



Plan Local d'Urbanisme d'Hulluch

Rapport de Présentation Tome II : Justifications du projet

Date d'arrêt de projet	01 avril 2025
Date d'approbation	

Sommaire

SOMMAIRE	2
PARTIE I : DEFINITION D'ENJEUX ET ANALYSE DES BESOINS.....	5
I. Calcul du besoin en logements.....	6
1. Source des données exploitées	6
2. Méthode de calcul étape par étape	6
a. Période de référence.....	6
b. Définitions des scénarios.....	6
i. La prise en compte du desserrement des ménages	6
ii. Le scénario retenu : une croissance démographique modérée	7
iii. L'attractivité du territoire.....	8
iv. Compatibilité avec le SCOT de la Communauté d'Agglomération Lens Liévin	8
i. Compatibilité avec le PLH de la Communauté d'Agglomération Lens Liévin.....	9
c. Déduction des logements potentiels en tissu urbain existant.....	9
i. Repérage des espaces disponibles à l'intérieur du tissu urbain existant.....	9
ii. Estimation des capacités de densification de la trame urbaine	10
iii. Synthèse des potentialités au sein du tissu urbain de la commune	25
d. Les logements vacants.....	25
3. Synthèse des besoins en logements.....	26
PARTIE II : JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES..	28
I. Parti d'aménagement retenu	29
1. Projet d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat	30
a. Orientation 1 : Une croissance continue de la population	30
b. Orientation 2 : Maîtriser le développement urbain en exploitant le potentiel de densification existant, concourant à la protection des espaces agricoles et naturels	30
c. Orientation 3 : Faire du renouvellement urbain et plus particulièrement de la requalification des friches, une priorité	30
d. Orientation 4 : Améliorer le parcours résidentiel des habitants en favorisant le développement de logements multigénérationnels	31
e. Orientation 5 : Poursuivre la surveillance du parc de logements afin de conserver une fluidité du taux de logements vacants	31
f. Orientation 6 : Développer l'offre de santé	31
a. Orientation 7 : Intégrer les risques et nuisances à la logique d'aménagement	31
2. Projet de développement économique, des communications numériques, de l'équipement commercial et des loisirs	32
a. Orientation 1 : Soutenir l'offre de commerces de proximité et les services aux habitants.....	32
b. Orientation 2 : Conforter le développement économique.....	32
c. Orientation 3 : Protéger, pérenniser et permettre la diversification de l'activité agricole	32
d. Orientation 4 : Prévoir le déploiement de la fibre vers les nouveaux quartiers ouverts à l'urbanisation ...	32
e. Orientation 5 : Assurer le développement et la valorisation des activités culturelles et de loisirs	32
3. Projet de transports et déplacements.....	33
a. Orientation 1 : Valoriser les liaisons douces existantes et créer de nouvelles connexions afin de renforcer ce maillage	33
b. Orientation 2 : Privilégier le recours aux modes actifs pour les déplacements de proximité	33
c. Orientation 3 : Soutenir le développement des nouveaux usages de la voiture.....	33
d. Orientation 4 : Mener des actions en faveur du stationnement résidentiel	33
e. Orientation 5 : Intégrer les axes principaux à la logique d'aménagement et de sécurisation du territoire	34
f. Orientation 6 : Favoriser les zones de développement à proximité des transports en commun	34
4. Projet de protection du paysage et du patrimoine	34
a. Orientation 1 : Prévoir des espaces de vie de qualité	34
b. Orientation 2 : Mener des actions de valorisation des entrées de la commune.....	34
c. Orientation 3 : Conserver et valoriser les perspectives visuelles	34
d. Orientation 4 : Préserver le patrimoine bâti	35
e. Orientation 5 : Soutenir l'innovation dans le domaine de la gestion énergétique.....	35
5. Projet de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et des continuités écologiques	35
a. Orientation 1 : Protéger les entités naturelles d'importances	35
b. Orientation 2 : Préserver la ressource en eau	35
c. Orientation 3 : Préserver la trame paysagère liée au Flot de Wingles	35

II. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	36
1. Consommation d'espace entre 2011 et 2022	36
2. Actualisation des données : portail de l'artificialisation, 2011-2022	37
3. Rappel des objectifs du SRADDET	38
4. Consommation d'espace générée par le PLU d'Hulluch.....	38
5. Incidence du PLU sur la consommation d'espace agricole	40
6. Tableau des surfaces	41
III. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	41
1. Thématique Habitat	41
a. OAP 1 – Entre la rue Carlier et la rue du Chemin Vert.....	41
b. OAP 2 – Le long de la RD39	44
c. OAP 3 – En profondeur des RD39 et RD 947	46
d. OAP 4 – Friche Wienerberger	48
CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES MOTIFS DES LIMITATIONS	
ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS.....	52
I. Justifications des limites de zones urbaines, a urbaniser, agricoles et naturelles	52
1. La zone urbaine	52
a. Définir la profondeur de la zone urbaine	53
b. Délimitation du tissu urbain existant pour stopper l'extension linéaire	54
c. Reprise des dents creuses et autres espaces non-bâtiés insérés dans le tissu urbain existant.....	55
d. Découpage des zones U en plusieurs secteurs	55
i. Le sous-secteur Ua	55
ii. Le sous-secteur Ub	56
iii. Le secteur Um.....	57
iv. La Zone UE.....	57
e. La zone UH.....	58
2. La zone à urbaniser (AU)	60
3. La zone agricole.....	62
a. La définition de la zone A	62
b. Evolution des constructions d'habitations en zone A.....	63
c. Les STECAL en zone A	64
i. Le sous-secteur Ae.....	65
d. Zones naturelles	66
II. La prise en compte des risques dans les pièces réglementaires.....	67
III. Justifications des outils mis en œuvre dans le PLU.....	68
1. Protection des éléments de patrimoine urbain	68
2. Protection des éléments naturels remarquables au titre de l'article L.151-23 du CU	70
a. Les linéaires d'arbres et de haies	70
b. Les cours d'eau.....	71
c. Protection des boisements au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme.....	72
d. Protection des chemins et des accès au titre de l'article L.151-38 du CU.....	73
e. Les emplacements réservés	74
i. Extension de cimetière (installations d'intérêt général).....	74
ii. Equipements publics et d'intérêt collectif : Création d'un espace vert	75
f. Identification des exploitations agricoles	76
IV. JUSTIFICATIONS DES LIMITES ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL.....	77
1. Dispositions générales.....	77
2. Usage des sols et destinations des constructions	79
a. Les zones urbaines	79
b. La zone à urbaniser	80
c. La zone agricole	80
d. La zone naturelle (N)	81
3. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	82
a. Volumétrie et implantation des constructions.....	82
i. Zone U	82
ii. Zone 1AU	83
iii. Zone Agricole.....	83
iv. Zone Naturelle	84
b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	84
c. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtiés et abords des constructions	85
d. Stationnement.....	85

4.	Equipements et réseaux.....	86
a.	Desserte par les voies publiques ou privées.....	86
b.	Desserte par les réseaux	86
V.	MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES PAR LE PLUI	88
1.	Sur le plan de zonage	88
2.	Sur le règlement.....	94
VI.	JUSTIFICATIONS DE LA PRISE EN COMPTE DES NORMES JURIDIQUES SUPERIEURES AU PLU ET	
	DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	96
1.	Principes généraux du Droit de l'Urbanisme.....	96
2.	Les servitudes d'utilité publique	97
3.	Prise en compte des documents supra communaux	98
a.	Le SCOT de Lens Liévin Hénin Carvin	98
b.	Compatibilité avec le PLH 3 de Lens Liévin Hénin Carvin	102
PARTIE III : EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME		106

PARTIE I : DEFINITION D'ENJEUX ET ANALYSE DES BESOINS

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

Le territoire 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, la protection de l'environnement et la prise en compte des risques.

Le but du PLU est d'assurer un dynamisme tout en tenant compte des contraintes existantes sur le territoire.

I. CALCUL DU BESOIN EN LOGEMENTS

Il s'agit de se donner les moyens d'un développement adapté, quantitativement, (croissance démographique souhaitée et nombre de logements correspondant), 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, 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).

1. *Source des données exploitées*

Insee 2018 : données INSEE disponibles avant le débat du PADD.

Données exploitées :

- Population 2018,
- Logements 2018,
- Résidences principales 2018,
- Logements vacants 2018,
- Taux de vacance 2018.

Données produites à partir des données de base :

- Taille des ménages 2017 : Population 2018 / RP 2018 ;

Données récoltées dans la commune

- Logements autorisés depuis le débat du PADD,
- Logements potentiels en tissu urbain existant : basé sur le diagnostic foncier.

2. *Méthode de calcul étape par étape*

a. Période de référence

L'estimation des besoins en logements a été réalisée sur la durée d'application du PLU, à l'horizon 2035, soit une dizaine d'années. La période de référence est reprise dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

b. Définitions des scénarios

i. La prise en compte du desserrement des ménages

La méthode de calcul pour l'estimation des besoins en logements repose sur le phénomène de desserrement des ménages. Le vieillissement de la population et l'évolution des comportements de cohabitation ont pour conséquence des ménages de plus en plus petits, avec davantage de personnes seules. D'après les prévisions INSEE, ce phénomène aura tendance à s'accroître au fil des années. Il a pour conséquence la nécessité de plus de logements pour loger un même nombre d'habitant.

Le premier scénario analysé était celui du maintien de la population.

Avec cette taille des ménages estimée en 2035, calculons le nombre de résidences principales nécessaire pour maintenir la population à son niveau de 2018, à savoir 3 429 habitants :

Nombre d'habitants en 2035 (identique à 2018)	/ taille des ménages en 2035	= nombre de résidences principales nécessaires en 2035
3 429	/2,2	1 510

Si l'on compare ce nombre de résidences principales nécessaires en 2035 à celui observé en 2018, le nombre de logements nécessaires pour maintenir la population et répondre aux besoins engendrés par le phénomène de desserrement des ménages s'élèverait à :

Nombre de résidences principales nécessaires en 2035	- nombre de résidences principales en 2018	= nombre de logements nécessaires pour le desserrement des ménages
1 510	1 407	= 103

Ainsi, 103 nouveaux logements seraient nécessaires pour répondre aux objectifs de ce scénario démographique.

ii. Le scénario retenu : une croissance démographique modérée

La commune d'Hulluch a connu une croissance démographique remarquable depuis 1999 et dont le rythme s'est intensifié entre 2013 et 2018 avec une croissance de +8,2%.

Afin de poursuivre la dynamique communale, le PLU a pour ambition une croissance démographique de 3%, tout en intégrant la décohabitation des ménages afin de poursuivre la dynamique et de maintenir les équipements en place. En ce sens, des simulations sont effectuées pour estimer le nombre de personnes par ménages, et donc le nombre de logements nécessaires, à l'horizon 2035. Ces simulations ont concerné des scénarios de croissance de 1%, 3% et 6%.

La taille des ménages Hulluch, en 2018, est de 2,5. En 2021, cette dernière était de 2,39. A l'horizon 2035, on estime qu'elle avoisinera les 2,2.

Appliqué sur la période 2018-2035, soit 17 ans, une diminution de 0,15 est à prévoir.

Nombre d'habitants en 2035 (croissance de 3%)	/ taille des ménages en 2035	= nombre de résidences principales nécessaires en 2035
3 532	/2,2	1 605

Nombre de résidences principales nécessaires en 2035	- nombre de résidences principales en 2018	= nombre de logements nécessaires pour le desserrement des ménages
1 605	1 407	= 198

Ainsi, 198 logements seraient nécessaires à Hulluch pour répondre à l'objectif de croissance de 3% à l'horizon 2035.

iii. L'attractivité du territoire

Le territoire est en constante croissance depuis 1999. Entre 2015 et 2021, 55 nouvelles constructions ont été réalisées (ou permis déposés), soit une moyenne de 9 constructions par an.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population	3 995	3 828	3 160	3 005	2 971	3 137	3 167	3 429
Taux de variation (%)	-	-4,2%	-17,5%	-4,9%	-1,1%	+5,6%	+1%	+8,2%

Source : INSEE 2018

Cette attractivité permet de justifier l'objectif démographique fixé de 3%.

iv. Compatibilité avec le SCOT de la Communauté d'Agglomération Lens Liévin

Le SCoT du territoire Lens Liévin Hénin Carvin (LLHC), en révision, a été arrêté et projette sur la période 2023-2043 une population de l'ordre de 375 995 habitants. Cela correspond à une évolution de population de l'ordre de 0,8% sur 10 ans au projet de SCoT arrêté.

La commune d'Hulluch appartient au secteur rural identifié sur le territoire du SCoT. Au regard des objectifs indicatifs de répartition de la production de logements neufs, l'objectif de croissance de Hulluch de produire une enveloppe de 133 logements à échéance 2035 apparaît compatible avec le SCoT.

Objectifs indicatifs de répartition de la production de logements neufs par secteur géographique :

Secteurs	Parc de logements (Insee 2020)	Besoin indicatif de logements neufs 2023-2040
Pôles urbains structurants	65 552	10 595
Secteur urbain	92 438	12 136
Secteur rural	9 117	1 312
Total SCoT	167 107	24 043

Extrait tableau production logements – DOO SCoT LLHC arrêté

i. Compatibilité avec le PLH de la Communauté d'Agglomération Lens Liévin

Un Programme Local de l'Habitat concerne le territoire de la Communauté d'Agglomération Lens Liévin. Sur l'échéance 2023-2029, l'objectif en production de logement pour l'accueil de population à Hulluch s'élève à 133 logements, soit un objectif annuel de 22 logements par an. Cela étant, cet objectif de production n'est pas contradictoire avec les besoins liés au desserrement des ménages et la croissance fixée à 3%..

c. Déduction des logements potentiels en tissu urbain existant

Le parti d'aménagement retenu priorise l'urbanisation au sein des dents creuses et des friches, avant de consommer des espaces en extension. En ce sens, un inventaire des terrains disponibles au sein de la commune a été réalisé. Ces cartographies sont disponibles en annexe du rapport de présentation.

Le nombre de logements potentiels par commune a été estimé selon la méthode de diagnostic foncier suivante :

i. Repérage des espaces disponibles à l'intérieur du tissu urbain existant

Les critères de définition du tissu urbain existant, qui correspondent au découpage des zones U (urbaines) du plan de zonage, sont détaillés dans les justifications des limites de zones (partie « justification du zonage »).

Le repérage des espaces potentiellement disponibles pour la construction a été effectué, dans un premier temps, par photo-interprétation de photographies aériennes.

Dans un second temps, un travail de terrain a été mené pour vérifier la disponibilité de ces parcelles pour de l'habitat, l'absence de contraintes, ou encore si elles font l'objet d'un permis de construire en cours.

En troisième lieu, ce diagnostic a été affiné avec la commune, qui possède la connaissance du territoire et qui a pu apporter des informations complémentaires, notamment sur les éventuels problèmes de rétention foncière, la présence d'un risque (inondation par exemple), la présence de contraintes ou de nuisances (proximité d'une exploitation agricole par exemple).

Les dents creuses de moins de 60m mètres de largeur sur rue, desservies en voirie et réseaux, sont comptées comme faisant partie du tissu urbain existant, donc reprises en zone U.

On considère donc comme des dents creuses les parcelles non bâties situées entre deux parcelles bâties, suffisamment desservies en réseaux (eau, électricité), d'une largeur sur rue inférieure ou égale à 60 mètres :

au-delà de 60 mètres de large, les dents creuses sont considérées comme des coupures d'urbanisation et reprises en zone A ou N, ou comptabilisées comme des zones d'extension urbaine.

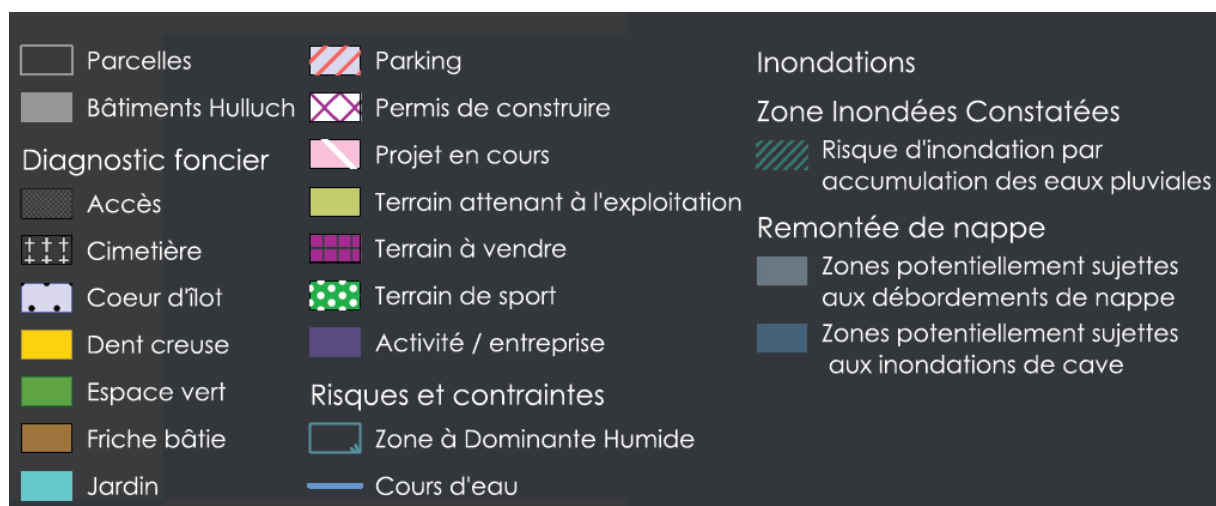
Cette distance fixe de 60m permet une homogénéité dans le découpage de la zone U.

Sont également considérées comme potentialités foncières les cœurs d'îlot ou autres espaces disponibles au sein des tissus urbains existants. Au-delà de 5000m², ces espaces libres sont soit repris en zone A ou N, soit repris en zone U ou 1AU et dans ce cas, font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation pour encadrer les aménagements futurs et appliquer la densité minimale imposée par le SCoT.

Le diagnostic foncier identifie également :

- Les jardins,
- Les espaces verts,
- Les terrains occupés (équipements, parking...),
- Les nouvelles constructions n'apparaissant pas au cadastre,
- Les projets en cours : permis de construire, certificats d'urbanisme, ...

Ces données sont croisées avec les enjeux et contraintes du territoire : zone inondable, zone à dominante humide, corridor, servitudes, exploitations agricoles...



Extrait de la légende du diagnostic foncier

ii. Estimation des capacités de densification de la trame urbaine

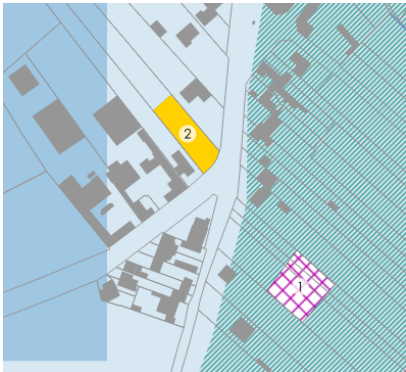
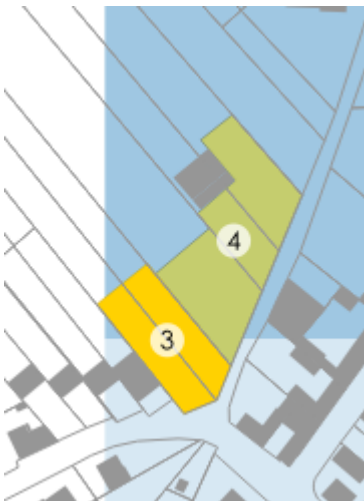
Le repérage des espaces libres de construction est affiné pour ne reprendre que ceux réellement constructibles pour du logement.

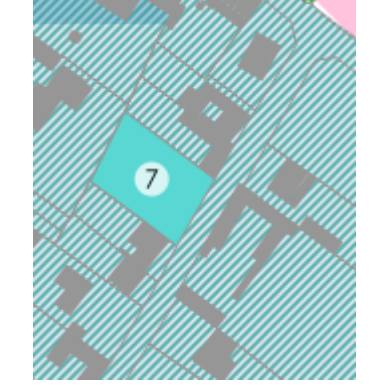
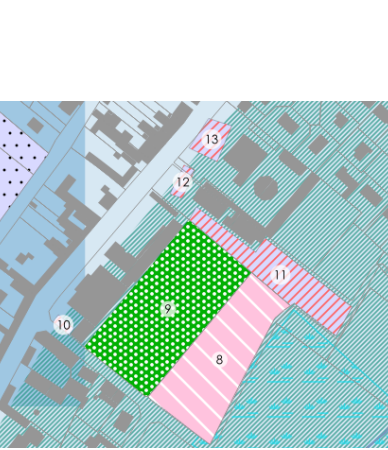
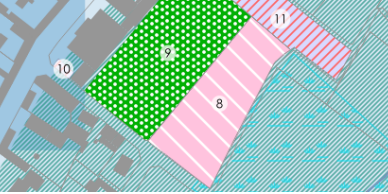
Par exemple, un parking peut paraître disponible sur le cadastre, mais ne sera probablement jamais utilisé pour la construction de nouveau logement : il n'est donc pas considéré comme potentiel foncier.

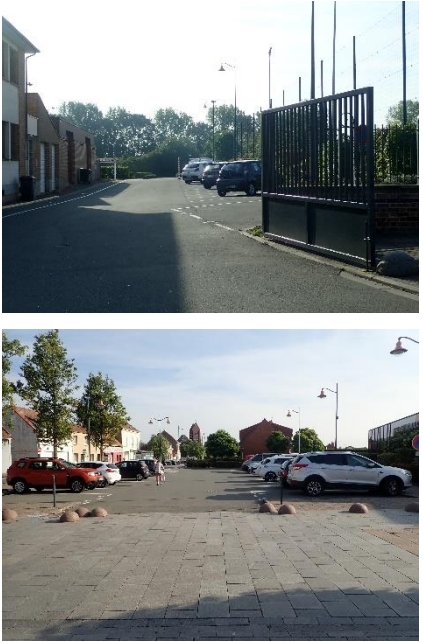
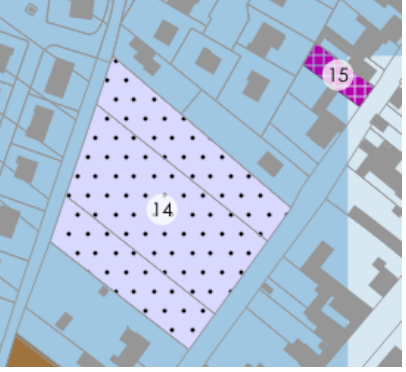
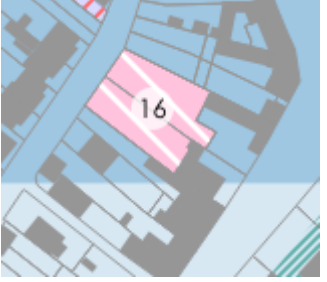
Les jardins sont considérés comme du potentiel foncier auxquels un taux de rétention de 50% a été appliqué. En effet, en théorie, certains jardins idéalement situés présentent toutes les caractéristiques de terrains constructibles. Néanmoins, en pratique, peu d'entre eux seront un jour construits pour de l'habitat, d'autant plus dans un contexte rural comme à Hulluch.

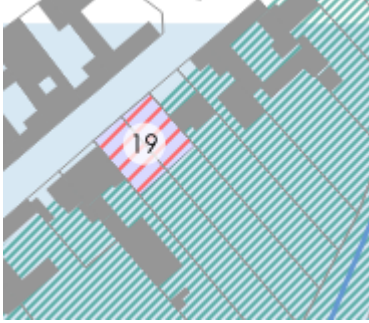
Les espaces verts, les parcelles occupées par une activité ne sont pas considérées comme des potentialités foncières pour du logement.

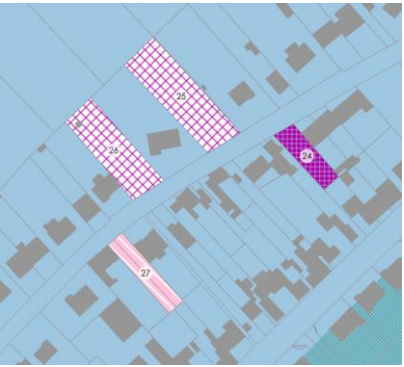
Les capacités de densification de chaque espace disponible repéré sont ensuite estimées en fonction des densités de bâtis existants aux alentours. Par exemple, on considérera un logement pour 15-20m de façade sur rue dans un secteur pavillonnaire. Dans les centre-bourgs, souvent plus denses, on pourra considérer un logement pour une façade sur rue de 13 à 15m.

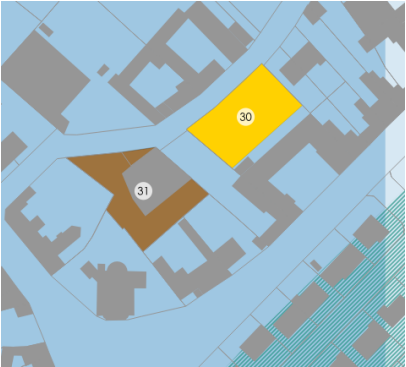
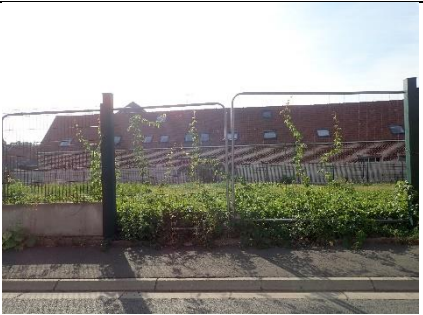
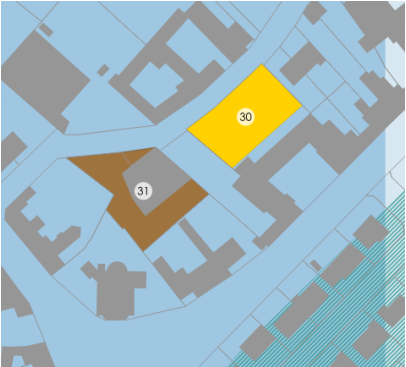
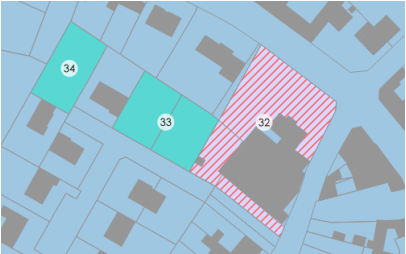
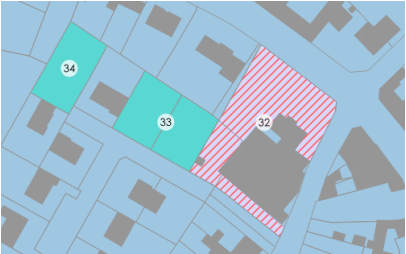
Identification	Etude de densification	Photographie Urbycom / Google maps
N°1 : Un permis de construire pour une habitation a été accordé en fond de parcelle.		
N°2 : Ce terrain constitue un interstice non bâti entre deux constructions, avec un vis-à-vis urbanisé. Il dispose d'un accès direct à la voie et est compatible dans le potentiel foncier.		
N°3 : Ce terrain constitue un interstice non bâti entre deux constructions, avec un vis-à-vis urbanisé. Il dispose d'un accès direct à la voie et est compatible dans le potentiel foncier.		
N°4 : Il s'agit ici d'un terrain attenant à une ancienne construction agricole.		
N°5 : Il s'agit d'un espace de jardin situé en façade arrière d'une habitation.		

