



COMMUNAUTE DE COMMUNES PEVELE CAREMBAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de MONCHEAUX

Modification de droit commun N°3

3.1 Rapport de présentation avant modification

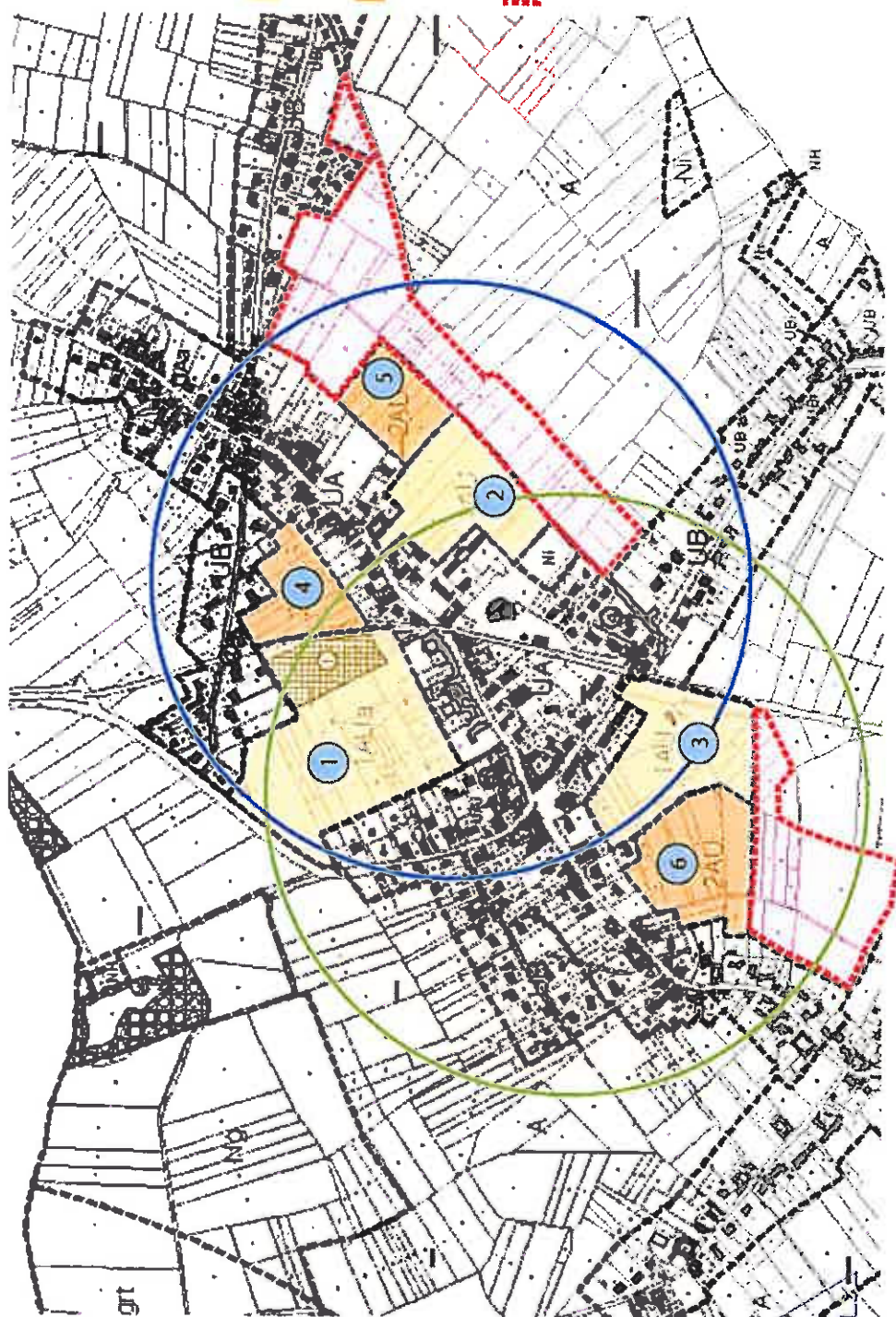


Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire en date du 26/01/2026

Le président : CUC FOUTRY



VERDI Designer de territoires



Présentation du zonage :
Zones à urbaniser

Zones d'urbanisation future du PLU :

