SOCOTEC | URBYCOM

Plan Local d'Urbanisme

Commune du Cateau-Cambrésis

Rapport de Présentation

Tome II : Justifications du projet

Date d'arrêt de projet	16 octobre 2025
Date d'approbation	1er juillet 2026

Sommaire

SOMMAIRE **2**

PARTIE I : DEFINITION D'ENJEUX ET ANALYSE DES BESOINS **4**

I. Calcul du besoin en logements ***5***
1. Source des données exploitées 5
2. Le desserrement des ménages 5
3. Prise en compte de la vacance 6

II. Déduction des logements potentiels en tissu urbain existant : étude de densification ***9***

PARTIE II : JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES **40**

I. Le parti d'aménagement retenu ***41***
1. Projet d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat 42
2. Projet de développement économique et des loisirs, des communications numériques et de l'équipement commercial 43
3. Projet de transports et de déplacements 44
4. Projet de préservation du paysage et du patrimoine 45
5. Projet de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de maintien des continuités écologiques 46

II. Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace ***47***
1. Consommation d'espace : portail de l'artificialisation 47
2. Objectifs des documents supra-communaux 48
   a. Le SRADDET 48
   b. SCoT du Pays du Cambrésis 49
3. Détermination de la zone d'extension 50
   a. Le choix de la zone d'extension à destination de l'habitat : le secteur Langevin 50
   b. Un projet de zone économique fixé par le SCoT : la zone des Quatre Vaux 52
4. Consommation d'ENAF susceptibles d'être générée par le PLU 53

III. Justifications des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ***61***
1. Thématique habitat : OAP 1 – Secteur Langevin 61
2. Thématique économique : Lieu-dit du Pont des Quatre Vaux : OAP2 et étude loi Barnier 63
3. Thématique environnementale : OAP 3 – Zone à renaturer 66

CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS **67**

I. Justifications des limites de zones urbaines, agricoles et naturelles ***67***
1. La zone urbaine 67
   a. Définir la profondeur de la zone urbaine 69
   b. Délimitation du tissu urbain existant pour stopper l'extension linéaire 70
   c. Découpage des zones U en plusieurs zones 71
      i. Le secteur Ua 71
      ii. Le secteur Ub 72
   d. La zone UEc 73
   e. La zone UEq 76
2. Les zones urbaniser (AU) 76
   a. Délimiter les zones à urbaniser mixtes 77
   b. La zone 1AU 77
   c. La zone 1AUEc 78
3. La zone agricole 79
   a. La définition de la zone A 79
   b. Evolution des constructions d'habitations en zone A 82
   c. Les STECAL en zone A 83
      i. Le sous-secteur Aec 83
      ii. Le sous-secteur As 84
   d. Zones naturelles 85
      i. Le sous-secteur Nd 89
      ii. Le sous-secteur Neq 90
      iii. Le sous-secteur Nf 90
      iv. Le sous-secteur Np 91

v. Le sous-secteur Nr 91
vi. Le sous-secteur Ns 92
e. Tableau des surfaces 93
II. La prise en compte des risques dans les pièces règlementaires 94
III. Justifications des outils mis en œuvre dans le PLU 95
1. Protection des éléments de patrimoine urbain 95
2. Protection des éléments naturels remarquables au titre de l'article L.151-23 du CU 97
3. Protection des chemins au titre de l'article L.151-38 du CU 98
4. Zone à dominante humide 99
5. Protection du linéaire commercial 101
6. Le changement de destination 102
7. Identification des exploitations agricoles 103
8. Les emplacements réservés 104
IV. JUSTIFICATIONS DES LIMITES ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL 106
1. Dispositions générales 106
2. Usage des sols et destinations des constructions 107
a. Les zones urbaines 108
i. Répondre à la diversité 108
ii. Avoir des utilisations et occupations compatibles 108
iii. Maintenir le cadre de vie 109
b. Les zones à urbaniser 109
c. La zone agricole 109
i. Une zone strictement réglementée pour l'activité agricole 109
ii. Favoriser la promotion de l'activité agricole et sa diversification 110
iii. Avoir des constructions compatibles avec le caractère de la zone 111
d. La zone naturelle (N) 111
3. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 112
a. Volumétrie et implantation des constructions 112
i. Emprise au sol 113
ii. Règles de hauteur des constructions 113
iii. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées 114
iv. Règles de recul par rapport aux limites séparatives 116
v. Règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : 116
b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 116
i. Aspect extérieur des constructions et insertion paysagère 116
ii. Obligations en matière de performance énergétique et environnementales 117
c. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 117
d. Stationnement 117
4. Equipements et réseaux 118
a. Desserte par les voies publiques ou privées 118
b. Desserte par les réseaux 118
i. Alimentation en eau potable 118
ii. Assainissement 118
iii. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution 118
iv. Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électroniques 119
V. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES PAR LE PLU 120
1. Sur le plan de zonage 120
2. Sur le règlement 123
VI. JUSTIFICATIONS DE LA PRISE EN COMPTE DES NORMES JURIDIQUES SUPERIEURES AU PLU ET DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 125
1. Principes généraux du Droit de l'Urbanisme 125
2. Les servitudes d'utilité publique 126
3. Prise en compte des documents supra communaux 126
a. Le SCoT du Pays du Cambrésis 126
b. Le PLH du Caudrésis-Catésis 141
PARTIE III : EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME 144

PARTIE I : DEFINITION D'ENJEUX ET ANALYSE DES BESOINS

Le territoire présente des enjeux liés à la population et au logement, au maintien des équipements, à la protection de l'environnement, de l'agriculture, du patrimoine et du paysage et à la prise en compte des risques.

Le but du PLU du Cateau-Cambrésis 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 correspondants), 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 de la commune à répondre aux besoins de la population existante et à venir (équipements, services et commerces de proximité).

1. Source des données exploitées

Insee 2021 : dernières données disponibles avant arrêt de projet du PLU.

Données exploitées :
- Logements 2021,
- Résidences principales 2021,
- Logements vacants 2021,
- Taux de vacance 2021.

Données produites à partir des données de base :
- Taille des ménages 2021 : Population 2022/ RP 2022 ;

Données récoltées dans la commune

- Population 2022, à la suite du dernier recensement de janvier 2023,
- Logements potentiels en tissu urbain existant : basé sur l'étude de densification.

L'estimation des besoins en logements a été réalisée sur la durée d'application du PLU, à l'horizon 2038, soit une dizaine d'années. La période de référence est reprise dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

2. Le 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'accentuer au fil des années. Il a pour conséquence la nécessité de plus de logements pour loger un même nombre d'habitant. Le PLU a pour ambition de conserver une croissance démographique, tout en intégrant la décohabitation des ménages. 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 juste pour maintenir la population.

La taille des ménages en France, en 2022, est de 2,15. Selon l'INSEE, cette taille des ménages serait estimée à 2,06 en 2038, soit une diminution de 0,17.

Au Cateau-Cambrésis, la taille moyenne des ménages est de 2,23 en 2021. En appliquant les prévisions du SCoT, la taille moyenne des ménages serait de 2,06 en 2038.

Le projet de croissance démographique de la commune vise un objectif de croissance de 1% à l'horizon 2038, soit 70 habitants supplémentaires.

Population visée (+1%)	/ taille des ménages en 2038	= Nombre de résidences principales nécessaire pour une croissance de 1%
7 053	/ 2,06	= 3 424

Nombre de résidences principales nécessaires	- Nombre de résidences principales en 2021	= Nombre de logements à construire pour le maintien de la population à l'horizon 2038
3 424	- 2 955	= 469

469 logements sont donc nécessaires pour une croissance de 1% à l'horizon 2038.

3. *Prise en compte de la vacance*

Le taux de logements vacants est important sur le territoire communal : 13,7%, soit 476 logements vacants. Le taux de vacance moyen national était de 8,2%, et autour de 8,9% dans les communes rurales, soit en dessous de la part du parc de la commune.

Ces chiffres sur la vacance catésienne regroupe aussi bien la vacance frictionnelle, qui regroupe tous les logements vacants de moins de 2 ans et la vacance structurelle, qui rassemble les logements vacants de plus de 2 ans.

La commune prévoit donc, un objectif de résorption de 198 logements, afin de se rapprocher des 6% de vacances fixés par le SCoT du Pays du Cambrésis. Avec cette résorption, la commune devrait atteindre un taux de vacances de 8% en 2038.

Ces 198 logements doivent être déduits de l'objectif de 469 logements à construire ; il resterait donc 271 logements à prévoir en construction neuve.

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Résidences principales	2 866	2 891	2 914	2 843	2 871	2 908	2 938	2 955
		1%	1%	-2%	1%	1%	1%	1%
Résidences secondaires et logements occasionnels	24	40	43	65	44	27	39	49
Logements vacants	159	149	250	400	287	343	402	476
Ensemble	**3 049**	**3 080**	**3 286**	**3 286**	**3 202**	**3 279**	**3 379**	**3 480**

Source : données INSEE logements 2021 – Rapport de Présentation Tome 1

Dans le cas de la commune du Cateau-Cambrésis, les chiffres de la vacance sont à relativiser. En effet, les données LOVAC relèvent 332 logements vacants en 2022, contre 476 en 2021 pour les données de l'INSEE.

Le nombre important de logements vacants s'explique également par une revalorisation de certains. En effet, plusieurs bâtiments en friche situé en centre-ville, comprenant des logements inoccupés, qui sont en cours de réhabilitation, avant d'être remis sur le marché. D'autres bâtiments sont détruits, sans objectif de reconstruction.

Projets de réhabilitation et déconstruction de logements vacants	Illustrations (photographies Urbycom / Google Map)
Les bâtiments à l'angle des rues Font à Gros Bouillon et rue de Landrecies font l'objet d'une obligation de reconstruction de l'ABF. Ce sont près de 19 nouveaux logements qui vont être réintroduits sur le marché.	
Les bâtiments donnant sur les rues Gambetta et Fontellaye Dejardin font également l'objet d'une obligation de reconstruction ABF. Près de 45 logements vont être réintroduits dans le parc.	

Les locaux commerciaux de la rue Charles Seydoux comptent quelques logements vacants, qui sont également inhabités car ils sont en cours de réhabilitation. Cependant, ces logements vacants sont amenés à disparaître car il s'agit d'une réhabilisation pour un projet commercial.	
Le bâtiment de la rue du bois Montplaisir ont été démolis, mais apparaissent encore au cadastre. Les logements font donc encore partie des logements vacants alors que la parcelle a pour projet de devenir square.	
Ces logements vacants, laissés en friche font partis d'un projet de démolition pour une création de square.	

II. Déduction des logements potentiels en tissu urbain existant : étude de densification

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 sur la commune a été réalisé.

Le nombre de logements a été estimé selon la méthode de l'étude de densification suivante définie ci-après.

Les critères de définition du tissu urbain existant, qui correspond 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 des 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, la présence de contraintes ou de nuisances (proximité d'une exploitation agricole par exemple, ou d'une zone inondable).

Les dents creuses de moins de 65 mètres de largeur sur rue, desservies en voirie et réseaux, sont comptées comme faisant partie du tissu urbain existant, donc reprises en zone U. Cette longueur maximale a été définie avec la commune, en tenant compte du tissu bâti existant.

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 65 mètres.

Il n'y a pas de coupure d'urbanisation identifiée au Cateau-Cambrésis dont le tissu urbain est assez compact.

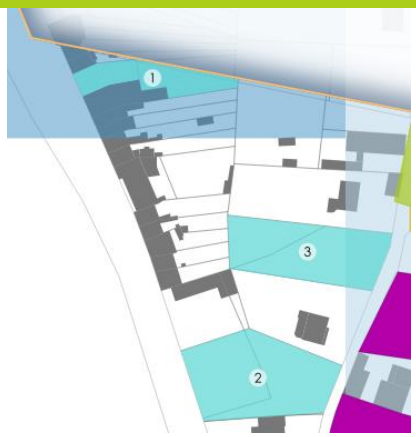
L'étude de densification identifie également :

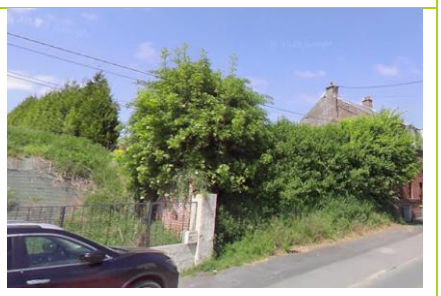
- Les jardins,
- Les espaces verts (place enherbée, jardins publics…).
- Les terrains occupés (équipements, parking…),
- Les nouvelles constructions n'apparaissant pas au cadastre,
- Les projets en cours : permis de construire…

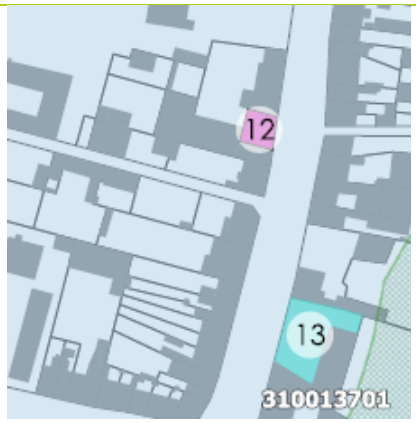
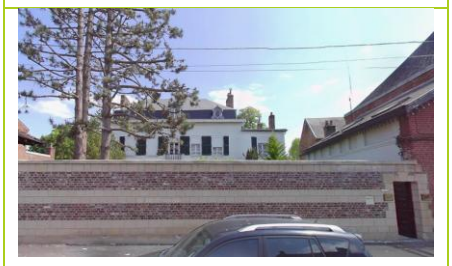
Ces données sont croisées avec les enjeux et contraintes du territoire :

- Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi) de la vallée de la Selle,
- Les ZNIEFF,
- Les éléments de la trame verte et bleue du SRADDET,
- Les éléments du SRCE.

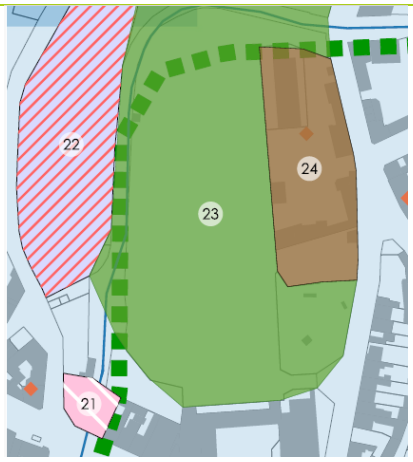
Les différents terrains identifiés dans le diagnostic foncier sont présentés ci-après :

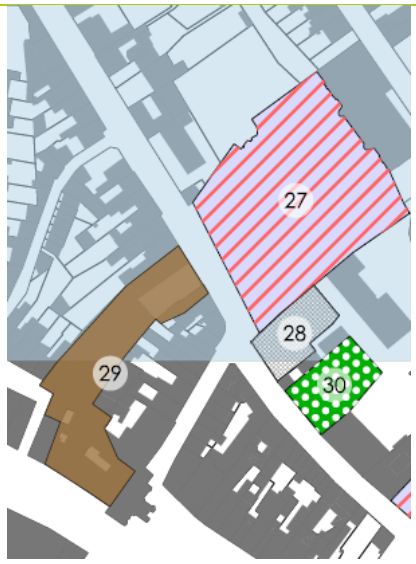
Identification	Etude de densification	Photographie Urbycom / Google maps
N°1, 2 et 3 : Il s'agit d'espaces de jardin. La parcelle n°2 et n°3 comptent 1 et 3 potentialités en logements.		
N°4 et 5 : Il s'agit de deux terrains occupés par de l'activité agricole. La parcelle n°4 contient plusieurs hangars et la n°5 plusieurs serres et cultures maraîchères.		

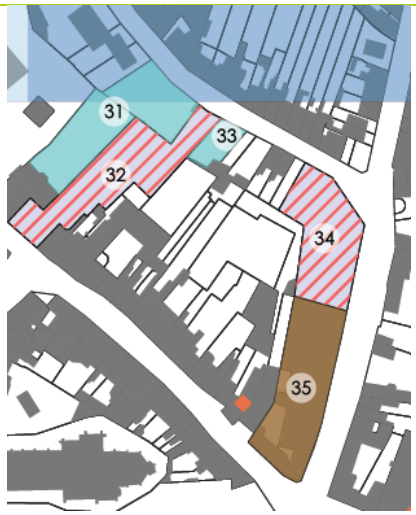
N°6 : Il s'agit d'un terrain libre entre deux constructions. Il est enherbé et entouré d'une haie. Il peut contenir une potentialité en logement.		
N°7 : Il s'agit d'un terrain en projet soumis à un permis de construire.		
N°8 : Il s'agit d'un espace de jardin. Cependant la topographie rend difficile l'aménagement de la zone.		
N°9 : Il s'agit d'un accès à un centre d'accueil de collectifs de mineurs.		
N°10 et 11 : Ces terrains sont des espaces enherbés et occupés par l'Institut médicoéducatif.		

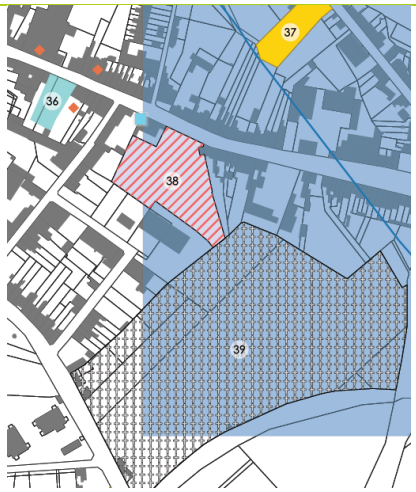
N°12 : Il s'agit d'un terrain occupé par un garage automobile. **N°13 :** Elle constitue un espace de jardin, mais ne contient pas de potentialité.		 
N°14 : Il s'agit d'un accès à un espace agricole.		
N°15 : Il s'agit d'un vaste espace vert composé de pâtures et de jardins. **N°16 :** Il s'agit de jardins ouvriers. **N°17 :** La parcelle est concernée par des		

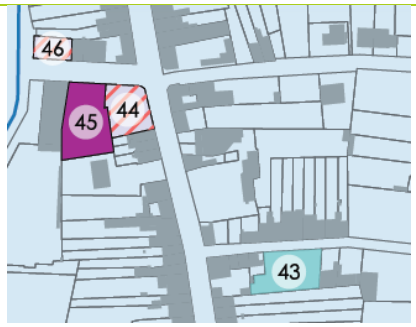
bâtiments en friche. Une réhabilitation des bâtiments est en cours, pour un projet à destination commerciale.		
N°18 : Il s'agit de bâtiment en friche. La commune prévoit de les démolir et de créer un espace enherbé.		

N°19 : Cet espace en friche fait partie d'un des sites et sols pollués recensés sur la commune. Ce site est un ancien dépôt pétrolier dont l'activité à cesser en 1996. Plusieurs études ont été menées sur le site entre 2006 et 2010 dans le but de réhabilité le site. Aujourd'hui, ce dernier est répertorié en tant que SIS (secteur d'information sur les sols), un dispositif réglementaire d'information préventive. Aucun projet n'est prévu sur ce site. La parcelle **n°20** représente l'accès à cette zone.		
N°21 : Identifier comme étant une zone de projet, ces anciens bâtiments en friche ont été détruits, pour un projet de square, en connexion avec le parc Fénelon. **N°22 :** Il s'agit de la gare routière de la commune et du parking du musée Henri Matisse. **N°23 :** Il s'agit du parc Fénelon **N°24** : Ces anciens bâtiments d'EDF laissés à l'abandon, prévoient d'être réhabilités, pour un projet de résidence à destination des personnes âgées. Le projet prévoit 16 potentialités sur cet espace.		

N°25 : Il s'agit d'un espace occupé par de l'activité agricole. **N°26 :** Il s'agit d'un espace de jardin, contenant une potentialité.		
N°27 : Il s'agit du parking du théâtre municipal. **N°28 :** Il s'agit de l'accès du groupe scolaire Herbin. **N°29 :** Ces bâtiments en friche disposent d'une obligation de reconstruction par l'ABF et prévoit donc, la réhabilitation de 45 logements. **N°30 :** Il s'agit de la cour de l'école.		

N°31 et 33 : Il s'agit de deux espaces de jardin dont seul le n°31 possède une potentialité. **N°32 et 34 :** il s'agit de deux parkings **N°35 :** Ces bâtiments en friche disposent également d'une obligation de reconstruction ABF. Le projet prévoit la réhabilitation de 19 logements.		

N°36 : Il s'agit d'un espace de jardin entre deux habitations pouvant accueillir une potentialité. **N°37 :** Il s'agit d'un espace libre de construction entre deux habitations qui contient des petites parcelles cultivées. Il peut accueillir une potentialité. **N°38 :** Il s'agit du parking de l'agence France Travail. **N°39 :** Il s'agit du cimetière communal.		

N°40 : Il s'agit d'un espace de jardin entre deux habitations pavillonnaires. Il peut accueillir une potentialité. **N°41 :** Il s'agit d'un espace vert. **N°42 :** Il s'agit d'un espace libre entre deux constructions pouvant accueillir une potentialité.		
N°43 : Il s'agit d'un espace de jardin entre deux habitations pavillonnaires, pouvant accueillir une potentialité. **N°44 et 46 :** Ce sont deux zones de parkings. **N°45 :** Il s'agit d'un terrain occupé par l'espace Maurice Thuru.		

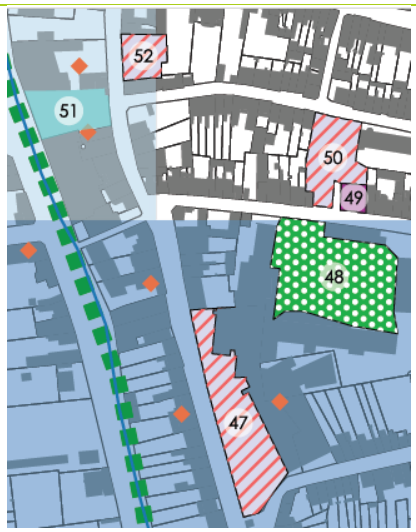
N°47, 50 et 52 : Il s'agit d'espaces de parkings, dont un parking appartenant au lycée Camille Desmoulins (N°47) et un autre appartenant à la police municipale (N°52).

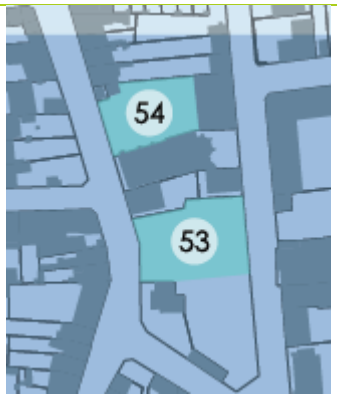
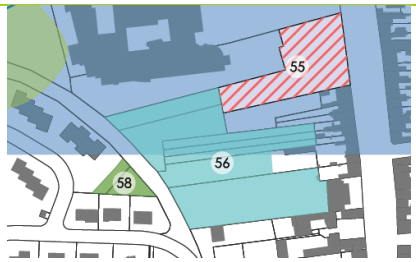
N°48 : La parcelle est occupée par le terrain de sport du lycée Camille Desmoulins.

N°49 : Cet espace constitue une petite place accessible uniquement à pied, composé de bancs et d'une stèle.

N°51 : Il s'agit d'un espace de jardin situé en bordure de la Selle.

N°52 : Il s'agit du parking de la Police municipale



N°53 : Il s'agit d'un espace de jardin en secteur pavillonnaire, pouvant accueillir une potentialité. **N°54 :** Il s'agit également d'un espace de jardin en secteur pavillonnaire.		
N°55 : Il s'agit du parking de l'hôpital. **N°56 :** Il s'agit des espaces en fond de jardins en secteur pavillonnaire, pouvant accueillir 5 potentialités. **N°58 :** Il s'agit d'un espace vert situé au cœur d'une résidence pavillonnaire.		

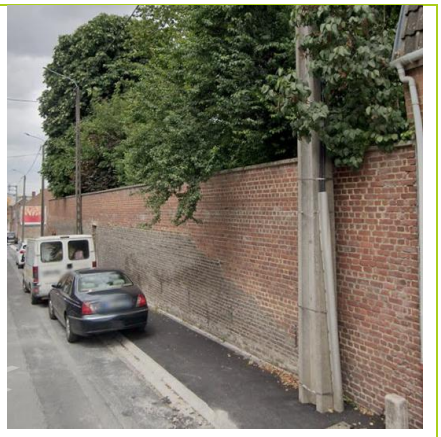
N°57 : Il s'agit d'un terrain occupé par de l'activité agricole. **N°59 :** Il s'agit d'un espace de jardin en secteur pavillonnaire, pouvant accueillir 7 potentialités. **N°60 :** Cet espace représente un espace vert en secteur résidentiel.		
N°61 : Sur ces parcelles sont localisés des jardins ouvriers. **N°62 :** Cet espace représente un espace vert. **N°63 :** Cet espace représente une pâture.		

N°64 : Il s'agit d'un espace de jardin entre deux habitations pavillonnaires pouvant constituer deux potentialités.

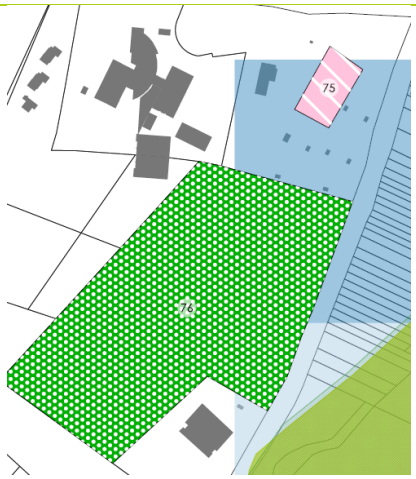
N°65 : Ce terrain situé entre deux constructions, a été vendu dans le but d'accueillir une potentialité.

N°66 : Il s'agit d'un parking.

N°67 : Il s'agit d'un espace vert.



N°68 et 69 : Il s'agit de deux terrains en espace de jardin, se trouvant entre deux habitations. Chaque peuvent accueillir une potentialité. **N°70 :** Il s'agit d'un parking.		
N°71 et 72 : Il s'agit de deux espaces de jardin. Seule la parcelle n°71 a une potentialité. **N°73 :** Il s'agit du parking de la clinique Marie Savoie **N°74 :** Ce terrain en friche est en cours de réhabilitation et sera occupé par un espace enherbé.		

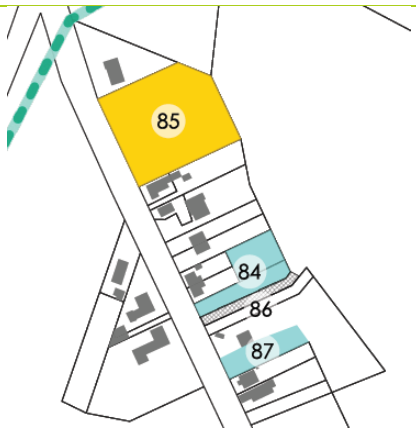
N°75 : Il s'agit de l'ancien bâtiment des Restos du Cœur qui doit être détruits. Trois potentialités sont possibles sur cet espace. **N°76 :** Il s'agit du terrain de sport du collège Jean Rostand.		
N°77 : Il s'agit d'un espace de jardin en secteur résidentiel. Ce dernier peut accueillir 2 potentialités.		
N°78 : Il s'agit d'un terrain à vendre, identifié en tant que dent creuse. Le terrain est enherbé et situé entre deux constructions. Il peut accueillir une potentialité. **N°79 :** Il s'agit d'un parking.		

N°80 et 81 : Ce sont deux terrains occupés pour du stockage de matériel. **N°82 :** Cet espace est une prairie.		
N°83 : Ce vaste en friche de près de 20 ha constitue un des secteurs d'OAP. Ces deux anciennes usines vont être démolies, afin de créer des espaces renaturés.		

N°84 et 87 : Il s'agit de deux espaces de jardins, situé entre deux habitations en secteur résidentiel.

N°85 : Il s'agit d'un espace libre entre deux constructions pouvant accueillir trois potentialités.

N°86 : Il s'agit d'un chemin agricole afin de pouvoir accès aux parcelles cultivés à l'arrière des habitations.

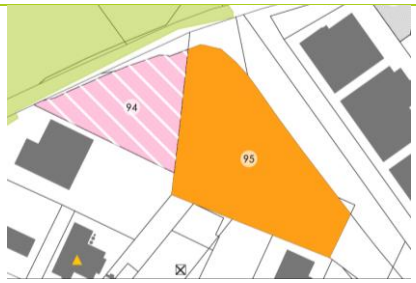


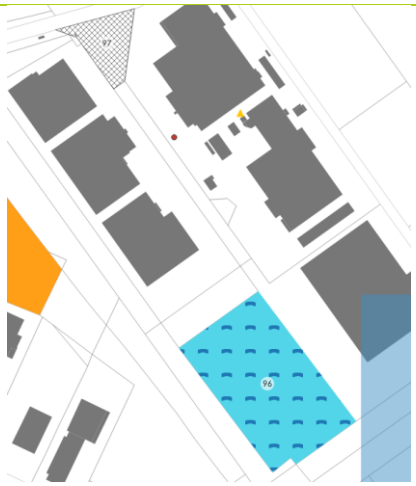
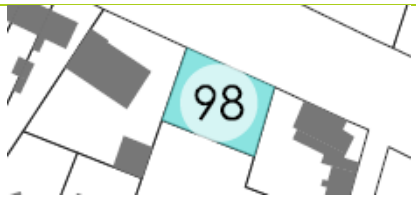
N°88 : Il s'agit d'un accès pour une entreprise se trouvant à proximité.

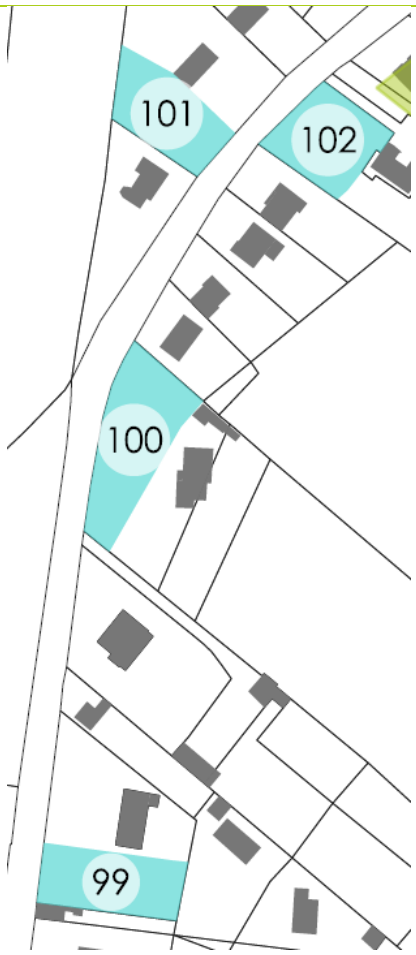
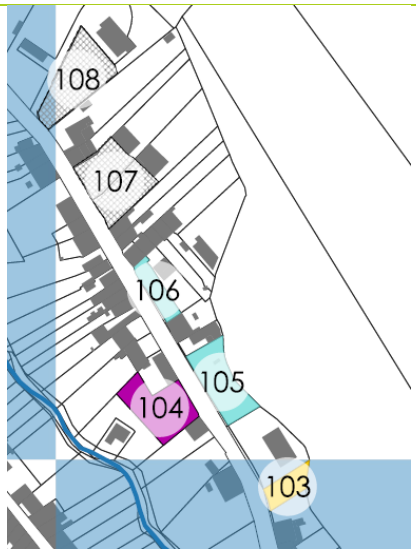
N°89 : Il s'agit d'un espace vert clôturé qui entoure une petite chapelle.

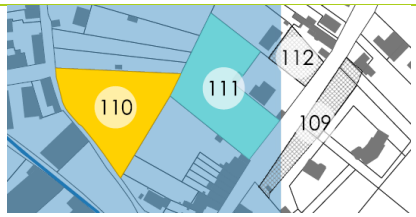
N°90 : Il s'agit d'une aire de camping-car.

N°91 : Cet espace vert abrite une chapelle abritée sous un espace enherbé. Ce lieu de culte s'appelle la Chapelle des Ukrainiens.

