

# Plan Local d'Urbanisme intercommunal de La Communauté de Communes Avre Luce Noye

Débat du PADD  
Conseil communautaire

Pour rappel, le code de l'Urbanisme impose qu'un débat du PADD soit organisé au sein de chaque conseil municipal ainsi qu'en conseil communautaire.

Le présent conseil aura pour objectif de passer brièvement en revue les orientations inscrites au sein du document et de répondre aux remarques formulées dans les délibérations communales.

Chacune des remarques sera analysée et le conseil communautaire validera ou non les propositions formulées. **Cela permettra de valider le projet de territoire.**

- Le PADD définit les grands principes à respecter dans l'aménagement du territoire pour les années à venir.
- Il répond aux besoins identifiés dans le diagnostic territorial.
- fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Les orientations du PADD se traduisent réglementairement au travers du zonage, du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les axes :

- **Bien-vivre sur le territoire – Axe introductif**

- **Habiter en Avre Luce Noye – Habitat et Cadre de vie**

- **Bénéficiaire des équipements et services en faveur de l'attractivité du territoire – Equipements et services**

- **Investir dans les économies – Economie et Agriculture**

- **Tendre vers la transition écologique – Environnement et Paysage**

# Rappel des projections chiffrées

## Rappel des objectifs de croissance

Le PADD fixe un objectif de croissance de **5% pour les pôles urbains, 4% pour les pôles relais** identifiés et **3% pour les communes rurales**.

La population 2038 projetée s'élève à environ **22 860 habitants** (+1040 habitants supplémentaires)

Les besoins en logements, nécessaires au desserrement des ménages et à l'accueil de nouveaux ménages, sont estimés à environ **1563 résidences principales** à 2038.

## Rappel des objectifs de réduction de la consommation foncière

Le bilan des surfaces artificialisées sur la période 2012 – 2022 représente **66,27Ha** a l'échelle de la CCALN, toute vocation confondue

L'objectif de réduction de la consommation foncière, conformément à la loi Climat & Résilience, amène un **phasage du projet en 2 temps** :




- Période 2020 – 2031 : **Enveloppe foncière de 33 Ha** en extension (réduction de 50%)
- Période 2032 – 2038 : **Enveloppe foncière de 11,5 Ha** en extension (réduction de 75%).

Le PLUi prévoit une enveloppe globale de **44,5Ha en extension**, sur la période 2020-2038




Enveloppe non répartie entre Habitat, Economie, Equipements

## Axe introductif : Bien vivre sur le territoire

**DES BASSINS DE VIE SOLIDAIRE**

-  Pôle urbain
-  Pôle d'appui / relais
-  Communes rurales

Fixer une densité de logement par type de commune dans les zones à aménager et d'extension


-  20 logements à l'hectare
-  15 logements à l'hectare
-  13 logements à l'hectare



Fixer la répartition territoriale des obligations en termes de logement social

Réduire la consommation foncière




**UN TERRITOIRE DE PROXIMITÉ**

Pérenniser les communes rurales contre la désertification des commerces et services

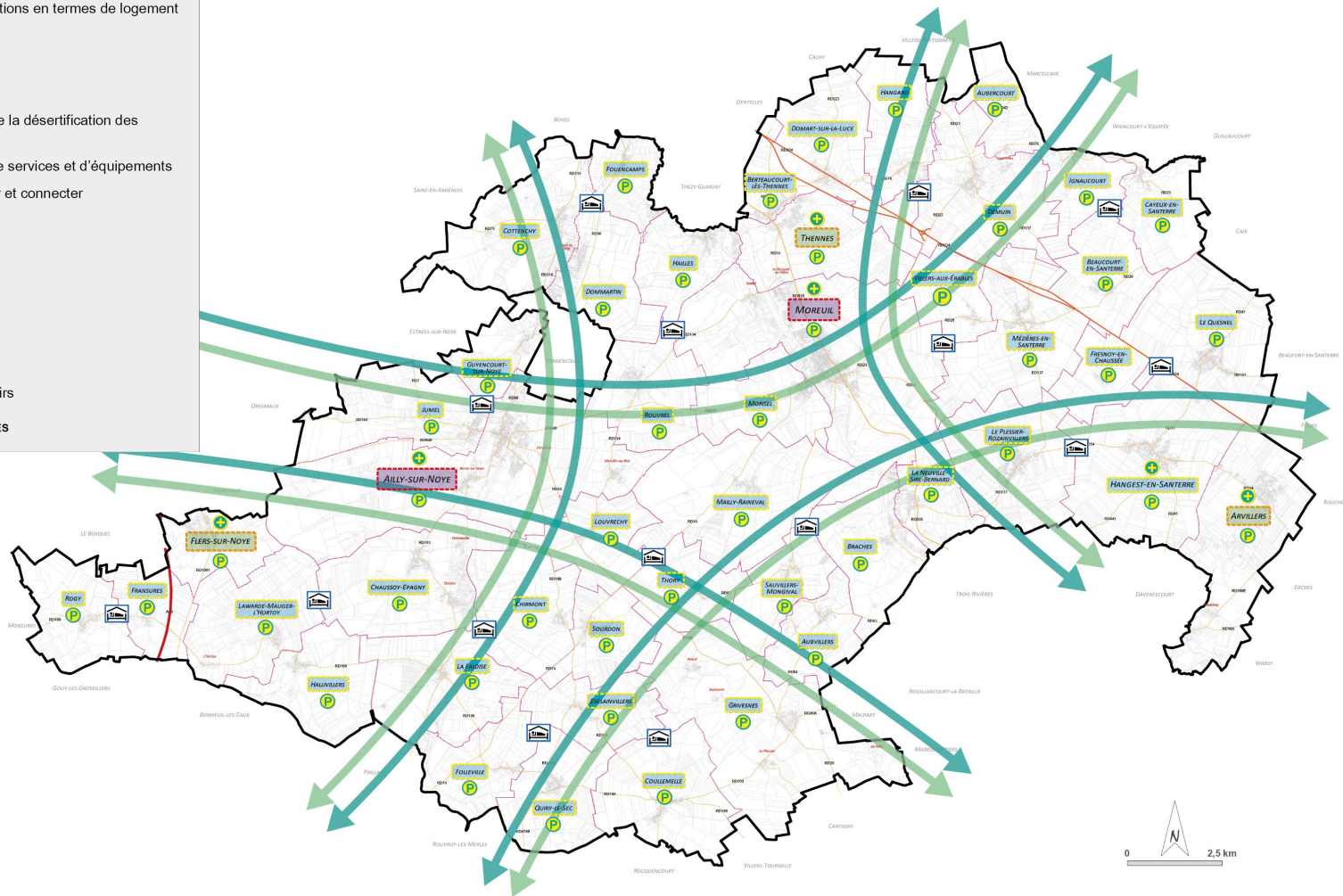
-  Renforcer les polarités économiques, de services et d'équipements
- Renforcer les mobilités pour rassembler et connecter

