

III. MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

1. Les zones urbaines

Les dispositions réglementaires du PLUi traduites dans le règlement écrit et les documents graphiques ont été élaborées, d'une part, pour répondre aux objectifs en termes d'aménagement et d'urbanisme présentés dans le PADD, et d'autre part, pour répondre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme.

La délimitation des différentes zones relève d'une volonté d'homogénéisation et de clarté à l'échelle du territoire.

Pour chaque type de zones, une approche commune a donc été définie afin d'assurer la cohérence intercommunale.

- **Délimitation de la zone urbaine**

La définition de l'enveloppe urbaine a permis de délimiter les espaces déjà artificialisés des espaces agricoles ou naturels sur le territoire. C'est la limite sur laquelle il est nécessaire de se baser pour différencier les espaces urbains des espaces en extension (zones à urbaniser). Tout site à l'extérieur de l'enveloppe urbaine impacte donc le compte foncier.

Le dessin de l'enveloppe urbaine est également important pour déterminer la limite de la « dernière construction ».



Exemple de délimitation de la zone urbaine sur les communes d'Achiet-le-Grand et Bihucourt

Cependant, la limite de l'enveloppe urbaine ne peut suffire pour délimiter la zone constructible. Pour garantir la cohérence du tracé à l'échelle du territoire, le dessin de la zone urbaine s'appuie également sur le parcellaire. La

zone urbaine peut donc parfois dépasser sur de faibles surfaces la limite de l'enveloppe urbaine (en général des fonds de jardins). Comme le règlement prescrit des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, ces fonds de jardins ne seront pas urbanisés par l'implantation de logements et n'impacteront donc pas le compte foncier.

Ensuite, la prise en compte de l'occupation des sols est nécessaire pour délimiter la zone urbaine : en effet, le cadastre et le bâti ne suffisent pas car certains éléments n'apparaissent pas (cimetières, jardins, terrains de sports, cœurs d'îlot agricole ou naturel, campings...). Ainsi, une photo aérienne récente ainsi qu'un travail de terrain ont permis d'ajuster les enveloppes urbaines.

Aussi, lors de la rencontre des agriculteurs dans le cadre du diagnostic agricole, les sièges d'exploitation ont été identifiés, ce qui a permis de les détourner de la zone urbaine dans la définition du zonage.

Enfin, les documents d'urbanisme produits récemment sur le territoire (PLUi, PLU, cartes communales) ont fait l'objet de réflexion, d'arbitrages politiques, de consultations avec les habitants et les personnes publiques associées. Ce travail a donc été en partie pris en compte et a permis de préciser le zonage sur certains cas particuliers.

- **Les zones urbaines à vocation d'habitat**

La délimitation des différentes zones urbaines à vocation principale d'habitat s'appuie principalement sur les formes urbaines et sur l'armature urbaine inscrite au sein du PADD.

Au-delà de l'approche architecturale, l'objectif est de prendre en compte les formes et les caractéristiques des villages (parcellaire, découpage du sol, densités, usages et implantation des bâtis), afin d'avoir une traduction réglementaire cohérente avec les réalités du territoire.

En partant de l'analyse du territoire (et notamment de l'état initial de l'environnement et de l'analyse morphologique produite dans le cadre du diagnostic du PLUi), trois zones urbaines à vocation d'habitat ont été définies sur le territoire du Sud-Artois :