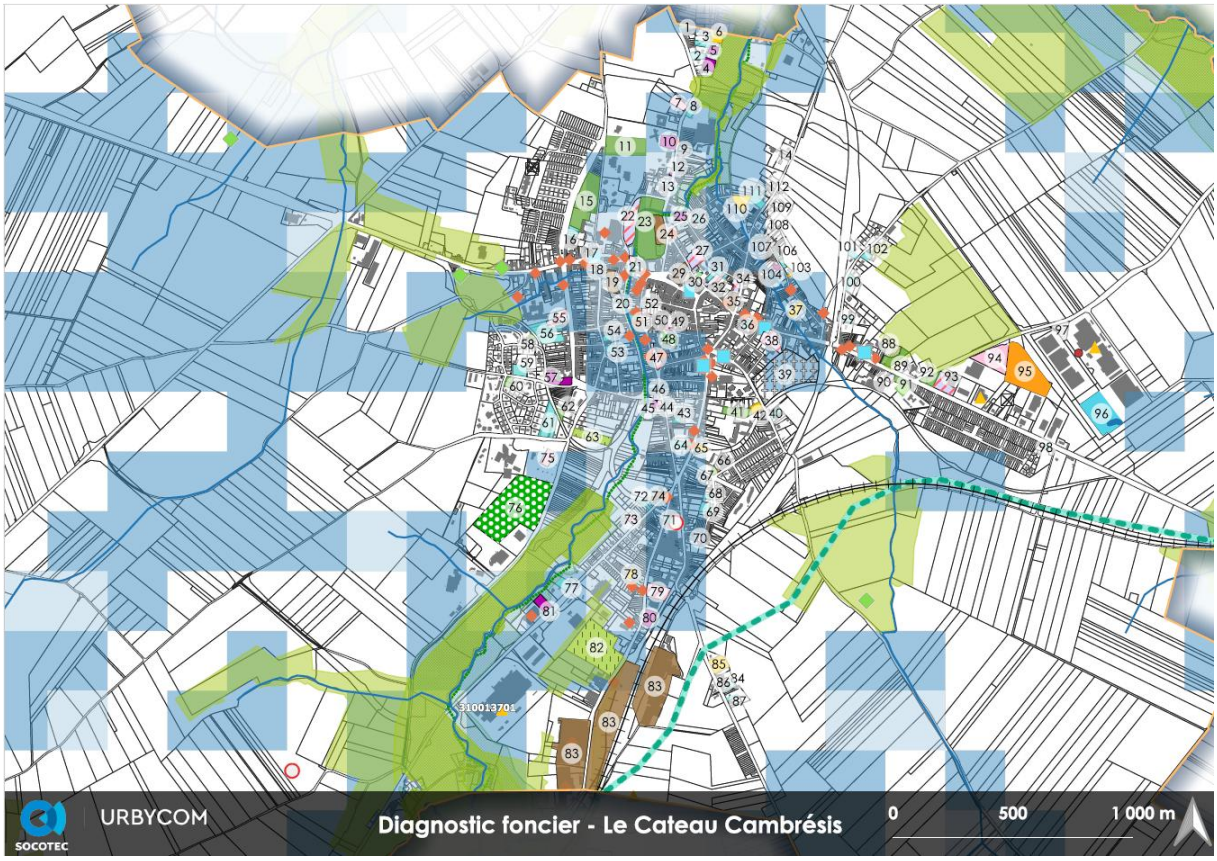
N°92 : Il s'agit d'un espace vert, situé sur un terrain en pente. **N°93 :** Cet espace est le parking appartenant au supermarché.		
N°94 : Cet espace fait l'objet d'un projet en cours d'élaboration. Il sera dédié aux nouveaux locaux du SDIS. **N°95 :** Il s'agit d'une dent creuse économique. Cet espace libre de construction se trouve au cœur d'une		

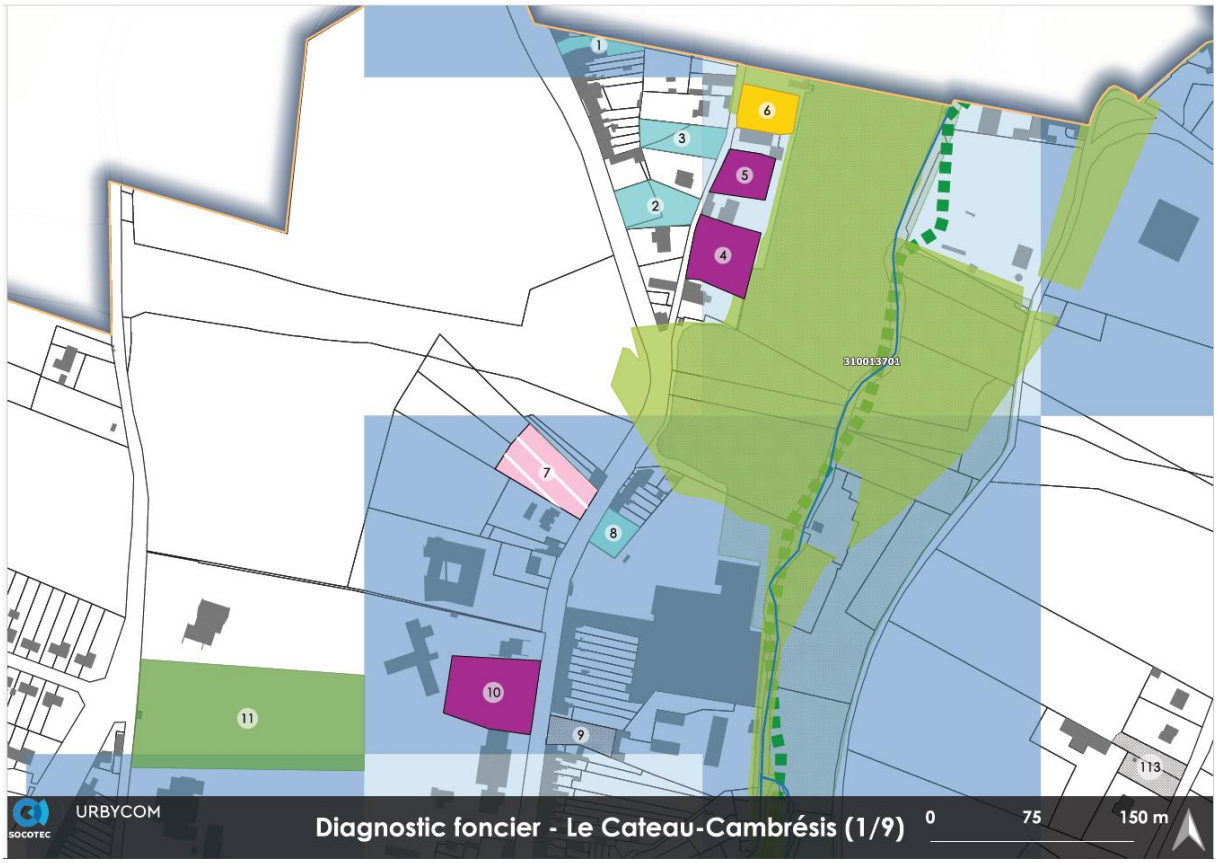
zone d'activité qui tend à se développer.		
N°96 : Cet espace libre de construction est réservé au bassin de rétention des eaux. **N°97 :** Il s'agit de l'accès à la zone économique		
N°98 : Il représente un espace de jardin et compte une potentialité.		

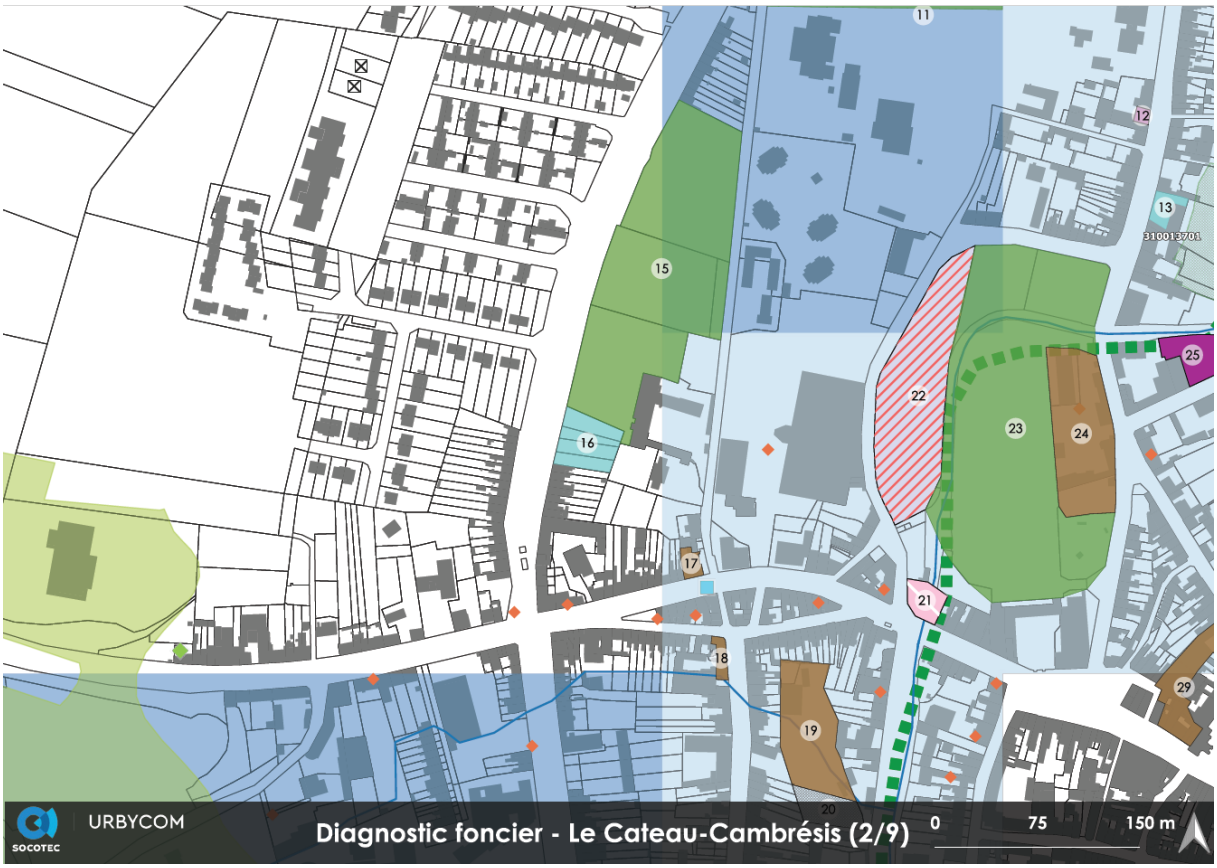
N°99 à 102 : Cet ensemble d'espace libre de construction représente des espaces de jardin, situés entre deux habitations. Au total, ces 4 jardins comptent 6 potentialités.		
N°103 : Il s'agit d'un espace libre entre deux constructions. Cette dent creuse ne peut pas accueillir de potentialité. **N°104 :** Il s'agit d'un terrain occupé par de l'activité agricole. **N°105 et 106 :** Ce sont deux espaces de jardin dont chacun peut accueillir une potentialité. **N°107 et 108 :** Ces deux espaces représentent deux accès à des habitations.		

N°109 et 112 : Ces deux espaces représentent deux accès à des habitations. **N°110 :** Il s'agit d'un espace libre entre deux constructions pouvant accueillir 3 potentialités. **N°111 :** Il s'agit d'un espace de jardin, situé entre deux habitations pouvant accueillir une potentialité.		

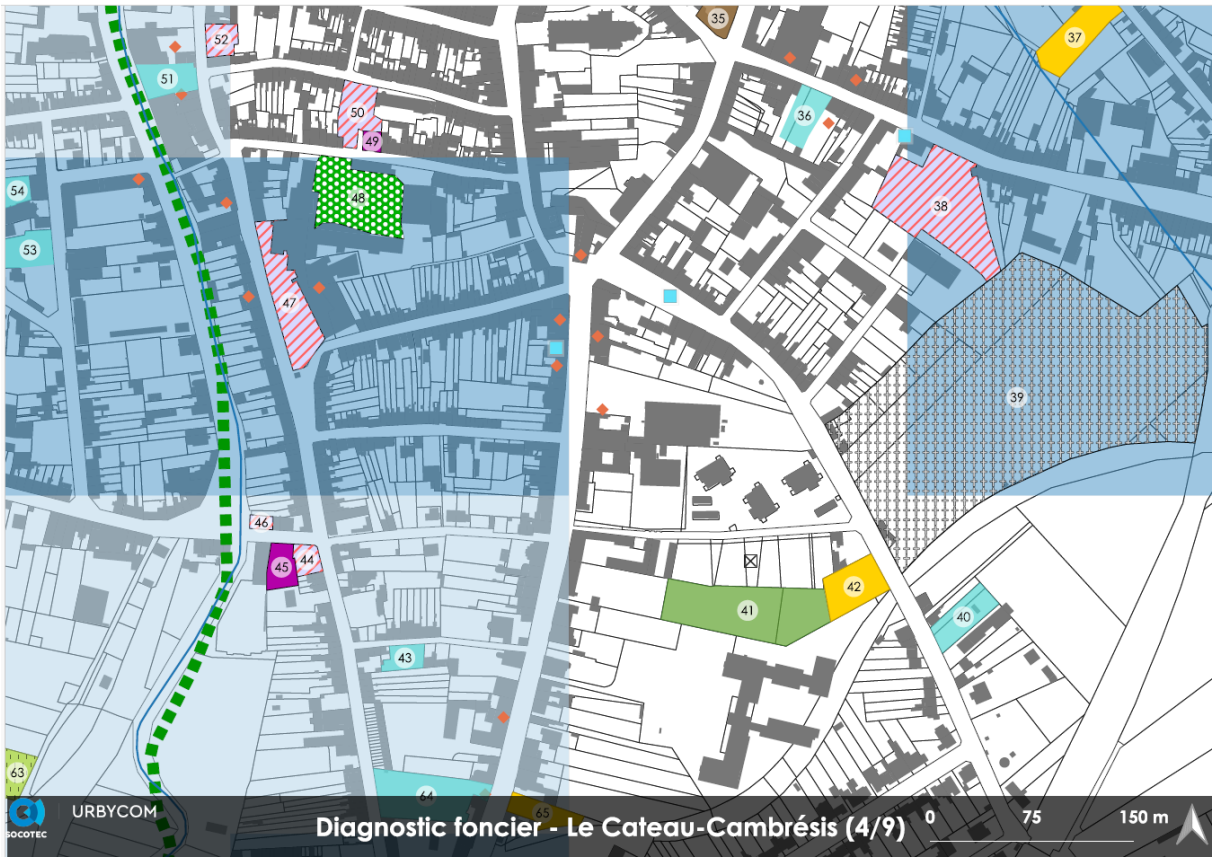
Au total, 115 potentialités ont été identifiées au Cateau-Cambrésis, dont 11 en dent creuse, 80 au sein de friches bâties, 20 au sein des jardins et 4 dans les projets en cours.

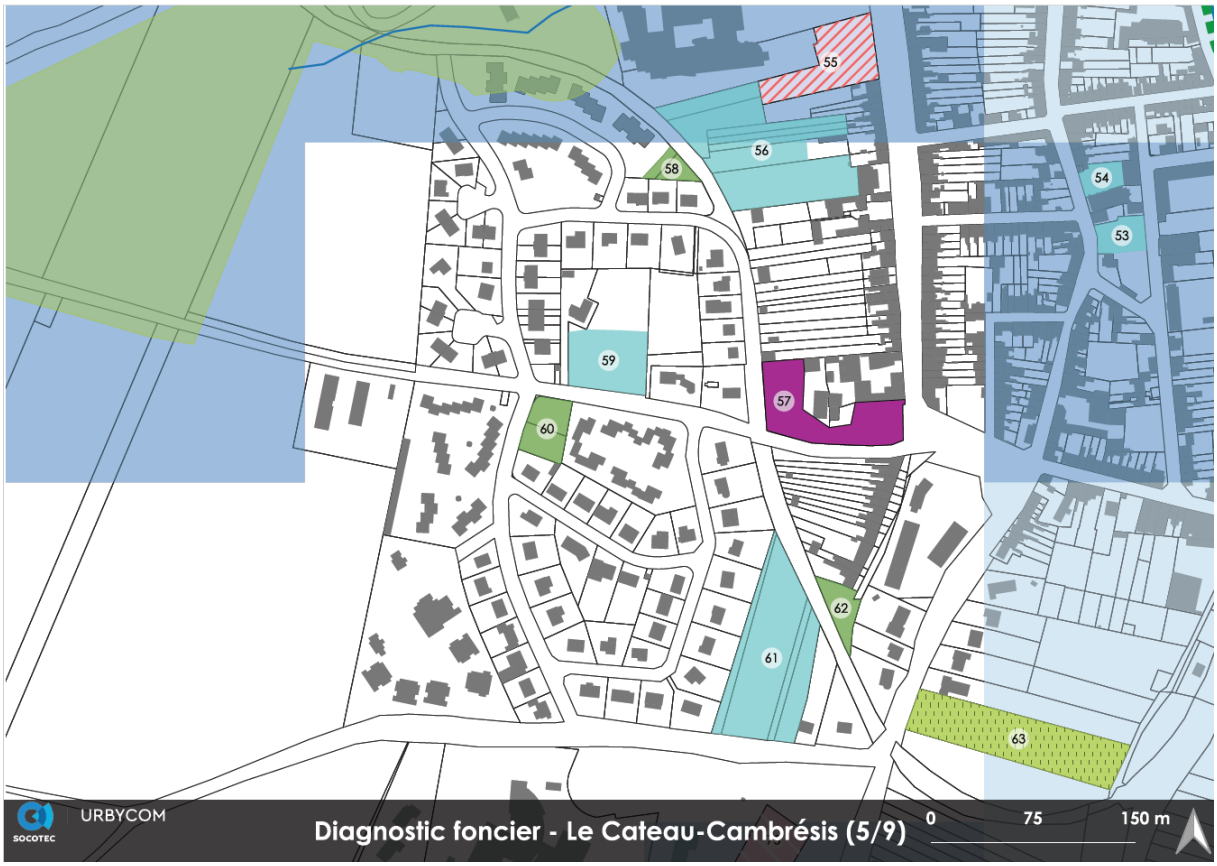

URBYCOM
SOCOTEC
Diagnostic foncier - Le Cateau Cambrésis
0
500
1 000 m

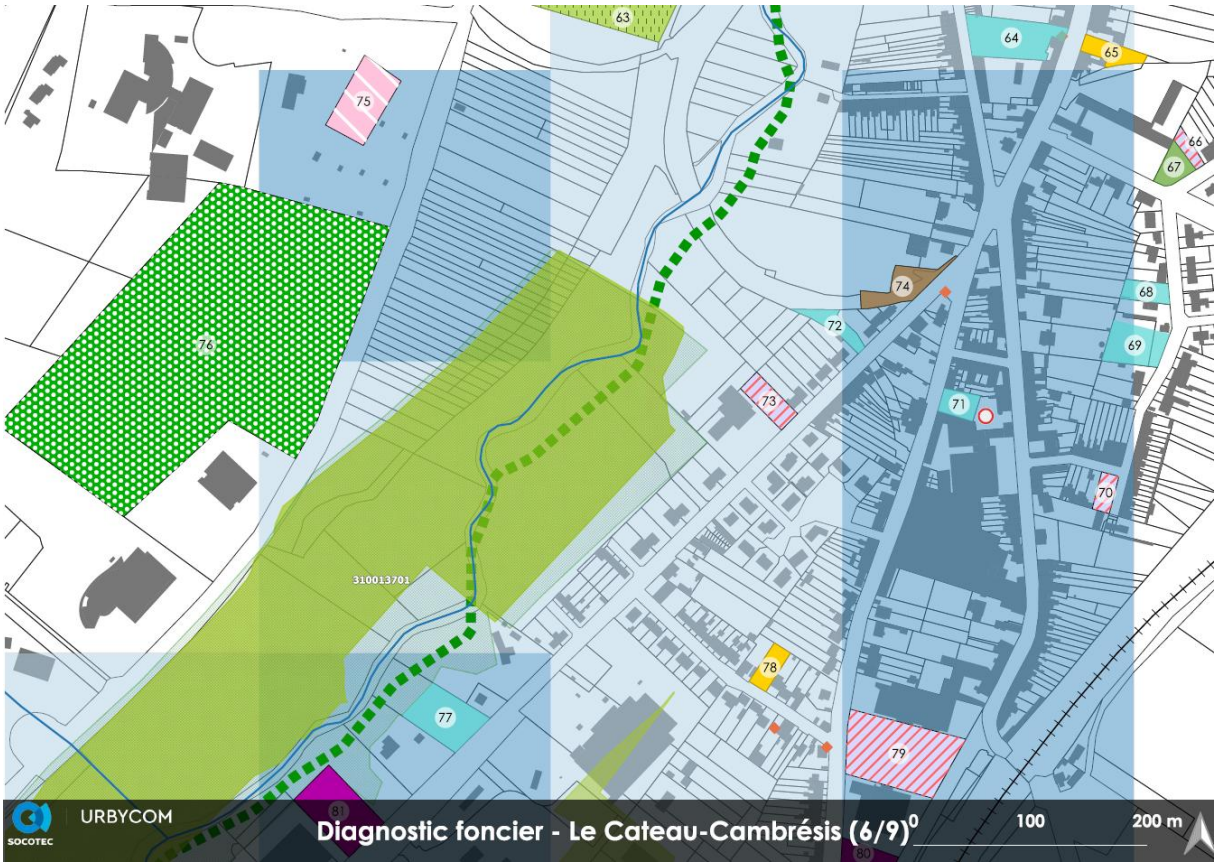

URBYCOM
SOCOTEC
Diagnostic foncier - Le Cateau-Cambrésis (1/9)
0
75
150 m

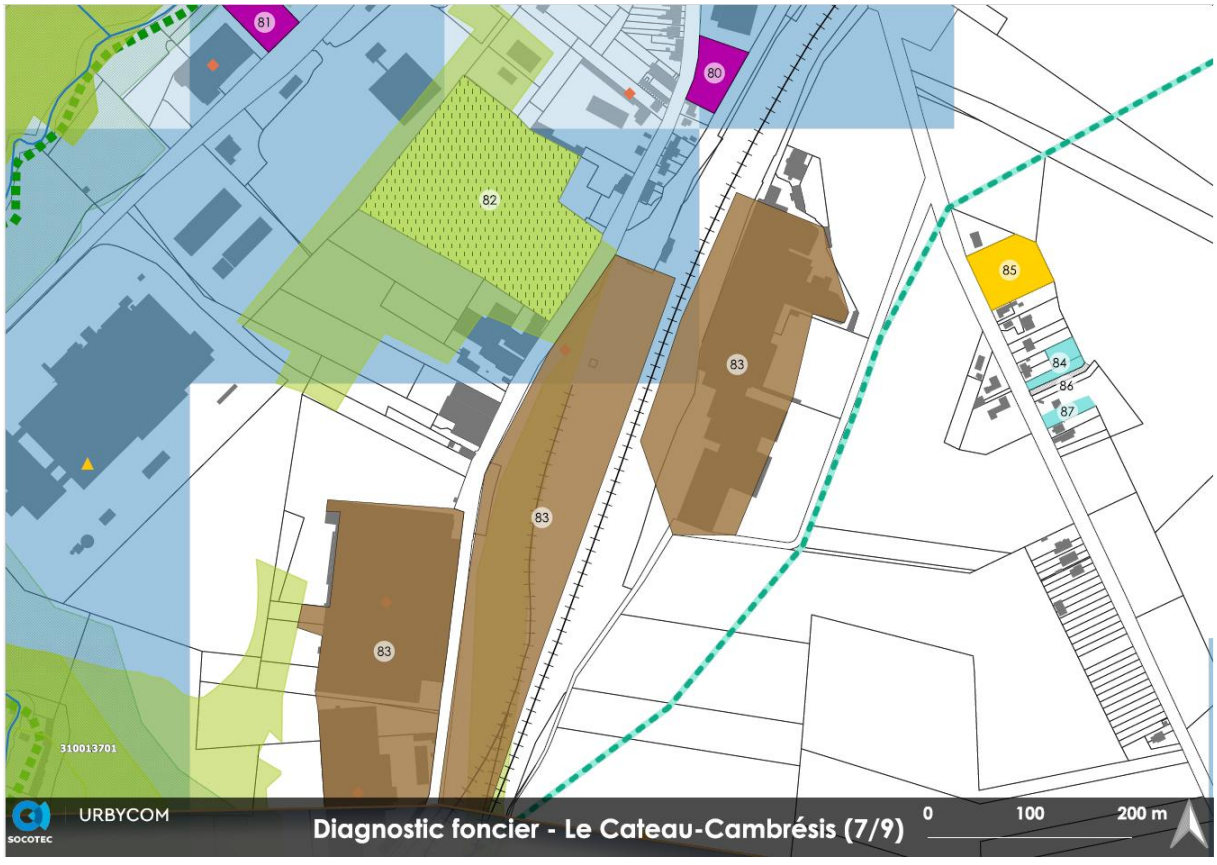

URBYCOM
SOCOTEC
Diagnostic foncier - Le Cateau-Cambrésis (2/9)
0
75
150 m

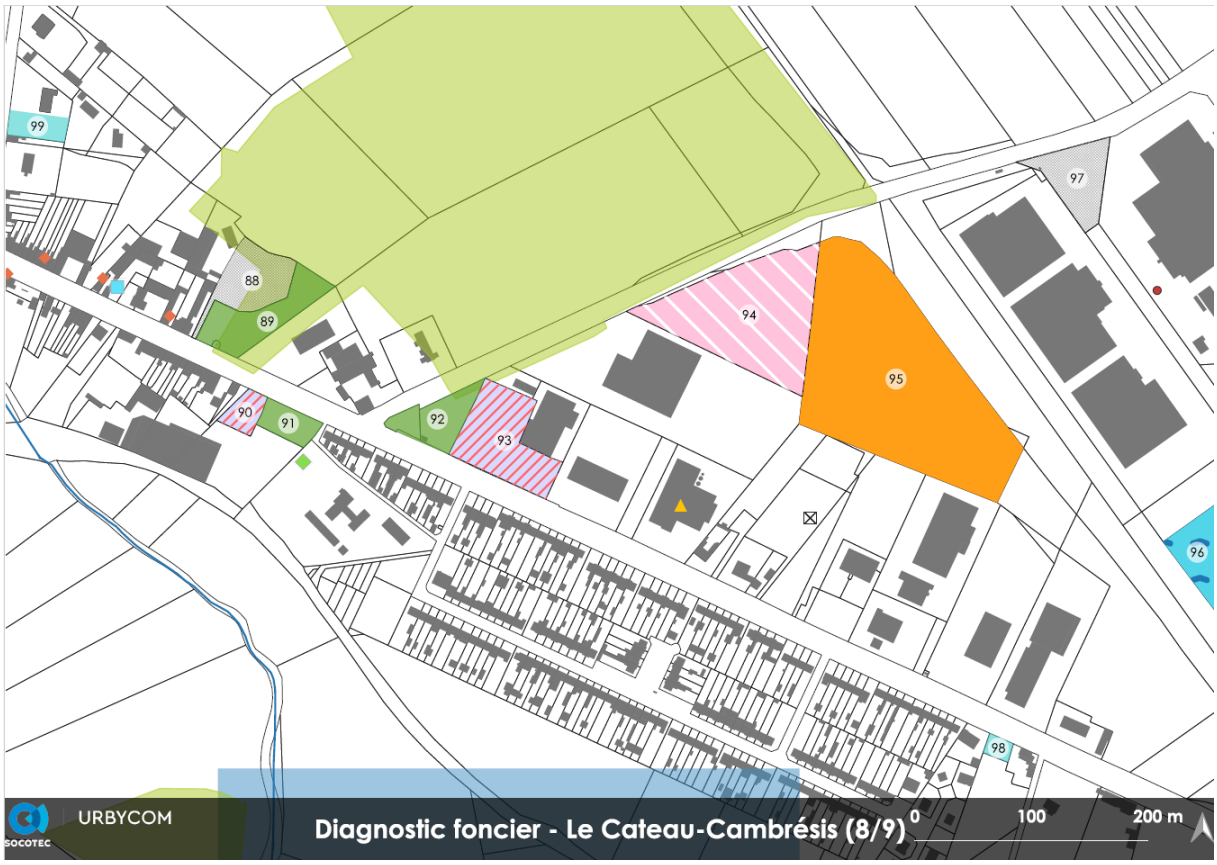
URBYCOM
SOCOTEC
Diagnostic foncier - Le Cateau-Cambrésis (3/9)
0
50
100 m

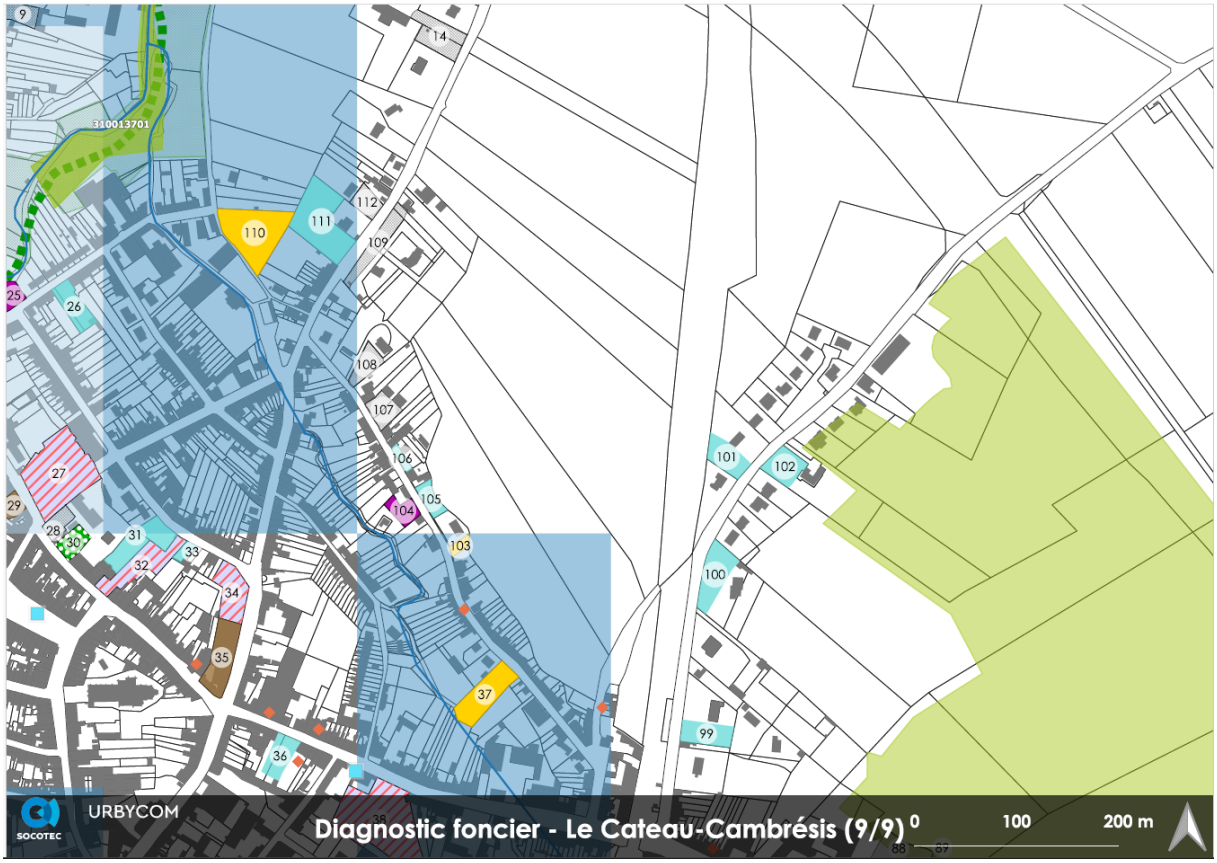

URBYCOM
Diagnostic foncier - Le Cateau-Cambrésis (4/9)
0
75
150 m

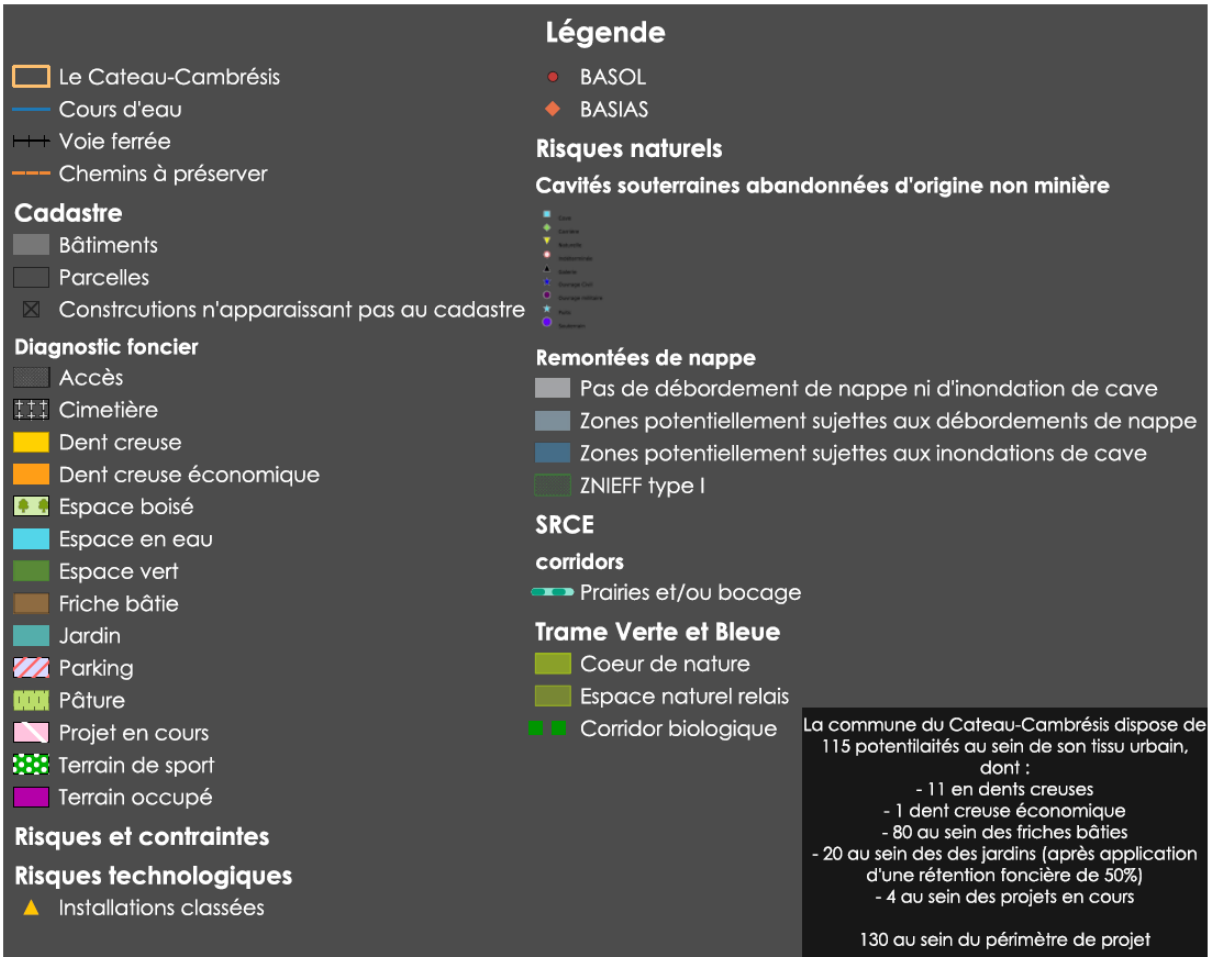

URBYCOM
Diagnostic foncier - Le Cateau-Cambrésis (5/9)
0
75
150 m


URBYCOM
SOCOTEC
Diagnostic foncier - Le Cateau-Cambrésis (6/9)
0
100
200 m
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
310013701


URBYCOM
SOCOTEC
Diagnostic foncier - Le Cateau-Cambrésis (7/9)
0
100
200 m
80
81
82
83
83
83
84
85
86
87
310013701


