

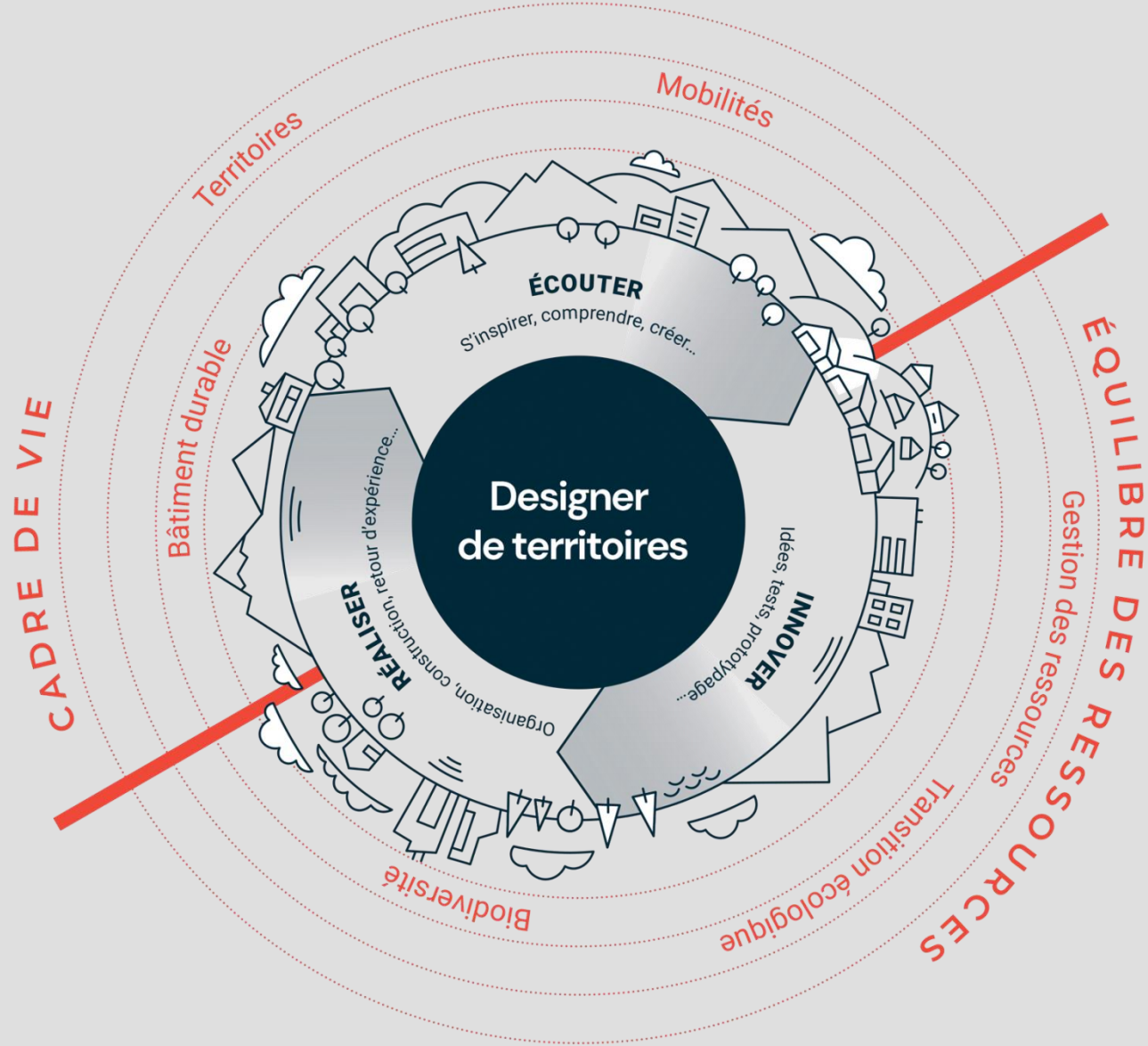
VERDI

Raimbeaucourt

PLU de RAIMBEAUCOURT

PADD





La révision générale du PLU



Pour mémoire le PLU actuel a été approuvé le 29.12.2014

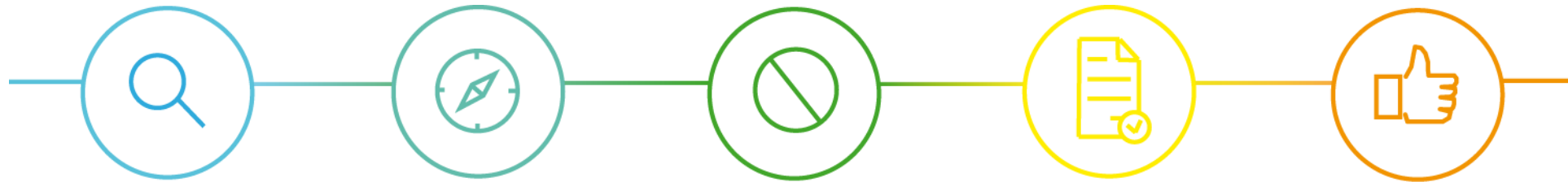


- Mise en compatibilité avec les documents supra communaux (SRADDET, SCOT, PCAET)
- Des objectifs affichés :
 - Renforcer la centralité urbaine
 - Assurer la compatibilité avec les documents supra communaux
 - Favoriser la mobilité durable
 - Protéger le milieu naturel et le monde agricole
 - Intégrer l'eau dans les réflexions d'aménagement



Nouvelle délibération de prescription en date du 9 novembre 2021

La démarche du PLU



Diagnostic et enjeux

Le diagnostic démographique, économique, urbain et l'état initial de l'environnement permettent de dresser un état des lieux exhaustif du territoire.

Définition du projet de territoire

Le Projet d'Aménagement et de Développement durables permet de fixer les grandes orientations stratégiques à l'horizon du PLU.

Fixer des règles