-  Transport en commun
-  Liaison douce

**UN TERRITOIRE À DÉCOUVRIR**

-  Valoriser le patrimoine architectural
- Révéler le potentiel touristique
-  Liaison douce
-  Hébergement de tourisme et loisirs

**PRÉSERVER LES PAYSAGES NATURELS IDENTITAIRES**



## Les remarques soulevées relativement à l'axe introductif

**Trouver un équilibre au regard de la répartition du budget logement entre les pôles et les attentes des habitants** : L'ensemble des communes dispose d'un potentiel foncier de base (disponibilités foncières) pour accueillir des nouveaux ménages et répondre aux éventuels besoins identifiés (économie, équipements). La répartition des logements tiendra compte de la nature de la commune (pôle urbain, relais ou commune) ainsi que des projets dégagés. Les pôles identifiés seront renforcés préférentiellement pour donner de la cohérence aux bassins de vie et pérenniser les activités et équipements existants. La répartition du foncier permettra aux territoires ruraux d'évoluer.

Les besoins identifiés en termes de logements sont définis au regard du diagnostic. En outre, les typologies de logements seront adaptées dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation pour proposer un parcours résidentiel complet.

**La densité de logements / hectare à diminuer** : La densité est définie au regard des orientations du SCoT. Le code de l'urbanisme fixe notamment parmi ses objectifs de renforcer et densifier le tissu urbain. Cet objectif permet d'optimiser l'usage du foncier.

Cette densité sera notamment appliquée sur les zones à urbaniser définies. Les terrains non bâtis identifiés en zone urbaine ne seront pas soumis à cette densité. Une densité maximale pourra être retenue pour les sites à aménager afin de préserver l'identité rurale.

## Les remarques soulevées relativement à l'axe introductif

Sur les pôles identifiés, Hangest et Arvillers sont trop proches géographiquement. Choisir Démuin que plutôt Thennes : Le choix se justifie notamment par l'existence d'une offre commerciale, de services et d'équipements intéressante, ou du moins plus fournie. Ont été reprises des communes situées dans la tranche haute des populations. L'intérêt des pôles et de permettre leur renforcement en prenant appui sur l'offre de commerces et d'équipements existants. Les pôles ne concentrent pas tout le budget logement.

Il est possible d'identifier un autre pôle relais, sous réserve qu'il constitue une commune forte au regard de l'offre de commerces, services et équipements en présence.

Une réserve est émise relativement à la mobilité, particulièrement les transports ferroviaires : La thématique mobilité sous-entend l'ensemble des modes de déplacement, dont les transports en commun. Le transport ferroviaire constitue une porte d'entrée structurante et donc un atout pour le projet de territoire, bien que le PLUi ne soit à même d'agir directement sur la desserte ferroviaire. Il est toutefois important de tirer profit de cette desserte ferroviaire pour justifier le renforcement du territoire (habitat et économie).



