii. Les cours d'eau et fossés

Ils font l'objet d'une protection retranscrite sur le plan de zonage. Cela se justifie le rôle qu'il peut jouer pour la lutte contre les inondations et pour du maintien des continuités écologiques.

La disposition suivante est intégrée au règlement : la continuité des fossés repérés au plan de zonage devra être conservée. L'entretien régulier des fossés est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

iii. Le cavalier

Le cavalier est classé en N et bénéficie également d'une protection au titre de l'article L.151-23 du CU.



Perspective sur le cavalier depuis la rue pierre Brossolette



d. Protection des chemins et des accès au titre de l'article L.151-38 du CU

Les principaux chemins, sentiers de randonnées ou voyettes sont repérés sur le plan de zonage pour être protégé au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, qui prévoit que « Le règlement peut 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 ».

Le règlement assurera la protection de ces linéaires : « Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des chemins doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé ».



..... Chemins piétons à préserver au titre de l'article L.151-38 du CU

..... Accès à préserver au titre de l'article L.151-38 du CU

Les accès agricoles à enjeux sont également protégés :



Accès protégés rue Anatole France

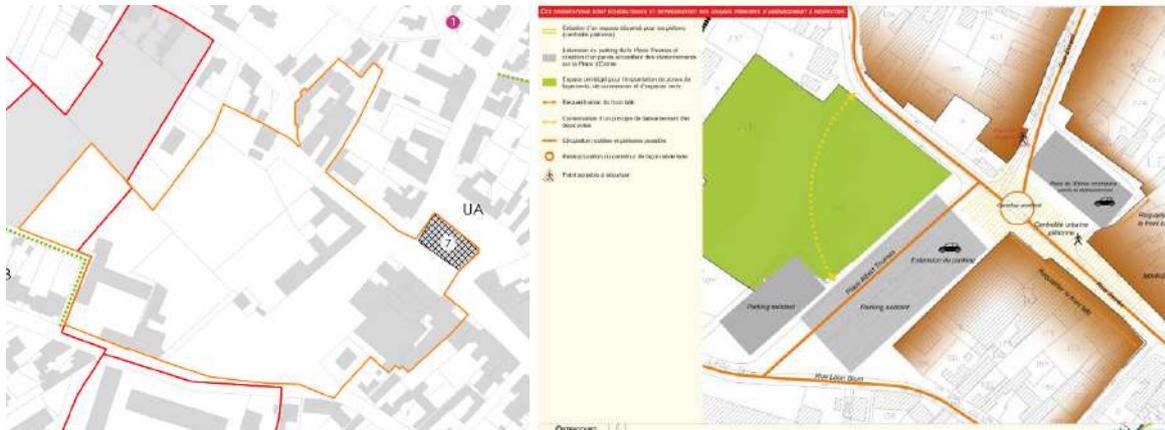


Accès rue Léon Blum et résidence le point du jour

e. *Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)*

L'article L.151-41 du CU précise que « le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués (...) dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Dans le cadre de l'opération de requalification du centre-ville, un PAPAG a été institué. Il reprend des espaces bâtis et non bâtis, en lien avec l'orientation d'aménagement et de programmation. Ce secteur fait l'objet d'une convention avec l'EPF.



Secteur à requalifier

f. *Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination*

L'article L.151-11 du code de l'Urbanisme autorise le changement de destination en zone agricole ou naturelle, des bâtiments. Il précise que le règlement peut : « désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites »

La loi d'avenir pour l'agriculture a généralisé à l'ensemble des bâtiments (identifiés dans le PLU) et non plus seulement au bâti remarquable, la possibilité du changement de destination. Six mois plus tôt, la loi ALUR du 24 mars 2014 s'était contentée d'étendre aux zones naturelles et forestières le dispositif qui était déjà prévu pour les zones agricoles permettant de désigner dans le PLU les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, pouvaient faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromettrait pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

La notion d'intérêt patrimonial recouvrait uniquement la valeur du bâtiment dans le patrimoine familial civil et ne se rattachait pas au caractère historique de celui-ci (Rép. min. n° 15429 : JO Sénat Q, 1er sept. 2005, p. 2262). Cette notion devait être interprétée de manière souple. Il s'agissait d'éviter le maintien de bâtiments sans intérêt ou la restauration d'un bâtiment qui défigurait le paysage ou d'un simple hangar en tôle ondulée, et non d'identifier des constructions « remarquables ». La collectivité disposait d'une grande marge de manœuvre pour définir dans son PLU les critères qu'elle retenait pour l'application de cette disposition (Rép. min. n° 11713 : JO Sénat Q, 29 juill. 2004, p. 1728).

Désormais, cette notion a disparu. La commune a retenu un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination, il s'agit d'un corps de ferme.



g. Identification des exploitations agricoles

A titre informatif, les exploitations agricoles en activité au moment de l'approbation du PLU sont localisées sur le plan de zonage.



V. JUSTIFICATIONS DES LIMITES ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL

1. *Dispositions générales*

I- Se superposent aux dispositions du présent règlement entre autres les dispositions ci-après du code de l'urbanisme :

1°/ Certaines règles du règlement national d'urbanisme ont un caractère d'ordre public, et restent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ils permettent de refuser le permis de construire, le permis d'aménager ou la déclaration préalable ou de ne les accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions, si les constructions, aménagements, installations et travaux sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;
- à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (R 111-26) ;
- à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27). Le caractère d'ordre public de cet article est relatif puisqu'il ne s'applique pas en présence d'une ZPPAUP, d'une AMVAP, ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme ne sont applicables qu'au stade de la délivrance des autorisations d'occupation du sol, mais font obstacle à la délivrance d'autorisations régulières au regard des seules dispositions du document local d'urbanisme.

2°/ L'article L.102-13 qui permet d'opposer le sursis à statuer :

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des

opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »

II- Prévalent sur les dispositions du P.L.U. :

1°/ Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un ou plusieurs document(s) graphique(s) et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du P.L.U.

2°/ Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, (article L.442-9 du code de l'urbanisme). Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager si à cette date le lotissement est couvert par un PLU. L'article L.442-10 du code de l'urbanisme prévoit que les documents du lotissement peuvent être modifiés par l'autorité compétente, après accord de la majorité qualifiée des colotis.

3°/ Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L.410-1 du code de l'urbanisme), à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

4°/ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-15 du code de l'urbanisme), sauf si le PLU en dispose autrement.

5°/ Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L.151-19 ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines ».

III- Se conjuguent avec les dispositions du P.L.U. :

1°/ Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

2°/ Les dispositions des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement sur le bruit, et notamment les arrêtés préfectoraux des 23 août 1999 et 14 novembre 2001...

2. *Usage des sols et destinations des constructions*

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit les destinations et sous-destinations, et les usages et affectations des sols, constructions et activités en chapitre 1 des règlements de zone.

En partie I.1. Sont réglementées les destinations et sous-destinations autorisées ou interdites.

En partie I.2. Sont réglementées les occupations et utilisations du sol interdites et celles admises sous conditions.

Une partie peut également prévoir une réglementation en termes de mixité fonctionnelle et sociale.

a. *Les zones U*

Répondre à la diversité

Les zones U, excepté les zones UE, UEpfm et UH, sont des zones diversifiées et mixtes. Elles permettent d'accueillir de l'habitat, des équipements, des espaces publics et des activités économiques. En effet, de nombreux types d'occupation du sol sont autorisés afin de pérenniser la diversité fonctionnelle du tissu urbain existant ou futur et de répondre au principe de diversité des fonctions urbaines inscrit au code de l'Urbanisme.

Quant aux zones UEpfm et UH, elles sont à vocation économique ou commerciales et à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et doivent conserver ces vocations respectives. Les habitations n'y sont autorisées qu'exceptionnellement, si nécessaires au fonctionnement d'une activité en place. En effet, ces zones n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux logements, d'une part parce que les activités en place risqueraient de leur apporter des nuisances, d'autre part pour des raisons urbanistiques : les typologies de bâtis, l'organisation de ces zones ne permettent pas d'envisager une implantation de logements qui soit harmonieuse, intégrée. Enfin, ces zones sont dédiées à la pérennisation des activités économiques existantes (ou des équipements pour la zone UH) et doivent ainsi assurer la possibilité pour elles de se développer (extension, nouveaux bâtiments, installations...).

Avoir des utilisations et occupations compatibles

Il est évident d'interdire ou de soumettre à conditions les implantations incompatibles avec les autres destinations autorisées telles que les activités industrielles, les établissements industriels d'élevage, d'engraissement ou de transit d'animaux vivants de toute nature sont interdit, ou l'activité agricole (pas interdite mais soumise à condition). Ainsi, les nouveaux sièges d'exploitation sont interdits en zone agricole.

Ces dispositions permettent de répondre au principe de mixité fonctionnelle, tout en préservant les habitants des nuisances.

Maintenir le cadre de vie

Les zones mixtes doivent contenir des espaces tant publics que privés laissant une perception urbaine agréable. Ainsi, l'habitat léger de loisirs, les terrains de camping et le stationnement collectif de caravanes ne sont pas admis. Il en est de même pour les baraquements précaires démontables ou toute autre annexe réalisée avec des moyens de fortune.

Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et autres déchets sont interdits quelle que soit leur superficie ou leur durée.

Prendre en compte les risques

Les caves et sous-sols sont autorisés dès lors que l'accès se fait depuis l'intérieur de la construction sous laquelle ils se trouvent, afin de limiter les risques. En outre, il est précisé que les exhaussements sont interdits s'ils entraînent un aggravement de l'aléa inondation. Ceci sera à apprécier au moment de l'autorisation d'urbanisme, selon la situation du terrain.

b. *La zone 1AU*

Les zones 1AU répondent également à la volonté d'une mixité fonctionnelle dès lors que celle-ci ne nuit pas à la vocation principale d'habitation de ces zones (ces zones étant réalisées pour répondre à l'objectif premier de créer de nouveaux logements).

Pour les mêmes raisons que celles évoquées ci-dessus, le règlement de la zone 1AU reprend les mêmes interdictions qu'en zone U : constructions ou installations qui seraient incompatibles avec le caractère de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la sécurité ou la salubrité publiques, les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune, les HLL ou abris pour l'habitation constitués d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (pour le maintien de la qualité du cadre de vie)...

Par ailleurs, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager. Comme en zone U, les risques ont été pris en compte dans la zone, en précisant que les caves et sous-sols sont autorisés dès lors que l'accès se fait depuis l'intérieur de la construction sous laquelle ils se trouvent, et que les exhaussements sont interdits s'ils entraînent un aggravement de l'aléa inondation.

Dans la zone 1AUPFM (mais également UEpfm), sont autorisées :

-Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera pas pour leur voisinage, ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone,

-les aires de stockage et les dépôts divers uniquement liés à l'activité autorisée doivent être intégrés (aménagement paysager limitant l'impact visuel).

-les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone,

-les constructions dont la présence peut être rendue nécessaire ou utile par la présence de la plateforme : hôtellerie, restauration, commerces, station essence, installations liées à l'entretien des véhicules ou tout autre service lié à l'activité de la plateforme.

-Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires pour les types d'occupation ou utilisation des sols autorisés, ainsi que ceux nécessaires à la gestion hydraulique et paysagère de la zone.

C. *La zone agricole*

Une zone strictement réglementée pour l'activité agricole

Les sous-destinations autorisées sont les suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les habitations de type logement à condition qu'il soit nécessaire à l'activité agricole ;
- l'artisanat, le commerce de détail et l'hébergement hôtelier et touristique, dès qu'ils sont liés à une activité agricole ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics, compatibles avec la vocation agricole de la zone.

Ces sous-destinations ne sont autorisées que sous certaines conditions, excepté en ce qui concerne les exploitations agricole ou forestière. Ainsi, sont interdites toutes occupations ou utilisations des sols non liées à l'activité agricole, ou non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Afin d'éviter une incompatibilité entre l'espace agricole et l'habitat, l'habitat y est admis que s'il est nécessaire aux personnes dont la présence est obligatoire pour assurer la surveillance de l'exploitation. Néanmoins, dans le but d'éviter le mitage de la plaine agricole, ces constructions à destination d'habitat doivent être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation (à 100m maximum du corps de ferme). En effet, les principes de renforcement de la centralité et de concentration de l'urbanisation autour du centre sont incompatibles avec la prolifération d'habitations au sein du territoire rural.

Les annexes et extensions des habitations existantes y sont toutefois autorisées, sous des conditions de limite d'emprise au sol (pour éviter l'imperméabilisation des terres et l'impact paysager), de hauteur (pour limiter l'impact paysager).

Favoriser la promotion de l'activité agricole et sa diversification

L'activité agricole est ici entendue au sens large. Le règlement permet d'y inclure l'ensemble des activités liées au monde rural et la diversification des activités, conformément à la définition des activités agricoles évoquées à l'article L.311-1 du code rural. Il s'agit des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement, et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

Les constructions sont agricoles en fonction de leur destination et non de la qualité ou de la profession du pétitionnaire. Ainsi, les bâtiments destinés à abriter le matériel, la production ou les animaux (hangars, granges, étables, porcheries, poulaillers...) sont autorisés.

De même, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont admises dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (article L.151-11 du code de l'Urbanisme).

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime (hangar de CUMA) sont également autorisées.

d. *La zone naturelle (N)*

La zone est strictement réglementée pour préserver les milieux sensibles. Il s'agit de préserver ces espaces à enjeu environnemental et/ou pédologique, et/ou à risque d'inondation.

Sont néanmoins autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En outre, comme en zone agricole, le règlement de la zone N prévoit, pour les habitations existantes, des possibilités d'évolution en extension ou en annexe, sous des conditions strictes de hauteur, d'emprise au sol qui visent à garantir leur insertion paysagère qualitative.

Enfin, le règlement de la zone N permet, en plus, dans les différents STECAL :

- Pour le secteur Nh, les bâtiments liés à l'activité économique existante sur la zone, ainsi que leurs extensions et annexes, dans la limite de 150 m² d'emprise au sol. Les travaux de rénovation, réfection, adaptation sont également autorisés. L'objectif est de ne pas contrarier le développement économique de l'entreprise existante.
- Pour le secteur Nj, les constructions et installations destinées à l'exploitation des jardins familiaux (abris à outils...),
- Pour le secteur Nk, les équipements et constructions nécessaires à l'activité de karting sont autorisées dans des conditions permettant la meilleure intégration dans le paysage et la limitation des nuisances phoniques.
- Pour le secteur Nl, les constructions et installations exclusivement liées à l'activité de pêche.

Les nouvelles constructions dans les STECAL sont soumises à des emprises au sol limitées. Ces conditions assureront une intégration paysagère discrète et qualitative des futures constructions ou installation dans l'environnement naturel et agricole. En ce sens, la hauteur est également limitée.

3. *Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères*

a. *Volumétrie et implantation des constructions*

Ce chapitre réglemente l'emprise au sol, la hauteur maximale des constructions, les implantations par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, aux limites séparatives et autres constructions sur une même unité foncière.

Ces éléments permettent d'imposer des principes de densité minimale à respecter et participent à limiter l'étalement urbain. Initialement, la finalité de ces règles répondait à des préoccupations d'hygiène, de sécurité et de salubrité publique ; elles poursuivent également des objectifs d'organisation du paysage urbain, de la forme urbaine et de la composition du bâti.

Dans la trame du règlement ante-décret du 31 décembre 2015, ces règles étaient définies aux articles 6, 7, 8, 9 et 10.

i. Zone U

Dans la zone urbaine, les règles fixées poursuivent plusieurs objectifs :

Favoriser la densité

Une limite d'emprise au sol différente selon les secteurs est appliquée de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et assurer un écoulement des eaux sur place. Une emprise au sol plus importante a été fixée en UA qu'en UB, afin de tenir compte de la typomorphologie existante.

Respecter les typo-morphologies existantes et adapter les nouvelles constructions aux spécificités locales

Règles de hauteur des constructions

Fixer la hauteur maximale des constructions pour préserver les paysages et maintenir une relative homogénéité des tissus urbains existants :

Des règles de hauteur différenciées selon les secteurs de la zone U ont été instaurées, de manière à assurer une intégration harmonieuse des futures constructions au sein de leur environnement bâti immédiat. Par exemple :

- dans la zone UA, de typologies traditionnelles et globalement plus denses, la hauteur est limitée à R+2+combles pour les constructions d'habitation, à 12 mètres au faitage pour les autres destinations, hormis les CINASPIC, où il n'y a pas de règles de hauteur fixées, sauf pour la destination « autres équipements publics ».

- dans la zone UB, le nombre maximal des niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à trois, sous la forme d'un R+1+C, la zone présentant des hauteurs de construction moins importantes.

- Dans le secteur UE (activités économiques), la hauteur est limitée à 12 m au point le plus haut. Cette hauteur permet une diversité de typologies pouvant répondre aux besoins projetés sur la zone tout en limitant leur impact sur les paysages. En comparaison, la hauteur des bâtiments en zone agricole est limitée à 12m également. La nature n'est pas limitée en UEpfm.

Dans la zone UH, la hauteur n'est pas règlementée, afin d'apporter de la souplesse aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées :

Dans la zone UA, d'ores et déjà très dense, les constructions devront être implantées à la limite d'emprise des voies. L'implantation en retrait est néanmoins autorisée avec un recul identique à une des deux constructions voisines en cas de dent creuse Cette règle permettra une implantation des nouvelles constructions en harmonie avec l'environnement urbain immédiat. En outre, les constructions en retrait d'au moins 5 mètres sont également autorisées sous réserve que la rupture porte sur un front à rue supérieur ou égal à 20 mètres.

L'implantation en retrait de la limite d'emprise des voies est possible en cas de construction en deuxième rangée d'urbanisation. L'implantation en deuxième rangée d'urbanisation se définit par l'implantation de constructions sur l'arrière d'une construction. Elle doit répondre aux prescriptions du présent règlement notamment celles concernant les accès. Si les deuxièmes rangées d'urbanisation sont autorisées, les troisièmes sont interdites, ou alors à la condition de réaliser une voirie, l'objectif étant d'assurer une desserte suffisante et adaptée pour les nouvelles constructions.

Dans la zone UB, où les constructions sont majoritairement de type pavillonnaire et implantées en recul de la voie de desserte, le règlement impose un recul d'au moins 5m afin de conserver une certaine harmonie urbaine. Néanmoins, l'implantation à l'alignement ou à la limite d'emprise de voie est possible sous réserve que l'une des deux constructions voisines existantes soit implantée à l'alignement ou à la limite d'emprise de voie.

En UE, Les constructions ou installations à usage d'activité ou de dépôt doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 5 mètres à compter de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.
- 10 mètres à compter de la limite d'emprise des routes départementales.
- 10 mètres à compter de la limite d'emprise des voies publiques ou privées lorsque la voie marque la limite entre la zone d'activités et la zone d'habitat, afin d'assurer un ensoleillement suffisant pour les riverains.

En UH, un recul d'au moins 5 mètres est imposé par rapport à la limite d'emprise des voies.

Règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

L'implantation des bâtiments existants par rapport aux limites séparatives varie sensiblement d'un secteur à l'autre. Ainsi, le règlement adapte les possibilités ou obligations de recul en fonction des typologies de bâtis dominantes dans chaque secteur.

En zone UA et UB, l'implantation en limite séparative est possible sur une bande de 20 mètres et favorisera la densification de ces tissus urbains.

En zone UE, les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives à condition que de mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies et pour les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 10 m, afin de préserver l'ensoleillement des parcelles voisines.

En zone UH, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Ces reculs relatifs à la hauteur des bâtiments permettent d'adapter le recul en fonction du gabarit et ainsi d'éviter les trop grandes ombres portées sur les parcelles voisines. Il s'agit avant tout d'éviter les préjudices causés par les futures constructions sur les parcelles bâties existantes. Ces règles permettront, comme pour les règles d'implantation par rapport aux voies, de garantir une certaine harmonie urbaine en garantissant une intégration qualitative des futures constructions au regard de l'existant.

Règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, entre deux bâtiments non contigus doit être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

En zone UA et UB, cette distance doit être au minimum de 4 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres, notamment pour apporter plus de souplesse entre la construction principale et une annexe de type abri de jardin, abri bois...

Dans la zone UE, il est précisé qu'une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus sauf dispositions spéciales du service incendie.

En UH, seule une distance suffisante est exigée.

ii. Zone 1AU

L'emprise au sol est limitée en zone 1AU à 50% de l'unité foncière. En revanche, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics et d'intérêt collectif et pour les bâtiments à usage d'activité (commerces et activités de service, et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire).

Cette limite d'emprise au sol permettra de limiter l'imperméabilisation des sols et de garantir un écoulement des eaux pluviales dans le sol naturel, sur place. Elle évitera aussi les effets « îlots de chaleur ».

La hauteur maximale fixée par le règlement est de R+1+combles pour l'habitat en zone 1AU (mixte), et de 12 mètres au faitage pour les autres destinations de construction.

Les règles d'implantations suivent la même logique qu'en zones urbaines mixtes, avec soit une implantation à la limite d'emprise de la voie, soit avec un recul d'au moins 5 mètres.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont les mêmes qu'en zone UA et UB.

En secteur 1AU_{pfm}, par rapport à la RD306 et de sa déviation, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions liées à l'accueil et à la surveillance des activités ainsi qu'aux équipements de service public (transformateur, autocommutateur...).

Par rapport aux autres voies, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, ce dernier ne pourra être inférieur à 1 mètre.

Par rapport aux limites séparatives, il est précisé qu'aucune construction ne peut être implantée sur limites séparatives. Les constructions, dépôts et installations diverses doivent être édifiées à au moins 5 mètres des limites séparatives internes à la zone et à 10 mètres des autres limites séparatives de zone.

iii. Zone Agricole

En zone agricole, la hauteur absolue des constructions à usage d'activité agricole est fixée à 12 mètres. La limite de hauteur des constructions à usage d'habitation est fixée à R+combles, afin de limiter les impacts sur le paysage.

Un retrait d'au moins 10 mètres des routes départementales est imposé, et 5 mètres des autres voies.

En limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Pour les annexes ou extension d'une hauteur inférieure à 3 mètres de hauteur, l'implantation peut se faire sur limites séparatives ou à une distance minimum d'un mètre.

Enfin, sur une même unité foncière, doit toujours être aménagée une surface suffisante entre deux constructions pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Comme en zone urbaine, il est précisé que Cette distance doit être au minimum de 4 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

iv. Zones naturelles

Des règles d'emprise au sol limitées dans les STECAL ont été fixées afin de répondre aux exigences du code de l'urbanisme. La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au faitage, et il n'est pas fixé de règles pour les CINASPIC. Les règles d'implantation par rapport aux voies sont les mêmes qu'en zone agricole, ainsi que les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et sur une même propriété.

b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions et insertion paysagère

La philosophie de la rédaction de ce chapitre est de viser une diversité de l'aspect extérieur des constructions par une libre conception du paysage par les maîtres d'ouvrage. Le recours à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme est donc privilégié, au lieu de l'inscription au PLU de règles restrictives et non évolutives.

De manière générale, il s'agit de maintenir le contexte local en préservant les paysages et l'architecture traditionnelle tout en laissant une place à l'innovation et en favorisant un aménagement cohérent des parties privatives.

Empêcher l'habitat précaire et les constructions non finalisées ou inesthétiques : interdiction, dans toutes les zones, de l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, comme les parpaings, interdiction des bâtiments annexes réalisés avec des moyens de fortune ; les matériaux de type tôle ondulée, bacs métalliques et matériaux analogues apparents pour les façades sont interdits, de même que les teintes vives (jaune, rose, bleu...). En revanche, le règlement précise que le blanc est autorisé.

Des prescriptions ont également été autorisées pour les toitures, afin d'assurer une intégration à l'environnement immédiat : la toiture sera de couleur issue de la gamme des rouges au noir ou dans le coloris de la teinte d'origine du toit. Les toitures du bâtiment principal doivent présenter des pentes comprises entre 30° minimum à 50° maximum. Le règlement précise que cette prescription ne concerne pas les extensions ou annexes. Les toitures de faible pente (inférieure à 30°) pourront être admises sous réserve qu'elles ne couvrent que 30 % maximum de la construction.

Les constructions à toiture terrasse sont tolérées dans la mesure :

- où elles ne sont pas une imitation de l'architecture méditerranéenne, et,
- où elles ne couvrent que 30 % de l'habitation, et,
- où aucun accès n'y est prévu.

Ces 3 conditions sont cumulatives.

- *Veiller à une intégration qualitative des dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable, d'économie d'énergie, de télécommunication, de confort et de loisirs* : des prescriptions ont été édictées au PLU pour assurer leur intégration.

- *Veiller à une bonne intégration des bâtiments à usage d'activités* : des prescriptions ont également été édictées en ce sens.

Clôtures

Le règlement des zones U et 1AU limite la hauteur des clôtures à 1.5m sur rue et sur les marges de recul, et impose les haies ou clôtures végétalisées, ou des clôtures à claire-voie, en précisant que les lamelles sont autorisées. Il s'agit d'assurer un aspect hautement qualitatif des clôtures, importantes pour la qualité du cadre de vie. Il s'agit également de favoriser la végétalisation des tissus urbains, actuellement très minérales, dans un but écologique (diminuer l'effet des îlots de chaleur), mais aussi esthétique. La hauteur est limitée à 1.5m pour conserver des rues aérées et éviter les « couloirs » urbains (ou effet tunnel).

En limite séparative, le règlement est plus permissif : la hauteur peut être portée à 2m, et le mur bahut est porté à 1 mètre. Des clôtures d'intimité sont également autorisées. En outre, les plaques bétons sont autorisées en fond de parcelle et en limite du domaine public hors voirie (espaces verts par exemple).