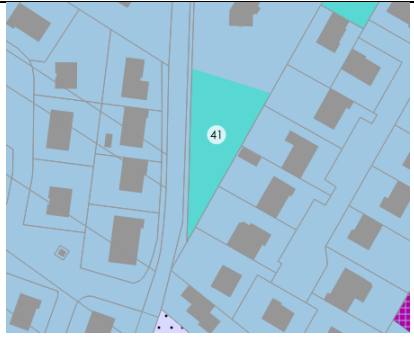
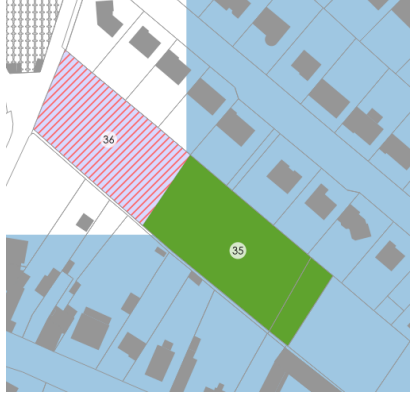
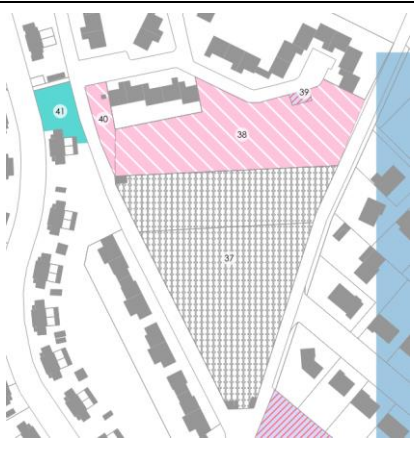
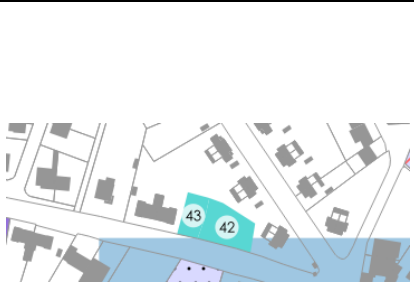
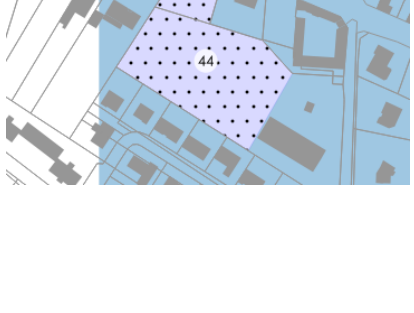
N°6 : Il s'agit d'une habitation en friche. Cette dernière constitue un potentiel foncier équivalent à une habitation.		
N°7 : Il s'agit d'un espace de jardin situé en façade d'une habitation. Ce jardin est bordé d'un mur de brique créant la clôture et fermant la parcelle.		
N°8 : Il s'agit d'un projet communal de création d'espace vert en lien avec la zone à dominante humide limitrophe.		
N°9 : Il s'agit du terrain de foot de la commune.		

N°10 – 11 – 12 – 13 : Il s'agit d'espaces de parking lié aux équipements alentour. Ces derniers sont de grande ampleur et limitent ainsi les extensions potentielles des équipements.		
N°14 : Ces parcelles représentent un cœur d'ilot situé entre différentes entités bâties. Ce dernier est repris en zone à urbaniser afin de permettre la construction d'une opération d'ensemble dédiée à l'habitat.		
N°15 : Il s'agit ici d'un terrain à vendre pouvant être qualifié de dent creuse. Il se situe entre deux habitations de type linéaire. Ce terrain peut accueillir une potentialité.		
N°16 : Un projet est en cours sur ces parcelles afin de réaliser un parking répondant aux besoins de l'entreprise de pompe funèbres située en façade à rue.		

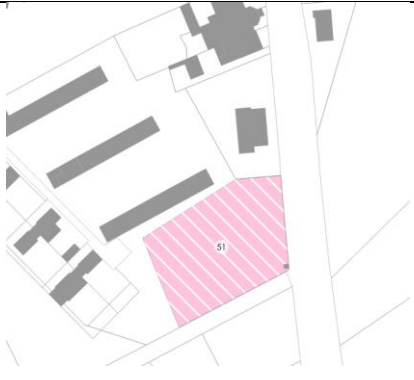
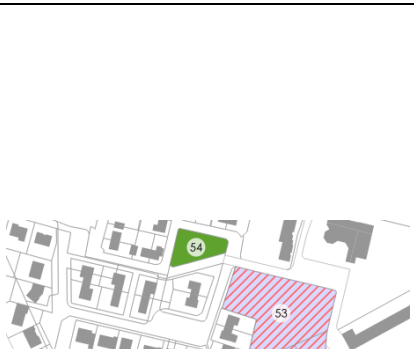
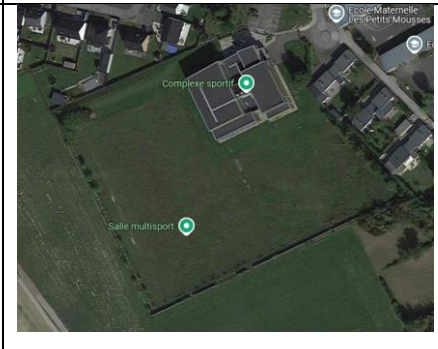
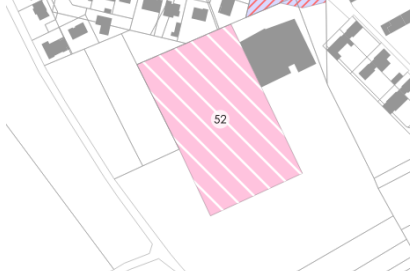
N°17 et 18 : Ces parcelles représentent respectivement l'accès et le jardin en front à rue de l'habitation située à l'arrière. Notons que le jardin peut accueillir une potentialité au vu de sa surface et sa disposition.		
N°19 : Ces terrains sont occupés par un parking mutualisé entre l'auto-école et le café.		
N°20 : Il s'agit d'un espace de jardin entre deux habitations pavillonnaires pouvant accueillir une potentialité.		
N°21 : Ces parcelles disposent d'anciens poulaillers aujourd'hui en friche.		
N°22 : Cette parcelle dispose d'une habitation abandonnée en cours de construction.		

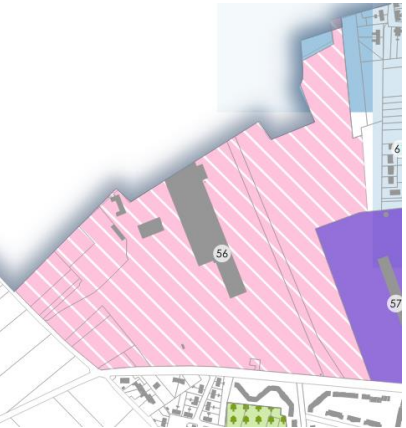
N°23 : Ce terrain est enserré entre deux habitations. Il est enherbé et pourrait accueillir une potentialité.		
N°24 : Il s'agit ici d'un terrain à vendre pouvant être qualifié de dent creuse. Il se situe entre deux habitations de type linéaire. Ce terrain peut accueillir une potentialité.		
N°25 et 26 : appartenant initialement au jardin de la maison qu'ils entourent, ces terrains font l'objet de permis de construire pour deux habitations.		
N°27 : Il s'agit ici d'une habitation en cours de construction.		
N°28 et 29 : Ces espaces verts en entrée de lotissement présentent pour la commune un intérêt de préservation dans le but d'une amélioration du cadre de vie et de développement de la nature en ville.		

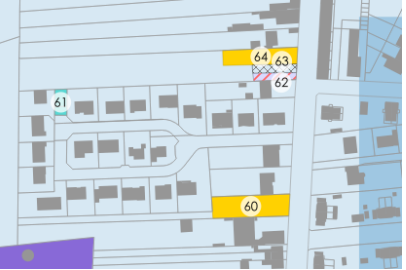
N°30 : Cet espace de grande largeur entre deux constructions pourrait accueillir deux potentialités.		
N°31 : Cette ancienne ferme est aujourd'hui en cours de rénovation.		
N°32 : Il s'agit ici du parking de la maison médicale. Aucune densification de ces parcelles n'est alors possible.		
N°33 : Ces parcelles constituent un jardin en front à rue dont l'habitation liée est située à l'opposé. Ce jardin de grande largeur peut accueillir deux potentialités.		
N°34 : ce jardin est accolé à l'habitation située rue du général Leclerc. Un accès est possible résidence Carlier, rendant possible		

N°41 : Il s'agit d'un jardin de grande largeur disposant cependant d'une forme ne permettant pas une densification optimale. Ainsi, malgré sa grande largeur, seule une potentialité a été retenue.		
N°35 : Cette parcelle appartient à la commune et est utilisée comme terrain de jeux, enherbé.		
N°36 : cette parcelle est utilisée comme parking poids-lourd. Elle permet notamment d'offrir du stationnement à ces véhicules encombrants.		
N°37 – 38 – 39 – 40 : Ces parcelles sont actuellement occupées par le cimetière et les parkings desservant cet équipement. Une extension de ce dernier est prévue au sein de la parcelle n°38 et est en cours de réalisation. Le n°40 permettra d'offrir davantage de places de stationnement.		
N°42 et 43 : Ces parcelles forment un ensemble de jardins directement accessibles en front à rue. Elles peuvent accueillir deux potentialités.		
N°44 : Il s'agit ici d'un cœur d'ilot pouvant potentiellement accueillir une opération d'ensemble.		

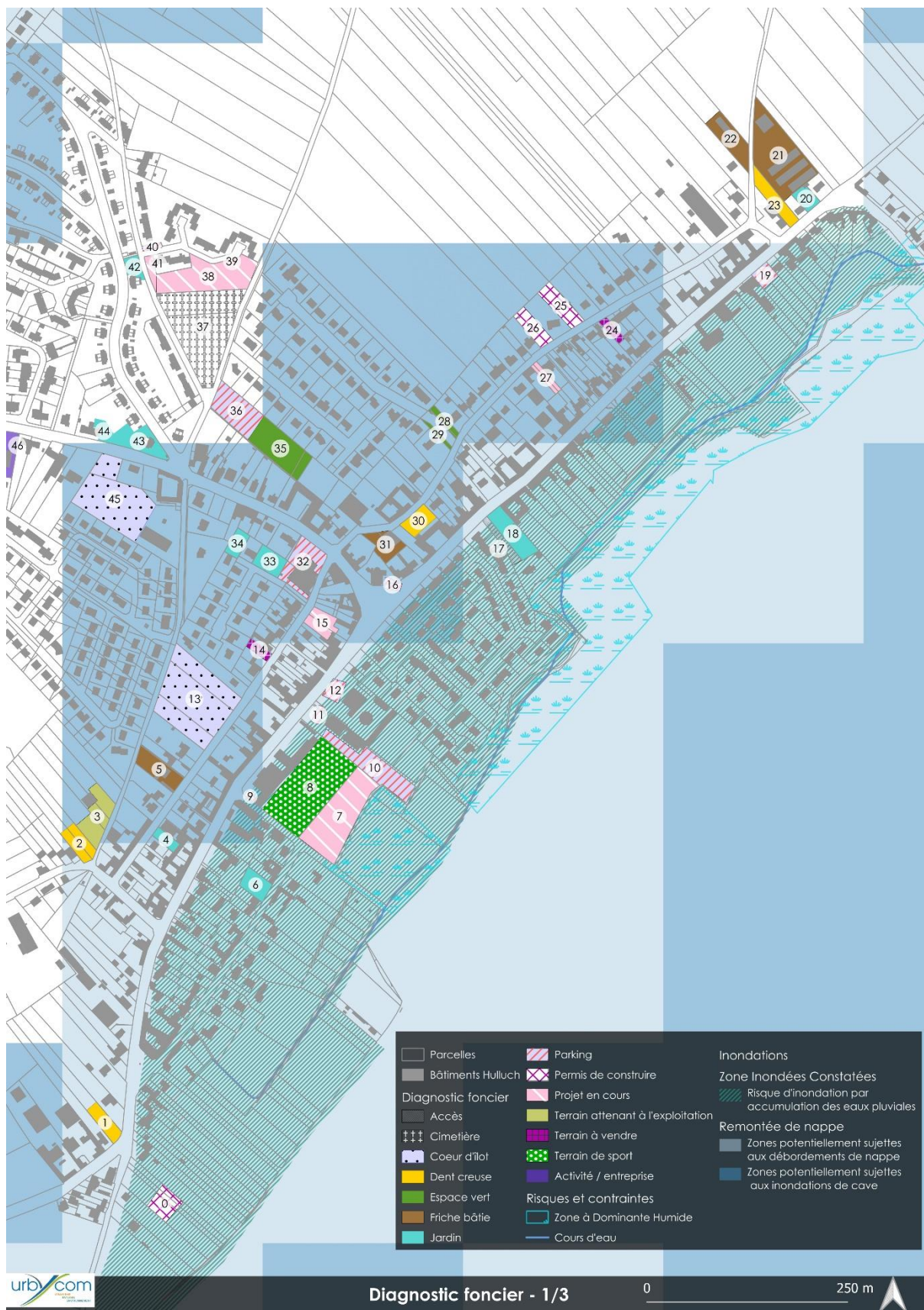
N°45 et 46 : Ces parcelles représentent un ensemble uni rassemblant un accès et le parking du supermarché. Ces espaces sont donc occupés et non densifiables.		
N°50 : Cette parcelle de jardin en front à rue pourrait potentiellement accueillir une habitation. Cette dernière serait bien intégrée dans le tissu urbain dense du centre communal		
N°47 : Cette parcelle est actuellement occupée par un château d'eau. Ce dernier, inutilisé, sera démoli.		
N°48 : Ces parcelles forment un cœur d'îlot en friche. En effet, un projet de lotissement avait débuté il y a plusieurs années. Ce dernier a cependant été abandonné laissant sur place des friches constituées de dalle de maisons individuelles impossible à récupérer pour un nouveau constructeur. L'idée pour cette zone serait de permettre la reprise du chantier après démolition et désencombrement du site.		
N°49 : Cette parcelle en dent creuse sera maintenue comme accès principal à la friche quelle dessert.		

N°51 : Cette parcelle est actuellement occupée par un terrain de sport. La commune souhaite y développer des équipements à long terme.		
N°52 : Pour ce terrain de sport, la commune souhaite développer les espaces verts et les aménagements paysagers associés.		
N°53 : Il s'agit d'un parking permettant le stationnement mutualisé des différents équipements du secteur, à savoir, l'école et la salle de sport notamment.		
N°54 : Il s'agit d'un espace vert à préserver.		
N°55 : Ce cœur d'îlot boisé créé un îlot de fraîcheur pour le quartier. L'objectif pour la commune est de le préserver.		

N°56 : Ancienne briqueterie, ce site est une friche industrielle bâtie au sein de laquelle, la CALL et la commune souhaitent un projet d'habitat et d'activité de type artisanat. Dans le cadre de ce projet, les espaces boisés et naturels seront préservés et plus particulièrement ceux permettant de gérer la transition entre les habitations existantes et la future zone de projet.		
N°57 : Il s'agit ici, d'une parcelle bien intégrée au tissu urbain dense du centre communal, occupée par plusieurs entreprises.		
N°58 : Il s'agit ici d'un accès à préserver pour une habitation située en second rang.		Non illustré
N°59 : Cet espace est un espace de respiration pour le quartier. L'objectif est de le conserver.		

N°60 : Situées entre deux habitations et disposant d'un accès direct à la voirie, cette parcelle pourrait accueillir une habitation.		
N°61 : identifié en jardin sans potentialité, cette parcelle est maintenue en espace vert permettant de rejoindre le chemin situé à l'arrière. De plus, elle ne dispose pas d'une largeur suffisante pour accueillir une habitation au vu de la configuration du quartier et de sa typomorphologie.		
N°62 et 63 : Situés à l'entrée du chemin menant vers le terri, cet accès est accompagné d'un parking.		
N°64 : Disposant d'une faible largeur, cette parcelle actuellement enherbée pourrait accueillir une habitation s'inspirant de la typomorphologie de cette rue (habitat linéaire dense, en front à rue ou disposant d'un léger recul par rapport à la voie).		

Les cartes suivantes sont extraites du diagnostic foncier :





n°	Légende	Potentialités	Surface m²	Largeur m	Remarques
0	Permis de construire	1	1720,90	35,35	NULL
1	Dent creuse	1	875,12	18,34	NULL
2	Dent creuse	1	973,60	30,59	NULL
3	Terrain attenant	NULL	1866,37	NULL	Non viabilisé
4	Jardin	1	450,26	13,29	NULL
5	Friche bâtie	1	1507,81	22,92	NULL
6	Jardin	1	956,64	25,93	NULL
7	Projet communal	NULL	4974,75	NULL	Prévoir emplacement réservé
8	Terrain de foot	NULL	6787,99	NULL	NULL
9	Parking	NULL	87,98	NULL	NULL
10	Parking	NULL	2598,53	NULL	NULL
11	Parking	NULL	197,59	NULL	NULL
12	Parking	NULL	516,36	NULL	NULL
13	Cœur d'îlot	19	7666,74	79,84	NULL
14	Terrain à vendre	1	378,96	11,31	NULL
15	Projet de parking pompes funèbres	NULL	980,25	23,37	NULL
16	Parking	NULL	238,10	NULL	NULL
17	Accès habitation	NULL	595,41	NULL	NULL
18	Jardin	1	1640,66	21,35	NULL
19	Parking	NULL	589,77	NULL	Mutualisé auto-école
20	Jardin	1	603,11	20,72	NULL
21	Friche bâtie	NULL	5244,55	NULL	Ancien poulailler
22	friche bâtie	1	1653,36	NULL	NULL
23	Dent creuse	1	1203,57	25,91	NULL
24	Terrain à vendre	1	391,16	11,57	NULL
25	Permis de construire	2	1253,26	NULL	2 habitations
26	Permis de construire	2	980,48	NULL	2 habitations
27	En cours de construction	NULL	441,64	NULL	NULL
28	Espace vert	NULL	378,43	NULL	NULL
29	Espace vert	NULL	200,21	NULL	NULL
30	Dent creuse	2	893,14	39,96	NULL
31	Friche bâtie	1	1156,26	36,08	Vendu
32	Parking	NULL	1564,24	NULL	NULL
33	Jardin	1	982,22	37,16	NULL
34	Jardin	0	615,22	NULL	NULL
35	Terrain communal	NULL	2459,22	NULL	Terrain de jeux
36	Parking poids-lourds	NULL	2314,48	NULL	NULL
37	Cimetière	NULL	7571,11	NULL	NULL
38	Projet d'extension du cimetière	NULL	4117,15	NULL	NULL
39	Parking	NULL	60,96	NULL	NULL
40	Parking	NULL	158,97	NULL	NULL
41	projet de parking	NULL	363,12	NULL	NULL
42	Jardin	1	494,63	21,22	NULL
43	Jardin	1	1519,13	40,74	NULL
44	Jardin	1	464,29	15,78	NULL
45	Cœur d'îlot	12	5826,39	26,44	NULL
46	Supermarché	NULL	3522,64	NULL	NULL
47	Parking	NULL	234,72	NULL	NULL
48	Accès parking et béguinage	NULL	373,88	NULL	NULL
49	Parking	NULL	546,10	NULL	NULL
50	Parking	NULL	139,16	NULL	NULL
51	Parking	NULL	273,44	NULL	NULL
52	Projet de démolition du château d'eau	NULL	386,87	NULL	Futur accès
53	Friche bâtie	23	9292,50	NULL	Non viabilisé
54	Accès loisir	NULL	1220,61	NULL	NULL
55	Jardin	1	434,26	24,37	NULL
56	Terrain à vendre	NULL	4351,92	NULL	NULL
57	Transformateur	NULL	486,17	NULL	NULL
58	Projet de commerces et équipements collectifs	NULL	3599,17	NULL	NULL
59	Construit	NULL	1946,90	NULL	Logements, commerces et médecin
60	Projet d'équipements sportifs et espaces verts	NULL	9835,69	NULL	NULL
61	Parking et espaces verts	NULL	4047,07	NULL	NULL
62	Espace vert	NULL	148,12	NULL	NULL
63	Espace vert	NULL	810,71	NULL	NULL
64	Construit	NULL	427,72	NULL	NULL
65	Espace boisé	NULL	16363,86	NULL	NULL
66	Projet en cours - Friche Wienerberger	100	179677,27	NULL	Site dépollué
67	Activité / entreprise	NULL	44011,63	NULL	NULL
68	Accès	NULL	161,23	NULL	NULL
69	Espace vert	NULL	372,38	NULL	NULL
70	Dent creuse	1	800,94	15,21	NULL
71	Jardin d'agrément du cabinet médical	NULL	152,50	NULL	NULL
72	Parking	NULL	150,34	NULL	NULL
73	Accès chemin	NULL	180,53	NULL	NULL
74	Dent creuse	1	568,81	11,59	NULL

La commune compte 180 logements potentiels dans son tissu urbain, dont :

- 7 potentialités en dents creuses
- 9 potentialités dans les jardins
- 26 potentialités en friche bâtie
- 5 faisant l'objet de permis de construire
- 2 au sein de terrains à vendre
- 31 potentialités en cœur d'îlot
- 100 au sein de la friche Wienerberger

iii. Synthèse des potentialités au sein du tissu urbain de la commune

Les potentialités reprennent les dents creuses identifiées, les cœurs d'îlot, les friches ainsi que la rétention foncière appliquée sur les jardins.

Cette rétention foncière a été intégrée afin de préserver le caractère rural de la commune. En effet, dans un tel secteur, peu de jardins seront construits afin d'accueillir de nouvelles habitations. L'objectif de l'application de cette rétention était de tenir compte du potentiel foncier présent au sein de ces espaces tout en préservant le caractère rural et le cadre de vie des Hulluchois.

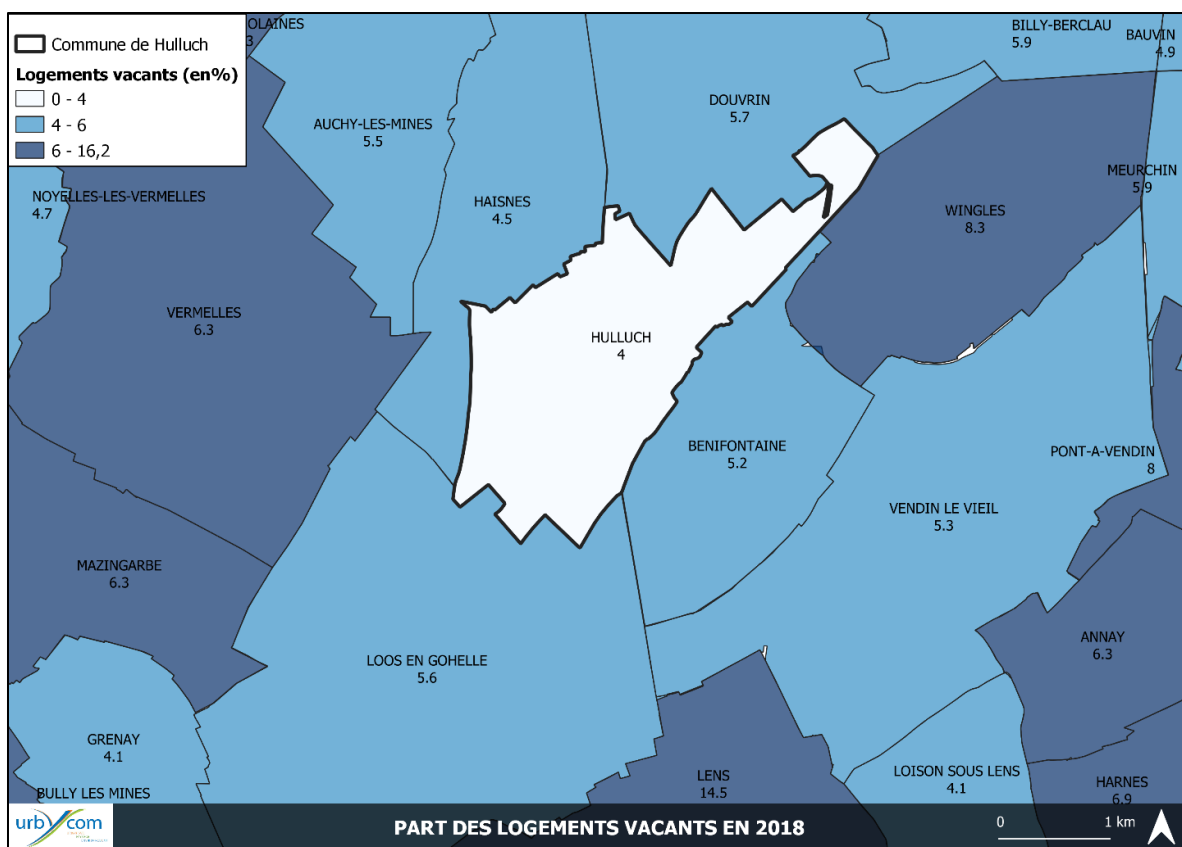
Le tableau suivant reprend le nombre de potentialités recensées lors du diagnostic foncier. Ces dernières sont situées au sein d'espaces libres pouvant être urbanisables. Notons que dans ce cadre, les terrains à vendre et disposant d'un permis de construire en cours ont été comptés dès lors qu'aucune construction n'était en cours sur ces derniers.

Au total, la commune d'Hulluch recense 76 potentialités au sein de son tissu urbain.

Communes	Nombre total de potentialités dans le tissu urbain	Rétention de 50% sur les potentialités des jardins	Nombre total de potentialités à prendre en compte
Dents creuses	7		7
Terrains à vendre	2		2
Friches bâties	26		26
Jardins	9	5	5
Cœur d'îlot	31		31
Permis de construire	5		5
Total	80		76

d. Les logements vacants

Par rapport aux données 2018, la part de logements vacants a légèrement augmenté sur le territoire, passant de 4% à 4,3%. Le taux moyen de vacance est de 7,8%, à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin. Aucun objectif de résorption de cette vacance n'a été prévu étant donné que les taux observés au sein de la commune répondent aux objectifs de fluidité du parc de logements, compris entre 4 et 6%.