# Habiter en Avre Luce Noye


## AXE 1 : HABITER EN AVRE LUCE

AMÉNAGER LE TERRITOIRE DE MANIÈRE VIABLE


PROPOSER UNE PARCOURS RÉSIDENTIEL ADAPTÉ


RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE


VALORISER LE CADRE DE VIE

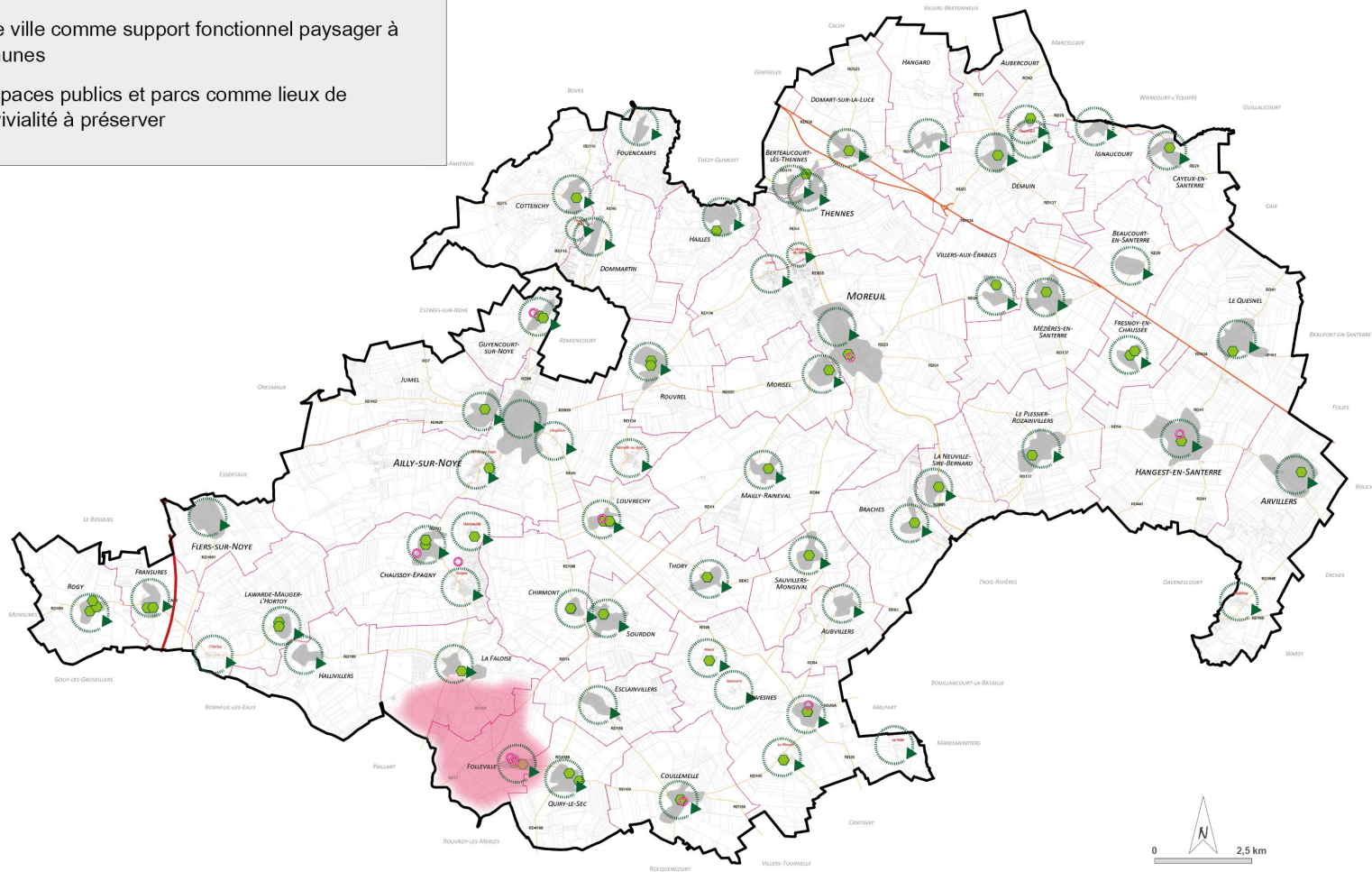
 Monument historique

 Site UNESCO

 Renaturer les friches

 Identifier les tours de ville comme support fonctionnel paysager à préserver des communes

 S'appuyer sur les espaces publics et parcs comme lieux de rencontre et de convivialité à préserver



## Les remarques soulevées relativement à l'axe Habitat

**Désaccord sur la règle définissant la dent creuse – Suppression de la règle des 60m de linéaire ou extension** : Un diagnostic a identifié le potentiel foncier de chaque commune, définissant a priori une enveloppe constructible, au regard de la définition juridique de la Partie Actuellement Urbanisée. Afin de limiter la consommation foncière des espaces actuellement non bâtis (agricoles, naturels...), des règles de principe sont établies à l'ensemble du territoire. La règle des 60m linéaires permet d'identifier des coupures d'urbanisation. Il s'agit de reprendre le principe édicté au SCoT afin d'être compatible. Une suppression ou une hausse compromettra la sécurité juridique du projet.

Cette règle est indispensable dans le calcul du potentiel foncier et à fortiori, des objectifs de réduction de la consommation foncière à intégrer à horizon du projet. Elle représente une règle équitable à appliquer sur l'ensemble des communes de la CCALN. A noter toutefois qu'en fonction des budgets fonciers alloués aux communes, les zones de projet en extension permettront de questionner des terrains non repris en potentiel foncier pour un classement en zone à urbaniser. Une réflexion sera menée au stade du zonage.

