Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Dechy

Rapport de présentation

Tome 2

Arrêté le	12 décembre 2024
Approuvé le	16 septembre 2026

le Maire

Charles VAILLANT

MAIRIE DE DECHY (NORD)

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Sommaire

Sommaire *2*

Partie 1 : Définition d'enjeux et analyse des besoins *5*

I. Enjeux et besoins en termes de développement urbain 5
1. Calcul du besoin en logements 5
a. Le scénario retenu : le maintien de la population 5
b. La prise en compte du phénomène de renouvellement urbain 7
2. Diagnostic foncier et capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis 7
a. Méthodologie 7
b. Identification des espaces disponibles en trame urbaine 8
3. Synthèse des besoins en logements 47

II. Choix retenus pour la production de logements 48
1. 1er secteur de renouvellement urbain retenu : les anciens abattoirs 48
2. 2ème secteur de renouvellement urbain retenu : friches bâties de la RD25 49
3. 3ème secteur de renouvellement urbain retenu : friches bâties rue Victor Hugo 49
4. 4ème secteur de renouvellement urbain retenu : friche rue Waldeck Rousseau 50
5. 5ème secteur de renouvellement urbain retenu à dominante verte : l'ancien collège 51
6. Synthèse des logements potentiels dans les sites retenus 52

Partie 2 : Justification des dispositions du Plan Local d'Urbanisme *53*

I. Choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables 53
1. Politique d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat 54
2. Politique de développement économique, des communications numériques, de l'équipement commercial et des loisirs 56
3. Politique de transports et de déplacements 57
4. Politique de préservation du paysage et du patrimoine 59
5. Politique de protection des espaces naturels, agricoles, forestiers et préservation des continuités écologiques 60

II. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers 61
1. La consommation d'espaces entre 2012 et 2022 61
2. Consommation d'espaces agricoles engendrée par le projet de PLU 63

III. Justifications des orientations d'aménagement et de programmation 65
1. OAP sectorielles 65
a. Les anciens abattoirs 65
b. Friches bâties de la RD25 66
c. Friches bâties rue Victor Hugo 67
d. Friche rue Waldeck Rousseau 69
e. Reconversion et végétalisation de l'ancien collège 70
2. OAP thématique 71

IV. Choix retenus pour la délimitation des zones et les motifs de limitations administratives à l'utilisation des sols 73
1. Justifications des limites de zones 73
a. La zone urbaine 73
i. Les principes régissant la délimitation de la zone 73
ii. Le découpage de la zone U en plusieurs secteurs 76
b. La zone à urbaniser 80
c. La zone agricole 81
i. Les principes régissant la délimitation de la zone 81
ii. Le découpage de la zone A en plusieurs sous-secteurs 85

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

d. La zone naturelle 89
i. Les principes régissant la délimitation de la zone 89
ii. Le découpage de la zone N en plusieurs sous-secteurs 91
2. Justifications de la prise en compte des risques 94
a. Le risque d'inondation 95
b. Le risque de mouvement de terrain 97
c. Un risque lié à la présence de cavités 98
d. Un risque sismique 99
e. Un risque lié à la présence d'installations classées pour la protection de l'environnement 100
f. Un risque lié à la présence d'une canalisation de transport de matières dangereuses 100
g. Un risque lié à la présence d'engins de guerre 101
h. Un risque lié à la présence d'anciens sites industriels et activités de services 101
i. Un risque de nuisances sonores 102
3. Justification des outils mis en œuvre dans le PLU 107
a. La protection des éléments naturels 107
b. Protection des chemins 108
c. Protection des éléments de patrimoine 110
d. Les emplacements réservés 119
V. Justifications des limites administratives à l'utilisation du sol 121
1. Dispositions générales 121
2. Usage des sols et destinations des constructions 122
3. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 125
a. Volumétrie et implantation des constructions 125
b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 127
c. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 130
d. Stationnement 130
4. Equipements et réseaux 131
a. Desserte par les voies publiques ou privées 131
b. Desserte par les réseaux 132
VI. Motifs des changements apportés par la révision générale du PLU 133
1. Les changements apportés au plan de zonage 133
a. Analyse des changements : zone urbaine 133
i. Légende 133
ii. Tracé 134
b. Analyse des changements : zone à urbaniser 137
i. Légende 137
ii. Tracé 137
c. Analyse des changements : zone A 138
i. Légende 138
ii. Tracé 139
d. Analyse des changements : zone N 139
i. Légende 139
ii. Tracé 140
e. Synthèse des modifications en termes de surface 141
2. Les modifications apportées au règlement 142
VII. Justifications de la prise en compte des normes juridiques supérieures au PLU et des documents supra-communaux 145
1. Principes généraux du Droit de l'Urbanisme 145
2. Les servitudes d'utilité publique 146

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

3. La prise en compte des documents supra-communaux..... 147
a. Compatibilité avec le SCoT Grand Douaisis..... 147
b. Compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains du Douaisis..... 153

Partie 3 : Evaluation des résultats de l'application du Plan Local d'Urbanisme..... *155*

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Partie 1 : Définition d'enjeux et analyse des besoins

I. Enjeux et besoins en termes de développement urbain

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

Le tissu urbain principal présente des enjeux liés à l'arrivée de nouveaux habitants, la requalification d'espaces délaissés ou désorganisés, la reconversion des friches, le développement et le maintien des activités économiques et commerciales, la protection de l'environnement et la prise en compte des risques.

Le tissu urbain bénéficie de nombreux atouts : présence de commerces, de services et d'équipements : le but du PLU est d'assurer un dynamisme tout en tenant compte des contraintes existantes sur le territoire.

1. Calcul du besoin en logements

Il s'agit de se donner les moyens d'un développement adapté à la commune, 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, et à l'identité communale afin d'assurer la mixité sociale sur le territoire).

Dès lors, le développement de l'habitat doit être maîtrisé en rapport avec les besoins réels en termes de logement et la capacité des communes à répondre aux besoins de la population existante et à venir (équipements, services et commerces de proximité).

La commune de Dechy souhaite renforcer la cohésion sociale sur son territoire, en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle, et en adaptant l'offre en logements aux évolutions sociodémographiques.

Cela passe par la diversification de l'offre de logements. Elle souhaite également garantir un dynamisme sur son territoire, notamment par le maintien des équipements, des commerces et des services.

Les données INSEE utilisées pour les projections démographiques sont celles de 2021, dernières données disponibles au moment de l'élaboration du présent rapport.

a. Le scénario retenu : le maintien de la population

En 2021, la population de Dechy était de **5 351 habitants**.

La taille des ménages sur la commune de Dechy est de **2,43 personnes** (source INSEE 2021). Elle est supérieure à la moyenne nationale (2,16). Cette taille des ménages connait une diminution constante à l'échelle nationale qui devrait se poursuivre d'ici 2035. En effet, d'après l'INSEE, la France atteindrait une taille des ménages de 2,08 en 2030 (scénario haut). Cette tendance, qui s'observe également sur la commune de Dechy, devrait connaitre une baisse équivalente à celle attendue à l'échelle de la France. Cela nous donnerait donc une taille des ménages projetée à Dechy de **2,34 en 2035**, soit une évolution correspondant à environ -3,7%.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Précisons que cette taille des ménages projetée à 2035 observerait un rythme de desserrement inférieur à celui de l'échelon national, lequel correspond à -6% par période de 10 ans. Ainsi, la municipalité a pris le parti de viser un rythme de décohabitation moins important que ce que suggère les prévisions INSEE.

En outre, la municipalité a opté pour un scénario de maintien de population à horizon 2035 alors que le SCOT du Grand Douaisis prévoit un scénario moyen de développement de 2% à horizon 2040.