Zones 1AU :

1 : 5,90 ha

2 : 2,61 ha

3 : 3,20 ha

Zones 2AU :

4 : 1,53 ha

5 : 1,33 ha

6 : 2,60 ha

Zones NA Inscrites au Plan
d'Occupation des Sols et déclassées
en zone agricole

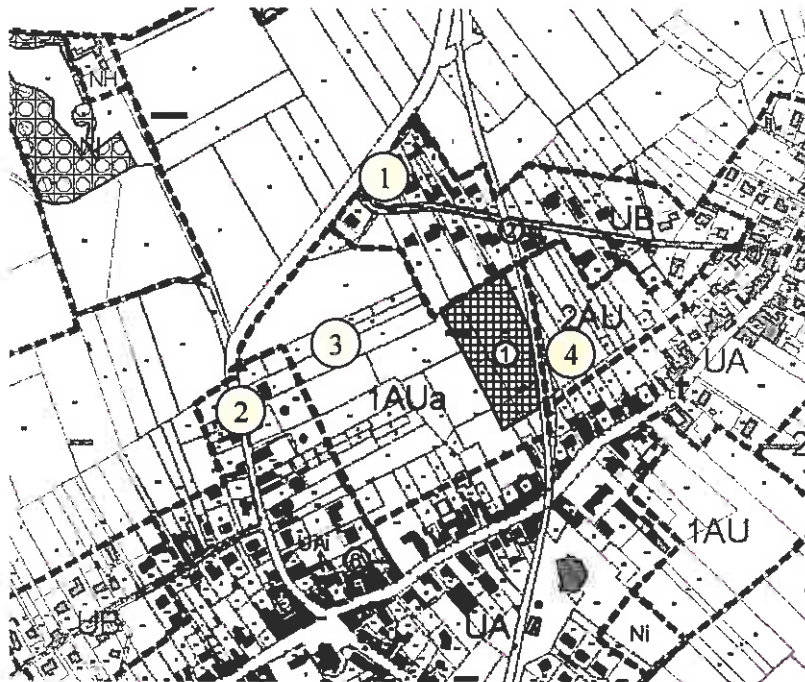
Distances par rapport aux principaux
équipements :

400 mètres de l'église

400 mètres de l'école

IV. 2. Justification des limites de zones

□ Secteur entre la rue du Moulin, la rue de Thumeries et la rue de Bouvincourt



- 1 : En entrée de commune en venant de Thumeries, la zone UB identifie le tissu urbain existant de la rue du Moulin. Les terrains situés en vis-à-vis sont classés en zone agricole conformément à leur destination actuelle (ancien classement en zone NDa au plan d'occupation des sols de 1997).
- 2 : Au niveau de la rue de Thumeries, la zone UA identifie le tissu urbain existant. Le classement en zone UA se justifie au regard de la typologie des constructions dans ce secteur. La limite de la zone UA est fixée par rapport aux dernières constructions existantes.
- 3 : Une zone 1AUa a été identifiée entre la rue de Thumeries et la voie du sucre. Cette zone est destinée à accueillir le projet de cuves du SIDEN (emplacement réservé n°1) ainsi que le projet d'hébergement pour personnes âgées. La desserte en réseau de ce secteur se ferait à partir de la route départementale (création de la voirie). Le réseau d'eau potable sera en partie aménagé lors de la réalisation des cuves du SIDEN qui constitue un projet à court terme. De plus, la réalisation de ce réseau d'eau potable permettra de renforcer le système de défense contre le risque incendie dans ce secteur, les dernières constructions de la rue de Thumeries n'étant actuellement pas couvertes contre ce risque.

Les limites de la zone 1AUa intègrent les fonds de parcelles bâties de la rue de Thumeries ou de Bouvincourt. Certains de ces fonds de parcelle étaient classés en zone UA au plan d'occupation des sols et sont déclassés en zone 1AUa. L'objectif de ce classement est de permettre une valorisation de ces fonds de parcelle dans le cadre d'un projet d'aménagement cohérent réalisé au niveau de la zone 1AUa.