3. Synthèse des besoins en logements

Pour une croissance de +3% de la population à horizon 2035	
Total des logements à construire (avec la prise en compte des 2 phénomènes)	198 logements
Potentialités identifiées dans l'étude de densification	- 76 potentialités
Besoin en logements en extension	= 122 logements

Densité imposée par le SCoT	20 logements à l’hectare hors espaces publics et voiries, 16 logements à l’hectare en intégrant les espaces publics et voiries (soit 20% comme indiqué au DOO du SCoT arrêté)
-----------------------------	---

PARTIE II : JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

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 du territoire. 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 sur le plan environnemental, paysager, architectural et urbanistique, visant à atteindre les orientations fixées.

I. PARTI D'AMENAGEMENT RETENU

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont dégagées à partir de l'analyse des besoins, confrontées aux documents supracommunaux, elles-mêmes issues 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 :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

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

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural 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 ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

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. Projet d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat

a. Orientation 1 : Une croissance continue de la population

La commune a observé de fortes variations démographiques depuis 1968. Les périodes de croissances furent importantes, atteignant parfois plus de 8% de croissance (phénomène observé entre 2013 et 2018). Aujourd'hui, le phénomène tend à stagner. Pour maintenir la dynamique communale, la commune envisage un scénario démographique de 3% à l'horizon 2035. Ce scénario répond aux objectifs des documents supra communaux et est suffisamment dimensionné pour permettre une dynamique démographique croissante tout en limitant les extensions et croissance démographiques de trop grande envergure.

L'objectif de la commune est de permettre un développement suffisant compatible avec les dispositifs et équipements déjà présents au sein du territoire. Avec de tels objectifs, ces éléments sont de dimension et d'envergure cohérente.

b. Orientation 2 : Maîtriser le développement urbain en exploitant le potentiel de densification existant, concourant à la protection des espaces agricoles et naturels

La commune a, lors de ces derniers projets d'envergure, impacté les terres agricoles au profit de l'artificialisation. Le diagnostic foncier élaboré lors de la révision générale du PLU a mis en évidence des potentialités au sein du tissu urbain. Ces dernières sont définies comme étant des espaces disponibles pouvant potentiellement accueillir de nouvelles constructions.

La commune projette de prioriser ces espaces, de dents creuse, cœur d'îlot, friches dans le cadre de ses projets. Notons que les espaces ainsi répertoriés permettent de répondre aux besoins estimés pour la croissance démographique dans le cadre de cette révision générale du PLU.

c. Orientation 3 : Faire du renouvellement urbain et plus particulièrement de la requalification des friches, une priorité

Dans le même cadre que l'orientation précédente, la commune d'Hulluch porte une attention particulière à la requalification des friches identifiées dans la trame urbaine. Notons que deux friches bâties d'envergure sont identifiées dans le présent diagnostic foncier.

La première concerne un cœur d'îlot, idéalement situé dans le centre communal, sur lequel, des dalles à l'abandon sont recensées. En effet, un lotissement y était initialement prévu. La commune souhaite que cette zone soit désormais réemployée à des fins d'habitat. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est prévue sur ce site afin de cadrer son renouvellement.

La seconde friche d'envergure est située au sein du site de l'ancienne briqueterie Wienerberger, à l'ouest du tissu urbain. En collaboration avec la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin et la commune limitrophe de Haisnes, ce projet mixte prévoit l'arrivée de nouveaux logements mais également d'activités. Du fait de sa localisation entre les communes d'Hulluch et de Haisnes et de sa

surface importante, cette zone de projet représente un potentiel considérable de renouvellement urbain et de requalification de friche.

D'un point de vue général, ces projets permettent de répondre aux recommandations actuelles visant à limiter l'artificialisation tout en favorisant le renouvellement urbain.

d. Orientation 4 : Améliorer le parcours résidentiel des habitants en favorisant le développement de logements multigénérationnels

Le parc de logement de la commune est relativement varié. En effet, diverses typologies sont proposées. Néanmoins, cette offre ne permet pas à l'heure actuelle un parcours résidentiel complet. Les typologies les plus petites ainsi que collectifs sont encore faiblement représentées. Dans un contexte général de vieillissement de la population, la commune souhaite d'autant plus s'engager dans cette orientation afin de répondre aux besoins de l'ensemble des habitants.

La commune souhaite développer cette offre de logements en prévoyant dans les futures opérations d'ensembles des typologies variées sur le principe du lotissement de la rue du Tréport.

e. Orientation 5 : Poursuivre la surveillance du parc de logements afin de conserver une fluidité du taux de logements vacants

L'INSEE, dans ses derniers recensements, ne recense qu'une faible part de logements vacants oscillant autour de 4%. Ce taux est idéal pour maintenir une certaine fluidité du parc de logements. Dans ce cadre, la commune ne prévoit pour le moment pas de mesures visant à réduire cette part des logements vacants au sein du parc communal. Néanmoins, la commune a pris conscience de l'importance de limiter ce taux et surveillera le parc de logements vacants afin de ne pas le voir considérablement augmenter. Le cas échéant, des mesures seront prises afin de résorber ce phénomène.

f. Orientation 6 : Développer l'offre de santé

Dans l'optique de proposer un parcours résidentiel complet, la commune souhaite également proposer une offre de santé pour l'ensemble de sa population. L'idée est ici de développer une offre de santé accessible à tous mais surtout, une offre de santé de proximité. Pour l'heure, un seul centre médical n'est recensé au sein de la commune.

a. Orientation 7 : Intégrer les risques et nuisances à la logique d'aménagement

Le territoire est concerné par différents risques et nuisances telles que :

- Un risque de mouvement de terrain d'aléa faible ;
- Un risque de sismicité modéré de niveau 2 ;
- Un risque lié aux munitions anciennes de guerre, au même titre que l'ensemble du département ;
- Un risque minier (gaz de mine, effondrement localisé, ...) ;
- Un risque d'inondation par remontées de nappe et zones inondées constatées lié au débordement du Flot de Wingles ;
- Des risques technologiques liés au transport de marchandises dangereuses de type gaz naturel, à des sites potentiellement pollués ;
- Des axes terrestres bruyants de catégorie 2 (RN47) et 3 (RD947).

L'ensemble de ces risques a été étudié dans le cadre du diagnostic mais également lors de la réalisation des règlements écrits et graphiques.

2. Projet de développement économique, des communications numériques, de l'équipement commercial et des loisirs

a. Orientation 1 : Soutenir l'offre de commerces de proximité et les services aux habitants

La commune dispose de divers services et commerces de proximité qui offrent une dynamique économique au territoire. La commune souhaite maintenir cette offre voire la conforter.

b. Orientation 2 : Conforter le développement économique

Idéalement située au nord de l'agglomération, la commune dispose d'espace pouvant être dédiés au développement de l'offre économique du territoire. A titre d'exemple la friche Wienerberger pourrait traduire cet engouement grâce au projet d'accueil de nouvelles activités et entreprises au sein de ce secteur.

c. Orientation 3 : Protéger, pérenniser et permettre la diversification de l'activité agricole

La commune durant les dernières décennies a observé divers projets qui ont impacté l'activité agricole du territoire. Dans un contexte général visant à réduire et limiter les impacts négatifs sur les aspects de l'activité, la commune met un point d'honneur à les limiter. Dans le présent projet de PLU, peu de projet concernent des terres agricoles. En effet, seuls deux cœurs d'ilots sont actuellement exploités et recensés au registre parcellaire graphique. Aucun projet d'extension de surface importante n'est prévu dans ce cadre.

d. Orientation 4 : Prévoir le déploiement de la fibre vers les nouveaux quartiers ouverts à l'urbanisation

Les outils de communication sont omniprésents dans la vie quotidienne. L'ensemble des nouvelles opérations d'ensemble devront bénéficier de ce type d'équipement.

e. Orientation 5 : Assurer le développement et la valorisation des activités culturelles et de loisirs

Dans l'optique de développer le cadre de vie attractif de la commune, la municipalité souhaite mettre en évidence la présence de la nature en ville notamment par le biais de la préservation des espaces de parc, des cavaliers, ainsi que des éléments de patrimoine naturel. Ces éléments sont identifiés et préserver au sein du plan de zonage.

3. *Projet de transports et déplacements*

a. Orientation 1 : Valoriser les liaisons douces existantes et créer de nouvelles connexions afin de renforcer ce maillage

Dans l'optique de valoriser le cadre de vie des habitants et de permettre des déplacements de proximité sécurisés pour l'ensemble des modes et plus particulièrement des modes actifs, la commune souhaite valoriser ces liaisons tout en en créant de nouvelles. En effet, au sein du territoire, certaines liaisons ont disparu (voyettes). Ces voyettes ont été recensées dans le diagnostic foncier et sont identifiées et protégées au titre du code de l'urbanisme sur le plan de zonage. L'entretien de ces voyettes permettant de faciliter certains déplacements de proximité sera essentiel à leur préservation. Par ailleurs, une signalétique permettant de les identifier et de les fléchiser sera mise en place.

b. Orientation 2 : Privilégier le recours aux modes actifs pour les déplacements de proximité

La sécurité de l'ensemble des modes actifs est un point d'attention particulier pour la commune depuis plusieurs années. C'est donc dans la continuité des aménagements récemment réalisés dans les rues Salengro et Leclerc que la commune souhaite développer les aménagements nécessaires. La continuité des aménagements dédiés aux modes actifs et plus particulièrement celle des aménagements sécurisés est un élément primordial pour la valorisation et l'utilisation des modes actifs dans les déplacements quotidiens.

On parle alors de cercle vertueux : plus les aménagements sont adaptés et continus vers les points centraux notamment, plus les piétons et cyclistes se sentiront en sécurité sur ces itinéraires, plus le sentiment de sécurité sera important, plus ces derniers seront développés.

c. Orientation 3 : Soutenir le développement des nouveaux usages de la voiture

La commune souhaite s'inscrire dans les objectifs de réductions des émissions de gaz à effet de serre en favorisant les nouveaux usages de la voiture individuelle. Ainsi, des bornes de recharge pour véhicules électrique pourront être pensées dans les nouvelles zones de projet.

En parallèle, une aire de covoiturage pourra être développée en collaboration avec le Syndicat Mixte des Transports, si le besoin identifié est suffisamment important au sein du territoire.

d. Orientation 4 : Mener des actions en faveur du stationnement résidentiel

La problématique du stationnement résidentiel est un enjeu majeur au sein de la commune. Afin de limiter cette problématique, la commune souhaite imposer un nombre de place légèrement plus élevée au sein des nouvelles opérations d'ensemble. En effet, dans un contexte où plus de 42% de la population hulluchoise dispose de 2 véhicules ou plus, il est possible d'estimer que dans les nouvelles opérations, les ménages disposant de plus de 2 voitures seront nombreux. Dans ce cadre, le règlement écrit impose un nombre de place au sein des nouvelles parcelles légèrement supérieur aux règles imposées dans le PLU en vigueur afin de limiter au maximum le stationnement sur voirie.

e. Orientation 5 : Intégrer les axes principaux à la logique d'aménagement et de sécurisation du territoire

Dans un objectif de limitation de l'artificialisation des sols, il est préconisé de penser les futurs projets d'aménagement à proximité des voies existantes mais également d'intégrer ces projets avec le tissu urbain existant.

D'autre part, cela s'inscrit également dans un but de sécurisation des déplacements. En effet, la commune est traversée par plusieurs voies départementales très fréquentées pouvant engendrer parfois un sentiment d'insécurité pour les modes de déplacement non automobile. Il s'agit donc de poursuivre les projets d'aménagement des voies dans la continuité des réalisations prévues pour les rues Salengro et du Général Leclerc.

Ces aménagements sécuritaires permettent également un meilleur partage de la voirie ainsi qu'une valorisation paysagère.

f. Orientation 6 : Favoriser les zones de développement à proximité des transports en commun

La proximité des arrêts de transports en commun est un atout considérable pour les nouvelles opérations d'aménagement permettant à tout nouvel habitant une forme de mobilité. Dans l'ensemble, les zones de projet prévues dans la présente révision générale répondent à cet objectif. En parallèle et avec l'appui du syndicat mixte des transports, des actions de promotion de ces modes de transports en commun pourront être menées auprès des habitants.

4. Projet de protection du paysage et du patrimoine

a. Orientation 1 : Prévoir des espaces de vie de qualité

La commune porte une attention particulière au cadre de vie des habitants. Elle souhaite poursuivre son embellissement et son verdissement en mettant l'accent sur l'intégration de traitement paysagers lors des futurs projets d'aménagement de voirie ainsi que lors des opérations d'ensemble. Des espaces verts de respiration pourront également être ponctuellement réalisés en centre urbain si l'occasion se présente.

b. Orientation 2 : Mener des actions de valorisation des entrées de la commune

Ces espaces représentent la première perception de la commune. Dans la majeure partie des cas, peu d'aménagement leur sont consacrés. C'est dans la poursuite de la valorisation du cadre de vie des habitants que la commune souhaite porter une attention particulière à ces espaces notamment lors de futurs travaux de voirie.

c. Orientation 3 : Conserver et valoriser les perspectives visuelles

Plusieurs perspectives visuelles sont identifiées au sein de la commune. Celles-ci renforcent l'identité du territoire en proposant des vues dégagées vers les espaces naturels et agricoles entourant le tissu bâti hulluchois.

Il s'agira de limiter l'impact visuel des constructions sur ces espaces afin de garantir un cadre de vie agréable et qualitatif mais également de préserver les perspectives vers les sites miniers remarquables et autres éléments patrimoniaux du territoire.

d. Orientation 4 : Préserver le patrimoine bâti

L'empreinte du passé observée au sein du tissu bâti communal est un élément marqueur de son identité. De nombreux éléments sont répertoriés et protégés au sein du règlement du présent PLU. L'objectif est de ne pas les dénaturer afin de maintenir ces marqueurs identitaires et de les faire perdurer.

e. Orientation 5 : Soutenir l'innovation dans le domaine de la gestion énergétique

Dans un contexte où l'énergie est un enjeu majeur, la commune d'Hulluch souhaite s'inscrire dans le cadre de la transition écologique et porter une attention particulière à la gestion énergétique au sein de son territoire.

Pour ce faire, elle souhaite permettre la mise en œuvre des énergies renouvelables. A travers le règlement du PLU, la commune pourra favoriser la performance énergétique du bâti dans un souci constant de limitation des émissions de gaz à effet de serre.

5. Projet de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et des continuités écologiques

a. Orientation 1 : Protéger les entités naturelles d'importances

Consciente de l'importance des entités naturelles recensées au sein de son territoire, la municipalité souhaite maintenir et valoriser cette richesse écologique. Dans ce cadre, de nombreux éléments ont également été recensés et préservés dans le plan de zonage et le règlement écrit.

b. Orientation 2 : Préserver la ressource en eau

La protection de la ressource en eau est un enjeu mondial auquel la commune d'Hulluch ne peut échapper. Cette protection vise notamment la préservation des milieux humides, des cours d'eau ainsi que les aires d'alimentation et périmètre de protection des captages d'eau potable. Ces éléments sont recensés au sein des règlements mais également des annexes et servitudes du présent PLU.

c. Orientation 3 : Préserver la trame paysagère liée au Flot de Wingles

La limite communale à l'est vers Bénifontaine et Wingles comprend des espaces boisés conséquents liés à la présence du Flot de Wingles. Ils prolongent les sites naturels du terroir et du marais de Wingles. Ces espaces sensibles seront préservés.

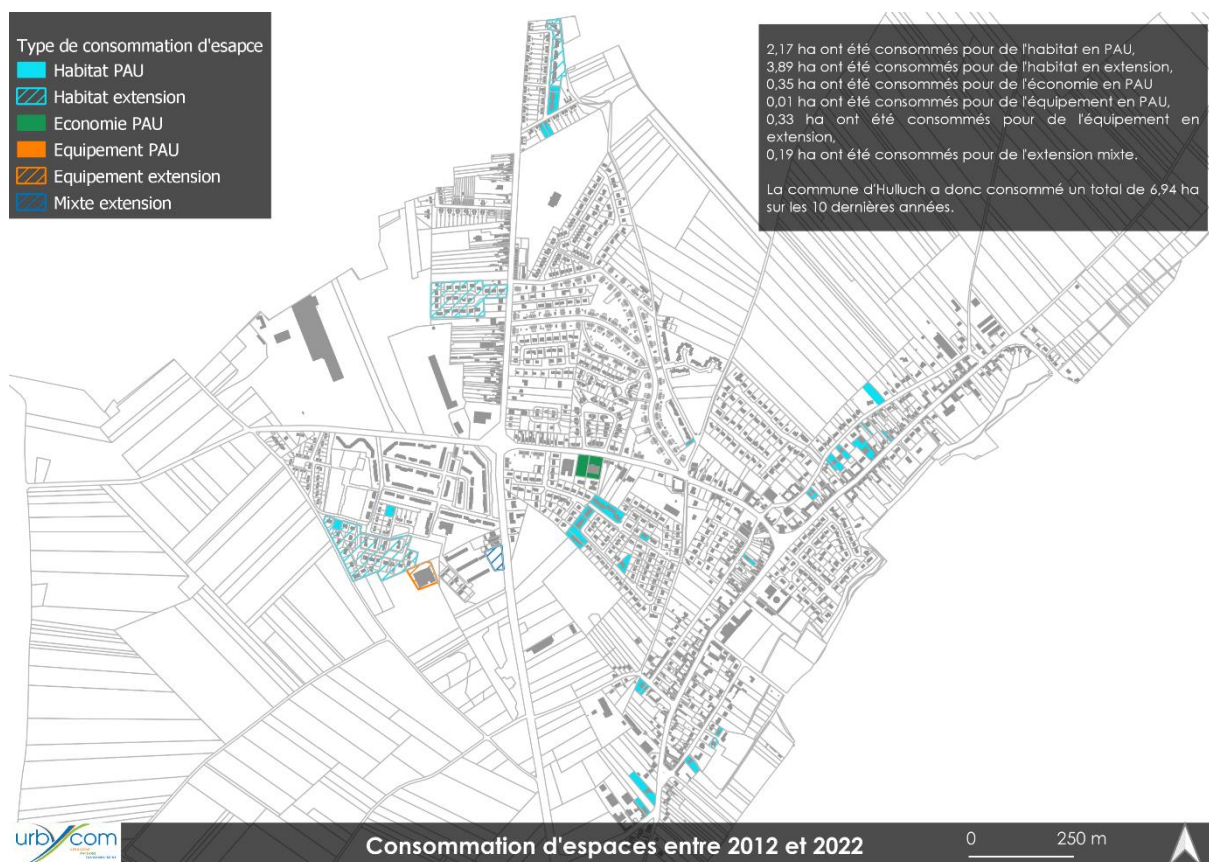
II. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

1. Consommation d'espace entre 2011 et 2022

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 ».

■ Méthodologie :

- Données exploitées : photo-interprétation comparée à la dernière version du cadastre,
- Reprise des parcelles construites de 2012 à 2022, puis intégration des données communales et le dernier cadastre.
- Découpage entre les parcelles construites en partie actuellement urbanisée et celles construites en extension.
- Découpage selon la nature des constructions : habitat, équipement, agricole, économie.



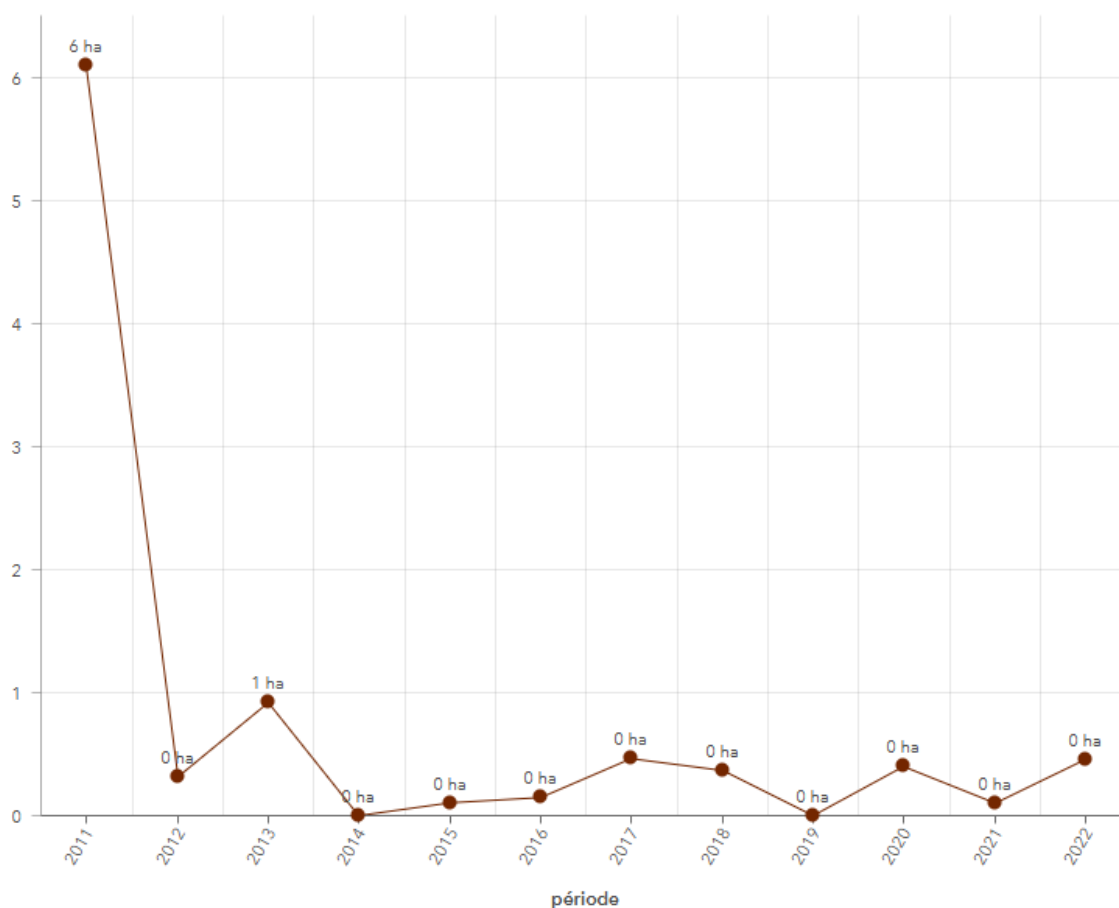
Un comparatif des données recensées sur le territoire et des données de l'Observatoire de l'artificialisation des sols de l'Etat a été réalisé. Ces dernières données sont moins précises que les données observées car elles ne prennent pas en compte les différents types d'activités. Cependant, le total consommé reste proche de l'analyse de terrain :

Analyse de terrain (surface totale)	Données de l'Observatoire de l'artificialisation (surface totale) – 2011-2021
6,94 ha	9 ha

2. Actualisation des données : portail de l'artificialisation, 2011-2022

Les données suivantes sont issues du portail de l'artificialisation, qui reprend la consommation d'espace entre le 1er janvier 2011 et le 1^{er} janvier 2023.

Consommation totale* (en hectares) entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2023



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2023, données au 1er janvier 2023

La commune a donc consommé 9,4 ha sur la période 2011-2022, soit en moyenne 0,85 ha par an.

3. Rappel des objectifs du SRADDET

L'article 194 de la loi climat et résilience du 22 août 2021 fixe un objectif de réduction de 50 % de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers pour la période de dix ans à compter de la promulgation de la loi. La consommation d'espace naturels, agricoles, et forestiers (ENAF) est définie comme la « création ou l'extension effective d'espaces urbanisés ». L'enveloppe régionale de consommation maximale d'ENAF prévue par le SRADDET pour la période 2021 - 2030 est fixée à 7 410 ha sans compter les surfaces des projets d'envergure nationale et européenne.

Cet objectif a été territorialisé par secteur ; ainsi, pour le secteur du SCoT Lens-Liévin-Hénin-Carvin, une réduction de 65,3% est envisagée pour la période 2021-2031.

4. Consommation d'espace générée par le PLU d'Hulluch

D'après les données OCS GE et OCS2D, le tableau suivant permet de mettre en évidence la surface totale des habitats impactées par les projets. D'un point de vue général, les surfaces les plus touchées par les projets sont :

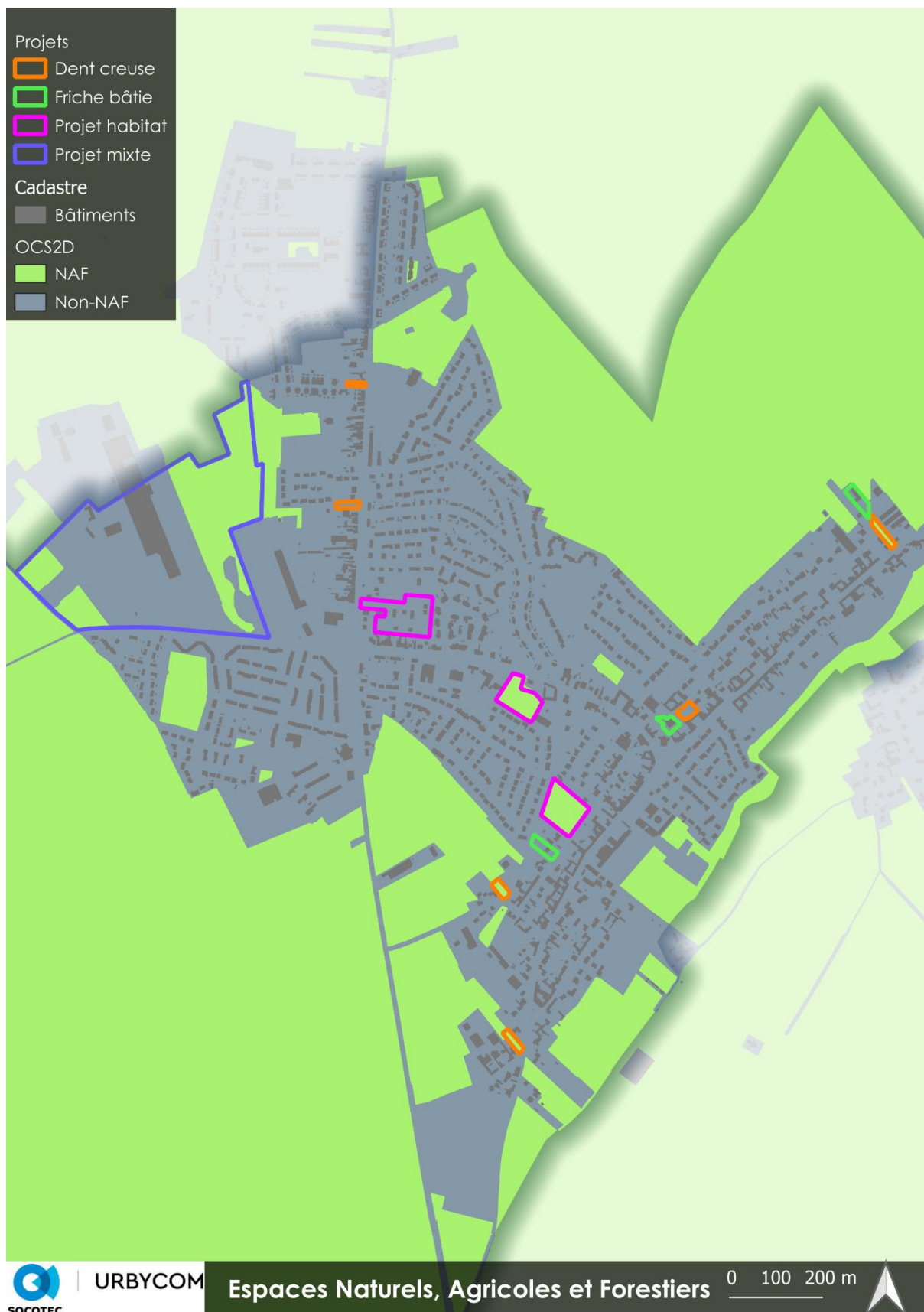
Synthèse		Emplacements réservés		Diagnostic foncier		OAP		
	ha	<i>Dont</i>	ha		ha		ha	
Artificialisé	10,32		Artificialisé	0,02	Artificialisé	0,72	Artificialisé	9,57
ENAF	11,35		ENAF	1,38	ENAF	0,32	ENAF	9,64
Total	21,67		Total	1,41	Total	1,05	Total	19,21

<i>Dont</i>	
<i>Friche Wienerberger</i>	
Artificialisé	7,94
ENAF	8,87
Total	16,81

Le projet de PLU est alors peu consommateur d'espaces naturels, agricoles et forestiers, dès lors que la majorité des projets sont localisés au sein du tissu urbain.