La phase réglementaire a pour objectif de traduire les orientations du PADD. Elle vise à définir les zones délimitées et les règles de constructibilité de chacun de ces secteurs. Elle encadre l'aménagement des sites de développement.

Enquête Publique

Au moment de l'arrêt du projet, l'ensemble des partenaires (Etat, chambre de l'agriculture,...) et habitants sont consultés. Cet étape permet de valider le projet avant sa mise en oeuvre.

Mise en oeuvre

Après son approbation, le PLU peut entrer en vigueur. Il devient ainsi opposable à toute demande d'autorisation de construire.



Achevé



En cours

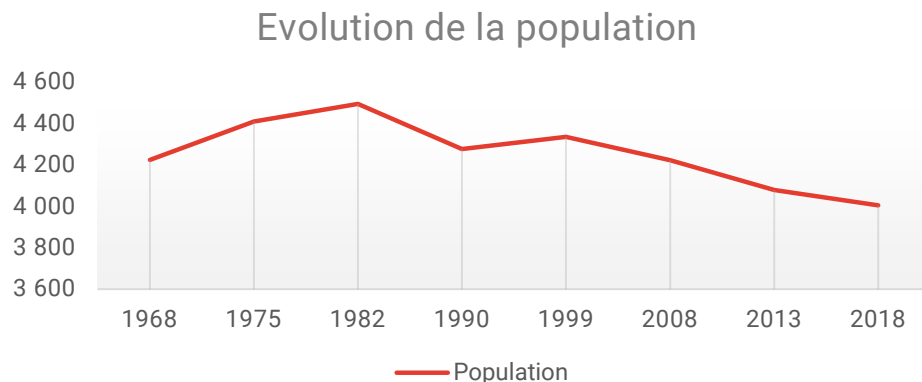


Dernière ligne droite, à venir

Risques **Environnement**
 Parcelles Aménagement Densité Zone humide
Equipements Ecologie SCOT Commerce Nuisances
 Emplois Développement Urbanisation Identité Ménages Espaces publics
 Habitat Logements Evolution Inondation Nature
Démographie Sécurité **Déplacement** lien social
 Tissu urbain Dents creuses Modes doux Bâtiments
 Patrimoine Cadre de vie Agriculture Projet
 Croissance **Economie** ●●●●●