La zone 1AUa représente une superficie de 5,90ha.

sud du hameau de Pévèle (b) était classé en zone d'urbanisation future au Plan d'Occupation des sols. La partie en front à rue de ces terrains a été classée en zone UB. Ils sont en effet directement desservis par la rue du Hameau (suffisance des réseaux d'eau potable et d'assainissement). Le reste de ces terrains est déclassé en zone agricole conformément à la stratégie de recentrage des zones à urbaniser inscrite au projet d'aménagement et de développement durable.

4 : Au niveau du chemin du Marche Monnet, certaines parties classées en zone d'urbanisation future au plan d'occupation des sols ont été classées en zone agricole. Le projet de territoire ne prévoit pas de jonction immédiate entre le centre et la rue du Hameau. Cette jonction poserait en effet des difficultés de circulation au niveau du débouché sur la rue du Hameau. De plus, ces secteurs sont déjà plus éloignés du centre. Leur déclassement est donc également justifié par la stratégie de recentrage des zones à urbaniser.

5 : Le bas du hameau de la Rue est concerné par des risques modérés d'inondation. Pour cette raison, la zone urbaine dans ce secteur est réduite par rapport au plan d'occupation des sols. La zone UBi identifie les parties urbanisées soumises à risque d'inondation. Le secteur situé entre le fossé principal et les habitations est classé en zone naturelle en raison des risques d'inondations et du caractère non urbanisé de ces terrains.

6 : Une zone Ni est identifiée à la jonction des deux fossés principaux descendants du centre ville. Ce secteur est boisé actuellement et est soumis à des risques d'inondation (zone d'accumulation des eaux pluviales).

□ Secteur en contrebas de la rue de Bouvincourt



1 : Une zone 1AU a été identifiée à l'arrière de l'école. Cette zone, anciennement classée en zone NAb1, vise à renforcer le centre bourg. Les fonds des parcelles bâties situées le long de la rue de Bouvincourt sont incluses dans la zone 1AU. Ainsi, la valorisation éventuelle de ces fonds de parcelle reste possible mais devra s'opérer dans le cadre du projet

d'aménagement global de la zone 1AU. La zone 1AU sera desservie à partir d'une voie structurante aménagée à partir de la rue du Bouvincourt. Cette voie sera réalisée sur une emprise communale (a). Le classement en zone 1AU se justifie en raison de la suffisance des réseaux à la périphérie immédiate de la zone :

- assainissement : Diamètre 300,
- eau potable : Diamètre 160,
- poteau incendie à moins de 150 mètres (diam 100).

Vers le sud, les limites de la zone 1AU sont fixées par rapport au chemin du Marche Monnet. Cette limite permet de préserver la vocation agricole des terrains situés au sud de ce chemin rural. La taille de la zone 1AU est inférieure à celle de la zone NAb1 du plan d'occupation des sols afin d'assurer une bonne gestion des eaux pluviales des nouvelles constructions et de limiter ainsi leur impact sur le bas du hameau de la Rue.

- 2 : Une zone 2AU a été inscrite dans le prolongement de la zone 1AU. Il s'agit d'une deuxième phase dans l'urbanisation de ce secteur. La zone 2AU sera desservie par une voie structurante aménagée depuis la zone 1AU. Les réseaux à la périphérie immédiate de la zone 2AU sont inexistant actuellement.
- 3 : La partie urbanisée d'une ancienne zone NAb1 est classée en zone UA. La zone Ni identifie le secteur soumis à un aléa faible d'inondation lié à la présence d'une ancienne mare.

□ Secteur de la rue de la gare et de la rue de Lestrez



- 1 : La zone UB identifie le tissu urbain à dominante pavillonnaire de la rue de la gare. Les limites de la zone UB vont jusqu'aux limites de la commune de Raimbeaucourt. Dans ce secteur, les limites de la zone sont similaires à celles du plan d'occupation des sols. Le secteur UBr traduit la présence d'un axe de ruissellement. Les ruissellements génèrent notamment des difficultés dans le virage de la rue de la gare, une zone UBi traduit alors la présence de risques d'inondation. L'eau ruisselle ensuite vers Raimbeaucourt suivant un

ancien fossé présent dans ce secteur. Cet axe de ruissellement est identifié par une zone Nr.