Notons que selon cette base de données, 3 dents creuses sont considérées comme espace NAF ainsi que les deux cœurs d'îlot dédiés à l'habitat et une partie de la friche Wienerberger. Concernant cette dernière zone de projet, il est important de rappeler qu'il s'agit d'un projet de renouvellement urbain sur plus de 16 ha entre les communes d'Hulluch et de Haisnes. A l'heure de l'arrêt de projet du présent PLU, il est difficile d'estimer la surface dédiée à la renaturation au sein de cette zone. Néanmoins, une partie de renaturation sera effectuée au sein de cette zone de projet. Cette surface sera définie plus précisément à la suite des études écologiques en cours et de leurs conclusions.

Globalement, le projet de PLU reste peu consommateur d'espace NAF et limite son impact par le privilège du renouvellement urbain et des futurs projets de renaturation. Pour rappel, aucune zone d'extension n'est prévue. La commune a privilégié les projets au sein du tissu urbain et des cœurs d'îlot qui y sont recensés.



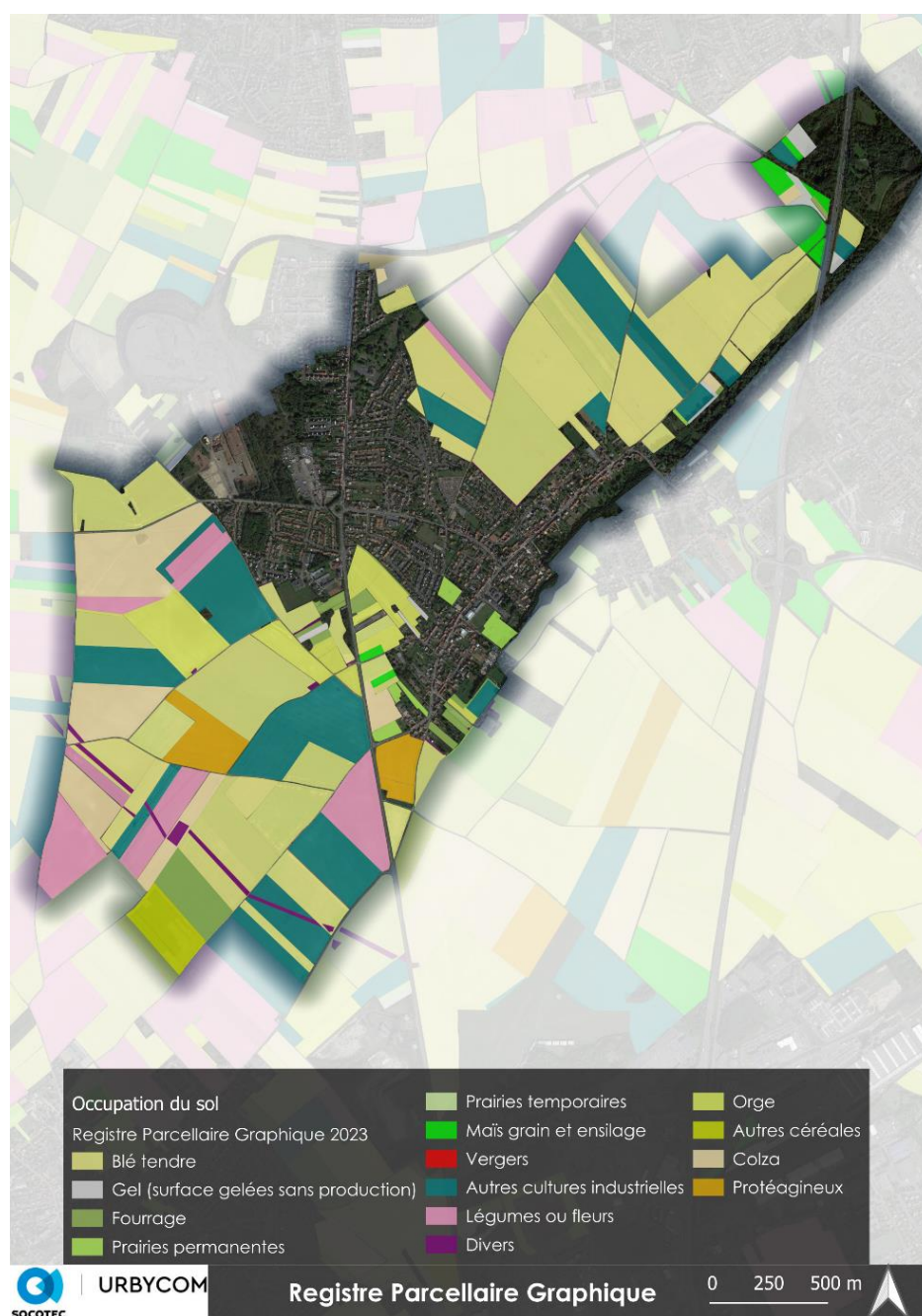
5. Incidence du PLU sur la consommation d'espace agricole

La commune d'Hulluch est un territoire très agricole. En effet, selon le Registre Parcellaire Graphique de 2023, plus de 79% du territoire est dédié aux espaces agricoles et terres arables.

Au sein du territoire, les parcelles de projet sont essentiellement situées à l'écart de ces espaces. Cependant, on observe que certaines zones de projets (OAP, dents creuses, projets en cours, ...) toucheront les terres agricoles. **Au total, 1,95 ha de terres agricoles seraient potentiellement urbanisables (dents creuses, projets en cours et zones de projet confondus).**

Au total, seules 2 dents creuses et un cœur d'ilot repris en zone de projet disposant d'une OAP sont concernés par des espaces repris au RPG de 2023.

Le détail des parcelles concernées est présent dans l'Évaluation Environnementale.



6. Tableau des surfaces

Zone	Superficie (ha)	Total par zone (ha)
Ua	38,825	123,298
Ub	49,987	
UE	4,938	
UH	13,315	
Um	16,233	
1AU	0,767	19,182
1AUR	18,415	
A	376,718	377,153
Ae	0,435	
N	55,253	55,253

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 et de programmation sur les différentes communes ainsi que sur son environnement proche. Ces orientations ont été établies en vue de garantir un minimum de qualité, sur des thématiques telles que l'environnement, les paysages et le cadre de vie.

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

1. *Thématique Habitat*

a. OAP 1 – Entre la rue Carlier et la rue du Chemin Vert

Cette zone est située entre la rue Carlier et la rue du chemin Vert. Elle présente une superficie de 0,77 ha.

Diagnostic « urbanisme et architecture » : Le contexte urbain et architectural présente une vocation résidentielle. Les constructions et les matériaux sont anciens et récents et la brique et l'enduit dominant.

Le respect du contexte urbain et architectural par l'emploi de matériaux qualitatifs, d'implantation adaptée et le respect des volumes (R, R+C, R+1+C) est indispensable pour conserver l'identité locale.

Diagnostic « déplacements » : La zone est desservie par du réseau tertiaire et doux. La liaison à l'ensemble du réseau proche est indispensable.

La sécurisation des accès est l'enjeu principal.

Diagnostic « paysage et environnement » : La zone s'inscrit dans un contexte urbain et agricole agrémenté de linéaires végétalisés. La végétation existante sur ses franges et à proximité induit la future ambiance paysagère à conserver, à valoriser et à développer. La bonne intégration du projet et la prise en compte de la ligne électrique est un enjeu important.



Pour répondre à ces éléments de diagnostics, les principes sont les suivants :

Synthèse des éléments inscrits dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation	
Orientations particulières	Détail de l'orientation
Accès et desserte de la zone	Un accès routier et doux devra être aménagé depuis la rue L. Carlier. Il sera en double-sens de circulation. Un accès doux à la zone devra être aménagé au nord depuis la voie douce bordant la zone (rue du Chemin Vert). Ces accès et les carrefours créés devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers. La ou les voies de desserte créées devront être sécurisées et accompagnées de cheminements doux et de traitements végétalisés. Elles pourront prendre la forme de voies partagées et devront chercher à limiter l'imperméabilisation des sols. Un bouclage viaire de la zone devra être réalisé afin de ne pas créer d'impasse.
Intégration paysagère et environnementale	Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce dernier, il conviendra d'aménager une haie d'agrément et d'intégration sur la frange nord en lien avec les habitations voisines. Les linéaires végétalisés existants le

		long des franges nord, sud et ouest devront être conservés et confortés si nécessaire. Ceci permettra de gérer les nuisances, notamment visuelles, entre les différents secteurs. Les voiries aménagées devront être accompagnées de traitements végétalisés afin de garantir un cadre de déambulation agréable. Toutes les essences végétales plantées devront être locales. Pour plus d'intimité entre les habitations, les jardins devront être implantés le long de la frange nord en lien avec les habitations existantes.
Préservation des continuités écologiques		Il conviendra de mettre en place des clôtures favorisant le déplacement de la petite faune et l'écoulement de l'eau. Ce traitement associé à la végétalisation des franges permettra de favoriser les continuités écologiques.
Programmation		La zone de projet est dédiée à l'habitat. Il conviendra de respecter une densité minimale de 20 logements par hectare.
Déplacements doux		La zone de projet sera entièrement praticable le long des voiries par les piétons et permettra de rallier les différents secteurs alentours. Une liaison douce sera aménagée au centre de la zone de projet entre la rue Carlier et la rue du Chemin Vert au nord via un emplacement réservé dédié à cet usage. Le chemin doux - rue du Chemin Vert - bordant la zone devra être préservé dans ses fonctions de support d'itinéraires de randonnée. La rue Carlier est support d'itinéraire cyclable qu'il conviendra de conserver.
Servitudes et contraintes		Il conviendra de prendre en compte la non protégeabilité des captages d'eau potable sur l'ensemble de la zone (périmètre de protection éloignée) - AS1np. Il conviendra de prendre en compte cet élément et de se rapprocher si nécessaire des services concernés. Il conviendra de prendre en compte la ligne électrique bordant la zone le long de la rue Carlier.
Equipped en réseau du site		Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

b. OAP 2 – Le long de la RD39

Cette zone est située entre la rue Carlier et la rue du chemin Vert. Elle présente une superficie de 0,58 ha.

Diagnostic « urbanisme et architecture » : Le contexte urbain et architectural présente deux vocations majeures - résidentielle et économique. Les constructions et les matériaux sont majoritairement anciens et récents et la brique et l'enduit dominant.

Le respect du contexte urbain et architectural par l'emploi de matériaux qualitatifs, d'implantation adaptée et le respect des volumes (R, R+C) et de la prise en compte de l'élément patrimonial est indispensable pour conserver l'identité locale.

Diagnostic « déplacements » : La zone est desservie par du réseau primaire et tertiaire. La liaison à l'ensemble du réseau proche est indispensable. La proximité d'un arrêt de bus favorise la desserte en transport en commun.

La sécurisation des accès est l'enjeu principal.

Diagnostic « paysage et environnement » : La zone s'inscrit dans un contexte urbain agrémenté de quelques arbres et linéaires végétalisés. La végétation existante sur ses franges et à proximité induit la future ambiance paysagère à conserver, à valoriser et à développer. La bonne intégration du projet et la prise en compte du talus et de la ligne électrique est un enjeu important.



Synthèse des éléments inscrits dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Orientations
particulières

Détail de l'orientation

Accès et desserte de la zone	Trois accès routiers et doux potentiels pourront être aménagés. Le premier pourra se faire depuis la RD39 au nord. Les deux autres pourront être aménagés depuis la rue du Chemin Vert à l'est. Ces derniers pourront se faire si des voies routières et douces sont aménagées depuis l'est. Les accès seront préférentiellement en double-sens de circulation. Les accès et les carrefours créés devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers. La ou les voies de desserte créées devront être sécurisées et accompagnées de cheminements doux et de traitements végétalisés. Elles pourront prendre la forme de voies partagées et devront chercher à limiter l'imperméabilisation des sols. Un bouclage viaire de la zone devra être réalisé afin de ne pas créer d'impasse.
Intégration paysagère et environnementale	Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce dernier, il conviendra d'aménager une haie d'agrément et d'intégration sur les franges nord, ouest, est et sud. Les linéaires végétalisés existants le long des franges ouest, sud et est devront être conservés et confortés si nécessaire. Ceci permettra de gérer les nuisances, notamment visuelles, entre les différents secteurs. Les voiries aménagées devront être accompagnées de traitements végétalisés afin de garantir un cadre de déambulation agréable. Toutes les essences végétales plantées devront être locales. Pour plus d'intimité entre les habitations, les jardins devront être implantés le long des franges nord, ouest, sud et est en lien avec les habitations et activités économiques existantes. Le talus existant au nord devra être conservé au maximum et son percement sera possible pour la création d'accès. Les éléments patrimoniaux proches de la zone (bâti remarquable et cité minière) devront être préservés.
Préservation des continuités écologiques	Il conviendra de mettre en place des clôtures favorisant le déplacement de la petite faune et l'écoulement de l'eau. Ce traitement associé à la végétalisation des franges permettra de favoriser les continuités écologiques.
Programmation et implantation	La zone de projet est dédiée à l'habitat. Il conviendra de respecter une densité minimale de 20 logements par hectare.
Déplacements doux et transports en commun	La zone de projet sera entièrement praticable le long des voiries par les piétons et permettra de rallier les différents secteurs alentours. Un arrêt de bus est implanté en bordure de zone le long de la RD39. Il facilitera la desserte de la zone.

Servitudes contraintes	et	Il conviendra de prendre en compte la non protégeabilité des captages d'eau potable sur l'ensemble de la zone (périmètre de protection éloignée) - AS1np. Il conviendra de prendre en compte cet élément et de se rapprocher si nécessaire des services concernés. Il conviendra de prendre en compte la ligne électrique bordant la zone le long de la RD39.
Equipement en réseau du site		Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

c. OAP 3 – En profondeur des RD39 et RD 947

Cette zone est située entre les RD39 et RD947. Elle présente une superficie de 1,05 ha.

Diagnostic « urbanisme et architecture » : Le contexte urbain et architectural présente une vocation résidentielle.

Les constructions et les matériaux sont anciens et récents et la brique domine.

Le respect du contexte urbain et architectural par l'emploi de matériaux qualitatifs, d'implantation adaptée, le respect des volumes (R+C, R+1, R+1+C), est indispensable pour conserver l'identité locale.

Diagnostic « déplacements » : La zone est desservie par du réseau primaire. La liaison au réseau proche est indispensable.

La sécurisation des accès est l'enjeu principal, notamment lors de la traversée de la piste cyclable.

Diagnostic « paysage et environnement » : La zone s'inscrit dans un contexte urbain agrémenté de quelques linéaires végétalisés et d'arbres.

La végétation existante sur ses franges et à proximité induit la future ambiance paysagère à conserver, à valoriser et à développer. La bonne intégration de la zone est un enjeu important.



Synthèse des éléments inscrits dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Orientations particulières

Détail de l'orientation

Accès et desserte de la zone

Un accès routier et doux devra être aménagé. Il se fera depuis la RD947 à l'ouest. Il devra être en double-sens de circulation et être sécurisé pour l'ensemble des usagers au même titre que le carrefour créé. La piste cyclable implantée le long de la RD947 devra être sécurisée, notamment au niveau de l'accès à la zone.

La ou les voies de desserte créées devront être sécurisées et accompagnées de cheminements doux et de traitements végétalisés. Elles pourront prendre la forme de voies partagées et devront chercher à limiter l'imperméabilisation des sols. Un bouclage viaire de la zone devra être réalisé afin de ne pas créer d'impasse.

Intégration paysagère et environnementale

Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce dernier, il conviendra d'aménager une haie d'agrément et d'intégration sur les franges nord, ouest, est et sud. Le linéaire végétalisé existant le long de la frange ouest devra être conservé et conforté si nécessaire.

Ceci permettra de gérer les nuisances, notamment visuelles, entre les différents secteurs.

	Les voiries aménagées devront être accompagnées de traitements végétalisés afin de garantir un cadre de déambulation agréable. Toutes les essences végétales plantées devront être locales. Pour plus d'intimité entre les habitations, les jardins devront être implantés le long des franges nord (en partie), ouest, sud et est en lien avec les habitations existantes.
Préservation des continuités écologiques	Il conviendra de mettre en place des clôtures favorisant le déplacement de la petite faune et l'écoulement de l'eau. Ce traitement associé à la végétalisation des franges permettra de favoriser les continuités écologiques.
Programmation et implantation	La zone de projet est dédiée à l'habitat. Il conviendra de respecter une densité minimale de 20 logements par hectare.
Déplacements doux	La zone de projet sera entièrement praticable le long des voiries par les piétons et permettra de rallier les différents secteurs alentours.
Servitudes et contraintes	La zone est entièrement concernée par les nuisances sonores générées par la RD947 (axe terrestre bruyant - ATB) à l'ouest. Afin de limiter ces nuisances, les matériaux utilisés pour les constructions devront présenter de bonnes capacités d'isolation acoustique. Les espaces imperméabilisés (minéralisés) existants au sein de la zone devront être démolis avant tout aménagement.
Equipped en réseau du site	Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

d. OAP 4 – Friche Wienerberger

Cette zone est située le long de la RD39 au sein du site de l'ancienne briqueterie. Elle présente une superficie de 16,8 ha.

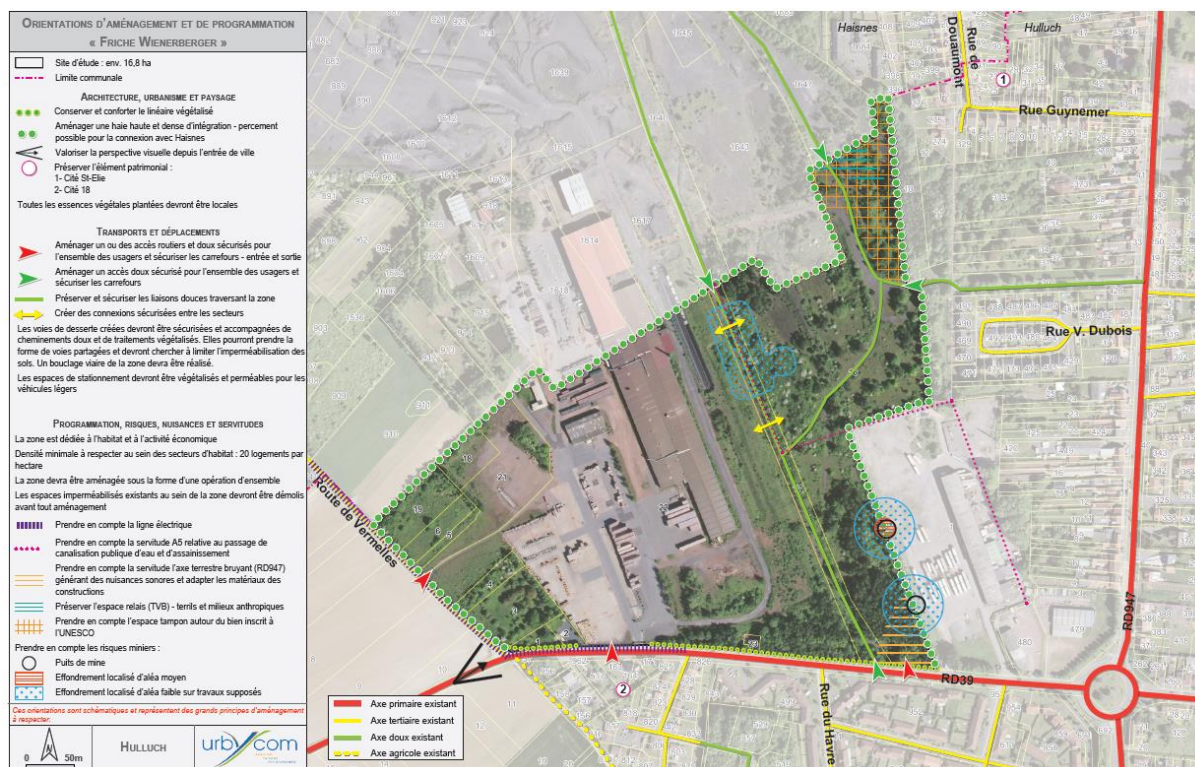
Diagnostic « urbanisme et architecture » : Le contexte urbain et architectural présente deux vocations - résidentielle et économique. Les constructions et les matériaux sont anciens et la brique domine. Le respect du contexte urbain et architectural par l'emploi de matériaux qualitatifs et d'implantation adaptée et le respect des volumes (R+C, R+1, R+1+C) est indispensable pour conserver l'identité locale.

Diagnostic « déplacements » : La zone est desservie par du réseau primaire, tertiaire et doux. La liaison au réseau proche est indispensable.

La sécurisation des accès est l'enjeu principal.

Diagnostic « paysage et environnement » : La zone s'inscrit dans un contexte urbain agrémentés de nombreux linéaires végétalisés et boisements ou poches boisées. La végétation existante sur ses

franges et à proximité induit la future ambiance paysagère à conserver, à valoriser et à développer. La bonne intégration de la zone et la prise en compte de la ligne électrique est un enjeu important.



Synthèse des éléments inscrits dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Orientations particulières	Détail de l'orientation
Accès, desserte et stationnement	Trois accès routiers et doux devront être aménagés. Le premier se fera depuis la route de Vermelles à l'ouest. Les deux autres devront être aménagés depuis la RD39 au sud-ouest et au sud-est. Ils devront préférentiellement être en double-sens de circulation et être sécurisés pour l'ensemble des usagers au même titre que les carrefours créés. La ou les voies de desserte créées devront être sécurisées et accompagnées de cheminements doux et de traitements végétalisés. Elles pourront prendre la forme de voies partagées et devront chercher à limiter l'imperméabilisation des sols. Un bouclage viaire de la zone devra être réalisé afin de ne pas créer d'impasse. A minima quatre accès doux (nord, sud et est) devront être conservés ou aménagés de façon sécurisée.
Intégration paysagère et environnementale	Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce dernier, il conviendra d'aménager une haie haute et dense d'intégration sur les franges nord, ouest et est. Son percement restera possible pour la création d'accès à la zone.

	Les linéaires végétalisés existant le long de la frange sud en lien avec la RD39 devront être conservés et confortés si nécessaire. L'interface entre les secteurs présentant différentes vocations devra être traitée au moyen d'une bande paysagère végétalisée. Ceci permettra de gérer les nuisances, notamment visuelles, entre les différents secteurs. Les voiries aménagées et les espaces de stationnement devront être accompagnés de traitements végétalisés afin de garantir un cadre de déambulation agréable. Toutes les essences végétales plantées devront être locales. Les éléments à valeur patrimoniale implantés à proximité de la zone (cité minière St-Elie, Cité minière 18) devront être préservés. La perspective visuelle depuis l'entrée de la RD39 au sud-ouest de la zone devra être valorisée et qualitative.
Préservation des continuités écologiques	Il conviendra de mettre en place des clôtures favorisant le déplacement de la petite faune et l'écoulement de l'eau. Ce traitement associé à la végétalisation des franges permettra de favoriser les continuités écologiques.
Programmation et implantation	La zone de projet est dédiée à l'habitat et à l'activité économique. Il conviendra de respecter une densité minimale de 20 logements par hectare au sein des secteurs d'habitat.
Déplacements doux	La zone de projet sera entièrement praticable le long des voiries par les piétons et permettra de rallier les différents secteurs alentours. De plus, les accès et sentiers doux (cavalier ou non) existants au sein de la zone devront être conservés et sécurisés. Ils permettront la liaison de la zone avec les RD39, RD947 et la commune d'Haisnes et permettront également de lier les secteurs de la zone présentant des vocations différentes. D'autres liaisons douces internes à la zone devront être aménagées afin de faciliter et fluidifier les déplacements doux.
Servitudes et contraintes	La zone est en partie (au sud-est) concernée par les nuisances sonores générées par la RD947 (axe terrestre bruyant - ATB) à l'ouest. Afin de limiter ces nuisances, les matériaux utilisés pour les constructions devront présenter de bonnes capacités d'isolation acoustique. Afin de s'assurer de la cohérence des aménagements de la zone, celle-ci devra être aménagée sous la forme d'une opération d'ensemble. Les espaces imperméabilisés (minéralisés) existants au sein de la zone devront être démolis avant tout aménagement. Il conviendra également de prendre en compte : - la ligne électrique bordant une partie de la zone. - la servitude A5 relative au passage de canalisation publique d'eau et d'assainissement traversant et bordant la zone.