URBYCOM
SOCOTEC
Diagnostic foncier - Le Cateau-Cambrésis (8/9)
0
100
200 m


URBYCOM
SOCOTEC
Diagnostic foncier - Le Cateau-Cambrésis (9/9)
0
100
200 m


Légende
Le Cateau-Cambrésis
Cours d'eau
Voie ferrée
Chemins à préserver
Cadastre
Bâtiments
Parcelles
Constrcutions n'apparaissant pas au cadastre
Diagnostic foncier
Accès
Cimetière
Dent creuse
Dent creuse économique
Espace boisé
Espace en eau
Espace vert
Friche bâtie
Jardin
Parking
Pâture
Projet en cours
Terrain de sport
Terrain occupé
Risques et contraintes
Risques technologiques
Installations classées
BASOL
BASIAS
Risques naturels
Cavités souterraines abandonnées d'origine non minière
Remontées de nappe
Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave
ZNIEFF type I
SRCE
corridors
Prairies et/ou bocage
Trame Verte et Bleue
Coeur de nature
Espace naturel relais
Corridor biologique
La commune du Cateau-Cambrésis dispose de 115 potentilaités au sein de son tissu urbain, dont :
- 11 en dents creuses
- 1 dent creuse économique
- 80 au sein des friches bâties
- 20 au sein des des jardins (après application d'une rétention foncière de 50%)
- 4 au sein des projets en cours
130 au sein du périmètre de projet

N°	Types	Linéaire	Remarques	Logements	Surface (m²)
1	Jardin	9,61	-	0	586,92
2	Jardin	29,30	-	2	1655,54
3	Jardin	24,05	-	1	1374,59
4	Terrain occupé	48,83	Hangard	0	2251,91
5	Terrain occupé	35,21	Serres	0	1258,72
6	Dent creuse	32,83	ZNIEFF	1	1342,24
7	Projet en cours	25,05	Permis de construire délivré	1	2440,32
8	Jardin	28,61	Talus	1	733,58
9	Accès	NULL	Accès vacances plurielles	0	945,40
10	Terrain occupé	NULL	Terrain de l'IME	0	3314,79
11	Espace vert	NULL	Parc du château	0	12746,70
12	Terrain occupé	NULL	Garage FIAT	0	115,92
13	Jardin	21,49	-	0	404,11
14	Accès	NULL	Accès agricole	0	1398,71
15	Espace vert	NULL	Pâture et jardins	0	17238,75
16	Jardin	43,56	Jardins ouvriers	0	1648,94
17	Friche bâtie	14,85	Réhabilitation en cours (commerce)	0	284,48
18	Friche bâtie	40,40	Projet renaturation	0	255,92
19	Friche bâtie	NULL	Site pollué	0	3752,06
20	Accès	NULL	Accès garages	0	1039,88
21	Projet en cours	44,69	Projet de square	0	664,27
22	Parking	NULL	Parking et gare routière	0	7870,24
23	Espace vert	NULL	Parc Fénelon	0	23999,47
24	Friche bâtie	117,50	Projet de logements pour séniors	16	5067,02
25	Terrain occupé	NULL	Espace agricole	0	1363,45
26	Jardin	19,70	-	1	988,15
27	Parking	NULL	Parking théâtre	0	3977,81
28	Accès	NULL	Accès groupe scolaire	0	535,40
29	Friche bâtie	20,16	Obligation reconstruction ABF	45	2018,19
30	Terrain de sport	NULL	Cours d'école	0	636,36
31	Jardin	28,09	-	1	1545,90
32	Parking	NULL	-	0	1633,98
33	Jardin	12,01	-	0	257,10
34	Parking	NULL	-	0	1385,91
35	Friche bâtie	55,47	Obligation reconstruction ABF	19	1684,13
36	Jardin	24,08	-	1	919,77
37	Dent creuse	23,40	Parcelle cultivée	1	1670,89
38	Parking	34,93	-	0	4908,02
39	Cimetière	NULL	-	0	34833,05
40	Jardin	20,93	-	1	1088,75
41	Espace vert	NULL	Classer la zone en N	0	4234,72
42	Dent creuse	29,72	-	1	1360,95
43	Jardin	26,19	-	1	499,00
44	Parking	NULL	-	0	408,80
45	Terrain occupé	NULL	Espace Maurice Thuru	0	659,59

N°	Types	Linéaire	Remarques	Logements	Surface (m²)
46	Parking	NULL	-	0	167,90
47	Parking	NULL	Parking lycée	0	2144,15
48	Terrain de sport	NULL	-	0	2970,05
49	Terrain occupé	NULL	Place	0	195,11
50	Parking	NULL	-	0	1115,52
51	Jardin	16,59	En bordure de la Selle	0	915,96
52	Parking	NULL	Police municipale	0	531,87
53	Jardin	21,23	-	1	881,70
54	Jardin	18,92	-	0	620,43
55	Parking	NULL	Parking hôpital	0	2885,64
56	Jardin	95,72	Fond de jardins	5	7875,54
57	Terrain occupé	NULL	Ferme	0	3338,06
58	Espace vert	NULL	-	0	537,51
59	Jardin	57,15	-	7	2548,85
60	Espace vert	NULL	Propriété de la mairie	0	1344,45
61	Jardin	61,40	Jardins ouvriers	0	6946,46
62	Espace vert	NULL	-	0	845,24
63	Pâture	31,50	Coupure urbaine	0	5305,22
64	Jardin	36,58	-	2	2454,75
65	Dent creuse	14,88	Terrain vendu	1	789,05
66	Parking	NULL	-	0	360,30
67	Espace vert	NULL	-	0	716,96
68	Jardin	17,80	Parcelle cloturée	1	681,20
69	Jardin	30,54	-	1	1615,12
70	Parking	NULL	-	0	496,05
71	Jardin	20,18	-	1	679,02
72	Jardin	7,90	-	0	706,73
73	Parking	19,67	Parking clinique	0	987,41
74	Friche bâtie	54,23	Ancienne ferme, qui deviendra espace naturel	0	1302,29
75	Projet en cours	68,64	Ancien bâtiment des restos du coeur	3	2491,79
76	Terrain de sport	NULL	Collège	0	50386,73
77	Jardin	41,92	A proximité d'une ZDH et d'une ZNIEFF	2	2238,95
78	Dent creuse	16,82	Terrain à vendre	1	651,85
79	Parking	NULL	Commerces	0	5010,12
80	Terrain occupé	NULL	Stockage matériel	0	2558,60
81	Terrain occupé	NULL	Stockage matériel	0	2899,86
82	Pâture	NULL	Classer en zone A	0	29534,42
83	Friche bâtie	NULL	Projet de renaturation	0	38390,16
83	Friche bâtie	NULL	Projet de renaturation	0	35852,66
83	Friche bâtie	NULL	Projet de renaturation	0	47595,27
84	Jardin	8,74	-	0	1188,95
85	Dent creuse	58,28	-	3	3814,35
86	Accès	NULL	Accès agricole	0	356,83
87	Jardin	13,79	-	0	705,86
88	Accès	NULL	Entreprise	0	3104,78
89	Espace vert	NULL	Chapelle	0	3355,70

N°	Types	Linéaire	Remarques	Logements	Surface (m²)
90	Parking	NULL	Aire de camping-car	0	925,61
91	Espace vert	NULL	Chapelle des Urkrainiens	0	1265,04
92	Espace vert	NULL	-	0	2356,44
93	Parking	NULL	Parking Lidl	0	5050,59
94	Projet en cours	NULL	SDIS	0	11016,51
95	Dent creuse économique	NULL	Zone UEc (projet de développement éco)	0	23702,84
96	Espace en eau	NULL	Bassins de rétention	0	16469,48
97	Accès	NULL	Accès zone économique	0	3054,41
98	Jardin	22,17	-	1	384,45
99	Jardin	21,42	-	1	1078,11
100	Jardin	70,44	-	3	1480,81
101	Jardin	20,41	-	1	1034,29
102	Jardin	32,20	-	1	1027,35
103	Dent creuse	9,92	-	0	199,66
104	Terrain occupé	NULL	Ferme	0	571,82
105	Jardin	35,41	-	1	518,96
106	Jardin	28,28	-	1	205,07
107	Accès	NULL	Maison	0	733,12
108	Accès	NULL	Maison	0	688,21
109	Accès	NULL	Maisons	0	1144,45
110	Dent creuse	76,79	Future zone U	3	2789,84
111	Jardin	30,19	-	1	2866,19
112	Accès	NULL	Maison	0	600,70

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. Le parti d'aménagement retenu

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont dégagées à partir de l'analyse des besoins, confrontées aux documents supra communaux, 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

Orientations	Justifications
N°1 : Prévoir une croissance démographique mesurée en tenant compte du desserrement des ménages **N°2 : Favoriser la densification du tissu déjà bâti** **N°3 : Reconquérir une partie des logements vacances** **N°4 : Requalifier les friches en centre-ville** **N°5 : Construire une ville pour tous** **N°6 : Prendre en compte les risques et nuisances dans la logique d'aménagement**	La commune fixe un objectif de croissance de 1% à l'horizon 2038, soit 70 habitants supplémentaires. Cet objectif reste mesuré, qui nécessite la planification de 476 logements. Le développement urbain sera concentré sur le tissu urbain et en réintroduisant des logements vacants dans le parc de logements. Le PLU priorise la construction dans les dents creuses et les friches, avant de consommer des terres agricoles en extension. En ce sens, une étude de densification a été réalisée. Sur les 469 logements à programmer pour 2038, 198 d'entre eux seront des logements vacants qui doivent être réintroduits dans le parc de logements principaux, afin de se rapprocher des objectifs du SCoT de 6% de vacances sur les communes du Cambrésis. Le Cateau-Cambrésis prévoit un taux de vacance de 8% pour 2038. Au total, c'est un besoin de 271 logements neufs qui a été fixé dans le projet de PLU. Sept friches ont été identifiées sur le territoire et 4 d'entre elles font l'objet de projets en renouvellement urbain. L'offre de logement devra être diversifiée, adaptée au parcours résidentiel et à la population locale. La commune met l'accent sur des petites typologies de logements avec une part importante de logements locatifs et à destination des jeunes ménages primo-accédants. Enfin, les risques et nuisances identifiés lors du diagnostic ont été pris en compte dans la détermination des zones de projet. Il est fait mention des risques dans le diagnostic, mais également sous forme de recommandations dans le règlement écrit. Le PPRi de la Selle est repris sur le plan des risques.

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

Orientations	Justifications
N°1 : Programmer le développement des zones d'activités **N°2 : Pérenniser les commerces existants et redensifier le tissu commercial en cœur de ville** **N°3 : Conforter et développer le tourisme** **N°4 : Maintenir l'activité agricole** **N°5 : Conforter le pôle d'équipements sportifs, de loisirs et culturels** **N°6 : Pérenniser les équipements de santé et anticiper leurs éventuels besoins d'extension** **N°7 : Proposer des communications numériques de qualité**	Définie comme étant un pôle économique important du Cambrésis, la commune prévoit le développement des activités économiques. Le PLU fixe la programmation des futurs projets avec la zone d'extension à vocation économique des Quatre Vaux. La pérennité et le développement des équipements existants seront permises via le règlement du PLU. En ce sens, il y est inscrit un linéaire commercial à préserver afin d'interdire le changement de destination. De plus, la municipalité mène plusieurs actions afin de réinvestir les locaux vacants en ciblant certains types de commerces, adaptés aux besoins de la commune. En termes de développement touristique, la préservation du patrimoine autour du musée Henri Matisse et du paysage inscrite au PADD contribue à cet objectif. Le développement de ce tourisme pourra notamment être conforté par une offre en hébergement touristique adaptée. Les projets agricoles ont également été pris en compte, ainsi que l'évolution des exploitations agricoles. Aucun projet de construction n'aura de conséquences sur des espaces agricole. Le PADD affirme également la volonté de permettre la diversification de l'activité agricole sur la commune. Les différents équipements de la commune prévoient d'être valorisés. Une zone UEq est prévue au plan de zonage. Parmi les différents établissements de santé, le Cateau-Cambrésis compte le seul hôpital du Caudrésis-Catésis et représente donc, un véritable pôle de santé pour le secteur. Le PLU permet le développement des sites dédiés aux services médicaux. Au niveau de la fibre optique, le règlement du PLU impose la mise en place de fourreaux lors de la création de voirie.

3. *Projet de transports et de déplacements*

Orientations	Justifications
N°1 : Préserver et conforter le maillage de cheminements doux **N°2 : Redynamiser la gare en confortant sa desserte ferroviaire** **N°3 : Soutenir le développement des nouveaux usages de la voiture et des nouvelles pratiques de mobilité**	Les chemins de randonnées sillonnant le Cateau-Cambrésis seront préservés et valorisés. D'ailleurs, une partie de ces chemins font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme. L'intégration des réseaux doux dans les opérations d'aménagement sera encouragée via les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). La municipalité soutient la redynamisation de la gare du Cateau-Cambrésis, en passant également par la proposition d'une offre qualitative de transports en commun pour s'y rendre. Afin de favoriser les nouvelles pratiques au sein du territoire, l'intégration des bornes de recharge est fortement encouragée, même si déjà fortement déployées sur le territoire, ainsi que la création d'une nouvelle aire de covoiturage sur la zone des Quatre-Vaux.

4. *Projet de préservation du paysage et du patrimoine*

Orientations	Justifications
N°1 : Préserver, restaurer et valoriser toutes les formes de patrimoine **N°2 : Préserver et valoriser le paysage** **N°3 : Viser une meilleure qualité paysagère des entrées de ville** **N°4 : Tenir compte des perceptions visuelles remarquables**	Le territoire présente un patrimoine bâti riche varié et de qualité. En ce sens, le centre-ville est protégé par un périmètre de protection ABF. L'un des enjeux du PLU est de préserver ce patrimoine local, mais également d'assurer l'intégration des nouvelles constructions, en harmonie avec l'environnement immédiat. En outre, les éléments de patrimoine ont été identifiés et protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme. Le PLU vise à protéger les espaces naturels à enjeux via un zonage adapté. Les boisements font également l'objet d'une protection à travers l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme. Les zonages écologiques ont également été intégré et pris en compte et font parfois, l'objet d'un zonage spécifique. Au-delà de l'esthétisme, mener des actions sur les entrées de ville permet d'agir sur le comportement des automobilistes. Une entrée de ville qualitative permettra de faire prendre conscience à l'automobiliste qu'il entre dans un espace urbanisé. Plusieurs cônes de vues ont été relevées et les élus prennent une attention particulière à ces éléments qui participent au maintien de la qualité de vie.

5. *Projet de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de maintien des continuités écologiques*

Orientations	Justifications
N°1 : Protéger et valoriser la qualité écologique du territoire **N°2 : Favoriser le développement des énergies renouvelables et les initiatives en faveur des économies d'énergie**	Plusieurs sites d'intérêt sont répertoriés sur la commune : • Une ZNIEFF de type I (« Haute Vallée de la Selle en amont de Solesmes » ; • Eléments de la TVB : cœurs de nature, corridors biologiques et espaces naturels relais ; • Eléments du SRCE : réservoirs biologiques (autres milieux, prairies et/ou bocage et espaces fluviaux), espaces à renature (bandes boisées) et corridors biologiques (prairies et/ou bocages et réservoirs aquatiques). Par ailleurs, le territoire dispose d'un réseau hydraulique développé. La préservation de ces milieux est affichée dans le PADD, et sera traduite règlementairement par un classement en zone naturelle. Les espaces agricoles seront quant à eux repris en zone A ; le PLU vise à préserver au maximum ces espaces, via un projet de développement limité. Le Plan Local d'Urbanisme favorise et intègre le développement des énergies renouvelables sur le territoire, dans le respect du patrimoine et du paysage. Le PLU prévoit de ne pas entraver l'émergence de projet d'énergie renouvelable.

II. Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace

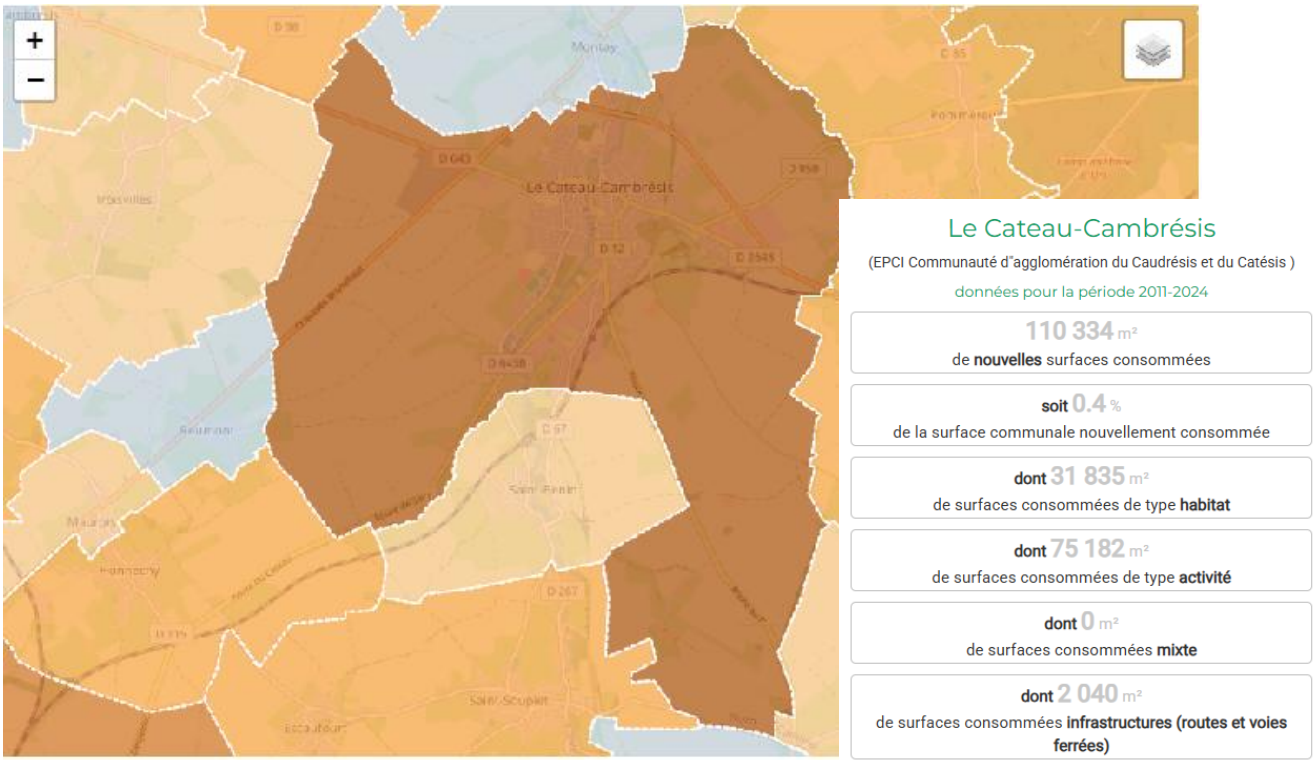
1. *Consommation d'espace : portail de l'artificialisation*

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 ».

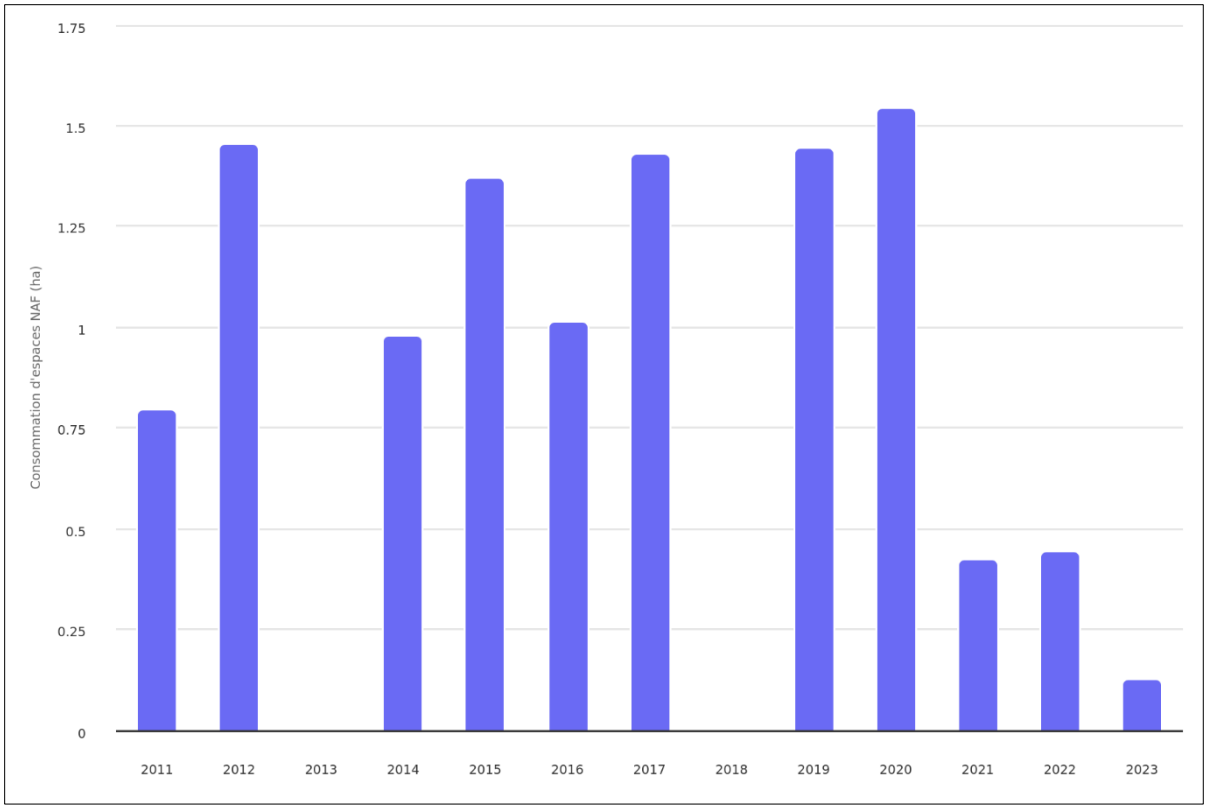
Les données sur la consommation d'espace sont basées sur « mon diagnostic artificialisation ».

https://mondiagartif.beta.gouv.fr/project/163927/tableau-de-bord/consommation

La cartographie ci-dessous reprend la consommation d'espace du 1er janvier 2011 au 1er janvier 2024, soit 11 ha.



Source : portail de l'artificialisation

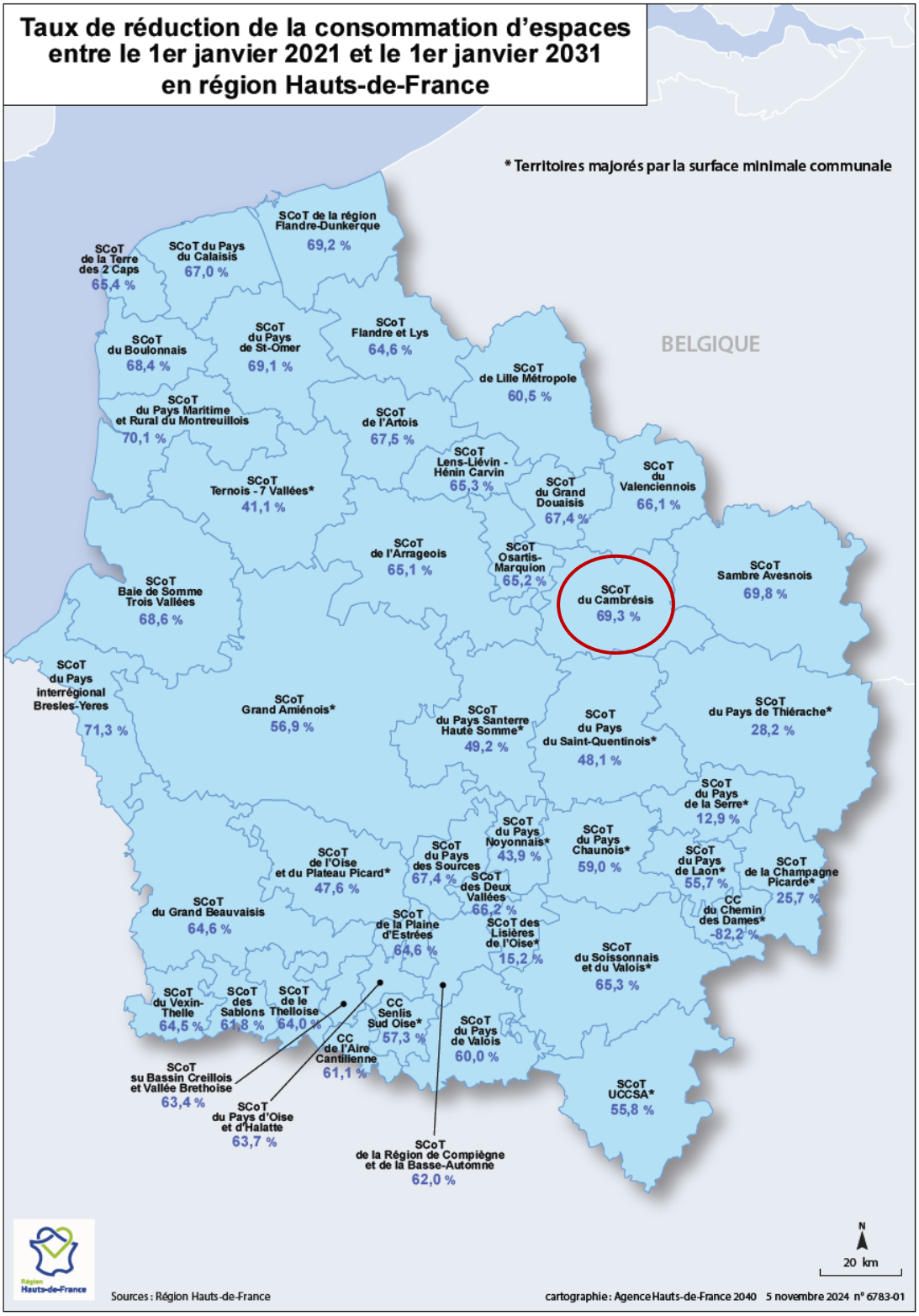


2. *Objectifs des documents supra-communaux*

a. *Le SRADDET*

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a posé un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon de 2050. Elle a également établi un premier objectif intermédiaire de réduction par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2021. Cet objectif doit ensuite être territorialisé, à travers les SCoT.

Pour le SCOT du Pays du Cambrésis, un objectif de 69,3% a été fixé (document de travail, le SRADDET n'étant pas encore approuvé), au-delà des objectifs fixés par la loi Climat Résilience.



Source : SRADDET Hauts-de-France

b. SCoT du Pays du Cambrésis

Le SCoT du Pays du Cambrésis, approuvé en novembre 2012, fixe des objectifs précis en matière de consommation d'espace pour maîtriser l'étalement urbain et favoriser un développement durable.

Objectifs principaux de consommation d'espace fixés par le SCoT :

- **Donner la priorité au foncier en tissu urbain existant :** Le SCoT vise à réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en encourageant la densification urbaine plutôt que les extensions.
- **Valoriser le parc existant :** Il préconise, notamment à travers les PLH, la rénovation des bâtiments existantes (requalification des friches, rénovation des bâtiments anciens).
- **Encadrer les extensions urbaines :** Le SCoT protège les espaces agricoles et naturels encadrant les zones de projets afin de limiter les consommations d'espace.

3. Détermination de la zone d'extension

Comme évoqué précédemment, la commune du Cateau-Cambrésis souhaite une croissance d'environ 1% à l'horizon 2038. Afin d'atteindre cet objectif, la création de 469 logements serait nécessaire.

115 potentialités ont été identifiées sur le territoire communal et 198 logements vacants doivent être réintroduits dans le parc. Un besoin de 156 logements en extension est donc relevé.

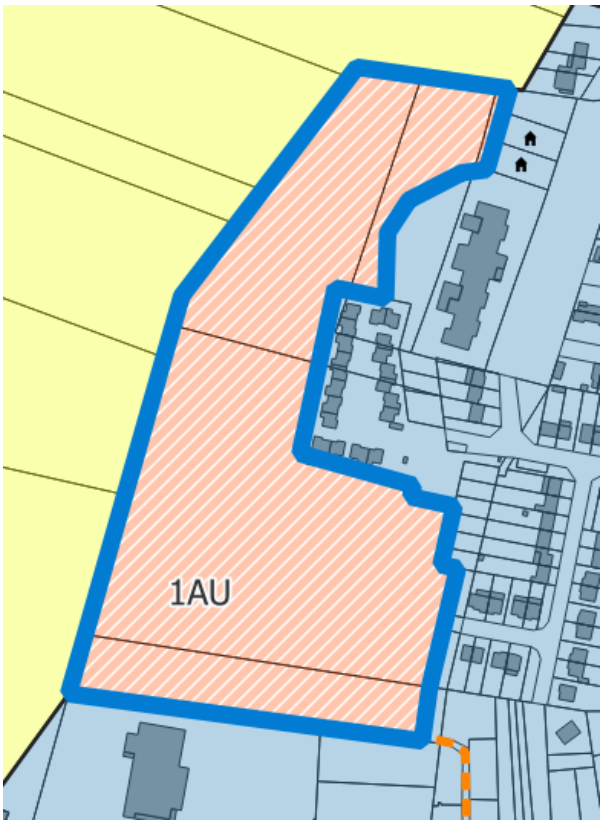
De plus, en tant que pôle économique du Cambrésis, le SCoT a choisi la commune pour accueillir un secteur d'extension, dédié à de l'activité.

Les choix ont été attribués en fonction des différents enjeux du territoire, principalement :

- Zones d'intérêt écologique, (ZNIEFF, zones humides…),
- Risques (PPRi de la Selle).

a. Le choix de la zone d'extension à destination de l'habitat : le secteur Langevin

Pour atteindre les 1% de croissance d'ici 2038, le Cateau-Cambrésis a besoin de 156 logements supplémentaires, pour répondre à cet objectif. Une zone d'extension 1AU a donc été identifiée au plan de zonage. Celle-ci est située entre le supermarché Aldi et le groupe scolaire Langevin.



Source : Extrait du plan de zonage

Cette zone d'extension de 4,8 ha est dédiée à de l'habitat collectif et individuel. Avec une densité de 25 logements à l'hectare fixée par le SCoT, le projet doit accueillir au minimum 122 logements sur la parcelle. Une densification plus importante pourra être exercée afin de répondre à l'objectif de 156 logements.

Cette zone a été choisie pour plusieurs raisons :

- Absence d'enjeux environnementaux,
- Plusieurs connexions possibles à partir des voies existantes,
- Proximité du centre-ville et des équipements publics.

Source : Cartographie Urbycom

Le potentiel foncier représente donc 450 logements potentiels en intégrant la zone d'extension, en adéquation avec les objectifs du PADD, qui est de 469.

b. *Un projet de zone économique fixé par le SCoT : la zone des Quatre Vaux*

Le SCoT du Pays du Cambrésis a fixé des zones de développement économique afin d'optimiser l'offre d'accueil d'entreprises. La zone des Quatre Vaux, située le long de la RD 643 sur l'entrée ouest du Cateau-Cambrésis, a été choisie afin de permettre un développement équilibré entre l'Ouest et l'Est du territoire.

Source : Cartographie Urbycom

La zone des Quatre Vaux a été retenue en raison de son positionnement stratégique. En effet, situé en retrait du tissu urbain principal et en entrée de ville, cela permet de limiter les nuisances en centre bourg, que pourrait engendrées les activités de la zone. Cette localisation permet également d'éviter la circulation des poids lourds en centre-ville mais aussi de gagner du temps sur le trajet vers les grands axes.

Cette zone à moyen à long terme retenue par le SCoT a pour vocation à anticiper le comblement des parcs existants ou d'intérêt prioritaire à court terme. Celle-ci doit être réalisée en deux phase :

- Une zone d'intérêt prioritaire à court terme d'environ 20 ha, dont les travaux ont commencé avant 2021 et dont la réalisation doit être achevée avant 2031 ;
- Une zone à moyen long terme d'environ 6 ha, prévue pour la période 2031-2041.

Les deux zones extensions ont été définies en secteur d'OAP. Leurs orientations ont été présentées et justifiées en III. PARTIE II.

4. *Consommation d'ENAF susceptibles d'être générée par le PLU*

Les différentes potentialités (dents creuses, zones de projet, jardins, zone d'extension) sont croisées avec les données de l'OCS2D (occupation du sol à deux dimensions).

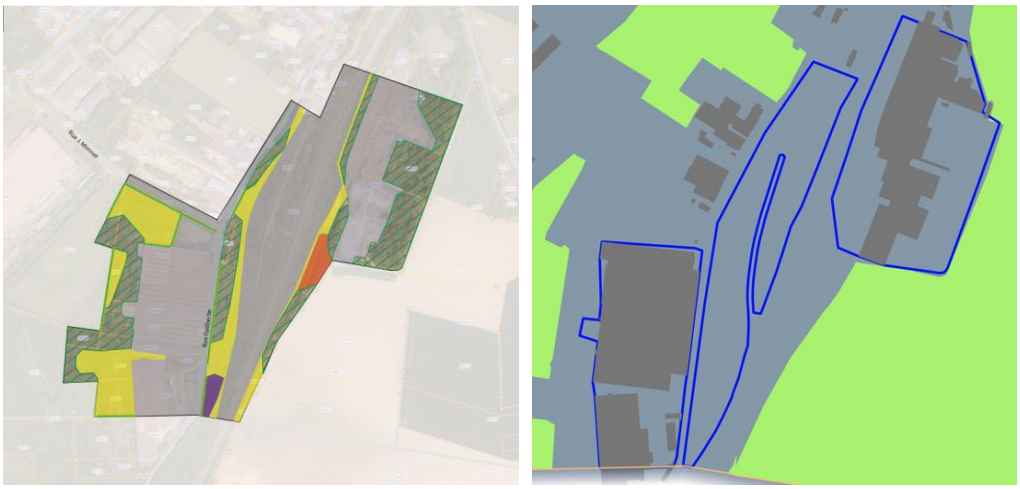
Le référentiel d'occupation du sol à deux dimensions (OCS 2D) est une base de données qui regroupe deux dimensions d'observation : le couvert du sol (CS) et l'usage du sol par l'homme (US). Les résultats de cette base de données sont le résultat de la photo interprétation, combinée avec le croisement

d'autres données (cadastre, IGN…). L'OCS2D couvre la période 2010 – 2021 pour l'ex Picardie et 2005, 2015 et 2021 pour l'ex Nord-Pas-de-Calais.

Dans ce calcul, sont également pris en compte les espaces destinés à être renaturé. On compte trois sites sur la commune du Cateau-Cambrésis :

1) <u>Le site de la friche SIMONS</u> :

La friche SIMONS est un vaste ancien site industriel de près de 20 ha, inoccupé et laissé en friche, est destiné à être détruit, dépollué et renaturé. Pour le calcul de consommation d'espace, toute la surface n'a pas été retenu. En effet, les voies de chemin de fer n'ont pas été prises en compte dans le calcul, car ce sont une propriété de la SNCF qui souhaite les conserver. Les voiries ont également été retirée du calcul. De plus, des parties du terrain seront conservées comme cela est indiqué dans les orientations d'aménagements prévues sur le site. L'emprise retenue pour le calcul est d'environ 11 ha.