**Seuil de caractérisation des cœurs d'îlot – augmenter** : La règle déterminée pour les cœurs d'îlots constructible reprend l'orientation du SCoT (3000m<sup>2</sup>). Cette règle s'applique de manière équitable sur l'ensemble du territoire. Les densités de logements à l'hectare sont appliquées en fonction de l'identité de la commune, de sorte à proposer une densité cohérente. L'objectif est d'optimiser l'usage du foncier disponible pour proposer davantage de droits à construire. A noter qu'en fonction des budgets fonciers alloués aux communes, les zones de projet en extension permettront de questionner les cœurs d'îlots non retenus. Une réflexion sera à mener au stade des OAP.

## Les remarques soulevées relativement à l'axe Habitat

**Coefficient de rétention sur les jardins – ne pas comptabiliser les jardins** : Le diagnostic foncier n'a identifié que les jardins répondant aux caractéristiques d'une dent creuse (surface suffisante, localisation en front à rue ou accès en 2<sup>nd</sup> rideau). Un taux de rétention a été appliqué sur les jardins suite à cette identification. De fait, seuls les jardins identifiés font l'objet d'un taux de rétention.

**Cadre de vie et règles de construction - Favoriser l'esprit village, assouplir les règles de construction** : Ce seront les leviers réglementaires qui permettront de cadrer les règles de construction quant aux implantations, la volumétrie, les aspects, les clôtures ... Une réflexion sur le règlement sera menée en ateliers de travail. De même, la préservation des éléments paysagers et architecturaux permet de valoriser l'identité communale (zonage et règlement écrit).

**Les hameaux urbanisés – qualification par la présence de services** : L'écriture demeure générale afin de ne pas exclure certains secteurs éligibles. Le critère premier tiendra au caractère bâti de la zone : nombre suffisant d'habitations, organisation du hameau groupé et compact, desserte par les réseaux...

Des indices complémentaires permettant de qualifier un hameau urbanisé peuvent être précisés.

**Le stationnement privé – prévoir 2 places minimum** : le règlement écrit précisera les règles de stationnement lors des ateliers de travail.

**Bénéficiaire des équipements et services en faveur de  
l'attractivité du territoire**

## AXE 2 : BÉNÉFICIAIRE DES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES EN FAVEUR DE L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE



### RENFORCER LE MAILLAGE DES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES À LA POPULATION



Renforcer les besoins identifiés



Développer le réseau de navette inter-village

### ENCOURAGER LE DÉVELOPPEMENT DES SERVICES DE SANTÉ ET D'AIDE À LA POPULATION



Déterminer des pôles d'équipements et de services de santé



Permettre l'implantation de projets porteurs



Favoriser l'implantation des services de santé dans les zones rurales

### REMETTRE LE TOURISME AU CŒUR DE L'ÉCONOMIE DU TERRITOIRE



Favoriser le déploiement et le renforcement d'activités et d'équipements complémentaires à la composante de l'hébergement hôtelier existant

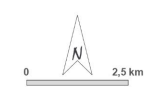
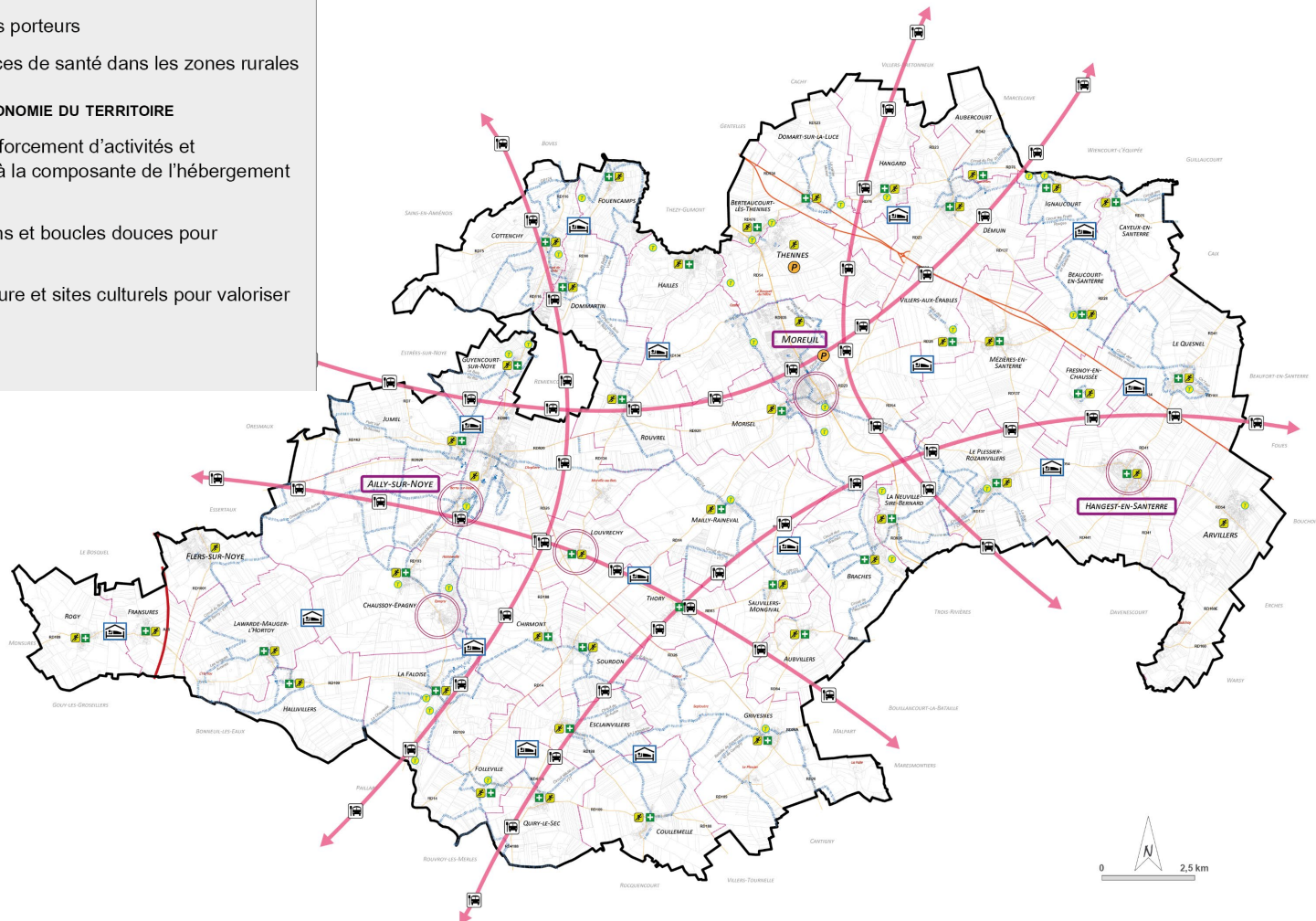