Obligations en matière de performance énergétique et environnementales

Dans toutes les zones, les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

c. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Dans toutes les zones, le règlement impose de choisir les nouvelles plantations parmi la liste des essences végétales locales annexée au règlement. Il s'agit d'encourager la prolifération d'espèces végétales locales. Les résineux persistants sont à éviter. Ils ne font pas partie des essences locales.

Dans toutes les zones, les surfaces libres doivent obligatoirement être plantées, cultivées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément, pour limiter l'artificialisation des terres et favoriser le végétal, dans des espaces à caractère principalement minéral.

Dans toutes les zones, les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situées dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique et espaces libres communs doivent être masqués par des écrans végétaux ayant pour objectif de les dissimuler. C'est règle est édictée pour des raisons esthétiques.

d. Stationnement

Afin de limiter l'occupation gênante de l'espace public (comme les trottoirs) par des voitures et de sécuriser les usagers des modes de déplacements doux, le Plan Local d'Urbanisme contient une réglementation stricte imposant la réalisation de stationnements dans des quantités variables en fonction des destinations des constructions. Le nombre de place exigé n'est pas non plus le même pour un bâtiment existant, qui ferait l'objet d'une division ou d'un changement de destination, que pour les nouvelles constructions, qui ont davantage de possibilité de répondre à ces normes.

Le nombre de véhicules par ménage étant de plus en plus important, il est exigé, pour les nouvelles constructions d'habitation en zones U, AU et A, la réalisation d'au minimum deux places de stationnement automobile par logement. Dans le cadre d'une division ou d'un changement de destination, une place de stationnement par logement supplémentaire devra être créée, et deux places pour les logements de plus de 80m² de surface de plancher.

Pour les autres destinations, les stationnements doivent être suffisants pour les véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.

Le règlement de la zone U prévoit des dérogations en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain le nombre de place de stationnement exigé. Il s'agit de ne pas entraver les possibilités de densification des tissus urbains existants. Dans ce cas, le constructeur doit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Afin de tenir compte des risques d'inondation, le règlement précise que les aires de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

En outre, des dispositions ont été édictées pour les véhicules électriques. Ainsi les nouvelles aires de stationnement devront également comporter une ou plusieurs bornes de recharge des véhicules électriques à partir des seuils suivants :

- 30 logements pour les opérations résidentielles,
- 3000 m² de surface de plancher pour les bureaux,
- 1000m² de surface de plancher pour les commerces.

Dans les autres zones, le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins inhérents à chaque construction : il devra être adapté au type d'activité et surtout aux flux potentiellement engendrés par les employés, visiteurs, véhicules de livraison...

4. *Equipements et réseaux*

a. *Desserte par les voies publiques ou privées*

De manière générale, les accès et voiries doivent être suffisamment dimensionnés par rapport au projet envisagé, ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, ainsi que permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères et de la protection civile.

En zones U et AU, les voies doivent comprendre des trottoirs, pour assurer la sécurité des piétons et encourager à la mobilité douce. Cette règle peut ne pas s'appliquer lorsqu'il s'agit d'une voie partagée (ou espaces de rencontre).

En zones U et AU, les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment pour les véhicules de ramassage des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

b. *Desserte par les réseaux*

Alimentation en eau potable

Pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une utilisation d'eau potable et un rejet d'eaux usées, le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire.

Assainissement

Au sein de l'ensemble des zones, dans la perspective d'un développement durable et de façon à ne pas surcharger les réseaux d'eaux usées avec des eaux claires, les eaux pluviales doivent être traitées séparément et infiltrées à la parcelle ou au plus près, sauf en cas d'impossibilité technique ou géologique (par exemple en zone de cavité ou de nappe sub-affleurante) :

« Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction). »

Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Au niveau de la distribution électrique, téléphonique et de télédistribution, les branchements devront être enterrés si les réseaux le sont également. Par ailleurs, afin de garantir un environnement urbain le plus qualitatif possible, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure du possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électroniques

Des fourreaux adaptés au passage de la fibre optique seront prévus pour tout projet créant une voirie nouvelle, dans le but d'anticiper la future desserte du territoire par la fibre optique.

VI. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES PAR LA REVISION GENERALE DU PLU

Une révision générale consiste en une refonte totale du projet de développement de la commune.

Ainsi, un nouveau Projet d'Aménagement et Développement Durables a été réalisé, qui répond aux enjeux et besoins actuels du territoire pour engager des projets d'évolution adaptés au contexte communal et supra-communal dans lequel s'insère le PLU.

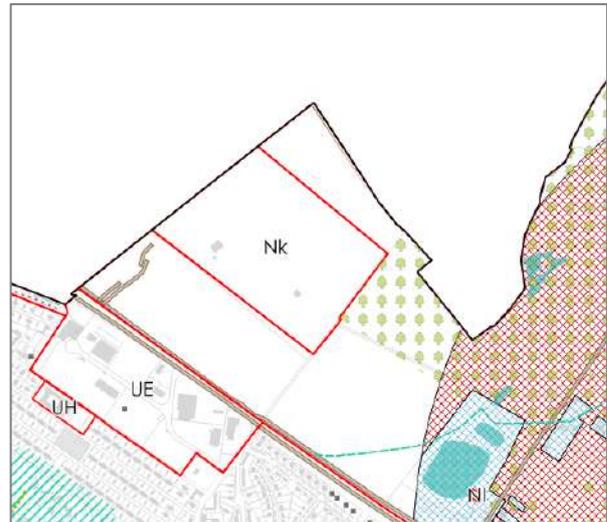
Le PADD a été débattu en conseil municipal et constitue le fondement d'un nouveau projet, retranscrit réglementairement à travers de nouvelles OAP, et un nouveau règlement.

1. *Sur le plan de zonage*

Il appartient aux rédacteurs de déterminer les partis d'aménagement en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer le zonage déterminant la constructibilité des terrains. La seule circonstance qu'un terrain a pu, dans le passé, être regardé comme inclus dans les parties urbanisées d'une commune, ne fait pas obstacle à ce que ce terrain puisse être classé pour l'avenir en zone inconstructible (CE, 15 avr. 2016, n° 390113, pour une carte communale).

En ce sens, certaines zones d'extension prévues dans le document d'urbanisme antérieur ont été supprimées :

Le secteur Nk a été réduit pour se limiter qu'à l'emprise existante. Le reste de la zone a été classé en N.



Le secteur Ne (destiné à des équipements de loisirs) a été supprimé et le secteur NI réduit :



Les secteurs Nh reprenant les habitations isolées ont été supprimés conformément aux évolutions législatives. Les habitations isolées sont reprises en N ou en A, avec la possibilité de réaliser des extensions et des annexes, mais d'emprise limitée.

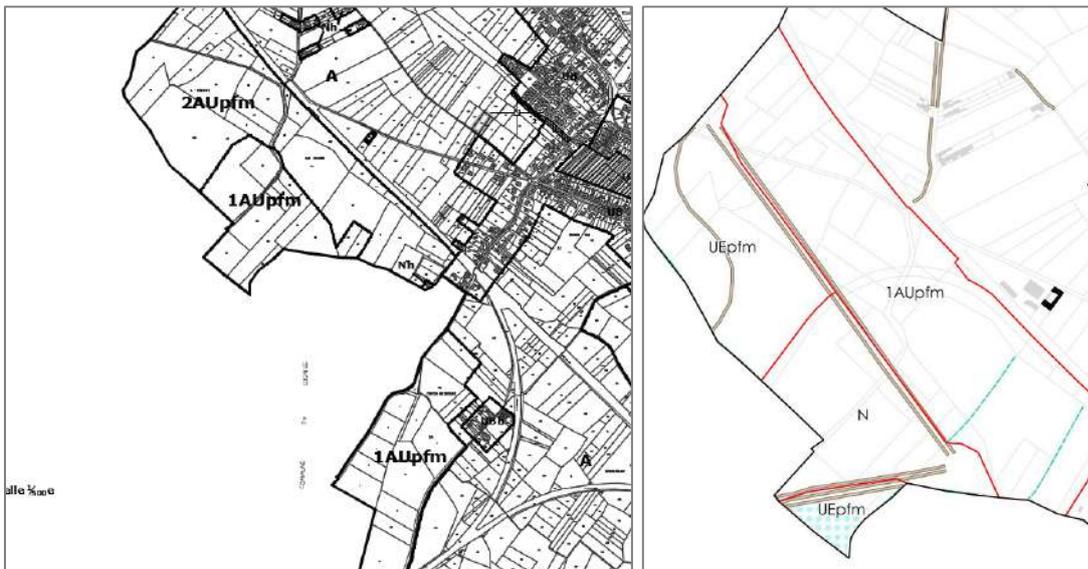
Des adaptations ont été apportées sur le découpage de la zone U, notamment pour la reprise en zone U de fonds de parcelles bâties ou de terrains enclavés, qui n'ont plus d'intérêt pour l'agriculture. Comme précisé dans les justifications des limites de zonage, il s'agit de densifier le tissu urbain existant en tentant de rendre plus compacte, et moins linéaire, les formes d'urbanisation.



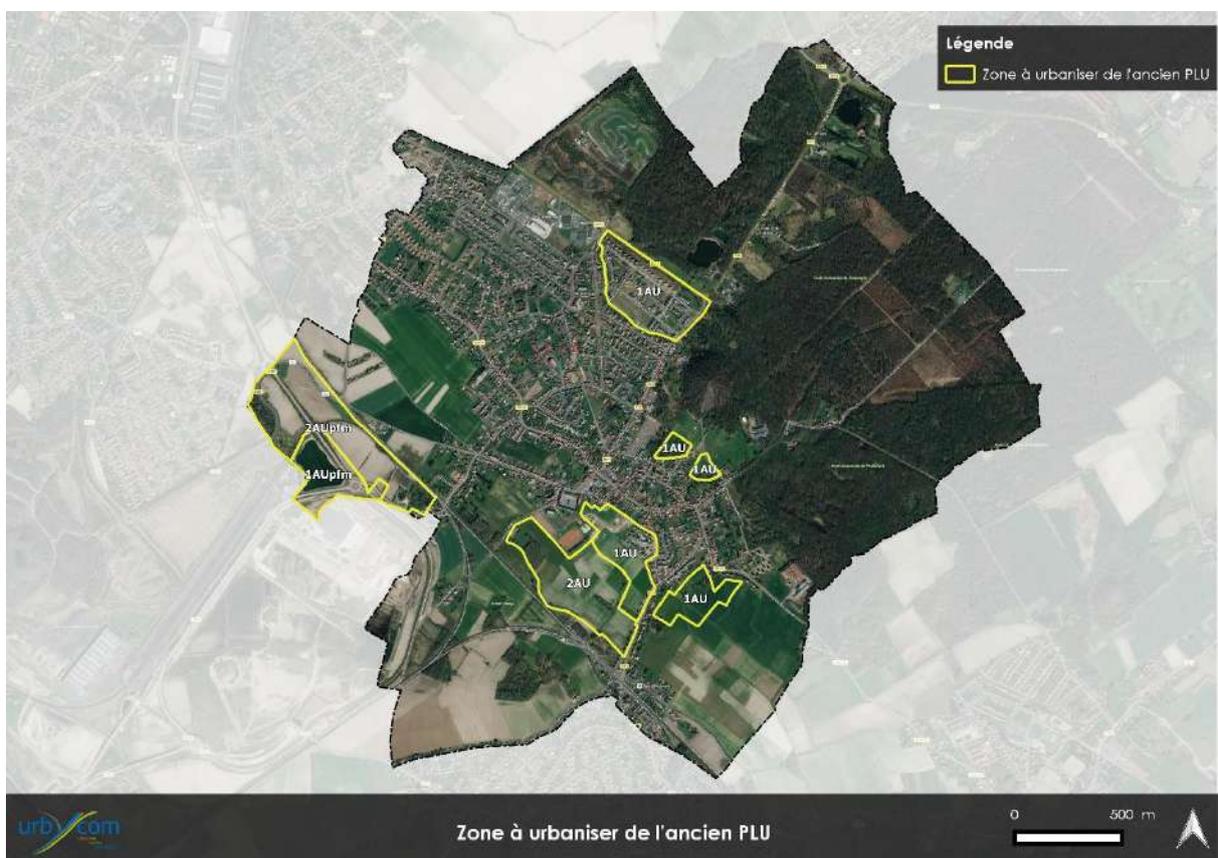
Le découpage de la zone U a été revu pour exclure les habitations en retrait. Elle a été repoussée pour les autres constructions en face afin de permettre la réalisation d'extension, et d'assurer un traitement équitable sur l'ensemble des parcelles (profondeur d'environ 50 mètres).



Le périmètre de la zone d'extension de la plateforme multimodale a été revu.



De manière générale, le périmètre des zones de développement a été revu.



2. Sur le règlement

Les changements apportés au règlement répondent à plusieurs enjeux :

- intégrer les évolutions législatives encadrant les possibilités de règlement selon les différentes zones U, AU, A et N ;
- prendre en compte les nouvelles nécessités liées à l'évolution des projets ;
- simplifier la rédaction, l'assouplir sur certains aspects tout en garantissant une intégration qualitative des futures constructions. Par exemple, les règles de hauteurs, d'implantation ou encore d'emprise au sol apparaissent sous forme de tableau, simplifiant la lecture à l'instruction ;
- passer au format modernisé du règlement (formalisme post décret du 31 décembre 2015).

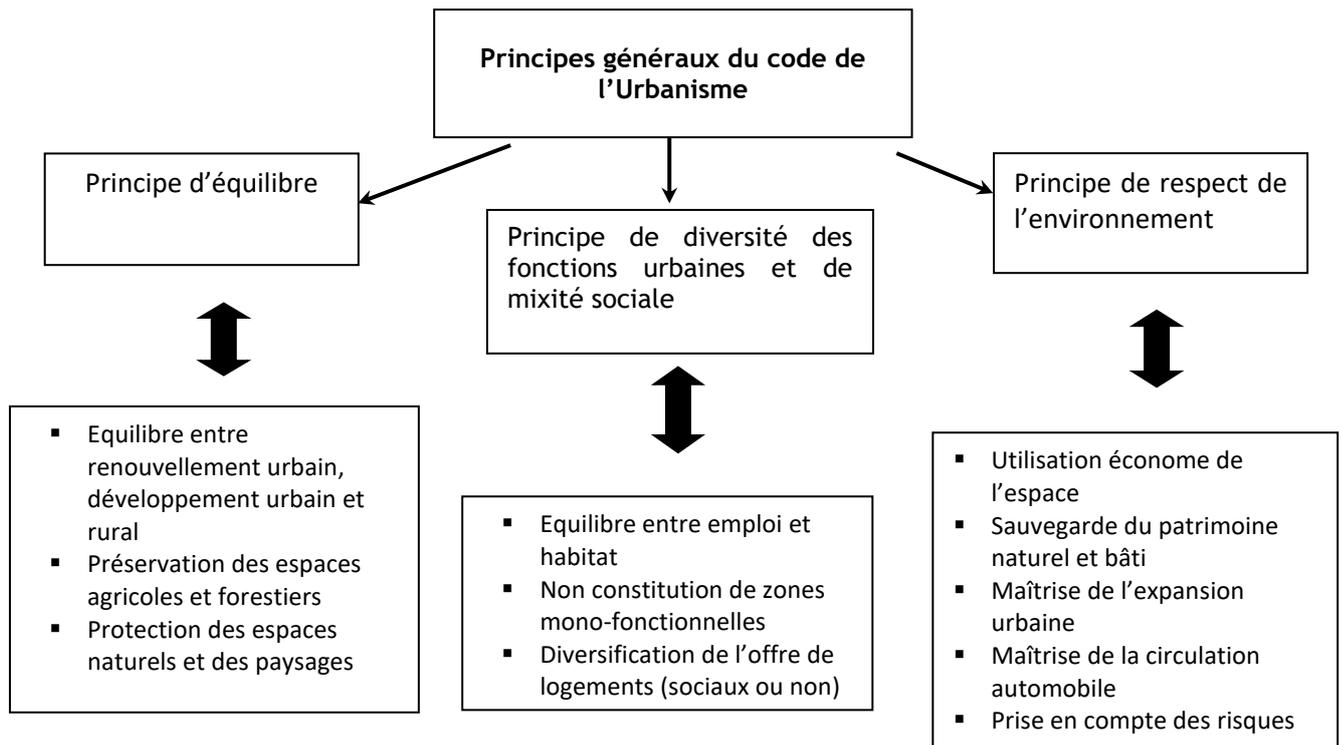
La structure du règlement a complètement changé : le règlement du PLU opposable reprenant les articles 1 à 16, le nouveau règlement reprenant le contenu modernisé (3 chapitres).

- Articles 1 et 2 : Les occupations et installations ont été revues selon chaque zone.
En zone agricole, les occupations et utilisations du sol autorisées sont plus nombreuses pour permettre la diversification des activités agricoles. Quant aux habitations, le règlement précise que seules sont admises les habitations indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant et à condition qu'elles soient implantées à moins de 100m du corps de ferme. Le nouveau règlement admet également les hangars de CUMA (conformément aux évolutions législatives à ce sujet). Enfin, le règlement n'autorise les affouillements et exhaussements que s'ils sont nécessaires pour la réalisation des constructions ou types d'occupation autorisés, ou s'ils sont nécessaires à la gestion des inondations.
- Article 3 : la rédaction a été revue et complétée, mais les règles d'accès et de voirie restent similaires.
- Article 4 : la rédaction de l'article 4 a été actualisée.
- Article 5 : Cet article n'existe plus, il a été supprimé par la loi ALUR.
- Article 6 : les dispositions générales ont été ajoutées.
- Article 7 : Les dispositions générales ont été ajoutées.
- Article 8 : La rédaction a été revue.
- Article 9 : La règle d'emprise au sol a été assouplie pour favoriser la densification.
- Article 11 : De manière générale, la rédaction a été revue pour faciliter l'instruction et permettre des architectures plus innovantes.
- Article 12 : des règles ont été ajoutées en cas de changement de destination ou de division.
- Article 13 : Les essences régionales sont recommandées, et une liste jointe en annexe du règlement.
- Article 14 : le COS est supprimé par la loi ALUR pour favoriser la densité.
- Articles 15 et 16 : ils sont ajoutés, par rapport aux évolutions législatives.

VII. JUSTIFICATIONS DE LA PRISE EN COMPTE DES NORMES JURIDIQUES SUPERIEURES AU PLU ET DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1. *Principes généraux du Droit de l'Urbanisme*

Les objectifs fondamentaux de la loi sont la mixité sociale, l'utilisation économe de l'espace et le développement durable.



La révision du PLU d'Ostricourt contribue à atteindre ces principes, notamment :

- En autorisant un développement urbain de la commune adapté à sa taille et à sa situation géographique, pour la création de nouveaux logements, mais aussi pour la création d'activités, donc d'emplois, et pour la création de nouveaux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- En privilégiant un développement urbain axé sur une politique de renouvellement urbain et de densification des parties actuellement urbanisées : les dents creuses, friches et cœurs d'îlot ont été pris en compte dans le calcul des besoins d'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones (zones 1AU).
- En permettant le développement d'activités économiques ou commerciales, des services et des équipements au sein du tissu urbain, par un règlement permettant une mixité fonctionnelle des zones U et AU et par la définition d'une zone d'extension dédiée au développement de l'activité économique (zone 1AUpfm).
- En préservant les milieux écologiques d'intérêt et les éléments de corridors écologique (principales entités boisées, cavalier, cours d'eau et fossés, ...).
- En mettant en valeur la richesse du patrimoine urbain et paysager (protection des éléments de patrimoine urbain remarquable ...).
- En souhaitant améliorer l'organisation urbaine, mailler les futurs projets à l'existant en mettant

l'accent sur les cheminements doux, conforter les espaces de respiration du tissu urbain et surtout favoriser la végétalisation des tissus urbains,

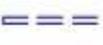
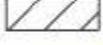
- En prenant en compte les risques, notamment le risque d'inondation, les aléas miniers, le PPRT...

2. Les servitudes d'utilité publique

Le territoire est grevé de servitudes d'utilité publique, qui prévalent sur les dispositions du PLU.

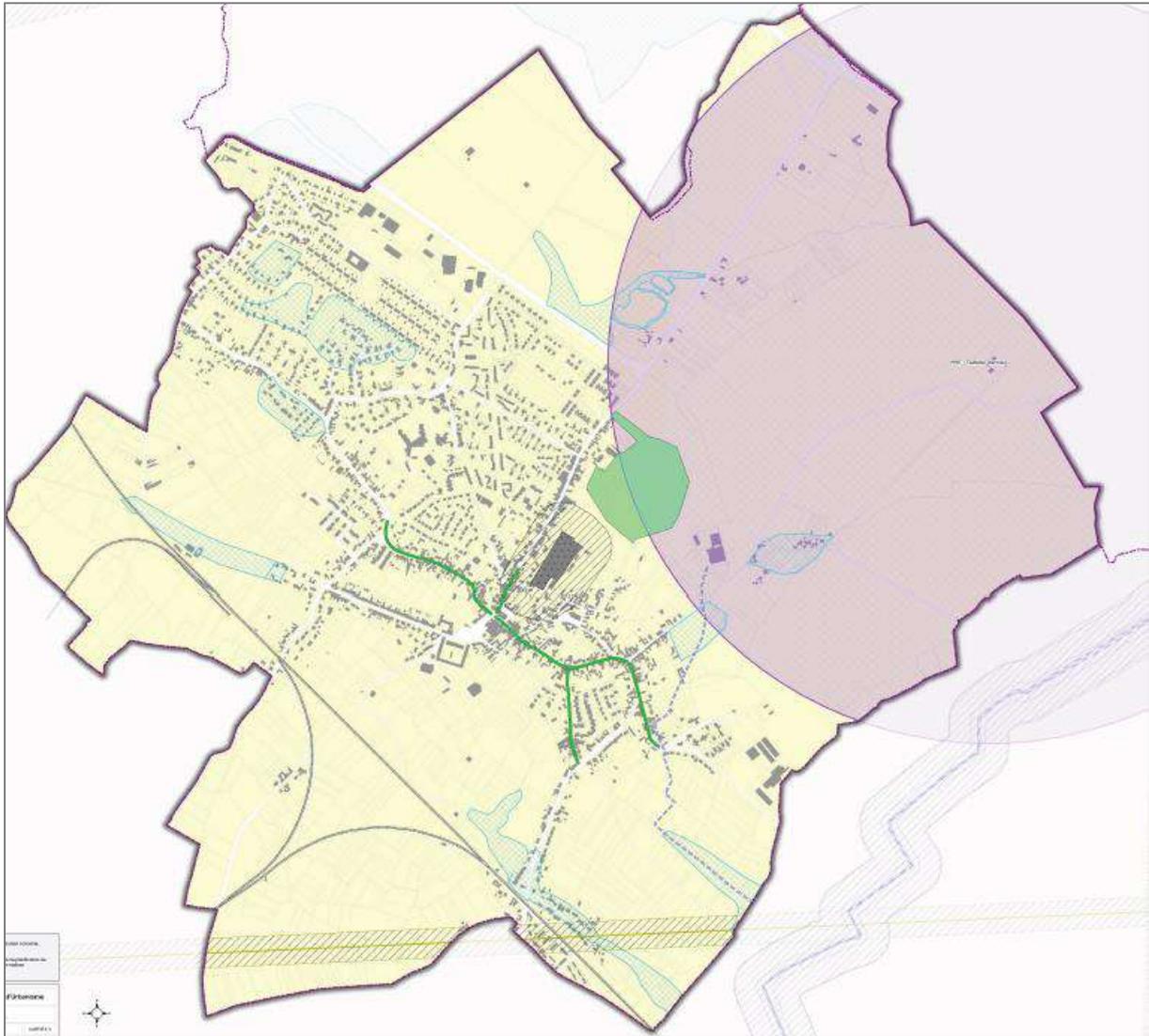
Conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte en annexes les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol, sous la forme de fiches explicatives.

La commune est concernée par :

LEGENDE	
	Contour communal
	Contour parcellaire
	Bâti
	A4 - Protection des Cours d'eau non Domaniaux
	AC2 - Protection des Sites Naturels
	EL7 - Alignement
	INT1 - Cimetières civils et militaires
	INT1 - Zone de protection
	PT2LH - Protection des Faisceaux Hertziens (Générateur)
	PT2LH - Protection des Faisceaux Hertziens (zone de protection)
	PM1 - P.P.R.N (Plans de Préventions des Risques Naturels)
	PM3 - P.P.R.T (Plans Préventions Risques Technologiques)
T1 - Protection des Lignes Ferroviaires	
	T1 - Voie de service
	T1 - Voie ferrée principale

Légende de la planche de servitudes d'utilité publique

La planche et le tableau des servitudes d'utilité publique sont annexés au PLU.



Extrait de la planche des servitudes d'utilité publique

3. *Prise en compte des documents supra communaux*

Selon les dispositions de l'article L.111-1 du code de l'Urbanisme, « *Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur.*

Lorsqu'un schéma de cohérence territoriale ou un schéma de secteur est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, ces derniers doivent, si nécessaire, être rendus compatibles avec le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur dans un délai d'un an. Ce délai est porté à trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les documents et objectifs mentionnés au I du présent article et prendre en compte les documents mentionnés au II du présent article ».

Dans ce cadre, le PLU d'Ostricourt est couvert par le SCoT de Lille Métropole, approuvé le 10 février 2017.

Créé par la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain en 2000) le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est l'outil de conception, de mise en œuvre et de suivi d'une planification intercommunale, dans une perspective de développement durable.