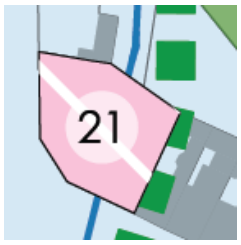
Emprise de 20 ha de l'OAP et emprise utilisée lors du calcul de consommation d'ENAF

Source : Photographies Urbycom

Ce site fait l'objet d'une OAP qui prévoit des orientations afin de développer une gestion équilibrée sur cet espace. Les orientations sont justifiées en III.3. de la PARTIE II.

2) <u>Appartements rue du Bois Montplaisir</u>

Cette parcelle contenait un immeuble d'habitations, faisant l'angle de la rue du Bois Montplaisir et de la rue Charles Seydoux. La commune a un projet de square sur cet espace, afin de créer une continuité avec le parc Fénelon, qui se trouve à l'arrière. L'emprise est d'environ 664 m².



Source : Google Maps

3) <u>Logements vacants</u>

Ce groupe de logements, laissés vacants depuis plusieurs années. Ce dernier va être démoli, puis renaturer pour devenir un espace vert au cœur du centre bourg. L'emprise de ce bâtiment est d'environ 255 m².

Source : Google Maps

Les « Projets » prennent en compte toutes les zones de projet en cours, qui ont fait l'objet d'un permis de construire, ou des autres potentialités qui ne sont pas en dent creuse. **Cette catégorie contient également le projet d'habitat en extension du secteur de Langevin.**

Pour la consommation d'ENAF de la zone d'activités des Quatre Vaux, seule la deuxième phase du projet a été pris en compte. Les travaux de la première phase ayant commencé avant août 2021, cette surface du projet n'est pas prise en compte dans l'artificialisation. En effet, selon la Circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols » :

« Pour une opération d'aménagement prévue en tout ou partie sur des ENAF, l'élément déclencheur de la comptabilisation de la consommation d'espaces n'est l'acte administratif de création ou de réalisation d'une ZAC, mais le démarrage effectif des travaux ; […] Cette approche est notamment applicable pour les ZAC dont les travaux ont débuté avant 2021, et dont la consommation peut être intégralement comptée pour la période 2011-2021. »

De plus, cette zone faisant partie d'un projet à l'échelle du SCoT, sa consommation d'ENAF engendrée constituera un compte à part, délimité pour tous les projets économiques du Pays du Cambrésis.

Les jardins identifiés à l'étude de densification sont considérés comme des espaces artificialisés d'après le décret du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols (surface artificialisée 4°).

Catégories de surfaces		Seuil de référence (*)
Surfaces artificialisées	1° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).	Supérieur ou égal à 50 m2 d'emprise au sol
	2° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).	Supérieur ou égal à 2 500 m2 d'emprise au sol ou de terrain
	3° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux, ou dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).	
	4° Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée (**).	
	5° Surfaces entrant dans les catégories 1° à 4°, qui sont en chantier ou en état d'abandon.	
Surfaces non artificialisées	6° Surfaces naturelles dont les sols sont soit nus (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couverts en permanence d'eau, de neige ou de glace.	
	7° Surfaces à usage de cultures dont les sols sont soit arables ou végétalisés (agriculture), y compris si ces surfaces sont en friche, soit recouverts d'eau (pêche, aquaculture, saliculture).	
	8° Surfaces dont les sols sont végétalisés et à usage sylvicole.	
	9° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui constituent un habitat naturel.	
	10° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui n'entrent pas dans les catégories précédentes.	

Extrait du décret du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols

Après le croisement des données OCS2D et des zones de potentialités, on obtient une artificialisation des sols de 1,98 ha à l'horizon 2038, en déduisant les zones à renaturer.

Cette consommation envisagée respecte les orientations du ZAN, qui prévoit une réduction de la consommation d'ENAF de 50% pour la période 2021-2031 et 75% pour la période 2031-2041 par rapport à la consommation de 2011-2021.

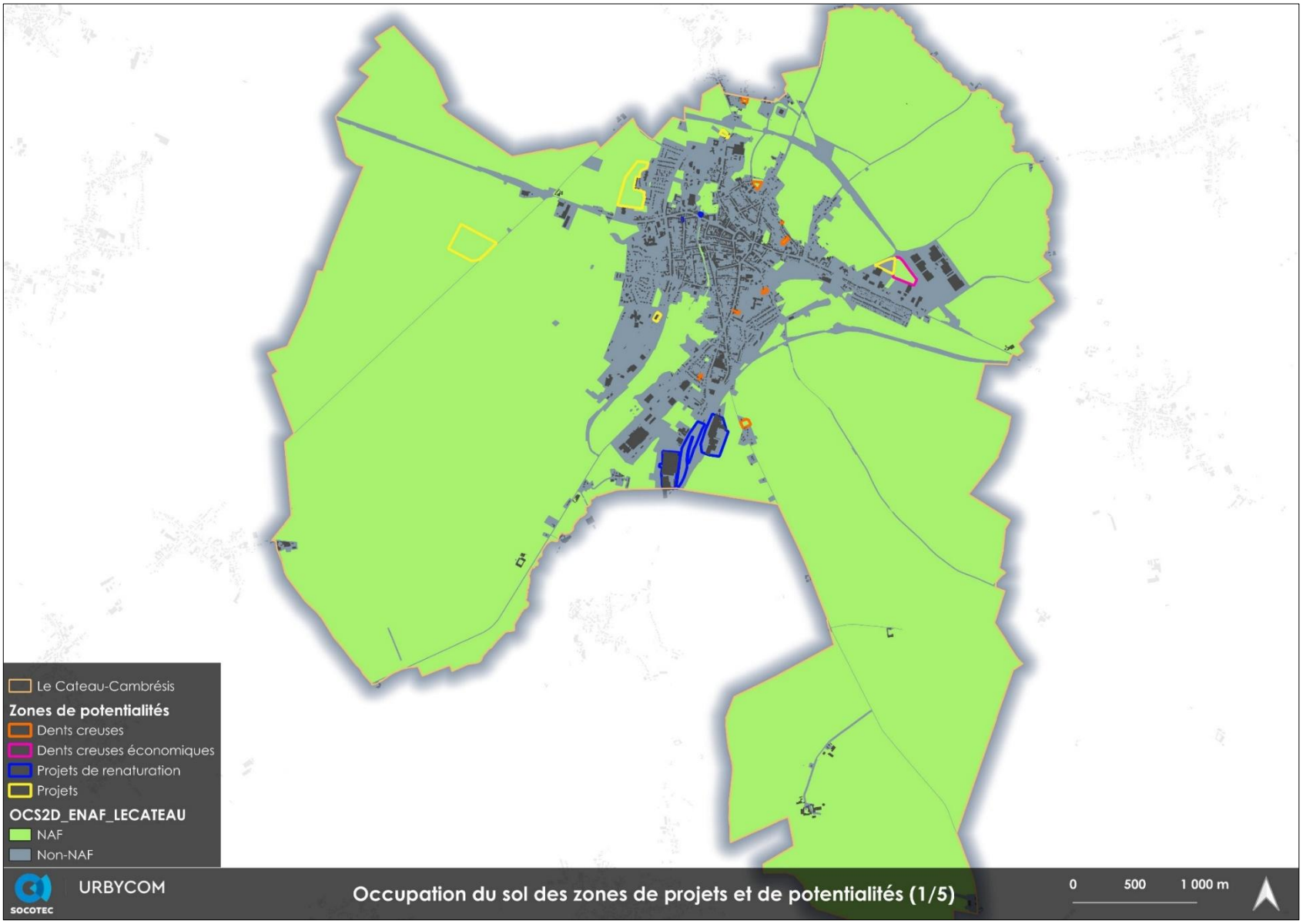
Cela représente pour le Cateau-Cambrésis, qui a consommé 10 ha sur la période 2011-2021 :

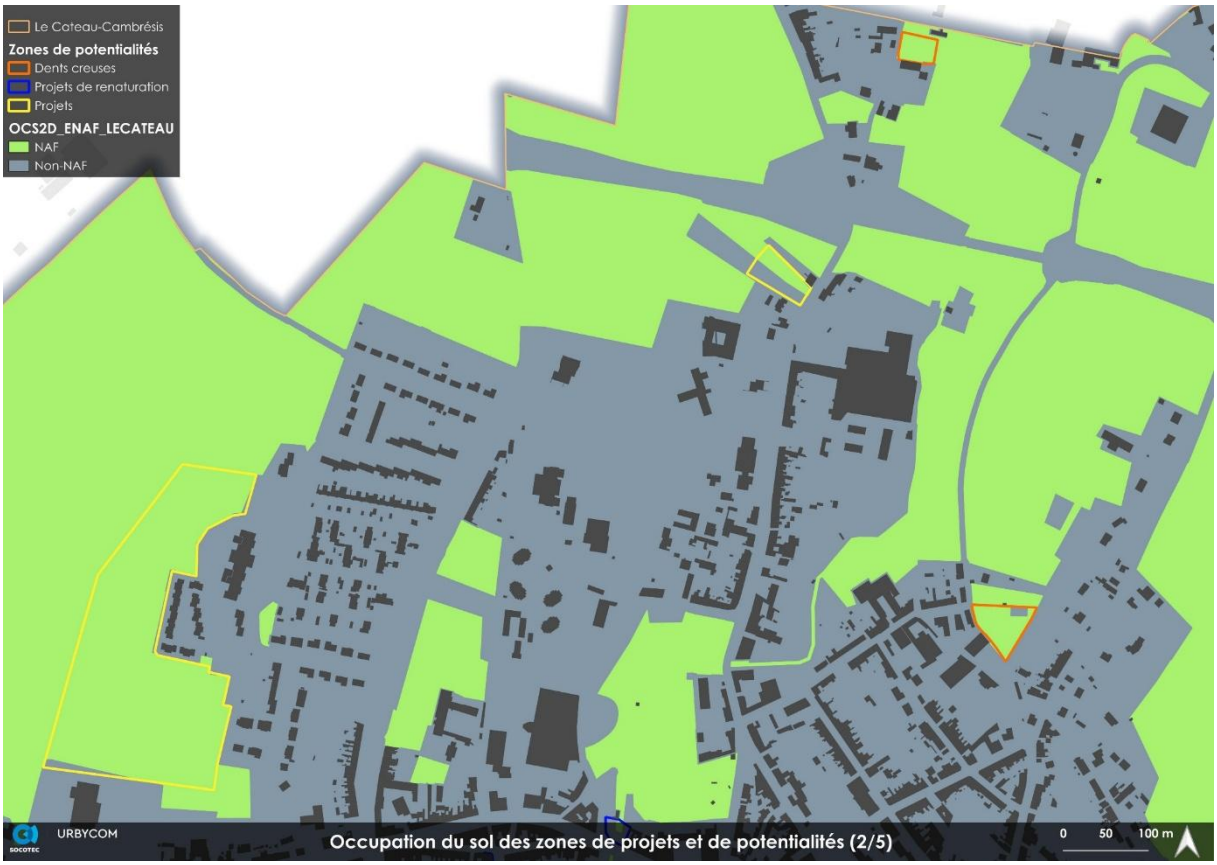
- Une consommation d'ENAF autorisée de 5 ha pour la période 2021-2031 :
- Une consommation de de 2,5 ha pour la période 2031-2041 par rapport à la décennie précédente,

Ce qui représente environ 7 ha de consommation d'espace, autorisés par la loi ZAN à l'horizon 2038.

Pour être en accord avec les objectifs du SRADDET, soit une réduction de -69,3% pour le SCoT du Pays du Cambrésis pour la période 2021-2031, soit une consommation de 3,07 ha.

Les cartographies ci-dessous croisent les données OCS2D avec les dents creuses à vocation économique et mixte, les zones d'extension à vocation d'habitat et d'économie, et les zones à renaturer.


Le Cateau-Cambrésis
Zones de potentialités
Dents creuses
Dents creuses économiques
Projets de renaturation
Projets
OCS2D_ENAF_LECATEAU
NAF
Non-NAF
URBYCOM
SOCOTEC
Occupation du sol des zones de projets et de potentialités (1/5)
0
500
1 000 m


Le Cateau-Cambrésis
Zones de potentialités
Dents creuses
Projets de renaturation
Projets
OCS2D_ENAF_LECATEAU
NAF
Non-NAF
URBYCOM
Occupation du sol des zones de projets et de potentialités (2/5)
0 50 100 m

Le Cateau-Cambrésis
Zones de potentialités
Dents creuses
Projets de renaturation
Projets
OCS2D_ENAF_LECATEAU
NAF
Non-NAF
URBYCOM
Occupation du sol des zones de projets et de potentialités (3/5)
0 50 100 m

Source : Cartographie Urbycom

A l'issue de cette étude, de la prise en compte des potentialités, des projets et des espaces de renaturation, le bilan de la consommation d'espace « NAF » (naturel, agricole et forestier) potentielle est le suivant :

	Dents creuses et dents creuses économiques	Projets	Zone des Quatre Vaux à long terme	**Total**	Projets de renaturation	**TOTAL GENERAL**
Non - NAF	*0,39*	*0,50*	*0,00*	*0,89*	*12,55*	**1,95**
NAF	3,24	4,88	6,38	**14,50**		

D'après les démonstrations ci-dessus, le PLU du Cateau-Cambrésis respecte les objectifs de réduction de consommation d'ENAF de la loi ZAN mais aussi du SRADDET des Hauts-de-France.

III. Justifications des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

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.

La commune a choisi de mettre en place des OAP sur trois zones de projet, afin de cadrer leur aménagement.

1. Thématique habitat : OAP 1 – Secteur Langevin

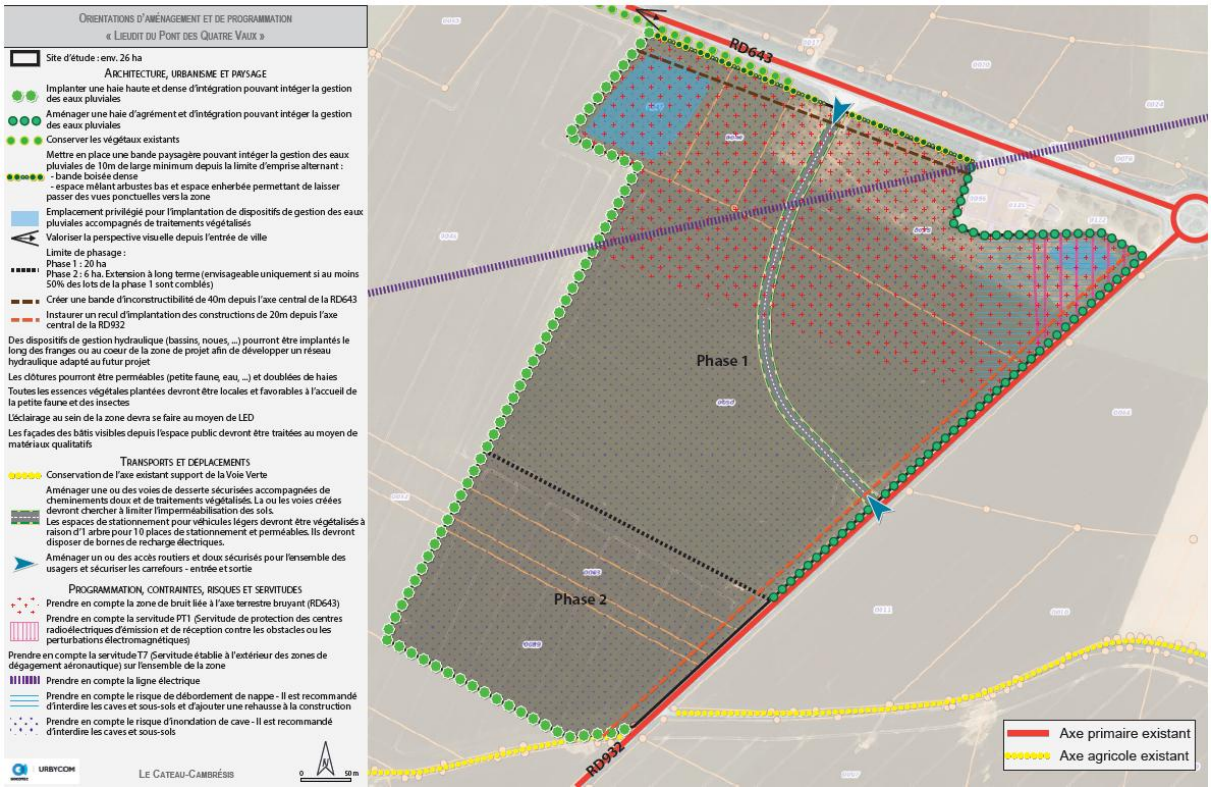
Cette zone est située au niveau de la rue de la 93th Battery. Elle présente une superficie de 4,8 ha.

Synthèse des éléments inscrits dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation	
Orientations particulières	Détail de l'orientation
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 bande boisée le long de la frange nord et sur une partie de la frange ouest. D'autres traitements végétalisés pourront être implantés au sein ou sur les abords de la zone. Un espace vert de rencontre devra être aménagé à l'interface entre le groupe scolaire et le béguinage existants et la zone de projet. Ceci permettra de gérer les nuisances, notamment visuelles, entre les différents secteurs. Toutes les essences végétales plantées devront être locales. La végétalisation maximale des franges permettra de favoriser les continuités écologiques.
Gestion hydraulique	Des dispositifs de gestion hydraulique (bassins, noues, ...) pourront être implantés le long des franges

	ou au cœur de la zone de projet afin de développer un réseau hydraulique adapté au futur projet.
Programmation, implantation et phasage	La zone d'étude est dédiée à l'habitat collectif et individuel. Les habitats collectifs seront implantés au sud, tandis que les habitats individuels seront implantés au nord et au sud de la zone. Il conviendra de respecter une densité minimale de 25 logements par hectare. Un phasage des aménagements sera mis en place. La phase 1 (d'environ 2,92 ha) aménagera le sud de la zone et la phase 2 aménagera le nord (d'environ 1,97 ha). La réalisation de la phase 2 ne pourra débuter que lorsque la phase 1 sera entièrement réalisée.
Gestion des servitudes	Le projet prend en compte les servitudes d'utilité publique (T7 et PT1).

2. *Thématique économique : Lieu-dit du Pont des Quatre Vaux : OAP2 et étude loi Barnier*

Ce second site d'OAP est localisé entre la RD 643 et la RD 932 et présente une superficie de 26,4 ha.



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

Orientations particulières	Détail de l'orientation
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 de conserver, voire conforter le linéaire végétalisé existant le long de la frange nord. Il conviendra également d'aménager une haie d'agrément et d'intégration le long de la RD932 à l'est le long de la frange de la phase 1. Ce traitement devra être prolongé si la phase 2 est réalisée. Une haie haute et dense d'intégration devra être implantée le long des franges ouest et sud en lien avec les espaces cultivés. Enfin, une bande paysagère de 10m de large minimum devra être aménagée le long de la RD643. Elle devra alterner entre bande boisée dense et espace mêlant des arbustes bas et des espaces enherbés afin de laisser passer des vues ponctuelles vers la zone. Ces franges paysagères pourront intégrer des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Ces traitements végétalisés permettront de gérer les nuisances, notamment visuelles, entre les différents secteurs. Le nord-ouest et le nord-est seront privilégiés pour recevoir des dispositifs de gestion des eaux pluviales accompagnés de traitements végétalisés. D'autres dispositifs de gestion hydrauliques pourront être implantés le long des franges ou en cœur de zone afin de développer un réseau adapté au projet. Les voiries aménagées et les espaces de stationnement devront être accompagnées de traitements végétalisés (1 arbre pour 10 places de stationnement) afin de garantir un cadre de déambulation agréable. Tous les espaces délaissés devront être végétalisés au moyen d'herbes et d'arbres. Les clôtures devront être perméables pour la petite faune et pour l'eau et devront être doublées de haies. Toutes les essences végétales plantées devront être locales et favorables à l'accueil de la petite faune et des insectes. La végétalisation des franges permettra de favoriser les continuités écologiques. La perspective visuelle depuis l'entrée de ville à l'ouest devra être valorisé par les aménagements de la zone.

	Les éléments techniques devront être intégrés de façon paysagère afin de ne pas dévaloriser le secteur. Les façades des constructions visibles depuis l'espace public devront recevoir des matériaux qualitatifs afin de limiter l'impact du projet dans le paysage.
Composition urbaine et architecturale	La zone de projet est dédiée à l'activité économique. Afin de limiter l'effet d'écrasement le long de la RD932, les constructions devront être implantées à 20m depuis l'axe central de la RD932. La RD643 est classée en « axe routier à grande circulation », de ce fait une bande d'inconstructibilité sera mise en place et les constructions ne pourront s'implanter à moins de 40m de l'axe central de la RD643 afin de limiter les nuisances. Une étude dérogatoire Loi Barnier a été réalisée en parallèle du document de PLU. Afin de maîtriser l'urbanisation au sein de la zone en fonction des besoins, un phasage des aménagements devra être respecté. Deux phases d'aménagement seront prévues. La première (20 ha) occupera le nord de la zone et la seconde le sud. La seconde phase (6 ha) ne pourra débuter que lorsqu'à minima 50% des lots de la phase 1 seront comblés. Afin de valoriser l'entrée de ville, les façades visibles depuis l'espace public devront être traitées de façon qualitative (matériaux qualitatifs). L'éclairage de la zone devra se faire au moyen de LED afin de limiter la consommation d'énergie. La hauteur mesurée à l'axe de chaussée des autres constructions sera limitée à 12 mètres au point le plus haut du bâtiment, dans une bande de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD643, hors éléments techniques. Au-delà de cette bande, la hauteur des constructions autorisée ne sera pas réglementée.
narioGestion des servitudes, des risques et contraintes.	Le projet prend en compte : - La ligne électrique traversant la zone, - La RD 643 considérée comme un axe terrestre bruyant, - Les servitudes PT1 et T7, - Le risque de débordement de nappe et d'inondation de cave : il est recommandé d'interdire les caves et sous-sols.

3. *Thématique environnementale : OAP 3 – Zone à renaturer*

Ce dernier site d'OAP est localisé entre la rue Faidherbe et la voie ferrée et présente une superficie d'environ 21 ha.

Il conviendra de conserver les habitats linéaires existants au sud-ouest de la zone, et les habitats surfaciques en place existants en limite ouest, au centre à proximité de la rue Faidherbe et le long de la voie ferrée et en limite est de la zone.

Il conviendra également de conserver les populations d'espèces protégées au sud de la zone entre la rue Faidherbe et la voie ferrée.

Afin de développer une gestion équilibrée de la zone, il conviendra de lutter contre les espèces exotiques envahissantes à l'est à proximité de la voie ferrée et d'implanter des plantations d'essences locales de façon linéaire le long de la rue Faidherbe, de la rue Monnet et en partie le long des franges ouest et sud. Enfin, des habitats semi-naturels diversifiés devront être aménagés près de la rue Faidherbe, de la rue Monnet, de la limite ouest et de la voie ferrée. Ces espaces devront représenter environ 3 hectares.

Ces actions permettront de préserver et de développer les continuités écologiques.

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.

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,
- Deux zones à urbaniser,
- Zones agricoles,
- Zones naturelles.

I. Justifications des limites de zones urbaines, 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 réduire 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 existantes[1] . Ces critères sont cumulatifs.

La distance par rapport au bourg est un critère déterminant. Sera par exemple considéré en dehors de la partie urbanisée un terrain situé à plus de 100 mètres d'une agglomération. En revanche, une parcelle située à proximité immédiate des maisons fait partie de l'espace urbanisé. (*CE 17 janvier 1994 Demesidon, CE 30 juin 1995 Bobin).*

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).*

Le Conseil d'Etat a rappelé dans une décision du 22 juin 1996, *commune de Valergues*, la présence de quelques constructions isolées ne suffit pas à qualifier une zone d'urbanisée. L'urbanisation doit être effective, continue ou à tout le moins suffisante pour justifier une extension urbaine.

Il a également précisé dans une décision du 21 juin 2013, que la « partie actuellement urbanisée » correspondait à une zone où l'urbanisation était effectivement réalisée, c'est-à-dire où les terrains étaient construits ou en cours de construction, et où les équipements publics nécessaires étaient présents. En l'espèce, la Cour a estimé que les terrains situés à proximité immédiate d'habitations déjà

[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.

bâties, mais non équipés par des infrastructures (voiries, réseaux d'eau, électricité), ne pouvaient être considérés comme faisant partie de la partie actuellement urbanisée.

La définition de la zone urbanisée dépend des conséquences locales et du type d'habitat, diffus ou concentré.

Dès lors, il ne saurait y avoir de définition générale et encore moins de critères nationaux.

Cette notion est laissée à l'appréciation de l'autorité locale, sous le contrôle du juge.

En conclusion, l'appréciation de la partie actuellement urbanisée s'effectue sous le contrôle du juge administratif qui retient huit critères :

- Le nombre de constructions ;
- La distance par rapport au bourg ou au hameau ;
- La notion de contiguïté ou de proximité immédiate du bourg ou du hameau ;
- L'existence de terrains voisins déjà construits ;
- La desserte par les équipements ;
- La protection de l'activité agricole ;
- L'insertion dans le paysage ;
- Le type d'habitat (groupé, urbanisation dispersée ou linéaire).

Ces critères sont souvent utilisés cumulativement. Le critère du nombre de constructions est fréquemment employé, notamment associé à celui de la distance par rapport au bourg ou au hameau.

Un hameau est caractérisé par l'existence de plusieurs bâtiments suffisamment proches les uns des autres pour être regardés comme groupés. Commet une erreur de droit la cour d'appel qui considère que six constructions implantées sur des parcelles contiguës forment un hameau, alors même qu'elles ne sont pas groupées *(CE, 5 févr. 2001, n° 217796).*

La zone urbaine du Cateau-Cambrésis a été déterminée en fonction de ces principes.

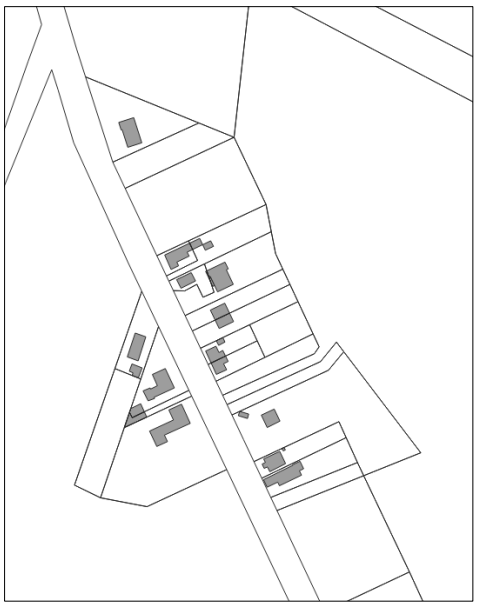
a. *Définir la profondeur de la zone urbaine*

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.

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.

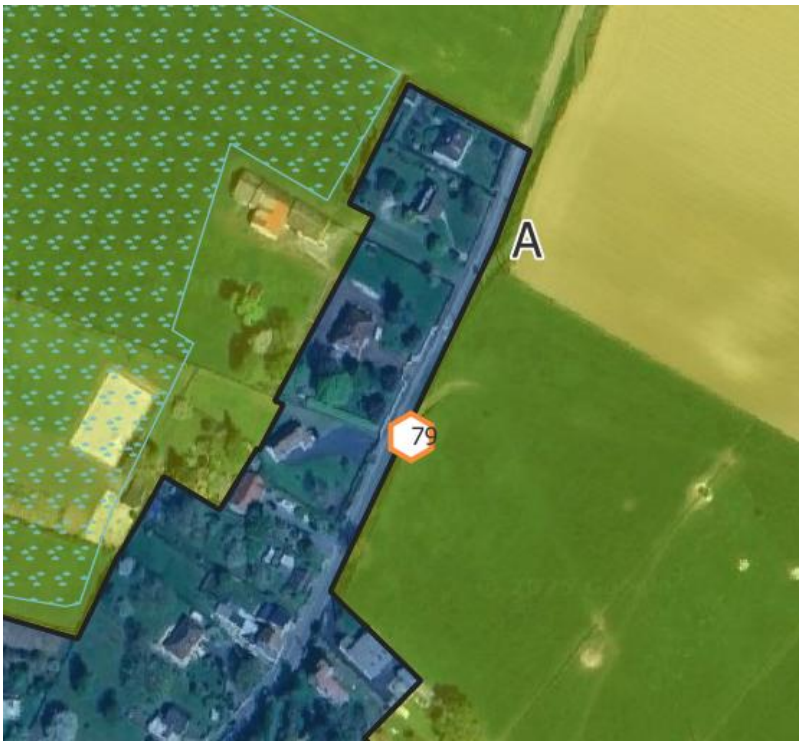


Exemple de limites de zone U qui suivent les limites des parcelles cadastrales.

Source : Plan de zonage

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. Ce principe a été appliqué sur l'ensemble des communes.



Exemple rue des fusillés civils

Dans le cas où une parcelle bâtie comprend un jardin suffisamment grand pour abriter une nouvelle habitation, et qui serait desservie directement par la voie publique en extension linéaire, soit la partie concernée de la parcelle reste en zone U, soit elle est reprise en zone A. Sa reprise en zone A dépend de son potentiel agronomique. Si sa vocation de jardin est irréversible, (artificialisation importante), la partie de parcelle en extension linéaire sera reprise en secteur U.

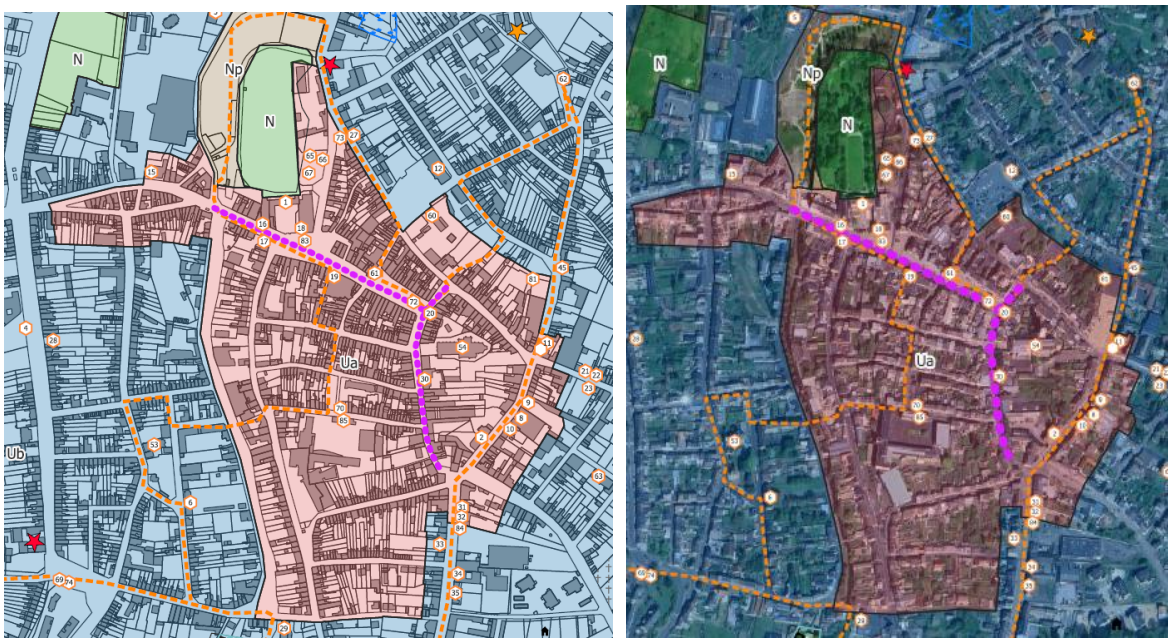
c. Découpage des zones U en plusieurs zones

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 centre-bourg, aux typologies traditionnelles) et le secteur Ub (tissu principalement résidentiel correspondant aux extensions plus récentes sous formes pavillonnaires, de faible ou de moyenne densité).

i. Le secteur Ua

Le secteur Ua correspond au tissu urbain traditionnel, caractérisé principalement par des constructions implantées à l'alignement des voies, par l'implantation ponctuelles de bâtiments à vocation agricole, commerciales, artisanales ou de bureau, par des façades en pierres…

Ce secteur correspond à un tissu plus dense, avec un intérêt patrimonial marqué.



Ensemble de la zone UA

ii. Le 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.