Démарquer et sécuriser les liaisons et boucles douces pour encourager leur usage



S'appuyer sur les espaces de nature et sites culturels pour valoriser le territoire

### PROMOUVOIR UN TERRITOIRE INNOVANT





## Les remarques soulevées relativement à l'axe Equipements et services



Non favorable au regroupement scolaire – volonté de préserver les écoles des villages : Le projet de territoire n'a pas vocation à porter atteinte aux équipements scolaires communaux. L'axe 2 prévoit bien de renforcer le maillage des équipements et services à la population. Les regroupements scolaires existants sont intégrés comme équipements à renforcer en fonction des besoins identifiés.

# Investir dans les économies







# AXE 3 : INVESTIR DANS LES ÉCONOMIES

## PRIORISER UN MODÈLE ÉCONOMIQUE DE PROXIMITÉ ET DURABLE



-  Renforcer les activités de commerce et services inhérents au fonctionnement des communes
-  Préserver les linéaires marchands des pôles urbains

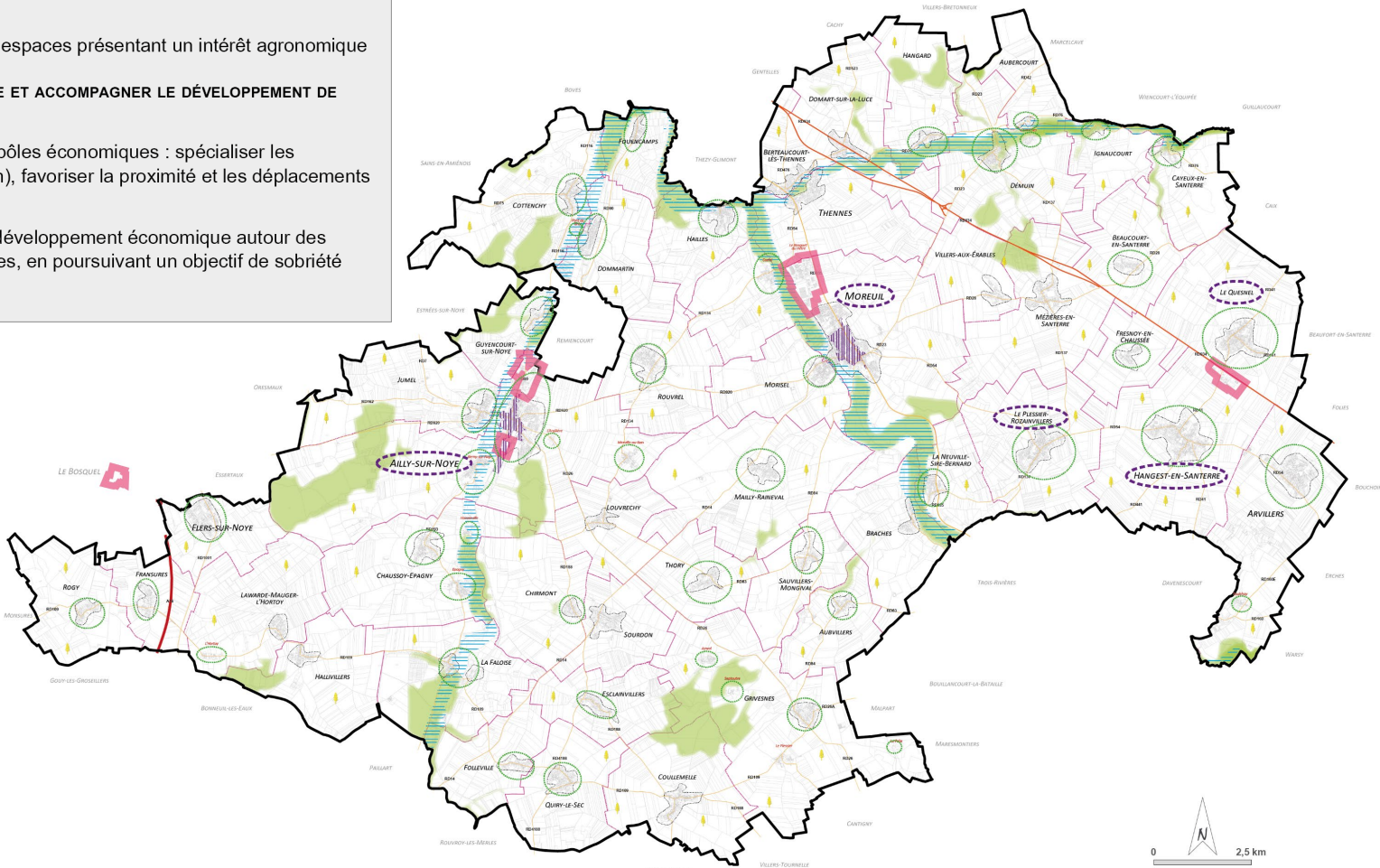
## VALORISER L'ÉCONOMIE AGRICOLE LOCALE

-  Préserver les espaces dédiés à l'activité agricole des exploitants par les outils réglementaires adéquate
- Concilier les enjeux agricoles avec le contexte environnemental dans lequel les exploitations s'insèrent

-  ZNIEFF
-  Zone humide
-  Assurer la protection des espaces présentant un intérêt agronomique

## PÉRENNISER LE TISSU ÉCONOMIQUE ET ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DE NOUVELLES ACTIVITÉS

-  Identifier et renforcer les pôles économiques : spécialiser les activités (sous-destination), favoriser la proximité et les déplacements courts
-  Anticiper et permettre le développement économique autour des zones d'activités existantes, en poursuivant un objectif de sobriété foncière



## Les remarques soulevées relativement à l'axe Economie

**Développement économique – L'action des élus ne pourra pas se substituer aux décisions des acteurs économiques** : Le projet de territoire n'a pas vocation à déployer des ambitions, traduites en actions, permettant d'orienter le développement en fonction de la volonté affichée et des projets. Les outils réglementaires permettent de favoriser / contraindre selon la volonté l'implantation d'un projet : foncier alloué au développement, les destinations admises, les règles d'implantation, hauteur, aspect, stationnement.