- **La zone UA** : Zone urbaine qui correspond aux tissus urbanisés centraux de Bapaume, des pôles-relais (Croisilles, Bucquoy, Achiet-le-Grand, Hermies, Bertincourt) et du pôle d'appui rural (Vaulx-Vraucourt). Cette zone est plus dense que les zones UB et UC. Elle comprend deux secteurs :
 - **UAa** : secteur de la zone UA concerné par les périmètres liés aux captages d'eau potable.
 - **UAi** : secteur de la zone UA concerné par le risque d'inondation.
- **La zone UB** : Zone urbaine qui correspond aux tissus urbains pavillonnaires de Bapaume, des pôles-relais (Croisilles, Bucquoy, Achiet-le-Grand, Hermies, Bertincourt) et du pôle d'appui rural (Vaulx-Vraucourt). Cette zone est moins dense que la zone UA mais plus dense que la zone UC. Elle comprend deux secteurs :
 - **UBa** : secteur de la zone UB concerné par les périmètres liés aux captages d'eau potable.
 - **UBi** : secteur de la zone UB concerné par le risque d'inondation.
- **La zone UC** : Zone urbaine qui correspond aux tissus urbanisés des 57 autres communes rurales. Cette zone est moins dense que les zones UA et UB. Elle comprend trois secteurs :
 - **UCa** : secteur de la zone UC concerné par les périmètres liés aux captages d'eau potable.
 - **UCc** : secteur de la zone UC concerné par les parcs de châteaux (Havrincourt, Morchies).
 - **UCi** : secteur de la zone UC concerné par le risque d'inondation.

Sur ces zones à vocation d'habitat, plusieurs objectifs ont été poursuivis :

- **Maintenir les densités bâties**, en respectant les caractéristiques et les spécificités des tissus existants. La définition de ces trois zones urbaines permet de retranscrire un gradient de densité s'exprimant notamment au regard des hauteurs observés et de l'implantation des constructions par rapport à l'alignement et par rapport aux emprises publiques.
- **Respecter les principes d'implantation et les gabarits du bâti existant**. Sur les zones plus denses et notamment la zone UA, le but recherché est de conserver le principe d'un front bâti et l'implantation en limites séparatives latérales. Pour les autres zones urbaines, il s'agit d'adapter les reculs à mettre en place et de prévoir la localisation des extensions et annexes sur les parcelles.
- **Favoriser la mixité fonctionnelle** et consolider les fonctions de centralité. L'ensemble des zones urbaines sont à dominante habitat. Néanmoins, le règlement s'adapte pour favoriser la mixité des fonctions et permettre l'implantation de commerces, bureaux, artisanat dans ces zones urbaines à vocation principale d'habitat.
- **Optimiser la constructibilité des terrains**. Le territoire ayant un caractère à dominante rurale, on retrouve des parcelles de grandes tailles présentant parfois une profondeur importante. C'est pourquoi, le règlement favorise les possibilités de construire en second rideaux dans les villages, sous réserve de disposer d'une largeur de façade suffisante pour créer un accès pour la parcelle située en arrière de la première.

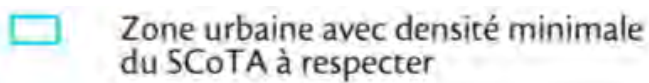
Il convient d'ajouter que chaque commune n'est pas obligatoirement concernée par l'ensemble de ces trois zones urbaines. En effet, le zonage et le règlement doivent être cohérents avec la typologie des communes et les objectifs de densités déclinés dans le projet de territoire.

Les zones urbaines contiennent de petites surfaces de projet, desservies par les réseaux (dents creuses notamment). Ces petits sites de projet sont situés au sein de l'enveloppe urbaine ou en continuité de celle-ci. Malgré leur classement en zone U, ces parcelles impactent le compte foncier, puisqu'elles sont comptées comme faisant partie des disponibilités du tissu urbain.