Pour estimer le nombre de logements à produire afin de répondre à un scénario démographique et prendre en compte le desserrement des ménages, il est pertinent de raisonner à partir des résidences principales et non de l'ensemble du parc de logements. En effet :

- ***Les résidences principales accueillent la population permanente recensée.***
  Les résidences secondaires et les logements vacants n'hébergent pas ou plus de population permanente, elles ne répondent donc pas aux besoins induits par le scénario démographique. Mais elles peuvent par exemple constituer un gisement à conquérir, notamment en cas de vacance importante, ce qui n'est pas le cas de Dechy qui présente un taux de vacance inférieur aux moyennes (environ 5%), sous le seuil de vacance frictionnelle (environ 7%).
- ***La décohabitation concerne les ménages, ce phénomène induit une augmentation du nombre de ménages et donc, par conséquence, du nombre de résidence principale occupée par un ménage.***

Avec cette taille des ménages en 2035, calculons le nombre de résidences principales nécessaires pour maintenir la population :

Nombre d'habitants en 2035 (identique à 2021)	/ taille des ménages en 2035	= nombre de résidences principales nécessaires en 2035
5 351	/ 2,34	= 2 287

Ainsi, pour maintenir la population de 2021 à échéance 2035, en appliquant une taille des ménages projetée à 2,34 personnes en raison du phénomène de décohabitation largement amorcé, le parc de logement doit alors compter 2287 résidences principales.

Si l'on compare ce nombre de résidences principales nécessaires en 2035 pour répondre au scénario projeté (croissance de population + desserrement des ménages) à celui de 2021, on obtient ainsi le nombre de résidences principales nécessaires à échéance 2035 pour assurer le maintien de la population :

Nombre de résidences principales nécessaires en 2035	- nombre de résidences principales en 2021	= nombre de logements nécessaire au maintien de la population
2 287	2 061	**= 226**

Ainsi, il faut compter 226 résidences principales supplémentaires nécessaires pour satisfaire le scénario démographique projeté à horizon 2050.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Ainsi, 226 logements sont nécessaires pour maintenir la population.

La commune de Dechy a choisi ce scénario démographique dès lors qu'elle a connu, ces dernières années, une augmentation notable de sa population (+216 habitants en 11 ans). Ce scénario s'explique par la prise en compte de l'arrivée démographique des dernières années et de la capacité à ingérer la population à venir au regard des équipements et services en place. De plus, comme on le verra dans les parties suivantes, la commune a fait le choix de s'intéresser plus spécifiquement aux possibilités de renouvellement dès lors qu'elle a, par le passé, fortement consommée d'espaces avec la réalisation de la ZAC du Luc. Cela explique ce choix communal mesuré.

A titre d'information, précisons que les dernières données INSEE publiées (2023) font état d'une population de 5338, d'une taille des ménages de 2,42 personnes et d'un nombre de résidences principales s'élevant à 2063. Ces données actualisées sont très proches des données 2021 employées, ce qui est donc sans conséquence sur le projet.

b. *La prise en compte du phénomène de renouvellement urbain*

Le phénomène de renouvellement du parc correspond à la vie du parc, en dehors de la construction neuve. Il existe en effet de nombreux mouvements au sein du parc de logements : destruction, fusions et scissions, changement de destination… Ce phénomène doit donc être pris en compte lorsque l'on parle d'aménagement, au même titre que celui du desserrement des ménages.

Afin de prendre en compte ce phénomène, nous retiendrons un taux de renouvellement du parc annuel de 0,1% sur la période 2021-2035 (soit 14 ans) :

Nombre de logements en 2021	x taux de renouvellement du parc x période retenue	= nombre de logements nécessaires pour prendre en compte ce phénomène
2 183	x 0,1% x 14	**= 31**

Il est donc nécessaire d'ajouter 31 logements pour prendre en compte ce phénomène.

Cela nous conduit donc à la production de 257 logements pour permettre un maintien de la population, prenant en compte le phénomène de desserrement des ménages et de renouvellement du parc.

2. *Diagnostic foncier et capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis*

a. *Méthodologie*

La zone urbaine a été déterminée à travers la définition de la partie actuellement urbanisée (PAU). C'est seulement si les potentialités sont insuffisantes au sein de cette PAU que des secteurs d'extension peuvent être déterminés.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

La PAU 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.

Ainsi, un terrain situé en partie boisée, à 2,5km du bourg et 500 mètres d'un hameau, séparé des bâtiments dont la proximité est invoquée par une route départementale et par une distance de 300 mètres, se trouve hors de la partie actuellement urbanisée (CAA Bordeaux 17 décembre 2007 M. André X). De même, une parcelle contiguë à une vaste zone naturelle en partie boisée et vierge de toute construction occupe un secteur nettement différent de ceux précédemment urbanisés ou en voie d'urbanisation (CAA Nancy 8 novembre 2007 M. Jean-Louis X).

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).

Pour Dechy, la délimitation de la zone constructible repose sur les principes suivants :

- **Reprise du tissu urbain dense** : la zone constructible se limite au tissu urbain dense et ne reprend pas l'habitat dispersé.
- **Prise en compte des coupures d'urbanisation** : la largeur maximale d'une dent creuse est limitée à 60 mètres linéaires. Au-delà, la parcelle est considérée comme une coupure d'urbanisation.
- **Prise en compte de la desserte par les réseaux** : les terrains non desservis ne sont pas repris en zone constructible.
- **Limiter l'étalement urbain** : la limite de la zone urbaine s'arrête à la dernière habitation, même si des constructions sont présentes en vis à vis.
- **Principe de densification** : une potentialité est comptabilisée pour 15 à 20 mètres de façade, en cohérence avec la typomorphologie urbaine existante.
- **Prise en compte des jardins** : potentialités comptabilisées si accès à la rue, façade supérieure à 20m et superficie supérieure à 500m^2.

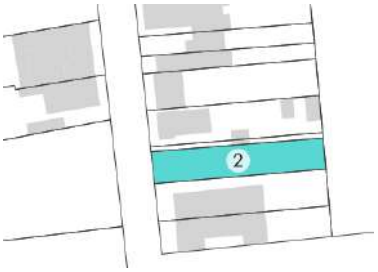
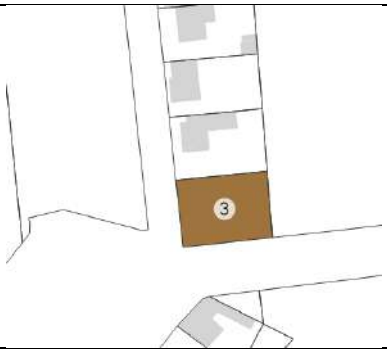
Les gisements fonciers disponibles sont identifiés ci-après.

b. *Identification des espaces disponibles en trame urbaine*

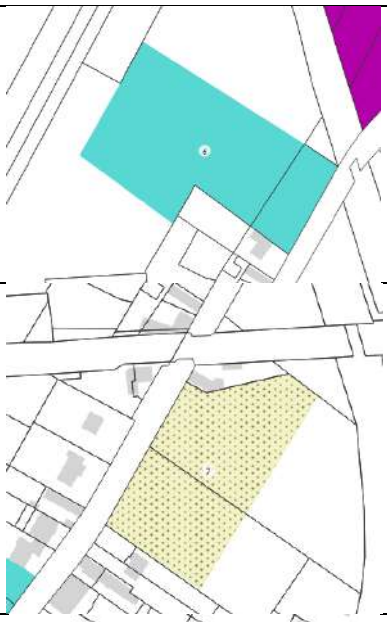
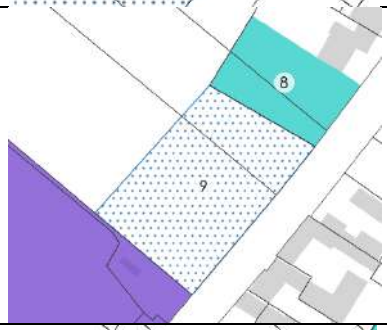
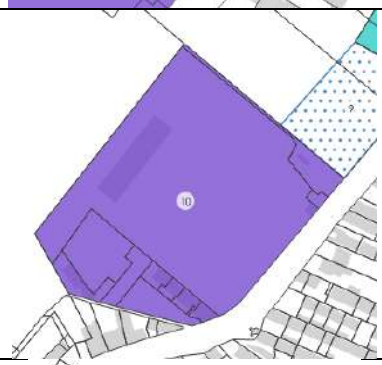
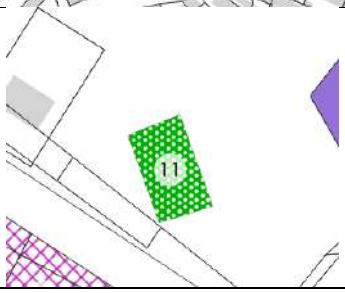
Les photos proviennent du travail de terrain réalisé par Urbycom. Les espaces non photographiés par le bureau d'études seront illustrés via Google Maps. Cet élément sera inscrit pour les espaces concernés.