		- l'espace relais « terrils et milieux anthropiques » identifié par la Trame Verte et Bleue situé au nord-est de la zone. - l'espace tampon autour du bien inscrit à l'UNESCO (Cité Saint-Elie) occupant le nord-est de la zone. - la présence de puits de mine. - le risque d'effondrement localisé d'aléa moyen. - le risque d'effondrement localisé d'aléa faible sur travaux supposés. Il conviendra éventuellement de se rapprocher des services compétents afin de prendre en compte tous ces éléments.
Equipement en réseau du site		Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

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.

La méthodologie retenue pour la définition des zones U et des zones d'extension (1AU) découle des éléments du SCoT.

Pour ce faire, le territoire 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.

- Zones urbaines,
- Zones à urbaniser,
- Zones agricoles,
- Zones naturelles.

I. JUSTIFICATIONS DES LIMITES DE ZONES URBAINES, A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES

Le territoire couvert par le PLU, 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.

Le zonage du PLU tient compte des dispositions et des possibilités offertes par le SCOT, des évolutions législatives mais également des nouveaux projets communaux et intercommunaux.

L'objectif est de suivre les dispositions du SCOT tout en réduisant la consommation d'espaces agricoles et naturels en privilégiant une urbanisation dense et groupée, en tissu urbain existant et éventuellement sur des sites de développement situés à proximité des centralités.

Des terrains actuellement en zone U, AU du PLU opposable pourront donc être rebasculés en zones Agricoles ou Naturelles, au sein desquelles la constructibilité est très limitée. Par exemple, en zone Naturelle, aucune construction ou installation n'est autorisée. En zone A, aucune nouvelle habitation ne peut être autorisée sauf si c'est un logement indispensable à une exploitation agricole. A l'inverse, d'autres terrains, actuellement non constructibles, peuvent être repris en zone Urbaine ou à Urbaniser.

1. *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.

Pour maintenir une harmonie urbaine sur le territoire, une zone urbaine à vocation mixte a été créée, reprenant le paysage urbain spécifique. L'objectif est de permettre via le règlement du PLU, une intégration qualitative des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant.

La zone U ou zone urbaine mixte, correspond à l'urbanisation existante le long des principaux axes et aux extensions urbaines. Elle est principalement affectée à l'habitat, aux commerces, aux activités artisanales, tertiaires, de bureau et de services.

La zone U reprend la partie actuellement urbanisée de chaque commune, **qui est définie dans le diagnostic foncier**. Cette dernière 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.

De même, est intégré dans les parties urbanisées d'une commune un terrain limitrophe de parcelles sur lesquelles une dizaine d'habitations ont été édifiées ou sont en cours de construction (CE 18 octobre 2002 M.Turbe, CAA Bordeaux 6 décembre 2001). La situation est similaire pour un terrain situé à 400 mètres d'une agglomération mais contigu d'un lotissement régulièrement réalisé et presque terminé (TA Nice, 4 décembre 1986, Monge). De même, un terrain situé à moins de 100 mètres du bourg et localisé à proximité immédiate de plusieurs maisons est constructible, alors même qu'il est séparé de l'agglomération par une voie communale (CE 27 mai 1994, Michel Visine).

A contrario, un terrain situé à 150 mètres de l'agglomération dans un environnement menacé par le mitage est considéré en dehors des parties urbanisées (TA Nice, 10 mai 2001 Société Eda/ Commune de Ramatuelle). Ainsi, il doit exister une distance notable entre le terrain en cause et l'agglomération.

La présence d'un obstacle physique entre également en ligne de compte. Ainsi, une parcelle située à environ 100 mètres du périmètre urbanisé du lieu-dit Loiras est inconstructible, parce qu'elle en est séparée par un ruisseau surmonté d'un pont, qui constitue une coupure d'urbanisation. De ce fait, le périmètre urbanisé constitue une autre partie de la commune, et n'entre donc pas en ligne de compte (CAA Marseille, 20 septembre 2007, M. et Mme Gilbert X).

a. Définir la profondeur de la zone urbaine

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

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

Le premier critère de 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. Une profondeur moyenne de 50 mètres a été retenue, pour permettre la réalisation d'annexes, mais limiter les constructions en second voire troisième rang. Le recul de 50m peut être plus important lorsqu'il existe déjà une construction en retrait.

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.

Au lieu d'être calée sur la limite parcellaire, la zone U peut être redécoupée de manière à ne reprendre que le jardin et classer dans une autre zone les parties qui semblent davantage avoir ces autres vocations. Ce découpage se fait alors sur la base de la photo-interprétation. A quelques exceptions près, le découpage de la zone urbaine ne suit donc pas les limites de parcelles.



Exemple rue Malvoisin, les fonds de jardins très profonds sont classés en zone A ou N.

b. Délimitation du tissu urbain existant pour stopper l'extension linéaire

Afin de limiter l'extension linéaire, la délimitation de la zone se fait sur la dernière parcelle bâtie du même côté de la rue. Au sein de la commune d'Hulluch, aucune extension linéaire du tissu urbain n'est recensée.



Exemple Chemin de la Bassée

Par ailleurs, cette méthode de délimitation permet de limiter les éventuels problèmes de raccordement aux nouvelles parcelles lors de la création de nouvelles constructions.

c. Reprise des dents creuses et autres espaces non-bâties insérés dans le tissu urbain existant

La définition de la zone U concernant la reprise ou non des dents creuses découle de la méthodologie appliquée pour le diagnostic foncier.

Les dents creuses sont définies comme : *"Tout espace libre entre deux constructions du même côté de la route, par principe, d'une largeur de moins de 60 m"*.

Ainsi, toutes les dents creuses identifiées au diagnostic foncier et de moins de 60m de largeur sont reprises en zone U. A l'inverse, la commune ne dispose pas de coupure urbaine (au-delà de 60m de largeur) au sein de son tissu urbain.

d. Découpage des zones U en plusieurs secteurs

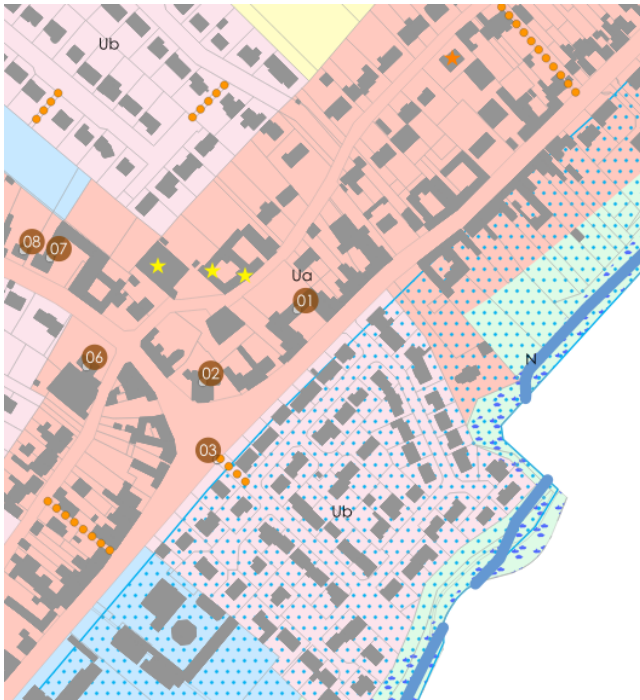
La zone U est découpée en deux sous-secteurs à vocation mixte, principalement résidentielle, en fonction des typo-morphologies existantes : le secteur Ua (tissu de centres-bourg, aux typologies traditionnelles), le secteur Ub (tissu principalement résidentiel correspondant aux extensions plus récentes sous formes pavillonnaires, de faible ou de moyenne densité) et le secteur Um (tissu correspondant aux cités minières).

i. Le sous-secteur Ua

Le secteur Ua correspond aux tissus urbains traditionnels (corps de fermes, longères...), caractérisés principalement par des constructions implantées à l'alignement des voies, par l'implantation ponctuelles de bâtiments à vocation agricole (de nombreux corps de ferme), commerciales, artisanales ou de bureau, par des façades en pierres blanches et/ou en briques...

Les secteurs Ua sont délimités en suivant principalement les limites parcellaires. Cependant, lorsque la parcelle est d'une profondeur supérieure à 50 mètres depuis la voie d'accès, la délimitation est ajustée. De ce fait, le fond de parcelle (au-delà de 50m de profondeur) peut être classé en zone agricole ou naturelle si ce classement peut se justifier au regard du potentiel agronomique, d'un enjeu environnemental ou de la présence d'un risque.

Le secteur Ua est principalement identifié rue P. Malvoisin et rue R. Salengro.

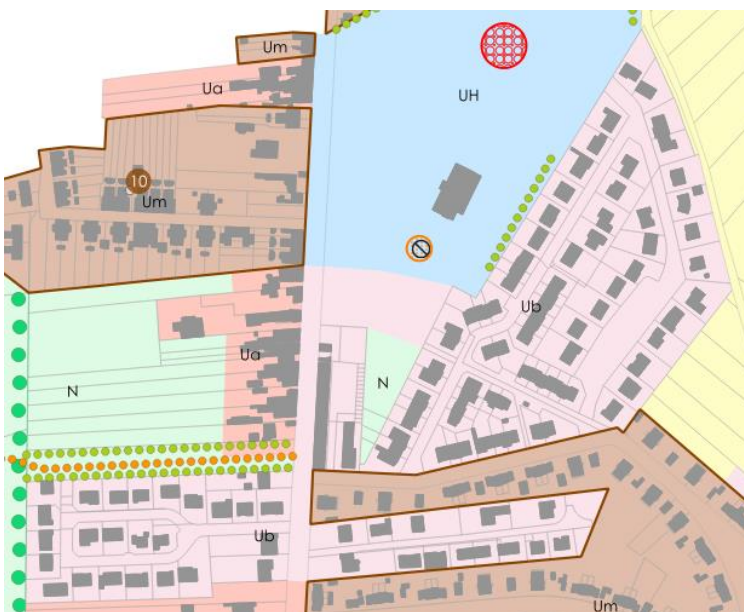


ii. Le sous-secteur Ub

Le secteur Ub concerne les secteurs urbanisés à vocation principale d'habitat, le plus souvent de forme pavillonnaire, construits en lotissements ou en lots libres, en extension linéaire (le long des axes routiers).

Malgré leur vocation principalement résidentielle, des commerces et équipements pourront être admis afin de favoriser la mixité fonctionnelle de ces tissus urbains.

Comme pour le secteur Ua, la délimitation des secteurs Ub suit le plus souvent les limites parcellaires.

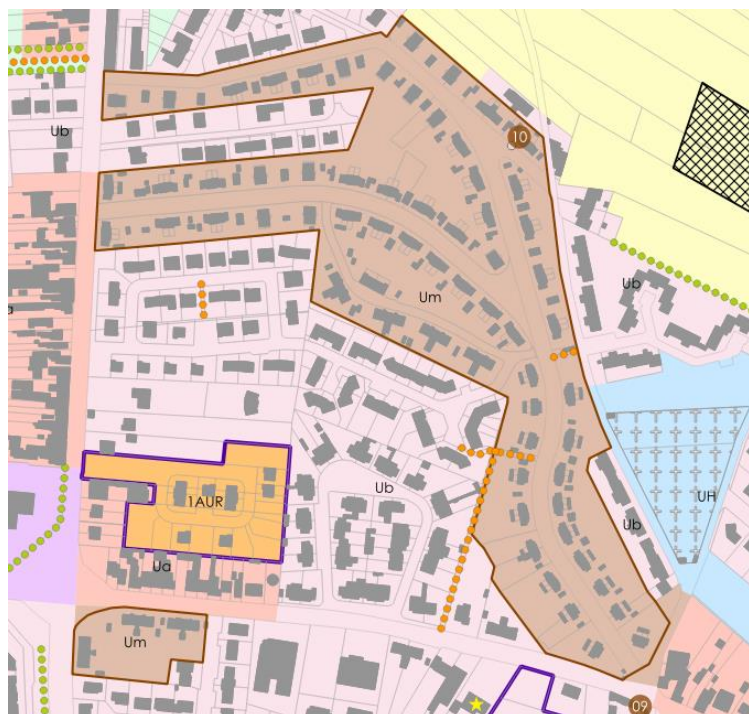


Le découpage des secteurs Ua ou Ub délimite des « entités urbaines » aux caractéristiques (traditionnelles ou pavillonnaires) dominantes. Ce n'est pas une délimitation à la parcelle. Ainsi, lorsque des habitations pavillonnaires sont implantées occasionnellement, par faible nombre ou entre deux habitations traditionnelles, ces premières sont intégrées au secteur Ua.

iii. Le secteur Um

Le secteur Um concerne les secteurs de cités minières marqueurs de l'identité minière du territoire. De morphologie particulière, ces secteurs se ressemblent et diffèrent des constructions plus récentes par leur architecture identique et parfois atypique.

La délimitation de ces secteurs a été réalisée selon les périmètres de la mission Bassin Minier ou des cités UNESCO. Ces secteurs n'ont qu'une unique vocation résidentielle au sein de ce territoire.



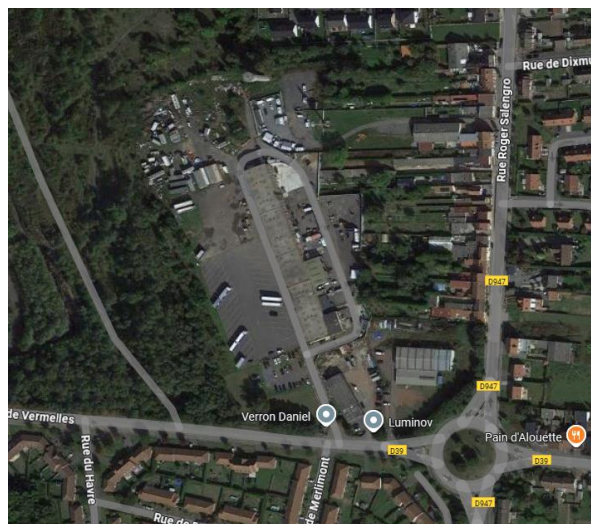
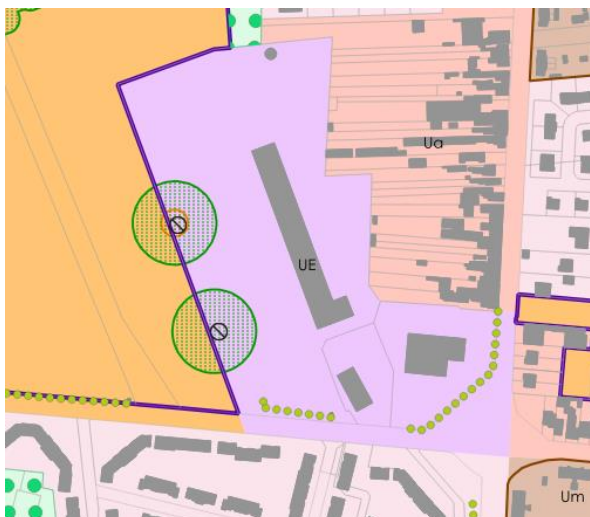
Exemple de délimitation du secteur Um, rue de Dixmude et des Eparges

iv. La Zone UE

La zone UE reprend les entreprises présentant une emprise plus importante, qui justifie un classement dans une zone spécifique. En effet, la zone U est mixte et autorise les activités économiques, à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de l'habitat, et qu'il s'agisse d'une activité déjà existante.

La zone à vocation économique est déjà présente sur la commune, destinée à regrouper les activités économiques admissibles au voisinage des quartiers d'habitation.

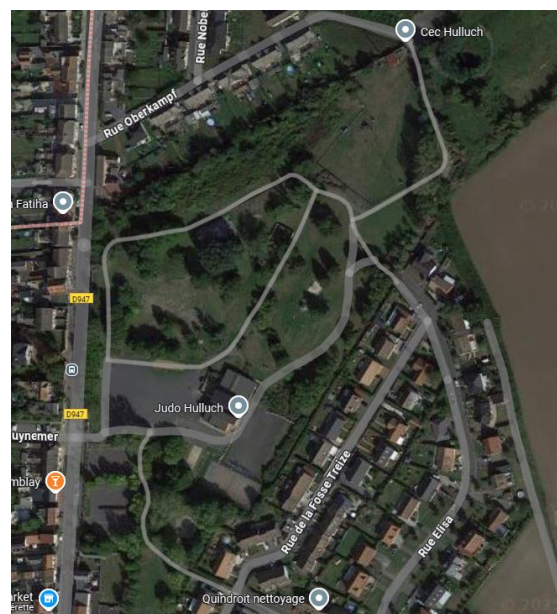
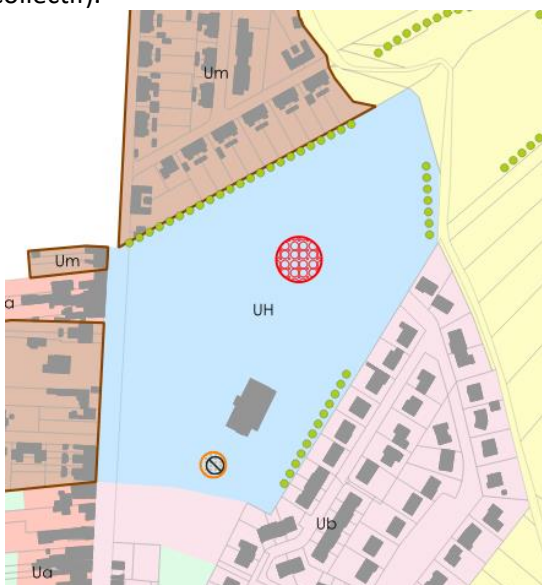
Elle permet de pérenniser les activités économiques au sein du territoire, tout en anticipant de futures.

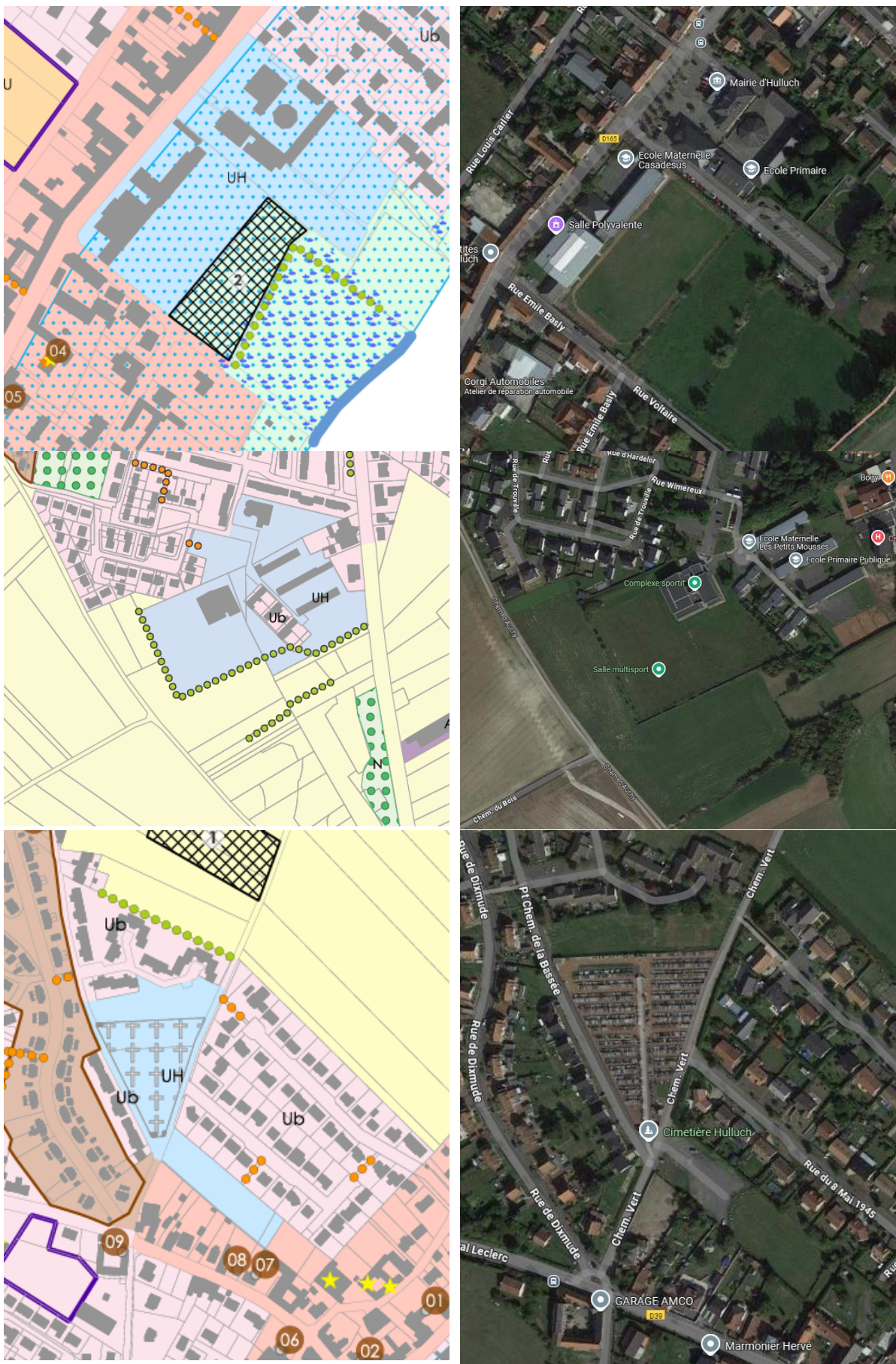


Exemple de délimitation de la zone UE, route de Vermelles

e. La zone UH

La zone UH concerne les terrains de sport et équipements publics et d'intérêt collectifs intégrés au tissu urbain. Le classement UH permet de pérenniser ces équipements. Seules sont autorisées dans cette zone les CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif).





Exemple de délimitation de la zone UH, Rue R. Salengro et Rue P. Malvoisin

2. La zone à urbaniser (AU)

L'article R.151-20 du code de l'urbanisme prévoit que peuvent être classés en zones à urbaniser, dites "zones AU", "les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation".

Le caractère suffisant des équipements à la périphérie immédiate de la zone détermine son ouverture à l'urbanisation : si la voirie et les réseaux de capacité suffisante existent à la périphérie, la zone AU, appelée dès lors 1AU, peut être ouverte à l'urbanisation dès sa création.

■ Délimiter les zones à urbaniser mixtes

Les zones 1AU sont destinées à une urbanisation à court ou moyen terme. Elles correspondent au secteur de potentiel de développement urbain mixte à dominante habitat. Elles sont prévues pour répondre aux besoins de développement résidentiel, **sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble**.

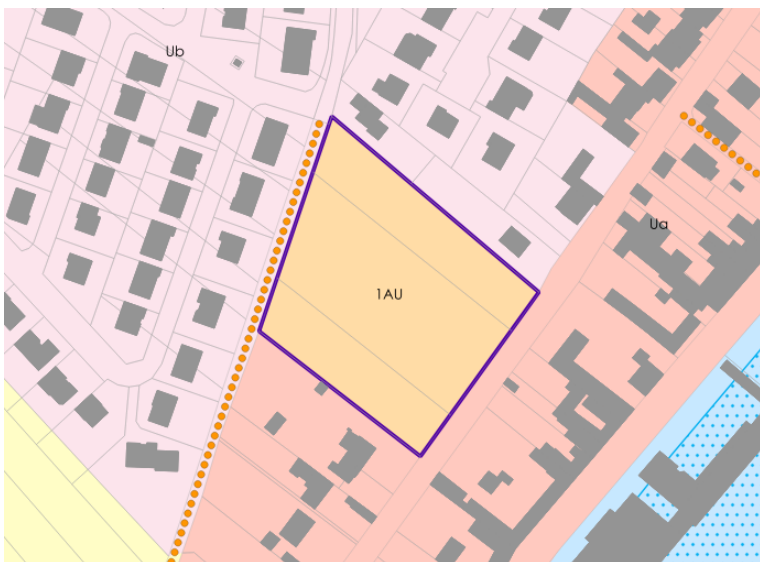
En effet, elles viennent en complément du potentiel de renouvellement urbain dans le cadre de la production du nombre de logements nécessaires à l'atteinte de l'objectif démographique, tout en permettant d'assurer d'autres objectifs : maillage de la commune, multifonctionnalité, etc.

Le choix de la localisation et du périmètre des zones 1AU s'est effectué en fonction des contraintes, risques, servitudes de chaque commune et des besoins (dimensionnement par rapport au nombre de logements nécessaires), comme explicité plus haut.

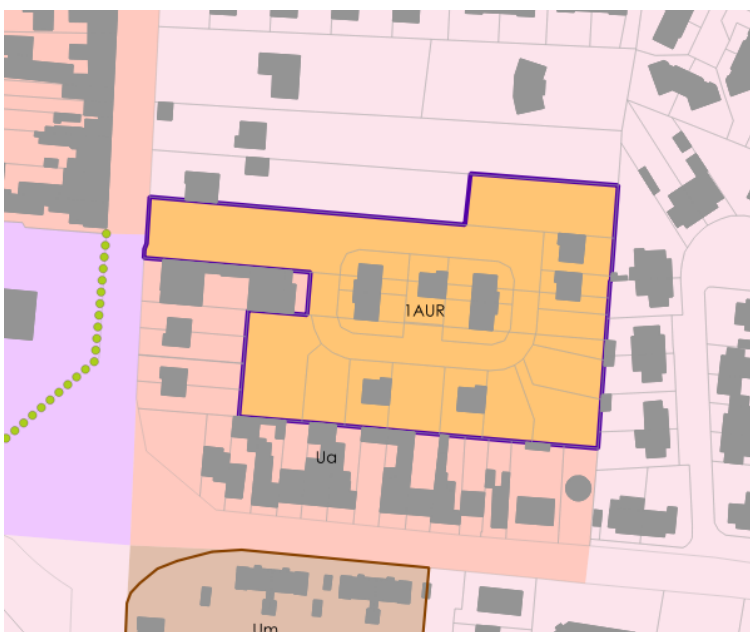
Les limites des zones AU poursuivent plusieurs objectifs :

- Développer l'urbanisation de manière équilibrée en fonction des besoins du territoire, notamment démographiques (niveau de population, équilibre...), mais aussi de mobilité, de sécurité... etc.,
- Implanter les zones de développement dans un objectif de renforcement de l'unité des tissus urbains existants,
- Reconvertir les espaces mutables,
- Privilégier l'aménagement en compacité des tissus urbains existants,
- Avoir un découpage permettant un aménagement cohérent,
- S'appuyer sur la voirie existante pour une prédisposition au maillage viaire et doux, indispensable à l'accompagnement de la création de nouveaux quartiers,
- Bénéficier de l'existence et de la capacité suffisante de la voirie et des réseaux à proximité,
- Respecter le SCOT, notamment en termes de compte foncier, de densité,
- Privilégier le développement sur des espaces non agricoles et naturels, ou sur des espaces agricoles enclavés pour ainsi éviter l'émiettement des terres agricoles,
- Prendre en compte les contraintes et enjeux inhérents aux sites.