Les points clefs du diagnostic

Les POINTS CLEFS DU DIAGNOSTIC – Socio démographie et logement



- Une baisse de la population -**330** habitants entre 2008 et 2018.
- Un solde migratoire positif (**attractivité** du territoire).
- Un phénomène de vieillissement : **32,7 %** de la population a **plus de 60 ans**.
- **Une diminution de la taille des ménages (2,8 personnes/ménage en 1999 contre 2,29 en 2018).**



Un parc immobilier **en hausse** depuis 2008.
Des opérations d'importances en cours (NOREVIE)

Un besoin persistant de diversifier le parc de logement, aujourd'hui les trop grandes typologies ne sont pas adaptées aux familles monoparentales et aux séniors + obligations de la loi SRU

Une nécessité de produire une offre de logements adaptée à un premier achat pour les jeunes ménages afin de faire vivre les équipements publics

Enjeux

- Enrayer le déclin de la population,
- Appréhender le vieillissement de la population et adapter l'offre de services, d'habitats et d'équipements
- Encourager l'accueil de nouveaux ménages
- Permettre la diversification du parc de logements notamment vers les petits logements (type 2, type 3...), pour accueillir les nouvelles populations et celles existantes afin de permettre le parcours résidentiel.
- Poursuivre les actions en faveur des logements anciens (réhabilitation, lutte contre l'insalubrité, économies d'énergies,....).

Les POINTS CLEFS DU DIAGNOSTIC – Environnement



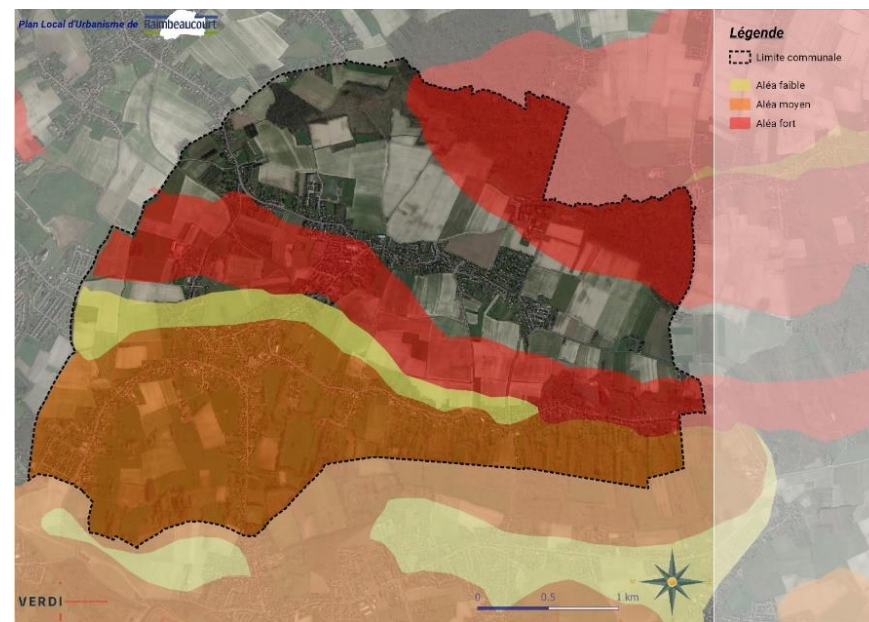
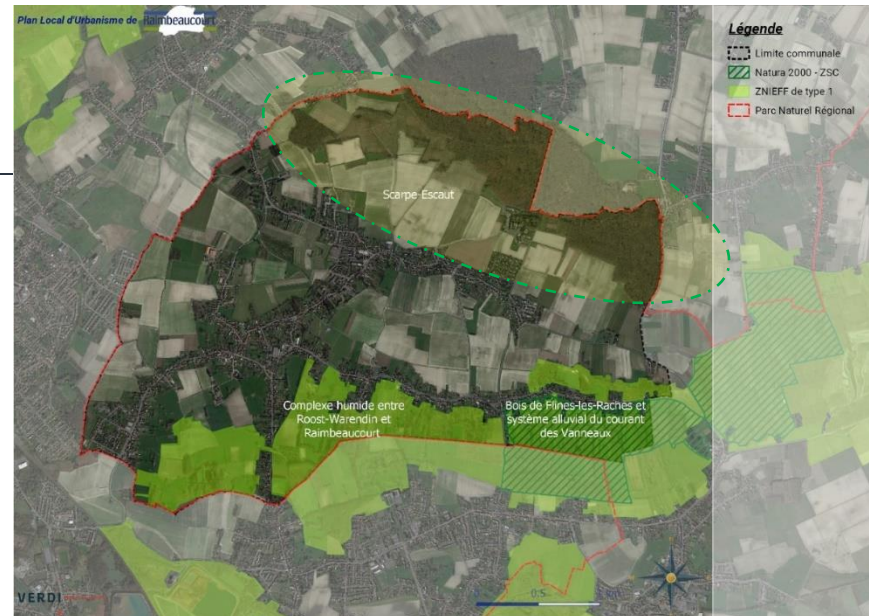
- Une topographie à prendre en compte (cônes de vue)
- L'eau un élément important sur la commune présent sous forme de petits cours d'eau et étendue d'eau et des **zones humides** identifiées au SDAGE et au SAGE.