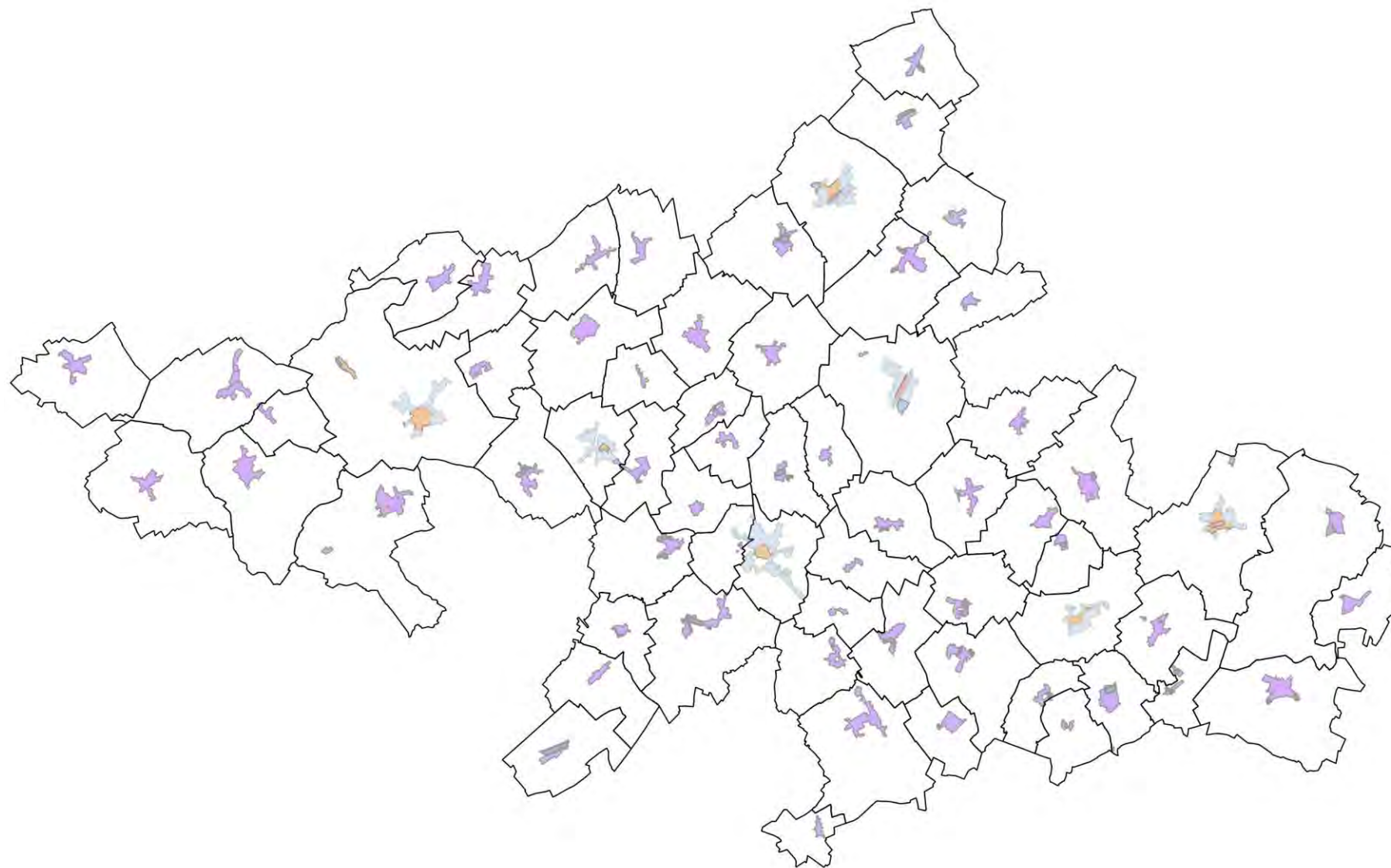
Certaines parcelles intégrées aux **zones urbaines sont concernées par une obligation de densité**. Le cas échéant, elles doivent respecter les densités minimales prescrites par le SCoT de l'Arrageois :

- Pour le pôle central de Bapaume : 24 log/ha minimum.
- Pour les pôles-relais : 20 log/ha minimum.
- Pour le pôle d'appui rural de Vaulx-Vraucourt : 18 log/ha minimum.
- Pour les communes rurales : 16 log/ha minimum.

Au zonage, ces parcelles sont identifiées de la façon suivante :



Export de toutes les zones UA, UB et UC du zonage :



- **Les zones urbaines spécifiques**

On compte trois types de zones urbaines spécifiques sur le territoire :

- **La zone UD** : Zone urbaine à vocation d'équipements. Elle comprend deux secteurs :
 - **UDa** : secteur de la zone UD concerné par les périmètres liés aux captages d'eau potable.
 - **UDi** : secteur de la zone UD concerné par le risque d'inondation.
- **La zone UE** : Zone urbaine qui correspond aux zones dédiées au développement économique. Elle comprend également deux secteurs.
 - **UEa** : secteur de la zone UE concerné par les périmètres liés aux captages d'eau potable.
 - **UEi** : secteur de la zone UE concerné par le risque d'inondation.
- **La zone UJ** : Zone urbaine à vocation de jardins.