**Agriculture – Défavorable au développement des méthaniseurs** : Les méthaniseurs agricoles sont à dissocier des méthaniseurs industriels. Les méthaniseurs agricoles présentent une finalité bien définie : la valorisation des déchets agricoles dans un objectif d'autoconsommation ou vente d'énergie. L'unité de méthanisation industrielle est axée sur la valorisation des déchets organiques humains et industriels, l'objectif est l'injection dans le réseau de gaz naturel ou la production d'énergie. Ces installations sont soumises aux régimes des installations classées. Les règles diffèrent le procédé et les quantités. Des distances d'implantation sont prévues en ce sens.

Les méthaniseurs agricoles sont compatibles avec le classement agricole A ou naturel N. Les méthaniseurs industriels doivent être intégrés dans des zones spécifiques.

**Agriculture – Permettre la réhabilitation des coopératives agricoles dans les villages** : Le renouvellement urbain est encouragé au projet. Les sites pourront être identifiés selon le projet.

# Tendre vers la transition écologique

# AXE 4 : TENDRE VERS LA TRANSITION ECOLOGIQUE

## INNOVER POUR ANTICIPER LES CHANGEMENTS DANS UNE DÉMARCHE DE PRÉVENTION

Prendre en compte les risques et aléas afin de garantir la sécurité des personnes et des biens dans l'aménagement du territoire

### Remontée de nappe

- Zone potentiellement sujette aux débordements de nappe
- Zone potentiellement sujette aux inondations de caves

### Retrait et gonflement des argiles

- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible

### Ruissellement

- Zone d'écoulement
- Axe de ruissellement

Protéger les éléments naturels présentant une fonctionnalité hydraulique

- Cours d'eau
- Fond de vallée
- Haie

Favoriser la re/naturation des espaces urbains dans une démarche de transition écologique

## METTRE EN VALEUR LES RICHESSES NATURELLES ET PAYSAGÈRES DU TERRITOIRE

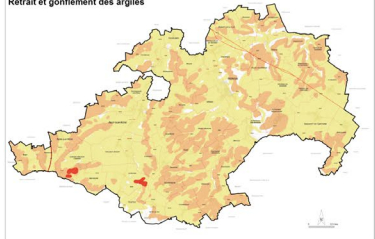
- Natura 2000
- ZNIEFF
- Préserver le patrimoine naturel et paysager
- Cours d'eau
- Coteau
- Boisement

Valoriser le patrimoine architectural

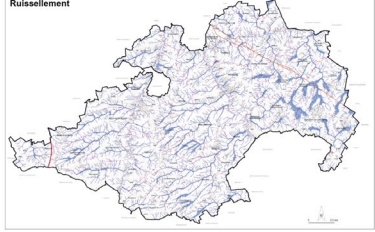
## ENCOURAGER UNE MOBILITÉ SOBRE, STRUCTURÉE ET ADAPTÉE AU TERRITOIRE

- Préserver et développer les liaisons douces
- G Viser le développement à terme des réseaux de transport en commun