- Des TVB jouant un rôle au niveau régional.
- De nombreux éléments participant à la présence d'une TVB locale (voie verte, haies, alignements d'arbres, boisements).
- Un patrimoine bâti remarquable d'intérêt.
- Les coupures d'urbanisation à maintenir.
- Des cœurs d'îlots végétalisés synonyme de respiration au sein du tissu urbain.



- Deux ICPE sur la commune.
- Deux canalisations dangereuses d'hydrocarbures et de produits chimiques (à l'écart du tissu urbanisé).
- Un phénomène de retrait/gonflement des argiles allant de faible à fort.

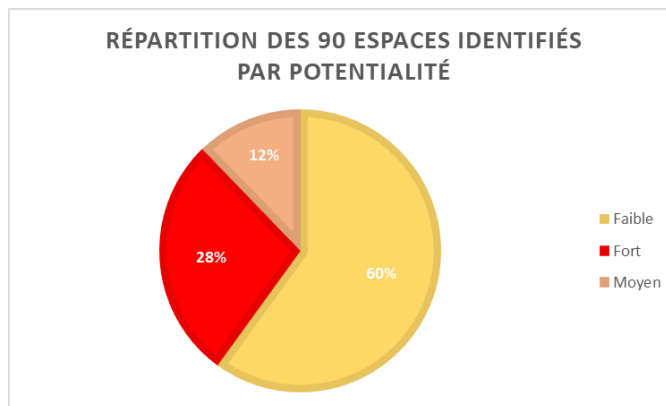
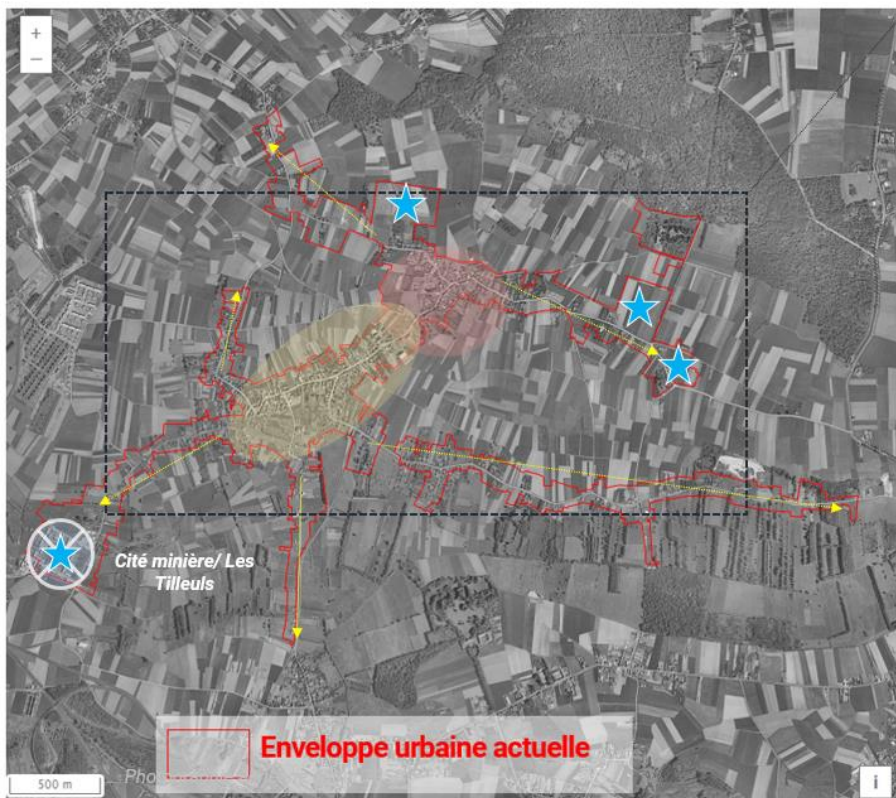