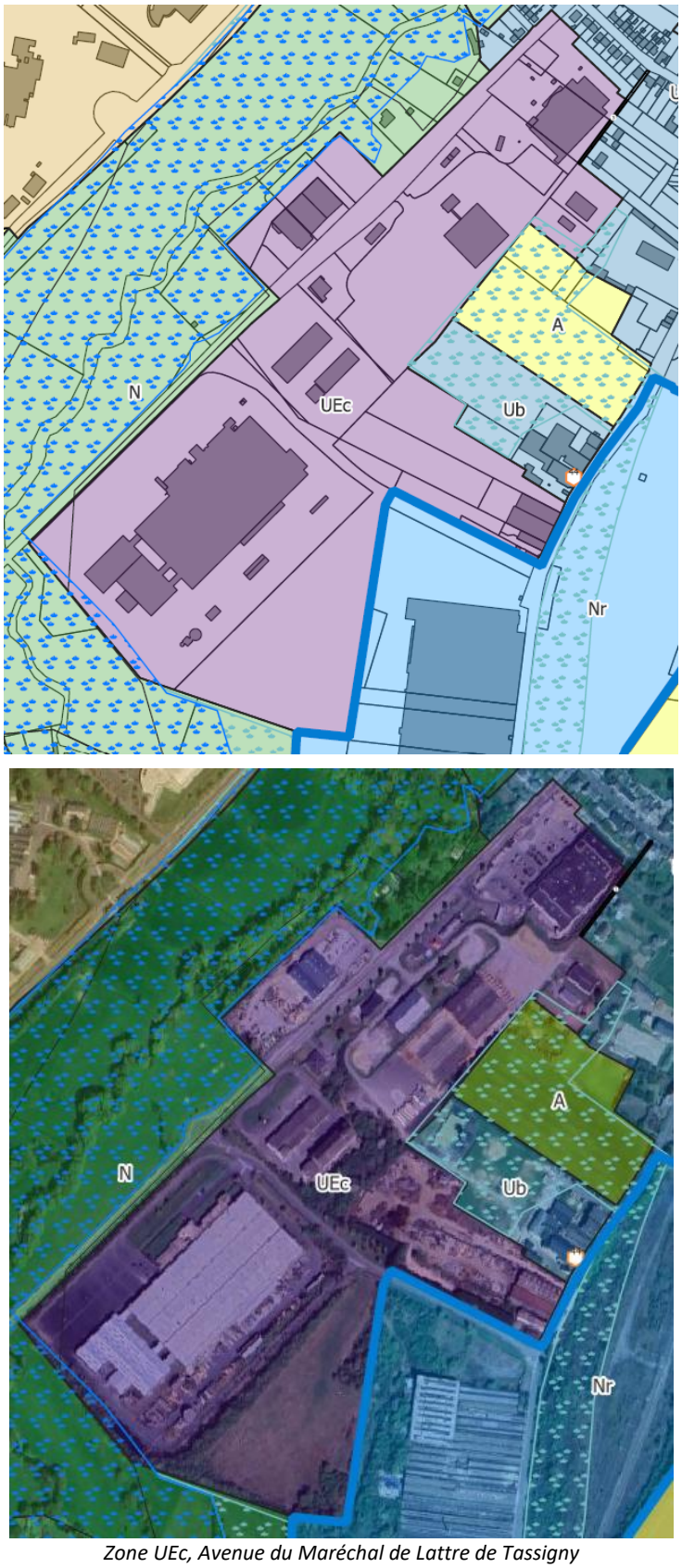
Exemple de la délimitation d'un secteur Ub, Avenue du Maréchal Leclerc de Hauteclo

Les règles entre Ua et Ub diffèrent au niveau de l'implantation, des hauteurs de constructions… afin de respecter la typo morphologie existante.

d. La zone UEc

La zone UEc 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 futurs projets.



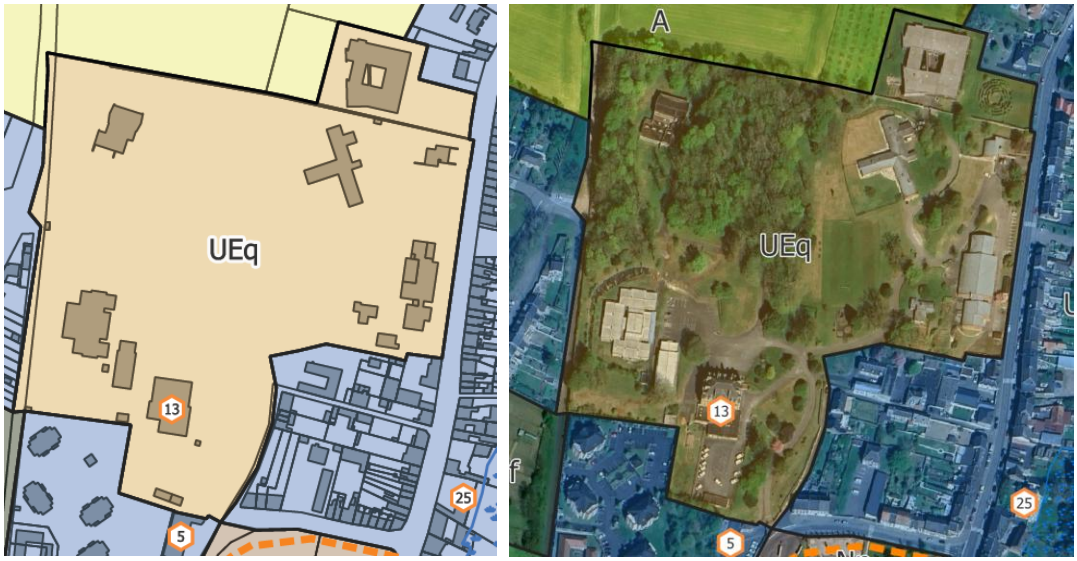
Zone UEc, Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny

Zone UEc en bordure de la RD959

Sur la zone des 4 Vaux, la partie aménagée est affectée en UE

e. La zone UEq

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



secteur de l'ancien château Seydoux et de l'IME du Bois Fleuri

Zone UEq reprenant l'ESAT, les terrains de sport, le collège…

2. Les zones 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.

a. 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 du Cateau-Cambrésis, deux zones à urbaniser sont définies. L'une est destinée à l'habitat et l'autre est destinée à une zone économique définie par le SCoT.

b. La zone 1AU

La **zone 1AU destinée à l'habitat** est un secteur en extension, situé en dehors de la zone U, mais tout de même en connexion avec le tissu urbain existant dans une logique de densification. Sa localisation, à proximité immédiate des services et équipements du territoire, en fait un secteur stratégique en matière d'aménagement. De plus, ce secteur fait l'objet d'orientations d'aménagement, selon les exigences du Code de l'Urbanisme.

Secteur Langevin

c. La zone 1AUEc

La **zone 1AUEc, dédiée à une nouvelle zone d'activités et définie par le SCoT**, vise à compléter et renforcer à moyen terme l'offre existante sur le territoire. Sa position stratégique sur le territoire avec d'autres futures nouvelles zones d'activités (Solesmes, Maretz, Avesnes-Les-Aubert) permet un développement équilibré sur le Cambrésis. Ce secteur fait également l'objet d'orientations d'aménagement, selon les exigences du Code de l'Urbanisme.

Zone des Quatre Vaux

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.

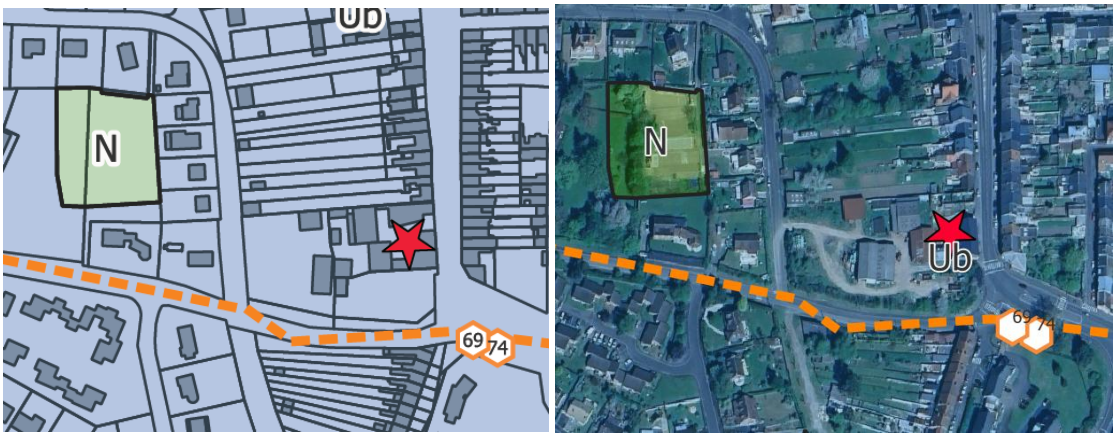
Une entreprise de travaux agricoles ne peut pas être assimilée à une exploitation agricole, et ne peut pas installer à ce titre, un hangar en zone A. La même logique est appliquée aux coopératives agricoles. Pour de telles activités, un sous-secteur particulier devra être créé afin de prévoir une règlementation 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 1er 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 la commune,
- 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 communal.

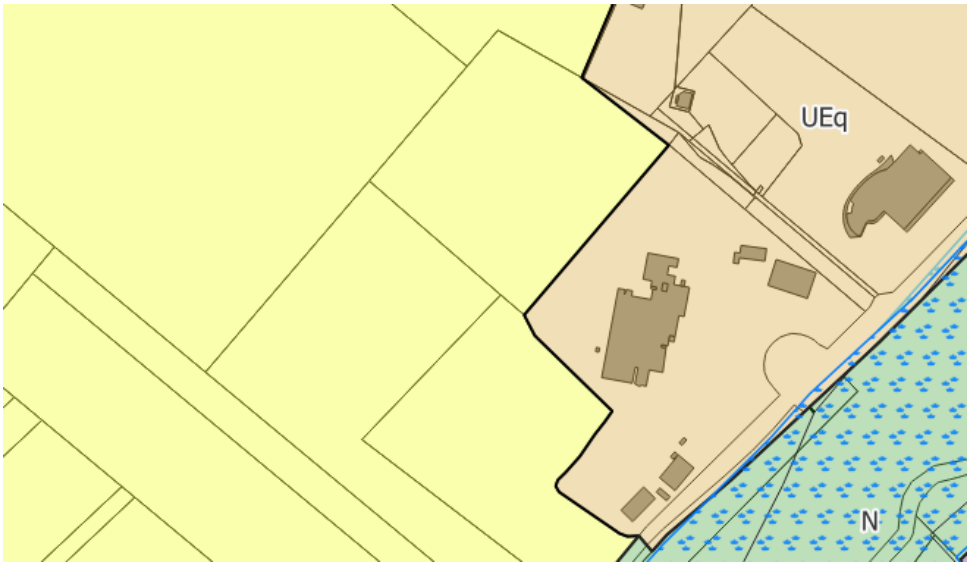
Les corps de fermes situés au sein du tissu bâti (entre plusieurs parcelles bâties) sont repris en zone U, au sein de laquelle une évolution de l'existant sera possible, à condition que les futures constructions s'insèrent harmonieusement aux typo-morphologies environnantes (hauteur limitée aux hauteurs 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.

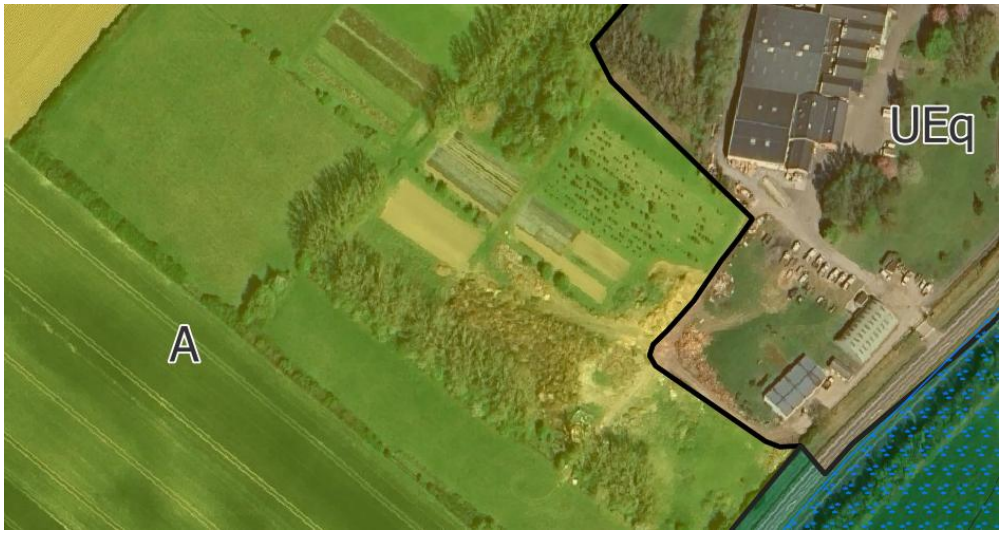


Exemple d'un corps de ferme en zone urbaine Boulevard Paturle

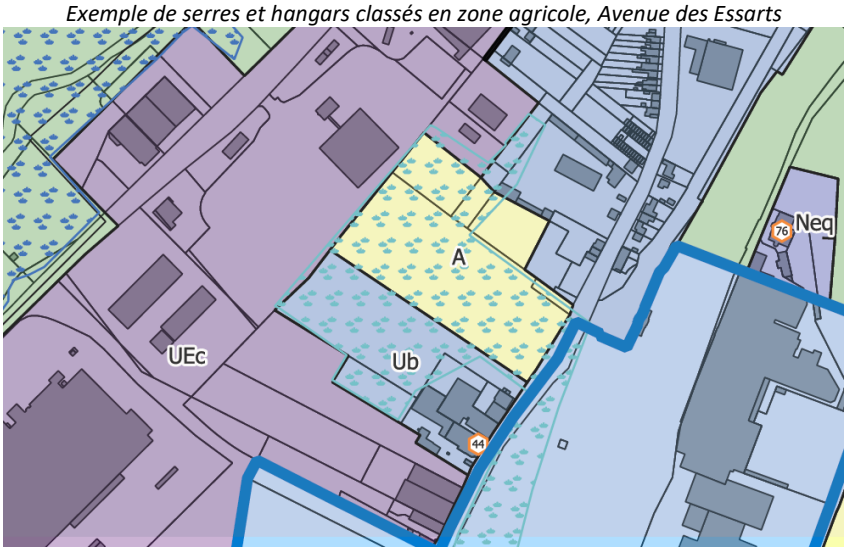
En revanche, les bâtiments agricoles éloignés du corps de ferme (hangars, stabulations ou autres installations particulières à l'activité agricole) sont classés en zone A.

Exemple d'un corps de ferme excentré du tissu urbain, Le Quennelet





Exemple de serres et hangars classés en zone agricole, Avenue des Essarts



Rue Faidherbe, cet îlot de 2,5 ha a été classé en zone agricole, car cultivé et présentant une surface importante. Il ne constitue donc pas une dent creuse.

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 règlementation s'applique pour la zone N.

Le règlement précise ainsi que : *« les extensions dans une limite de 30% de surface de plancher supplémentaire (ou de 50m² supplémentaires pour les habitations de moins de 150 m²) réalisées sur les bâtiments à usage d'habitation existant sont autorisées. Cette extension ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone ;*

Les annexes d'habitation, dans la limite d'une unité supplémentaire par construction principale à compter de la date d'approbation du PLU, à condition de totaliser moins de 50 m² d'emprise au sol et d'être réalisées à moins de 30 mètres de la construction principale sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation. Cette annexe ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone ».

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 prévus 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, des STECAL ont été mis en place sur la commune du Cateau-Cambrésis :

i. Le sous-secteur Aec

Le **sous-secteur Aec** reprend les activités autres qu'agricoles présentes dans la zone agricole. Il peut s'agir d'entreprises, silo, etc.
En l'espèce, il s'agit d'une entreprise de travaux, spécialisée dans l'aménagement de salle de bain et d'une ancienne exploitation agricole, reconvertie en cabinet d'expert-comptable, pour le STECAL située au niveau du rond-point du faubourg de Cambrai. L'emprise du STECAL reprend les terrains d'ores et déjà aménagés, sans extension possible sur des espaces agricoles.

Zone d'activités Aec, Faubourg de Cambrai (RD 463)

Le règlement prévoit en ce sens que :

Sont autorisés dans le secteur Aec :

- *Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des activités économiques existantes. L'emprise au sol des nouvelles constructions ne devra pas excéder 30% de l'emprise au sol totale des constructions existantes à date d'approbation du PLU.*
- *Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments à vocation d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU ;*
- *Les extensions dans une limite de 30% de surface de plancher supplémentaire (ou de 50m² supplémentaires pour les habitations de moins de 150 m²) réalisées sur les bâtiments à usage d'habitation existants.*
- *Les annexes d'habitation, dans la limite d'une unité supplémentaire par construction principale à compter de la date d'approbation du PLU, à condition de totaliser moins de 50 m² d'emprise au sol et d'être réalisées à moins de 30 mètres de la construction principale sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation.*
- *Le changement de destination des bâtiments répertoriés sur le règlement graphique à la condition que la nouvelle destination ne porte pas atteinte à l'intérêt agricole de la zone.*

ii. Le sous-secteur As

Le sous-secteur As est dédié à la station d'épuration existante. Il est totalement aménagé.

Station d'épuration du Cateau-Cambrésis

Le règlement prévoit en ce sens que :

Sont autorisés dans le secteur As : sont autorisés les constructions, installations et aménagements liées à l'implantation de la station d'épuration, son fonctionnement et son entretien. L'emprise au sol des nouvelles constructions et installations ne devra pas excéder 80% de l'emprise du secteur As.

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.

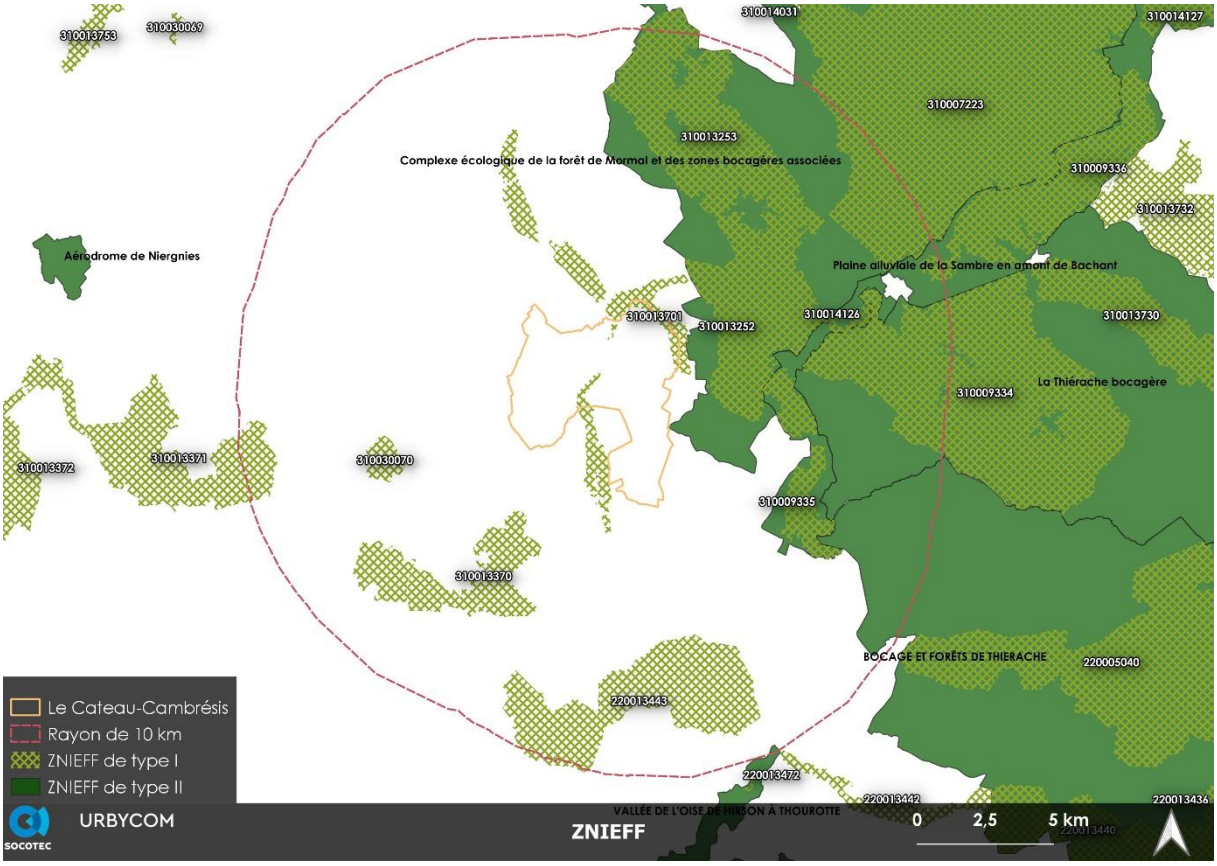
Les limites de cette zone se basent sur la délimitation des entités naturelles d'intérêt, comme des espaces boisés par exemple.

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

Sont repris en zone naturelle :

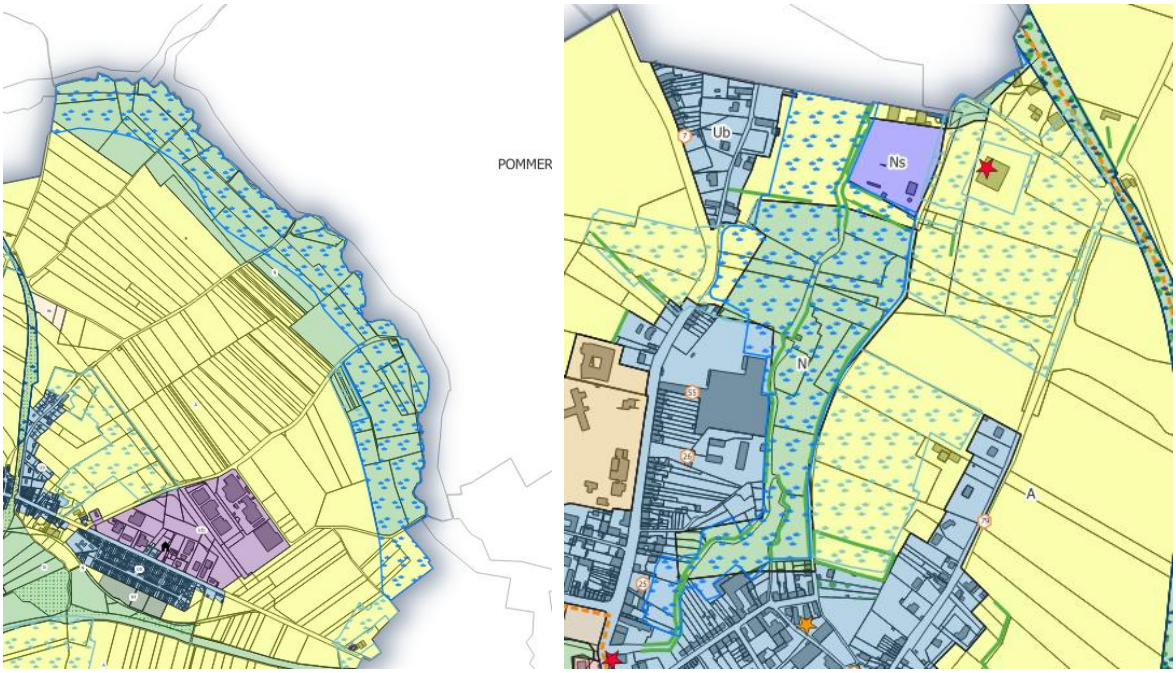
- La ZNIEFF de type 1, les boisements autour et la zone de protection spéciale,
- Les boisements et pâtures à proximité,
- Les zones humides et zones à dominante humide,
- La zone inondable du PPRi.

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

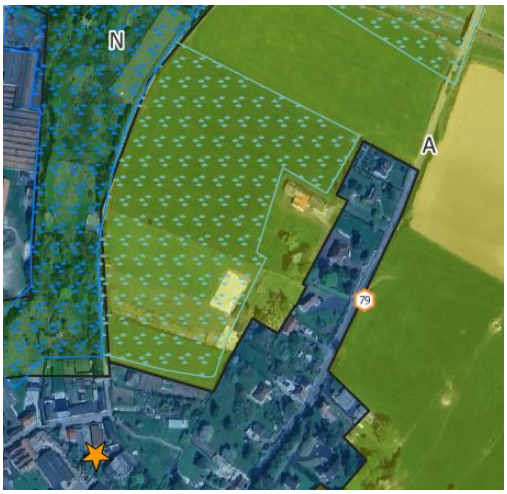


Source : Rapport de Présentation Tome 1

La ZNIEFF de type 1 et la zone à dominante humide au sud du territoire sont classées en zone naturelle



La zone à dominante humide au nord est classée en zone naturelle.



Les terrains situés derrière les exploitations agricoles sont classés en zone A.

Pâture et parc repris en zone naturelle

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

i. Le sous-secteur Nd

Le **sous-secteur Nd** est un secteur de la zone naturelle destinée aux équipements d'intérêt collectif. Ce secteur reprend le secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) de la déchetterie.

La vocation naturelle de la zone est préservée et le maintien du STECAL pour cet ensemble permet de mesurer le développement des bâtiments, en accord avec le contexte naturel du secteur.

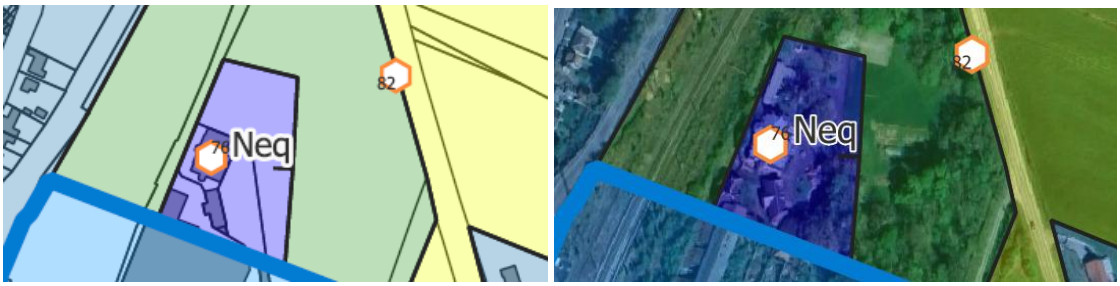
Sont uniquement autorisés :

Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement de la déchetterie. L'emprise au sol des nouvelles constructions et installations ne devra pas excéder 80% de l'emprise au sol du secteur Nd.

ii. Le sous-secteur Neq

Le **sous-secteur Neq** est un secteur de la zone naturelle destinée aux équipements d'intérêt collectif déjà existants. Il concerne le site de la Sauvegarde du Nord, un centre d'accueil pour enfants et adolescents.

La vocation naturelle de la zone est préservée et le maintien du STECAL pour cet ensemble permet de mesurer le développement des bâtiments, en accord avec le contexte naturel du secteur.



Sous-secteur Neq, route de Guise

Le règlement prévoit en ce sens que :

Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des équipements existants. L'emprise au sol des nouvelles constructions et installations ne devra pas excéder 90% de l'emprise au sol du secteur Neq.

iii. Le sous-secteur Nf

Le sous-secteur comprend les jardins familiaux de la commune.

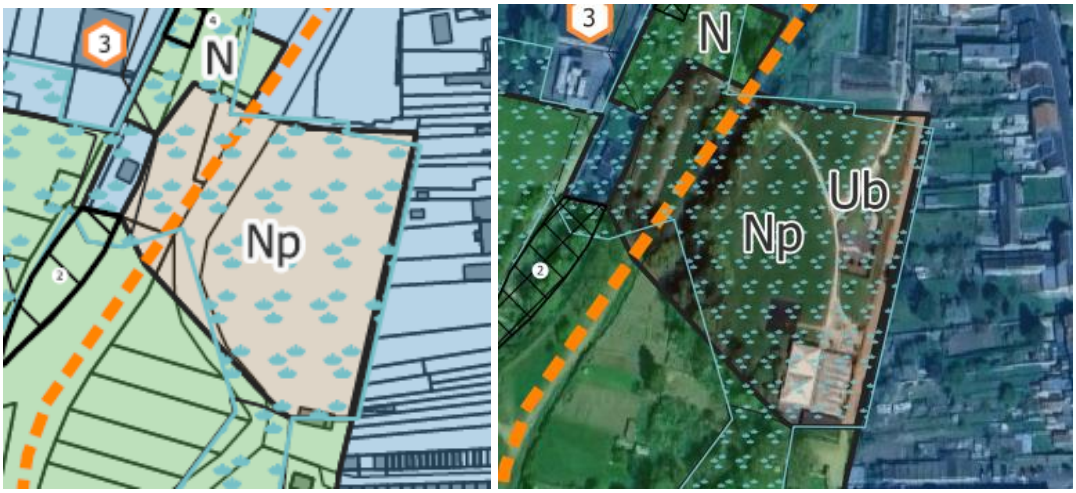
Exemple d'un jardin familial, rue Albert Calmette

Le règlement prévoit en ce sens que sont autorisés :

Les constructions et installations liées à l'exploitation des jardins familiaux.

iv. Le sous-secteur Np

Le sous-secteur Np comprend tous les sites concernés par un parc urbain.



Parc urbain, rue Pont Fourneau

Le règlement prévoit en ce sens que :

Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la valorisation du parc urbain. L'emprise au sol des nouvelles constructions et installations ne devra pas excéder 20% de l'emprise au sol du secteur Np.

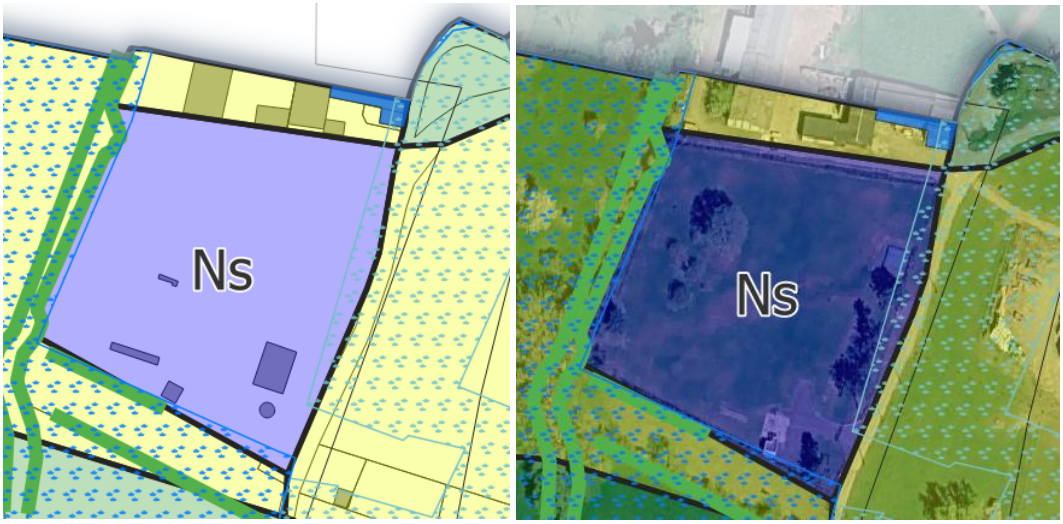
v. Le sous-secteur Nr

Le sous-secteur Nr concerne le site des usines en friches localisés au sud de la commune, qui sont concernés par un projet de renaturation.

Site de la friche SIMONS, concerné par le projet de renaturation

vi. Le sous-secteur Ns

Le sous-secteur Ns concerne le site de l'ancienne station d'épuration. Son emprise est de 1,15 ha.



Emprise de la station d'épuration

e. Tableau des surfaces

Zones	Superficie (ha)
U	**287,86**
Ua	25,52
Ub	180,97
UEc	53,17
UEq	28,2
1AU	**4,89**
1AUEc	**26,4**
A	**2041,1**
A	2036,65
Aec	2,95
As	1,5
N	**366,57**
N	335,86
Nd	0,75
Neq	0,67
Nf	4,13
Np	2,91
Nr	21,1
Ns	1,15
Total général	**2 726,8**

II. La prise en compte des risques dans les pièces règlementaires

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 :

*« La commune est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) de la Vallée de la Selle** approuvé le 16 juin 2017.*

Ce document s'impose au PLU et sont repris dans les annexes.

La commune est concernée par le risque de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Par mesure préventive, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité et d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction.

La commune est concernée par des risques d'inondation par remontée de nappe et inondation de cave. Il est recommandé d'effectuer des sondages ou des études de sol pour 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.

La zone est concernée par le risque de sismicité. Il est conseillé au pétitionnaire de vérifier la stabilité les sols et des constructions projetées.

Le Maire peut faire usage de ses pouvoirs de police (R111-2 du code de l'urbanisme) quant à toute demande d'autorisation d'urbanisme en refusant le projet ou en y opposant des prescriptions spéciales afin de garantir la salubrité et la sécurité publique. »

Un extrait du PPRi apparait sur le plan des risques et le plan de servitudes. Le PPRi est repris en annexe ainsi qu'un atlas du risque ruissellement.

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.

Globalement, sont préservés :

- Le petit patrimoine religieux (chapelles, calvaires, niches murales, …),
- Cimetières militaires,
- Maisons remarquables, pigeonniers, …

Les éléments protégés sont les suivants :

Numéro	Nature	43	Bâti remarquable
1	Ancien Palais des Archevêques de Cambrai ou Palais Fénelon - inscrit partiel	44	Bâti remarquable
2	Ancienne brasserie-malterie Lefebvre-Scalabrino - classée partiellement MH	45	Calvaire
3	Ancienne usine	46	Chapelle
4	Arche remarquable	47	Chapelle ND de Lourdes du Cateau
5	Bâti et mur remarquables	48	Cimetière
6	Bâti et mur remarquables	49	Cimetière militaire
7	Bâti et mur remarquables	50	Cimetière militaire
8	Bâti remarquable	51	Cimetière militaire
9	Bâti remarquable	52	Ecole maternelle H. Matisse - inscrit partiellement MH
10	Bâti remarquable	53	Ancienne église Saint-Joseph
11	Bâti remarquable	54	Eglise Saint-Martin - classée MH
12	Bâti remarquable	55	Ensemble bâti remarquable
13	Bâti remarquable	56	Ensemble bâti remarquable
14	Bâti remarquable	57	Ensemble bâti remarquable
15	Bâti remarquable	58	Ensemble bâti remarquable
16	Bâti remarquable	59	Ensemble bâti remarquable
17	Bâti remarquable	60	Groupe scolaire Auguste Herbin - inscrit partiellement MH
18	Bâti remarquable	61	Hôtel de Ville - classé MH
19	Bâti remarquable	62	Lavoir
20	Bâti remarquable	63	Malterie Bourgain Doville
21	Bâti remarquable	64	Monument
22	Bâti remarquable	65	Monument
23	Bâti remarquable	66	Monument
24	Bâti remarquable	67	Monument aux morts
25	Bâti remarquable	68	Monument aux morts
26	Bâti remarquable	69	Plaque
27	Bâti remarquable	70	Plaque de Rudyard Kipling
28	Bâti remarquable	71	La Chapelle des Ukrainiens
29	Bâti remarquable	72	Statue
30	Bâti remarquable	73	Statue
31	Bâti remarquable	74	Statue
32	Bâti remarquable	75	Vierge
33	Bâti remarquable	76	Villa Simons
34	Bâti remarquable	77	Statue Matisse
35	Bâti remarquable	78	Monument commémoratif
36	Bâti remarquable	79	Monument en hommage aux civils innocents
37	Bâti remarquable	80	Bâti remarquable
38	Bâti remarquable	81	Remparts
39	Bâti remarquable	82	Mur remarquable
40	Bâti remarquable	83	Fontaine
41	Bâti remarquable	84	Plaque de la maison natale d'Edouard Mortier
42	Bâti remarquable	85	Bâti remarquable

Liste des éléments de patrimoine
Source : Plan de zonage du Cateau Cambrésis

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 :

<u>Dispositions particulières aux éléments de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :</u>

- *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.*

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* ».