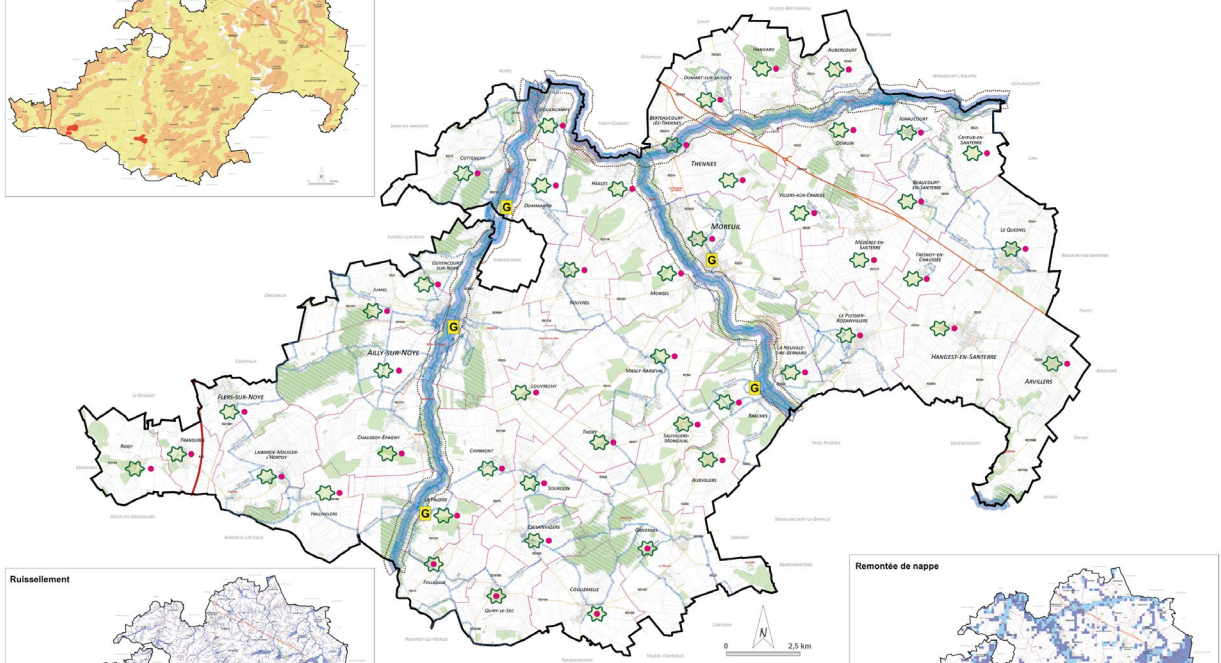
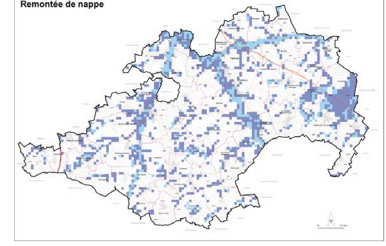
Retrait et gonflement des argiles



Ruissellement



Remontée de nappe



## Les remarques soulevées relativement à l'axe Environnement

**Mobilité douce – Les attentes en la matière paraissent disproportionnées et peu réalistes tenant compte de la géographie du territoire :** La mobilité est un enjeu majeur dans le développement des territoires. Cette orientation a vocation à favoriser / encourager le déploiement des modes doux, sans prétendre imposer. Sans objectif et sans moyen mis à disposition, les modes de déplacement sur le territoire resteront limités. Cela peut passer par le repérage et la protection de boucles piétonnes, cyclistes, l'aménagement d'aires de repos, intégrer la mobilité dans les opérations d'aménagement.

**Eoliennes – Imposer une distance minimale d'implantation aux éoliennes par rapport aux habitations :** Le PLUi ne peut pas interdire les éoliennes de manière générale et absolue sur son territoire. Des interdictions dans certains secteurs sont possibles mais celles-ci devront être particulièrement justifiées (motif de sécurité publique ou paysagers) et des études spécifiques seront menées (étude de danger). Pour les éoliennes domestiques, le PLUi ne peut pas s'opposer, sauf dans certains secteurs (abords d'un monument historique, site remarquable, inscrit, classé, parc national...).

Les ateliers règlement permettront de cadrer certains aspects. URBYCOM se propose, dans le cadre de la phase réglementaire, une OAP Energies Renouvelables (localisation des éoliennes existantes, définition de zones privilégiées, zones à éviter...) dans le cadre de la détermination des ZAE, sous réserve de la demande de la CCALN.



## Les remarques soulevées relativement à l'axe Environnement

**Environnement – Préserver les zones à enjeu et éléments naturels** : Les outils de valorisation et protection seront étudiés à l'élaboration du zonage et du règlement écrit.

**Consommation foncière – Pas de volonté d'engager un effort supplémentaire de réduction de la consommation foncière à échéance 2038** : La réduction de la consommation foncière est une obligation législative largement initiée depuis les lois Grenelle, poursuivie avec les lois ALUR et LAAAF et précisée avec la loi Climat et Résilience. Le phasage des projections de croissance est calqué sur l'objectif de modération de la consommation foncière afin d'illustrer la démarche contrôlée et donc vertueuse du développement du territoire à long termes.