Les POINTS CLEFS DU DIAGNOSTIC - Environnement

Enjeux

- Prendre en compte la nature des sols dans le document d'urbanisme
- Une attention à avoir sur la gestion des eaux pluviales et l'infiltration
- Intégrer une dimension d'adaptation au changement climatique en lien avec le PCAET du Grand Douaisis
- Préserver les éléments de supports à la biodiversité.
- Mettre en place des mesures adaptées à la préservation des principaux boisements et des zones humides.
- Trouver le juste équilibre entre l'urbanisation et l'enjeu de préservation des milieux.
- Préserver et valoriser les espaces naturels.
- Mobiliser les outils réglementaires permettant d'assurer la préservation de certains éléments du patrimoine bâti.
- Maintenir les coupures d'urbanisation et stopper l'urbanisation linéaire.
- Préserver les perspectives visuelles sur des éléments structurants et points de repères dans le paysage.
- Veiller à l'intégration des opérations d'aménagement en frange urbaine.
- Maintenir les éléments végétalisés en entrée de ville.
- Alerter les aménageurs sur la présence de ces risques et nuisances lors de l'élaboration d'un projet.
- Apporter une traduction réglementaire adaptée à la présence des risques.

Les POINTS CLEFS DU DIAGNOSTIC – Urbain



Exercice théorique mais nécessaire pour répondre aux objectifs de densification

L'estimation du nombre de logements prend uniquement en compte les espaces ayant une potentialité moyenne (11 logements) et forte (38 logements).

- Un taux de rétention de **50 %** appliqué dès lors que l'occupation actuelle correspond à un secteur de jardin soit **15 logements réalisables**
- Un taux de rétention de **20 %** sur les autres espaces soit **15 logements réalisables**

30 logements réalisables au sein de la trame urbaine.

Les POINTS CLEFS DU DIAGNOSTIC – Urbain

Pour rappel le compte foncier résidentiel et mixte du SCOT est de 5.45 ha sur la période 2020/2030 (10.9 ha à l'horizon 2040)

Espaces mobilisables au sein du tissu urbain et situés en dehors de la tache urbaine de référence	Demandes d'autorisation accordées depuis 2019 en dehors de la tache urbaine de référence
20 575.198 m ²	27 177.545m ²
4.77 ha	

Sur les 5.45 ha du compte foncier à vocation résidentiel et mixte du SCOT à l'horizon 2030, 4.77 ha sont ou seront consommés à l'horizon du PLU.

Par rapport à la loi climat

Conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation « *analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain 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.* »