La commune a utilisé cet outil pour la protection des éléments naturels de son territoire, à savoir : les espaces boisés ; les mares ; les cours d'eau ainsi que les linéaires végétalisés. Cette protection permet d'œuvrer pour la préservation du cadre de vie, pour le maintien et le développement de la biodiversité mais aussi en tant qu'ouvrage naturel de lutte et de gestion du risque d'inondation.

Ces enjeux sont matérialisés sur le plan de zonage :

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

Les principales entités boisées sont repérées sur les plans de zonage et identifiées en espace boisé classé, au titre de l'article L.113-1 : « *les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »*

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 ».

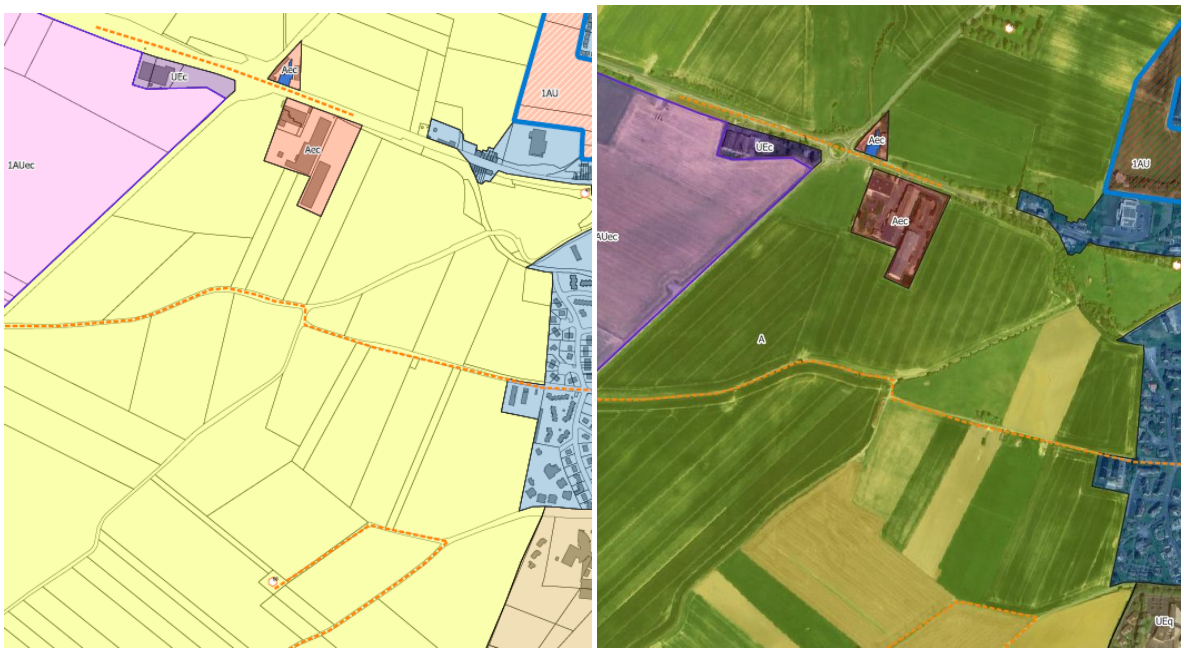
Exemple d'un EBC, Avenue des Essarts

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

Les liaisons douces 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 chemins doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé* ».

Cette protection vise également à protéger certains chemins ruraux, supports de randonnées.



Exemple de chemins à l'ouest du territoire communal

4. *Zone à dominante humide*

Les zones humides sont répertoriées sur le zonage. Celles-ci sont classées en trois zones, fixées par le SAGE de l'Escaut. Il y des zones de catégorie 1, qui reprend les zones humides à préserver, les zones de catégorie 2, qui sont des zones humides à restaurer et les zones de catégorie 3 qui regroupe tous les secteurs au sein duquel les fonctionnalités des zones humides sont à préserver via le maintien de l'agriculture.

La catégorie 1 – « Zones humides à préserver » regroupe l'ensemble des données suivantes **:**

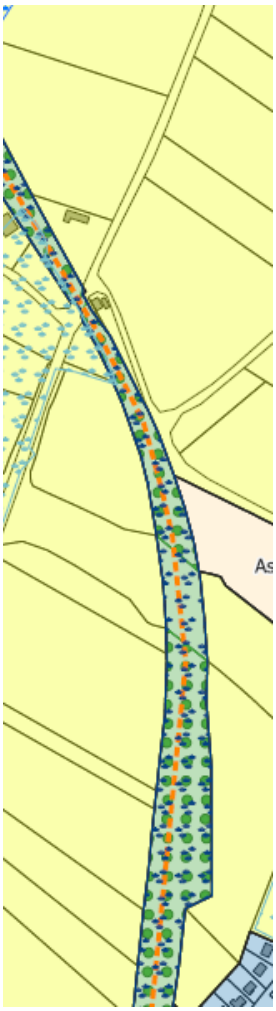
- Les zones humides inventoriées,
- Les espaces naturels sensibles (ENS),
- Les sites Natura 2000,
- Les cœurs de biodiversité des deux Parcs Naturels Régionaux (PNRSE et PNRA),
- Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I classées en zones humides,
- Les réserves naturelles régionales (RNR)

La catégorie 2 – « Secteurs au sein desquels les zones humides pourraient être renaturées / réhabilitées » est définie par les données existantes de Schéma Régional de Cohérence Ecologique-Trame Verte et Bleue (SRCE-TVB) :

- Les espaces à renaturer,
- Les espaces naturels et ruraux,
- Les espaces naturels fluviaux.

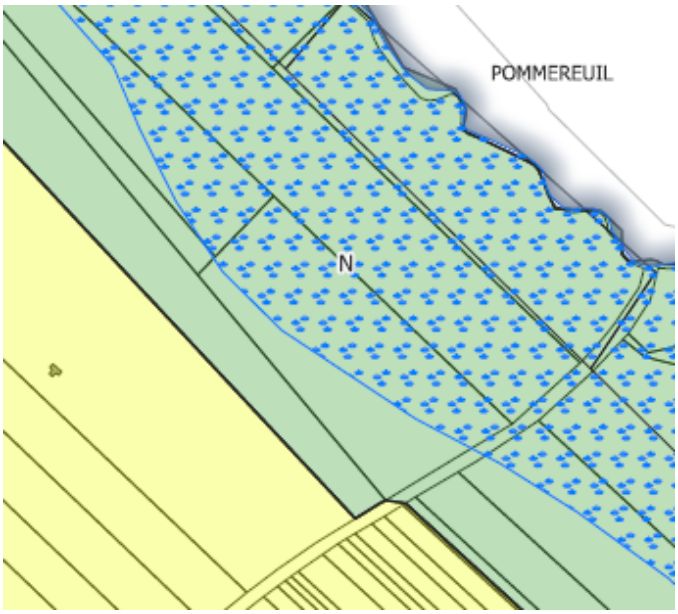
La catégorie 3 – « Secteurs au sein desquels les fonctionnalités des zones humides sont à préserver via le maintien de l'agriculture » est définir par :

- Les réservoirs biologiques,
- Les programmes Territoires agricoles et zone humide.



Zone humide de Catégorie 1

Zone humide de catégorie 2



Zone humide de Catégorie 3

Dans ces zones, le chapeau des zones précise :

« Toute demande d'autorisation devra être conforme à la règlementation en vigueur. Les futurs projets seront soumis à la Loi sur l'Eau, en cas de caractérisation de zones humides, selon les seuils. Il y a lieu de se référer au règlement du SAGE. »

5. Protection du linéaire commercial

En application de l'article L.151-16 du code de l'Urbanisme, qui précise que « le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. », la commune du Cateau a souhaité préserver un linéaire commercial au sein de son centre-ville.

Le règlement du PLUI précise que :

"Le changement de destination des locaux commerciaux ou artisanaux en rez-de-chaussée sur les voies *et places publiques repérées au plan de zonage au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme est interdit.*

Sont uniquement autorisés, les travaux d'aménagement dans le volume des constructions existantes en rez-de-chaussée dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'en changer la destination. Cet article n'est applicable que pour les commerces en activité au moment de l'approbation du PLUi."

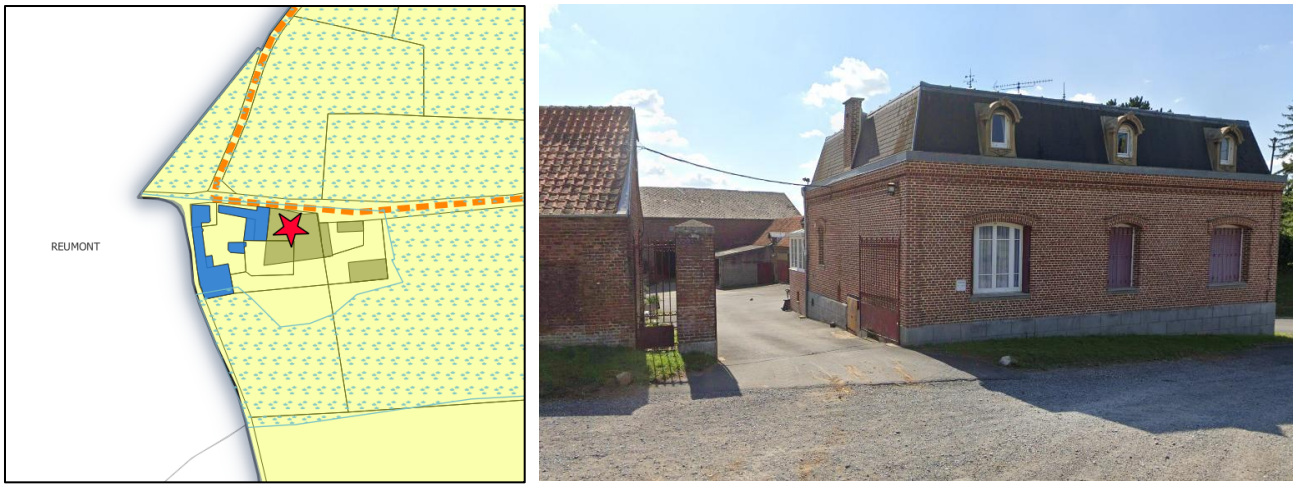
Linéaire le long duquel le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux en logements est interdit

6. *Le changement de destination*

L'article L.151-11 du code de l'Urbanisme autorise le changement de destination en zone agricole ou naturelle, des bâtiments. Il précise que le règlement peut : « *désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites* ».

La loi d'avenir pour l'agriculture a généralisé à l'ensemble des bâtiments et non plus seulement au bâti remarquable, la possibilité du changement de destination. Six mois plus tôt, la loi ALUR du 24 mars 2014 s'était contentée d'étendre aux zones naturelles et forestières le dispositif qui était déjà prévu pour les zones agricoles permettant de désigner dans le PLU les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, pouvaient faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromettait pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. La notion d'intérêt patrimonial recouvrait uniquement la valeur du bâtiment dans le patrimoine familial civil et ne se rattachait pas au caractère historique de celui-ci (Rép. min. n° 15429 : JO Sénat Q, 1er sept. 2005, p. 2262). Cette notion devait être interprétée de manière souple. Il s'agissait d'éviter le maintien de bâtiments sans intérêt ou la restauration d'un bâtiment qui défigurait le paysage ou d'un simple hangar en tôle ondulée, et non d'identifier des constructions « remarquables ». La collectivité disposait d'une grande marge de manœuvre pour définir dans son PLU les critères qu'elle retenait pour l'application de cette disposition (Rép. min. n° 11713 : JO Sénat Q, 29 juill. 2004, p. 1728).

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés sur le plan de zonage. Il s'agit de bâtiment présentant un intérêt patrimonial, à l'exclusion des hangars en tôle, essentiellement identifiés lors de la concertation agricole.



Exemple de bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

7. *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. On distingue les installations classées et non classées. Cette identification n'a pas de conséquence règlementaire.

On recense 11 exploitations agricoles sur la commune dont une est non classée.

Identification d'une partie des exploitations agricoles en activité au moment de l'approbation du PLU

8. 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 ;

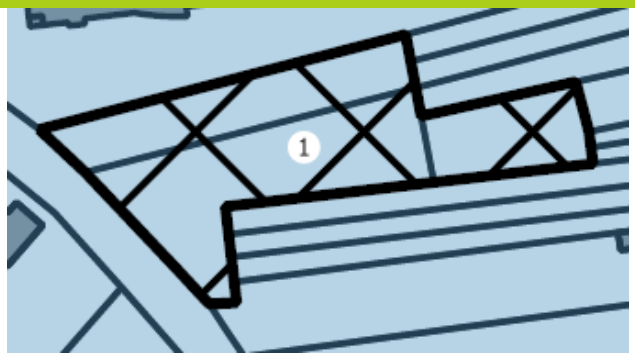
4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

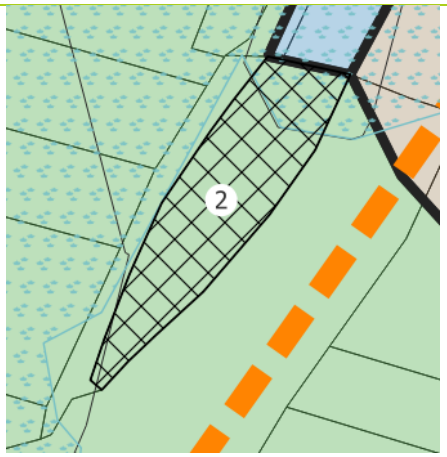
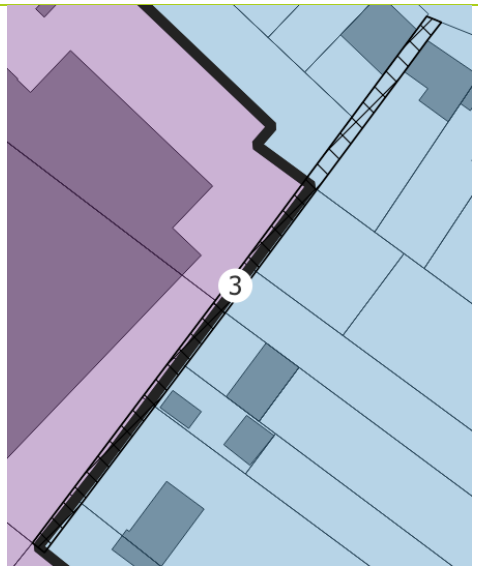
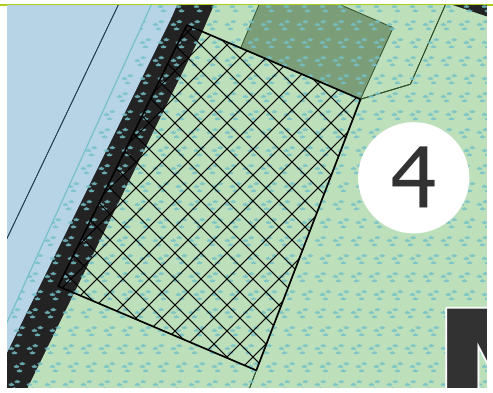
5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un 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 :

Les emplacements réservés sont synthétisés dans le tableau suivant. Ils représentent au total une superficie d'environ 0,45 ha.

N°	Extrait	Vocation	Surface (en m²)
1		Création d'un parking dédié au centre hospitalier	2 697

2		Aménagement d'un espace vert	1 197
3		Aménagement d'une connexion douce	382
4		Aménagement d'un espace vert	207
Total en ha : 0,45 ha			

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 PLU :

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 règlementation en termes de mixité fonctionnelle et sociale.

a. Les zones urbaines

i. Répondre à la diversité

Les zones U, à l'exception des zones UEc et UEq, sont des secteurs urbains caractérisés par leur diversité fonctionnelle et leur mixité d'usages. Elles peuvent accueillir de l'habitat, des équipements d'intérêt collectif, des services publics, ainsi que des commerces et activités de services (sous réserve de leur compatibilité avec les conditions définies dans le règlement écrit). Cette souplesse d'occupation vise à préserver et renforcer la diversité des fonctions urbaines, conformément aux principes énoncés dans le Code de l'urbanisme, tout en assurant la cohérence avec le tissu urbain existant ou en développement.

En revanche, les zones UEc et UEq ont des vocations spécifiques :

- La zone UEc est dédiée aux activités économiques,
- La zone UEq est réservée aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Ces vocations doivent être préservées, et l'habitat n'y est autorisé que de manière exceptionnelle, uniquement lorsqu'il est indispensable au fonctionnement d'une activité existante. En effet, ces zones ne sont pas destinées à accueillir de nouveaux logements, pour plusieurs raisons :

- Les nuisances potentielles générées par les activités en place rendraient la cohabitation difficile ;
- Sur le plan urbanistique, les typologies bâties et l'organisation spatiale de ces zones ne permettent pas une intégration harmonieuse de nouvelles constructions résidentielles.

Enfin, l'objectif de ces zones est de garantir la pérennité des activités économiques existantes (ou des équipements dans le cas de la zone UEq) et de favoriser leur développement futur, notamment par la possibilité d'extensions, de constructions nouvelles ou d'installations complémentaires.

ii. 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.

En ce sens, les extensions des activités industrielles sont limitées à 30% d'emprise au sol par rapport au bâtiment existant. La même règle est appliquée pour les entrepôts. En revanche, les bureaux par exemple sont autorisés sans condition, ne générant pas de nuisances.

Pour les constructions agricoles, le règlement précise : *« ne sont autorisées que les extensions des bâtiments agricoles existants (sauf d'élevage).*
Les extensions des bâtiments agricoles d'élevage sont interdites sauf dans le cas de mises aux normes.
La construction de nouveaux bâtiments agricoles est interdite. »

Au niveau de la zone UEc, toutes les destinations à vocation de commerces et activités de service sont autorisées, hormis les autres hébergements touristiques. Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire sont également autorisés : entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

Les logements sont autorisés sous conditions : Seuls les logements de fonction sont autorisés.

Pour les logements déjà existants dans ces secteurs à la date d'approbation du PLU, sont autorisées les extensions dans la limite d'une augmentation de 30% de l'emprise au sol de la construction existante (dans la limite de 50 m²).

Quelques destinations d'équipements collectifs sont également autorisées, la zone UEc en accueillant d'ores et déjà.

En UEq, les hébergements sont autorisés (notamment pour les étudiants présents sur la zone), les logements de fonction, ainsi que les équipements publics et d'intérêt collectif, hormis pour les lieux de culte. Les bureaux et centre d'expositions sont également autorisés.

iii. Maintenir le cadre de vie

Les zones mixtes doivent contenir des espaces tant publics que privés laissant une perception urbaine agréable.

Ainsi sont interdits :

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables :

- Pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,
- À la réalisation d'opérations d'intérêt écologique,
- À la réalisation de bassins de retenues des eaux réalisées par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues.

Les terrains de camping caravanage, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs sont interdits.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation ou de tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public ou d'abri désaffectés sont interdits (sauf après sinistre, où dans ce cas la durée est portée au temps nécessaire des travaux).

b. Les zones à urbaniser

La zone 1AU répond également à la volonté d'une mixité fonctionnelle dès lors que celle-ci ne nuit pas à la vocation principale d'habitation de cette zone.

Les logements sont autorisés, ainsi que les hébergements, et les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, quelques catégories d'équipements public, ainsi que les bureaux.

En 1AUEc, qui correspond à la zone des 4 vaux, sont autorisées les logements de fonction, l'artisanat et le commerce de détail sous condition (si accessoire à une activité principale), le commerce de gros, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hôtels, les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques, les locaux techniques et industriels des administrations publiques, les industries, les entrepôts, les bureaux.

c. La zone agricole

i. 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. Il est également admis, la création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires aux activités agricoles ainsi que les annexes.

Sont également admises sous conditions, les constructions et installations réputées agricoles au titre de l'article L.311-1 du code rural à savoir :

- *Les constructions et installations liées à l'activité agricole,*
- *Les bâtiments générant un périmètre de protection à condition d'être implantés de façon à ne pas compromettre l'urbanisation des zones U et AU ;*
- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone ;*
- *Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des cimetières civils et militaires (stationnement par exemple) ;*
- *La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre ;*
- *Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments à vocation d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU ;*
- *Les extensions dans une limite de 30% de surface de plancher supplémentaire (ou de 50m² supplémentaires pour les habitations de moins de 150 m²) réalisées sur les bâtiments à usage d'habitation existant. Cette extension ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone ;*
- *Les annexes d'habitation, dans la limite d'une unité supplémentaire par construction principale à compter de la date d'approbation du PLU, à condition de totaliser moins de 50 m² d'emprise au sol et d'être réalisées à moins de 30 mètres de la construction principale sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation. Cette annexe ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone ;*
- *Le changement de destination des bâtiments répertoriés sur le règlement graphique à la condition que la nouvelle destination ne porte pas atteinte à l'intérêt agricole de la zone.*
- *Les constructions à usage d'habitation strictement liées et nécessaires au fonctionnement et à la surveillance des exploitations agricoles. Ces constructions doivent être obligatoirement implantées à une distance maximale de 100 mètres des bâtiments agricoles existants. En cas d'impossibilité technique cette distance peut être étendue.*

ii. 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).

iii. Avoir des constructions compatibles avec le caractère de la zone

Les occupations du sol admises sont conformes aux dispositions de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

Le STECAL en zone A autorise les constructions liées à l'activité de la station d'épuration pour le secteur As. Ainsi, sont autorisés dans ce sous-secteur : les locaux techniques et industriels des administrations publiques et les bureaux sous réserve d'être liées à l'activité existante sur le site et de respecter les règles d'emprise au sol fixées par le règlement écrit.

Le secteur Aec autorise également les constructions liées à l'activité aux activités économiques déjà existantes pour le secteur Aec. Ainsi, sont autorisés dans ce sous-secteur :

- *Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des activités économiques existantes. L'emprise au sol des nouvelles constructions ne devra pas excéder 30% de l'emprise au sol totale des constructions existantes à date d'approbation du PLU.*
- *Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments à vocation d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU ;*
- *Les extensions dans une limite de 30% de surface de plancher supplémentaire (ou de 50m² supplémentaires pour les habitations de moins de 150 m²) réalisées sur les bâtiments à usage d'habitation existants.*
- *Les annexes d'habitation, dans la limite d'une unité supplémentaire par construction principale à compter de la date d'approbation du PLU, à condition de totaliser moins de 50 m² d'emprise au sol et d'être réalisées à moins de 30 mètres de la construction principale sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation.*
- *Le changement de destination des bâtiments répertoriés sur le règlement graphique à la condition que la nouvelle destination ne porte pas atteinte à l'intérêt agricole de la zone.*

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 en zone naturelle :

- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel de la zone.*
- *Les constructions et installations nécessaires aux activités aquacoles et piscicoles ;*
- *La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre ;*
- *Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments à vocation d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU ;*
- *Les extensions dans une limite de 30% de surface de plancher supplémentaire (ou de 50m² supplémentaires pour les habitations de moins de 150 m²) réalisés sur les bâtiments à usage d'habitation existants. Cette extension ne doit pas remettre en cause le caractère naturel de la zone ;*
- *Les annexes d'habitation, dans la limite d'une unité supplémentaire par construction principale à compter de la date d'approbation du PLU, à condition de totaliser moins de 50 m² d'emprise au sol et d'être réalisées à moins de 30 mètres de la construction principale sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation. Cette annexe ne doit pas remettre en cause le caractère naturel de la zone ;*

La zone naturelle accueille également des STECAL, justifiés plus haut, dans lesquels sont autorisés :

Dans le secteur Nd, sont autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement de la déchetterie. L'emprise au sol des nouvelles constructions et installations ne devra pas excéder 80% de l'emprise au sol du secteur Nd.

Dans le secteur Neq, sont autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des équipements existants. L'emprise au sol des nouvelles constructions et installations ne devra pas excéder 90% de l'emprise au sol du secteur Neq.

Dans le secteur Nf sont autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation des jardins familiaux.

Dans le secteur Np, sont autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires à la valorisation du parc urbain. L'emprise au sol des nouvelles constructions et installations ne devra pas excéder 20% de l'emprise au sol du secteur Np.

Dans le secteur Ns, sont autorisés les constructions, installations et aménagements liées à l'implantation de la station d'épuration, son fonctionnement et son entretien. L'emprise au sol des nouvelles constructions et installations ne devra pas excéder 80% de l'emprise du secteur Ns.

3. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

a. Volumétrie et implantation des constructions

Ce chapitre règlemente 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, ces règles sont définies au sein de la section 2.

L'objectif du PLU est de respecter les typo-morphologie existantes et adapter les nouvelles constructions aux spécificités locales.

i. *Emprise au sol*

En zone U, le règlement précise :

« Sont autorisées les extensions des installations industrielles existantes, dans une limite de 30% par rapport au bâtiment existant.

Sont autorisées les extensions des entrepôts existants, dans une limite de 30% par rapport au bâtiment existant. »

Cette règle a pour objectif de limiter les nuisances.

Dans les zones à vocation économique (UEc et 1AUEc), l'emprise au sol n'est pas réglementée, ni dans la zone UEq.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol dans la zone 1AU, afin de favoriser la densification.

Sur les STECAL (Nd, Neq, Ns et As), les emprises maximales de construction sont comprises entre 80% et 90% car ils ont déjà tous urbanisés en grande partie. A titre d'exemple, a zone Neq, qui a une emprise de 0,67 ha, est déjà artificialisée à environ 78% de son emprise. Cette limite de 90% d'artificialisation doit permettre la construction d'hébergements pour les visiteurs des patients du centre d'accueil.

ii. *Règles de hauteur des constructions*

L'ensemble de ces règles relatives aux hauteurs permettent de préserver les perspectives urbaines, la qualité du paysage mais également l'ensoleillement des espaces publics et privés et le cadre de vie des riverains.

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de trois niveaux habitables sur rez-de-chaussée avec un seul niveau de combles aménageables (R+3 ou R+2+ combles aménageables).
La hauteur mesurée à l'axe de chaussée des autres constructions est limitée à 14 m au faîtage.

En cas de restauration, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit des bâtiments existants ne peut être modifiée.
Toutefois, les bâtiments déjà rehaussés peuvent retrouver leur gabarit d'origine.
N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette hauteur, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antennes, …
La hauteur des extensions autorisées ne peut pas dépasser la hauteur du bâtiment existant objet de l'extension (hors création d'un niveau supplémentaire).
La hauteur des annexes d'habitations est limitée à 4 mètres au point le plus haut du bâtiment.

En zone UEc, la hauteur des destinations autre que l'habitat est limitée à 10 mètres au faitage.
En 1AUEc, afin d'intégrer l'étude loi Barnier, il est précisé que la hauteur mesurée à l'axe de chaussée des autres constructions est limitée à 12 mètres au point le plus haut du bâtiment, dans une bande de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD643, hors éléments techniques.

Au-delà de cette bande, la hauteur des constructions autorisées n'est pas réglementée.

En zone agricole, il est précisé que les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R+1 ou R+ combles aménageables).

La hauteur des extensions autorisées ne peut pas dépasser la hauteur du bâtiment existant objet de l'extension.

La hauteur des annexes d'habitations est limitée à 4 mètres au point le plus haut du bâtiment.

La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 15 mètres.

La hauteur des installations et des constructions d'intérêt collectif est limitée à 40 mètres au point le plus hauts.

Dans les secteurs As et AEc :

La hauteur des nouvelles constructions, extensions et annexes ne pourra pas être plus importante que celle des bâtiments existants.

En zone naturelle, les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R+1 ou R+ combles aménageables).

En zone naturelle, la hauteur des extensions autorisées ne peut pas dépasser la hauteur du bâtiment existant objet de l'extension.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au point le plus haut du bâtiment.

La hauteur des installations et des constructions d'intérêt collectif est limitée à 40 mètres au point le plus hauts.

Dans le secteur Nf, la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres.

Dans les secteurs Nd et Neq, la hauteur des nouvelles constructions, extensions et annexes ne pourra pas être plus importante que celle des bâtiments déjà existants sur la zone à l'approbation du PLU.

Dans le secteur Np, la hauteur des constructions et installations est limitée à 12 mètres.

Dans le secteur Ns, la hauteur des nouvelles constructions, extensions et annexes ne pourra pas être plus importante que celle des bâtiments existants.

iii. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Le règlement de la zone urbaine précise que :

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée :

- Soit à l'alignement ;
- Soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines ;
- Soit avec une possibilité d'un retrait de 5 mètres maximum avec obligation de continuité par le biais d'une clôture ou d'un muret végétalisé, qui sera en harmonie avec les constructions voisines.

Aucune construction ne pourra présenter un recul inférieur à celui de la construction principale implantée sur l'unité foncière.

Les constructions devront s'implanter avec un recul au moins égal à 10 m de la limite d'emprise du domaine public ferroviaire.

Les constructions devront respecter un recul minimum de 10 mètres de la berge des cours d'eau.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

En cas de recul d'implantation, l'alignement sera matérialisé par une clôture.

Ces règles permettent de préserver une harmonie urbaine.

Dans la zone 1AU, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Pour la zone UEc, les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée depuis le sol naturel, sans pouvoir être inférieur à 5 m. cette règle permet de limiter l'effet d'écrasement.

En zone 1AUEc, les règles d'implantation fixées sont les suivantes, et intègrent les conclusions de l'étude loi Barnier :

Les constructions doivent être implantés au minimum à :

- 40 mètres par rapport à l'axe de la RD643, en application de l'étude loi Barnier,
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD932,
- 5 mètres par rapport aux autres voies.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

En zone agricole, il est précisé que :

Les constructions, aménagements et installations doivent être implantés au minimum à :

- 100 mètres par rapport à l'axe des voies expresses et des contournements d'agglomération,
- 75 mètres par rapport à l'axe des routes classées grande circulation (RD643),

Cette règle ne s'applique pas en application de l'article L.111-7 du code de l'Urbanisme ;

- *1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *4° Aux réseaux d'intérêt public ;*
- *5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.*
- *Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.*

- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD932 et RD955,
- 15 mètres par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie (RD21, RD12),
- 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Les constructions devront s'implanter avec un recul au moins égal à 10 m de la limite d'emprise du domaine public ferroviaire.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions devront respecter un recul minimum de 10 mètres de la berge des cours d'eau.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Ces règles incluent les dispositions de la loi Barnier qui s'applique sur le territoire.

iv. *Règles de recul par rapport aux limites séparatives*

Le règlement de la zone Ua précise :

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou de l'installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :

- À l'intérieur d'une bande de 20 m comptés à partir de l'alignement ou de l'emprise publique, ou des reculs minimum imposés.
- Au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extension dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au faîtage.

En cas de retrait, les abris de jardin et annexes dont la hauteur n'excède pas 4 m au point le plus haut du bâtiment pourront quant à eux s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

En Ub, cette bande est porté à 30 mètres afin de tenir compte de la densité moins importante sur la zone.

En zone Ue, où les volumes des constructions sont plus importants, toute construction doit être implantée à une distance égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 5m.

Lorsqu'il s'agit d'extensions de bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un prospect inférieur au prospect minimum du bâtiment existant, sans pouvoir être inférieur à 1 mètre.

v. *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, il n'est pas fixé de règle.

b. *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

i. *Aspect extérieur des constructions et insertion paysagère*

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. La règlementation est assez restrictive dans la zone Ua, au vu des enjeux patrimoniaux. Il faut rappeler qu'une grande partie du tissu urbain est concernée le périmètre généré par le Monument Historique.

Le règlement est un peu plus souple en Ub, et c'est ce même règlement qui a été appliqué au niveau de la zone 1AU.

Au niveau des zones économiques, le règlement de la zone UEc précise :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont

de nature 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.

Sont notamment interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement (briques creuses, parpaing…).

Les dépôts provisoires à l'air libre rendus nécessaires par l'activité doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Ils seront de préférence implantés dans le prolongement du bâtiment et feront l'objet d'un écran de verdure (cf. liste d'essences locale annexée au règlement).

La même règlementation est appliquée dans la zone 1AUEc.

ii. Obligations en matière de performance énergétique et environnementales

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

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. Il est recommandé de concevoir les bâtiments de manière qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires.

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.

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. Une place de stationnement est imposée par logement.

En outre, il doit être créé :

- 1 place de stationnement automobile par logement supplémentaire lorsqu'il s'agit de transformation de bâtiments à usage d'habitat existant.
- 1 place de stationnement automobile par logement à partir du deuxième logement créé lorsqu'il s'agit de transformer en logement des surfaces de destination autre que l'habitat.
- Un local vélo permettant le stationnement d'au moins 1 vélo par logement, pour les immeubles de logements collectifs d'au moins 10 logements.

Ces règles ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Ces dispositions permettent de favoriser la mobilité douce sur le territoire, conformément aux orientations du PADD.

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, 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).

Est également considéré comme accès tout chemin de desserte reliant à la voie publique 2 lots ou parcelles au maximum. Dans ce cas la largeur de cet accès ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Le règlement précise également que la largeur des voiries doit permettre la circulation des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Les connexions interquartiers doivent être favorisées (automobiles et piétonnes). Les voies en impasse sont interdites sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiment.

b. Desserte par les réseaux

i. 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.