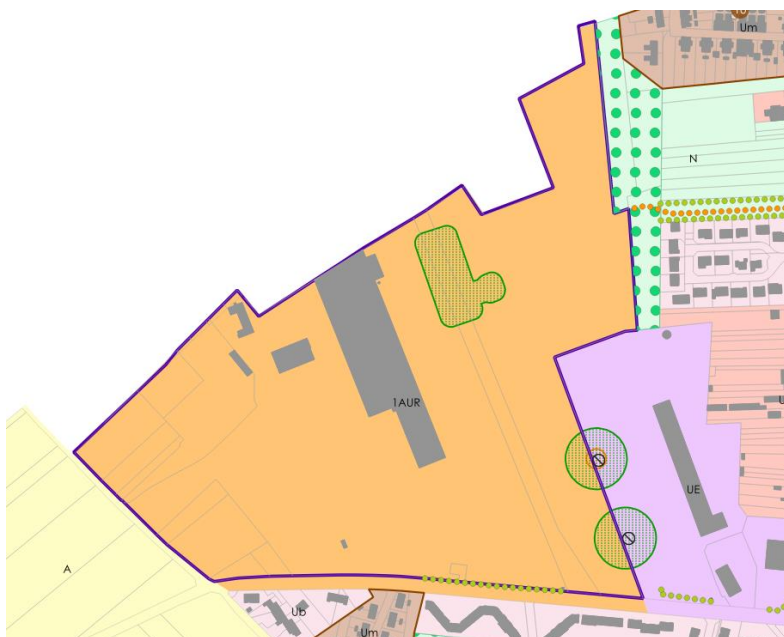
Sur la commune d'Hulluch, trois zones à urbaniser sont définies. Deux d'entre elles (appelées 1AUR) sont des zones de renouvellement urbain dont l'artificialisation a d'ores et déjà été réalisée :



Zone à urbaniser définie au sein d'un cœur d'îlot entre le chemin vert et la rue L. Carlier, destinée à l'habitat.



Zone à urbaniser en renouvellement urbain définie au sein d'un cœur d'îlot le long de la rue R. Salengro. Cette zone dispose de friches de dalles d'habitation. Elle est destinée à l'accueil de nouvelles habitations.



Zone à urbaniser en renouvellement urbain définie au sein de l'ancienne briqueterie Wienerberger. Cette zone sera à vocation mixte et pourra accueillir de l'habitat comme des activités économiques.

Il n'y a pas de zone d'extension prévue pour des équipements publics et d'intérêt collectif.

Les zones 1AU font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), selon les exigences du Code de l'Urbanisme.

3. La zone agricole

a. La 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, à l'exploitation agricole, les constructions d'artisanat, de commerce de détail, d'hébergement hôtelier et touristique s'ils ont pour support l'exploitation agricole, les extensions ou annexes des habitations existantes sous conditions, qui sont les seules autorisées en zone A.

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.

Une entreprise de travaux agricoles ne peut pas être assimilée à une exploitation agricole, et ne peut pas installer à ce titre, un hangar en zone A. La même logique est appliquée aux coopératives agricoles. Pour de telles activités, un sous-secteur particulier devra être créé (**Ae**), afin de prévoir une réglementation adaptée. Les secteurs Ae sont à considérer comme des STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées), au sens de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

En revanche, les CUMA peuvent construire des hangars en zone A, et même en zone N, depuis le décret du 1^{er} janvier 2016.

Les équipements publics et d'intérêt collectif sont autorisés s'ils sont compatibles avec la vocation agricole de la zone (château d'eau, station d'épuration, déchetterie, cimetière, mais pas un groupe scolaire ou une salle polyvalente par exemple).

Les objectifs de la classification en zone A visent à :

- Prendre en compte les exploitations agricoles encore en activité sur les communes,
- 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 intercommunal.

Le principe retenu est de classer en zone agricole les exploitations non intégrées au tissu urbain existant, celles situées en bout de rue ou encore celles insérées au milieu d'un tissu bâti mais entourée de pâtures attenantes ou autre terrain agricole indispensable au maintien ou au développement d'une activité. Dans ce dernier cas de figure, les terrains attenants sont également repris en zone agricole.

Les corps de fermes situés au sein du tissu bâti (entre plusieurs parcelles bâties) sont repris en zone U, au sein de laquelle une évolution de l'existant sera possible, à condition que les futures constructions s'insèrent harmonieusement aux typo-morphologies environnantes (hauteur limitée aux hauteurs des bâtiments existants aux alentours...). L'objectif est de faciliter la mutation des bâtiments, en habitation par exemple, afin d'éviter les espaces en friche.

En revanche, les bâtiments agricoles situés à l'arrière du corps de ferme (hangars, stabulations ou autres installations particulières à l'activité agricole) sont classés en zone A.



Exemple rue P. Malvoisin : des hangars éloignés sont repris en zone A

b. Evolution des constructions d'habitations en zone A

Depuis la loi LAAF, les constructions d'habitation en zone A peuvent bénéficier d'une possibilité d'extension limitée : *« dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».*

La loi Macron du 6 août 2015 ajoute la possibilité pour ces constructions de réaliser des annexes.

Les constructions isolées en zone A bénéficient donc de possibilité de développement. La même réglementation s'applique pour la zone N.

Le règlement précise ainsi que :

L'emprise au sol des annexes des constructions à usage d'habitation est limitée à 50m².
L'emprise au sol des extensions des constructions à usage d'habitation est limitée à 50m².

Extrait du règlement écrit de la zone A

Cette règle s'applique également pour les habitations en zone U, dont le fond de jardin serait classé en zone A ou N.

Pour les nouvelles constructions d'habitation, elles sont autorisées uniquement pour les exploitants agricoles si la nécessité d'une présence sur place est dûment justifiée (activité d'élevage par exemple). Ce caractère devra être argumenté au moment du dépôt du permis de construire.

c. Les STECAL en zone A

L'article L.151-13 du code de l'Urbanisme précise 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](#).

Leur caractère exceptionnel 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. »

En ce sens, un STECAL ont été mis en place sur le PLU de la commune d'Hulluch :

i. Le sous-secteur Ae

Le sous-secteur Ae reprend les activités autres qu'agricoles présentes dans la zone agricole. Il peut s'agir d'entreprises, silo, etc.

Dans ce secteur seront autorisées les constructions autres qu'agricoles.

Sont autorisés dans le secteur Ae :

- Les extensions et annexes, sous réserve d'être liées à l'activité existante sur le site et de respecter les règles d'emprise au sol fixées. Un seul sous-secteur Ae existe, rue R. Salengro, D947. L'entièreté du site est artificialisée à ce jour. La hauteur maximale autorisée est de 15 mètres au faîtage. Par ailleurs, l'emprise au sol y est limitée à 70% de l'unité foncière.





Sous-secteur Ae

d. Zones naturelles

En vertu de l'article R.151-24 du code de l'urbanisme, 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 (mêmes exceptions qu'en zone Agricole).

Les objectifs de ce classement sont les suivants :

- Concentrer le développement urbain dans les parties urbanisées existantes.
- Préserver les espaces naturels et les paysages.
- Protéger la biodiversité et les milieux humides.
- Conforter les corridors écologiques majeurs.
- Eviter l'imperméabilisation excessive, et donc de prendre en compte le risque inondations etc.

Les limites de cette zone se basent sur la délimitation des entités naturelles d'intérêt, comme des

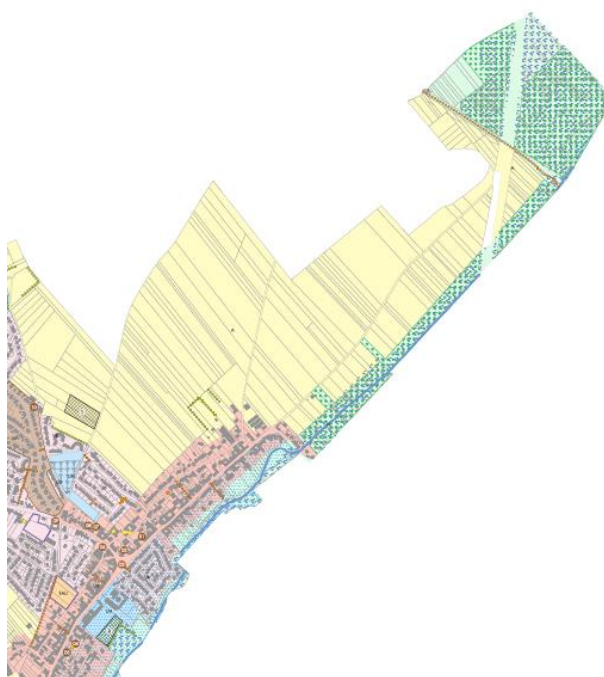
espaces boisés par exemple.

Sont repris en zone N :

- Les espaces boisés,
- Les ZNIEFF de type I et de type II,
- Les zones à dominante humide.

En revanche, si des zones à dominante humide traversent le tissu urbain, elles seront reprises en zone urbaine.

La prise compte des enjeux environnementaux dans le PLU est détaillée dans l'évaluation environnementale.



Zones à dominante humide reprises en zone N

II. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES DANS LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

Cette partie est également explicitée dans l'évaluation environnementale, tome III du présent rapport de présentation.

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 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".

En ce sens, les chapeaux de chaque zone du PLU précisent que :

■ Prise en compte des risques sur la zone

Des **zones inondées constatées** sont répertoriées, et identifiées sur le plan de zonage.

Le territoire peut être concerné par le **risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux** (aléa nul à faible). 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 décret n°2019-495 du 22/05/2019 impose la réalisation de deux études dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait/gonflement des argiles (article 68 de la loi ELAN).

Concernant la **sensibilité aux remontées de nappes phréatiques**, le niveau de sensibilité est moyen à fort sur le territoire et plus particulièrement, le long du flot de Wingles. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe 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 territoire est également concerné 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.

Un **risque sismique (zone 2)**. Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.

La zone est concernée par la **présence de zones à dominante humide et zones humides**. Toute demande d'autorisation devra être conforme à la réglementation en vigueur. Les futurs projets seront soumis à la Loi sur l'Eau, en cas de caractérisation de zones humides, selon les seuils.

Exemple de la zone U

III. JUSTIFICATIONS DES OUTILS MIS EN ŒUVRE DANS LE PLU

1. *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.

Lors du diagnostic, des zooms sur chaque élément recensé ont été réalisés dans le présent rapport de présentation, avec une photographie illustrant chaque élément. Certains éléments sont protégés au titre du L.151-19 selon les volontés communales.

Ces éléments sont repris au plan de zonage :



N°	Élément de patrimoine urbain à protéger
01	Ancien corps de ferme
02	Eglise
03	Porche de la résidence Le Clos du Château
04	Bâti remarquable
05	Demeure
06	Ancien presbytère
07	Bâti remarquable et pigeonnier
08	Bâti remarquable et pigeonnier
09	Bâti remarquable
10	Cité du 13 de Lens
11	Cité Saint-Elie

La conséquence de l'identification de l'élément au titre du L.151-19 est l'instauration d'un permis de démolir sur ledit élément. Cela ne veut pas dire que la démolition est impossible, cela veut juste dire que la démolition nécessite une autorisation (que l'autorité compétente peut ou non délivrer).

En outre, 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 :

Article 1 : usages, affectations de sols et constructions interdites :

Il est interdit de procéder à la démolition d'un édifice protégé, à l'exception de raisons de sécurité.

Article 2 : occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés :

- Les travaux visant à améliorer le confort 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 bâti 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.

Article 8 : hauteur des constructions

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.

2. Protection des éléments naturels remarquables au titre de l'article L.151-23 du CU

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* ».

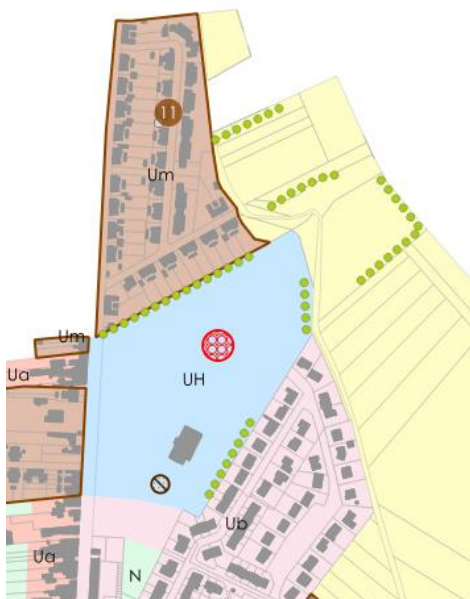
Cet outil a été utilisé pour la préservation de linéaires d'arbres et de haies, de boisements et des cours d'eau.

a. Les linéaires d'arbres et de haies

Leur protection participe à un triple objectif :

- Protection du paysage, et notamment des auréoles bocagères autour du tissu urbain,
- Protection de la biodiversité,
- Lutte contre les inondations.

Leur abattage ou arrachage est soumis à déclaration préalable.



Extrait du plan de zonage

●●● Élément de patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : Linéaire végétalisé

Le règlement précise :

Article 1 : les usages, affectations de sols et constructions interdites :

Il est interdit de porter atteinte à la continuité des linéaires végétalisés. L'abattage ou l'arrachage d'éléments de patrimoine végétal à protéger est autorisé, sous réserve d'une déclaration préalable. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu ou arraché doit être compensé : 2 arbres replantés pour un arbre abattu et 2 mètres de haies replantés pour 1 mètre arraché.

L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

b. Les cours d'eau

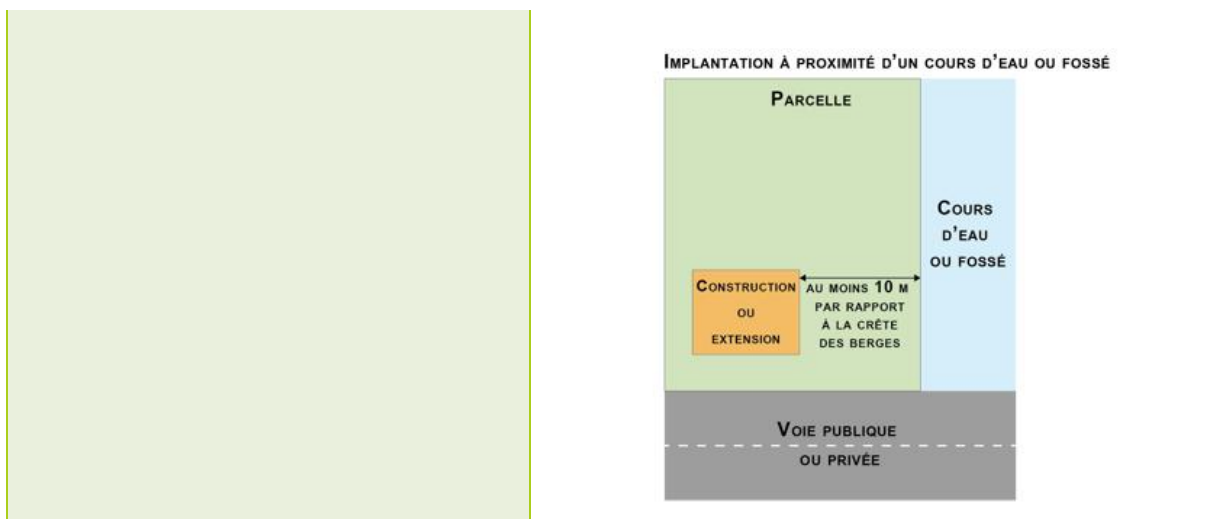
Ils font l'objet d'une protection retranscrite sur le plan de zonage. Cela justifie le rôle qu'il peut jouer pour la lutte contre les inondations et pour du maintien des continuités écologiques.

La disposition suivante est intégrée au règlement : « la continuité des cours d'eau et 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. »

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les fossés et cours d'eau protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Les constructions et installations devront être implantées à au moins 10 mètres de la crête de la berge des cours d'eau et des fossés.



c. Protection des boisements au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme

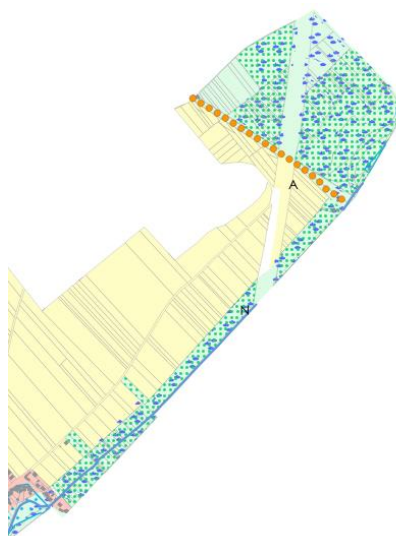
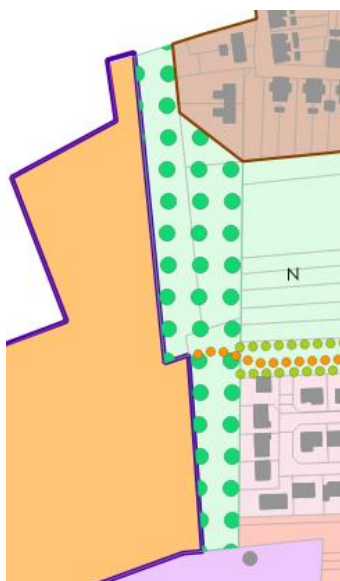
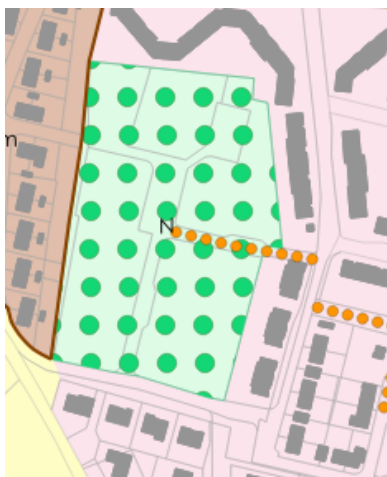
Les principales entités boisées et celles disposant d'un intérêt naturel et écologique particulier sont repérées sur le plan de zonage et identifiées en espace boisé classé.

Elles 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.

L'une des conséquences du classement 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 ».

Exemple de boisements protégés sur le plan de zonage



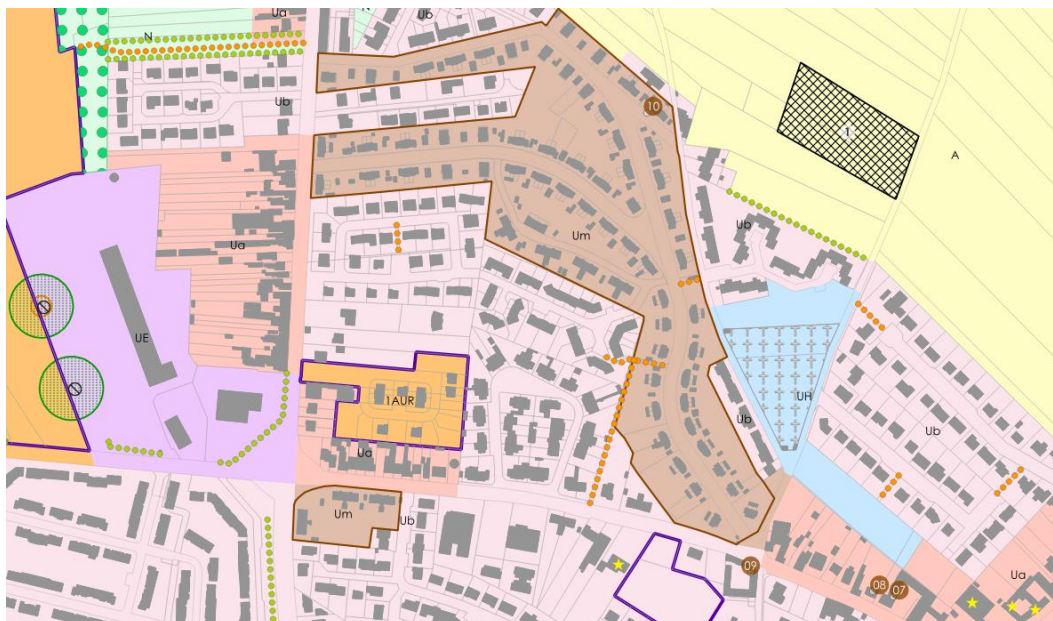
 Espace boisé à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

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

Les liaisons piétonnes sont repérées sur les plans de zonage pour être protégés 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 sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé ».

Chemins protégés



●●● Elément à protéger au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme : Chemins piétonniers

e. Les emplacements réservés

L'article L.151-41 du code de l'Urbanisme dispose que :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° 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. »

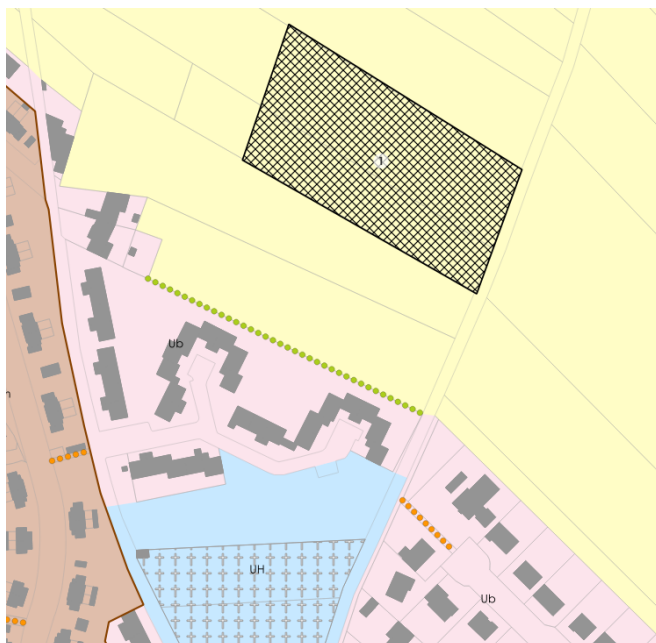
Selon la jurisprudence, l'instauration d'un emplacement réservé relève du pouvoir discrétionnaire de la collectivité. Elle n'est pas subordonnée à l'utilité publique de l'ouvrage auquel l'emplacement est destiné (CE 15 avril 1996, commune Marin). Le contrôle du juge ne porte pas sur l'opportunité de 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).

Ainsi, des emplacements réservés ont été repris sur les documents graphiques pour différents projets :

i. Extension de cimetière (installations d'intérêt général)

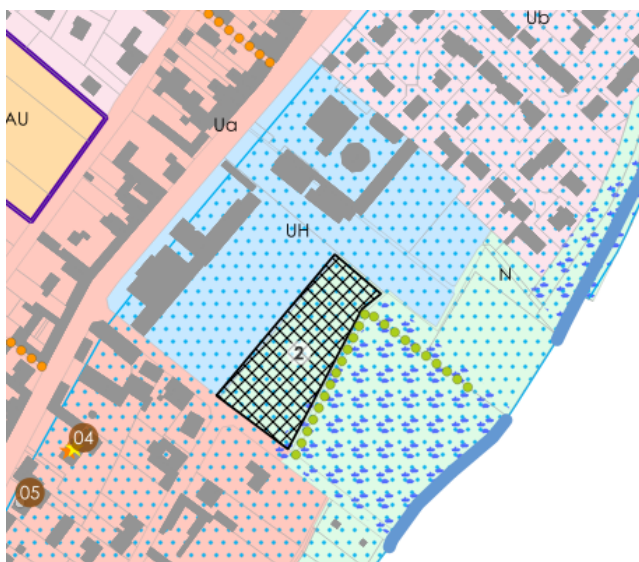
Le code général des collectivités territoriales précise dans son article L.2223-2 que : « le terrain consacré à l'inhumation des morts est cinq fois plus étendu que l'espace nécessaire pour y déposer le nombre présumé des morts qui peuvent y être enterrés chaque année. »

Un emplacement réservé en prévision d'un besoin d'extension du cimetière a donc été inscrit :



Sa superficie est de 9007,04 m².

ii. Equipements publics et d'intérêt collectif : Création d'un espace vert



Sa superficie est de 5071,74 m².

Les emplacements réservés sont synthétisés dans le tableau suivant. Ils représentent au total une superficie de 3,39ha.

Vocation	Surface (m²)
Création d'un nouveau cimetière	9007,04
Création d'un espace vert	5071,74
Total des surfaces en emplacements réservés	1,41 ha

f. 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. Une distinction est effectuée entre les bâtiments agricoles et les sièges d'exploitation. La commune ne recense aucune exploitation classée, ni de périmètre de réciprocité.

Les bâtiments agricoles sont symbolisés par une étoile jaune, les sièges d'exploitations par une étoile orange.

IV. 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 entraîner 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 PLU :

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 PLU.

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 usages et affectations des sols, constructions et activités en chapitre 1 des règlements de zone.

Ainsi, 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 urbaines

Répondre à la diversité

Les zones U, exceptées les zones UE 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 UE et UH, elles sont à vocation économique 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 de soumettre à conditions les implantations incompatibles avec les autres destinations autorisées telles que les établissements à usage d'activités qui généreraient d'importantes nuisances. Ceux qui sont compatibles avec la proximité de l'habitat peuvent en revanche être autorisés, dans le cadre du principe de mixité fonctionnelle.

Maintenir le cadre de vie

Les zones mixtes doivent contenir des espaces tant publics que privés laissant une perception urbaine agréable. Ainsi la création d'entrepôt non liée à une activité existante, les parcs résidentiels de loisirs, les éoliennes verticales, les pistes de karting et autres sont interdits.

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

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes relais sont autorisées sous réserve d'être intégrées dans le paysage.

Les éoliennes domestiques sont autorisées sous réserve d'être inférieures à 7 mètres.

Dans la zone UE sont notamment autorisés :

Les constructions et installations ainsi que les aménagements ou extensions à destination d'industries, d'entrepôts et de bureaux ainsi que les commerces et activités de services (autorisés dans le tableau précédent) sont admis dans la mesure où (cumulatifs) :

- Elles satisfont à la législation en vigueur les concernant,
- Elles sont compatibles avec le caractère de la zone, n'apportant pas de gênes ou nuisances notoires pour le voisinage,
- Elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.

Dans la zone UH, sont autorisées l'ensemble des CINASPIC, ainsi que les exhaussements et affouillements liés aux occupations du sol autorisées.

b. La zone à urbaniser

Les zones 1AU répondent également à la volonté d'une mixité fonctionnelle dès lors que celles-ci ne nuisent 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 mais également d'activités artisanales et économique dans le cas du site Wienerberger).

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 publique, , les habitats légers de loisirs 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), ... De même, dans le cas de la zone Wienerberger, le règlement de la zone UE est repris pour les activités économiques et artisanales.