Le SCoT est "intégrateur" des documents supérieurs que sont les SDAGE, SAGE et charte PNR :

- Le PLU doit être directement compatible avec le SCoT (ou Schéma Directeur valant SCoT), le PLH et le PDU (s'ils existent).
- Le SCoT est directement compatible avec le SDAGE, les SAGE, les Chartes PNR.

Par ailleurs, les SCoT et les plans locaux d'urbanisme prennent indirectement en compte les orientations et objectifs du SRCAE.

En l'absence de SCoT, le PLU est directement compatible avec ces documents de planification avec le SDAGE, le SAGE, Chartes PNR.

Les conséquences d'un SCoT

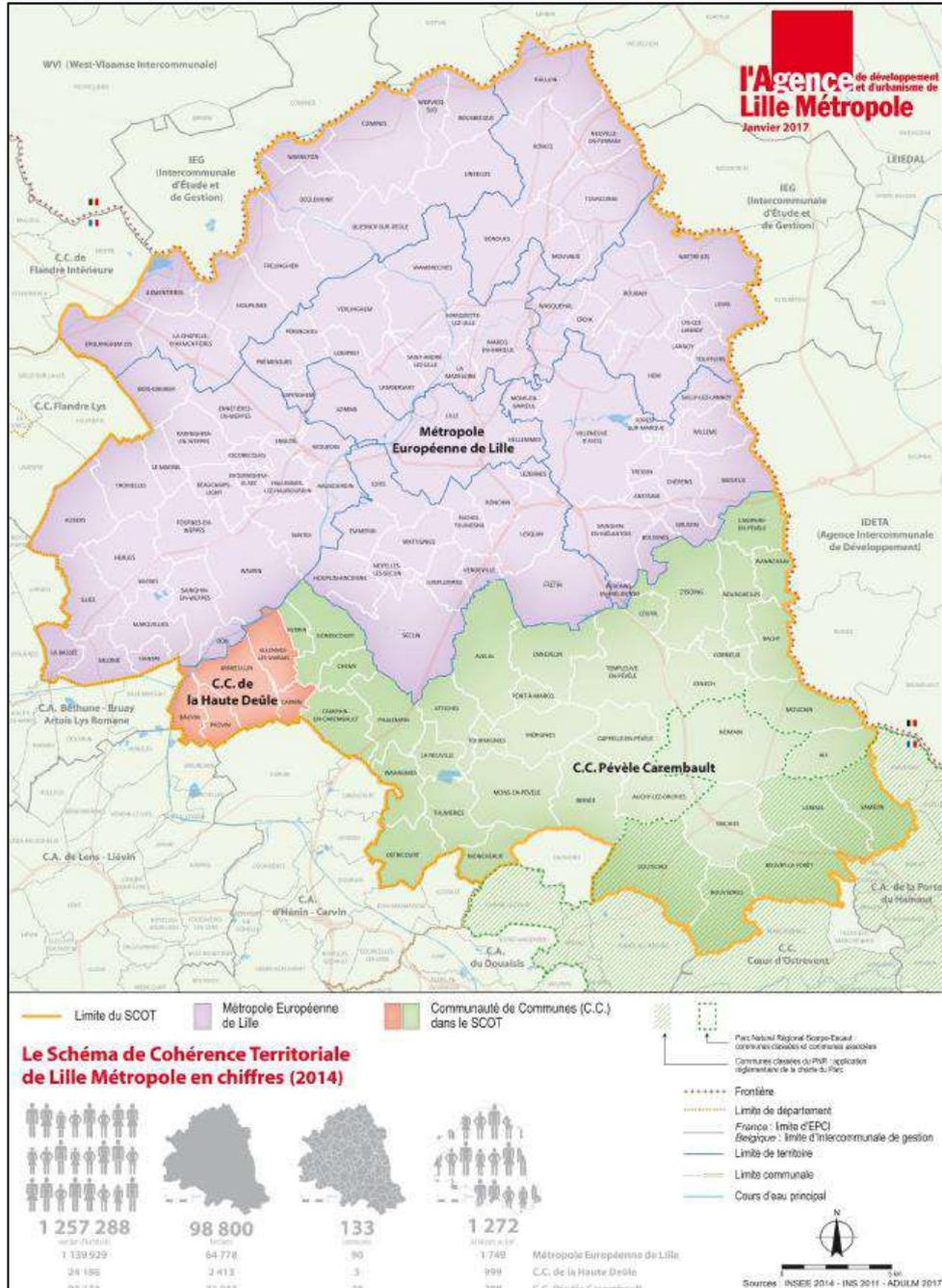
Les PLU et les cartes communales approuvés antérieurement au SCoT et incompatibles avec ce dernier doivent se mettre en compatibilité dans un délai de trois ans.

Si les communes n'ont pas rendu leur PLU ou leur carte communale compatible avec les orientations du SCoT dans le délai de trois ans et qu'elles n'entendent pas opérer la révision ou la modification nécessaire, le préfet peut engager et approuver, après avis du conseil municipal et enquête publique, la révision et la modification du plan.

Le SCoT de Lille Métropole a été approuvé lors du Comité Syndical du 10/02/2017.

Il vise à remplacer le SCoT de Lille Métropole de 2002. Son élaboration a été lancée en 2008 à l'échelle de l'arrondissement de Lille couvrant la Métropole Européenne de Lille, les Communautés de communes du Carembault, de la Haute Deûle, du Pays de Pévèle, du Sud Pévélois et de Weppes ainsi que la commune de Pont-À-Marcq. Cependant, la création de la Communauté de communes Pévèle Carembault (38 communes) le 1er janvier 2014 a nécessité une modification des périmètres des deux SCoT concernés : celui du SCoT de Lille Métropole et celui du SCoT du Douaisis.

Périmètre du SCOT de Lille Métropole



Le tableau ci-dessous reprend le Document d’Orientations et d’Objectifs du SCOT de Lille Métropole et la manière dont le PLU d’Ostricourt se rend compatible.

1. Garantir les grands équilibres du développement	
La trame urbaine	<p>Les projets présentés ci-dessus ont été réfléchis de manière à être intégrés à la trame urbaine. En effet, les projets en dents creuses et de renouvellement urbain sont « naturellement » intégrés dans la trame urbaine. Les projets d’extension pour de l’habitat se situent dans le prolongement direct du tissu urbain existant. Les projets d’extension pour de l’économie se situent dans un secteur déjà dédié à cet effet, en continuité de la plateforme multimodale.</p> <p>L’étalement urbain est limité et les extensions sont maîtrisées, en cohérence avec les objectifs de croissance démographique fixés.</p> <p>Les projets sont situés en continuité du tissu existant, à proximité de la desserte en transport en commun. Le projet communal est de renforcer l’attractivité du pôle gare.</p> <p>Des objectifs de densité minimale à atteindre ont été fixés dans les OAP.</p> <p>Chaque OAP de projet préconise des aménagements paysagers promouvant un cadre de vie durable, apaisé et convivial.</p> <p>Le respect du compte foncier est explicité à la suite du tableau.</p>
Assurer un développement compatible avec la préservation de la ressource en eau « grenelle »	<p>La commune d’Ostricourt abrite plusieurs cours d’eau et fossés protégés au titre de l’article L.151-23 du code de l’Urbanisme. Il est précisé dans le règlement que la continuité des cours d’eau et fossés repérés au zonage devra être conservée et qu’ils devront obligatoirement être entretenus. Les zones à dominante humide ont été classées en zone naturelle.</p>
L’armature verte et bleue	<p>Comme dit précédemment, les cours d’eau, formant l’armature bleue, sont protégés au zonage et via le règlement.</p> <p>Le bois de l’Offlarde, identifié en réservoir de biodiversité à préserver, est repris en zone naturelle. Le PLU préserve également les boisements et les zones à dominante humide. La ZEC au sud du territoire est également classée en zone naturelle.</p>

	 <p>Principaux espaces de reconquête écologique</p> <ul style="list-style-type: none">  Réservoir de biodiversité à préserver  Espace naturel relais à conforter  Principe de connexion à dominante écologique : fonctionnalité des milieux à maintenir ou restaurer*  Principale liaison écologique prenant appui sur le réseau hydrographique : Potentiel à développer <p>Trame écologique et paysagère support d'activité récréative</p> <ul style="list-style-type: none">  Continuité structurante écologique, récréative et paysagère  Caractère naturel et paysager à maintenir ou à renforcer  Principe de connexion à dominante récréative - Voie verte  Autre continuité verte urbaine à favoriser  Voie ferrée active : rôle de connectivité à prendre en compte
<p>Le compte foncier</p>	<p>Le PADD fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. 32 ha ont été consommés entre 2006 et 2018, et 4,14 ha en extension depuis cette date. La consommation d'espace prévue au PLU serait de 7,79ha en extension pour l'habitat et 14,9 ha pour l'économie.</p>
<p>2. Améliorer l'accessibilité du territoire et la fluidité des déplacements</p>	
<p>Garantir l'accessibilité à grande échelle</p>	<p>La commune d'Ostricourt est bien desservie par les transports en commun (bus et gare) ainsi que par les axes routiers.</p> <p>En revanche, la commune n'est pas concernée par l'accessibilité à grande échelle.</p>
<p>Organiser la mobilité à l'échelle euro-régionale</p>	<p>La commune n'est pas concernée.</p>
<p>Assurer la fluidité interne du territoire</p>	<p>La commune n'est pas directement concernée.</p>
<p>3. Répondre aux besoins en habitat dans une dynamique des solidarités</p>	
<p>Assurer les parcours résidentiels par une offre adaptée et diversifiée</p>	<p>Les projets permettent d'offrir des logements diversifiés ainsi que des équipements et l'extension d'une activité économique.</p> <p>Les projets au sein du tissu urbain (dent creuse et renouvellement urbain) ont été définis en priorité.</p> <p>De plus, le PADD affiche l'ambition de favoriser l'implantation durable des habitants actuels et futurs tout en maintenant une mixité sociale et urbaine.</p>

<p>S'engager en faveur d'une rénovation ambitieuse du parc de logements</p>	<p>Le PADD précise que le renouvellement urbain sera privilégié. La reconversion des cités minières contribue à cet objectif.</p>
<p>Lutter contre les inégalités socio-spatiales</p>	<p>Comme dit précédemment, le PADD affiche l'ambition de favoriser l'implantation durable des habitants actuels et futurs tout en maintenant une mixité sociale et urbaine.</p>
<p>4. Se mobiliser pour l'économie et l'emploi de demain</p>	
<p>Les principes de localisation du foncier et de l'immobilier économique</p>	<p>Le PADD précise que le projet communal vise à permettre le développement cohérent et pérenne de la zone d'activités. Il précise qu'il sera nécessaire d'optimiser l'utilisation des surfaces dédiées à l'activité économique et d'assurer une transition qualitative entre l'espace urbanisé et les plaines agricoles.</p>
<p>Les priorités spatiales du développement économique</p>	<p>La zone d'activités fait partie des secteurs et sites de développement économique métropolitains prioritaires à l'horizon 2035.</p>
<p>Le compte foncier économique</p>	<p>La commune prévoit 14,9 ha pour permettre le développement de l'activité économique communale.</p>
<p>5. Organiser le développement commercial métropolitain</p>	
<p>Conforter les centralités commerciales urbaines</p>	<p>Le PADD affiche l'objectif de maintenir le dynamisme commercial en centre-ville. Le projet de requalification du centre-ville vise également cet objectif.</p>
<p>Les conditions d'implantation spécifique</p>	<p>La commune n'est pas concernée.</p>
<p>6. Viser l'exemplarité en matière environnementale</p>	
<p>Garantir un cadre respectueux des ressources naturelles et de la santé publique</p>	<p>La majorité des éléments naturels sont protégés sur la commune.</p> <p>Pour protéger la ressource en eau, le règlement dispose que les eaux usées domestiques seront obligatoirement évacuées via les zones d'assainissement collectif sans aucune stagnation ni traitement préalable, les eaux résiduelles des activités seront subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et seront rejetées dans le respect des textes réglementaires. Les eaux pluviales, quant à elles, seront</p>

	<p>infiltrées à la parcelle ou rejetées dans le réseau d'assainissement.</p> <p>Bien que les projets soient concernés majoritairement par un risque de remontées de nappes moyen et en dehors de zones inondées constatées, des aménagements paysagers sont prévus au sein de chaque projet limitant ainsi l'imperméabilisation des sols pour ne pas aggraver ce risque présent sur la commune.</p> <p>Le périmètre du PPRT a été retranscrit sur le zonage, et annexé au PLU.</p> <p>Les autres risques sont également mentionnés sur le zonage et dans le règlement.</p>
<p>Préparer l'avenir énergétique de la métropole et son adaptation au changement climatique</p>	<p>Pour favoriser des déplacements responsables et diminuer les consommations énergétiques, le PADD affiche l'objectif d'améliorer les conditions de circulation automobile, piétonne et cyclable.</p> <p>Une OAP thématique « déplacement » a spécifiquement été réalisée. La requalification du pôle gare répond également à cet objectif.</p> <p>De plus, le zonage reprend les chemins à protéger au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme.</p>
<p>7. Offrir un cadre de vie métropolitain de qualité</p>	
<p>Concevoir des espaces publics de qualité porteurs du vivre ensemble</p>	<p>Dans le cadre de ces projets, la commune n'est pas concernée.</p>
<p>Reconnaître la richesse et la diversité du patrimoine et des paysages</p>	<p>Le patrimoine naturel ou urbain est protégé au zonage et dans le règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Le PADD signale que les entrées de ville seront traitées de manière à ne pas dénaturer l'identité de la commune et à ne pas obstruer les perspectives intéressantes sur la plaine agricole.</p> <p>Les OAP s'assurent du traitement des franges paysagères des projets.</p>
<p>Développer et conforter l'université, le tourisme, les arts, la culture et les sports</p>	<p>La commune n'est pas directement concernée.</p>
<p>Mettre en œuvre la métropole intelligente et concernée</p>	<p>La commune n'est pas directement concernée.</p>
<p>8. La démarche « territoire de projets »</p>	
<p>Initier des territoires de projets</p>	<p>La commune n'est pas directement concernée.</p>

L'analyse de la compatibilité avec les autres documents d'urbanisme est explicitée dans l'Evaluation Environnementale.

PARTIE V : EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

La mise en place de ce dispositif de suivi permettra de conduire le bilan du PLU d'Ostricourt, tout au long de sa mise en œuvre, et si nécessaire, de la faire évoluer.

DEMOGRAPHIE			
Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
Croissance démographique	Atteindre une croissance de 10% à l'horizon 2030.	Evolution du nombre d'habitants	Statistiques INSEE
Age de la population	Favoriser le renouvellement naturel de la population, anticiper le vieillissement de la population.	Analyse de la pyramide des âges	Statistiques INSEE
Ménages	Anticiper le phénomène de desserrement des ménages.	Analyse de l'évolution de la taille moyenne des ménages Evolution des ménages d'une personne.	Statistiques INSEE

HABITAT			
Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
Nombre de logements	Produire suffisamment de logements pour atteindre l'objectif démographique	Evolution du parc de logements Comparaison croissance démographique et évolution du parc de logements	Statistiques INSEE

Pourcentage de logements sociaux et en accession	Produire un minimum de logements sociaux pour favoriser la mixité (répondre aux objectifs fixés dans les OAP)		Source communale
Vacance des logements	Maintenir un taux de vacance proche de 6%, qui correspond au seuil normal de fluidité du parc.	Part des logements vacants dans le parc de logements total	Source communale Statistique INSEE
Renouvellement urbain	Prévoir la reconversion des friches urbaines et gisements fonciers encore disponibles		Source communale

ECONOMIE			
Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
Economie de proximité	Favoriser l'implantation de commerces ou de services de proximité dans le centre-ville par une mixité fonctionnelle du tissu permise dans le règlement. Permettre l'aménagement de la zone 1AUpfm.	Nombre de services offerts à la population Evolution du nombre de commerces et des points de vente présents sur la commune Optimisation du foncier de la zone 1AUpfm	Source communale Chambre de Commerce et d'Industrie
Agriculture	Permettre le maintien et le développement des exploitations agricoles présentes	Analyse de l'évolution de l'activité agricole (nombre et taille des exploitations)	Source communale Chambre d'Agriculture INSEE

CONSOMMATION D'ESPACE ET DENSITE			
Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
Zone à urbaniser	Investir en temps voulu les zones de développement prévues (d'ici 2030)	Remplissage des zones AU : temporalité et qualité urbaine des opérations (paysagère, organisationnelle...)	Source communale Autorisations d'urbanisme
Espaces libres ou mutables en zone U	Privilégier l'urbanisation des espaces libres en tissu urbain existant et le renouvellement urbain	Consommation d'espace en zone U. Nombre de logements produits en dents creuses par rapport au nombre de logements produits sur les zones 1AU Surface dédiée au renouvellement urbain par reconversion de friches sur l'ensemble des terrains urbanisés.	Source communale
Densité	Respecter les densités minimales imposées par les OAP	Nombre de logements sur la surface totale consommée	Source communale

EQUIPEMENTS			
Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
Ensemble des équipements	Assurer la pérennité des équipements existants ; Créer de nouveaux équipements en cas de besoin.	Nombre d'équipements et fréquentation ; Nombre d'équipements créés et comparaison avec des communes de même taille ; Fermeture/ouverture de classes, évolution des effectifs scolaires.	Source communale Académie
Réseaux : électricité, eau potable,	Adapter les réseaux au développement de l'urbanisation	Travaux réalisés Connectivité des réseaux	Gestionnaire des réseaux (SDIS...)

assainissement, défense incendie, voirie, numérique	<p>Limiter la pression sur les réseaux existants</p> <p>Déploiement du numérique</p>	<p>Population desservie</p> <p>Nombre de logements équipés d'un système de récupération de pluie</p> <p>Consommation d'eau à l'échelle de la commune</p>	Source communale
Déchets	Diminuer le nombre de déchets, améliorer la collecte et traitement sélectif des déchets ménagers et assimilés	<p>Evolution des quantités totales en tonnes de déchets par type de déchets et par type de consommateurs ;</p> <p>Volume des matériaux recyclés ;</p> <p>Nombre de logements équipés en point de composts et de tri.</p>	Communauté de communes

ORGANISATION COMMUNALE

Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
Espaces publics	<p>Assurer un traitement qualitatif des futures zones à urbaniser et des espaces verts</p> <p>Assurer la préservation des espaces de respiration</p> <p>Assurer un bon niveau de plantation dans les futurs projets (stationnement, places...).</p>	<p>Recensement des problèmes de stationnement le long des trottoirs ;</p> <p>Fréquentation des espaces publics et qualité ;</p>	<p>Source communale</p> <p>Terrain</p>
Site de développement urbain	<p>Respect des principes des OAP (desserte organisation du bâti, paysage, gestion hydraulique de la zone, densité...) ;</p> <p>Intégration des futurs habitants à la vie communale.</p>	Analyse de la correspondance projet/OAP	Source communale
Déplacements doux	Développer le maillage doux, recréer des liaisons douces entre les espaces de	Existence et valorisation des chemins et liaisons	Source communale

	respiration ou entre les équipements publics principaux et les zones d'habitat.	doux protégés au règlement. Nombre de chemins maillés et fréquentation.	Terrain
Transports collectifs	Faciliter l'utilisation des transports en commun		
Sécurité	Sécuriser les déplacements piétons en libérant les trottoirs encombrés par du stationnement gênant. Terminer les actions de valorisation des entrées de ville pour marquer le passage à 50km/h.	Relevé d'accidentologie ; Relevé du stationnement gênant ; Préservation des linéaires d'arbres en entrée de ville.	DDTM service sécurité routière Conseil Départemental

PAYSAGE ET PATRIMOINE			
Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
Patrimoine protégé	Protection et mise en valeur du patrimoine urbain et naturel	Analyse des permis ou des déclarations de travaux	Permis de construire DDTM Terrain
Intégration paysagère des projets	Franges paysagères et réglementation de l'aspect des constructions (implantation, hauteur, façades...)	Analyse de la mise en œuvre des OAP et du règlement	Terrain Source communale

Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
Milieus sensibles :			
Boisements	Améliorer et protéger la fonctionnalité écologique de ces espaces	Présence des entités boisées existantes au moment de l'approbation du PLU.	Etude faune-flore-habitat

**Corridor de trame
bleue le long du Vert
fossé**

Ressource en eau

	Présence d'essences locales.	Source communale Terrain
Améliorer la gestion qualitative de l'eau	Qualité des cours d'eau et de la masse d'eau souterraine Nombre d'opération incluant un système de gestion des eaux à la parcelle.	SDAGE Site du BRGM Données communales

RISQUES ET NUISANCES			
Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
<p>Inondation</p> <p>Cavités</p> <p>Autres risques recensés sur la commune</p>	<p>Prévenir les risques,</p> <p>Eviter d'exposer la population</p>	<p>Nombre de catastrophes naturelles recensées</p> <p>Nombre d'incidents survenus et personnes touchées</p> <p>Analyse de l'application de l'article R.111-2</p>	<p>Source communale</p> <p>DDTM</p>
<p>Pollution des sols</p>	<p>Prendre en compte les sites potentiellement pollués</p> <p>Minimiser la pollution</p>	<p>Nombre de sites pollués et dépollués</p>	<p>Etudes de sols</p>

CLIMAT ET ENERGIE			
Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
Climat et qualité de l'air	Minimiser l'impact des projets sur le climat	Mesures de qualité de l'air et des émissions de gaz à effet de serre	ATMO
Energie	<p>Diminuer la consommation énergétique des bâtiments</p> <p>Privilégier l'apport d'énergies renouvelables</p> <p>Favoriser un développement urbain économe en énergie (limitation des déplacements motorisés, bâtiments exigeants...)</p>	<p>Consommation de kWh par an et par km²</p> <p>Nombre de logements basse consommation et passifs</p> <p>Nombre de permis de construire dans des zones desservies par des équipements</p>	<p>Source communale</p> <p>Permis de construire</p> <p>Relevés de consommation</p>

Révision du Plan Local d'Urbanisme

OSTRICOURT

PLAN DE ZONAGE

PL.U.
Arrêté le : 23 mai 2019

PL.U.
Approuvé le : 29 janvier 2020

URBANISME • PAYSAGE • ENVIRONNEMENT

CS 60 200 Fiers-en-Escribleux
59503 DOUAI Cedex
Tél. 03 62 07 80 00 - Fax. 03 62 07 80 01

Echelle : 1/5000ème



UA : Il s'agit d'une zone urbaine mixte correspondant au centre ancien d'Ostricourt et destinée à de l'habitat, des commerces, des services, des équipements publics.

UB : Il s'agit d'une zone urbaine mixte correspondant au tissu urbain périphérique destinée à de l'habitat, des commerces, des services, des équipements publics.

UE : Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales ou commerciales ainsi que des activités tertiaires.

UEpfm : Il s'agit d'une zone destinée à accueillir de l'activité économique en lien avec la plateforme multimodale de Dourges.

UH : Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des équipements publics et d'intérêts collectifs.

1AU : Il s'agit de zones destinées à être urbanisées à court terme. Elles sont essentiellement destinées à accueillir de l'habitat et des services ou des activités qui en sont le complément naturel.

1AUpfm : Il s'agit d'une zone peu ou non équipée, destinée à accueillir de l'activité économique en lien avec la plateforme multimodale de Dourges.

A : Il s'agit d'une zone à vocation agricole.

N : Il s'agit d'une zone naturelle protégée.

Nh : Il s'agit d'un secteur de la zone naturelle destiné à accueillir des équipements publics et de l'activité économique.

Nj : Il s'agit d'un secteur de la zone naturelle destiné à des jardins familiaux.

Nk : Il s'agit d'un secteur de la zone naturelle destiné à l'activité de karting.