Justification de la zone UD : Cette zone identifie les équipements d'intérêt collectif et de service public sur le territoire. L'objectif est ici de conforter les activités présentes sans leur permettre d'évoluer vers de l'habitat ou des vocations économiques.

Justification de la zone UE : En complément du commerce de proximité et des activités de services disséminés en cœur de village, la CCSA dispose de plusieurs zones économiques existantes. L'objectif du PLUi est de les conforter afin de soutenir la création d'emploi et d'activités sur le territoire. Ainsi, la zone UE permet :

- D'identifier les activités existantes composant l'armature économique du territoire, afin de permettre leur maintien et leur développement tout en assurant une bonne intégration paysagère.
- De favoriser la mixité d'activités économiques (implantation de bureaux, de commerces, de services, d'activités tertiaires...).
- De ne pas créer de nuisances. Localisées généralement en continuité du tissu urbain, l'absence de nuisance pour les habitations les plus proches est un pré-requis indispensable afin d'assurer la cohabitation des occupations.

L'habitat n'y est pas strictement interdit, mais il devra répondre à la nécessité d'une présence permanente pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés sur la zone.

Justification de la zone UJ : Cette zone est destinée à identifier les zones de type jardin présents en site urbain, et permet d'éviter une densification trop importante des cœurs d'îlots répertoriés en zone UJ. Seuls les abris de jardins sont autorisés, sous réserve de respecter les règles édictées au règlement du PLUi.

Export de toutes les zones UD, UE et UJ du zonage :



2. Les zones à urbaniser

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère agricole ou naturel des communes destinés à être ouverts à l'urbanisation. Sont classées en zones 1AU les zones dont le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble dans le respect du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.

Les zones 1AU sont des zones à urbaniser à court-moyen terme, qui traduisent règlementairement les objectifs de développement fixés au sein du PADD. Elles se divisent en trois zones bien distinctes :

- **La zone 1AUa** : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat. Elle comprend deux secteurs :
 - o **1AUaa** : secteur de la zone 1AUa concerné par les périmètres de protection des captages d'eau potable.
 - o **1AUai** : secteur de la zone 1AUa concerné par le risque d'inondation.
- **La zone 1AUd** : Zone à urbaniser à vocation principale d'équipement.
- **La zone 1AUe** : Zone à urbaniser à vocation principale économique.

- **Localisation des zones AU**

77 sites sont inscrits en zone à urbaniser, soit à vocation principale d'habitat, soit d'économie, soit d'équipements.

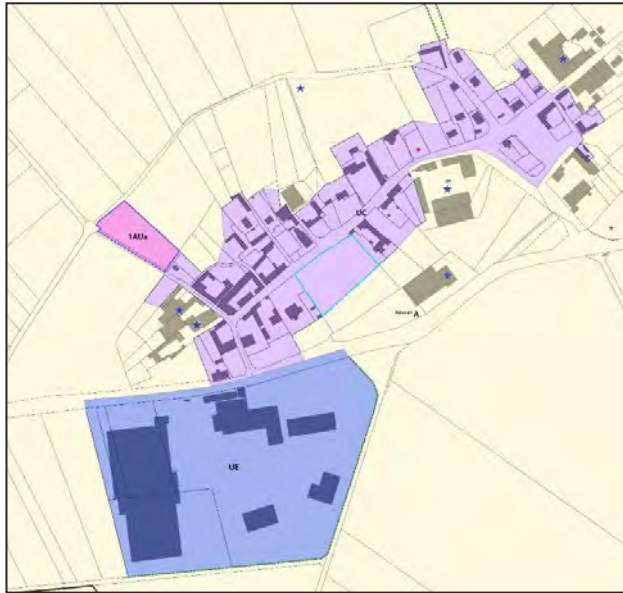
Toutes les zones à urbaniser ne se situent pas en extension ; certaines participent en effet aux objectifs du renouvellement urbain et à la réduction de la consommation foncière. Les autres zones 1AU sont situées, dans la grande majorité, sur des terres agricoles en contact directe avec l'enveloppe urbaine principale.