[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.

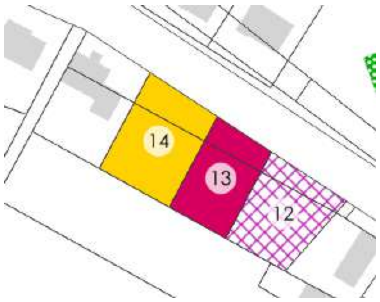
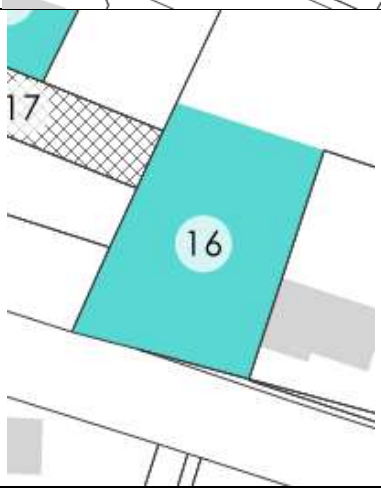
Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Identification	Etude de densification	Vue Google Maps
L'espace identifié n°1 (1997,74 m²) est un **jardin**. Cependant, aucune potentialité n'a été retenue dès lors que cet espace est fortement éloigné de la centralité.		 *Google Maps juillet 2023*
L'espace identifié n°2 (406,79 m²) est un **jardin**. Cependant, aucune potentialité n'a été retenue dès lors que cet espace est fortement éloigné de la centralité, qu'il dispose d'une façade de 8,79 m² et dispose d'une superficie en-deçà de celle retenue dans la méthodologie.		 *Google Maps juillet 2023*
L'espace identifié n°3 (541,74 m²) est une **friche bâtie**. Aucune potentialité n'a été retenue dès lors qu'elle fait l'objet d'une rénovation.		
Les espaces identifiés n°4 (14541,29 m²) et n°5 (2077,16 m²) sont des **espaces occupés**. En effet, on recense, sur l'espace n°4, un parc électrique. Sur l'espace n°5, des pylônes électriques sont présents dans la parcelle, ne permettant pas la construction. Dès lors, aucune potentialité n'a été retenue.		 

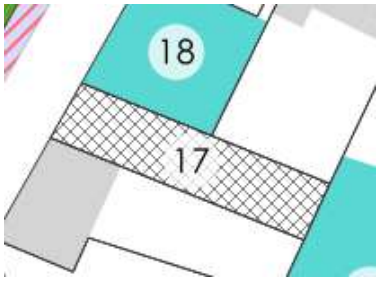
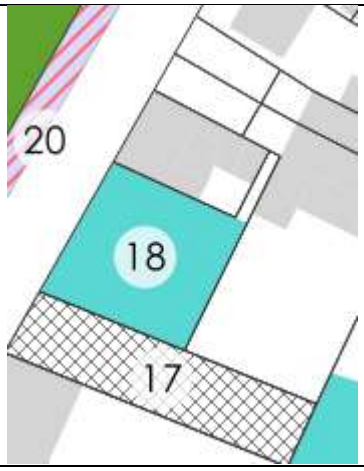
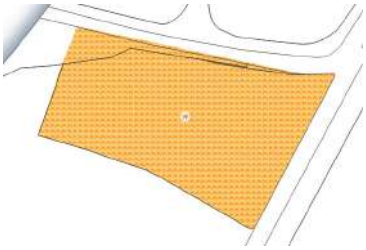
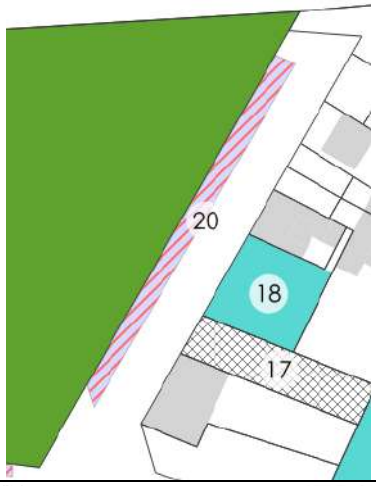
Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

L'espace identifié n°6 (10602,17 m²) est un **jardin ouvrier**. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *Google Maps juillet 2023*
L'espace identifié n°7 (6262,06 m²) est une **coupure urbaine**. Elle présente une façade de 84,82m, aucune potentialité n'a donc été retenue.		
L'espace identifié n°8 (1005,01 m²) est un **jardin**. **Une potentialité** a été retenue, dès lors qu'il dispose d'une façade suffisante (24,26m), d'une superficie supérieure à celle retenue dans la méthodologie et d'un accès à la voie.		 *Google Maps juillet 2023*
L'espace identifié n°9 (2292,34 m²) est concerné par un **risque d'inondation**. Il s'agit d'un ancien terrain de paintball et un étang est présent dans le fond de la parcelle. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		
L'espace identifié n°10 (11687,98 m²) est une **entreprise**. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		
L'espace identifié n°11 (341,90 m²) est un **terrain de sport**. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		

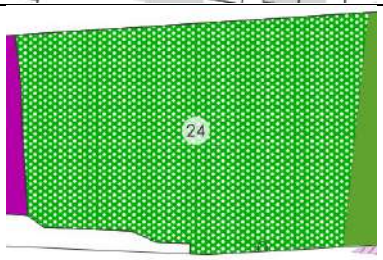
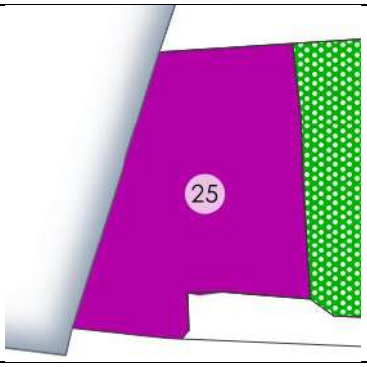
Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

<table>
<tr>
<td>L’espace identifié n°12 (522,95 m²) est concerné par un permis de construire (1 logement), celui-ci est désormais réalisé. Aucune potentialité n’a donc été retenue.</td>
<td rowspan="3">
</td>
<td>
Google Maps juillet 2023</td>
</tr>
<tr>
<td>L’espace identifié n°13 (452,33 m²) est construit. Aucune potentialité n’a donc été retenue.</td>
<td>
Google Maps juillet 2023</td>
</tr>
<tr>
<td>L’espace identifié n°14 (593,95 m²) est une dent creuse. Une potentialité a été retenue dès lors qu’il dispose d’une façade de 21,30m, d’une superficie supérieure à celle retenue dans la méthodologie et d’un accès à la voie.</td>
<td>
Google Maps juillet 2023</td>
</tr>
<tr>
<td>L’espace identifié n°15 (198,26 m²) est un accès privé communal permettant l’entretien du parc. Aucune potentialité n’a donc été retenue.</td>
<td>
</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>L’espace identifié n°16 (869,28 m²) est un jardin. Une potentialité a été retenue dès lors qu’il dispose d’une façade de 26,52 m, d’une superficie supérieure à celle retenue dans la méthodologie et d’un accès à la voie.</td>
<td>
</td>
<td></td>
</tr>
</table>

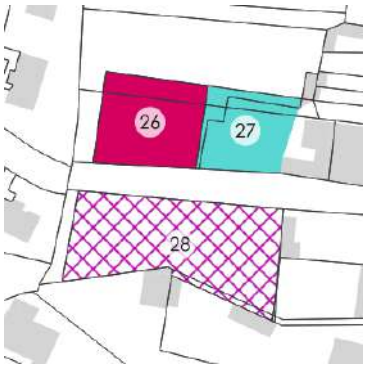
Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