- 2 : Une zone 1AU a été inscrite au niveau du terrain de football actuel. Le classement en zone 1AU se justifie en raison du projet de déplacement du terrain de football à proximité de l'école. Ce secteur est ainsi destiné à accueillir de nouvelles constructions et à renforcer le centre bourg. La desserte de la zone sera aménagée à partir de la rue de la gare, au niveau de l'actuel accès au terrain de football (a). Ces terrains sont propriété communale.

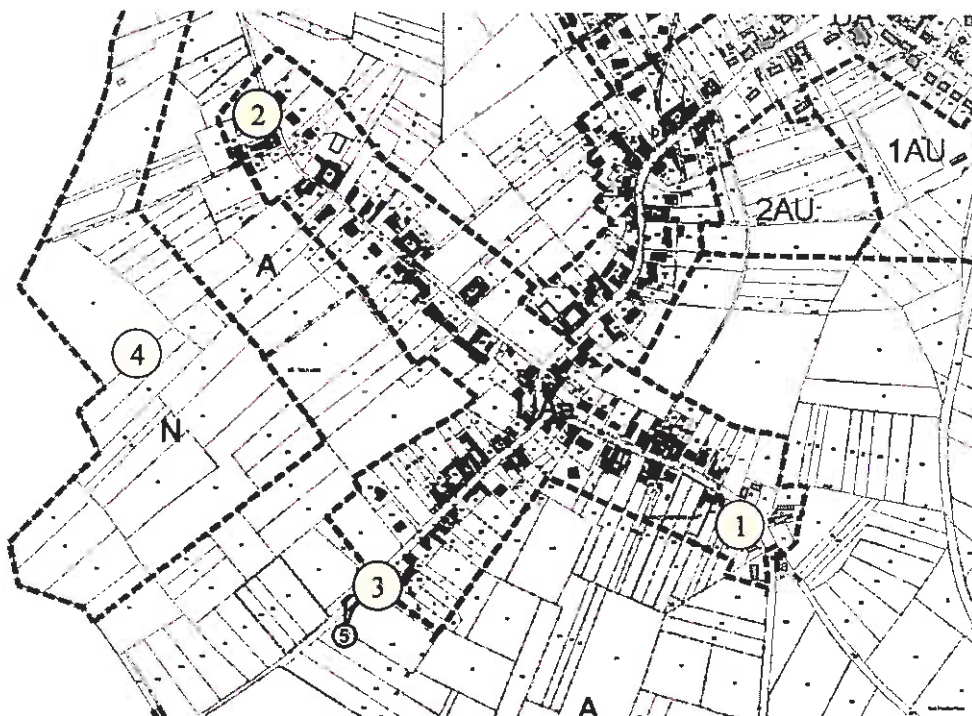
Les réseaux à la périphérie immédiate de la zone 1AU sont suffisants (rue de la Gare) :

- assainissement : diamètre 200,
- eau potable : diamètre 160,
- défense incendie : poteau incendie de diamètre 100 à moins de 50 mètres.

Les fonds des parcelles déjà bâties de la rue de Lestrez et de la rue de la gare (b) sont inclus dans la zone 1AU. Ce zonage traduit l'objectif de liaison entre l'église et la zone 1AU (création d'une liaison piétonne) et ainsi d'une ouverture directe de la zone sur le centre ville.

- 3 : Une zone 2AU est inscrite dans le prolongement de la zone 1AU. Cette zone constitue une deuxième phase dans l'urbanisation de ce secteur. La desserte de la zone se fera à partir de la future voie aménagée au niveau de la zone 1AU et de l'accès sur la rue de Lestrez (c). Les réseaux doivent au préalable être étendus jusqu'aux limites de la zone 2AU.

□ Secteur en contrebas de la rue de Bouvincourt



- 1 : La zone UAa identifie le tissu urbain de la rue du Bouvalot. La typologie des constructions est en effet similaire à celle du centre mais ce secteur est éloigné du centre bourg ce qui justifie le classement en zone UAa. Les limites de la zone UAa sont fixées par rapport aux dernières constructions existantes.