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.

c. La zone agricole

Une zone strictement réglementée pour l'activité agricole

En zone agricole, sont autorisées la création, l'extension et la transformation de bâtiments indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées : bâtiments, silos, fumière,

En outre, 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). Ainsi, les extensions sont limitées à 50m² d'emprise au sol et

les annexes à 50m² d'emprise au sol. Cette règle concerne les habitations isolées en zone A, mais également celles situées en zone U avec une partie de l'unité foncière en zone A, afin de ne pas contrarier l'implantation d'annexes de type abris de jardins.

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 : *« sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. »*

Ainsi, depuis la loi Elan, l'article L.151-11 du CU précise que *« dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les 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, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »*

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.

Les STECAL en zone A autorisent les constructions et installations liées aux occupations actuelles des sols, à savoir aux activités économiques pour le secteur Ae.

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.

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

L'emprise au sol est limitée à 70% dans le secteur Ua et Ub et 50% dans le secteur Um.

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 :

- En zone U, les hauteurs sont limitées à deux niveaux habitables au-dessus du rez-de-chaussée. Cette règle s'applique pour toutes les constructions.

- Dans le secteur UE (activités économiques), la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à deux niveaux habitables au-dessus du rez-de-chaussée. La hauteur n'est pas réglementée pour les autres constructions.

De même, dans la zone UH, la hauteur n'est pas réglementée.

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

Dans la zone U, il est précisé que la construction principale doit être implantée soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, soit à l'alignement d'une des constructions voisines, l'objectif étant de maintenir un front à rue harmonieux, soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

En aucun cas, tout ou partie de la façade avant de la construction principale ne doit être implantée à plus de 40 mètres de l'alignement de la voie existante ou à créer.

En UE, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à la voie.

En UH, les constructions pourront être édifiées soit à l'alignement soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

- **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.

Dans la zone U, l'implantation en limites séparatives est autorisée ou avec un retrait d'au moins 3 mètres en respectant la règle de la hauteur divisée par deux.

En zone UE, une distance d'au moins 5 mètres est imposée par rapport aux limites séparatives en respectant la règle de la hauteur divisée par deux.

En UH, les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou avec un retrait d'au moins 3 mètres en respectant la règle de la hauteur divisée par deux.

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. La distance a été fixée à 3 mètres.

ii. Zone 1AU

La hauteur maximale fixée par le règlement est la même qu'en U, et il n'est pas fixé de règles pour les CINASPIC.

iii. Zone Agricole

En zone agricole, la hauteur absolue des constructions à usage d'activité agricole est limitée à 15 mètres. La limite de hauteur des constructions à usage d'habitation est fixée à R+1+Combles ou R+2

afin de limiter les impacts sur le paysage. Il est également précisé que les annexes et les extensions ne peuvent pas avoir une hauteur plus importante que la construction principale.

Dans le secteur Ae, une hauteur maximale de 15m a été fixée, dans l'objectif d'atténuer l'impact des futures constructions par rapport au tissu bâti.

Pour les constructions agricoles, il est précisé qu'elles devront respecter un recul de 10m minimum. Ce retrait est porté à 15m minimum lorsqu'il s'agit d'une route départementale.

Les constructions à usage d'habitation devront être implantées selon les mêmes dispositions que celles observée en zone urbaine.

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 3 mètres.

Enfin, sur une même unité foncière, doit toujours être aménagée une distance minimale de 3 mètres 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.

iv. Zone Naturelle

Au sein de la zone N, les extensions et annexes devront avoir un recul au moins identique à celui de la construction.

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.

Ainsi, il est précisé en zone urbaine :

Façades : Celles-ci devront être réalisées en harmonie avec les constructions avoisinantes et devront être intégrées dans le paysage dans lequel elles s'insèrent.

Toitures : Les couleurs vives sont interdites. Les toitures terrasses et végétalisées sont autorisées.

Extensions et annexes : Celles-ci devront être réalisées en harmonie avec la construction principale et s'intégrer dans le paysage.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

- **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-bâtis 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 composts, 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. Cette règle est édictée pour des raisons esthétiques.

En zone agricole, il est précisé que les nouvelles constructions devront être entourées d'aménagements paysagers afin de les intégrer au paysage environnant. Cette disposition n'est pas applicable aux serres.

Pour la zone à urbaniser, il est précisé qu'il conviendra d'aménager au moins 10% d'espaces verts au sein de la zone.

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.

En zone U, il est ainsi précisé :

Sous-secteurs	Règles
Nouvelle construction à usage d'habitation et changement de destination	
Ua	2 places de stationnement (garage compris)
Ub	2 places de stationnement (hors garage)
Um	2 places de stationnement (garage compris)
Toute autre destination ou sous destinations	
Tous les secteurs	Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées : - Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules

	- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs
Immeubles d'habitations et de bureaux – Stationnement des cycles	
Tous les secteurs	Bureaux : 3 places par tranche de 100m² de surface de plancher créée. Stationnement des cycles : Des espaces de stationnement, clos et couverts, pour les cycles devront être aménagés.

La différence de place minimale de stationnement entre les secteurs est expliquée par la différence de densité entre les zones. En effet, il est plus compliqué d'aménager des places en Ua et Um.

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).

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 eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles... »

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.

Elles sont classées en deux catégories :

- *Les eaux pluviales qui peuvent être rejetées dans le milieu naturel sans épuration préalables sont celles qui ne contiennent aucune substance susceptible de nuire au milieu naturel,*
- *Les eaux pluviales contaminées sont celles qui ne respectent pas les critères de qualité et ne peuvent donc pas être rejetées au milieu naturel.*

Afin d'appliquer une gestion maîtrisée de l'eau, la mise en place de moyens d'économie et de récupération de l'eau (exemple : bac de récupération des eaux de pluie) est obligatoire. »

- ***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.

V. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES PAR LE PLUI

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, 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).***

La commune d'Hulluch disposait d'un plan local d'urbanisme approuvé en 2010.

Le plan de zonage a entièrement été revu afin de :

- **Simplifier les dénominations des zones dans un objectif de simplification de la lecture et de la compréhension :**

CARACTERES DE ZONES :

UC : Il s'agit d'une zone urbaine mixte de densité moyenne.

UCi : Il s'agit d'un secteur de la zone UC touché par le risque d'inondations.

UCp : Il s'agit d'un secteur de la zone UC touché par le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable.

UCip : Il s'agit d'un secteur de la zone UC touché par le risque d'inondations et par le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable.

UD : Il s'agit d'une zone urbaine mixte de faible densité.

UH : Il s'agit d'une zone urbaine dédiée aux équipements d'intérêt collectif.

UHip : Il s'agit d'un secteur de la zone UH touché par le risque d'inondations et par le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable.

UJ : Il s'agit d'une zone urbaine accueillant des activités économiques.

1AU : Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à une urbanisation mixte à court ou moyen terme.

1AUe : Il s'agit d'une zone d'urbanisation à court ou moyen terme destinée à l'accueil d'activités économiques.

1AUh : Il s'agit d'une zone d'urbanisation à court ou moyen terme destinée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif.

2AU : Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à une urbanisation mixte à long terme.

A : Il s'agit d'une zone à vocation exclusivement agricole.

Ap : Il s'agit d'un secteur de la zone A touché par le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable.

Aip : Il s'agit d'un secteur de la zone A touché par le risque d'inondations et par le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable.

N : Il s'agit d'une zone naturelle protégée.

Ni : Il s'agit d'un secteur de la zone N touché par le risque d'inondations.

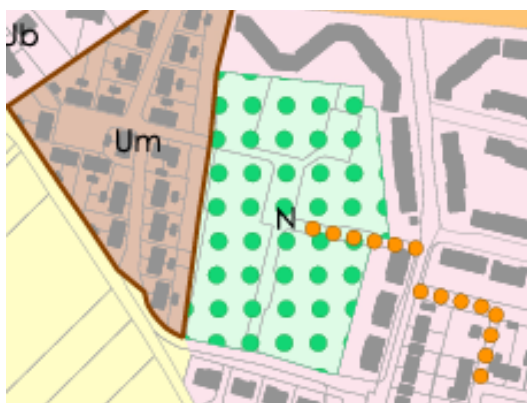
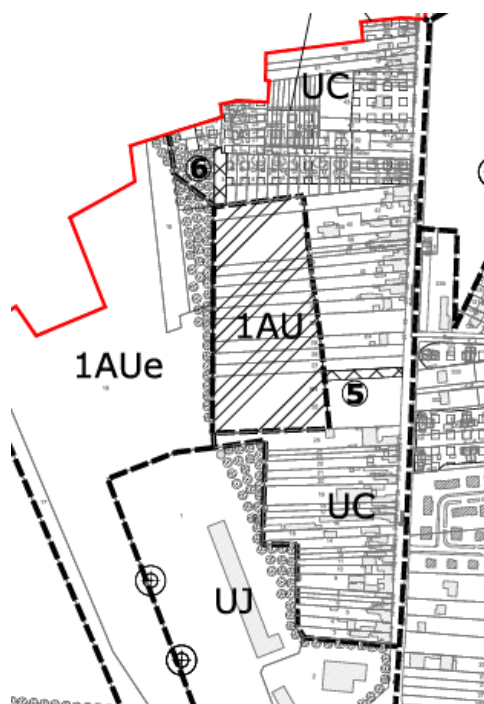
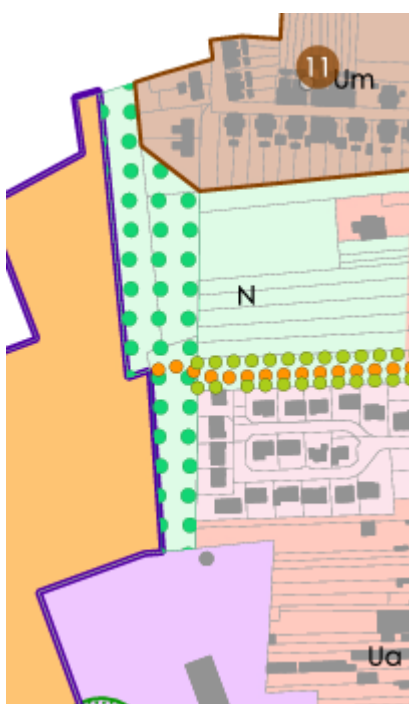
Nip : Il s'agit d'un secteur de la zone N touché par le risque d'inondations et par le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable.

Nhip : Il s'agit d'un secteur de la zone N comprenant une construction existante isolée. Ce secteur est touché par le risque d'inondations et par le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable.

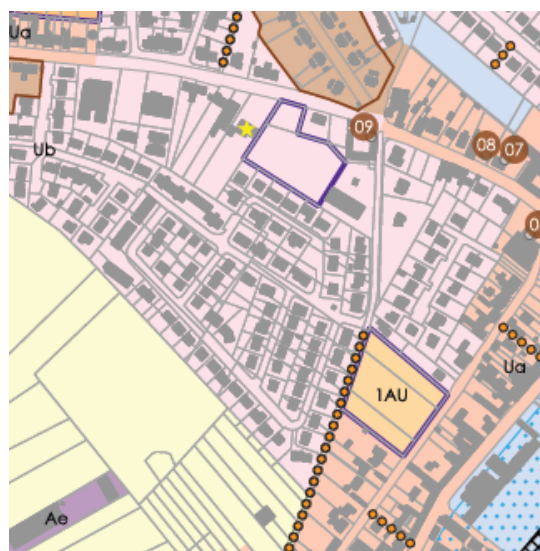
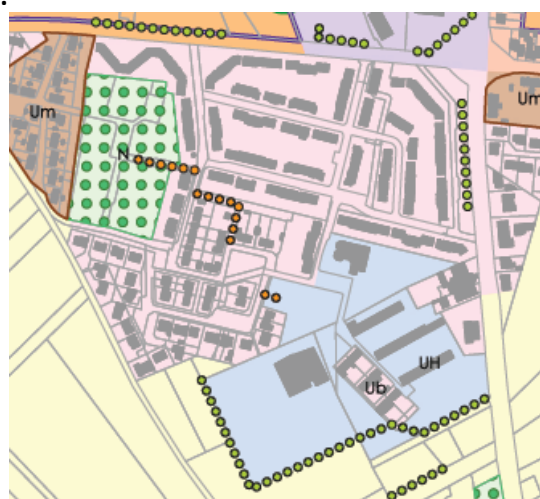
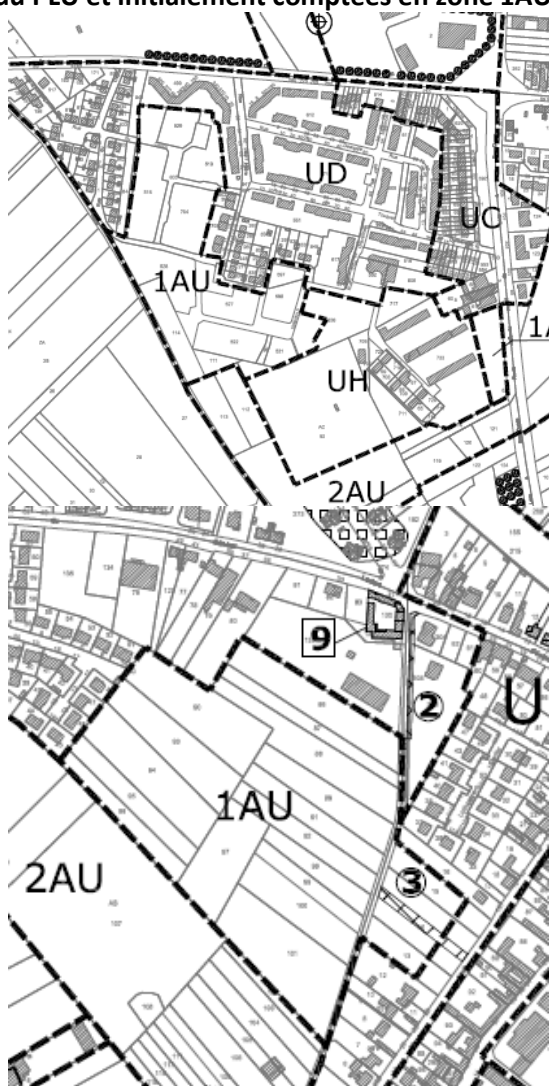
Limites des zones

- Ua : Zone urbaine mixte, correspondant au centre ancien
- Ub : Zone urbaine mixte, correspondant aux extensions plus récentes
- Um : Zone urbaine correspondant aux cités minières
- UE : Zone urbaine correspondant aux zones d'activités industrielles, artisanales et commerciales
- UH : Zone urbaine à vocation d'équipements publics et sportifs
- 1AU : Zone à urbaniser destinée au développement de l'habitat
- 1AUR : Zone à urbaniser mixte en renouvellement urbain
- A : Zone agricole
- Ae : Secteur de la zone agricole correspondant aux activités économiques isolées dans la plaine agricole
- N : Zone naturelle

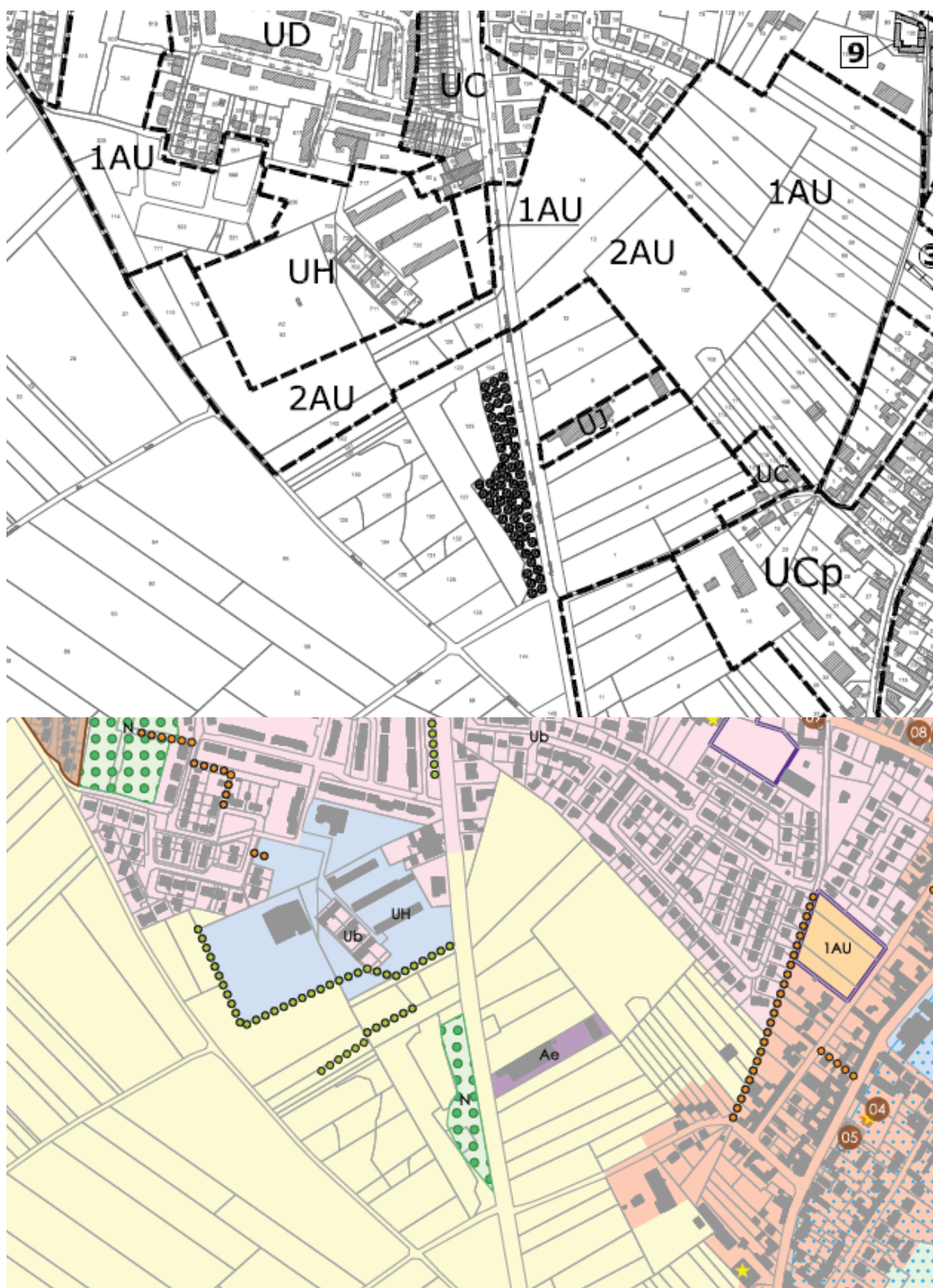
- Intégrer des espaces naturels à préserver :



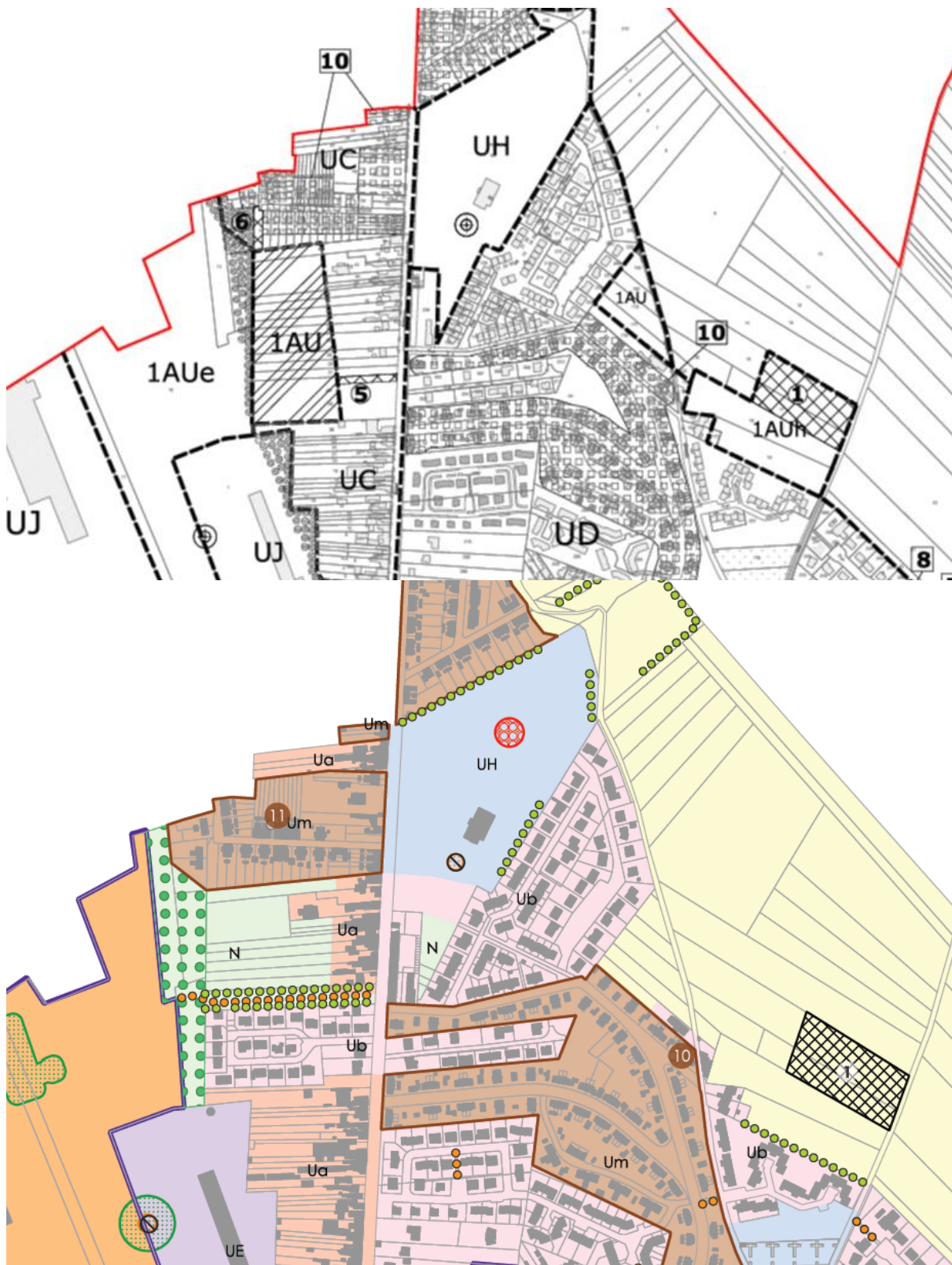
- Intégrer aux zones urbaines les opérations d'aménagement réalisées depuis l'approbation du PLU et initialement comptées en zone 1AU :



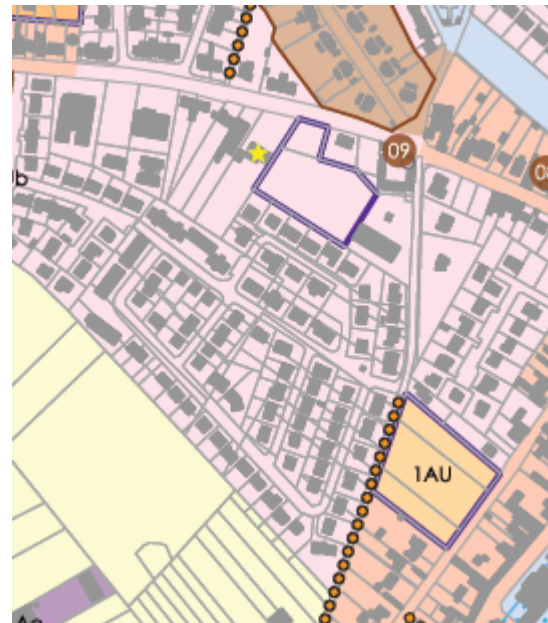
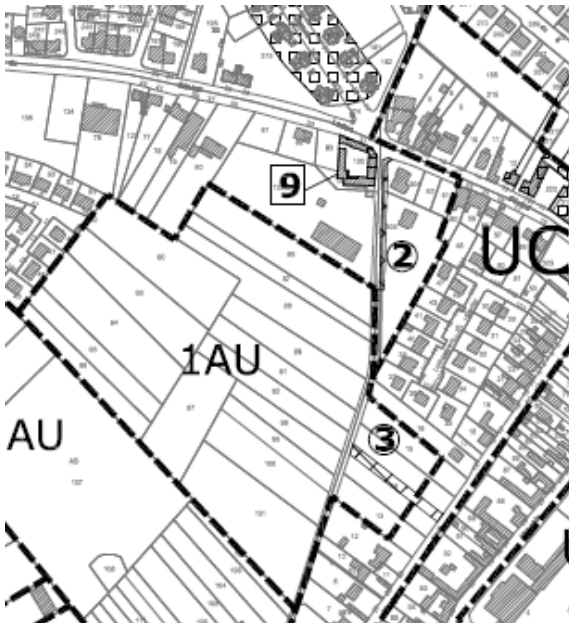
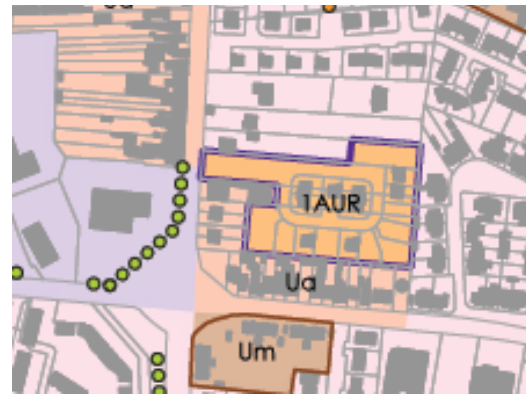
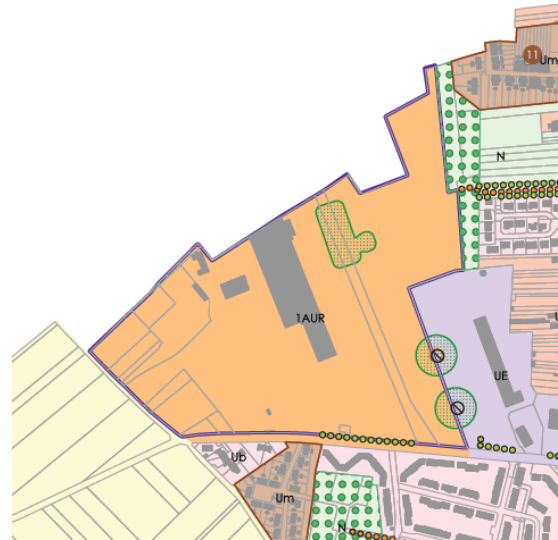
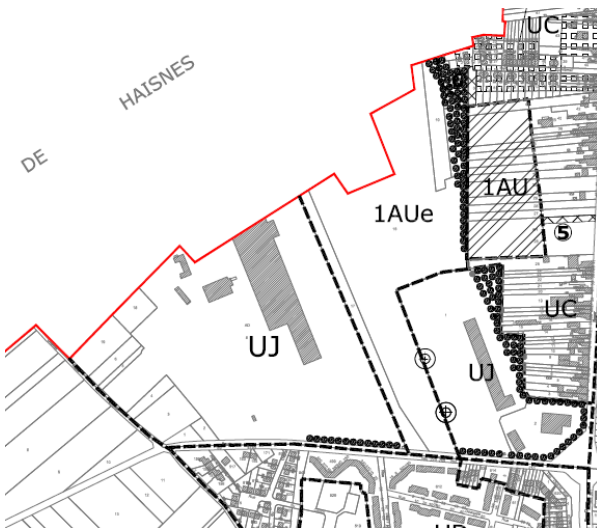
- Supprimer les zones 2AU, caduques et ne correspondant plus aux projets de la commune :



- Supprimer les zones 1AU ne correspondant plus aux objectifs de la commune :



- Redéfinir les périmètres des zones de projet correspondant aux zones 1AU dans le présent projet de PLU :



- Ajouts de protection des linéaires végétalisés et des chemins au titre du code de l'urbanisme :

Éléments à protéger

- Élément à protéger au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme : Chemins piétonniers
- Élément de patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : Cours d'eau
- Élément de patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : Linéaire végétalisé
- Élément de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Espace boisé à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Au total, les modifications des surfaces du zonage peuvent être comparées comme suit (surface exprimée en hectare) :

SURFACES DES ZONES DU PLU				SURFACES DES ZONES DU PLU - Révision générale			Différence
Zones urbaines	UC	54,9	132,6	Ua	38,825	123,298	-9,302
	UD	49		Ub	49,987		
	UJ	16,4		UE	4,938		
	UH	12,3		UH	13,315		
				Um	16,233		
Zones à urbaniser	1AU	13,3	31,9	1AU	0,767	19,182	-12,718
	1AUe	7		1AUR	18,415		
	1AUh	2,3					
	2AU	9,3					
Zone agricole	A	358,5	358,5	A	376,718	377,153	18,653
				Ae	0,435		
Zones naturelles	N	50,9	51	N	55,253	55,253	4,253
	Nh	0,1					

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).