L'espace identifié n°17 (365,80 m²) est un **accès** en impasse, permettant de rejoindre le parc. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *Google Maps juillet 2023*
L'espace identifié n°18 (383,81 m²) est un **jardin**. Aucune potentialité n'a été retenue dès lors qu'il dispose d'une surface en-deçà de celle retenue dans la méthodologie.		 *Google Maps juillet 2023*
L'espace identifié n°19 (24464,12 m²) est un **centre équestre**. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		
L'espace identifié n°20 (330,35 m²) est un **parking**. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *Google Maps juillet 2023*
L'espace identifié n°21 (14247,64 m²) est un **espace vert**. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *Google Maps juillet 2023*

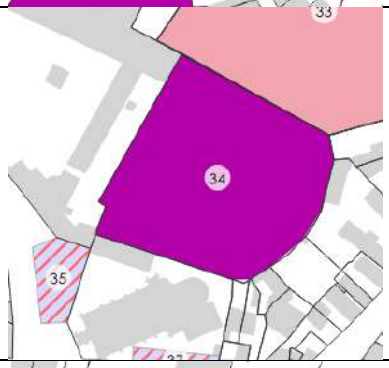
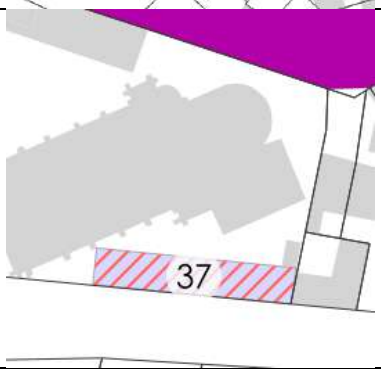
Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

L'espace identifié n°22 (488,91 m²) est un **parking**. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *Google Maps juillet 2023*
L'espace identifié n°23 (437,80 m²) est **en cours de construction**. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		
L'espace identifié n°24 (6291,30 m²) est un **terrain de sport**. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		
L'espace identifié n°25 (2137,18 m²) est un **terrain occupé** par une aire d'accueil des gens du voyage. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *Google Maps juillet 2023*

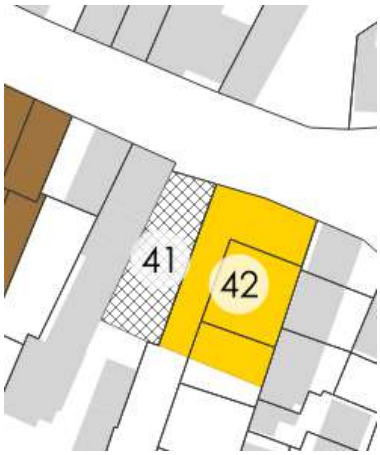
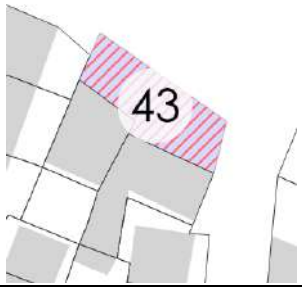
Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

L'espace identifié n°26 (605,25 m²) est **construit**. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *Google Maps juillet 2023*
L'espace identifié n°27 (474,03 m²) est un **jardin**. **Une potentialité** a été retenu dès lors qu'il dispose d'une façade de 21,91m, qu'il dispose d'une superficie cohérente avec celle retenue dans la méthodologie et qu'il dispose d'un accès à la voie.		 *Google Maps juillet 2023*
L'espace identifié n°28 (1217,37 m²) est concerné par un **permis de construire** pour 3 logements. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		
L'espace identifié n°29 (296,18 m²) est un **accès** à une habitation. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *Google Maps juillet 2023*
L'espace identifié n°30 (246,62 m²) est un **accès** à une habitation. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *Google Maps juillet 2019*
L'espace identifié n°31 (299,08 m²) est un **parking**. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		

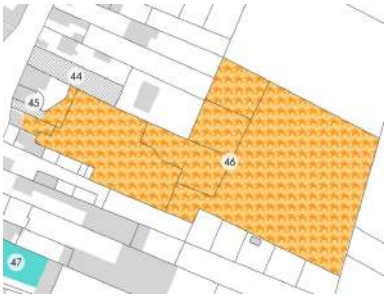
Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

L'espace identifié n°32 (1837,48 m²) est un **jardin** public en lien avec la Ferme Jacquart. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *Google Maps juillet 2023*
L'espace identifié n°33 (5932 m²) est identifié comme **projet éventuel** petite enfance, en lien avec la Ferme Jacquart. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *Google Maps juillet 2019*
L'espace identifié n°34 (4089,73 m²) est un **terrain occupé** par un verger ainsi qu'un cabinet médical, en lien avec la Ferme Jacquart. Aucune potentialité n'a donc été retenue. L'espace identifié n°35 (412,61 m²) est un **parking**. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *Google Maps juillet 2023*
L'espace identifié n°36 (123,74 m²) est une **friche bâtie**. Aucune potentialité n'a été retenue dès lors que cet espace a été englobé dans une zone de développement communal.		
L'espace identifié n°37 (159,19 m²) est un **parking**. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		

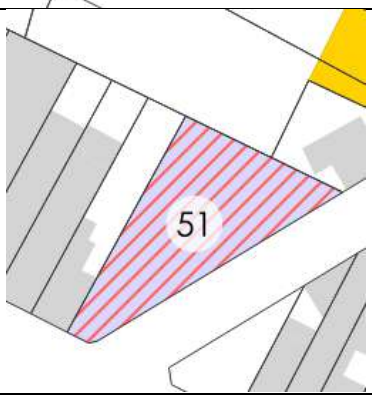
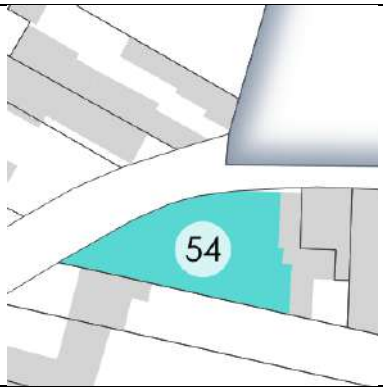
Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

<table>
<tr><td>L’espace identifié n°38 (259,17 m²) est un espace vert. Aucune potentialité n’a donc été retenue.</td><td rowspan="2">
</td><td>
Google Maps juillet 2023</td></tr>
<tr><td>L’espace identifié n°39 (484,06 m²) est un parking. Aucune potentialité n’a donc été retenue.</td><td></td></tr>
<tr><td>L’espace identifié n°40 (1207,08 m²) est une friche bâtie. Aucune potentialité n’a été retenue dès lors que cet espace a été englobé dans une zone de développement communal.</td><td>
</td><td></td></tr>
<tr><td>L’espace identifié n°41 (167,99 m²) est un accès. Aucune potentialité n’a donc été retenue.</td><td rowspan="2">
</td><td>
Google Maps juillet 2023</td></tr>
<tr><td>L’espace identifié n°42 (348,68 m²) est une dent creuse. Une potentialité a été retenue dès lors qu’il dispose d’une façade de 14,48 m.</td><td>
Google Maps juillet 2023</td></tr>
<tr><td>L’espace identifié n°43 (104,12 m²) est un parking. Aucune potentialité n’a donc été retenue.</td><td>
</td><td>
Google Maps juillet 2023</td></tr>
</table>

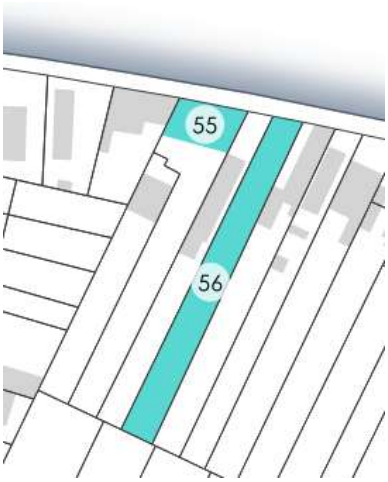
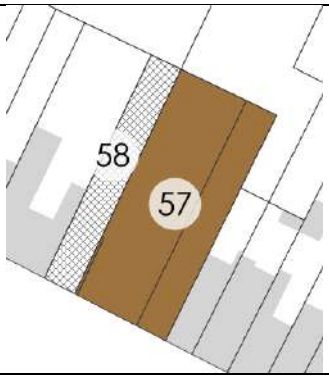
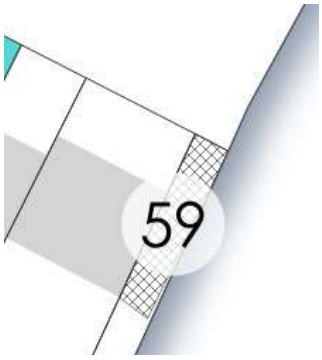
Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