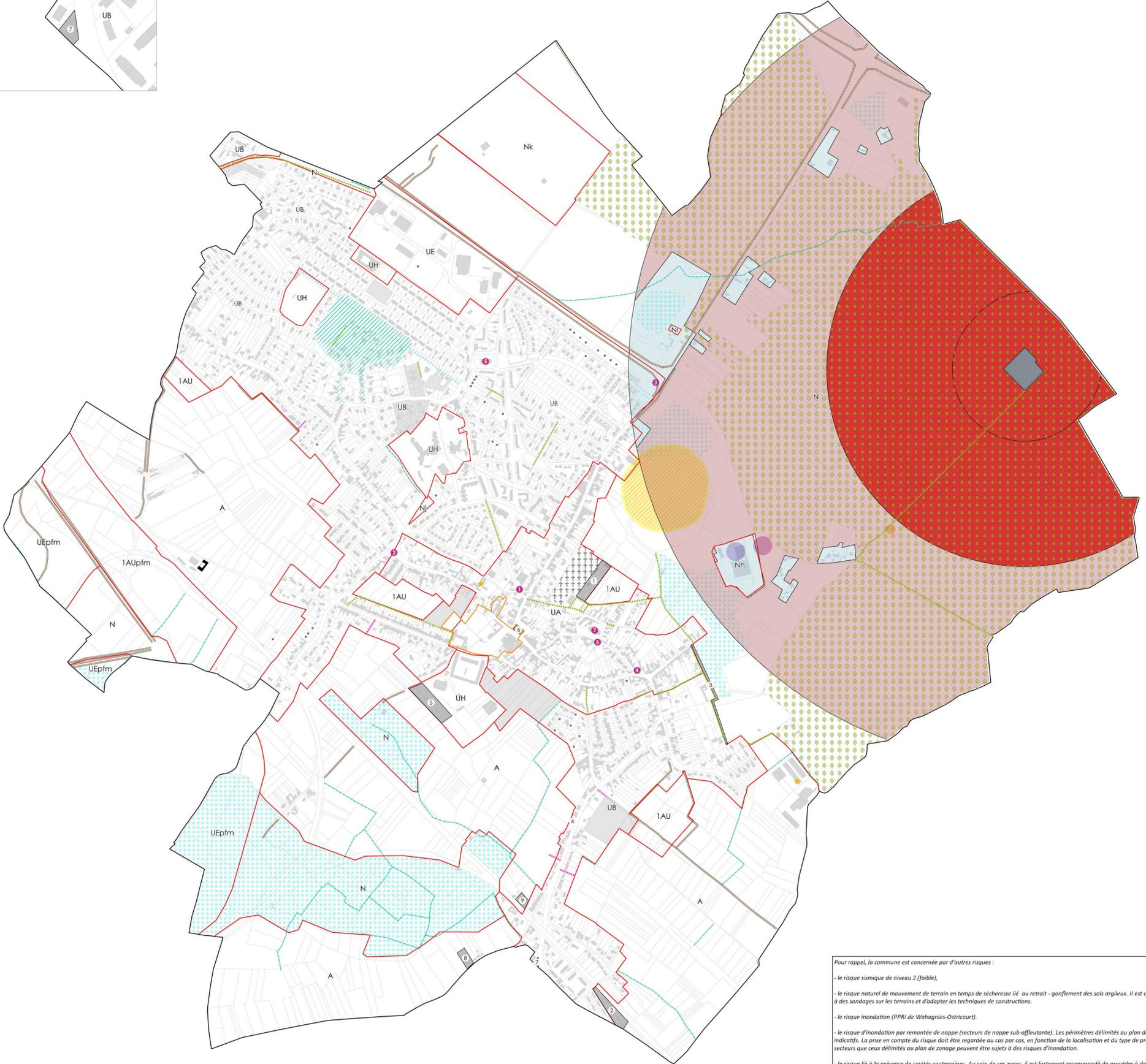
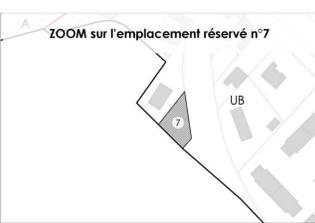
PATRIMOINE URBAIN A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CU

Numéro	Nature
1	Chapelle
2	Calvaire
3	Chapelle
4	Niche murale
5	Eglise
6	Chapelle
7	Eglise

numéro	nature	superficie (m²)
1	Extension du cimetière	4947
2	Création d'une aire de stationnement	4143
3	Élargissement du chemin	2482
4	Voie de désenclavement	174
5	Équipement public	6412
6	Création d'une place publique	599
7	Création d'une aire de stationnement	295
8	Création d'équipements publics et d'intérêts collectifs	1685
9	Création d'une aire de stationnement	1142

Légende

- Informations**
- Nouvelles constructions
 - Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination
 - Emplacements réservés
 - Limites de zone
 - Limites communales
 - exploitation agricole
 - Projets en cours sur la commune
 - Aixés liés à l'ancienne activité minière
 - Echauffement
 - effondrement localisé
 - Effondrement localisé
 - Gaz
 - Glissement superficiel
 - Zones à Dominante Humide du SDAGE
 - Zones d'inondation constatées
- Protections ponctuelles**
- Éléments du patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU
- Protections linéaires**
- Chemins piétons à préserver au titre de l'article L.151-38 du CU
 - Accès à préserver au titre de l'article L.151-38 du CU
 - Espaces boisés classés
 - Cours d'eau et fossés à préserver au titre de l'article L.151-23 du CU
 - Fossés
 - C.E temporaire
 - Cours d'eau
 - Doute
 - Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)
 - Zonage réglementaire du PPR
 - Zone d'interdiction stricte R
 - Zone d'interdiction r
 - Zone d'autorisation b
 - Etablissement source



Pour rappel, la commune est concernée par d'autres risques :

- le risque sismique de niveau 2 (faible).
- le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.
- le risque inondation (PPRI de Wahagnies-Ostricourt).
- le risque d'inondation par remontée de nappe (secteurs de nappe sub-affleutante). Les périmètres délimités au plan de zonage sont indicatifs. La prise en compte du risque doit être regardée au cas par cas, en fonction de la localisation et du type de projet précis. D'autres secteurs que ceux délimités au plan de zonage peuvent être sujets à des risques d'inondation.
- le risque lié à la présence de cavités souterraines. Au sein de ces zones, il est fortement recommandé de procéder à des sondages pour s'assurer de la stabilité du sol, sous-sol, du terrain et des fonds voisins et d'adapter les techniques de construction : des travaux confortatifs sont recommandés pour la réalisation des opérations envisagées.
- le risque lié à la présence d'engins de guerre.
- Des axes terrestres bruyant : aux abords de ces axes, des normes acoustiques renforcées peuvent être demandées pour les projets de construction.
- Des sites basins, potentiellement pollués. Des informations plus détaillées sont présentes via le site : http://www.geoportails.gouv.fr/connaître_les_risques_pres_de_cherchez_soi/ma_commune_foace_aux_risques/rapport?codeInsee=59168

Type de zone :

Limite de zone

UA : Il s'agit d'une zone urbaine mixte correspondant au centre ancien d'Ostricourt et destinée à de l'habitat, des commerces, des services, des équipements publics.

UB : Il s'agit d'une zone urbaine mixte correspondant au tissu urbain périphérique destinée à de l'habitat, des commerces, des services, des équipements publics.

UE : Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales ou commerciales ainsi que des activités tertiaires.

UEpfm : Il s'agit d'une zone destinée à accueillir de l'activité économique en lien avec la plateforme multimodale de dourges.

UH : Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des équipements publics et d'intérêts collectifs.

1AU : Il s'agit de zones destinées à être urbanisées à court terme. Elles sont essentiellement destinées à accueillir de l'habitat et des services ou des activités qui en sont le complément naturel.

1AUupfm : Il s'agit d'une zone peu ou non équipée, destinée à accueillir de l'activité économique en lien avec la plateforme multimodale de Dourges.

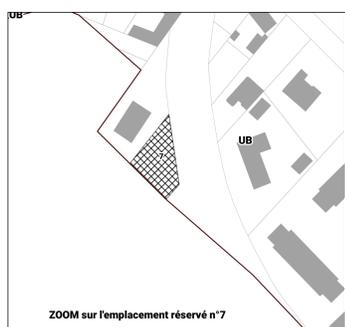
A : Il s'agit d'une zone à vocation agricole.

N : Il s'agit d'une zone naturelle protégée.

Nh : Il s'agit d'un secteur de la zone naturelle destiné à accueillir des équipements publics et de l'activité économique.

NJ : Il s'agit d'un secteur de la zone naturelle destiné à des jardins familiaux.

Nk : Il s'agit d'un secteur de la zone naturelle destiné à l'activité de karting.



Légende

Informations

- ★ Exploitation agricole
- Nouvelles constructions
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- ⊠ Emplacements réservés
- Limite communale
- Projets en cours sur la commune

Aléas liés à l'ancienne activité minière

- Echauffement
- Effondrement localisé
- Gaz
- Glissement superficiel
- Zones à Dominance Humide du SDAGE
- Zones d'inondation constatées

Protections ponctuelles

- Éléments du patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU

Protections linéaires

- Accès à préserver au titre de l'article L.151-38 du CU
- Chemins piétons à préserver au titre de l'article L.151-38 du CU

Cours d'eau et fossés à préserver au titre de l'article L.151-23 du CU

- Fossés
- Cours d'eau
- Douve
- Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)
- Espaces boisés classés

Zonage réglementaire du PPRT

- Etablissement source
- Zone d'interdiction stricte R
- Zone d'autorisation b
- Zone d'interdiction r

Liste des Emplacements Réservés :

N°	Nature	Superficie (m²)
1	Extension du cimetière	4940
2	Création d'une aire de stationnement	4153
3	Elargissement du chemin	2489
4	Vieille mare	174
5	Équipement public	6478
6	Création d'une place publique	600
7	Création d'une aire de stationnement	296
8	Création d'équipements publics et d'intérêts collectifs	1689
9	Création d'une aire de stationnement	1145

Patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU

Numéro	Nature
1	Chapelle
2	Calvaire
3	Chapelle
4	Église
5	Église
6	Chapelle
7	Église

Département du Nord

Commune d'Ostricourt

PLAN LOCAL D'URBANISME

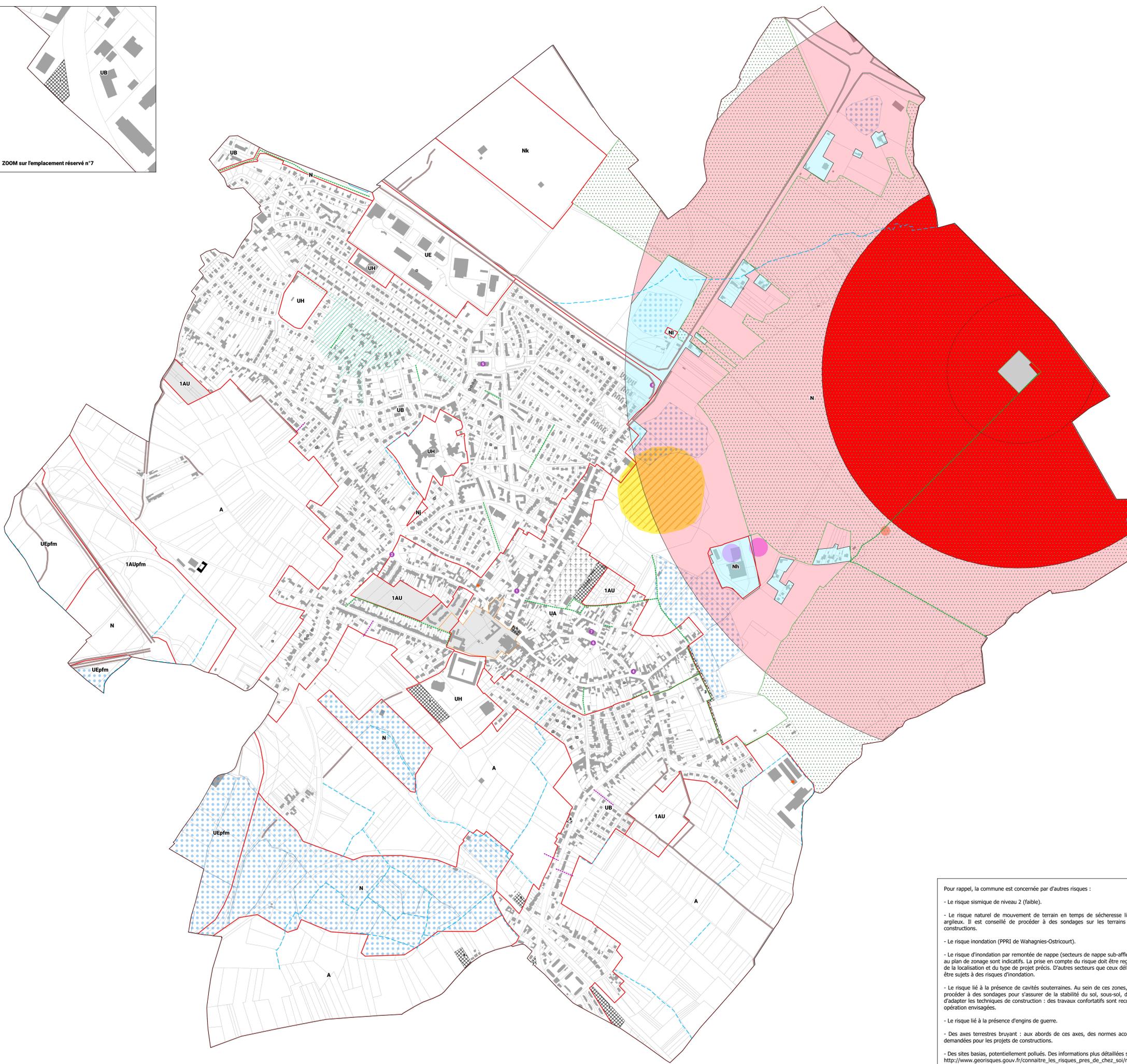
Approbation en date du 29 Janvier 2020
 Modification de droit commun en date du
 Révision allégée en date du

Vue pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du :

VERDI designer de territoires

0 100 200 m

Verdi Conseil Nord de France
 80, rue de Marq
 59441 WASQUEHAL Cedex
 Tél: 03.28.09.92.00



Pour rappel, la commune est concernée par d'autres risques :

- Le risque sismique de niveau 2 (faible).
- Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adopter les techniques de constructions.
- Le risque inondation (PPRI de Wahagnies-Ostricourt).
- Le risque d'inondation par remontée de nappe (secteurs de nappe sub-affleurante). Les périmètres délimités au plan de zonage sont indicatifs. La prise en compte du risque doit être regardée au cas par cas, en fonction de la localisation et du type de projet précis. D'autres secteurs que ceux délimités au plan de zonage peuvent être sujets à des risques d'inondation.
- Le risque lié à la présence de cavités souterraines. Au sein de ces zones, il est fortement recommandé de procéder à des sondages pour s'assurer de la stabilité du sol, sous-sol, du terrain et des fonds voisins et d'adapter les techniques de construction : des travaux confortatifs sont recommandés pour la réalisation des opérations envisagées.
- Le risque lié à la présence d'engins de guerre.
- Des axes terrestres bruyant : aux abords de ces axes, des normes acoustiques renforcées peuvent être demandées pour les projets de constructions.
- Des sites basias, potentiellement pollués. Des informations plus détaillées sont présentes via le site : http://www.georisques.gouv.fr/connaître_les_risques_pres_de_chez_soi/ma_commune_face_aux_risques/rapport?codeInsee=59168



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Hauts-de-France

**Avis conforme de la mission régionale d'autorité environnementale
Hauts-de-France,
sur l'examen au cas par cas « ad hoc » réalisé par
la communauté de communes Pévèle Carembault
sur la révision allégée n°1
du plan local d'urbanisme d'Ostricourt (59)**

n°GARANCE 2023-7155

Avis conforme
rendu en application
du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Hauts-de-France, qui en a délibéré collégalement, le 27 juin 2023, en présence de Christophe Bacholle, Philippe Ducrocq, Hélène Foucher, Philippe Gratadour, Pierre Noualhaguet et Jean-Philippe Torterotot,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-38 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 août 2022 portant organisation et règlement intérieur de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté de la ministre de la transition écologique du 11 août 2020 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 18 avril 2023 portant désignation d'un président de mission régionale d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 2 mai 2023 portant cessation de fonction et nomination de membres de la mission régionale d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe adopté le 8 septembre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu le dossier d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) réalisé pour avis conforme et déposé par la communauté de communes Pévèle Carembault le 5 mai 2023 relatif à la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune d'Ostricourt ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé Hauts-de-France du 15 mai 2023 ;

Considérant que la révision allégée n°1 a pour objet de décaler le ~~tracé d'un chemin piéton à~~ préserver (ancien cavalier de mine) afin de permettre la réalisation de cinq logements, en classant 669 m² de zone naturelle N en zone urbaine UB et 1 037 m² de zone urbaine UB en zone naturelle N ;

Rend l'avis qui suit :

La révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme d'Ostricourt n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la personne publique responsable rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Un nouveau dossier d'examen au cas par cas du projet est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis conforme, fait l'objet de modifications.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Lille, le 27 juin 2023

Pour la Mission régionale d'autorité
environnementale Hauts-de-France,
Son président



Philippe GRATADOUR

Objet de la réunion :	Réunion d'examen conjoint RA	CR n°	1
Date & lieu :	24112023	CCPC/OSTRICOURT	
Rédacteur :	TOMCZAK	Nbr de page :	2
Diffusé le :	28112023		

Entité	Nom	Prénom	Adresse mail	Téléphone	Présent	Diffusion
VCNDF	TOMCZAK	Ludovic	ltomczak@verdi-ingenierie.fr	0675441731	P	D
CCPC	ROSSI	Horace	hrossi@pevelecarembault.fr		P	D
OSTRICOURT	DERROUICHE	Rachid	hrossi@pevelecarembault.fr		P	D
OSTRICOURT	RUSINEK	Bruno			P	D
OSTRICOURT	DESCARPENTRIES	Elodie	urbanisme@ostricourt.fr		P	D
Chambre d'agriculture	Mail reçu le 9 novembre 2023- pas de remarque				E	D
CCI	Mail reçu le 23/10/2023 – pas de remarque				E	D
DDTM	Mail reçu le 22/11/2023 – pas d'observation				E	D
Département 59	FAGOT	Nathalie			E	D

Ordre du jour :

- Réunion d'examen conjoint RA

VERDI Conseil Nord de France

SIEGE SOCIAL : 80 rue de Marcq | CS 90049 | 59441 Wasquehal Cedex | Tél. 03 20 81 78 00 | conseilnorddefrance@verdi-ingenierie.fr

SAS au capital de 37 000 € | SIRET 421 547 449 00023 RCS LILLE MÉTROPOLÉ | APE 7112B | TVA Intracommunautaire FR 09 421547449

AGENCE : rue Blériot | Éleu-dit-Leauwette | CS 20064 | 62302 Lens Cedex | Tél. 03 21 78 55 22

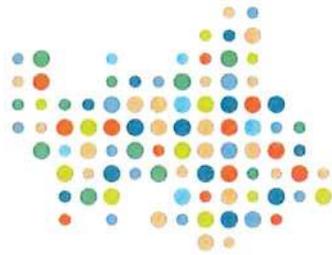
Opération :	Evolution PLUi CCPL	CR n°	1
Sujets abordés		Action	
		Date	Concerne

En l'absence de Personnes Publiques Associées à la réunion, il est établi un Procès-verbal de carence.

Sans observations écrites une semaine après diffusion, le présent compte-rendu est accepté.

Il vaut convocation pour la prochaine réunion.

Prochaine réunion : -
Ordre du jour de la prochaine réunion : -



**Pévèle
Carembault**
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

COMMUNAUTE DE COMMUNES PEVELE CAREMBAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'**OSTRICOURT**

Révision allégée N°1

0.4 Enquête publique

OSTRICOURT

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire en date du 27/05/2024

Le président :



VERDI Designer de territoires

Hervé LEGRAND

Lens, le 24 avril 2024

Commissaire –Enquêteur

Département du NORD

Modification de droit commun N°1 et révision allégée N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Maître d'ouvrage : Communauté de communes de Pévèle-Carembault (59)

Territoire concerné : Commune d'Ostricourt (59)

Enquête publique du 12 mars 2024 au 27 mars 2024



CONCLUSIONS ET AVIS

-Décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille du 13 décembre 2023 N°E230000156/59.

-Arrêté ADGM 2024-003 de Monsieur Benjamin DUMORTIER, vice-président de la communauté de communes de Pévèle-Carembault, en date du 27/01/2024.

-Commissaire-Enquêteur : LEGRAND Hervé

SOMMAIRE

1- Les conclusions	Page 3 à 5
1-1 Le cadre général et les objectifs	
1-2 Le déroulement de l'enquête	
1-3 Le projet répond-il aux objectifs	
2- Avis du Commissaire-Enquêteur	Page 5 à 8

1- les conclusions :

1-1 Le cadre général et les objectifs :

La commune d'Ostricourt (59) est située au sud de l'arrondissement de Lille. Limitrophe avec le département du Pas de Calais, elle s'étend sur 760 ha et fait partie de la communauté de communes de Pévèle-Carambault. Ancienne ville minière, Ostricourt fait partie du « poumon vert » de la métropole lilloise. De son passé minier, elle a conservé ses Cités, partiellement rénovées ou en cours de requalification, ainsi que son terroir. Les anciennes cités minières sont classées en zone urbaine sensible (ZUP).

Le Plan Local d'Urbanisme d'Ostricourt a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 29 janvier 2020.

Depuis le 1^{er} juillet 2021, la communauté de communes de Pévèle-Carembault est seule compétente pour engager des procédures d'évolution sur les plan locaux d'urbanisme des communes membres lorsqu'elles la sollicitent.

Le Conseil Communautaire de la communauté de communes Pévèle-Carembault a délibéré le 12 décembre 2022 afin d'engager la procédure de modification de droit commun N°1 du PLU.

La modification prévoit les objectifs suivants :

=>la rectification d'une erreur de zonage.

=>la modification des termes « Rouge et Court » en supprimant l'obligation pour l'aménageur d'y implanter 30% de logements sociaux.

-=>l'intégration dans le règlement d'une meilleure prise en compte des risques miniers.

=>le retardement de l'aménagement de l'AOP entre la RD 54 et la RD 54B pour coller aux objectifs démographiques à l'horizon 2030.

Il s'agit dès lors, plus spécifiquement d'une modification de droit commun N°1 et d'une révision allégée N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'OSTRICOURT.

1-2 Le déroulement de l'enquête :

La modification de droit commun N°1 et la révision allégée N°1 du plan local d'urbanisme de la commune d'Ostricourt (59) est sujette obligatoirement à la tenue d'une enquête publique selon les modalités définies dans le code de l'environnement et de l'urbanisme.

Cette enquête publique qui s'est tenue du 12 mars 2024 au 27 mars 2024, n'a posé aucun problème de fond, tant dans sa « phase préparatoire » que dans les

phases « enquête proprement dite » et « rédaction et transmission de divers documents de fin de mission de l'enquête publique.

Phase préparatoire :

-Réception et étude du dossier complet au regard des textes, d'une compréhension aisée.

-Etude des avis des PPA qui a nécessité un tableau des demandes afin de pouvoir vérifier si toutes les sollicitations ont été prises en compte et validées ou pas.

- Prises de contact et réunions avec les différentes autorités :

=>Monsieur **Horace ROSSI**, Chargé de mission planification du service PLUi de la communauté de communes de Pévèle-Carembault.

=>Monsieur **Jean-Michel DELERIVE**, adjoint au maire d'Ostricourt, chargé de l'urbanisme,

=>Monsieur **Rachid DERROUCHE**, Directeur Générale des Services de la commune d'Ostricourt.

-Vérification de l'affichage, des mesures publicitaires et de la présence des éléments du dossier en mairie d'Ostricourt ainsi qu'à la communauté de communes de Pévèle-Carembault.

-Vérification également de l'ouverture des différents sites internet prévus à cet effet.

-Les trois permanences se sont déroulées à la mairie d'Ostricourt où un bureau, en l'occurrence la salle du conseil municipal a été mis à ma disposition.

Phase enquête proprement dite :

-Les permanences ont été tenues aux dates et heures prévus dans l'arrêté d'organisation.

-Les dates prévues de clôture de l'enquête et de transmission des registres des observations ont été respectées.

-Le public régulièrement informé de la tenue de cette enquête publique a pu s'exprimer au travers des différents moyens :

=>Registres en mairie et à la communauté de communes de Pévèle-Carembault,

=>Courriers déposés en mairie à mon attention et courriers qui m'ont été remis en main propre par les personnes lors de leurs venues aux permanences.

=>Transmission des remarques et documents déposées sur le site internet de la mairie d'Ostricourt, à mon attention.

-L'accueil et le climat général ont été très satisfaisants.

Phase rédaction et transmission des divers documents de fin de mission

Le PV de synthèse, le mémoire en réponse et les rapports du commissaire-enquêteur ont été établis en les formes prescrites et dans les délais impartis.

1-3 Le projet répond-il aux objectifs ?

La commune d'Ostricourt a décidé d'une modification de droit commun N°1 et d'une révision allégée N°1 de son Plan Local d'Urbanisme afin de permettre :

- a) la rectification d'une erreur de zonage.
- b) la modification des termes « rouge et court » en supprimant l'obligation pour l'aménageur d'y implanter 30% de logements sociaux.
- c) l'intégration dans le règlement d'une meilleure prise en compte des risques miniers.
- e) le retardement de l'aménagement de l'OAP entre la RD54 et la RD54B pour coller aux objectifs démographiques à l'horizon 2030.

Le projet répond tout à fait aux objectifs définis par la mairie d'Ostricourt.

2) L'avis du Commissaire-Enquêteur :

La MRAe des Hauts de France a fourni un avis conforme délibéré à la modification de droit commun N°1 et à la révision allégée N°1 du PLU d'Ostricourt dans lequel elle ne recommande pas d'évaluation environnementale.

La Chambre d'Agriculture du Nord-Pas-de-Calais a indiqué que le projet de modification de droit commun N°1 et à la révision allégée N°1 du PLU d'Ostricourt, n'appelle pas d'observation particulière.

La Direction Départementale des territoires et de la mer du Nord ne formule aucune observation particulière à la modification de droit commun N°1 et à la révision allégée N°1 du PLU d'Ostricourt.

La Chambre de Commerce et d'Industrie du Grand Lille n'a aucune observation à formuler sur la modification de droit commun N°1 et à la révision allégée N°1 du PLU d'Ostricourt.

Le Service Territorial Centre de la Préfecture du Nord indique n'avoir aucune remarque sur la suppression de l'implantation de 30% de logements locatifs sociaux (LLS) prévue dans l'OAP « Rouge et Court ». En revanche, souligne qu'il serait utile de prévoir un rééquilibrage de l'offre de LLS sur le territoire de la Communauté de Communes en privilégiant les communes les moins dotées et proche des axes de mobilité.

Monsieur Benjamin DUMORTIER, vice-président de la communauté de communes de Pévèle-Carembault et Monsieur Bruno RUSINEK, maire d'Ostricourt ont pris en compte toutes les observations relatives dans mon procès-verbal de synthèse. Ils ont transcrit leurs remarques au travers du mémoire en réponse.