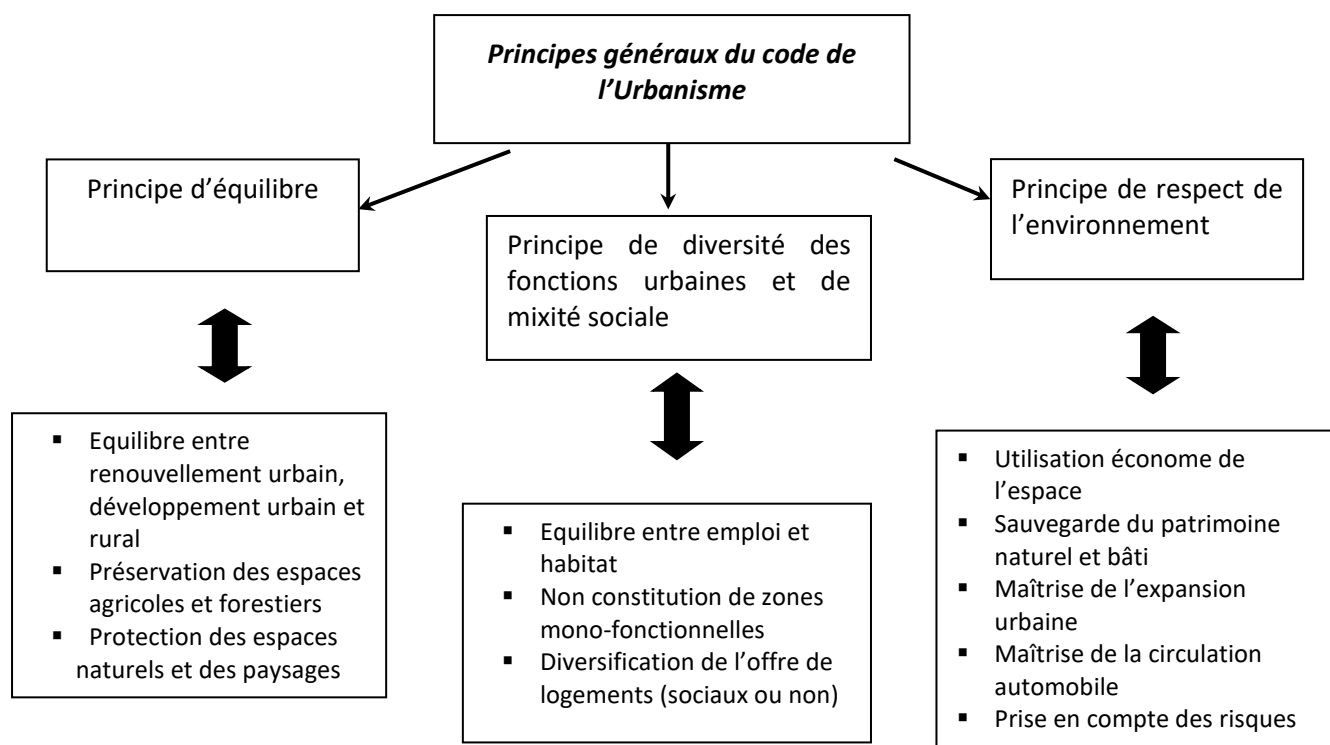
- Articles 1 et 2 : Les occupations et installations ont été revues selon chaque zone.
En zone agricole, les occupations et utilisations du sol autorisées sont plus nombreuses pour permettre la diversification des activités agricoles. Quant aux habitations, le règlement précise que seules sont admises les habitations indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant. Enfin, le règlement n'autorise les affouillements et exhaussements que s'ils sont nécessaires pour la réalisation des constructions ou types d'occupation autorisés.
- Article 3 : La rédaction a été revue et complétée.

- 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 : L'article a été revu dans un souci de simplification de la lecture.
- Article 7 : L'article a été revu dans un souci de simplification de la lecture.
- 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 afin de faciliter la prise en compte dans les nouveaux projets.
- Article 13 : Les essences locales sont imposées, 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.

VI. 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.



Le PLU contribue à atteindre ces principes, notamment :

- En autorisant un développement urbain du territoire adapté à sa taille et à sa situation géographique, reposant sur le principe de mixité fonctionnelle,
- En privilégiant un développement urbain axé sur une politique de renouvellement urbain et de densification des parties actuellement urbanisées : les dents creuses ont été prises en compte dans le calcul des besoins d'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones (zones 1AU pour Pernes ou U en extension pour les autres communes).
- 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,
- En préservant les milieux écologiques d'intérêt et les éléments de corridors écologiques (principales entités boisées, cours d'eau et fossés, ...).
- En mettant en valeur la richesse du patrimoine urbain et paysager (protection des éléments de patrimoine urbain remarquables ...).
- 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.

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 et d'une cartographie.

Extrait des servitudes sur la commune



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 ».

a. Le SCOT de Lens Liévin Hénin Carvin

Dans ce cadre, le PLU d'Hulluch est couvert par le SCOT de Lens Liévin Hénin Carvin.

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.

- 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.

Outre le SCOT, l'analyse des autres documents supracommunaux (SAGE, SDAGE, SRCE...) est effectuée dans l'évaluation environnementale.

Le tableau ci-dessous reprend l'ensemble des axes du DOO du SCoT, afin de démontrer de la prise en compte de ceux-ci par le PLU. Pour rappel, le SCOT opposable a été approuvé en 2008. La révision en cours de ce dernier n'est pas approuvée au jour de la rédaction de cette partie.

Orientations et sous-dispositions du SCOT en vigueur		Prise en compte dans le PLU d'Hulluch
Les orientations environnementales		
1. Préserver, valoriser et révéler le cadre de vie et le patrimoine	1.1 Préserver le patrimoine naturel et agricole	Par son projet de PLU, la commune d'Hulluch a porté une attention particulière à la préservation maximale des terres agricoles et naturelles. Dans l'ensemble de ses zones de projet, seule une parcelle est catégorisée comme agricole. Notons que l'impact de ce projet sur les terres agricoles et naturelles est bien moins important que ce qui était prévu dans le PLU précédent en termes de consommation d'espace.
	1.2 Mettre en valeur le paysage	Le territoire dispose de grandes étendues de zones agricoles et naturelles protégées par un zonage A et N au sein du présent projet de PLU. Les OAP des sites de projets sont accompagnées de prescriptions paysagères permettant une meilleure intégration de ces derniers dans le paysage et l'environnement hulluchois. La commune porte également une attention particulière à la valorisation des entrées de ville.
	1.3 Mettre en valeur le patrimoine	Les cités minières et les éléments de patrimoine urbain remarquables identifiés par la commune font l'objet de secteurs spécifiques et de protection au titre du code de l'urbanisme le cas échéant.
2. Assurer la santé publique	2.1 Prévenir les risques naturels	Le projet de PLU est compatible avec le PDU (CF. évaluation environnementale). De plus, des prescriptions et recommandations d'aménagement sont présentes au sein des secteurs d'OAP et dans le règlement écrit de la commune notamment en termes de transition énergétique et de développement des modes actifs. Les risques d'inondations sont également pris en compte dans l'ensemble des pièces avec notamment des dispositions dans le règlement écrit.
	2.2 Prévenir les risques technologiques et industriels	La commune n'est pas concernée par un PPRT. Les risques miniers présents au sein du territoire sont identifiés au plan de zonage et accompagnées de prescriptions au sein du règlement.

	2.3 Gérer et prévenir les nuisances	La cartographie des voiries bruyantes est présente au sein du rapport de présentation tome 1.
	2.4 Gérer et protéger la ressource en eau	La commune dispose d'un captage d'eau potable dont la DUP est en cours. Le règlement préconise l'infiltration des eaux à la parcelles ainsi que des aménagements perméables notamment en termes de stationnement et d'espaces libres de construction.
Les orientations du développement urbain		
1. Habitat et qualité au service du développement urbain	1.1 Produire une offre résidentielle suffisante et diversifiée pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs	La croissance de 3% envisagée par la commune permettra d'anticiper le phénomène de desserrement des ménages, du renouvellement du parc de logements et de permettre l'arrivée de nouvelles familles tout en respectant les capacités des équipements et infrastructures communales.
	1.2 Assurer un développement urbain cohérent et de qualité	Le choix des zones de projet est le fruit d'une réflexion menée suite à l'étude de densification. Les zones de projet choisies sont situées en cœur d'ilot au sein d'un tissu urbain dense ou en renouvellement urbain au sein de friches bâties. Les orientations définies au sein des OAP permettront une intégration qualitative des futures constructions. Les densités sont retranscrites au sein des OAP.
	1.3 Conduire une politique foncière à la hauteur de l'ambition et des besoins	Une étude de densification a été réalisée afin de déterminer les possibilités de construction au sein du tissu bâti. Les zones à urbaniser permettent de satisfaire aux besoins en logements identifiés. Notons que plusieurs opérations constituent du renouvellement urbain.
2. Favoriser une offre commerciale équilibrée	2.1 Mettre en œuvre des stratégies de rééquilibrage du maillage commercial	Le PADD affirme la volonté de la commune de maintenir et renforcer les zones d'activités et de commerces au sein de la centralité afin de permettre leur accès à l'ensemble des habitants.
	2.2 Rechercher en priorité le maintien d'une densité et d'une diversité du commerce des centres villes	La zone urbaine est mixte afin de permettre l'implantation de commerces et services de proximité, et donc de conforter l'offre commerciale sur la commune.

	2.3 Conforter l'attractivité des grands pôles commerciaux du territoire	La commune n'est pas concernée.
3. Les transports et déplacements	3.1 Améliorer l'accessibilité et la desserte du territoire dans le cadre de l'Aire Métropolitaine	La commune n'est pas directement concernée.
	3.2 Structurer le corridor est/ouest et organiser la mobilité interne	La commune n'est pas concernée par l'axe prioritaire du réseau de transports en commun en site propre. Néanmoins, elle est desservie par le réseau de transports en commun sur l'ensemble de son territoire.
	3.3 Favoriser l'interaction entre transport et urbanisme	La définition des zones de projet a pris en compte un critère de proximité avec le réseau de transports en commun.
	3.4 Hiérarchiser la voirie	Des prescriptions en termes d'accès et de voirie sont présentes au sein des OAP et du règlement de chaque zone. Il est notamment prévu que les voies créées devront être accompagnées d'un cheminement doux, favorisant ainsi le partage des voies.
	3.5 Développer les modes de déplacements doux : vers un nouveau partage de l'espace public	Les chemins ont été protégés au plan de zonage au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme. Les OAP prévoient également la réalisation de liaisons douces. Des prescriptions concernant le stationnement des cycles sont indiquées dans le règlement.
Les orientations du développement économique		
1. Affirmer l'excellence industrielle du territoire	1.1 Promouvoir une stratégie globale d'implantation des activités	La zone de projet en renouvellement de la friche Wienerberger prévoit la création d'une zone mixte. Ce projet de l'Agglomération entre en dans les dispositions du présent axe.
	1.2 Structurer l'offre en parcs d'activités	
	1.3 Renforcer l'industrie et développer les filières et les pôles d'excellence	La commune n'est pas directement concernée.
	1.4 De la zone au parc	En cas de nouvelles constructions au sein des zones d'activités, des prescriptions en termes d'intégration paysagère sont imposées (aspect des constructions, clôtures...) au sein du règlement écrit.
2. Préserver une agriculture dynamique	2.1 Favoriser la pérennité des exploitations agricoles	Le diagnostic agricole a été pris en compte dans le choix des zones de projet. Aucun projet agricole n'a été recensé au sein de ces parcelles.
	2.2 Encourager l'innovation dans les activités agricoles	Le règlement autorise l'ensemble des domaines compatibles avec l'activité agricole.

		La commune dans son PADD porte une attention particulière à la préservation et à la diversification des activités agricoles du territoire.
3. Développer les équipements et les services	3.1 Mettre en place un plan de développement des Technologies d'Information et de Communication	Le règlement prévoit, pour les projets créant une nouvelle voirie, la pose de fourreaux pour la fibre optique
	3.2 Créer les conditions favorables pour un développement touristique du territoire	Les cheminements doux sont préservés au sein du plan de zonage et du règlement. Par ailleurs, la commune porte une attention particulière à leur préservation, valorisation et leur entretien.
	3.3 Développer les équipements et les services à la population	La commune souhaite préserver et développer les équipements et services déjà présents afin de les rendre accessibles à tous les habitants notamment en prévoyant plus de proximité.

b. Compatibilité avec le PLH 3 de Lens Liévin Hénin Carvin

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) définit pour une durée de 6 ans les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et à assurer entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre.

La commune d'Hulluch est concernée par le PLH 3 approuvé le 22 juin 2023 et est exécutoire depuis le 6 octobre 2023 :

Le PLH analyse les potentiels fonciers sur les communes du territoire à l'échelle intercommunale. Concernant les zones U et 1AU des PLU, le PLH tient compte soit :

- Du nombre de logements dans les opérations aménagées ou en cours depuis 2014 ;
- Du nombre de logements dans les opérations dont la programmation est connue ;
- En appliquant une densité moyenne de 20 logements par hectare pour les opérations dont la programmation n'est pas connue (zones 1AU sans projet à ce jour, ou dont le projet n'a pas été communiqué). Cette densité correspond à la densité moyenne observée sur les opérations réalisées entre 2014 et 2020 sur l'ensemble de la CALL (sachant que les densités affichées dans le SCOT adopté en 2008 pourraient prochainement être remises en question dans le cadre de la révision du document d'urbanisme).

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, les documents du PLU doivent être compatibles avec le PLH. Cela n'implique donc pas une retranscription identique des dispositions du PLH au sein du PLU mais simplement une notion de non-contrariété des dispositions du PLH par le PLU.

Par ailleurs, au titre du Code de l'urbanisme, le PLU ne serait être considéré comme illégal dès lors qu'il prévoit la construction de plus de logements que les obligations minimales prévues au PLH (**article L.131-4 du Code de l'urbanisme**).

Article L.131-4 du Code de l'urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ;

3° Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient. ».

Version en vigueur depuis le 01 avril 2021

Compte tenu de l'analyse menée concernant les objectifs de production de logements neufs sur la commune d'Hulluch, le PLH prévoit une enveloppe de 133 logements sur une période de 6 ans pour la commune d'Hulluch. Le PLH prévoit à ce titre l'équivalent de 8 logements en accession libre.

Objectifs de production par groupe et par commune :

Publié le 28/06/2023
ID : 062-246200364-202

Communes	Objectif PLH 6 ans	Objectif PLH annuel	Dont logements sociaux		Dont logements en accession libre		Dont logements en accession sociale		Dont logements spécifiques	
			nb	%	nb	%	nb	%	nb	%
Lens	1116	186	447	40%	413	37%	123	11%	145	13%
Liévin	1152	192	199	17%	618	54%	127	11%	208	18%
Groupe 1	2268	378	646	30%	1031	44%	250	11%	353	15%
Avion	341	57	105	31%	173	51%	38	11%	25	7%
Billy-Montigny	180	30	75	41%	45	25%	10	6%	50	28%
Bully-les-Mines	175	29	83	47%	93	53%	0	0%	0	0%
Fouquières-lez-Lens	85	14	11	13%	30	35%	18	21%	26	31%
Grenay	24	4	8	35%	2	7%	0	0%	14	58%
Harnes	246	41	109	44%	106	43%	0	0%	31	13%
Mazingarbe	177	30	23	13%	139	79%	0	0%	15	9%
Méricourt	114	19	60	52%	44	39%	0	0%	10	9%
Noyelles-sous-Lens	174	29	50	29%	94	54%	30	17%	0	0%
Sallaumines	251	42	51	20%	131	52%	33	13%	37	15%
Wingles	283	47	106	38%	177	62%	0	0%	0	0%
Groupe 2	3050	342	660	33%	1033	50%	129	6%	208	10%
Aix-roulette	41	7	6	14%	35	86%	0	0%	0	0%
Angres	16	3	0	0%	16	100%	0	0%	0	0%
Azeux-sous-Lens	222	37	102	46%	102	46%	0	0%	18	8%
Hulluch	133	22	0	0%	8	6%	0	0%	125	94%
Eleu-dit-Leauwette	35	6	20	58%	15	42%	0	0%	0	0%
Estévelles	104	17	28	27%	20	19%	31	30%	25	24%
Loison-sous-Lens	205	34	64	31%	93	45%	48	23%	0	0%
Loos-en-Gohelle	164	27	38	23%	58	36%	68	41%	0	0%
Meurchin	23	4	20	89%	0	0%	3	11%	0	0%
Pont-à-Vendin	110	18	10	9%	63	57%	37	34%	0	0%
Sains-en-Gohelle	131	22	0	0%	102	78%	0	0%	29	22%
Vendin-le-Vieil	38	6	18	47%	11	28%	0	0%	9	25%
Groupe 3	1222	203	306	24%	523	38%	187	12%	206	26%
Vimy	40	7	11	26%	27	67%	0	0%	3	7%
Ablain-Saint-Nazaire	0	0	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Villers-au-Bois	2	0	0	0%	2	100%	0	0%	0	0%
Bénifontaine	7	1	0	0%	0	0%	0	0%	7	100%
Bouvyghy-Boyeffles	75	13	13	17%	47	62%	8	11%	7	9%
Givendy-en-Gohelle	47	8	13	28%	24	52%	3	7%	6	12%
Gouy-Servins	5	1	0	0%	5	100%	0	0%	0	0%
Servins	5	1	0	0%	5	100%	0	0%	0	0%
Souchez	12	2	4	33%	0	0%	0	0%	8	67%
Acheville	15	3	0	0%	15	100%	0	0%	0	0%
Carency	0	0	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Groupe 4	208	36	41	20%	125	60%	11	6%	31	15%
CALL	6023	1004	1673	29%	2712	46%	565	9%	798	16%

Concernant la compatibilité du projet avec les orientations et actions du PLH :

Orientation 1 : Intervenir prioritairement sur le parc existant	
Action 1 : Réduire la vacance dans le parc privé et social	Les modifications apportées ne concourent pas à la réalisation de ces orientations. La commune dispose de peu de logements vacants.
Action 2 : Amplifier la lutte contre l’habitat indigne et dégradé	
Action 3 : Amélioration énergétique, adaptation, rapports locatifs : accompagner, renseigner	
Action 4 : Poursuivre les actions engagées dans le parc social	
Action 5 : Accompagner les copropriétés fragiles et anticiper les difficultés	
Orientation 2 : Planifier les opérations neuves afin de garantir leur réussite	
Action 6 : Décliner la production de logement sur le territoire	Les projets de logements prévus dans le cadre du PLU permettent de répondre aux besoins en termes de développement de la commune et d’attirer de nouvelles populations sur le territoire.
Action 7 : Coordonner les politiques de planification et accompagner les communes	Le PLU tient compte des diverses politiques en vigueur.
Action 8 : Aménager durablement le territoire en ciblant les secteurs prioritaires	La commune a mis l’accent sur la requalification de friches au sein des zones de projet. De manière générale, les projets de la commune sont situés au sein du tissu urbain.
Orientation 3 : Diversifier les produits de logements	
Action 9 : Développer l’accession sociale à la propriété	Le PADD prévoit de telles dispositions : « Améliorer le parcours résidentiel des habitants en favorisant le développement de logements multigénérationnels ».
Action 10 : Améliorer et diversifier l’habitat sénior	
Action 11 : Approfondir les besoins en logement des jeunes	
Action 12 : Compléter l’offre d’hébergement en ciblant les produits	
Action 13 : Expérimenter l’habitat adapté pour les gens du voyage	Le PLU ne concourt pas à la réalisation de cette action.
Orientation 4 : Mettre en œuvre le PLH dans une démarche partenariale	

Action 14 : Réaliser les actions du PLH dans une dynamique partenariale	Le projet intègre les divers partenaires intéressés au travers de rencontres thématiques favorisant échanges et interactions. Les acteurs ont été consultés plusieurs fois lors de cette procédure de révision générale.
Action 15 : Se doter des moyens humains et financiers nécessaires à la mise en œuvre du PLH	
Action 16 : Assurer le suivi-animation du PLH	
Action 17 : Créer un observatoire de l'habitat et du foncier	Le PLU n'est pas directement concerné.

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

Article L.153-27 du code de l'Urbanisme : « Six 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 ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, 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 porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent code. Dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1, cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan ».

La mise en place de ce dispositif de suivi permettra de conduire le bilan du PLU, 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	Objectif de croissance de 3% à l'horizon 2035.	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 fixé.	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		Source communale/intercommunale
Vacance des logements	Maintenir voire diminuer le taux de vacance.	Part des logements vacants dans le parc de logements total	Source communale/intercommunale Statistique INSEE
Renouvellement urbain	Urbanisation des gisements fonciers encore disponibles.		Source communale/intercommunale

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-bourg par une mixité fonctionnelle du tissu permise dans le règlement.	Nombre de services offerts à la population Evolution du nombre de commerces et des points de vente présents sur le territoire	Source communale/intercommunale 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 et des zones U: temporalité et qualité urbaine des opérations (paysagère, organisationnelle...)	Source communale/ intercommunale 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 et sur les zones d'extension en zone urbaine Surface dédiée au renouvellement urbain sur l'ensemble des terrains urbanisés.	Source communale/ intercommunale
Densité	Respecter les densités minimales imposées par les OAP et le SCoT.	Nombre de logements sur la surface totale consommée	Source communale/intercommunale

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/intercommunale Académie

Réseaux : électricité, eau potable, assainissement, défense incendie, voirie, numérique	Adapter les réseaux au développement de l'urbanisation	Travaux réalisés Connectivité des réseaux Population desservie	Gestionnaire des réseaux (SDIS...)
	Limiter la pression sur les réseaux existants Déploiement du numérique	Nombre de logements équipés d'un système de récupération de pluie Consommation d'eau à l'échelle de la commune	Source communale/intercommunale
Déchets	Diminuer le nombre de déchets, améliorer la collecte et traitement sélectif des déchets ménagers et assimilés	Evolution des quantités totales en tonnes de déchets par type de déchets et par type de consommateurs ; Volume des matériaux recyclés ; Nombre de logements équipés en point de composts et de tri.	Communauté de Communes

ORGANISATION COMMUNALE			
Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
Espaces publics	Assurer un traitement qualitatif des futures zones à urbaniser et des espaces verts Assurer la préservation des espaces de respiration Assurer un bon niveau de plantation dans les futurs projets (stationnement, places...).	Recensement des problèmes de stationnement le long des trottoirs ; Fréquentation des espaces publics et qualité ;	Source communale/intercommunale Terrain
	Respect des principes des OAP (desserte		

Site de développement urbain	organisation du bâti, paysage, gestion hydraulique de la zone, densité...) ; Intégration des futurs habitants à la vie communale.	Analyse de la correspondance projet/OAP	Source communale/intercommunale
Déplacements doux	Développer le maillage doux, recréer des liaisons douces entre les espaces de respiration ou entre les équipements publics principaux et les zones d'habitat.	Existence et valorisation des chemins et liaisons doux protégés au règlement. Nombre de chemins maillés et fréquentation.	Source communale/intercommunale Terrain
Transports collectifs	Faciliter l'utilisation des transports en commun.		
Sécurité	Sécuriser les déplacements piétons en libérant les trottoirs encombrés par du stationnement gênant. Poursuivre les actions de valorisation des entrées de ville.	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
	Franges paysagères et réglementation de l'aspect des constructions	Analyse de la mise en œuvre des OAP et du règlement	Terrain Source communale/intercommunale

Intégration paysagère des projets	(implantation, hauteur, façades...).		
--	--------------------------------------	--	--

MILIEUX PHYSIQUES ET NATURELS			
Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
Milieux sensibles : ZNIEFF de type 1 Boisements Zone à dominante humide	Améliorer et protéger la fonctionnalité écologique de ces espaces.	Présence des entités boisées existantes au moment de l'approbation du PLU. Présence d'essences locales.	Etude faune-flore-habitat Source communale/intercommunale Terrain
Ressource en eau	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/intercommunales

RISQUES ET NUISANCES			
Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
Inondation Cavités Autres risques recensés sur les communes	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/intercommunales 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 et les émissions de gaz à effet de serre.	Mesures de qualité de l'air et des émissions de gaz à effet de serre	ATMO
Energie	Diminuer la consommation énergétique des bâtiments. Privilégier l'apport d'énergies renouvelables. Favoriser un développement urbain économe en énergie (limitation des déplacements motorisés, bâtiments exigeants...).	Consommation de kWh par an et par km² Nombre de logements basse consommation et passifs Nombre de permis de construire dans des zones desservies par des équipements	Source communale/intercommunale Permis de construire Relevés de consommation