L'espace identifié n°44 (446,79 m²) est un **accès**. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *Google Maps juin 2023*
L'espace identifié n°45 (63,65 m²) est un **accès** au centre équestre. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		
L'espace identifié n°46 (7894,60 m²) est un **centre équestre**. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		
L'espace identifié n°47 (391,90 m²) est un **jardin** devant une habitation. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *Google Maps juin 2023*
L'espace identifié n°48 (227,98 m²) est un **jardin**. Aucune potentialité n'a été retenue dès lors qu'il dispose d'une superficie en-deçà de celle retenue dans la méthodologie.		 *Google Maps juin 2023*
L'espace identifié n°49 (170,06 m²) est un **accès** à une habitation. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *Google Maps juin 2023*

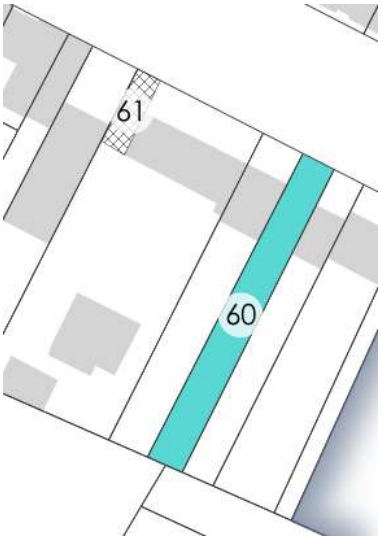
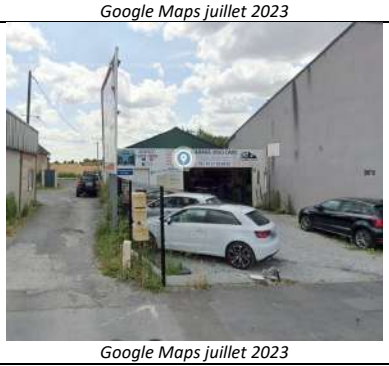
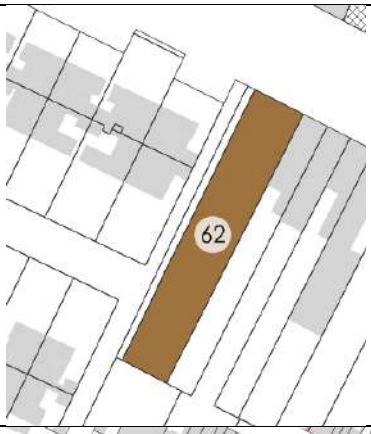
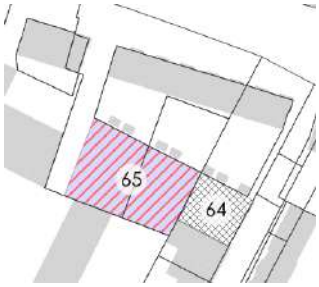
Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

L'espace identifié n°50 (77,30 m²) est un **parking**. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *Google Maps juillet 2023*
L'espace identifié n°51 (511,14 m²) est un **parking**. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *Google Maps juillet 2019*
L'espace identifié n°52 (293,25 m²) est une **dent creuse**. **Une potentialité** a été retenue dès lors qu'il dispose d'une façade de 17,08 m.		 *Google Maps juillet 2023*
L'espace identifié n°53 (177,17 m²) est un **jardin**. Aucune potentialité n'a été retenue dès lors qu'il dispose d'une superficie en-deçà de celle retenue dans la méthodologie.		 *Google Maps juillet 2023*
L'espace identifié n°54 (369,04 m²) est un **jardin**. Aucune potentialité n'a été retenue dès lors qu'il dispose d'une superficie en-deçà de celle retenue dans la méthodologie.		 *Google Maps juillet 2023*

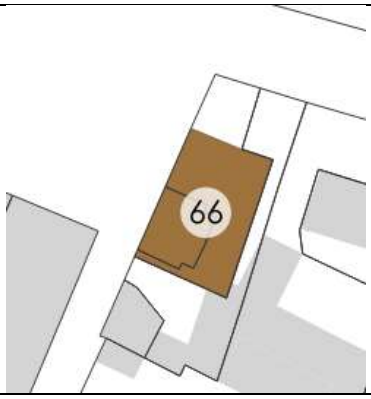
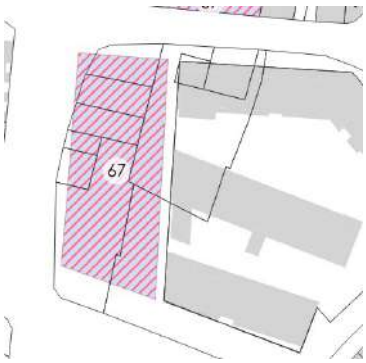
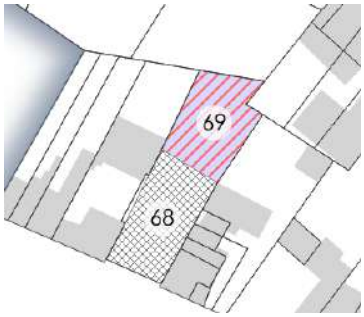
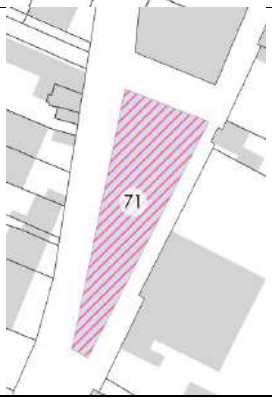
Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

<table>
<tr>
<td>L’espace identifié n°55 (139,48 m²) est un jardin devant une habitation. Aucune potentialité n’a donc été retenue.</td>
<td rowspan="2">
</td>
<td>
Google Maps juillet 2019</td>
</tr>
<tr>
<td>L’espace identifié n°56 (531,03 m²) est un jardin comprenant une habitation. Aucune potentialité n’a donc été retenue.</td>
<td>
Google Maps juillet 2019</td>
</tr>
<tr>
<td>L’espace identifié n°57 (644,56 m²) est une friche bâtie. Aucune potentialité n’a été retenue dès lors que la construction semble être en cours de rénovation.</td>
<td rowspan="2">
</td>
<td rowspan="2">
Google Maps juillet 2023</td>
</tr>
<tr>
<td>L’espace identifié n°58 (207,21 m²) est un accès permettant d’accéder à un espace de stationnement sur l’arrière.</td>
</tr>
<tr>
<td>L’espace identifié n°59 (43,43 m²) est un accès à une habitation. Aucune potentialité n’a donc été retenue.</td>
<td>
</td>
<td>
Google Maps juillet 2023</td>
</tr>
</table>

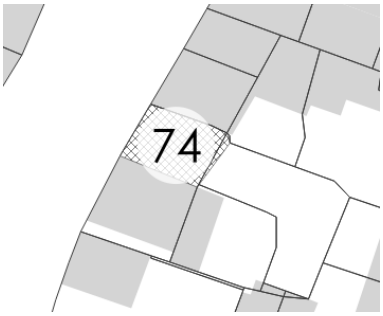
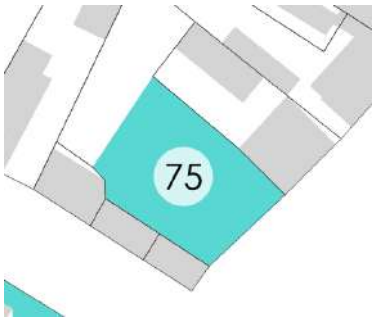
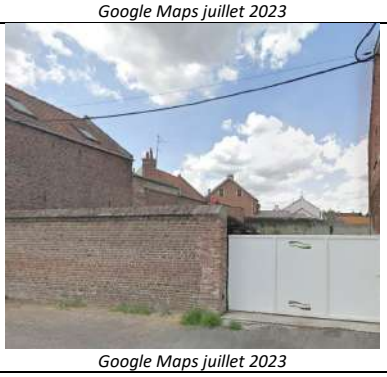
Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