Concernant les quatre points, objets de la modification de droit commun N°1 et à la révision allégée N°1 du PLU d'Ostricourt, à savoir :

1^{er}) modification du risque minier : la commune d'Ostricourt est une ancienne ville minière, dotée de cités minières et d'un terroir qui reflète la preuve de l'extraction du charbon à travers de galeries souterraines. Il s'avère donc nécessaire d'intégrer la doctrine de l'Etat en termes d'identification des zones concernées par la mise en place de prescriptions spécifiques et réglementaires tel, par exemple, le portail « géo-risques ».

2^{ème}) le retardement de l'aménagement de l'OAP entre la RD54 et la RD54B afin de coller aux objectifs démographiques à l'horizon 2030 : la commune a élaboré une OAP qui oriente l'aménagement de ce secteur via un programme possible vers 2025. Cet aménagement demande cependant à être reporté vers 2030 afin de répondre à une ambition démographique affichée dans le PADD.

3^{ème}) la rectification d'une erreur matérielle sur la parcelle AH662 : actuellement, cette zone est classée en zone naturelle destinée à des jardins familiaux. Cependant elle n'est occupée par aucun jardin. Un reclassement en zone UB s'impose de fait.

4^{ème}) modification des termes « Rouges et Court » en supprimant l'obligation pour l'aménager d'y implanter 30% de logements sociaux : l'avis du Service Territorial Centre de la Préfecture du Nord ne s'oppose pas à la suppression de l'implantation de 30% de logements locatifs sociaux (LLS) prévue dans l'OAP « Rouge et Court ». En revanche, ce même service propose un rééquilibrage de l'offre de LLS sur le territoire de la Communauté de Communes en privilégiant les communes les moins dotées et proche des axes de mobilité.

5^{ème}) Pour ce qui concerne le déplacement du cavalier de mine rue Pierre Brossolette et identifié en zone naturelle, rien ne s'oppose à ce déplacement car il y

aura une augmentation conséquente de la zone naturelle (de 669 m2 à 1037 m2). Par ailleurs, il n'y avait eu aucune remarque importante des PPA. Cependant le département regrettait le déplacement par rapport au tracé historique mais stipulait que le plus important était le maintien de la continuité du chemin.

Compte tenu de tout ce qui précède, dans un souci de cohérence avec les objectifs recherchés et atteints,

Compte tenu des avis favorables des PPA,

Compte tenu de mon procès-verbal de synthèse et des réponses positives apportées par le vice-président de la communauté de communes de Pévèle-Carembault et le maire d'Ostricourt, à leur mémoire en réponse,

Pour ces motifs, tout en relevant le caractère public ainsi que l'atteinte des objectifs fixés par le conseil municipal :

J'émet un avis FAVORABLE pour la modification de droit commun N°1 et la révision allégée N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ostricourt.

Je recommande toutefois, avant que le projet d'aménagement de l'OAP située entre la RD 54 et la RD 54B (reporté en 2030), ne soit conclu, que celui-ci soit soumis à :

- Une expertise de la faune et de la flore.
- Des études sur l'emprise et l'intensité du phénomène inondable.

En raison notamment des doléances recueillies lors des permanences tenues en mairie d'Ostricourt.

Clos à Lens le 24 avril 2024.

Le Commissaire-Enquêteur.



Hervé LEGRAND

Hervé LEGRAND

LENS, le 24avril 2024

Commissaire-Enquêteur

Département du NORD

Modification de droit commun N°1 et révision allégée N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Pévèle-Carembault

Territoire concerné : Commune d'Ostricourt (59)

Enquête publique du 12/03/2024 au 27/03/2024



DEROULEMENT DE L'ENQUETE

-Décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille du 13/12/2023
N°E230000156 / 59

-Arrêté ADGM 2024-003 de Monsieur Benjamin DUMORTIER, vice-président de la communauté de communes de Pévèle-Carembault, en date du 27/01/2024.

-Commissaire-Enquêteur : LEGRAND Hervé

SOMMAIRE

<u>1) Généralité-Présentation de la procédure :</u>	4 à 7
<ul style="list-style-type: none"> 1-1 Présentation de la procédure <ul style="list-style-type: none"> 1-1-1- Cadre général 1-1-2 Objet de l'enquête 1-1-3 Cadre juridique 1-2 Nature et caractéristiques du projet <ul style="list-style-type: none"> 1-2-1 Rappel du contexte 1-2-2 Enjeux du projet 1-2-3 Parcours de concertation 1-2-4 Composition du dossier 	
<u>2) Organisation de l'enquête :</u>	7 à 19
<ul style="list-style-type: none"> 2-1 Désignation et attribution du C.E 2-2 Arrêté d'ouverture d'enquête 2-3 Visite des lieux et réunions avec le porteur 2-4 Mesures de publicité <ul style="list-style-type: none"> 2-4-1 Information légale 2-4-2 Information complémentaire 	
<u>3) Déroulement de l'enquête :</u>	19 à 38
<ul style="list-style-type: none"> 3-1 Mise à disposition du dossier d'enquête et les registres <ul style="list-style-type: none"> 3-1-1 Le dossier d'enquête 3-1-2 Les registres 3-2 Les permanences réalisées 3-3 Les réunions publiques 3-4 Clôture de l'enquête 3-5 Comptabilisation des observations 	
<u>4) Synthèse des avis des personnes publiques associées :</u>	38
<u>5) Analyse des observations publiques :</u>	38 à 45
<ul style="list-style-type: none"> 5-1 Elaboration du procès-verbal de synthèse 5-2 Mémoire en réponse et analyse du C.E 5-3 Conclusion du rapport 	
<u>6) Annexes :</u>	46 à 51
<u>7) Clôture :</u>	52

GLOSSAIRE :

- DDTM** : Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Nord
- DDCS** : Direction Départementale de la Cohésion Sociale
- M.O** : Maître d'ouvrage
- MRAe** : Mission Régionale d'Autorité environnementale
- Nj** : Zone Naturelle destinée à des jardins familiaux
- OAP** : Orientation d'Aménagement et de Programmation
- PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- PAPAG** : Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global
- PLU** : Plan Local d'Urbanisme
- PPA** : Personnes Publiques Associées
- SCoT** : Schéma de Cohérence Territoriale
- SDAGE** : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- SRADDET** : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires
- STECAL** : Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées
- Z1AU** : zone pour l'habitat, commerces, services, bureaux et équipements publics, urbanisation future à court et moyen terme
- Z2AU** : zone mixte d'urbanisation future à long terme
- ZA** : zone agricole
- ZAe** : zone d'activité économique
- ZAU** : zone à urbaniser
- Zj** : Zone des jardins
- ZN** : zones naturelles, intérêt paysagé.
- ZNL** : zone naturelle aménagée
- ZU** : zone urbaine
- ZUA** : zone centre urbain
- ZUB** : zone centrale urbaine de constructions périphériques,
- ZUC** : zone urbaine des hameaux
- ZUD**: zone urbaine de moyenne et faible densité correspond aux premières extensions du centre bourg
- ZUe** : zone urbaine d'équipement et aux activités économiques
- ZUH** : zone urbaine réservée aux équipements publics

1 – Généralités-Présentation de la procédure

1-1 Présentation de la procédure :

1-1-1 Cadre général :

La commune d'Ostricourt (59) est située au sud de l'arrondissement de Lille. Limitrophe avec le département du Pas de Calais, elle s'étend sur 760 ha et fait partie de la communauté de communes de Pévèle-Carembault. Ancienne ville minière, Ostricourt fait partie du « poumon vert » de la métropole lilloise. De son passé minier, elle a conservé ses Cités, partiellement rénovées ou en cours de requalification, ainsi que son terroir. Les anciennes cités minières sont classées en zone urbaine sensible (ZUP).

Le Plan Local d'Urbanisme d'Ostricourt a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 29 janvier 2020.

Depuis le 1^{er} juillet 2021, la communauté de communes de Pévèle-Carembault est seule compétente pour engager des procédures d'évolution sur les plans locaux d'urbanisme des communes membres lorsqu'elles la sollicitent.

Le Conseil Communautaire de la communauté de communes Pévèle-Carembault a délibéré le 12 décembre 2022 afin d'engager la procédure de modification de droit commun N°1 du PLU.

La modification prévoit les objectifs suivants :

- =>la rectification d'une erreur de zonage.
- =>la modification des termes « Rouge et Court » en supprimant l'obligation pour l'aménageur d'y implanter 30% de logements sociaux.
- =>l'intégration dans le règlement d'une meilleure prise en compte des risques miniers.
- =>le retardement de l'aménagement de l'AOP entre la RD 54 et la RD 54B pour coller aux objectifs démographiques à l'horizon 2030.

Il s'agit dès lors, plus spécifiquement d'une modification de droit commun N°1 et d'une révision allégée N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'OSTRICOURT.

1-1 -2 Objet de l'enquête :

La commune d'Ostricourt a décidé de modifier son PLU afin :

- Rectifier une erreur de zonage. Passage d'une parcelle classée en Nj en ZUB
- Modifier les termes « Rouge et Court » en supprimant l'obligation pour l'aménageur d'y implanter 30% de logements sociaux.
- Intégrer dans le règlement une meilleure prise en compte des risques miniers.
- Retarder l'aménagement de l'AOP entre la RD 54 et la RD 54B pour coller aux objectifs démographiques à l'horizon 2030.

1-1-3- Cadre juridique :

- Le code Général des collectivités territoriales.
- Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-31 et suivants consacrés à la Modification du P.L.U.
- Le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants.
- La délibération prise par le conseil municipal d'Ostricourt du 14 novembre 2022 prescrivant la révision allégée N°1 du PLU d'Ostricourt, définissant ses objectifs et fixant les modalités de la concertation préalable.
- La délibération prise par le conseil communautaire le 12 décembre 2022 prescrivant la modification de droit commun N°1 du PLU d'Ostricourt et approuvant le bilan de concertation.
- l'Arrêté Préfectoral du 3 août 2021 portant transfert de la compétence Plan Local d'Urbanisme (intercommunal) à la communauté de Communes Pévèle-Carembault au 1^{er} juillet 2021.
- le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint du projet de révision allégée N°1, s'étant déroulée en mairie d'Ostricourt le 24 novembre 2023.
- Les avis des Personnes Publiques associées (PPA) de la mission régionale d'Autorité environnementale des Hauts de France (MRAe) et de la Commission départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestier (CDPENAF) recueillis suite à leur saisine ou à la notification des projets, telles prévues par le code de l'urbanisme.
- La décision N° E23000156 / 59 en date du 13 décembre 2023, de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille, me désignant commissaire-enquêteur pour la présente enquête publique.
- L'arrêté N° 2024/003 de Monsieur le vice-président de la communauté de communes Pévèle-Carembault en charge de l'aménagement du territoire, du SCOT et du PLUi, en date du 27 janvier 2024 ordonnant et organisant l'enquête publique.
- L'avis favorable rendu par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CNPENAF) en date du 21 avril 2023.

1-2 Nature et caractéristiques du projet :

La modification prévoit les objectifs suivants :

=>la rectification d'une erreur de zonage.

=>la modification des termes « Rouge et Court » en supprimant l'obligation pour l'aménageur d'y implanter 30% de logements sociaux.

-=>l'intégration dans le règlement d'une meilleure prise en compte des risques miniers.

=>le retardement de l'aménagement de l'AOP entre la RD 54 et la RD 54B pour coller aux objectifs démographiques à l'horizon 2030.

1-2-1 Rappel du contexte :

1-2-2 Enjeux du projet :

Les enjeux du projet de modification sont les suivants :

-Démontrer la compatibilité de la procédure avec les orientations d'aménagements débattus par le Conseil Communautaire lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

-Conforter la centralité de la ville au regard de la nature des modifications apportées au document d'urbanisme, la procédure n'est pas de nature à remettre en question l'armature urbaine définies dans le document d'urbanisme.

-Maîtriser le développement du tissu urbain en exploitant le potentiel de densification existant. La modification de l'OAP Rouge et Court (point de modification n°4) permettra d'assurer l'opérationnalité du site. Cela contribue à assurer l'atteinte de l'objectif consistant à maîtriser l'étalement urbain en réinvestissant l'ancienne cité minière Rouge et Court située à l'extrémité ouest du tissu communale.

-Insérer les risques et nuisances naturels et technologiques dans la logique de développement du tissu urbain. L'intégration dans le règlement de prescriptions spécifiques permettra une meilleure prise en compte des risques miniers.

1-2-3 Parcours de concertation :

-Une réunion de concertation sous la forme d'une réunion publique s'est déroulée en mairie d'Ostricourt le 13 septembre 2023 à 18h30 en salle Stanislas au 181 rue Pierre Brossolette à Ostricourt. Elle réunissait Monsieur le maire d'Ostricourt, les représentants de la communauté de communes Pévèle-Carembault et le bureau d'études « Verdi-Conseil », missionné pour réaliser les études techniques et les livrables de la procédure. Une douzaine d'habitants de la commune était également présents. Des échanges ont pu avoir lieu entre les élus, la communauté de communes, le bureau d'études et les habitants.

1-2-4 Composition du dossier :

Le rapport non technique (RNT) comporte **30 pages** développées en **8 parties**.

1^{ère} partie: Présentation de la procédure de modification.

2^{ème} partie: Nature et objet des modifications.

3^{ème} partie : Compatibilité avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

4^{ème} partie : Compatibilité avec le SCOT de Lille métropole.

5^{ème} partie : Modification du règlement.

6^{ème} partie : Modification de zonage.

7^{ème} partie : Modification des OAP.

8^{ème} partie : Modification du rapport de présentation.

En outre, il comporte de très nombreux schémas des zones concernées par les modifications du PLU.

Quant au dossier proprement dit, rédigé par Monsieur Ludovic TOMCZAK de la Société VERDI Conseil de Wasquehal (59) et édité par la même société, il est composé de **78 pages** et composé des parties identiques à celles du RNT agrémentées de tous les plans et documents administratifs nécessaire à la mise en place de l'enquête publique.

Enfin, et afin de mieux cerner le dossier, j'ai sollicité **Monsieur Ludovic TOMCZAK** de la Société VERDI Conseil, en vue d'obtenir des renseignements complémentaires et surtout afin d'obtenir des explications sur les domaines plus techniques, notamment concernant le risque minier. A cet effet, une conversation téléphonique s'est déroulée **le 28 mars 2024**.

2) Organisation de l'enquête :

2-1 Désignation et attribution du C.E :

Décision de désignation de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille N° E23000156 / 59 en date du 13 décembre 2023. (**voir annexe 1**)

Les attributions du Commissaire-Enquêteur ont été arrêtées sous les références ADGM-003 par Monsieur Benjamin DUMORTIER, vice-président de la communauté de communes Pévèle-Carembault, en charge de l'aménagement du territoire, du SCOT et du PLUI, en date du 27 janvier 2024. Elles consisteront à assurer les permanences selon le calendrier fixé, prolonger la période d'enquête si nécessaire, recueillir et analyser les observations éventuelles, rencontrer dans la huitaine qui suit la fin de l'enquête le responsable du projet, transmettre dans les 30 jours qui suivent la fin de l'enquête ses rapports (déroulement de l'enquête, conclusions et avis) à Monsieur le Vice-Président à l'aménagement de Pévèle-Carembault et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille. Le Président de la

communauté de commune de Pévèle-Carembault en transmettra une copie à Monsieur le Préfet et à Monsieur le maire d'Ostricourt.

2-2 Arrêté de l'ouverture d'enquête :

Il a été établi par Monsieur Benjamin DUMORTIER, vice-président de la communauté de communes de Pévèle-Carembault le 27 janvier 2024. (**Voir en annexe 2**). Il comprend 10 articles comme prévu dans le code de l'environnement et de l'urbanisme. Il stipule notamment la période de l'enquête publique du 12 mars 2024 à 8h30 au 27 mars à 17h30.

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

SUR LES PROJETS DE MODIFICATION & DE REVISION ALLEGEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'OSTRICOURT

Par arrêté du 27 janvier 2024, affiché en Mairie d'Ostricourt et dans les bureaux de Pévèle Carembaut (85 rue de Roubaix, 59242 à Templeuve-en-Pévèle), M. le Vice-Président à l'aménagement de Pévèle Carembaut a prescrit une enquête publique portant sur les projets de Modification de droit commun n°1 et Révision allégée n°1 du PLU de la commune d'Ostricourt.

L'enquête publique se déroulera en mairie d'Ostricourt (siège de l'enquête) et dans les bureaux de Pévèle Carembaut pour une durée de 15 jours consécutifs du

Mardi 12 mars 2024 à 8h30 au Mercredi 27 mars 2024 à 17h00

M. Hervé LEGRAND a été désigné commissaire-enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Lille. Le public pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique, contenant entre autres l'avis de l'Autorité Environnementale, tenu à sa disposition en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture : le lundi de 13h30 à 18h, du mardi au jeudi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h, le vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 18h ainsi que dans les locaux de Pévèle Carembaut à Templeuve-en-Pévèle du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30.

Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête publique sur les sites internet : www.ville-ostricourt.fr et www.pevelecarembaut.fr.

Pendant toute la durée de l'enquête, deux registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public à la mairie d'Ostricourt (20 Place de la République 59162 OSTRICOURT) et dans les bureaux de Pévèle Carembaut à Templeuve-en-Pévèle.

Le public pourra consigner ses éventuelles observations et propositions :

- sur les registres d'enquête ouverts aux jours et heures d'ouvertures de la Mairie d'Ostricourt et des bureaux de Pévèle Carembaut à Templeuve-en-Pévèle.

- en les adressant par courrier, à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur, à la mairie d'Ostricourt ou par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete@ostricourt-pevelecarembaut.fr. Le public devra préciser s'il souhaite que ses coordonnées personnelles (identité, adresses etc.) soient rendues publiques.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie d'Ostricourt ou de la Pévèle Carembaut dès publication du présent arrêté.

Le commissaire enquêteur tiendra ses permanences en mairie d'Ostricourt (Salle d'honneur) les jours suivants :

- > Mardi 12 mars 2024 à 8h30 à 12h00.
- > Mercredi 20 mars 2024 de 13h30 à 17h00.
- > Mercredi 27 mars 2024 de 13h30 à 17h00.

Lors de la clôture de l'enquête (le mercredi 27 mars 2024 à 17h00), les registres seront clos et signés par le commissaire-enquêteur, lequel rencontrera dans la semaine, les représentants de la commune et de la cc. Pévèle Carembaut et leur communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au Vice-président à l'aménagement de Pévèle Carembaut, le dossier d'enquête, accompagné des registres et des pièces annexées avec son rapport et ses conclusions motivées. Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en mairie d'Ostricourt et mise sur les sites internet de la commune et de l'intercommunalité pour y être tenu à la disposition du public pendant un an. L'ensemble des observations sera également consultable sur le site internet de l'intercommunalité.

À l'issue de l'instruction, le conseil communautaire se prononcera par délibération sur l'approbation des procédures d'évolution du PLU d'Ostricourt. Il pourra, aux vues des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des ajustements aux projets. Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées à Monsieur ROSSI, chargé de mission au service PLU de la Pévèle Carembaut (ros@pevelecarembaut.fr)

L'avis d'enquête publique

2-3 Visite des lieux et réunions avec le porteur :

Le 6 mars 2023, au lendemain de ma désignation en tant que Commissaire-Enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Lille, j'ai pris contact **Monsieur Horace ROSSI**, chargé de mission planification du service PLUi de la communauté de communes de Pévèle-Carembault, auprès duquel j'ai sollicité une réunion en mairie d'Ostricourt avec les responsables du projet. Une **première réunion** a ainsi été organisée et réalisée le **18 janvier 2024 à 10h30** à la mairie d'Ostricourt, en compagnie de **Monsieur Horace Rossi**, accompagné de **Monsieur Rachid DERROUCHE** (DGS) et **Monsieur Jean-Michel DELERIVE**, adjoint au maire, chargé de l'urbanisme, dans le but de définir les modalités d'action de l'enquête publique et notamment arrêter les dates de celle-ci.

De cette réunion, il en est ressorti les points suivants :

-Les dates de l'enquête ont été arrêtées : **du 12 mars au 27 mars 2024**.

-Les dates des permanences en mairie d'Ostricourt ont été arrêtées comme suit :

=>mardi 12 mars de 8h30 à 12h00

=>mercredi 20 mars de 13h30 à 17h00

=>mercredi 27 mars de 13h30 à 17h00

-Etablir l'arrêté d'organisation et le soumettre à la signature de Monsieur Benjamin DUMORTIER, vice-président de la communauté de communes de Pévèle-Carembault.

-Affichage en mairie et sur plusieurs sites extérieurs dédiés aux informations de la commune d'Ostricourt, (notamment sur les lieux des modifications prévus par les modifications et révisions), de l'arrêté signé par le vice-président de la CC de Pévèle-Carembault, 15 jours avant le début de l'enquête.

-Parution de l'avis d'enquête dans la presse locale : Voix du Nord et l'Indicateur des Flandres, 15 jours avant le début de l'enquête, puis 8 jours après le commencement de celle-ci.

-Parution de l'avis d'enquête sur le site internet de la communauté de communes de Pévèle-Carembault : www.pevelecarembault.fr , ainsi que sur le site internet de la commune d'Ostricourt: www.ville-ostricourt.fr

-Parution de l'enquête publique sur le support écrit « fil d'infos » de la mairie d'Ostricourt.

Un second rendez-vous à eu lieu le **8 février 2024** à 10h à la mairie d'Ostricourt en présence de **MM. Horace ROSSI et Jean-Michel DELERIVE** afin que je puisse aller, en leur compagnie, vérifier l'affichage de l'enquête en mairie, ainsi que sur les lieux concernés par l'enquête, puis sur divers sites d'affichages de la commune.

-Affichage en mairie de l'arrêté signé par le maire 15 jours avant le début de l'enquête.

-Visite de la commune en compagnies des intéressés.

2-4 Mesure de publicité :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié dans deux quotidiens régionaux : « la voix du nord » et « Nord Eclair », par les soins de la commune d'Ostricourt, quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.

Ci-dessous, 2 attestations de parution de l'enquête publique dans la « Voix du Nord » et dans « Nord-Eclair »

Attestation de parution		1/2
Commande n°10823229		
 LA VOIX MÉDIAS 8 place du Général de Gaulle CS 10549 - 59023 LILLE Cedex SAS au capital de 37 500€ Régist. : 452 278 84 (00049) - Code NAF : 7302 Z RCS Lille Métropole - N° TVA : FR 3045227961 CRÉDIT AGRICOLE NORD DE FRANCE IBAN : FR76 3070 0205 0316 4000 300 BIC : CAGBFR33	Date : 30/05/2024 14:56:15 CC PEVELE-CAREMBAUT Monsieur Horace ROSSI 7 RUE NATIONALE 59710 PONT A MARCQ FRANCE	
Contact commercial Karen Float Tel : 06 35 41 90 04 E : kfloat@lavoxmedias.com		
Client :	96027146	
Référence de la commande :	ENQUETE PUBLIQUE SUR LES PROJETS DE MODIFICATION ET DE REVISION ALLEGEE DU PLU D'OSTRICOURT	
Libellé commande :	ENQUETE PUBLIQUE SUR LES PROJETS DE MODIFICATION ET DE REVISION ALLEGEE DU PLU D'OSTRICOURT	
Madame, Monsieur,		
Veuillez trouver ci-dessous les éléments relatifs à votre attestation de parution d'annonce légale.		
L'annonce qui suit est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage dans nos titres et supports :		
Date de parution :	02/02/2024	
Edition :	Nord Eclair - Toutes Editions	
Annonce n°	5827807 - 2001624845	
Date de parution :	02/02/2024	
Edition :	La Voix du Nord - Arn. Légales Dept du Nord	
Annonce n°	5827808 - 2001624845	
Le directeur de publication		
La Voix Médias - Facturation - 8 Place du Général de Gaulle 59000 LILLE FRANCE		1/2

Attestation de parution

Commande n°10644385

1/2



est le nouveau commanditaire de

LA VOIX MÉDIAS

8 place du Général de Gaulle
CS 10649 - 59003 LILLE Cedex

SAS au capital de 37 500 €

N° Siret : 502 279 82 00040 / Code NAF : 7301 Z
DCCS (dir. MATHIEU) - N° TVA : FR 1045279821

CRÉDIT AGRICOLE NORD DE FRANCE

IBAN : FR05 3070 0000 0000 4000 000
BIC : AGRIFR33

Date :

12/03/2024 14:10:56

CC PEVELE-CAREMBAUT
Monsieur Horace ROSSI
7 RUE NATIONALE
59710 PONT A MARCQ
FRANCE

Contact commercial	
Karin Ficot	
Tel :	06 35 41 99 04
✉	kficot@lavoxmedias.com

Client : 06027146

Référence de la commande :

Libellé commande : ENQUETE PUBLIQUE SUR LES PROJETS DE MODIFICATION
ET DE REVISION ALLEGEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
(PLU) D'OSTRICCOURT

Madame, Monsieur,

Veuillez trouver ci-dessous les éléments relatifs à votre attestation de parution d'annonce légale.

L'annonce qui suit est commandée pour paraitre, sous réserve de conformité à son usage dans nos titres et supports :

Date de parution : 15/03/2024
Édition : Nord Eclair - Toutes Editions
Annonce n° : 3911893 - 2001873994
Date de parution : 15/03/2024
Édition : La Voix du Nord - Ann. Légales Dept du Nord
Annonce n° : 3911894 - 2001873994

Le directeur de publication

Commande n° 10844385

Date de parution 15/03/2024

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PÉVÈLE CAREMBAULT

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE SUR LES PROJETS DE MODIFICATION ET DE REVISION ALLEGEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) D'OSTRICOURT

Par arrêté du du 27 janvier 2024, affiché en Mairie d'Ostricourt et dans les bureaux de Pévèle Carembault, M. le Vice-Président de la Pévèle Carembault a prescrit une enquête publique portant sur les projets de modification de droit commun n°1 et de révision allégée n°1 du PLU de la commune d'Ostricourt.