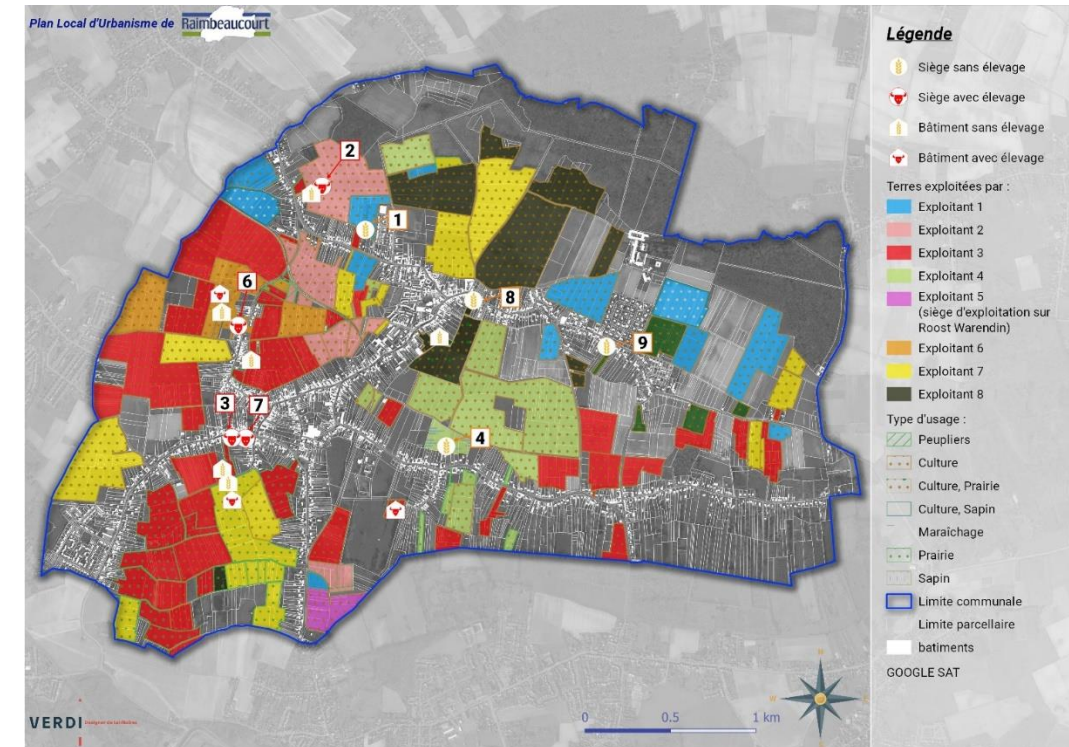
L'intervalle interrogé couvre la période 2011/2021 afin de prendre en compte la loi Climat et résilience du 22 Aout 2021 et de pouvoir intégrer les objectifs de consommation foncière affichés par cette loi pour la période 2020/2030, à savoir une réduction du rythme de 50 % d'artificialisation.

Au total l'artificialisation de terres agricoles naturelles et forestières s'élève à 6.93 hectares

Les POINTS CLEFS DU DIAGNOSTIC – Urbain

Enjeux

- Prendre en compte les objectifs de diminution de la consommation foncière / réduction de l'artificialisation (Loi + Orientations du SCOT).
- Mobiliser les espaces libres au sein de la trame urbaine en trouvant le juste équilibre entre densification et préservation des milieux naturels.
- Maitriser l'extension linéaire.
- Il convient d'être vigilant sur la localisation des éventuels secteurs de développement afin de ne pas créer de déséquilibre sur le territoire. Une attention particulière devra également être apportée sur l'insertion urbaine de ces dernières avec une recherche de cohérence avec l'existant.
- Pérenniser les activités en place et permettre leur développement si nécessaire
- Assurer la mixité des fonctions au sein du tissu urbain.
- Permettre le maintien et le développement de l'activité agricole.



Appréhender les besoins en logements

Le projet de territoire

Loi Grenelles + ALUR
SCoT Grand Douaisis



PLU RAIMBEAUCOURT

1

Analyse de la consommation foncière des 10 dernières années
(2011/2021: Source CEREMA)



6,93 ha

2

Dents creuses et divisions parcelles



30 logements

3

Dernières opérations



Norevie : 51 log.

4

Les coups partis



11 logements (PC 2019 à aujourd'hui)

5

Densification



Densité brute de 19 log./ha
(intègre espaces verts et voiries)

- Le PLU actuel affiche un objectif de **+12 %** de la population (346 logements en +).
- Le SCOT affiche un objectif global de **+2 %** de la population.
- Le simple maintien de la population nécessite un besoin en logements de **112** unités.
- Il convient de soustraire aux besoins générés par l'ambition démographique : les logements issus des disponibilités foncières (30 logements) et les coups partis (62 logements).