<table>
<tr><td>L’espace identifié n°60 (387,14 m²) est un jardin. Aucune potentialité n’a été retenue dès lors qu’il dispose d’une superficie en-deçà de celle retenue dans la méthodologie.</td><td rowspan="2">
</td><td>
Google Maps juillet 2023</td></tr>
<tr><td>L’espace identifié n°61 (65,98 m²) est un parking. Aucune potentialité n’a donc été retenue.</td><td>
Google Maps juillet 2023</td></tr>
<tr><td>L’espace identifié n°62 (722,58 m²) est une friche bâtie. Aucune potentialité n’a été retenue dès lors que la commune souhaiterait opérer une sortie éventuelle pour un projet de développement communal.</td><td>
</td><td>
Google Maps juillet 2023</td></tr>
<tr><td>L’espace identifié n°63 (9141,61 m²) est une friche économique. Une autorisation d’urbanisme a été délivrée pour la réalisation de 50 logements.</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>L’espace identifié n°64 (199,88 m²) est un accès. Aucune potentialité n’a donc été retenue.</td><td rowspan="2">
</td><td rowspan="2">
Google Maps juillet 2023</td></tr>
<tr><td>L’espace identifié n°65 (581,89 m²) est un parking. Aucune potentialité n’a donc été retenue.</td></tr>
</table>

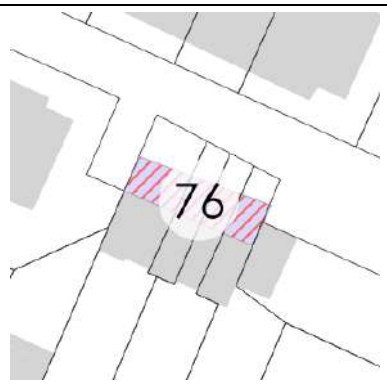
Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

L'espace identifié n°66 (329,10 m²) est une **friche bâtie**. A noter que la commune a procédé à sa démolition et envisage la réalisation d'un parking pour le personnel de la mairie. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		
L'espace identifié n°67 (1768,66 m²) est un **parking**. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *Google Maps juillet 2023*
L'espace identifié n°68 (372,19 m²) est un **accès**. Aucune potentialité n'a donc été retenue. L'espace identifié n°69 (339,66 m²) est un **parking**. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *Google Maps juin 2023*
L'espace identifié n°70 (364,16 m²) est un **parking**. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		
L'espace identifié n°71 (1141,37 m²) est un **parking**. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

L'espace identifié n°72 (98,37 m²) est un **jardin**. Aucune potentialité n'a été retenue dès lors qu'il dispose d'une superficie en-deçà de celle retenue dans la méthodologie.		 *Google Maps juillet 2023*
L'espace identifié n°73 (72,85 m²) est un **accès**. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *Google Maps juillet 2023*
L'espace identifié n°74 (61,71 m²) est un **accès** à une habitation. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *Google Maps juillet 2023*
L'espace identifié n°75 (377,11 m²) est un **jardin**. Aucune potentialité n'a été retenue dès lors qu'il dispose d'une superficie en-deçà de celle retenue dans la méthodologie.		 *Google Maps juillet 2023*

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

<table>
<tr>
<td>L’espace identifié n°76 (62,65 m²) est un parking. Aucune potentialité n’a donc été retenue.</td>
<td rowspan="5">


</td>
<td>

Google Maps juillet 2023</td>
</tr>
<tr>
<td>L’espace identifié n°77 (297,95 m²) est un jardin. Aucune potentialité n’a été retenue dès lors qu’il dispose d’une superficie en-deçà de celle retenue dans la méthodologie.</td>
<td>

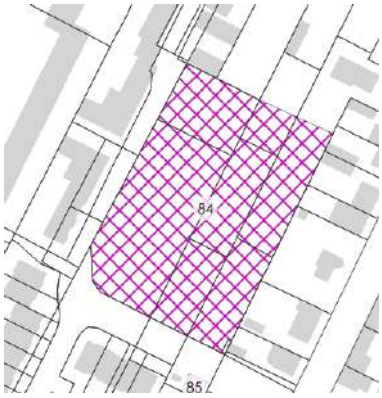
Google Maps juillet 2023</td>
</tr>
<tr>
<td>L’espace identifié n°78 (220,86 m²) est un jardin. Aucune potentialité n’a été retenue dès lors qu’il dispose d’une superficie en-deçà de celle retenue dans la méthodologie.</td>
<td>

Google Maps juillet 2023</td>
</tr>
<tr>
<td>L’espace identifié n°79 (931,56 m²) est un accès et parking. Aucune potentialité n’a donc été retenue.</td>
<td>

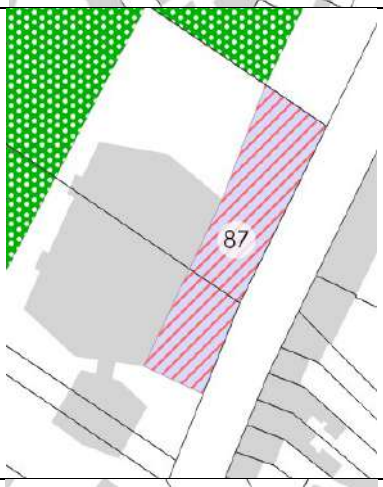
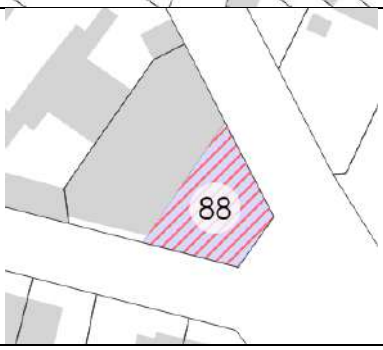
Google Maps juillet 2023</td>
</tr>
<tr>
<td>L’espace identifié n°80 (452,83 m²) est un jardin. Aucune potentialité n’a été retenue dès lors qu’il dispose d’une superficie en-deçà de celle retenue dans la méthodologie et qu’il se trouve devant une habitation.</td>
<td>

Google Maps juillet 2023</td>
</tr>
</table>

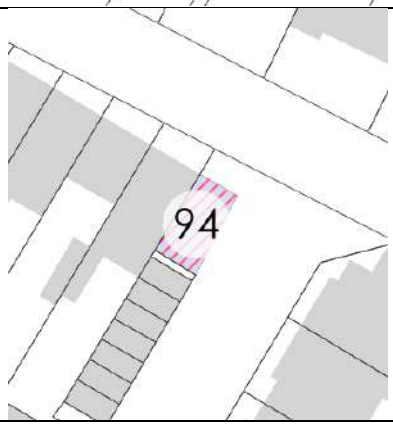
Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

<table>
<tr>
<td>L’espace identifié n°81 (440,78 m²) est construit. Aucune potentialité n’a donc été retenue.</td>
<td rowspan="2">
</td>
<td>
Google Maps juillet 2023</td>
</tr>
<tr>
<td>L’espace identifié n°82 (403,24 m²) est concerné par un permis de construire. La construction est en cours de réalisation. Aucune potentialité n’a donc été retenue.</td>
<td>
Google Maps juillet 2023</td>
</tr>
<tr>
<td>L’espace identifié n°83 (595,63 m²) est concerné par un permis de construire. La construction est en cours de réalisation. Aucune potentialité n’a donc été retenue.</td>
<td>
</td>
<td>
Google Maps juillet 2023</td>
</tr>
<tr>
<td>L’espace identifié n°84 (5029,64 m²) est concerné par un permis de construire, permettant la réalisation de 40 logements.</td>
<td rowspan="2">
</td>
<td>
Google Maps juillet 2023</td>
</tr>
<tr>
<td>L’espace identifié n°85 (49,04 m²) est un parking. Aucune potentialité n’a donc été retenue.</td>
<td>
Google Maps juillet 2023</td>
</tr>
</table>