L'enquête publique se déroulera en mairie d'Ostricourt et dans les bureaux de Pévèle Carembault pour une durée de 15 jours consécutifs, **du Mardi 12 mars 2024 à 8h30 au Mercredi 27 mars 2024 à 17h00.**

Monsieur Hervé LEGRAND a été désigné commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Lille.

Le public pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique tenu à sa disposition en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture ; le lundi de 13h30 à 18h, du mardi au jeudi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h et le vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 18h, ainsi que dans les locaux de Pévèle Carembault à Templeuve-en-Pévèle du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30.

De même, deux registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés, seront tenus à la disposition du public en mairie d'Ostricourt et dans les bureaux de Pévèle Carembault (85 rue de Roubaix, 59242 Templeuve-en-Pévèle).

Le commissaire enquêteur recevra le public dans la salle d'honneur de la mairie d'Ostricourt lors de ses permanences les jours suivants :

- **Mardi 12 mars 2024 à 8h30 à 12h00**
- **Mercredi 20 mars 2024 de 13h30 à 17h00**
- **Mercredi 27 mars 2024 de 13h30 à 17h00**

Le dossier sera également disponible durant toute la durée de l'enquête sur les sites internet suivants : ville-ostricourt.fr et pevelecarembault.fr

Enfin, le public pourra aussi adresser ses observations par correspondance à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur à la mairie d'Ostricourt (20 Place de la République 59162 OSTRICOURT) ou par courrier électronique à l'adresse : enquetepubliqueostricourt@pevelecarembault.fr

Parution dans le quotidien « la Voix du Nord » le 2 février 2024 et le 15 mars 2024

Commande n° 10844385

Date de parution 15/03/2024

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
PÉVÈLE CAREMBAUT****AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
SUR LES PROJETS DE MODIFICATION ET DE RÉVISION ALLÉGÉE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) D'OSTRICOURT**

Par arrêté du du 27 janvier 2024, affiché en Mairie d'Ostricourt et dans les bureaux de Pévèle Carembaut, M. le Vice-Président de la Pévèle Carembaut a prescrit une enquête publique portant sur les projets de modification de droit commun n°1 et de révision allégée n°1 du PLU de la commune d'Ostricourt.

L'enquête publique se déroulera en mairie d'Ostricourt et dans les bureaux de Pévèle Carembaut pour une durée de 15 jours consécutifs, **du Mardi 12 mars 2024 à 8h30 au Mercredi 27 mars 2024 à 17h00.**

Monsieur Hervé LEGRAND a été désigné commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Lille.

Le public pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique tenu à sa disposition en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture ; le lundi de 13h30 à 18h, du mardi au jeudi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h et le vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 18h, ainsi que dans les locaux de Pévèle Carembaut à Templeuve-en-Pévèle du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30.

De même, deux registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés, seront tenus à la disposition du public en mairie d'Ostricourt et dans les bureaux de Pévèle Carembaut (85 rue de Roubaix, 59242 Templeuve-en-Pévèle).

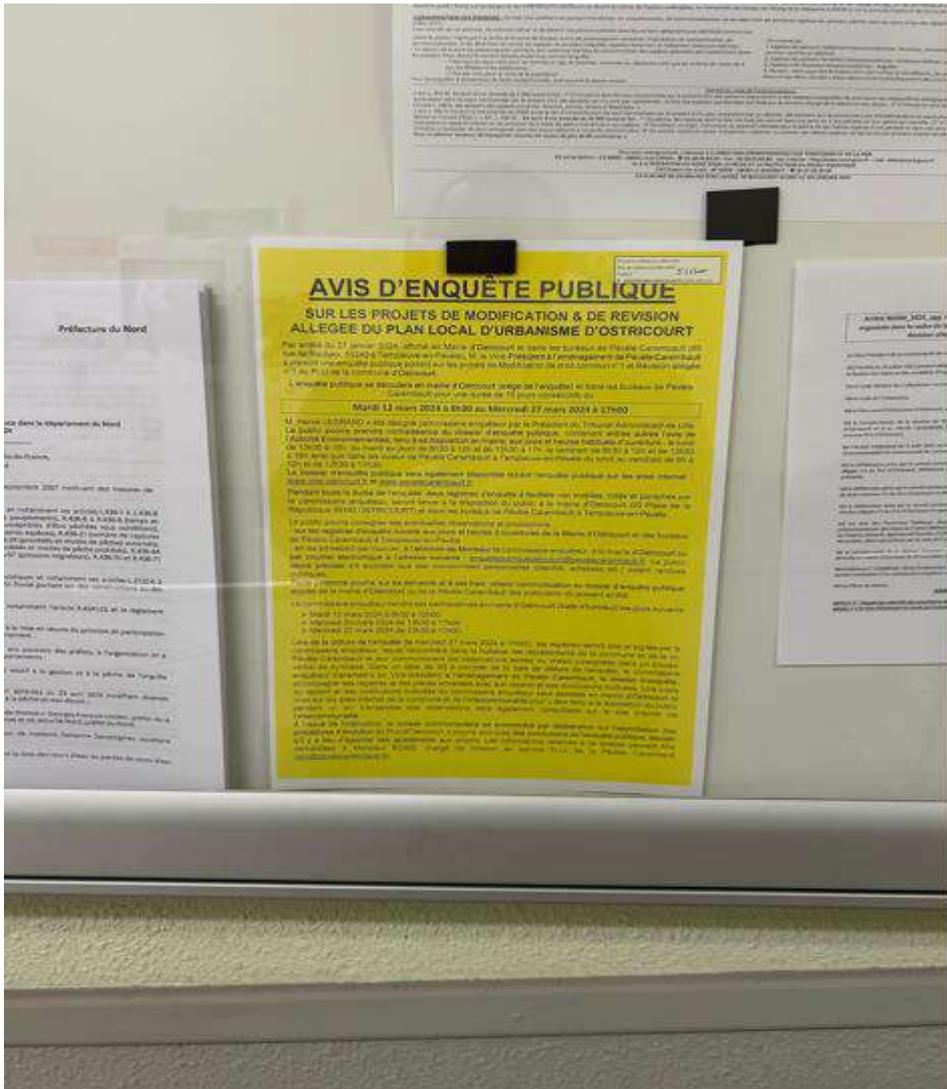
Le commissaire enquêteur recevra le public dans la salle d'honneur de la mairie d'Ostricourt lors de ses permanences les jours suivants :

- **Mardi 12 mars 2024 à 8h30 à 12h00**
- **Mercredi 20 mars 2024 de 13h30 à 17h00**
- **Mercredi 27 mars 2024 de 13h30 à 17h00**

Le dossier sera également disponible durant toute la durée de l'enquête sur les sites internet suivants : ville-ostricourt.fr et pevelecarembaut.fr

Enfin, le public pourra aussi adresser ses observations par correspondance à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur à la mairie d'Ostricourt (20 Place de la République 59162 OSTRICOURT) ou par courrier électronique à l'adresse : enquetepubliqueostricourt@pevelecarembaut.fr

Parution dans le quotidien « Nord-Eclair » le 2 février 2024 et le 15 mars 2024



L'avis de l'enquête publique affichée en mairie d'Ostricourt



Affichage sur l'erreur de zonage



Affichage Rue Simone de Beauvoir à Ostricourt (59)

« retardement de l'aménagement de l'OAP entre la RD 54 et la RD 54B à l'horizon 20230 »



Affichage sur la zone « rouge et court »

2-4-1 Informations légales :

*Affichage de l'avis d'enquête publique en format A4 :

=>Mairie d'Ostricourt

=> Sur les lieux des modifications allégées du PLU (zone Rouge et Cour, zone de l'OAP entre la RD54 et RD54B, et sur la zone d'erreur de zonage)

=> Sur le site internet de la commune =>Parution dans la presse régionale

=> La Voix du Nord, le 2 février 2024 et le 15 mars 2024 (annonces légales-département du Nord - Avis administratifs)

=> Nord Eclair, les 2 février 2024 et le 15 mars 2024 (annonces légales-département du Nord- Avis administratifs)

2-4-2 Information complémentaires :

=>Parution de l'avis d'enquête publique sur le site internet de la mairie d'Ostricourt : www.ville-ostricourt.fr

=>Parution de l'avis d'enquête publique sur la page Facebook de la mairie d'Ostricourt.

3) Déroulement de l'enquête :

3-1 Mise à disposition du dossier d'enquête et les registres :

3-1-1 Le dossier d'enquête :

-*En version papier*, le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public du 12 au 27 mars 2024, pendant les jours d'ouverture de la mairie (8h30-12h00 et 14h00-17h30 à la mairie d'Ostricourt.

- *En version numérique*, le dossier a été mis durant la même période, sur le site de la mairie : www.ville-ostricourt.fr dans la rubrique « enquête publique PLU » ainsi que sur le site de la communauté de communes de Pévèle-Carembault www.pevelecarembault.fr pendant cette période.

3-1-2 Les registres :

=> Le public a eu la possibilité de déposer ses observations sur le registre papier présent en mairie d'OSTRICOURT (59) du 12 mars 2024 à 8h30 au 27 mars 2024 à 17h30.

=> Ce même public a pu également déposer sa contribution par courrier adressé au Commissaire-Enquêteur à la mairie d'OSTRICOURT (59) pendant la durée de l'enquête.

=> Un registre numérique a également été ouvert sur les sites suivants : www.ville-ostricourt.fr et www.pevelecarembault.fr pendant cette période.

3-2 Les permanences réalisées :

=>trois permanences ont été tenues à la mairie d'Ostricourt (59) :

-Mardi 12 mars de 8h30 à 12h00

-Mercredi 20 mars 2024 de 13h30 à 17h00

-Mercredi 27 mars 2024 de 13h30 à 17h00

3-3 Les réunions publiques :

=>Non sollicitée, ni nécessaire, aucune réunion publique n'a eu lieu.

3-4 Clôture de l'enquête :

=>Comme prévu, l'enquête a été close le 27mars à 17h00.

Le registre des observations en mairie a été repris par mes soins le 27 mars 2024 à 17h00.

Le registre de la communauté de communes de Pévèle-Carembault, arrêté lui aussi le 27 mars 2024 à 17h, m'a été transmis aussitôt par LAR à mon domicile.

3-5 Comptabilisation des observations :

A) Lors de la première permanence du 12 mars 2024 à la mairie d'Ostricourt, j'ai reçu les visites de :

=>**MM. Christophe FOUBERT et Grégory TEITE**, représentants de la société Maisons & Cités dont le siège social se situe au 196 rue Ludwig Van Beethoven à DOUAI 59500. Les intéressés m'ont expliqué la teneur de leur courrier envoyé le 29 janvier 2024 (à mon attention) à la mairie d'Ostricourt :

1°) La modification des termes de l'OAP « rouge et court »

2°) La rectification de l'erreur de zonage par l'échange d'une superficie identique d'une zone naturelle avec une zone urbaine.

=> **Monsieur Alain FIEVET** demeurant 35 rue Charles Saint Venant à Ostricourt (tél 07 83 77 25 98)

L'intéressé est propriétaire des parcelles 12, 17, 230, 229, 231 et 232. Le promoteur NOVALYS de Dury (80) lui a proposé 2 millions d'Euros afin de lui racheter ses parcelles. En revanche, il craint que l'EPF ne lui en propose beaucoup moins. Il souhaiterait dès lors, pouvoir vendre ses parcelles à un promoteur et envisager avec la mairie et le promoteur, des projets de construction.

NB : Toutefois, sa demande ne concerne pas la modification prévue dans l'enquête publique en cours. Dès lors, il pourra effectuer sa proposition à la mairie qui avisera pour d'autres projets d'aménagements éventuels.

B) Au cours de la seconde permanence du 20 mars 2024, aucune personne ne s'est présentée.

C) Lors de la dernière permanence du 27 mars 2024, j'ai reçu la visite de quatre personnes :

1) Monsieur Angélo CARLUCCI demeurant 261 rue Anatole France à Ostricourt (59)

L'intéressé m'a remis deux courriers :

L'un datant du 17/09/2022 à destination du Préfet du Nord correspondant à l'ancien PLU pour lequel des réserves avaient été évoquées (inventaire faunistique et floristique, préservation des corridors écologiques etc) selon lui, aucune de ces réserves n'avaient été respectées. Il demande également au Préfet de veiller à tenir une attention particulière sur le PLU d'Ostricourt en raison des conflits d'intérêts qu'il pourrait y avoir car une grande majorité des terrains à bâtir ou en cours de lotissement appartiennent à des familles historiques de la commune, parmi lesquelles, celle de la famille de l'adjoint à l'urbanisme, M. Delerive

L'autre courrier à mon attention demandant in fine d'abandonner la construction prévue pour 2030 sur la zone RD54 et RD 54B (pour des raisons environnementales, zone naturelle inondable, protection de la faune, protection systémique des sols...) en contrepartie, il souhaite que des constructions aient lieu en centre-ville plutôt qu'à cet endroit.

2) Monsieur Nordine HAMZOU, demeurant 22 rue Denis Cordonnier à Ostricourt (59).

L'intéressé défend quant à lui la préservation du patrimoine naturel de la zone RD54 et RD 54B ainsi que la zone du cavalier des mines (Rouge et Court). Il souhaite la préservation du corridor migratoire des espèces (grenouilles, tritons, salamandres, chouettes ...)

Il souligne que toutes les solutions en centre-ville n'ont pas été abordées, se référant à l'avis défavorable émis par la DDTM.

A l'appui de nombreux clichés photographiques qu'il m'a remis avec notamment la préservation du filet « Morand » de la zone RD54 et RD 54B qui a été « renaturé » à hauteur de 800 000€.

3) Le couple Alain FIEVET :

Le couple Fievet m'a remis de la documentation qui ne concerne pas les objets de l'enquête publique. Cependant j'ai remis leurs documents à Monsieur le maire d'Ostricourt lors de la remise du PV de synthèse.

Ci-dessous les documents qui m'ont été remis par lors des permanences :

1°) Courrier de la société « Maisons & Cités » :

Maisons & Cités
maisonsetcites.fr

Centre de relation client :
03 21 08 08 56

Pour toute correspondance :
MAISONS ET CITES
TSA 94321
59359 DOUAI CEDEX

Direction du Développement
M. Christophe FOUBERT
Chargé d'Opérations en Aménagement
Tel : 03 21 77 35 17
07 88 05 89 90
christophe.foubert@maisonsetcites.fr

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Hôtel de Ville
Place de la République
59162 OSTRICOURT

Douai, le 25 janvier 2024

Nos réf. : MC/DD/FHO/GTE/CFO/CCE/01/2024/04/L

Objet : OSTRICOURT – ANCIENNE CITE MINIERE ROUGE ET COURT
PORTER A CONNAISSANCE – ENQUETE PUBLIQUE REVISION DE PLUI

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

À la suite de la consultation des documents relatifs à la révision de PLUi, mis à disposition lors de l'enquête publique, nous portons à votre connaissance les remarques et éléments suivants aux fins de prise en compte et modifications.

Maisons & Cités, propriétaire des parcelles cadastrées AE 350 à 359, souhaite aménager ce foncier afin d'y viabiliser des parcelles pour la construction de logements libres de constructeur.

Les remarques se portent sur le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation de l'ancienne Cité Minière Rouge et Court (OAP et plus particulièrement le schéma d'aménagement), à savoir :

- 1) Nous sollicitons l'intégration des parcelles cadastrées AE n°646-647-650 dans la zone d'étude des OAP.

Maisons & Cités
34, rue de la République
59000 Douai
RCS Douai : 214 254 316
SIRET : 214 254 015 8107
APE 8420A
TVA FR 214 254 015
Département : Nord
N° de déclaration : 214 254 015



Maisons & Cités
MAISONS ET CITES

Terrain de relation client
03 21 08 08 58

Pour toute correspondance
MAISONS ET CITES
754 94 321
59359 DOUAI CEDEX

Pour rappel, ces demandes sont issues des discussions entreprises collégialement avec la Ville, Maisons & Cités et les riverains attenants au projet d'aménagement, propriétaires des parcelles cadastrées AE n°435-437-645-649.

Deux des habitations existantes (n°571 et n°574 rue des Fusillés) possèdent des branchements viaux sur les réseaux d'eau potable, électriques, gaz, télécommunication qu'il est impératif de conserver et donc de reprendre dans le cadre du futur aménagement.

L'implantation de la voie d'accès le long des parcelles cadastrées AE n°435-437-645-649, nous permet de :

- reprendre l'ensemble des branchements existants, de raccorder les logements au réseau d'assainissement collectif (en partenariat avec Noréade)
- de conserver également une desserte automobile et piétonne aux habitations existantes.

De plus, la position actuelle de la voie d'accès ne permet pas d'implanter les parcelles constructibles à cause d'une faible profondeur de ces dernières.

Nous rappelons également que Maisons & Cités est en cours d'acquisition foncière de la propriété cadastrée AE n°647 auprès de la Commune.

Afin d'illustrer les remarques citées ci-dessus, nous vous remettons également notre plan de voirie reprenant l'aménagement.

Nous vous remercions d'avance pour la prise en considération de nos requêtes et nos remarques afin que celles-ci puissent être retenues.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, nos salutations distinguées.

Le Responsable Aménagement,

G. TEITE

Monsieur Grégory TEITE

P.J. :- Plan de voirie

Maisons & Cités
SA (MUT) au capital de 8 000 000 €
859 001 4
RCS DOUAI 334 054 030
SIRET 334 054 030 0001
APE 8420Z
754 94 321
59359 DOUAI CEDEX
Département 59 - Numéro de
département 59359



Maisons & Cités
77050 VAILLY (77151)
Centre de service client
03 21 08 08 58

Pour toute correspondance
MAISONS ET CITES
TSA 94 221
58559 OULMI CEDEX



- 2) Le déplacement de la voie d'accès située au Nord de la zone d'étude vers les parcelles sus nommées ci-dessus ainsi que la suppression de la frange végétalisée d'1,80m de hauteur minimum localisée au Nord des OAP actuelles.







2°) document datant du 13 février 2015, remis par Monsieur HAMZAOUI :

Annexe 3 à 8



PRÉFET DE LA RÉGION
NORD - PAS-DE-CALAIS

Direction régionale
de l'environnement,
de l'aménagement
et du logement

Lille, le 13 FEV. 2015

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
SUR LES PROJETS**

Objet : Avis de l'Autorité Environnementale, suite à la consultation relative au projet de renaturation du Filet Morand

Le projet de renaturation du Filet Morand est soumis à étude d'impact au titre de la rubrique 21b du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement.

En application de l'article L.122-1 du code de l'environnement, il est soumis à l'avis de l'Autorité environnementale.

L'avis porte sur la version du 25/11/2014 du dossier de demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau comprenant une étude d'impact.

1. Présentation du projet :

Le projet de renaturation du filet Morand, porté par la communauté d'agglomération d'Hénin Carvin et la communauté de communes Pévèle Carembault a été initié afin de résoudre des dysfonctionnements sur les réseaux d'assainissement. Après diverses évolutions suite aux sollicitations des services de l'Etat, le projet dans la version concernée par cet avis vise en particulier l'amélioration de la continuité écologique et l'atteinte du bon potentiel écologique du cours d'eau.

Le Filet Morand et son bassin versant sont situés sur les communes de Leforest, Evin Malmaison (département du Pas-de-Calais) et Ostricourt (département du Nord) qui seront donc concernées par les travaux. Six grandes actions sont présentées pour permettre la renaturation du cours d'eau :

- la création d'une Zone d'Expansion de Crues (ZEC 1) en bordure du bois de l'Offlarde ;
- le curage et traitement des boues ou terres polluées présentes dans le lit actuel du Filet Morand ;
- l'aménagement de la continuité hydraulique (reconnexion du Filet Morand à son ancien lit et dérivation de la partie aval en direction de la Deûle) ;
- la création d'une Zone d'Expansion de Crues (ZEC 3) à l'aval du cours d'eau dans le marais de Leforest reliée à la Deûle ;
- la création d'une Zone d'Expansion de Crues (ZEC4) dans une prairie située en lisière du Bois du Court Digeau à Ostricourt ;
- des aménagements paysagers et de renaturation pour prendre en compte les continuités écologiques du projet complet, valoriser le paysage et l'environnement tout en lui conférant d'autres usages (zone de détente, parcours pédagogique et éducatif, espace naturel de découverte de la faune et de la flore...).

2. Qualité de l'étude d'impact :

• Notion de programme

Ce projet fait partie du programme de reconquête hydraulique du territoire engagé par la communauté d'agglomération d'Hérin Carvin, qui prévoit en parallèle de la renaturation du Filet Morand une restructuration des réseaux d'assainissement d'Evin-Malmaison et Leforest. De la même façon, des travaux de restructuration ponctuels sur le réseau d'assainissement d'Ostricourt sont prévus.

Par ailleurs, certains travaux préalables au projet ont été effectués en 2013 sur la commune de Leforest et sont intégrés à l'étude d'impact. Il s'agit de la dérivation d'un tronçon sur la partie amont du Filet Morand, ainsi que l'aménagement en zone d'expansion de crues d'une dépression existante dans le parc communal visant à collecter les eaux s'écoulant sur le terrain.

• Résumé non technique

Le résumé non technique permet une bonne appropriation des enjeux du projet. La synthèse de l'état initial du secteur d'étude, des impacts du projet et des mesures prises pour les éviter, les réduire et les compenser est complète.

• État initial, analyse des effets et mesures envisagées

Biodiversité

Le projet de renaturation du Filet Morand se situe à proximité de zones d'intérêts écologiques reconnus. Ainsi, la ZEC 1 est située au sein de la ZNIEFF de type 1 n°116 « forêt domaniale de Phalempin, bois de l'Offlarde, le bois Monsieur, les Cinq Tailles et leurs îslerés », et la ZEC 4 borde cette dernière ainsi que la ZNIEFF de type 1 n°016 « terrain 108 d'Ostricourt et marais périphériques ». Des sites Natura 2000 sont également situés entre 1,5 et 3,5 km de la zone de projet. Une note d'incidences au titre de Natura 2000 est jointe au dossier.

Par ailleurs, le SRCE identifie le filet Morand comme un corridor écologique (forestier et de zone humide) entre le bois de l'Offlarde et le canal de la Deûle.

Des inventaires faunistiques et floristiques ont été réalisés en 2009 puis actualisés en juillet 2013 et avril 2014 sur les zones concernées par les travaux. L'impossibilité d'accéder aux ZEC 3 et 4 laisse une incertitude sur les enjeux écologiques qui y sont associés.

D'un point de vue floristique, huit espèces protégées (Souchet brun, Oenanthe aquatique, Plantain d'eau lancéolé, Ophrys abeille, Micropyre délicat, Astragale à feuilles de réglisse, Butome en ombelle, Scirpe des bois) et deux espèces patrimoniales (Dorine à feuilles opposées, Samole de Valérand) ont été recensées sur la zone de projet. Celles-ci sont localisées au niveau des zones plus humides du bois de l'Offlarde (tronçon A2), du "bosquet" et de la gare d'Ostricourt (tronçon C2), de la plage vaseuse de l'étang situé à l'ouest de la ZEC 3 et sur la digue du canal de la Deûle. L'étude d'impact précise que les travaux sur la ZEC 3 évitent les stations végétales remarquables, et que les tronçons A2 et C2 sont épargnés des travaux de curage / reprofilage. Les travaux en milieu sensible seront dirigés par un écologue garantissant le respect de la flore patrimoniale et le contrôle de l'expansion des espèces exotiques invasives. Diverses mesures compensatoires sont détaillées pour favoriser l'expansion de la flore patrimoniale ou d'espèces d'origine locale.

La faune présente des enjeux plus diffus et davantage liés à la fonctionnalité écologique globale du système. Les amphibiens, poissons (brochet, épinouche) et oiseaux (bruant des roseaux, gorgibleux à miroir, martin pêcheur d'Europe, vanneau huppé...) sont les principales espèces faunistiques sensibles sur le secteur d'étude. Le renforcement des zones humides et les travaux de renaturation du cours d'eau s'inscrivent dans les orientations du SRCE et doivent avoir une incidence positive sur la faune. Les impacts majeurs sont liés aux défrichements nécessaires à la création de la ZEC 1, de la ZEC 3 et du nouveau lit mineur, et plus ponctuellement aux opérations de curage et recalibrage du cours d'eau.

L'étude d'incidences Natura 2000 montre que les impacts potentiels négatifs sont liés aux travaux. L'adaptation d'un calendrier hors période de nidification c'est-à-dire de préférence de fin août à début décembre permettra d'éviter les impacts. Par ailleurs, le projet aura une incidence positive par l'enrichissement et l'extension des habitats des 2 espèces d'intérêt communautaire.

Les défrichements prévus concernent une surface de 4,14 ha qui seront compensés sur une superficie équivalente par des reboisements d'arbres et arbustes à croissance et vieillissement rapide pour reconstruire des habitats en quelques décennies. Ces reboisements sont situés à proximité de la future ZEC3. Il aurait été souhaitable de préciser le choix de la localisation du reboisement en lien avec les effets attendus sur la biodiversité.