Les eaux pluviales (eaux de toiture) issues du terrain, de ses constructions et aménagements doivent être gérées sur la parcelle. Seule la part résiduelle de celles-ci ne pouvant pas être gérée sur la parcelle sera rejetée au réseau collecteur. Des dispositifs permettant la réutilisation des eaux pluviales seront mis en place tant que faire se peut. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services techniques intéressés et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une impossibilité technique dument justifiée d'une gestion des eaux pluviales sur la parcelle, les aménagements réalisés devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

ii. 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) :

iii. 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.

iv. 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 PLU

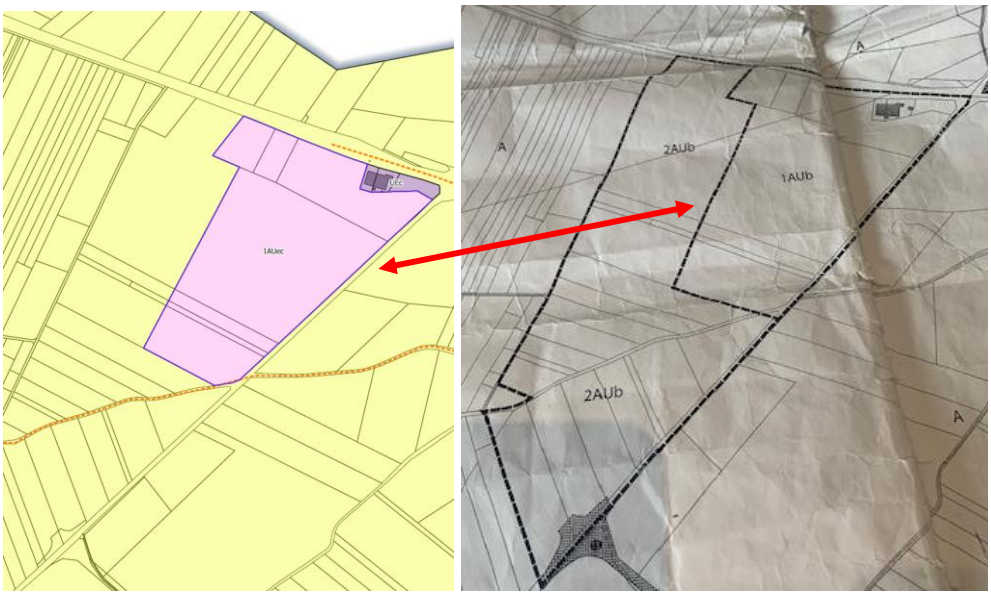
1. *Sur le plan de zonage*

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).***

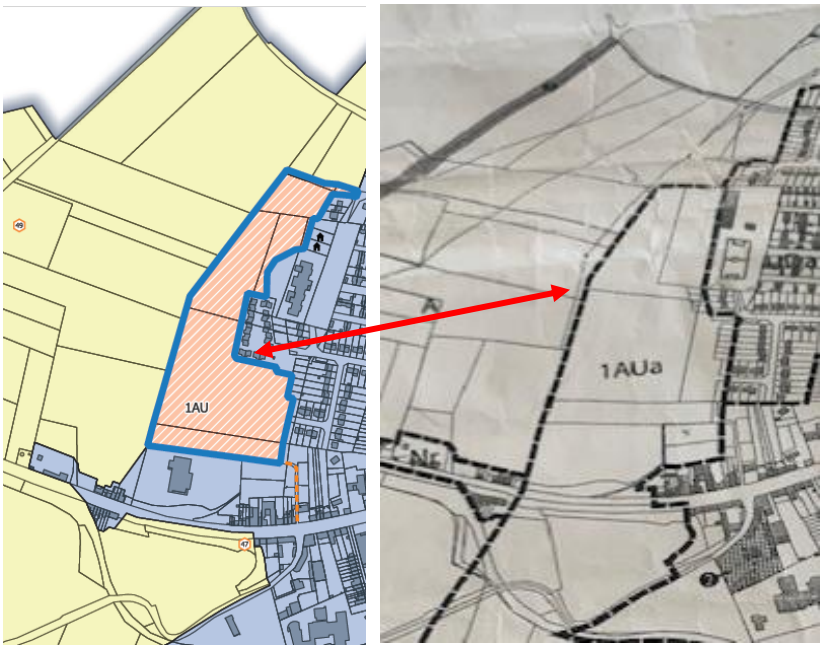
- Les secteurs 1AUec et 1AU ont été modifiés ;
- Plusieurs zones 1AU (une zone à vocation mixte réservée à une urbanisation à court et moyen terme) et 2AU (zone à vocation mixte, réservé à une urbanisation à long terme) ont été supprimées ;
- La zone naturelle a été revue, pour tenir compte de l'emprise des secteurs à enjeux écologiques : ZNIEFF, boisements, zone inondable…
- Des protections ont été ajoutées sur les cheminements doux, patrimoine urbain,
- Les emplacements réservés ont été supprimés, car les terrains aujourd'hui propriété de la commune.

Les zones d'extension :

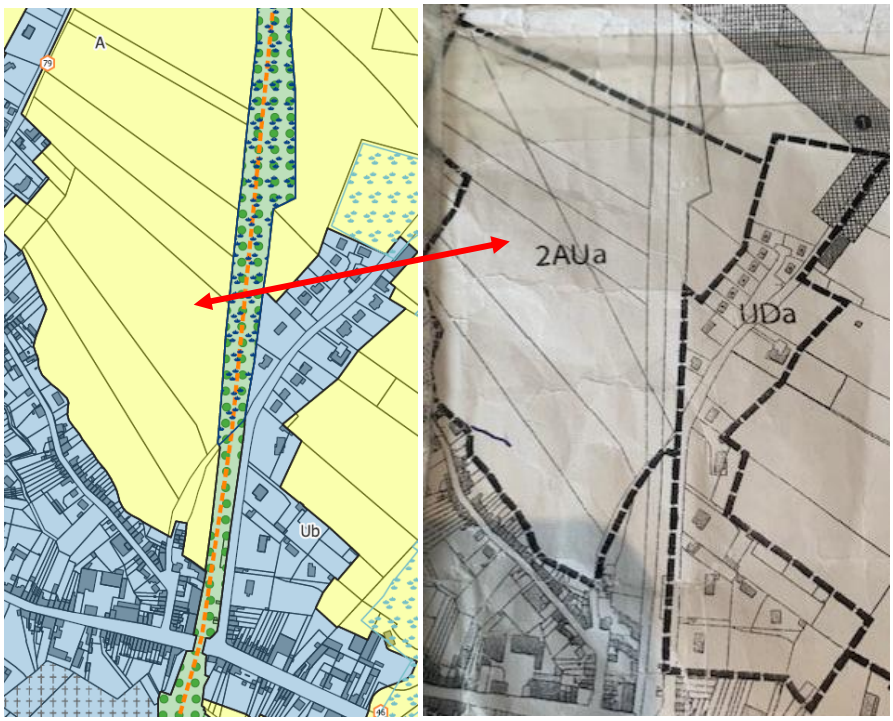
La zone 1AUec est maintenue, mais a été réduite. Les secteurs 2AUb ont été supprimés pour être remplacées par la zone A.



Pour la zone 1AU, cette dernière a été réduite également. La située au sud du Faubourg de Cambrai a été supprimée, pour devenir de la zone A.



Une autre zone d'extension 2AU, située entre la rue des Hurées et rue des fusillés civils, a été retirée du plan de zonage.



Les sous-secteurs Nj ont été ajoutés pour sur les emplacements des jardins familiaux. L'ajout de ce secteur permet d'appliquer une règlementation plus adaptée pour les jardins familiaux.

La protection des alignements d'arbres n'a pas été reprise, car le code de l'environnement les protège dans son article L.350-3 : « *Les allées d'arbres et alignements d'arbres qui bordent les voies ouvertes à la circulation publique constituent un patrimoine culturel et une source d'aménités, en plus de leur rôle pour la préservation de la biodiversité et, à ce titre, font l'objet d'une protection spécifique. Ils sont protégés, appelant ainsi une conservation, à savoir leur maintien et leur renouvellement, et une mise en valeur spécifiques.* »

Les modifications du plan de zonage par rapport au PLU opposable sont synthétisées par un bilan des surfaces présent ci-dessous :

Bilan des surfaces				
PLU approuvé en 2006		**Projet de PLU**		**Evolution par zone**
Zones / secteurs	**Surfaces en ha**	**Zones / secteurs**	**Surfaces en ha**	
UA	11,63	Ua	25,52	**Zone U = -49,21**
UB	12,72	Ub	180,97	
UC	140,34	UEc	53,17	
UD	96,42	UEq	28,2	
UE	75,96			
Sous total U	**337,07**	**Sous total U**	**287,86**	
1AUa	28,47	1AU	4,89	**Zone AU = -104,77**
1AUb	29,33	1AUEc	26,4	
2AUa	15,17			
2AUb	63,09			
Sous total AU	**136,06**	**Sous total AU**	**31,29**	
		Aec	2,95	**Zone A = -42,7**
		As	1,5	
		A	2036,65	
Sous total A	**2083,8**	**Sous total A**	**2041,1**	
Nb	130,03	N	335,86	**Zone N = +196,7**
Nc et Na	26,72	Nd	0,75	

Nr	13,12	Neq	0,67	
		Nf	4,13	
		Np	2,91	
		Nr	21,1	
		Ns	1,15	
Sous total N	**169,87**	**Sous total N**	**366,57**	
TOTAL	**2726,8**	**TOTAL**	**2726,8**	

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, 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 et à condition qu'elles soient implantées à moins de 100m du corps de ferme. Le nouveau règlement admet également les hangars de CUMA (conformément aux évolutions législatives à ce sujet). Enfin, le règlement n'autorise les affouillements et exhaussements que s'ils sont nécessaires pour la réalisation des constructions ou types d'occupation autorisés, ou s'ils sont nécessaires à la gestion des inondations.
- 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 : les dispositions générales ont été ajoutées.
- Article 7 : Les dispositions générales ont été ajoutées.
- 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 13 : Les essences régionales sont imposées, et une liste jointe en annexe du règlement.

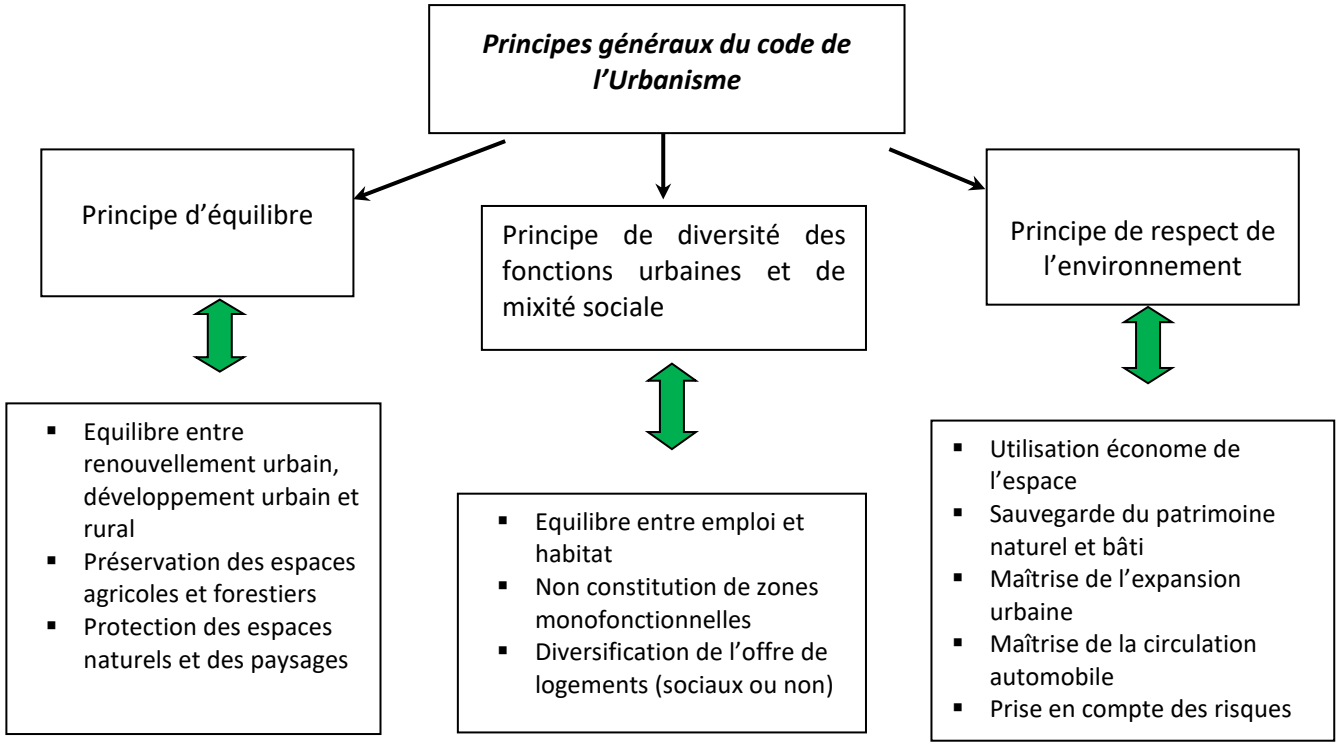
- Article 14 : le COS est supprimé par la loi ALUR pour favoriser la densité.

- 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.

- 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, zones Natura 2000, ZNIEFF de type 1, zone humide…).

- 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 et de mouvement de terrains.

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.

3. *Prise en compte des documents supra communaux*

a. *Le SCoT du Pays du Cambrésis*

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 ».

La commune du Cateau-Cambrésis est couverte par un SCOT opposable, le SCOT du Cambrésis approuvé en 2012.

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 et charte PNR :

- 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.

La commune est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Cambrésis, approuvé en novembre 2012.

Le tableau ci-dessous reprend l'ensemble des orientations du SCoT, afin de démontrer de la prise en compte de celles-ci par le PLU.

Orientations		Prise en compte dans le PLU du Cateau-Cambrésis
Maintenir et renforcer les grands équilibres du Cambrésis	**1.1. Assurer le positionnement stratégique du Cambrésis dans la (l'ancienne) région Nord-Pas de Calais**	Le PLU prend en compte ces objectifs généralisés à l'ensemble du territoire de SCoT et ne contrarie pas leur mise en œuvre.
	1.2. Renforcer l'armature urbaine cambrésienne	Le Cateau-Cambrésis fait partie des pôles urbains principaux du territoire du SCoT. Lors de l'étude de densification, plusieurs potentialités ont été relevé plusieurs parcelles inoccupées au sein du tissu bâti, qui consistent des potentialités en logement, ce qui permet de densifier les constructions.
	1.3. Améliorer l'accessibilité et renforcer la centralité autour des points de mobilité	Le Cateau-Cambrésis n'est pas concerné.
	1.4. Maintenir le caractère agricole du territoire	Une concertation avec le monde agricole a bien été intégrée, dans le cadre d'une réunion de diagnostic agricole à laquelle ont été conviés les agriculteurs de la commune, ainsi que la Chambre d'Agriculture. Les données récoltées à la suite de cette concertation sont rapportées dans le présent rapport de présentation et les sièges agricoles figurent sur le plan de zonage. La pérennité de l'activité agricole sera assurée étant donné que le projet de développement communal n'impacte ni terrain à usage agricole, ni bâtiment ou sièges d'exploitation, ni les accès agricoles. Le règlement encadre l'aspect extérieur des constructions agricoles et assurera une intégration

		paysagère qualitative de ces dernières : les couleurs vives et brillantes sont proscrites et les murs qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparent devront être recouverts d'un parement, enduit ou peinture. La hauteur des constructions est limitée à 15m. La zone de développement urbain retenue ne créera pas d'enclave agricole, sur des terrains qui n'ont pas de vocation agricole. Aucune construction n'est admise hors partie actuellement urbanisée, sur des terres agricoles ou naturelles, en dehors de celles admises en zone agricole pour développer et diversifier l'activité agricole, et en dehors des équipements publics ou d'intérêt collectif. La diversification de l'activité agricole est permise dans le PLU : le règlement autorise les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural. De plus, le règlement autorise l'artisanat, le commerce de détail et l'hébergement hôtelier et touristique dès lors qu'ils ont pour support l'exploitation agricole.
	1.5. Préserver et renforcer la trame verte et bleue	La commune du Cateau-Cambrésis présente plusieurs éléments de la Trame verte et bleue. Ces derniers sont mentionnés dans le diagnostic du rapport de présentation et dans les OAP. Ils sont repris en zone naturelle ou agricole au zonage.
	1.6. Intégrer les enjeux climatiques par la prise en compte du Plan Climat 2010-2020	Le PLU anticipe le dérèglement climatique en prévoyant une zone de développement des énergies renouvelable sur une partie du territoire. Un projet d'installation de panneaux solaires est prévu. L'OAP réalisée sur la zone 1AU (de plus de 5 ha) instaure une densité minimale de 25 logements par hectare, qui permettra de répondre aux besoins en logements tout en économisant le foncier à urbaniser. Le règlement impose que les constructions respectent la règlementation thermique en vigueur et les OAP encouragent à l'utilisation d'énergies renouvelables. Le PLU prend en compte les risques (cavités, inondations, retrait-gonflement des argiles…) et adapte les règles de constructibilité ou prévient du risque en cas de nouvelle construction.
	1.7. Ralentir la consommation	Selon le ZAN, le projet de PLU ne doit pas dépasser 7 ha de consommation d'ENAF en 2038. L'analyse de la consommation foncière a révélé que les potentialités

	d'espaces agricoles et naturels	et les projets engendrent 2,9 ha d'artificialisation de terre, en tenant compte des zones à renaturer. Le PLU prévoit développement urbain sur des terres naturelles ou agricoles.
	1.8. Optimiser la complémentarité économique entre les territoires	La future zone d'activités des Quatre Vaux est un projet économique porté par le SCoT du Cambrésis et qui permet une complémentarité dans les activités à l'échelle de l'EPCI.
2. Préserver l'avenir et améliorer le cadre de vie des habitants	**2.1 : protéger et étendre les cœurs de nature et espaces naturels relais**	La commune n'est pas concernée par un cœur de nature. Les espaces naturels relais pouvant être identifiés sur la commune sont : les prairies présentes en entrée de ville le long de la RD 643, celles présentes au sud du territoire communale, les zones humides à restaurer de catégorie 2, situé le long de la voie de chemin de fer et route de Pommereuil. Ils sont préservés par classement en N et A. La commune est concernée par plusieurs entités foncières boisées de plus de 4 ha, qui sont préservées par un classement en zone N et par une protection au titre de l'article L.151-23 du CU. La commune est concernée par une ZNIEFF de type I, située au nord et au sud de la Selle. Elle est couverte par un cœur de nature du SRADDET. La commune est concernée par des zones humides, classées en trois catégories par le SAGE de l'Escaut. Ces dernières figurent sur le plan de zonage.
	2.2. Objectifs relatifs à la protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de ville :	La préservation des entités paysagères et des points de vue existants sur celles-ci a été prise en compte dans le PLU, par le classement en zone agricole des plaines agricoles. Les OAP préconisent l'implantation de traitements végétalisés aux abords des zones et la création d'espaces verts qui doivent permettre de gérer les nuisances visuelles entre les différents secteurs et permettre une meilleure intégration paysagère. L'urbanisation linéaire n'est pas confortée : la limite de la zone urbaine s'arrête à la dernière habitation. Le règlement impose la plantation d'essences végétales locales, dont la liste est annexée au règlement. Un inventaire complet du patrimoine architectural a été réalisé et les éléments remarquables sont protégés règlementairement (le PADD identifie une partie des éléments de patrimoine urbain protégé).

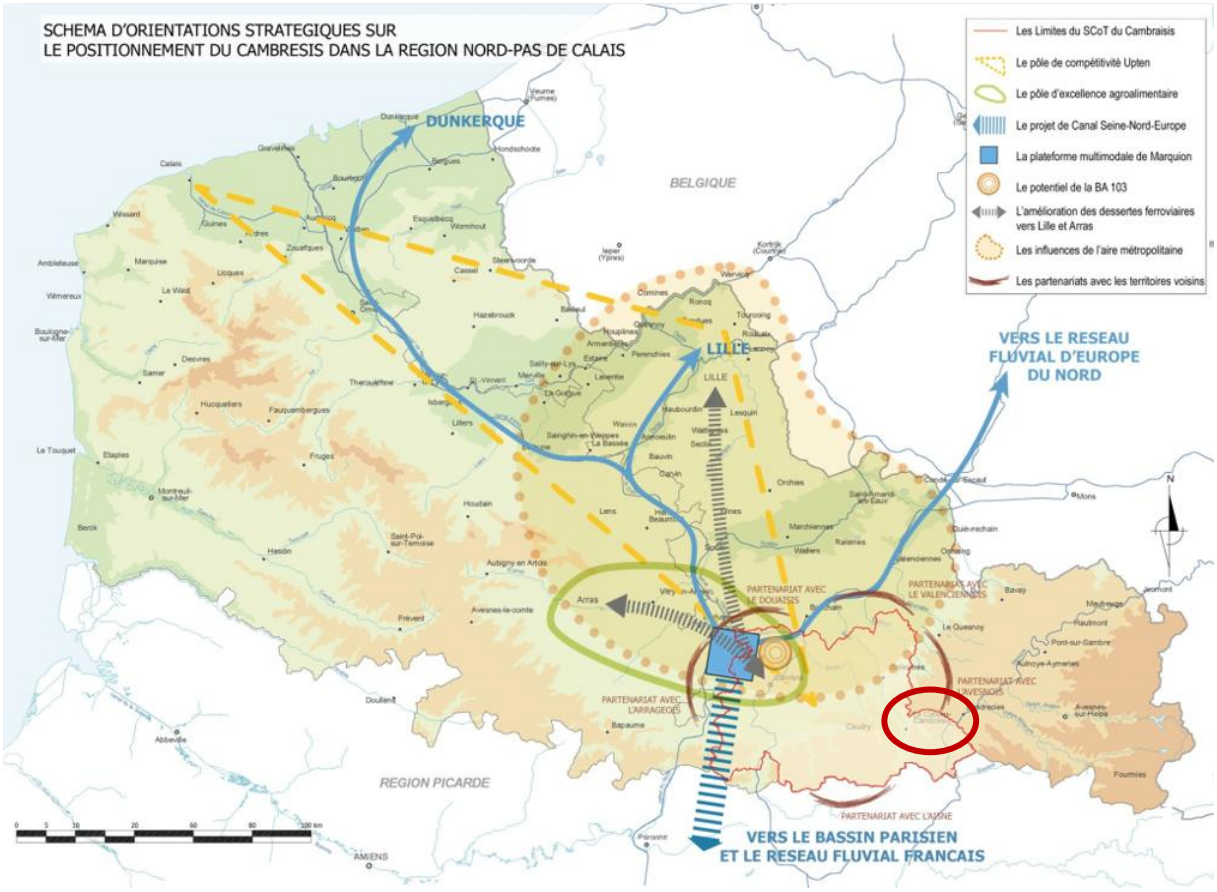
		Le PLU vise la préservation des entrées de ville à travers les orientations du PADD, et également l'étude loi Barnier réalisée sur la zone des 4 vaux.
	2.3 Maîtriser l'énergie et développer des sources renouvelables	Le PLU ne fera pas obstacle à la mise en œuvre et l'utilisation des énergies renouvelables. Le règlement n'interdit pas l'utilisation de matériaux renouvelables (L.111-16 du CU).
	2.4. Préserver la ressource en eau	L'état de la ressource en eau a été intégré au rapport de présentation. Les points de captage et les périmètres de protection de captage d'eau potable ont été pris en compte et sont repris sur le plan des servitudes. La commune se situe sur des aires d'alimentation des captages définies par le SDAGE. Concernant le traitement des eaux pluviales, le règlement prévoit une infiltration à la parcelle, ou à défaut, en cas d'impossibilité technique, impose le rejet vers le réseau public de collecte et impose, dans tous les cas, que le gestionnaire du réseau d'eau pluvial soit consulté pour avis. Concernant les eaux résiduaires des activités, le règlement prévoit que *« L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires ».* Ceci permet de limiter les rejets de pollutions diffuses. Les zonages d'assainissement figurent en annexe. Le règlement limite l'imperméabilisation en imposant une surface perméable à un minimum 20% en zone Ub et 10% en zone 1AUec de la surface de chaque unité foncière. De plus, toute surface non bâtie, non aménagée en stationnement ou en voirie doit être traitée en espace vert, jardin potager ou d'agrément en zone AU, ou rester hydrauliquement neutre pour la zone U.
	2.5. Prévenir les risques, nuisances et pollutions	Les risques naturels, relatifs aux inondations, aux ruissellements, ont été pris en compte. A ce propos, le PPRI de la Vallée de la Selle est annexé au PLU. Ces éléments ont été pris en compte dans les différentes pièces du PLU. De plus, la présence du risque lié à la présence de carrières souterraines a été prise en compte : le périmètre soumis au risque figure sur le plan des risques et le règlement recommande des sondages de grande profondeur en cas de projet de construction, et

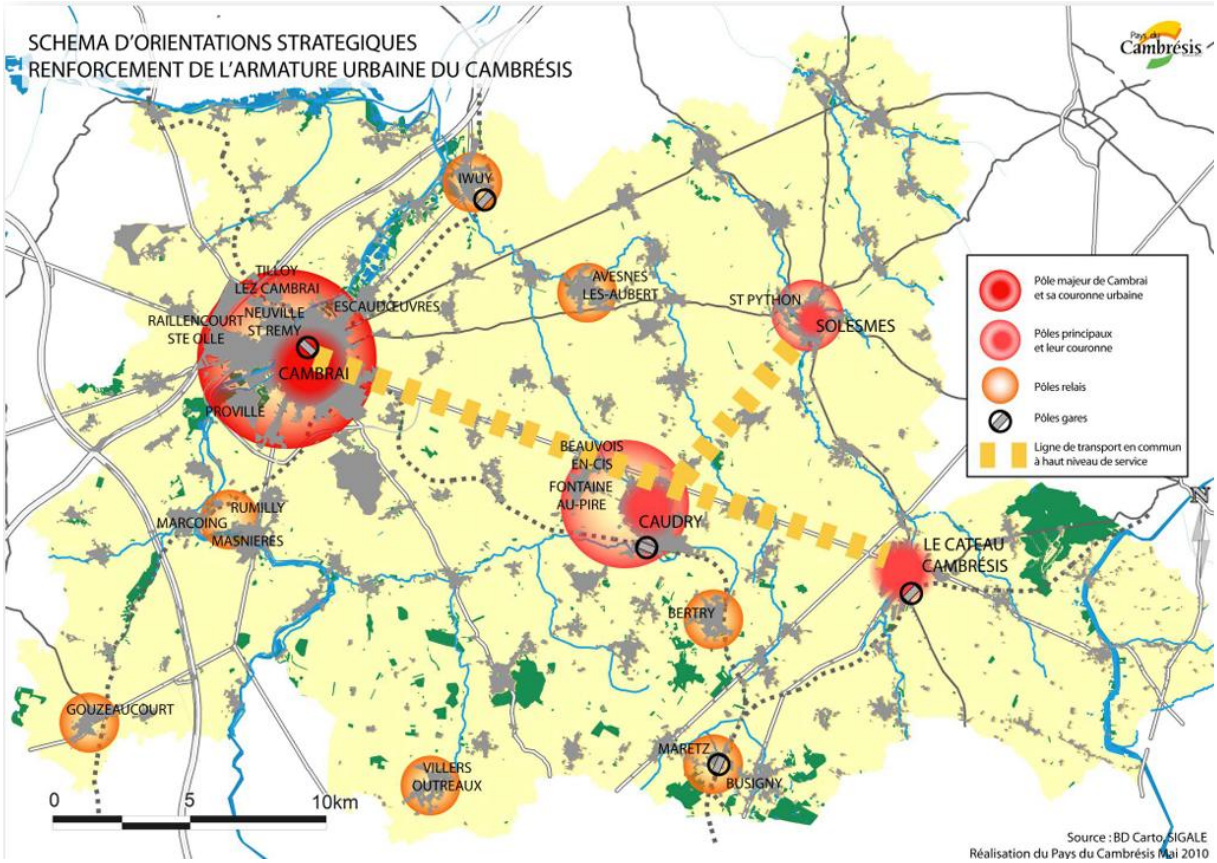
		l'adaptation des techniques de construction. Le règlement informe de la présence des risques de retrait-gonflement des argiles et de séisme. La commune est également touchée par les risques technologiques, avec la présence de plusieurs sites CASIAS et BASOL, des ICPE et un SIS. Les risques technologiques sont aussi liés à la présence d'une canalisation de transport de gaz, située à l'ouest du territoire communal. Le Cateau-Cambrésis est concerné par des nuisances sonores, causées par le trafic routier. La RD 643 est classée route à grande circulation et d'autres sont qualifiées d'un axe terrestres bruyants : - La route D643 (catégorie 2) ; - Le Faubourg de Cambrai (catégorie 3) ; - La rue Charles Seydoux (catégorie 3) ; - La rue de Landrecies (catégorie 2 et 3) ; - La rue Auguste Seydoux (catégorie 4) ; - La rue du Marché aux chevaux (catégorie 4) ; - Le Chemin de Montay (catégorie 4).
3. Réunir les conditions d'un nouvel art d'habiter ensemble	**3.1. Garder et accueillir de nouvelles populations en augmentant le rythme de constructions neuves**	Le PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'extension (secteur Langevin) pour répondre à un objectif démographique de 1% visé à l'horizon 2038 et assurer l'accueil de nouveaux logements dans un cadre règlementaire adapté à l'optimisation du foncier ou encore à la réduction des gaz à effet de serre. Les besoins en logements définis à l'horizon 2038 tiennent compte du desserrement des ménages, du renouvellement du parc (mutation, démolitions…) et de la vacance (atteindre un seuil « normal » de vacance). Le foncier encore disponible et les friches bâties présentes en tissu urbain existant ont été pris en compte pour le calcul des surfaces à ouvrir à l'urbanisation. La priorité est donc donnée au renouvellement urbain grâce à plusieurs bâtiments en cours de réhabilitation en cœur de ville.
	3.2. Diversifier la production de logements pour loger toutes les catégories de population	Le PADD intègre cette orientation à travers l'orientation 5 de l'axe 1 pour se conformer également au PLH de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis. Ce programme entrevoit la diversification de son parc de logements. Cela passe par la mise en place de logements de petites typologies, avec une part importante de logements locatifs, mais aussi des logements adaptés à des

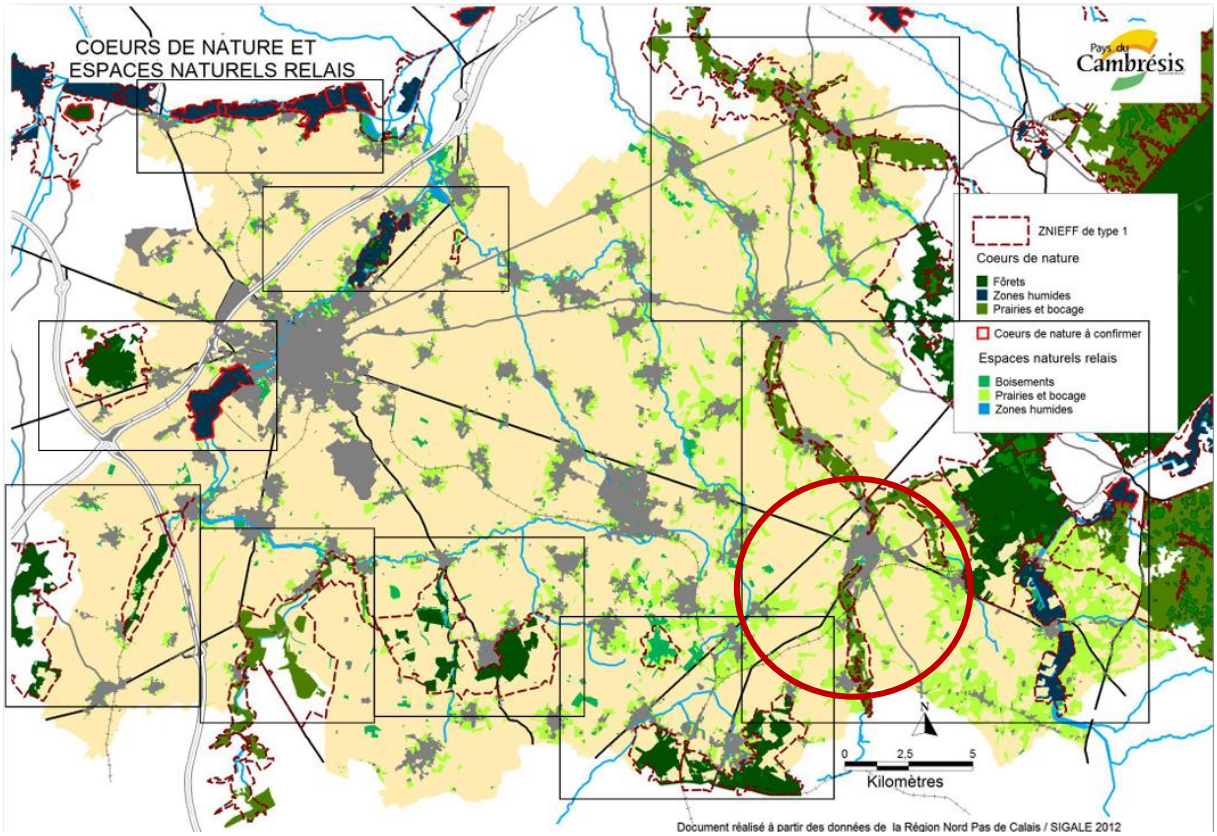
		ménages séniors. Dans cette optique, un projet de résidence séniors de 16 logements est prévu, rue Fontellaye Dejardin, sur le site de l'ancienne friche.
	3.3 Limiter la consommation d'espace par un usage raisonné du foncier	Un diagnostic foncier a été effectué lors du diagnostic et intégré au rapport de présentation. Un total de 115 logements potentiels en tissu urbain existant a été évalué, et ne suffit pas à répondre à l'objectif de 1% de croissance démographique fixé d'ici 2038. Pour accueillir les 70 habitants supplémentaires en 2038, 115 logements seront réalisés (potentiellement) en tissu urbain existant, 198 logements vacants seront réintroduits dans le parc, et 156 pourront encore être prévus en extension. Ainsi, près de 67% des logements neufs prévus seront réalisés en tissu urbain existant, soit en comblement de dents creuses ou réhabilitation de friches, soit en logements vacants. Le PLU intègre une OAP, pour que le potentiel qu'il représente soit utilisé de manière optimale : une densité de 25 logements / ha est imposée. Le calcul des besoins en logement intègre l'objectif d'atteindre un taux de vacance de 8% sur l'ensemble du parc de logements à l'horizon 2038. La surface en extension en habitat prévue par le SCoT pour Le Cateau-Cambrésis est de 6 hectares à l'horizon 2020. Selon les chiffres de la consommation d'espace, la commune a consommé 3,18 ha à destination de l'habitat. Un objectif respecté et le projet prévu sur cette même continuité avec 2,7 ha de consommation d'ENAF.
	3.4. Améliorer la qualité générale des nouvelles opérations d'aménagement	Le règlement assure la mixité fonctionnelle des zones U (sauf en Uec et Ueq) et AU en autorisant, en plus des habitations, les activités de services, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les exploitations agricoles (sous conditions), et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, en dehors des industries et entrepôts.
4. Mettre en place les nouvelles conditions d'un développement économique favorable à	**4.1. Définir une localisation préférentielle des activités économiques**	Le Cateau-Cambrésis est concerné par un projet de zone d'activités économiques prévu au SCoT, qui est la zone des Quatre Vaux. Ce dernier est localisé en entrée de ville, le long de la RD 643 en provenance d'Inchy. Le règlement permet l'implantation de nouvelles activités et le développement des activités existantes dans les zones dédiées aux activités (Uec et 1AUEc).