Le choix de la localisation des zones 1AU s'est réalisé avec les techniciens et les élus communaux et intercommunaux, dans une logique de continuité urbaine, en extension immédiate du tissu urbanisé équipé, disposant d'une desserte en réseaux suffisant. A noter également qu'une vigilance particulière a été portée afin de ne pas impacter les parcelles présentant un enjeu pour l'exploitation et les parcelles concernées une sensibilité environnementale. D'ailleurs, après le travail coproduit avec les techniciens et les élus communaux puis intercommunaux, plusieurs réunions ont été organisées avec les agriculteurs exploitant des terres sur le territoire, pour éviter ou limiter les impacts des sites à urbaniser sur les exploitations agricoles.

Pour les limites des sites à urbaniser implantés le long des voies, une profondeur de zone comprise entre 30 et 35 mètres a été prise, pour limiter la construction en second rideau dans les zones à urbaniser.

A noter également que certaines communes disposent de zones à urbaniser en extension du type « étalement linéaire ». Pour ces communes, les autres disponibilités ont été analysées, mais il s'agit dans chaque cas de la zone la plus adéquate et pertinente pour y développer de l'habitat (au vu des contraintes de risques et de nuisances, des contraintes environnementales, des contraintes de topographie, de la présence de talus, de la présence d'exploitations agricoles classées ou de la rétention foncière qui existe sur les autres terrains qui étaient initialement proposés...)

C'est le cas de Bancourt, Beugnâtre, Bihucourt, Chérisy, Favreuil et Martinpuich, dont les exports de plans zoomés sur les zones à urbaniser sont consultables ci-après.



Zone 1AU de Bancourt



Zone 1AU de Beugnâtre



Zone 1AU de Bihucourt



Zone 1AU de Chérisy



Zone 1AU de Favreuil



Zone 1AU de Martinpuich

Export de toutes les zones AU du zonage :



3. Les zones agricoles

Les textes réglementaires et législatifs sont venus renforcer les mesures de préservation et de valorisation des terres agricoles et naturelles (loi ALUR, loi LAAF, loi Grenelle II...).

Désormais, peuvent être classés en zone agricole les secteurs des communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La protection des terres agricoles et le maintien des exploitations sont des objectifs majeurs inscrits au PADD (« Soutenir l'agriculture dans ses projets et sa diversification et promouvoir le développement rural »). En plus de constituer une activité motrice de l'intercommunalité, les exploitants agricoles sont des acteurs permanents de l'entretien des paysages et du maintien des haies sur le territoire. Des secteurs sont particulièrement sensibles sur le Sud-Artois : il s'agit des entrées de village, des lisières de forêt et des auréoles bocagères.