Eau et milieux aquatiques

Le territoire du projet présente actuellement une forte problématique en terme d'assainissement avec des réseaux unitaires saturés essentiellement liés à des intrusions d'eaux pluviales parasites et au raccordement du cours inférieur du Filet Morand au réseau. Les déversements d'eaux non traitées via les déversoirs d'orage sont fréquents et impactent qualitativement le milieu superficiel (Filet Morand le long de son cours, canal de la Deûle comme exutoire de la station d'épuration de Courcelles-les-Lens). L'agglomération d'assainissement de la station d'épuration de Courcelles-les-Lens est d'ailleurs non conforme et prioritaire au niveau national du fait d'une surcharge hydraulique.

Le projet a été initié pour améliorer l'assainissement sur le territoire : en déconnectant le Filet Morand du réseau d'assainissement et en rétablissant son écoulement vers le Canal de la Deûle, le fonctionnement du réseau et de la station d'épuration seront optimisés aussi bien par temps sec (forte réduction des eaux pluviales parasites) que lors d'épisodes pluvieux (déversements moindres).

Le projet permet ainsi une amélioration de la qualité des eaux superficielles, essentiellement par le biais de la déconnexion du réseau mais également par la création de ZEC (décontamination des matières en suspension) et par la recréation de ripisylves dans le lit mineur (meilleure épuration des eaux).

Par ailleurs, les travaux de curage / reprofilage ont été définis pour permettre la restauration écologique du cours d'eau ainsi qu'une meilleure circulation de la faune aquatique. Une frayère à brochet est également prévue en amont immédiat de la connexion au canal de la Deûle.

La création de digues au niveau des ZEC 1 et 3 ainsi que le long du nouveau lit vont soustraire des surfaces de zones humides. Le projet prévoit des mesures de renforcement du caractère humide des zones préservées (creusement de mares et de roselières), ainsi que l'aménagement d'un bras mort et d'une prairie humide sur la zone délaissée à l'angle de la rocade et de la rue Jean Jaurès. Un suivi sera effectué par un écologue pendant 2 ans puis par divers organismes (EDENS2, Conseil Général, Communauté d'agglomération d'Hénin-Carvin...).

Le projet est compatible avec le SDAGE Artois Picardie et notamment ses orientations sur les inondations, sur la préservation des zones humides, sur la morphologie, fonctionnalité et continuité écologique des eaux superficielles, sur la biodiversité et sur la gestion des sédiments pollués.

Gestion des sédiments

Les actions de reprofilage et curage de cours d'eau impliquent une gestion des sédiments qui devra être conforme à la réglementation déchets. Cette contrainte est bien appréhendée dans le dossier : compte tenu des résultats d'analyse préliminaires, les sédiments ne peuvent être considérés comme inertes sur plusieurs sections à curer mais leur évaluation au regard des propriétés de danger définies à l'article R541-8 du code de l'environnement indique qu'ils ne sont pas dangereux. Une évacuation dans une « Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux » située à proximité du projet est prévue.

Sous réserve de la vérification de l'impact environnemental, l'autorité environnementale recommande d'étudier les possibilités de valorisation de ces déchets.

Paysage

Le programme de restauration du Filet Morand a peu d'impact sur le paysage. Les digues sur les ZEC 1 et 3 auront une hauteur limitée (1,5 et 1,55 m) et s'intégreront aux éléments environnants (espaces boisés et prolongement des digues du canal sur la ZEC3).

Le projet permettra de valoriser le planor du ruisseau dans le paysage en reconstituant notamment un réseau arboré et arbustif le long du cours d'eau, constitué d'essences et formes végétales typiques des épluyères.

Risques naturels

Les aménagements prévus doivent contribuer à la réduction du risque d'inondation sur le secteur, pour des crues de période de retour vicennale. Par ailleurs, le projet de restauration du fillet Morand est inscrit dans le programme d'actions à réaliser sur le périmètre de la stratégie locale de gestion des risques d'inondation de la Haute-Deûle, dans le plan de gestion des risques d'inondation.

Bien que les digues sur les ZEC 1 et 3 ne soient pas soumises à la réglementation relative aux ouvrages hydrauliques, plusieurs mesures peuvent être recommandées, tant sur la conception que sur la gestion ultérieure afin de garantir leur pérennité et de limiter tout risque de rupture. Il s'agit notamment de :

- dimensionner les ouvrages, afin de conserver une réserve suffisante entre la cote maximale de stockage de la ZEC et la cote de la crête des digues;
- privilégier l'implantation d'une végétation herbacée sur les remblais, ainsi que sur une bande de 5 mètres en pied des parements (côté retenue et côté terrain naturel). Complément des perspectives d'aménagement, notamment la mise en place d'une végétation arbustive, il conviendra de procéder à une tonte régulière, sur les remblais et en pied des parements;
- limiter toute implantation d'animaux fouisseurs dans le corps des remblais, pouvant entraîner d'importantes érosions, par la mise en place d'un dispositif approprié (ex: grilles anti-fouisseurs);
- procéder à un entretien régulier (végétation, chemins, ouvrages d'alimentation, déversoirs, évadours...);
- réaliser des visites de surveillance régulières.

3. Conclusion générale

Le dossier relatif au projet de restauration du Filet Morand sur les communes de Leforest, Ostricourt et Evrin Ménilaen est conforme à l'article R122-9 du code de l'environnement et permet d'appréhender les enjeux et impacts du projet sur l'environnement.

Ce projet contribue à l'amélioration de l'assainissement sur les communes identifiées (et notamment sur la station d'épuration de Courcelles les Lons) ainsi qu'à la reconquête écologique du cours d'eau et permet de minimiser les risques d'inondation pour un événement vicennal. L'ensemble des aménagements et mesures de gestion projetés sont de manière globale satisfaisants d'un point de vue environnemental. L'autorité environnementale recommande toutefois de préciser le choix de la localisation des boisements compensatoires au regard de son impact sur la biodiversité et d'étudier la valorisation potentielle des sédiments curés.

Pour le préfet et par délégation,
La Directrice Régionale de
l'Environnement, de l'Aménagement et du
Logement Nord-Pas-de-Calais par intérim
La Directrice Adjointe

Yann COUILLON

Lettre de M. HAMZAOUI remise au Commissaire-Enquêteur :

Enquête publique plu Ostricourt :

1) Premier point : Rectification d'une erreur de zonage.

Le déclassement d'une zone naturelle demande vérification, à proximité de la parcelle, nous constatons plusieurs regards d'écoulements des eaux (avec pompe de relevage) ainsi qu'un fossé à proximité.

Document 0 en annexe

2) Le décalmant de l'enceins cavalier de mine.

Le décalmant de la zone naturelle en zone constructible, ne prend pas en compte la proximité de la zone humide attenante. Le fossé ainsi que le tracé de l'enceins cavalier de mine faisant parti des corridors écologiques TVB SRCE

Document 1 en annexe

3) Force de constater que le choix du futur lotissement prévu situé secteur A. France / E ZOLA : RD54B et la RD54

Vont globalement à l'encontre du PPAD et du SCOT.

Plusieurs points méritent d'être soulignés.

La consommation de terres agricoles de prairies permanente est encore faite. D'autre part le classement en zone 1AU en cause problème en raison de la présence du cours d'eau Filet Morand, et la proximité des futures habitations.

La zone du future lotissement matérialisé sur la synthèse graphique des AOP s'étendant jusqu'au court d'eau Filet Morand. Classer la parcelle en AU n'est pas judicieux, ce classement ne préserve pas la biodiversité par la conservation de continuité écologique, notamment du court d'eau FILET MORAND pourtant reconnu comme continuité écologique identifié par les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE), ainsi que par les documents de l'état, des collectivités territoriales auxquels des dispositions législatives. Reconnaissent cette compétence et, le cas échéant de délimiter ou de localiser ces continuités (article R. 371-16 du code de l'environnement) ainsi que (article R.371-19 du code de l'environnement).

L'étude s'avère très insuffisante, des manquements manifestes sur l'état initial et de fait, Ignorant le statu de nombreuses incidences et impacts graves sur les zones concernées.

Le filet Morand et ses abords (prairie permanente) clairement identifiées dans les documents d'urbanisme de la CAHC Communauté d'agglomération Henin Carvin, comme Corridor écologique TVB faisant partie d'un ensemble d'espaces naturels d'une richesse écologique, **Engagement phares du grenelle de l'environnement (article L371-1 du code de l'environnement).**

Document 2 en annexe

La Communauté de communes du Pévèle du Carembault qui inscrit sur son site internet le filet Morant comme un court d'eau qui prend source à Ostricourt, qui traverse trois communes (Evin-Malmaison, Leforest, Ostricourt). Il n'est pas indiqué ou identifier comme faisant parti des corridors écologiques TVB . Pourtant identifier par le SRCE (forestier et de zone humide) entre le bois de l'Offlarde et le canal de la Deûle. Avis de l'autorité environnementale du 13/02/2015.

Document 3 en annexe.

Sur le site internet de la ville d'Ostricourt (patrimoine nature environnement), **ne figure aucun article, documentations, du statu ou du projet renaturation filet Morand.**

L'évaluation environnementale schématisée par une carte page (8) indique :

La commune d'Ostricourt comprend de nombreuses voies d'eau. Les voies d'eau sont classées par la police de l'eau en statut indéterminé, leur classement en tant que fossés ou cours d'eau n'a pas été déterminé. Pourtant identifier par le SAGE MARQUE-DEULE ARTOIS PICARDIE COMME UN COURT D'EAU. Document 4 en annexe.

Ce n'est pas sans rappeler le partenariat de 2018 (projet renaturation du filet Morand) entre la Pévèle Carembault et la Communauté d'agglomération Henin Carvin. Un chantier qui à couté 5,3 Million d'euros, **cofinancé par l'union Européen avec le Fonds Européen** de développement durable (à hauteur de 383 240 euros) qui à permis de retrouver son statu aussi de limiter les risques d'inondations.

.Directives européennes Habitats, faune, flore (1992) et Oiseaux (1979), lois « Grenelle » du 3 août 2009 et 12 juillet 2010 instaurant notamment l'élaboration d'une trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire national (déclinée à l'échelle régionale dans le schéma régional de cohérence écologique),

.Directive cadre sur l'eau des 23 octobre 2000, loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 (déclinées dans le schéma départemental d'aménagement et de gestion des Eaux du bassin Artois-Picardie),

. Directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation transposé en droit français à travers la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 (et déclinée dans le plan de gestion des risques d'inondation à l'échelle du bassin Artois-Picardie).

AVIS DE LAUTORITE ENVIRONNEMENTALE EN ANNEXE

Document 5 en annexe

Les Orientations d'aménagement et de programmation secteur situé entre la RD 54B ET LA RD54. Accès au site

Il est noté, deux accès à la zone seront aménagés de façon sécurisée. Routier et piétonniers.

L'accès coté RD 54B rue Emile Zola, ne semble pas suffire le règlement indique une largeur de requise de 4 Mètres minimum. Sachant que l'emprise chaussée plus trottoirs plus accotements, nécessiterons au minimum 7 Mètres de largeur.

Document 6 en annexe

Sur le schéma d'aménagement, nous distinguons le filet Morand en bleu ainsi que la bande de couleur jaune de 6 mètres schématisant la zone d'inconstructibilité. Les deux éléments s'arrêtent bien avant l'entrée. Pourtant le Filet Morand continu sous la tranche herbacée (busé) à 50 cm de profondeur, traversant la chaussée en amont (rue Emile Zola). Donc la servitude ou la zone d'inconstructibilité de 4 mètres devrait être indiqué sur le schéma.

DOCUMENT6 EN ANNEXE

La création en zone N du site ainsi que des fossés connectés au filet Morand servant de drainage aux prairies permanentes (nappe subaffleurante évaluation environnementale page 10) s'avère indispensable, notamment pour le déplacement des espèces **amphibiens, batraciens et terrestre. Le maintien du projet ne fera que accentuer la fragmentation entre de la connexion des réservoirs. Le seul corridor entre le bois de l'Offlarde (foret de Phalempin).**

Lois Grenelles de 2009 et 2010, le code de l'urbanisme (art L122-1, L123-1 et L124-2) prévoit que les documents d'urbanisme (SCOT, PLU, carte communale) intègrent les enjeux de continuités écologiques. Par ailleurs, le code de l'environnement (art L371-3) prévoit également que l'Etat et les collectivités locales ont l'obligation de « prendre en compte » le SRCE dans leurs documents de planification et projets et de préciser les mesures permettant d'éviter, de réduire et le cas échéant, de compenser.

DOCUMENT 7 EN ANNEXE

En conclusion :

Les projets Continuent à déséquilibrer fortement l'équilibre entre les espaces naturels et agricoles. L'accès n'est pas conforme (non prise en compte de plusieurs paramètres).

Consommation des zones agricoles quand d'autres solutions sont envisageables. Classé la parcelle « Bois Messieur » en AU n'est pas judicieux, ce classement ne préserve pas la biodiversité par la conservation de continuité écologiques.

Notamment par la présence du court d'eau Filet Morand.

Ici Le PLU(i) démontre clairement un manquement cadre (LOI n°2010-788 portant engagement national pour l'environnement, dite grenelle II). Les erreurs sont aussi bien sur le fond que sur la forme.

Document 8 en annexe.

Pour ses raisons que je m'oppose,

à la délibération du conseil communautaire du 14 novembre 2022 prescrivant la révision allégée n°1 du PLU d'Ostricourt et définissant ses objectifs et fixant la modalité de la concertation préalable.

A la délibération prise par le conseil communautaire le 25 septembre 2023 arrêtant le projet de révision allégée n°1 du PLU Ostricourt et approuvant le bilan de concertation.

A la délibération prise par le conseil communautaire du 12 décembre 2022 arrêtant le projet de révision de droit commun n°1 du PLU d'Ostricourt et définissant ses objectifs.

Pour faire valoir ce que de droit.

Conseiller Municipal d'opposition.

Mr Hamzaoui Nordine

NB : les documents photographiques évoqués par Monsieur HAMZAOUI dans son courrier, ont été donnés par mes soins (enveloppe N°3) pour Monsieur le vice-président de la communauté de communes de Pévèle-Carembault lors de la remise du PV de synthèse, le 3 mai 2024.

3°) Courrier remis par Monsieur CARLUCCI Angélo :

Monsieur l'enquêteur public, je vous joins le courrier que j'ai envoyé à Monsieur le Préfet successeur du Préfet LALANDE. Ce courrier reprend l'ensemble de mon argumentation pour contester la validation du PLU d'Ostricourt.

En effet, le dernier enquêteur public avait donné un avis favorable au PLU sous réserve de prescriptions, mais aucune de ces prescriptions réglementaires n'ont été respectées malgré les engagements de MR RUSINEK. C'est une des raisons qui a justifié que le PLU soit retoqué par Monsieur le Préfet LALANDE ;

Une des raisons également de l'action du Préfet LALANDE contre le PLU, c'est que MR le MAIRE a utilisé des moyens de pure débrouillardise pour contourner les blocages réglementaires en matière de dépassement de surface par une délibération de préemption temporaire de la zone d'Akiem qui a été intégrée dans la zone économique du futur PLU de la CCPC, et par ce fait cette zone a été soustraite du calcul de la surface autorisée : 8,5 HECTARES.

Il s'agit bien là d'un accroissement de l'artificialisation des sols au delà des 8,5 HECTARES autorisés sur le PLU de notre commune.

→ Cette délibération a permis d'artificialiser 11,5 HECTARES.

Plus précisément sur la zone RD 54/54B .

En incluant la zone RD54/54B, le PLU D' OSTRICOURT dépasserait les 8,5 HECTARES théoriques autorisés initialement prévus par le PLU. Il faudrait donc additionner cette zone au 11,5 HECTARES artificialisés par le dernier PLU sur notre commune .

Je tiens à faire remarquer que dans la description de cette révision allégée apparaît un problème de fond puisque la DDTM d'Etat avait donné un avis défavorable au PLU car il n'y avait aucune justification à construire autant de logements. Ce PLU ne respecte en rien les prérogatives de lutte contre l'étalement urbain. La DDTM d'Etat n'a jamais indiqué qu'il y avait lieu de reporter en 2031 l'OAP pour permettre à MR RUSINEK de justifier d'un besoin de logements pour cette période.

Des réserves foncières et zones de renouvellement urbain ont été constituées au fil de plusieurs PLU. Ces réserves foncières comprennent plusieurs hectares, ainsi qu'une surface de plus d'1 hectare qui a été déclassée en centre ville, de zone constructible à non constructible.

Cette augmentation de la réserve foncière sans projet, ne permet pas d'avoir une vision réelle sur le nombre de futurs logements qui seront construits en finalité, ce qui a bien été dénoncé par la DDTM d'Etat.

Ces zones de renouvellement urbain sont plus importantes en surface que la zone RD54 et 54B .

Ces réserves foncières doivent être prioritaires pour les besoins en logements futurs et les terrains déclassés de centre ville doivent être reclassés constructibles pour lutter contre l'étalement urbain.

L'enquête environnementale de la MRAE jointe à cette révision allégée ne remet pas en question l'évaluation environnementale précédente qui donnait un avis défavorable sur l'ensemble du PLU.

La zone RD54 et RD54B jouxte le filet MORAND qui a été renaturé sur le secteur d' OSTRICOURT à la hauteur de 800000 EUROS.

Cette dernière pâture permanente fait partie d'une réserve de biodiversité qui sera la dernière à survivre à l'artificialisation des sols sur notre commune. Cette trame verte est à inclure au projet de renaturation du filet MORAND (corridor écologique et protection de la biodiversité).

Cette zone RD54 et RD54B doit être considérée comme une zone humide permanente ou temporaire, et il y a dans sa plus grande partie une nappe phréatique affleurante connue et référencée.

La DDTM d'Etat indique que des zones inondables n'apparaissent pas dans le PPRI et PPRN d'OSTRICOURT (le rapport DDTM d'Etat argumente en présentant plusieurs articles de presse reprenant des épisodes d'inondations sur la commune).

Le risque d'effondrement minier est bien souvent à requalifier en risque naturel de rétractation des sols argileux après plusieurs années de cessation d'activité des mines.

Le risque principal sur notre commune est le bouleversement des effets systémiques des sols par rabattement des nappes phréatiques et l'assèchement de terrains argileux qui peuvent provoquer des désordres sur l'ensemble des habitations de notre commune. Ainsi le drainage, la destruction des fossés pour raccorder des parcelles et rendre constructible divers terrains renforcent le risque existant.

Malgré cela, le successeur de MR Lalande a décidé de valider le PLU d'Ostricourt sur la base d'un engagement du service instructeur de la CCPC à maîtriser l'usage du foncier par de bonnes pratiques.

Dans les faits, il s'avère que cet engagement n'est pas du tout respecté.

En finalité, MONSIEUR le PRÉFET ainsi que MONSIEUR le MAIRE n'ont pas compétence à prendre des dispositions réglementaires contredisant celles légales ou réglementairement prévues par la loi. C'est pour cela que je vous demande de donner un avis défavorable à cette révision allégée du PLU qui permettrait d'artificialiser au-delà des 11,5HECTARES alors le PLU initial ne prévoyait que 8,5 HECTARES.

Concernant la dérogation à ne pas imposer un nombre de logements à loyer modéré, je rappellerai que bon nombre des propriétaires qui ont fait acquisition d'un logement sur notre commune, sont encore éligibles à l'acquisition « d'un logement social ». Il n'y a aucune raison à déroger à l'obligation d'un prorata logements propriétaires/logements sociaux par lotissement construit.

=>Le couple Alain FIEVET m'a remis des documents sur leur projet de vendre leurs parcelles à des promoteurs en vue de constructions de logements. Cependant, leurs doléances n'ont pas de rapport avec la modification de droit commun N°1 et la révision allégée N01 du Plan Local d'urbanisme d'Ostricourt. Je leur ai conseillé d'en parler à Monsieur le maire d'Ostricourt.

4)- Synthèse des avis des personnes publiques associées :

<u>P-P-A</u>	<u>REMARQUES</u>	<u>REPOSES</u>
<u>Direction Départementale des Territoires et de la mer du Nord</u>	Après examen, pas d'observation particulière à formuler.	Vu
<u>Chambre d'Agriculture Nord-Pas de Calais</u>	Après analyse du dossier le projet de révision n'appelle pas d'observation particulière	Vu
<u>MRAe</u> Région Haut de France	Avis conforme de la mission régionale d'autorité environnementale des hauts de France sur l'examen au cas par cas « ad hoc » réalisé par la communauté de communes de Pévèle-Carembault sur la révision allégée N°1 du plan Local d'Urbanisme d'Ostricourt (59)	Vu
<u>CCI GRAND LILLE HAUTS DE FRANCE</u>	Aucune observation sur ce dossier	Vu
<u>PREFET DU NORD Service territorial centre</u>	Aucune remarque sur la suppression de l'implantation de 30% de logements locatifs sociaux (LLS) prévue dans l'OAP « Rouge et Court ». En revanche, il serait utile de prévoir un rééquilibrage de l'offre de LLS sur le territoire de la CC en privilégiant les communes les moins dotées et proches des axes de mobilité.	Vu

5) Analyse des observations publiques :

5-1 : Elaboration du Procès-verbal de synthèse :

Ci-dessous, le courrier du procès-verbal de synthèse, remis en main propre le 03 avril 2024 à Monsieur le maire de la commune d'Ostricourt, pour **Monsieur Benjamin DUMORTIER**, Vice-Président de la communauté de communes de Pévèle-Carembault, en présence de **MM**

Horace Rossi, Rachid DERROUCHE (DGS) et Jean-Michel DELERIVE, adjoint au maire, chargé de l'urbanisme.

LEGRAND Hervé

le 28 mars 2024,

Commissaire-Enquêteur

à

Monsieur Benjamin DUMORTIER

Vice-Président de la communauté de communes
de Pévèle-Carembault
85 rue de Roubaix
59 242 TEMPLEUVE

Objet : PV de synthèse.

PJ : -Enveloppe N°1 : courrier remis par « Maisons & Cités ».

-Enveloppe N°2 : courrier remis par M. CARLUCCI Angélo

-Enveloppe N°3 : documents remis par M. FIEVET Alain

-Enveloppe N°4 : courrier et documents remis par M. HAMRAOUI Nordine

-Tableau de synthèse des doléances du public.

Monsieur le Vice-Président,

Au terme de l'enquête publique relative à la modification de droit commun N°1 et la révision allégée N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ostricourt (59 162), que m'a confiée le Président du Tribunal Administratif de Lille(Nord) par sa décision N° E23000156/59 en date du 13 décembre 2023, j'ai l'honneur de vous informer qu'elle s'est tenue conformément aux dispositions des articles 123 déclinés du code de l'environnement et de l'arrêté N°2024/003 du 27 janvier 2024 de la communauté de communes de Pévèle-Carembault signé par Monsieur Benjamin DUMORTIER, vice-président.

L'enquête n'a posé aucun problème particulier. Il n'y a pas eu lieu de solliciter une réunion publique ni de demander une prolongation de sa durée fixée à 15 jours. J'ai cependant eu recours à Monsieur Ludovic TOMCZAK de la société VERDI Conseil de Wasquehal (59) à des fins de renseignements complémentaires, concernant notamment les risques miniers.

Monsieur Rachid DERROUCHE, Directeur Général des Services et Monsieur Jean-Michel DELERIVE, adjoint en charge de l'urbanisme m'ont particulièrement bien accueilli et aider dans mes démarches.

Les différents moyens d'information (légaux et optionnels) et d'expression ont permis au public de pouvoir apporter sa contribution.

In fine, au cours des trois permanences qui se sont tenues à la mairie d'Ostricourt, j'ai reçu 8 personnes (dont 2 fois le même couple), pour des demandes diverses. Toutes les remarques ont été reportées sur le registre « papier » déposé en mairie d'Ostricourt. Concernant les registres en version numérique www.pevelecarembault.fr et www.ville-ostricourt.fr, j'ai reçu des documents et du courrier émanant d'une seule personne uniquement sur le registre numérique de la commune. Aucune remarque n'a été inscrite sur le registre papier de la communauté de communes de Pévèle-Carembault.

Un courrier m'a été remis par La société Maisons & Cités, promoteur sur l'OAP Rouge et Court. (Voir en pièces jointes, enveloppe N°1)

Un autre courrier m'a été remis par **Monsieur CARLUCCI Angélo**, contestant l'OAP RD54 et RD54B pour des raisons environnementales. (Voir en pièces jointes, enveloppe N°2)

Des documents ainsi qu'un courrier m'ont été transmis via le registre numérique de la mairie de la part de **Monsieur HAMZAOUI Nordine**, qui conteste la rectification d'une erreur de zonage, l'OAP RD54 et RD54B pour des raisons environnementales et écologiques, ainsi que l'OAP « rouge et court », également pour des raisons environnementales en demandant notamment le déplacement du cavalier de mine qui, selon lui, fait partie des corridors écologiques de migration des espèces. (Voir en pièces jointes, enveloppe N°3)

Enfin, **Monsieur FIEVET Alain** m'a remis des documents relatifs à ses parcelles. Il souhaite que la commune bâtit des habitations sur ses parcelles en lieu et place des AOP « rouge et court » et entre la RD54 et la RD54B. (Voir en pièces-jointes, enveloppe N°4)

Aussi, je vous saurai gré de bien vouloir m'adresser votre mémoire en retour sous un délai maximum de 15 jours.

Bien cordialement.