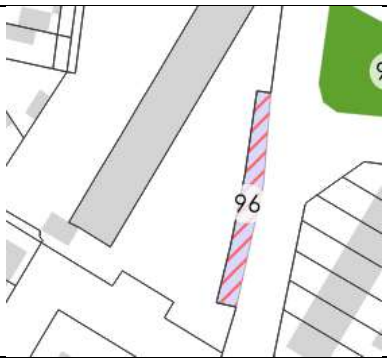
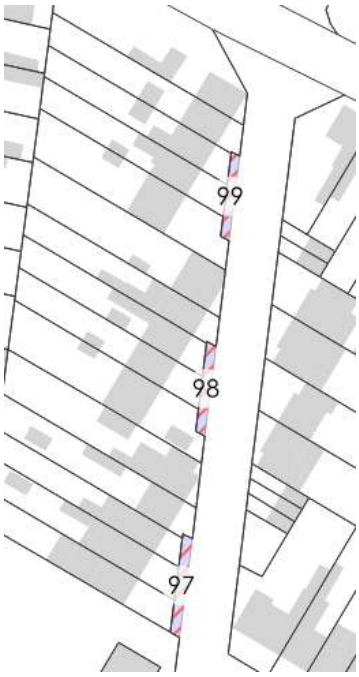
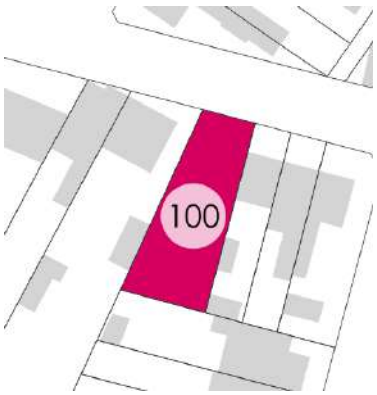
Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

L'espace identifié n°86 (2929,37 m²) est un **terrain attenant à l'exploitation** agricole. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *Google Maps juillet 2023*
L'espace identifié n°87 (840,02 m²) est un **parking**. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		
L'espace identifié n°88 (260,46 m²) est un **parking**. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *Google Maps juillet 2023*
L'espace identifié n°89 (866,73 m²) est un **jardin**. **Une potentialité** a été retenue dès lors qu'il dispose d'une façade de 61,64m, d'une superficie supérieure à celle retenue dans la méthodologie et d'un accès à la voie.		 *Google Maps juin 2023*
L'espace identifié n°90 (164,61 m²) est un **espace vert**. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *Google Maps juin 2023*

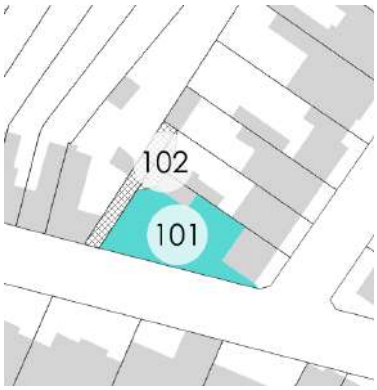
Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

L'espace identifié n°91 (5458,29 m²) est un **terrain de sport**. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *Google Maps juin 2023*
L'espace identifié n°92 (606,36 m²) est un **parking**. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *Google Maps juin 2023*
L'espace identifié n°93 (12886,94 m²) recense des **jardins** partagés. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *Google Maps juin 2023*
L'espace identifié n°94 (57,62 m²) est un **parking**. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *Google Maps juin 2023*
L'espace identifié n°95 (543,61 m²) est un **espace vert**. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *Google Maps juin 2023*

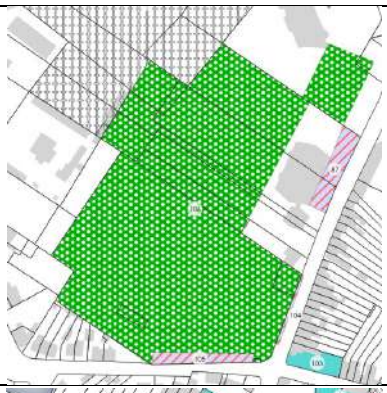
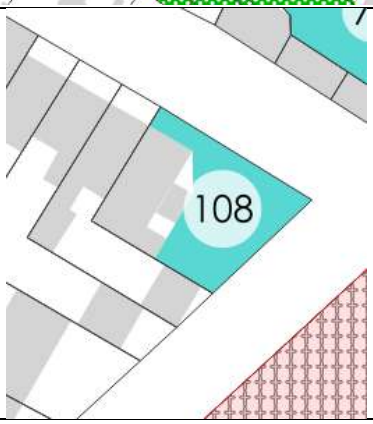
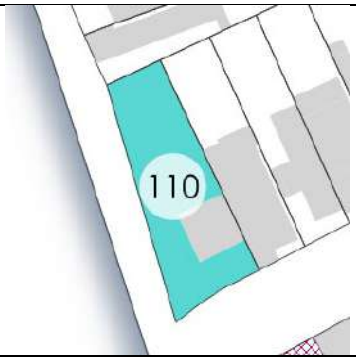
Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

<table>
<tr>
<td>L’espace identifié n°96 (171,39 m²) est un parking. Aucune potentialité n’a donc été retenue.</td>
<td>
</td>
<td>
Google Maps juin 2023</td>
</tr>
<tr>
<td>L’espace identifié n°97 (41,56 m²) est un parking. Aucune potentialité n’a donc été retenue.</td>
<td rowspan="3">
</td>
<td>
Google Maps juin 2023</td>
</tr>
<tr>
<td>L’espace identifié n°98 (36,74 m²) est un parking. Aucune potentialité n’a donc été retenue.</td>
<td>
Google Maps juin 2023</td>
</tr>
<tr>
<td>L’espace identifié n°99 (31,69 m²) est un parking. Aucune potentialité n’a donc été retenue.</td>
<td>
Google Maps juin 2023</td>
</tr>
<tr>
<td>L’espace identifié n°100 (346,60 m²) est construit. Aucune potentialité n’a donc été retenue.</td>
<td>
</td>
<td>
Google Maps juillet 2023</td>
</tr>
</table>

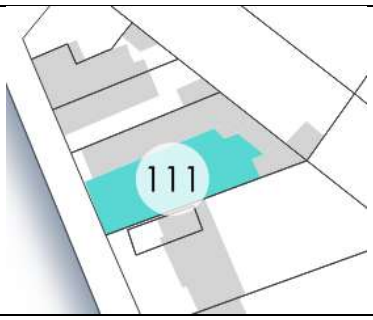
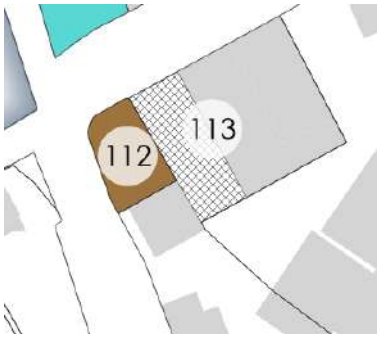
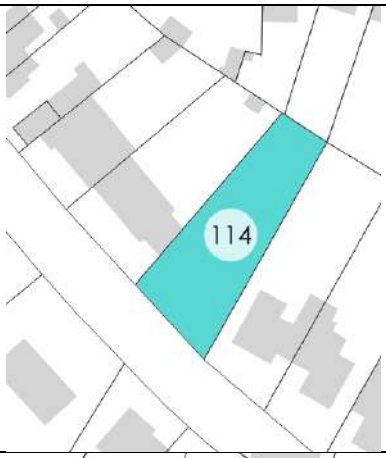
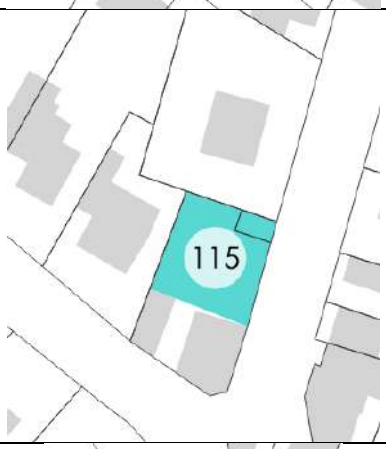
Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