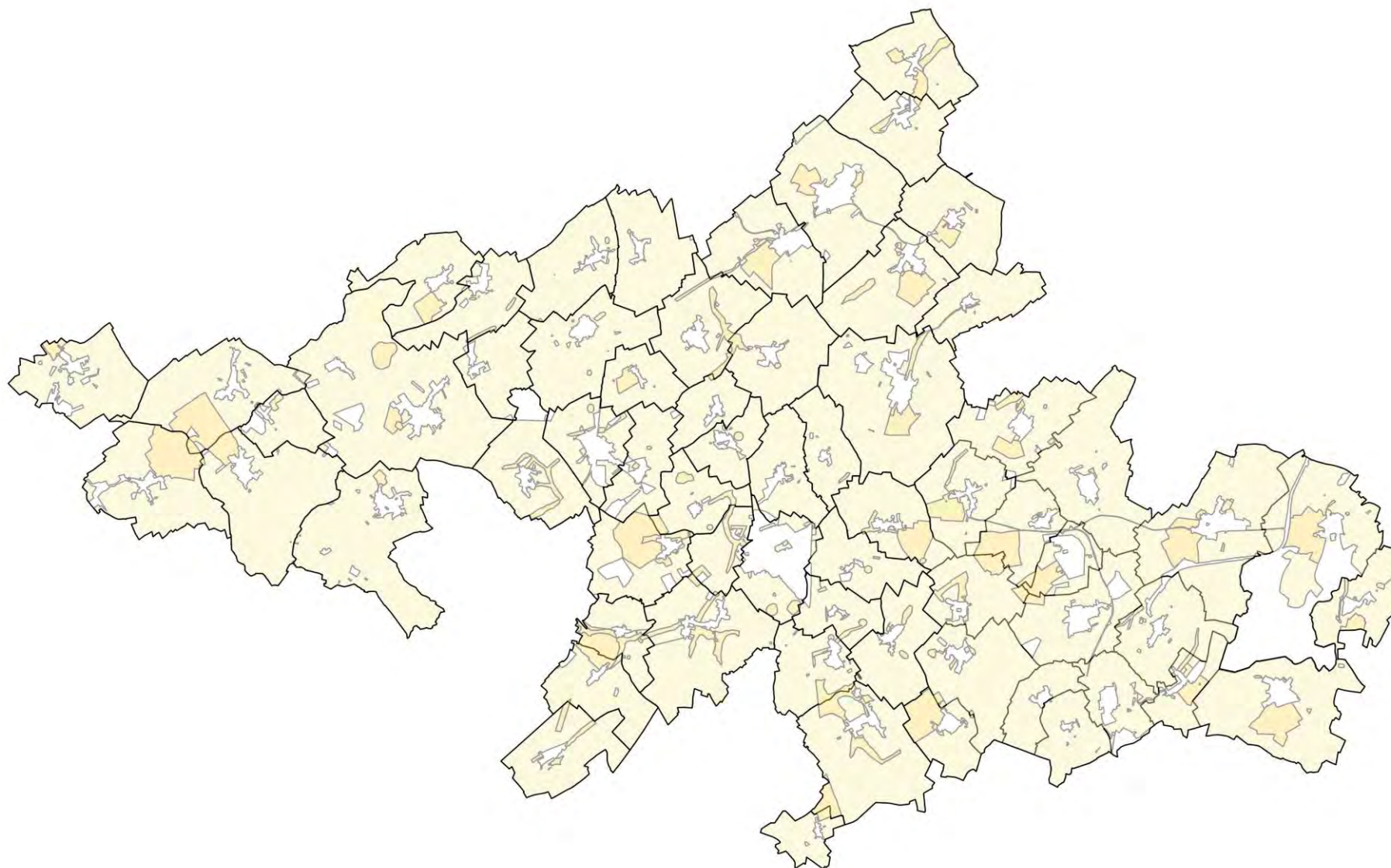
La zone agricole dispose de plusieurs secteurs :

- **Aa** : secteur agricole concerné par la zone de vulnérabilité du captage d'eau potable.
- **Ac** : secteur agricole à vocation de cimetière.
- **Ae** : secteur agricole à vocation économique.
- **Ai** : secteur agricole concerné par le risque d'inondation.
- **Al** : secteur agricole à vocation de loisirs.
- **Azh** : secteur agricole de zones humides (SAGE de la Sensée).

Sur chacun de ces secteurs, le dispositif réglementaire a été adapté afin de trouver le juste milieu entre la préservation des enjeux paysagers et naturels et la préservation et le développement des activités agricoles.

Notamment, le secteur Ae est inscrit sur les activités implantées en zone agricole mais qui n'ont pas de lien avec la vocation principale de la zone. Le règlement permet de conforter ces activités en autorisant leur extension, mais aucune nouvelle activité ne peut être créée.