Le Commissaire-Enquêteur

Hervé LEGRAND

Tableau du mémoire des observations publiques

OBSERVATIONS PUBLIQUES	REponses de la COMMUNE
<p>Maisons & Cités, représenté par MM. FOUBERT Christophe et Grégory TEITE. Maisons & Cités sollicite :</p> <p>1) propriétaire des parcelles cadastrées AE 350 à 359, Maisons & Cités souhaite aménager ce foncier afin d'y viabiliser des parcelles pour la construction de logements libres de constructeur.</p> <p>2) l'intégration des parcelles cadastrées AE 646, 647 et 650 dans la zone d'étude des OAP.</p> <p>3) deux habitations situées 571 et 574 rue des fusillés, possèdent des branchements viaires sur les réseaux d'eau potable, électriques, gaz, télécommunication qu'il est impératif de conserver et donc de reprendre dans le cadre du futur aménagement.</p> <p>4) l'implantation de la voie d'accès le long des parcelles cadastrées AE 435, 437, 645 et 649 leur permettra de : reprendre l'ensemble des branchements existants et de raccorder les logements au réseau d'assainissement collectif en partenariat avec Noréade.</p> <p>Par ailleurs, la position actuelle de la voie d'accès ne permet pas d'implanter les parcelles constructibles à cause d'une faible profondeur de ces dernières.</p> <p>En pièce jointe, le plan de voirie reprenant l'aménagement</p>	
<p>Monsieur Alain Fievet d'Ostricourt, accompagné de sa conjointe, souhaite une priorité de constructions futures sur ses parcelles 12, 17, 229, 230, 231 et 232, plutôt que sur la zone d'extension entre la RD54B et la RD54, et la zone OAP rouge et court.</p> <p>Il souhaite vendre ses parcelles à 1 promoteur plutôt qu'à EPF qui selon lui ne lui proposera pas le même prix d'achat que ces organismes : NOVALYS lui propose 2 000 000 € tandis que</p>	

<p>STONE Promotion lui propose 1 650 000 €. D'autres promoteurs l'ont sollicité comme : PIERREVAL, PICHET, AMETIS et PROMOGIM.</p>	
<p>Monsieur HAMZAOUI Nordine d'Ostricourt, conseiller municipal d'opposition m'a transmis un courrier par lequel il conteste les points suivants de la modification de droit commun N°1 et la révision allégée N°1 du PLU d'Ostricourt :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Rectification d'une erreur de zonage. -OPA Rouge et Court=> Opposition aux futures constructions pour cause de préservation des corridors écologiques. Il souhaite le déplacement du cavalier de mine. -conteste l'OAP entre la RD54 et la RD54B pour des raisons environnementales. Il souhaite conserver un corridor migratoire d'espèces locales ainsi que la préservation du lit du filet Morand sur l'entrée prévue de cette AOP qui risque d'être affecté car la largeur d'entrée de la zone n'est pas suffisante. <p>Toute son argumentation est soulignée par de nombreux plans et clichés.</p> <p>Il m'a remis par ailleurs un courrier de l'autorité environnementale datant du 13 février 2015 qui concerne le filet Morand, afin de compléter son argumentaire.</p>	
<p>Monsieur CARLOCCI Angélo d'Ostricourt, conteste aussi l'implantation de l'AOP entre la RD54 et RD54B pour des raisons environnementales également, afin de conserver la zone humide et protéger l'habitat de la faune et la flore locale. Préserver également les flux migratoires locaux telles les grenouilles, les tritons, les salamandres et des volatiles comme par exemple les chouettes. Il pense également qu'il y a conflit d'intérêt avec les familles historiques de la commune et Monsieur Delerive, adjoint à l'Urbanisme. L'intéressé servirait d'intermédiaire entre les lotisseurs et la mairie.</p>	

Mémoire en réponse du vice-président de la communauté de communes de Pévèle-Carembault

Synthèse des observations du public et réponses

OBSERVATIONS PUBLIQUES	Réponse conjointe de la commune d'Ostricourt et de la cc. Pévèle Carembault
<p>Maisons & Cités, représenté par M. Christophe FOUBERT et M. Grégory TEITE :</p> <p>Maisons & Cités souhaite aménager les parcelles AE 350 à 359 dont elle est propriétaire afin d'y viabiliser des parcelles pour la construction de logements libres de constructeur.</p> <p>La société sollicite :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) l'intégration des parcelles cadastrées AE 646, 647 et 650 dans la zone d'étude de l'OAP. 2) deux habitations situées au n°571 et 574 rue des fusillés, possèdent des branchements viaires sur les réseaux d'eau potable, électriques, gaz, télécommunication qu'il est impératif de conserver et donc de reprendre dans le cadre du futur aménagement. 3) l'implantation de la voie d'accès le long des parcelles cadastrées AE 435, 437, 645 et 649 leur permettra de : reprendre l'ensemble des branchements existants et de raccorder les logements au réseau d'assainissement collectif en partenariat avec Noréade. <p>Par ailleurs, la position actuelle de la voie d'accès ne permet pas d'implanter les parcelles constructibles à cause d'une faible profondeur de ces dernières. En pièce jointe, le plan de voirie reprenant l'aménagement.</p>	<p>La commune est favorable à ce que le schéma de l'OAP « Rouge et Court » soit modifié de sorte à y intégrer les parcelles demandées.</p> <p>Le U formé par la voie de desserte des futures habitations, sera élargi de sorte à longer les parcelles AE347, AE436, AE645 et AE649 :</p> <p>Avant :</p> 

	<p>Après :</p>  <p>La frange paysagère prévue à la limite des parcelles AE350 et AE647 sera de ce fait retirée.</p> <p>Le dossier de la modification sera donc ajusté à la marge, comme le permet le code de l'urbanisme, afin de tenir compte de ces demandes.</p>
<p>Monsieur Alain Fievet et sa compagne souhaitent une priorité de constructions futures sur ses parcelles 12, 17, 229, 230, 231 et 232, plutôt que sur la zone d'extension entre la RD548 et la RD54, et la zone OAP rouge et court.</p> <p>Il souhaite vendre ses parcelles à 1 promoteur plutôt qu'à l'EPF qui selon lui ne lui proposera pas le même prix d'achat que ces organismes :</p> <p>NOVALYS lui propose 2 000 000 € tandis que STONE Promotion lui propose 1 650 000 €. D'autres promoteurs l'ont sollicité comme : PIERREVAL, PICHET, AMETIS et PROMOGIM.</p>	<p>Cette contribution n'a pas de rapport avec les objectifs des deux procédures d'évolution du PLU d'Ostricourt.</p>

<p>Monsieur HAMZAOUI Nordine, habitant d'Ostricourt et conseiller municipal d'opposition m'a transmis un courrier par lequel il conteste les points suivants de la modification de droit commun N°1 et la révision allégée N°1 du PLU d'Ostricourt :</p> <p>-Rectification d'une erreur de zonage : attention au fossé à proximité de la parcelle concernée.</p> <p>-Le décalage du tracé de l'ancien cavalier de mine ne prend pas en compte la proximité de la zone humide attenante. Le fossé ainsi que le tracé de l'enceins cavalier de mine faisant parti des corridors écologiques TVB SRCE.</p> <p>-Conteste l'OAP entre la RD54 et la RD548 pour des raisons environnementales. Il souhaite conserver un corridor migratoire d'espèces locales ainsi que la préservation du lit du filet Morand sur l'entrée prévue de cette AOP qui risque d'être affecté car la largeur d'entrée de la zone n'est pas suffisante.</p> <p>Toute son argumentation est soulignée par de nombreux plans et clichés.</p> <p>Il m'a remis par ailleurs un courrier de l'autorité environnementale datant du 13 février 2015 qui concerne le filet Morand, afin de compléter son argumentaire.</p>	<p>Le fossé se situe sur une parcelle contiguë. Il ne sera pas impacté par la rectification de zonage.</p> <p>Le décalage du tracé de l'ancien cavalier de mine rue Pierre Brossolette aura pour effet d'augmenter le superficie de la zone Naturelle puisque la parcelle sur laquelle passera ce chemin fera 1037m² contre 669m² auparavant (voir page 7 de la notice explicative de la Révision allégée. Le corridor écologique sera donc maintenu et même étendu.</p> <p>La procédure de modification a pour objet, entres autres, de retarder l'urbanisation de ce site qui n'est donc plus prioritaire.</p> <p>Néanmoins, le classement AU n'est pas remis en cause.</p>
---	---

<p>Monsieur CARLOCCI Angélo, habitant d'Ostricourt conteste aussi l'implantation de l'AOP entre la RD54 et RD548 pour des raisons environnementales également, afin de conserver la zone humide et protéger l'habitat de la faune et la flore locale. Préserver également les flux migratoires locaux telles les grenouilles, les tritons, les salamandres et des volatiles comme par exemple les chouettes. Il pense également qu'il y a conflit d'intérêt avec les familles historiques de la commune et Monsieur Delerive, adjoint à l'urbanisme. L'intéressé servirait d'intermédiaire entre les lotisseurs et la mairie.</p>	<p>La procédure de modification a pour objet, entres autres, de retarder l'urbanisation de ce site qui n'est donc plus prioritaire.</p>
---	---

Monsieur Bruno RUSINEK

Maire d'Ostricourt



Fait le 12/04/2024,
à Pont-à-Marcq.

Monsieur Benjamin DUMORTIER

Vice-président de la cc. Pévèle

Carembault en charge de l'aménagement



5-3 : Conclusion du rapport :

La conduite de l'enquête n'a pas posé de problème particulier. Elle s'est déroulée conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, du code général des collectivités locales et de l'arrêté ADGM 2024-003 du vice-président de la communauté de communes de Pévèle-Carembault en date du 27 janvier 2024.

La composition du dossier d'enquête a été suffisamment étoffée, argumentée et conforme aux textes. Sa compréhension a été relativement aisée. J'ai pu facilement contacter son auteur, Monsieur Ludovic TOMCZAK afin d'obtenir quelques explications, notamment sur le risque minier.

Par ailleurs, trois courriers m'ont été remis. L'un par les représentants de la société Maisons & Cités, le promoteur porteur du projet de l'OAP « Rouge et Court ». Un autre par Monsieur HAMZAOUI Nordin, conseiller municipal d'opposition, et un dernier de Monsieur CARLUCCI Angélo. Enfin, j'ai reçu, à deux reprises, la visite de Monsieur Alain FIEVET et de sa compagne. Cependant, leurs doléances étaient hors sujet par rapport à la modification de droit commun N°1 ainsi qu'à la révision allégée N°1 du PLU en question. Au total, 8 personnes se sont présentées pendant les heures de permanences, dont le couple Fievet, à deux reprises.

Aucun évènement particulier (incident, perturbation...) n'est intervenu.

6) Annexes

Annexe 1 : Désignation du commissaire –Enquêteur.

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LILLE

12/12/2023

N° E23000156 /59

le président du tribunal administratif

Décision désignation commissaire du 12/12/2023**CODE : 1**

Vu, enregistrée le 07/12/2023, la lettre par laquelle le Président de la communauté de communes Pévèle Carembault demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Objet(s) : Modification et révision allégée du plan local d'urbanisme (PLU).

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Pévèle Carembault.

Territoire(s) concerné(s) : Commune d'Ostricourt.

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Hervé LEGRAND, retraité de la police nationale et d'un groupe de haute technologie aéronautique, est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Gérard LALOT, conseiller technique expert, est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée au Président de la communauté de communes Pévèle Carembault, à Monsieur Hervé LEGRAND et à Monsieur Gérard LALOT

Fait à Lille, le 12/12/2023

Pour exécution, conforme,
Pour les motifs en chef,
L'adjoint administratif délégué,



Le Président,



Christophe HERVOUET

Annexe 2 : Arrêté de l'enquête publique signée par Monsieur le vice-président de la communauté de communes de Pévèle-Carembault.

Arrêté ADGM_2024_003 relatif aux modalités de l'enquête publique organisée dans le cadre de la Modification de droit commun n°1 et de la Révision allégée n°1 du PLU d'Ostricourt

Le Vice-Président de la communauté de communes PEVELE CAREMBAULT,

VU l'Arrêté du 25 juillet 2022 portant délégation de signature à Monsieur Benjamin DUMORTIER pour la fixation des dates et des modalités d'organisation des enquêtes publiques,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Plan Local d'Urbanisme d'Ostricourt, approuvé par le conseil municipal le 29 janvier 2020,

VU le Compte-Rendu de la réunion du 15 mars 2022 entre la Préfecture du Nord, la commune d'Ostricourt et la cc. Pévèle Carembault, faisant suite au recours préfectoral diligenté contre le nouveau PLU d'Ostricourt,

VU l'Arrêté Préfectoral du 3 août 2023 portant transfert de la compétence Plan local d'urbanisme (intercommunal) à la Communauté de communes Pévèle Carembault au 1er juillet 2023,

VU la Délibération prise par le conseil communautaire le 14 novembre 2022 prescrivant la révision allégée n°1 du PLU d'Ostricourt, définissant ses objectifs et fixant les modalités de la concertation préalable,

VU la Délibération prise par le conseil communautaire le 12 décembre 2022 prescrivant la modification de droit commun n°1 du PLU d'Ostricourt et définissant ses objectifs,

VU la Délibération prise par le conseil communautaire le 25 septembre 2023 arrêtant le projet de révision allégée n°1 du PLU d'Ostricourt et approuvant le bilan de la concertation,

VU les Avis des Personnes Publiques Associées (PPA), de la Mission Régionale d'Autorité environnementale des Hauts-de-France (MRAe) et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) recueillis suite à leur saisine ou à la notification des projets, telles que prévues par le code de l'urbanisme,

VU le Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint du projet de révision allégée n°1, s'étant déroulée en mairie d'Ostricourt le 24 novembre 2023,

VU la Décision n° E23000156 / 59 du 13 décembre 2023, du Président du Tribunal Administratif de Lille portant nomination d'un commissaire enquêteur et d'un commissaire enquêteur suppléant,

VU les Pièces du dossier,

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} : Rappel des objectifs des procédures de modification de droit commun n°1 et de révision allégée n°1 du PLU d'Ostricourt et durée de l'enquête publique



Il sera procédé à une enquête publique relative aux projets de modification de droit commun n°1 et de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ostricourt pour une durée de 15 jours consécutifs, du **Mardi 12 mars 2024 à 8h30 au Mercredi 27 mars 2024 à 17h00**.

Pour rappel, la modification poursuit les objectifs suivants :

- La rectification d'une erreur de zonage.
- La modification des termes de l'OAP « Rouge et Court » en supprimant l'obligation pour l'aménageur d'y implanter 30 % de logements sociaux.
- L'intégration dans le Règlement d'une meilleure prise en compte des risques miniers.
- Le retournement de l'aménagement de l'OAP entre la RD 54 et la RD54B pour coller aux objectifs démographiques à l'horizon 2030.

Pour sa part, la révision allégée a pour objectif de décaler le tracé d'un ancien cavalier de mine, dont l'emprise est classée comme zone Naturelle.

L'enquête publique portera sur l'intérêt général des deux projets d'évolution du PLU d'Ostricourt.

ARTICLE 2 : Identité du commissaire enquêteur

Monsieur Hervé LEGRAND a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Lille.

Monsieur Gérard LALOT, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

ARTICLE 3 : Dates de l'enquête publique et modalités de mise à disposition du dossier au public

Pendant toute la durée de l'enquête, l'ensemble des pièces du dossier accompagné d'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, sera déposé à la mairie d'Ostricourt, siège de l'enquête, et consultable par le public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie : le lundi de 13h30 à 18h, du mardi au jeudi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h et le vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 18h.

Ainsi que dans les bureaux ouverts au public de Pévèle Carembault à Templeuve-en-Pévèle (85 rue de Roubaix) aux horaires suivants : du lundi au vendredi, le matin de 9h00 à 12h00 et l'après-midi, de 13h30 à 17h30.

Les personnes qui consentent à ce que soient diffusées leurs identités et/ou leurs adresses personnelles devront le spécifier en remplissant un formulaire de consentement mis à disposition.

Du début à la fin de l'enquête, le dossier sera également disponible en version numérique sur les sites internet de la commune : www.ville.ostricourt.fr et de la communauté de communes Pévèle Carembault : www.pevelecarembault.fr

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses éventuelles observations, et propositions sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles, ouverts à cet effet. Il pourra aussi les adresser par correspondance à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur à la mairie d'Ostricourt (20 Place de la République 59162 OSTRICOURT) ou par courrier électronique à l'adresse : enquetepub@ostricourt.pevelecarembault.fr



Sauf contre-indication par l'auteur, les données personnelles (adresse postale, identité, adresse mail et numéro de téléphone) renseignées dans le courrier/courriel seront publiées sur les sites internet de la commune et de l'intercommunalité.

ARTICLE 4 : Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie d'Ostricourt (Salle d'honneur) pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales les :

- Mardi 12 mars 2024 à 8h30 à 12h00.
- Mercredi 20 mars 2024 de 13h30 à 17h00.
- Mercredi 27 mars 2024 de 13h30 à 17h00.

ARTICLE 5 : Prolongation de l'enquête publique sur demande du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur peut prolonger l'enquête par décision motivée pour une durée maximale de 30 jours notamment lorsqu'il décide de tenir une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation d'enquête.

ARTICLE 6 : Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, les registres seront dosés et signés par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur dressera, dans les huit jours après la clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des observations qu'il remet au Président de Pévèle Carembault. Ce dernier disposera ensuite d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur dispose d'un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, pour transmettre son rapport et ses conclusions motivées à Monsieur le Vice-président à l'Aménagement de Pévèle Carembault et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille. Le Président de Pévèle Carembault en transmettra copie à Monsieur le Préfet et à Monsieur le Maire d'Ostricourt.

ARTICLE 7 : Diffusion du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

Dès réception, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public, aux jours et heures habituels d'ouverture. Les personnes intéressées pourront sur demande et à leurs frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de l'autorité compétente.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront publiés et téléchargeables sur le site internet de Pévèle Carembault pendant une durée d'un an, conformément à l'article R.123-31 du Code de l'environnement.

ARTICLE 8 : Personne référente

La personne responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est Monsieur Horace ROSSI, chargé de mission au service PLUI de la communauté de communes Pévèle Carembault. Il est joignable à l'adresse mail suivante : plui@pevelecarembault.fr

ARTICLE 9 : Mesures de publicité

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié par les soins de la communauté de communes Pévèle Carembault, quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans les deux journaux quotidiens à diffusion régionale suivants :

- La Voix du Nord
- Nord Éclair

Cet avis sera affiché quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, à la mairie d'Ostricourt et dans les autres lieux fréquentés par le public.

ARTICLE 10 : Notification

Copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Préfet,
- Monsieur le maire d'Ostricourt,
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille,
- Monsieur Hervé LEGRAND, le commissaire enquêteur.



Monsieur Benjamin DUMORTIER
Vice-Président de la communauté de communes
Pévèle Carembault en charge de l'aménagement
du territoire, du SCOT et du PLU

Annexe 3 : déclaration sur l'honneur

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Lille, le 13/12/2023

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE LILLE**

5 rue Geoffroy Saint-Hilaire
CS 62039

59014 LILLE CEDEX
Téléphone : 03 59 54 23 42
Télécopie : 03 59 54 24 45

Greffé ouvert du lundi au vendredi de
8h30 à 12h00 - 13h30 à 16h30

E23000156 / 59

Monsieur Hervé LEGRAND
69 rue Decrombecque
62300 LENS

Dossier n° : E23000156 / 59

(à rappeler dans toutes correspondances)

DECLARATION SUR L'HONNEUR

Enquête publique : Objet(s) : Modification et révision allégée du plan local d'urbanisme (PLU).

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Pévèle Carembault.

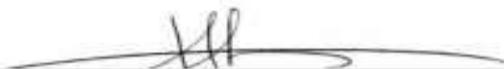
Territoire(s) concerné(s) : Commune d'Ostricourt.

Je soussigné, Monsieur Hervé LEGRAND, retraité de la police nationale et d'un groupe de haute technologie aéronautique, demeurant 69 rue Decrombecque, LENS (62300), désigné pour l'enquête publique susvisée, déclare sur l'honneur ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du code de l'environnement.

A LENS,

Le 13 décembre 2023

Signature



7) Clôture :

Fait à LENS, le 24 avril 2024

Le Commissaire-Enquêteur



Hervé LEGRAND

Département du Nord

Arrondissement de LILLE

Communauté de communes P**EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE****DELIBERATION
CC_2022_218**

L'an deux mille vingt deux, le quatorze novembre à 18 heures 30, le Conseil Communautaire de la communauté de communes Pévèle Carembault s'est réuni à Pont-à-Marcq sous la présidence de M. Luc FOUTRY, Président pour la tenue de la session ordinaire, suite à la convocation faite le 7 novembre 2022, conformément à la loi.

OBJET :**COMMISSION 1 -
MOBILITE -
AMENAGEMENT - ADS****PLUI**

*Objectifs de la révision
allégée n° 1 du PLU
d'OSTRICOURT et
modalités de la
concertation préalable à
l'arrêt de projet*

**Présents au vote de la
délibération :**

Titulaires et suppléants
présents : 39
Procurations : 8

Nombre de votants : 47**Présents :**

Luc FOUTRY, Marie CIETERS, Bernard CHOCRAUX, Michel DUPONT, Yves LEFEBVRE, Joëlle DUPRIEZ, Bruno RUSINEK, Arnaud HOTTIN, Benjamin DUMORTIER, Nadège BOURGHELLE-KOS, Sylvain CLEMENT, Bernadette SION, Jean-Louis DAUCHY, Didier DALLOY, Guy SCHRYVE, Philippe DELCOURT, Thierry BRIDAULT, Franck SARRE, Frédéric PRADALIER, Olivier VERCRUYSE, Patrick LEMAIRE, Pascal FROMONT, Marion DUBOIS, Frédéric MINET, Odile RIGA, Régis BUE, Marcel PROCUREUR, Thierry DEPOORTERE, Paul DHALLEWYN, François-Hubert DESCAMPS, Christian DEVAUX, Pascal DELPLANQUE, Ludovic ROHART, Michel PIQUET, Frédéric SZYM CZAK, Valérie NEIRYNCK, Jean-Paul VERHELLEN, Alain BOS, Jean-Luc LEFEBVRE

Ont donné pouvoir :

José ROUCOU, procuration à Michel DUPONT
Murielle RAMBURE, procuration à Ludovic ROHART
Sylvain PEREZ, procuration à Paul DHALLEWYN
Carine GAU, procuration à Frédéric SZYM CZAK
Gilda GRIVON, procuration à Michel PIQUET
Coralie SEILLIER, procuration à Bernard CHOCRAUX
Didier WIBAUX, procuration à Bruno RUSINEK
Luc MONNET, procuration à Joëlle DUPRIEZ

Absents excusés :

Isabelle LEMOINE, Vinciane FABER, Thierry LAZARO, Michel MAILLARD, Alain DUCHESNE

Secrétaire de Séance : Valérie NEIRYNCK

COMMISSION 1 - MOBILITE - AMENAGEMENT - ADS

PLUI

Objectifs de la révision allégée n° 1 du PLU d'OSTRICOURT et modalités de la concertation préalable à l'arrêt de projet

Le Conseil Communautaire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les articles L.153-31 à L.153-35 et L.103-2 à L.103-7 du Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme d'Ostricourt, approuvé par le conseil municipal le 29 janvier 2020,

Vu l'Arrêté Préfectoral du 3 août 2021 portant transfert de la compétence PLU à la communauté de communes Pévèle Carembault au 1^{er} juillet 2021 ;

Vu l'avis de la Commission 1 - Aménagement, mobilité et ADS lors de sa séance du 18 octobre 2022.

L'article L.153-34 du code de l'urbanisme précise que « Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#). Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

La modification ci-engagée à la demande de la commune d'Ostricourt aura pour objet de décaler le tracé d'un ancien cavalier de mine au niveau de la rue Pierre Brossolette afin de permettre la création de 6 nouveaux logements. Le recours à la révision allégée se justifie par le fait que le tracé du cavalier en question est classé en zone Naturelle.

Dans ce cadre, après l'évaluation environnementale sera organisée la concertation préalable dont les modalités seront les suivantes :

- La tenue d'une réunion publique d'information sur le projet dans la commune.
- La mise à disposition, en mairie de la commune concernée et dans les bureaux de Pévèle Carembault à Templeuve-en-Pévèle, de l'ensemble des pièces du dossier, au format papier et accompagné d'un registre destiné à recueillir les avis ou remarques du public.
- L'information de la population via des annonces sur le bulletin d'information municipal et/ou les réseaux sociaux et/ou le site internet de la commune et de Pévèle Carembault).

Elle permettra d'associer et d'informer le public sur la procédure, conformément aux articles L.103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

A l'issue de la phase de concertation, il en sera tiré le bilan qui rassemblera l'ensemble des observations recueillies. Le projet sera ensuite présenté au conseil communautaire qui sera appelé à approuver le bilan de la concertation et à arrêter le projet de révision allégée.

Oui l'exposé de son Président,
APRES EN AVOIR DELIBERE, le conseil communautaire :

DECIDE (par 47 voix POUR, 0 voix CONTRE, 0 ABSTENTION SUR 47 VOTANTS) :

Envoyé en préfecture le 30/05/2024

Reçu en préfecture le 30/05/2024

Publié le

ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_083-DE



- **De prescrire le lancement de la révision allégée n° 1 du PLU aux objectifs tels que définis ci-dessus,**
- **De laisser l'initiative à Monsieur le Président d'engager et d'organiser la procédure de révision allégée du PLU.**

Ont signé au registre des délibérations les membres du Conseil Communautaire repris ci-dessus.
Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Signé électroniquement par : Luc FOUTRY
Date de signature : 10/11/2022
Qualité : PRESIDENT



Pour extrait conforme,
Le Président

Luc FOUTRY