Les scénarios

- Une ambition démographique de **+5 %** de la population (**+200** hab.) génère un besoin de **93** logements (desserrement à 2.15).

112 logements (maintien de la population) +93 (+5% pop) – 30 (disponibilités foncières) – 62 (coups partis) = **113 logements soit 5.94 ha** (application de l'objectif de densité brute du SCOT : 19 log/ha).

- Une ambition démographique de **+4 %** de la population (**+160** hab.) génère un besoin de **74** logements (desserrement à 2.15).

112 logements (maintien de la population) +74 (+4% pop) – 30 (disponibilités foncières) – 62 (coups partis) = **94 logements soit 4.94 ha** (application de l'objectif de densité brute du SCOT : 19 log/ha).

- Une ambition démographique de **+2 %** de la population (**+80** hab.) génère un besoin de **38** logements (desserrement à 2.15).

112 logements (maintien de la population) +38 (+2% pop) – 30 (disponibilités foncières) – 62 (coups partis) = **58 logements soit 3.05 ha** (application de l'objectif de densité brute du SCOT : 19 log/ha).

Le projet de territoire

Un projet de territoire qui s'articule autour de deux axes principaux

Répondre à l'attractivité et aux évolutions de la structure de la population dans une vision durable de l'aménagement du territoire	Garantir une qualité du cadre de vie en révélant les paysages de Raimbeaucourt
01 : Garantir un maintien de la population	01 : Garantir la pérennité des paysages et des milieux naturels
02 : Limiter la consommation foncière	02 : Conserver les éléments remarquables du patrimoine
03 : Assurer la cohérence du tissu urbain et l'utilisation de la ville au quotidien	03 : Permettre le maintien et le développement des activités agricoles
04 : Proposer une offre de logements adaptée aux évolutions de population	04 : Maintenir les coupures d'urbanisation et les cônes de vue
05 : Permettre le maintien et le développement des activités sur le territoire	05 : Maintenir et renforcer le maillage de liaisons douces
06 : Penser au développement des nouvelles technologies de l'information et de la communication	06 : Intégrer en amont les questions des ressources, de l'approvisionnement et des consommations de la ville
	07 : Intégrer la gestion des risques naturels et technologiques

Axe 1 / O1 & 2 : Une croissance démographique modérée / une limitation de la consommation foncière

- Un objectif affiché d'un maintien de la population, au regard :
 - D'une position géographique idéale aux portes de la métropole Lilloise.
 - Des projets structurants en cours en cœur de ville qui à très court terme va contribuer au maintien de la population (Projet NOREVIE de 51 logements).
- Une utilisation des espaces de dents creuses et de renouvellement urbain
 - **30 logements** réalisés au sein de la trame urbaine

Rappel : sur les 5,45 ha du compte foncier à vocation résidentiel et mixte du SCOT, **4,77 ha** sont ou seront consommés à l'horizon du PLU



Même si certains espaces sont localisés en dehors de la tache urbaine de référence, ils favoriseront la densification



Mobilisation de l'ancienne brasserie IBB. Réflexions en cours nécessitant d'encadrer l'évolution du site.



Ancienne brasserie IBB



Site « CORDELA »

Axe 1 / O2 & 3 : Une limitation de la consommation foncière et une cohérence du tissu urbain

- Une consommation de l'espace agricole et naturel modérée d'environ **1,5 ha**. Localisation à l'Ouest de la commune en raison :
 - D'une proximité avec le centre urbain.
 - D'une proximité des transports en commun.
 - Des faibles impacts potentiels sur le paysage et l'environnement.

Rappel : **7 ha** consommé sur la période 2011/2021

Mixité des fonctions : habitat / équipement

- Anticiper les enjeux de mobilité : principe de **mutualisation / mobilités douces** / création de **réserves foncières** et **traitement qualitatifs** des espaces de stationnement