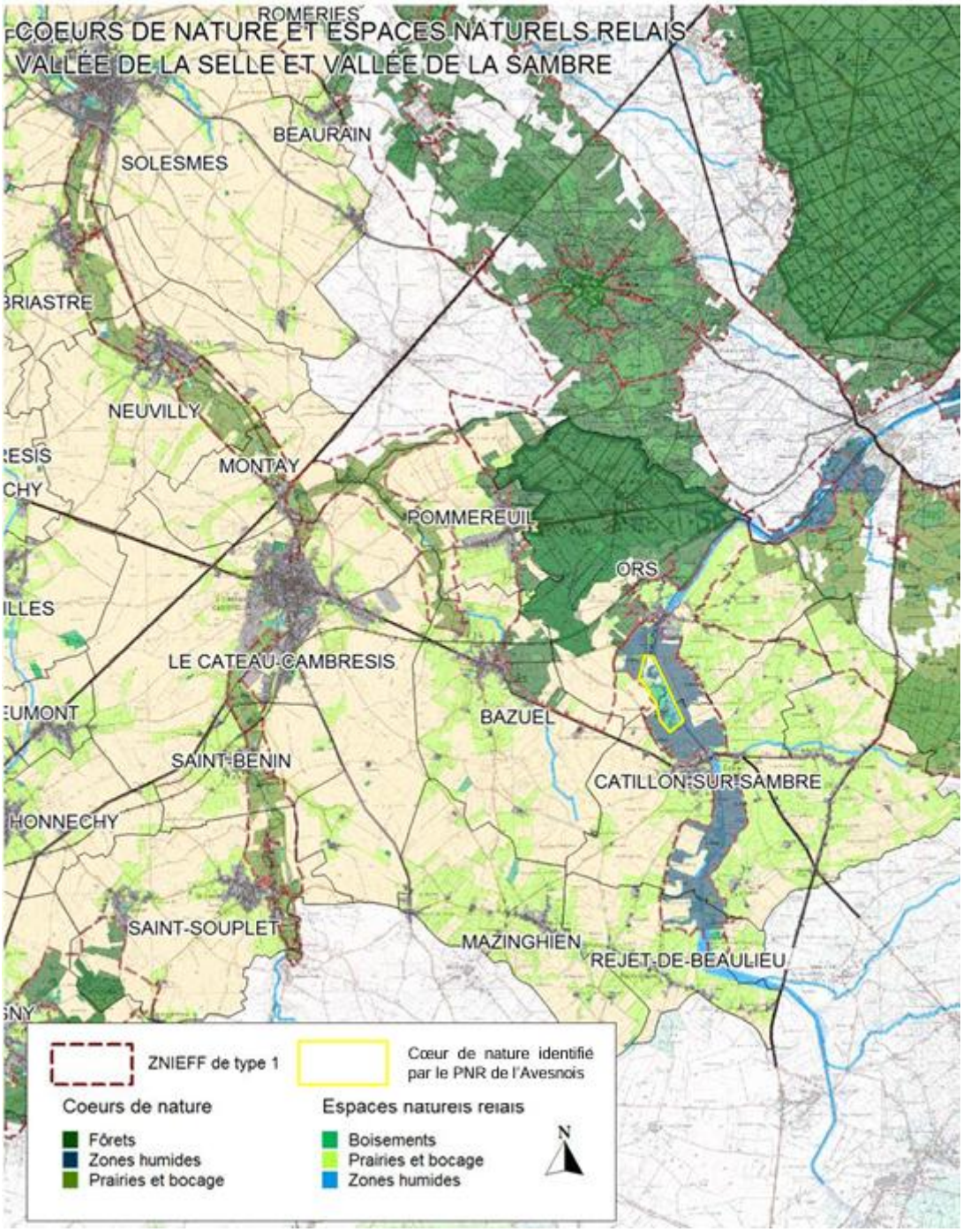
l'emploi	**4.2. Redéployer l'offre commerciale et les localisations préférentielles des commerces**	Le linéaire commercial est préservé au plan de zonage.
	4.3. Veiller à l'accessibilité aux technologies de l'information et de la communication dans les nouvelles opérations	Le PADD indique la nécessité de disposer de réseaux de communication de qualités, afin de répondre aux besoins des professionnels et de particulier sur la commune.
	4.4. Accompagner le développement des équipements et la tertiarisation du territoire	Non concerné.
	4.5. Faire du tourisme un nouvel axe de développement économique	Le PLU assurera la protection des éléments de patrimoine urbain et naturel « remarquables », par le biais du règlement, et au titre de l'article L.151-19 du CU (cf. partie VII.3.b. p.232 du rapport de présentation). Les servitudes d'utilités publiques sont annexées et un plan figure au dossier du PLU.
5. **Adapter les modes de transport aux nouvelles réalités des déplacements sur le Cambrésis**	**5.1. Optimiser le réseau de transport collectif et l'intermodalité**	Le PADD met l'accent sur la volonté de développer l'offre ferroviaire sur la commune.
	5.2. Mailler le transport collectif à partir de ces points d'ancrage	Le Cateau-Cambrésis n'est pas directement concerné par ces orientations.
	5.3. Conforter le réseau routier existant	
	5.4. Garantir l'intermodalité pour le transport de marchandises	

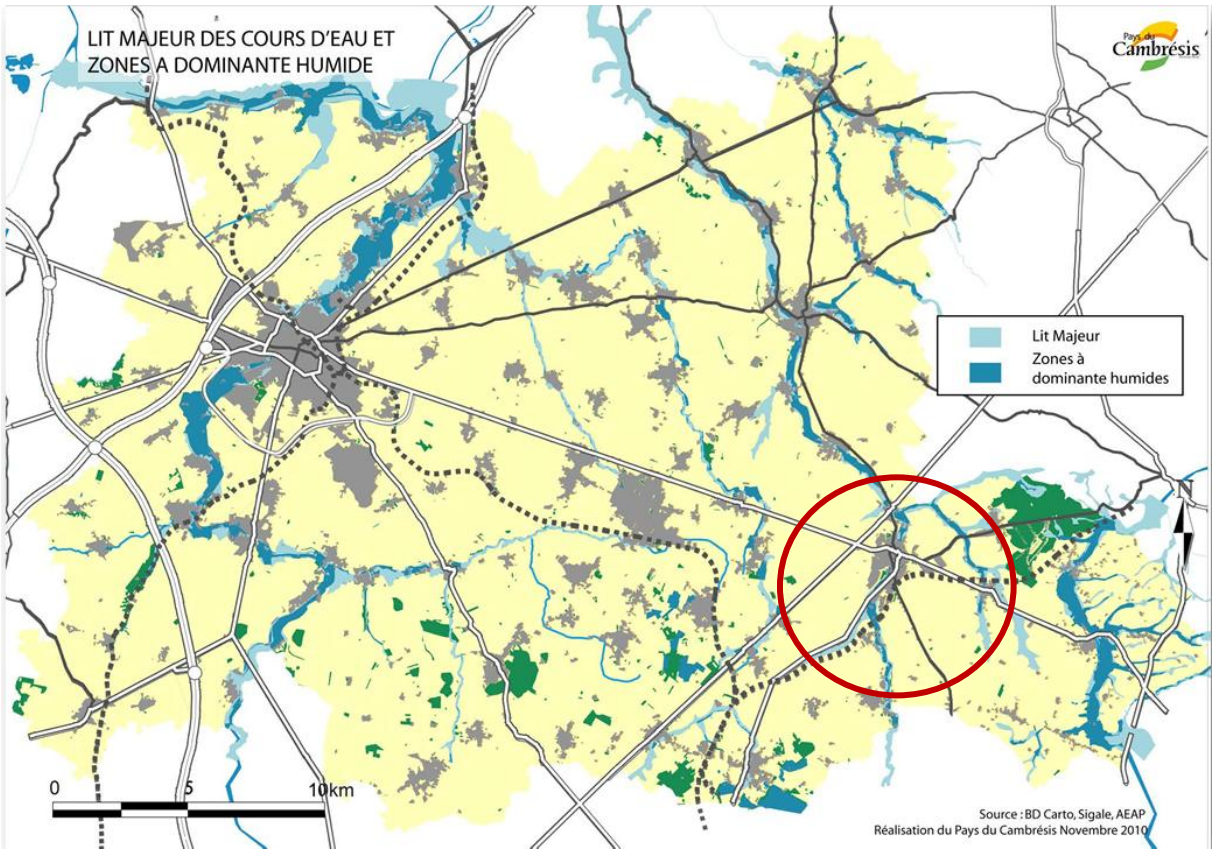
	5.5. Promouvoir les déplacements doux	Le PLU intègre un outil permettant la recréation d'une liaison douce sur l'emprise de l'ancienne voie de chemin de fer. Une nouvelle liaison est également prévue pour relier la zone des Quatre Vaux au centre-bourg.

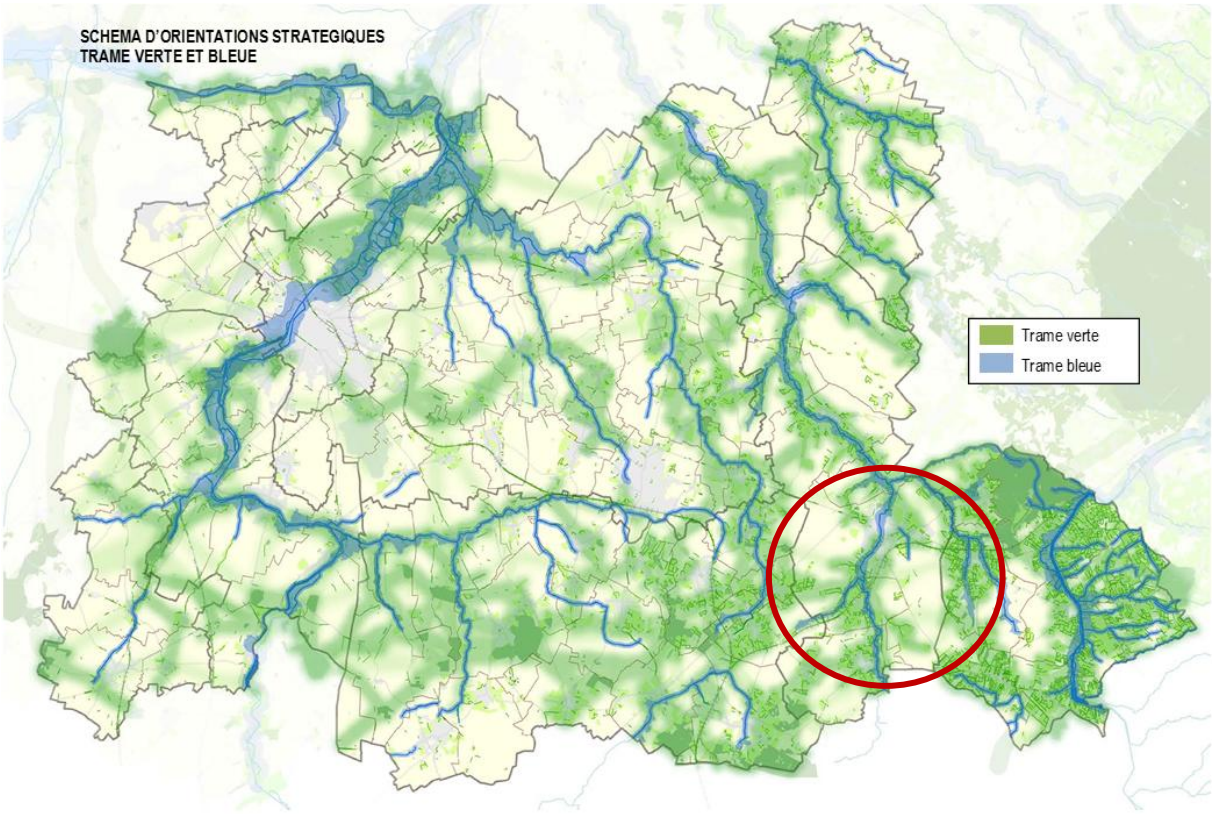


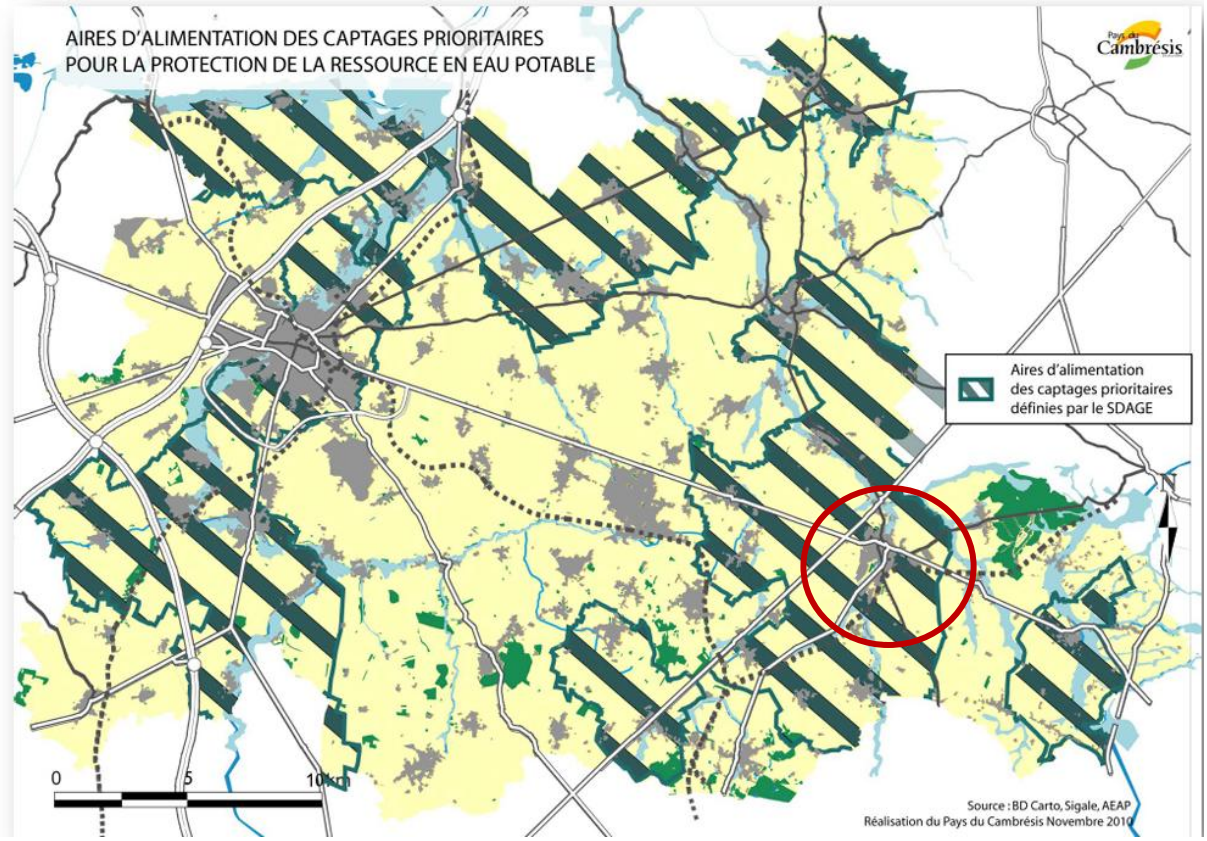

SCHEMA D'ORIENTATIONS STRATEGIQUES
RENFORCEMENT DE L'ARMATURE URBAINE DU CAMBRÉSIS
Pays de Cambrésis
IWUY
TILLOY LEZ CAMBRAI
NEUVILLE ST REMY
ESCAUDOEUVRES
RAILLENCOURT STE OLLE
CAMBRAI
PROVILLE
AVESNES LES-AUBERT
ST PYTHON
SOLESMES
BEAUVOIS EN-CIS
FONTAINE AU-PIRE
CAUDRY
RUMILLY
MARCOING
MASNIERES
LE CATEAU CAMBRÉSIS
BERTRY
GOUZEAUCOURT
VILLERS OUTREAUX
MARETZ
BUSIGNY
0
5
10km
Pôle majeur de Cambrai et sa couronne urbaine
Pôles principaux et leur couronne
Pôles relais
Pôles gares
Ligne de transport en commun à haut niveau de service
Source : BD Carto, SIGALE
Réalisation du Pays du Cambrésis Mai 2010

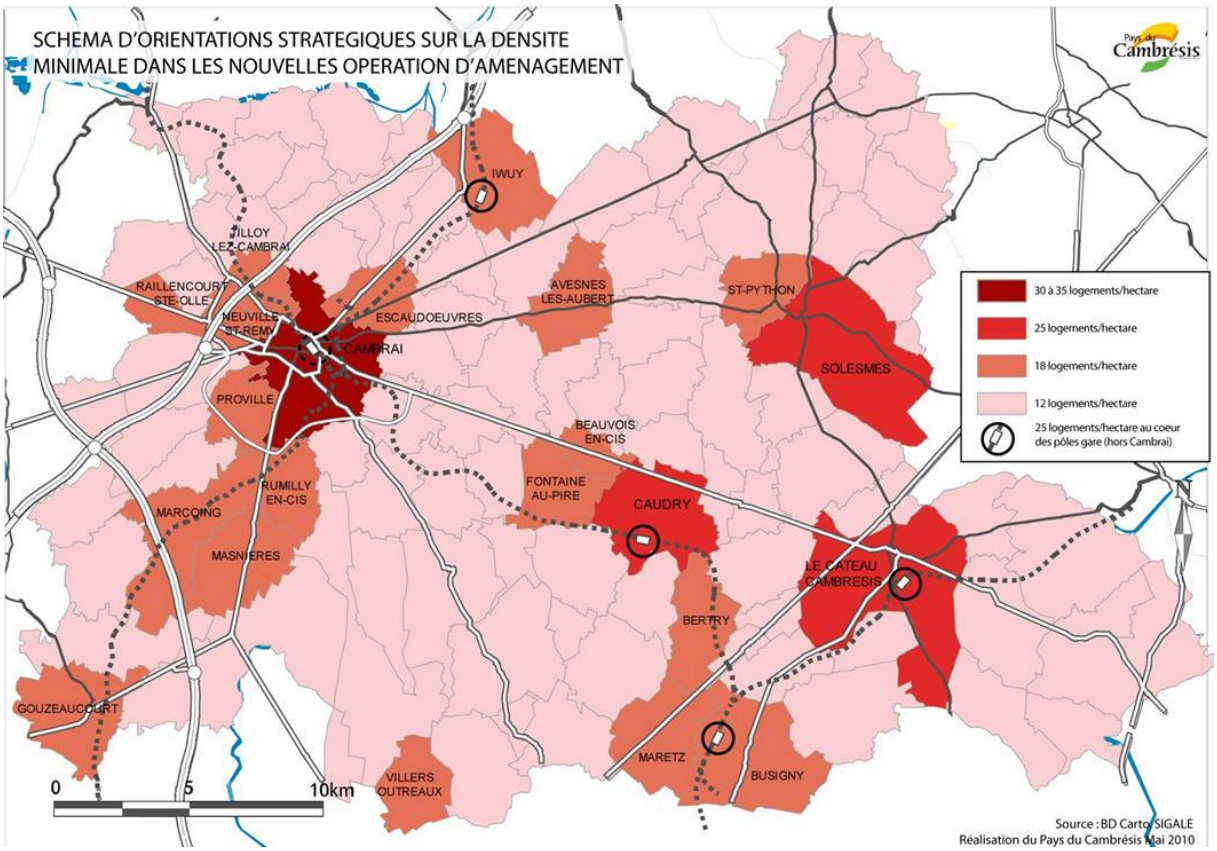

COEURS DE NATURE ET
ESPACES NATURELS RELAIS
Pays du Cambrésis
ZNIEFF de type 1
Coeurs de nature
Fôrets
Zones humides
Prairies et bocage
Coeurs de nature à confirmer
Espaces naturels relais
Boisements
Prairies et bocage
Zones humides
N
0
2,5
5
Kilomètres
Document réalisé à partir des données de la Région Nord Pas de Calais / SIGALE 2012

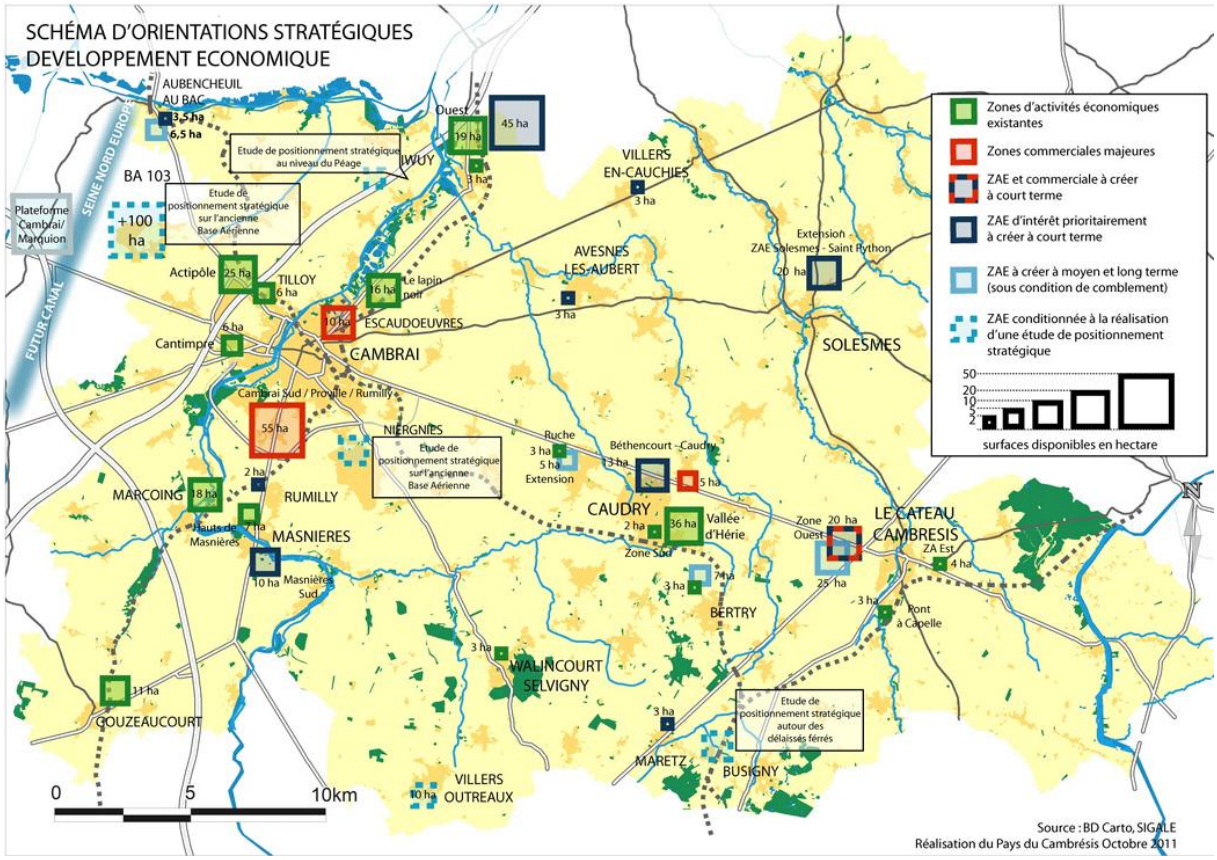

COEURS DE NATURE ET ESPACES NATURELS RELAIS
VALLÉE DE LA SELLE ET VALLÉE DE LA SAMBRE
ROMERIES
BEAURAIN
SOLESMES
NEUVILLY
MONTAY
POMMEREUIL
ORS
LE CATEAU-CAMBRESIS
BAZUEL
SAINT-BENIN
CATILLON-SUR-SAMBRE
SAINT-SOUPLET
MAZINGHIEN
REJET-DE-BEAULIEU
ZNIEFF de type 1
Cœur de nature identifié par le PNR de l'Avesnois
Coeurs de nature
Fôrets
Zones humides
Prairies et bocage
Espaces natureis reiais
Boisements
Prairies et bocage
Zones humides
N

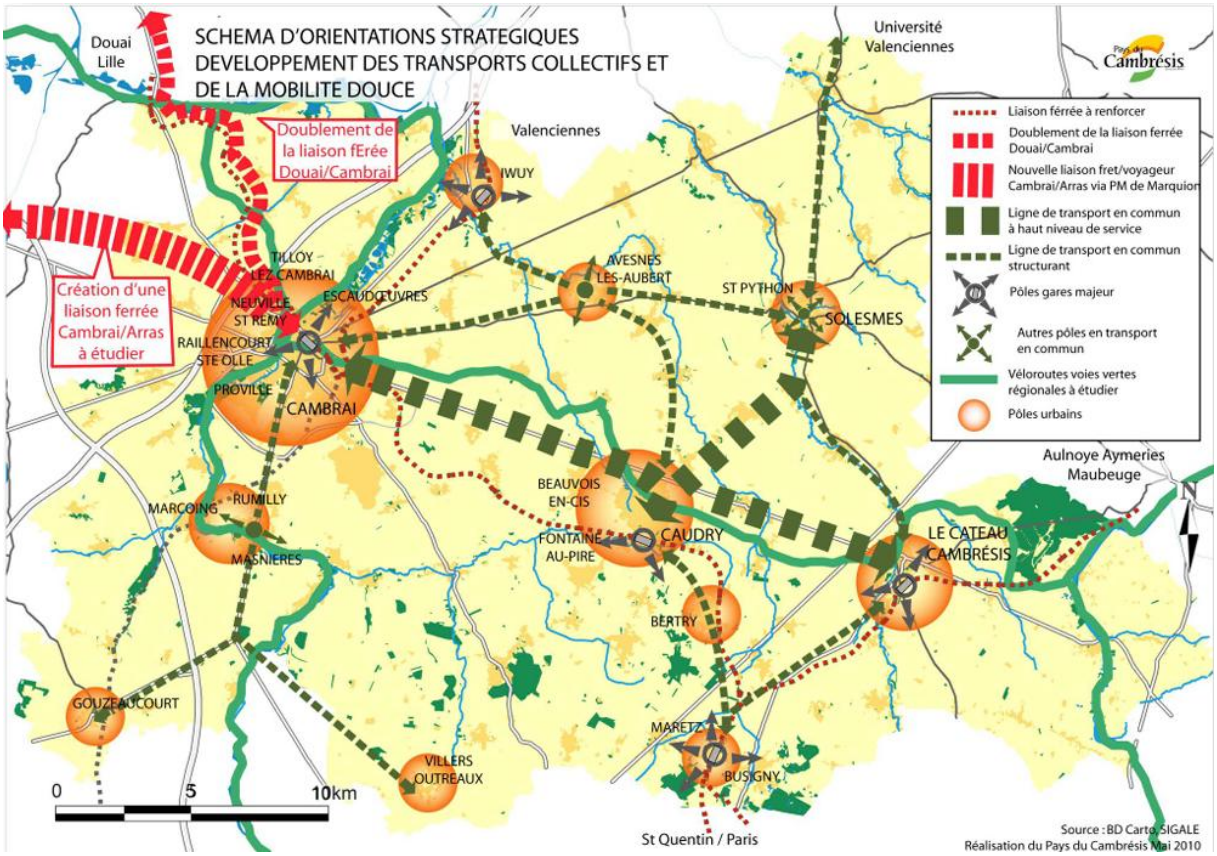

LIT MAJEUR DES COURS D'EAU ET
ZONES A DOMINANTE HUMIDE
Pays du Cambrésis
Lit Majeur
Zones à
dominante humides
0
5
10km
Source : BD Carto, Sigale, AEAP
Réalisation du Pays du Cambrésis Novembre 2010


SCHEMA D'ORIENTATIONS STRATEGIQUES
TRAME VERTE ET BLEUE
Trame verte
Trame bleue


AIRES D'ALIMENTATION DES CAPTAGES PRIORITAIRES
POUR LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU POTABLE
Pays du Cambrésis
Aires d'alimentation des captages prioritaires définies par le SDAGE
0
5
10km
Source : BD Carto, Sigale, AEAP
Réalisation du Pays du Cambrésis Novembre 2010


SCHEMA D'ORIENTATIONS STRATEGIQUES SUR LA DENSITE
MINIMALE DANS LES NOUVELLES OPERATION D'AMENAGEMENT
Pays du Cambrésis
IWUY
TILLOY LEZ-CAMBRAI
RAILLENCOURT STE-OLLE
NEUVILLE ST-REMY
ESCAUDOEUVRES
CAMBRAI
AVESNES LES-AUBERT
ST-PYTHON
SOLESMES
PROVILLE
BEAUVOIS EN-CIS
FONTAINE AU-PIRE
CAUDRY
RUMILLY EN-CIS
MARCOING
MASNIERES
LE CATEAU CAMBRESIS
BERTRY
GOUZEAUCOURT
MARETZ
BUSIGNY
VILLERS OUTREAUX
0
5
10km
30 à 35 logements/hectare
25 logements/hectare
18 logements/hectare
12 logements/hectare
25 logements/hectare au coeur des pôles gare (hors Cambrai)
Source : BD Carto SIGALE
Réalisation du Pays du Cambrésis Mai 2010





Le Cateau-Cambrésis

Source : SCoT Pays du Cambrésis, DOG

b. Le PLH du Caudrésis-Catésis

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 du Cateau-Cambrésis est concernée par le PLHH (Plan Local de l'Habitat et de l'Habité) de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis adopté par délibération le 2 juillet 2025 :

Le PLH analyse les potentiels fonciers sur les communes du territoire à l'échelle intercommunale. 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 PLHH au sein du PLU mais simplement une notion de non-contrariété des dispositions du PLHH 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 de Carency, le PLH prévoit une enveloppe de 0 logements sur une période de 6 ans pour Carency. Cet objectif, bien que totalement sous-évalué, est intégré via un phasage de l'opération d'aménagement.

Orientations		Prise en compte dans le PLHH du Caudrésis-Catésis
Organiser l'action publique pour l'amélioration de l'habitat et la	**Créer un nouveau dispositif dans le cadre du nouveau pacte territorial, incluant également**	Le règlement du PLU favorise l'évolution de l'habitat en termes d'efficacité énergétique.

lutte contre la précarité énergétique	**les propriétaires bailleurs**	
	Poursuivre et déployer les autorisations préalables de mise en location (dites « Permis de Louer »)	Une part de logements locatifs est prévue au sein du secteur Langevin, afin de répondre à cette demande.
	Exercer une veille sur les îlots les plus dégradés et l'offre locative indigne, avec un suivi particulier des DIA dans ces secteurs	Le PLU du Cateau-Cambrésis ne prévoit pas d'action en lien avec cet axe.
	Renforcer les actions pour agir contre l'habitat dégradé	Le calcul des besoins en logement intègre l'objectif d'atteindre un taux de vacance de 8% sur l'ensemble du parc de logements à l'horizon 2038. Pour cela, la commune a prévu plusieurs opérations de réhabilitation en cœur de ville pour réintégrer de nouveaux logements vacants dans le compte de résidences principales.
Adapter l'offre aux publics avec des besoins spécifiques	**Adapter la typologie de la nouvelle offre locative sociale**	Le PADD intègre cette orientation à travers l'orientation 5 de l'axe 1 pour se conformer à cet axe. Cela passe par la mise en place de logements de petites typologies, avec une part importante de logements locatifs, mais aussi des logements adaptés à des ménages séniors. Dans cette optique, un projet de résidence séniors de 16 logements est prévu, rue Fontellaye Dejardin, sur le site de l'ancienne friche.
	Accompagner l'installation d'une nouvelle maison relais	
	Prendre en compte les besoins des jeunes et les trajectoires résidentielles des jeunes actifs en particulier	
Renforcer l'accès aux droits liés à l'habitat et contribuer à réduire le non-recours aux droits	**Identifier et cartographier les dispositifs d'accompagnement et d'accès aux droits et renforcer la coopération**	Le PLU du Cateau-Cambrésis ne prévoit pas d'action en lien avec ces axes.
	Soutenir et favoriser des actions de de proximité, de	

	sensibilisation et d'information	
	Renforcer la collaboration avec les bailleurs sociaux pour réduire le nombre de demandes de logement social avec des délais anormalement longs	
Mobiliser l'urbanisme au service d'un cadre de vie de qualité et apaisé	**Partage de pratiques favorables à la qualité architecturale et l'amélioration du bien-être pour développer l'habitat dans les zones déjà bâties**	Le centre du Cateau-Cambrésis est soumis à un périmètre de protection ABF. Le règlement prévoit des dispositions favorisant la conservation d'une harmonie entre les constructions et permettant l'intégration de dispositif en faveur de la consommation énergétique.
	Développement d'opérations favorisant l'inclusion par l'habitat	Le foncier encore disponible et les friches bâties présentes en tissu urbain existant ont été pris en compte pour le calcul des surfaces à ouvrir à l'urbanisation. La priorité est donc donnée au renouvellement urbain grâce à plusieurs bâtiments en cours de réhabilitation en cœur de ville. Une de ces opérations est par ailleurs, destinée à la création de 16 nouveaux logements à destination des séniors, au sein d'une résidence autonome.
	Soutenir l'attractivité des centre-bourgs	Un linéaire commercial est inscrit au règlement graphique afin de protéger et développer les commerces présents en cœur de fille. Le linéaire fixe un périmètre qui permet d'interdire le changement de destination des locaux commerciaux.

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 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 1% à l'horizon 2038	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	Diminuer le taux de vacance	Part des logements vacants dans le parc de logements total	Source communale/intercommunale LOVAC 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 les centre-bourgs 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 2038)	Remplissage 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 la zone 1AU. Surface dédiée au renouvellement urbain sur l'ensemble des terrains urbanisés.	Source communale/ intercommunale
Densité	Respecter les densités minimales imposées par les OAP	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 d'agglomération

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
Site de développement urbain	Respect des principes des OAP (desserte organisation du bâti, paysage, gestion hydraulique de la zone, densité…) ;	Analyse de la correspondance projet/OAP	Source communale/intercommunale

	Intégration des futurs habitants à la vie communale.		
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. Terminer les actions de valorisation des entrées de ville pour marquer le passage à 50km/h.	Relevé d'accidentologie ; Relevé du stationnement gênant ; Préservation des linéaires d'arbres en entrée de ville.	DDT 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
Intégration paysagère des projets	Franges paysagères et règlementation de l'aspect des constructions (implantation, hauteur, façades…)	Analyse de la mise en œuvre des OAP et du règlement	Terrain Source communale/intercommunale

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	Mesures de qualité de l'air et des émissions de gaz à effet de serre	ATMO Hauts-de-France
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