La 1<sup>ère</sup> phase (2020-2031) répond aux objectifs législatifs de réduire de 50% la consommation des ENAF.

La 2<sup>e</sup> phase (2032-2038) anticipe l'objectif Zéro Artificialisation Nette à 2050 en renforçant l'objectif de réduction des ENAF.

**Foncier – La répartition du budget foncier peut être partagée à 50% pour l'habitat, 30% les équipements et 20% l'économie** : Il faut au préalable prendre en compte les projets sur le territoire, et particulièrement les besoins ciblés liés au renforcement/développement des équipements et de l'économie. Aux phases OAP et zonage, une répartition à titre indicatif permettra d'identifier les secteurs à renforcer en fonction des besoins.

## D'autres questions / remarques ont été soulevées au sein des conseils municipaux :

**Le projet est trop généraliste, politique et abstrait** : Le PADD n'a pas vocation à énumérer exhaustivement des projets ciblés et des prescriptions directement opposables : ceci est le rôle des pièces réglementaires. Le PADD permet d'agir à différents niveaux, selon les opportunités et les marges d'actions dont dispose la collectivité. Cela se traduit au niveau réglementaire via le zonage et le règlement écrit. La traduction de la règle se manifesterait par un régime assoupli pour les équipements et services au règlement écrit, du foncier dédié aux projets identifiés...

**Le projet nécessite de réfléchir à l'échelon intercommunal, trop centré sur les centres-bourgs** : Le PADD a été travaillé avec l'ensemble des élus en atelier. Etant un PLU intercommunal, la démarche induit une évidente vision d'ensemble. Toutefois les orientations définies sont adaptées au territoire dès lors que sont mis en avant le parcours résidentiel, la mixité fonctionnelle des trames urbaines, maintien et renforcement des équipements et services, l'activité agricole, la nature en ville, les activités touristiques et de loisirs, la mobilité douce, les patrimoines bâtis et paysagers ...

**L'urgence écologique n'est pas assez mise en avant** : Différents volets mettent en œuvre la transition écologique : la prise en compte des risques, la préservation de l'environnement, un urbanisme résilient, formes urbaines, encourager les innovations en faveur de l'efficacité énergétique (habitat, mobilité)... En outre, la réduction de la consommation foncière est en lien direct avec l'urgence climatique.

## D'autres questions / remarques ont été soulevées au sein des conseils municipaux :

**S'il n'y a plus de dent creuse ?** : Le projet de PLUi prévoit des objectifs de croissance traduits en nombre de logements, représentant une enveloppe foncière. Au regard du potentiel foncier établi sur l'ensemble du territoire, les besoins doivent prioritairement être satisfaits dans les disponibilités foncières identifiées. Des surfaces en extension (à urbaniser) seront attribuées si les capacités existantes dans le tissu urbain ne sont pas suffisantes pour absorber la croissance.

**La mixité sociale – pas d'obligation dans les petites communes** : L'enjeu de la mixité sociale est de proposer une offre de logement complète et adaptée au profil des ménages présents : personnes âgées, jeunes primo accédants, célibataires, familles monoparentales, étudiants... cela induit obligatoirement une offre sociale (béguinage, accession à la propriété, prêt locatif social, prêt locatif à usage social, ...). Un objectif minimal sur le territoire est indispensable afin de proposer un projet inclusif. La mixité sociale sera attribuée selon l'opportunité et particulièrement dans les opérations d'aménagements (zone à urbaniser) où des projets vont en ce sens. Une attention sera prêtée afin de ne pas contraindre les communes rurales ou les communes disposant d'un parc social fourni.

**Créer une enveloppe supérieure à 1 hectare garanti** : L'enveloppe fixée à 1 Ha découle de la loi du 20/07/2023, laquelle fixe une garantie rurale. Cette enveloppe ne constitue pas un bonus mais une enveloppe maximale de 1Ha en cas d'absence de disponibilité foncière. Elle ne peut être étendue.



## **D'autres questions / remarques ont été soulevées au sein des conseils municipaux :**

**Une réunion préalable avec l'ensemble des conseillers municipaux aurait dû être organisée :** Le temps de débat de PADD en conseil municipal constitue un temps d'échange pour les élus municipaux. En outre les supports de présentation et travail présentés sont transmis et consultables (documents communicables). Les échanges et descentes d'informations en conseil municipal sont à l'initiative des élus référents PLUi.

**Les habitants doivent pouvoir donner leur avis concernant la réhabilitation des friches :** La réhabilitation des friches n'est pas imposée dans le sens où le moyen d'action est entre les mains du Maire. Les cas de réhabilitation, identifiés dans le cadre du diagnostic foncier, sont pris en considération comme potentiel supplémentaire.

La population peut d'ores et déjà consulter les supports de présentation et comptes rendus communicables (hors document de travail) pour s'informer de l'avancée de la procédure. Un registre doit être disponible au siège et dans les mairies afin de pouvoir recueillir les éventuelles observations. Ce sera particulièrement lors de l'enquête publique que la population sera invitée à consulter et éventuellement faire une remarque à la lecture du dossier validé et arrêté.