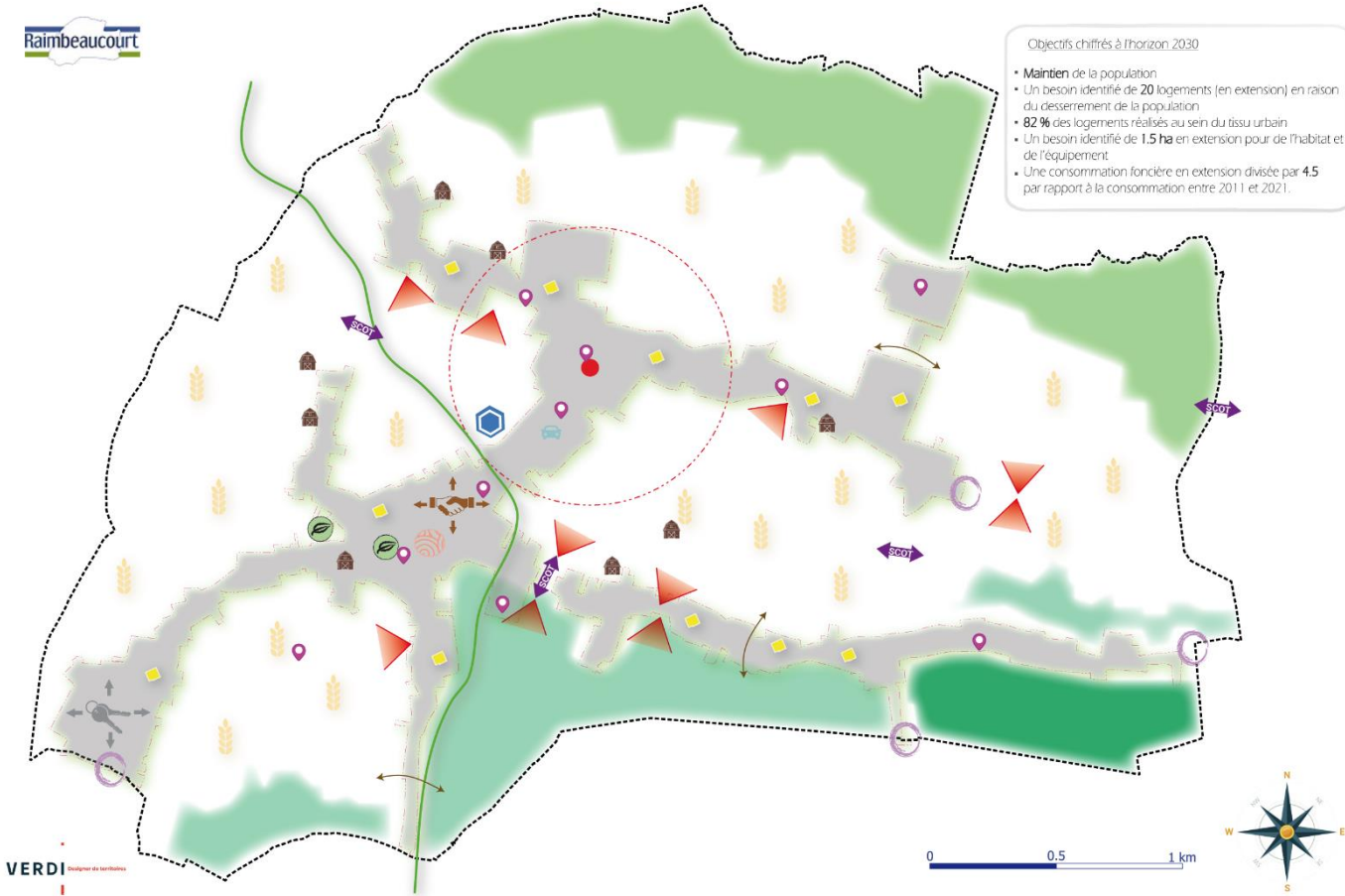


Axe 1 / O4: Une offre de logements adaptée

- L'objectif étant de :
 - Favoriser le parcours résidentiel et la création de logements adaptés
 - **Répondre aux obligations en matière de production de logements sociaux (loi SRU)**
 - Favoriser les formes urbaines moins consommatrices d'espaces
 - Répondre aux objectifs de densité du SCOT

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

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



Objectifs chiffrés à l'horizon 2030

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

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

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

Prochaine étape

- Ecriture des pièces réglementaires et constitution du dossier « Arrêt Projet »