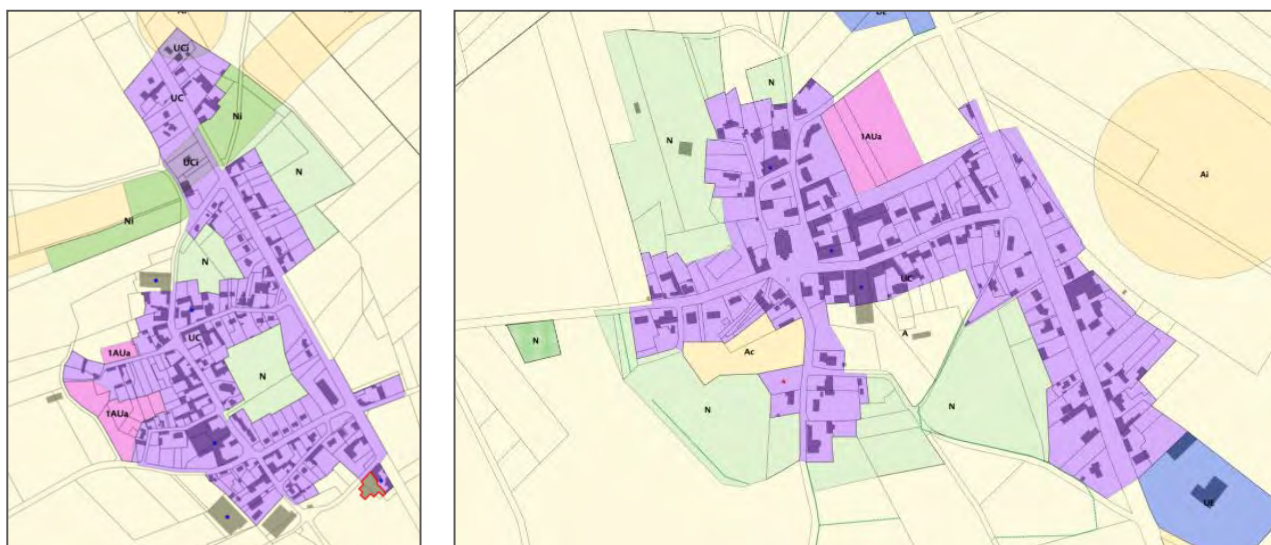
Export de toutes les zones agricoles (A) du zonage :



4. Les zones naturelles

Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles se situent principalement sur les boisements, bosquets du territoire (bois d'Havrincourt, bois de Logeast, bois de Biez...). On les trouve également parfois à l'intérieur des villes et villages. Certaines typologies bâties laissent place à de vastes cœurs d'îlots qui présentent un intérêt aussi bien écologique que paysager, et qu'il convient de préserver à travers le zonage du PLU, par un classement en zone naturelle (N). C'est par exemple le cas de Beaulencourt, Sapignies ou Haplincourt.



Zones N à l'intérieur du tissu urbain sur Beaulencourt et Sapignies

La zone naturelle dispose de plusieurs secteurs :

- **Na** : secteur naturel concerné par les périmètres liés aux captages d'eau potable.
- **Ni** : secteur naturel concerné par le risque d'inondation.
- **Nl** : secteur naturel à vocation de loisirs.
- **Nzh** : secteur naturel de zones humides (SAGE de la Sensée).

Le règlement de la zone N n'autorise aucune construction mise à part l'évolution maîtrisée des habitations existantes et les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Des règles spécifiques ont été mises en place sur ces secteurs. Par exemple, en secteur Nl (secteur naturel à vocation de loisirs), il est important de permettre l'évolution des campings notamment, car le développement du secteur touristique est un des objectifs de la Communauté de Communes du Sud-Artois, repris dans le PADD.

Export de toutes les zones naturelles (N) du zonage :



5. Le bilan des surfaces

Désignation de la zone	Superficie en ha
UA	116,86
UAa	1,35
UAi	17,33
UB	393,9
UBa	13,75
UBi	30,52
UC	1228,87
UCa	50,72
UCc	7,82
UCi	85,8
UD	67,45
UDa	0,16
UDi	7,76
UE	180,11
UEa	5,36
UEi	22,3
UJ	0,88
TOTAL ZONES URBAINES	2230,94
1AUa	60,88
1AUe	34,95
1AUd	1,24
TOTAL ZONES A URBANISER	97,07
A	35430,07
Aa	2129,18
Ac	33,21
Ae	43,4
Ai	991,11
Azh	18,99
TOTAL ZONES AGRICOLES	38645,96
N	1592,99
Na	75,48
Ni	65,89
NI	18,56
Nli	4,37
Nzh	65,72
TOTAL ZONES NATURELLES	1822,91
TOTAL CCSA	42699,81