<table>
<tr>
<td>L’espace identifié n°101 (240,94 m²) est un jardin. Aucune potentialité n’a été retenue dès lors qu’il dispose d’une superficie en-deçà de celle retenue dans la méthodologie.</td>
<td rowspan="2">
</td>
<td>
Google Maps juin 2023</td>
</tr>
<tr>
<td>L’espace identifié n°102 (85,41 m²) est un accès. Aucune potentialité n’a donc été retenue.</td>
<td>
Google Maps juin 2023</td>
</tr>
<tr>
<td>L’espace identifié n°103 (513,23 m²) est un jardin. Une potentialité a été retenue dès lors qu’il dispose d’une façade de 39,29m, d’une superficie supérieure à celle retenue dans la méthodologie et d’un accès à la voie.</td>
<td>
</td>
<td>
Google Maps juin 2023</td>
</tr>
<tr>
<td>L’espace identifié n°104 (104,57 m²) est un parking. Aucune potentialité n’a donc été retenue.</td>
<td rowspan="2">
</td>
<td>
Google Maps juillet 2023</td>
</tr>
<tr>
<td>L’espace identifié n°105 (578,53 m²) est un parking. Aucune potentialité n’a donc été retenue.</td>
<td>
Google Maps juin 2023</td>
</tr>
</table>

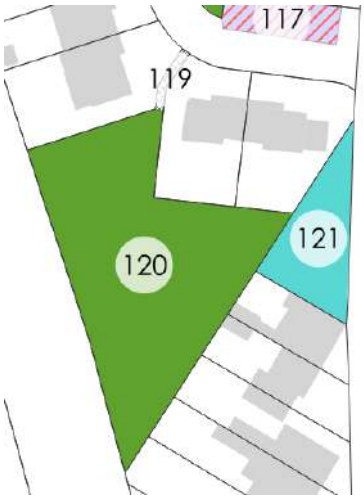
Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

L'espace identifié n°106 (30758,87 m²) est un **terrain de sport**. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		
L'espace identifié n°107 (19499,78 m²) est un **cimetière**. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *Google Maps juillet 2023*
L'espace identifié n°108 (238,02 m²) est un **jardin**. Aucune potentialité n'a été retenue dès lors qu'il dispose d'une superficie en-deçà de celle retenue dans la méthodologie.		 *Google Maps juillet 2023*
L'espace identifié n°109 (479,26 m²) est un **jardin**. Aucune potentialité n'a été retenue dès lors qu'il dispose d'une superficie en-deçà de celle retenue dans la méthodologie.		 *Google Maps juillet 2023*
L'espace identifié n°110 (378,54 m²) est un **jardin**. Aucune potentialité n'a été retenue dès lors qu'il dispose d'une superficie en-deçà de celle retenue dans la méthodologie.		 *Google Maps juillet 2023*

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

L'espace identifié n°111 (195,49 m²) est un **jardin**. Aucune potentialité n'a été retenue dès lors qu'il dispose d'une superficie en-deçà de celle retenue dans la méthodologie.		 *Google Maps juillet 2023*
L'espace identifié n°112 (173,88 m²) est une **friche bâtie**. Cependant, aucune potentialité n'a été retenue dès lors que celle-ci est reprise au sein d'un projet de développement communal. L'espace identifié n°113 (232,49 m²) est un **accès**. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *Google Maps juillet 2023*
L'espace identifié n°114 (696,25 m²) est un **jardin**. **Une potentialité** a été retenue dès lors qu'il dispose d'une façade de 20m, d'une superficie supérieure à celle retenue dans la méthodologie et d'un accès à la voie.		 *Google Maps juillet 2023*
L'espace identifié n°115 (298 m²) est un **jardin**. Aucune potentialité n'a été retenue dès lors qu'il dispose d'une superficie en-deçà de celle retenue dans la méthodologie.		 *Google Maps juillet 2023*
L'espace identifié n°116 (198,98 m²) est un **jardin**. Aucune potentialité n'a été retenue dès lors qu'il dispose d'une superficie en-deçà de celle retenue dans la méthodologie.		 *Google Maps juillet 2023*

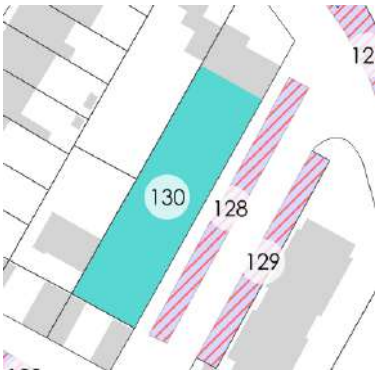
Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

<table>
<tr>
<td>L’espace identifié n°117 (139,10 m²) est un parking. Aucune potentialité n’a donc été retenue.</td>
<td rowspan="2">
</td>
<td>
Google Maps juillet 2023</td>
</tr>
<tr>
<td>L’espace identifié n°118 (440,65 m²) est un espace vert, et permet l’accès aux habitations. Aucune potentialité n’a donc été retenue.</td>
<td>
Google Maps juillet 2023</td>
</tr>
<tr>
<td>L’espace identifié n°119 (19,33 m²) est un accès. Aucune potentialité n’a donc été retenue.</td>
<td rowspan="3">
</td>
<td rowspan="2">
Google Maps juillet 2023</td>
</tr>
<tr>
<td>L’espace identifié n°120 (1408,94 m²) est un espace vert. Aucune potentialité n’a donc été retenue.</td>
</tr>
<tr>
<td>L’espace identifié n°121 (312,37 m²) est un jardin. Aucune potentialité n’a été retenue dès lors qu’il dispose d’une superficie en-deçà de celle retenue dans la méthodologie.</td>
<td>
Google Maps juillet 2023</td>
</tr>
</table>

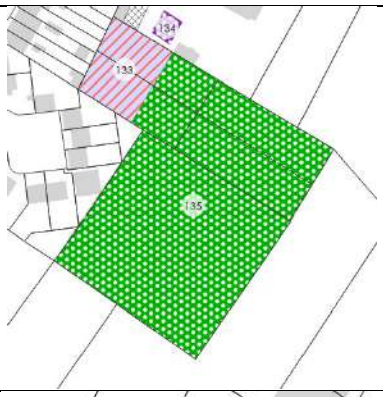
Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

L'espace identifié n°122 (99,22 m²) est un **parking**. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *Google Maps juillet 2023*
L'espace identifié n°123 (895,83 m²) est un **jardin**. **Une potentialité** a été retenue dès lors qu'il dispose d'une façade de 27,48m, d'une superficie supérieure à celle retenue dans la méthodologie, et d'un accès à la voie.		
L'espace identifié n°124 (502,17 m²) est une **dent creuse**. La parcelle a fait l'objet d'une division en 4 lots dont 1 est construit. On retiendra donc ici **3 potentialités.**		 *Google Maps juillet 2023*
L'espace identifié n°125 (61,36 m²) est un **parking**. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *Google Maps juillet 2023*
L'espace identifié n°126 (5566,55 m²) est un **terrain de sport**. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		
L'espace identifié n°127 (401,73 m²) est un **parking**. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *Google Maps juin 2023*

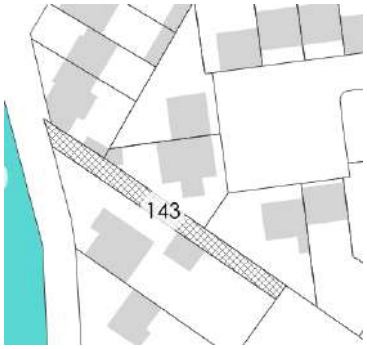
Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

<table>
<tr>
<td>L’espace identifié n°128 (310,83 m²) est un parking. Aucune potentialité n’a donc été retenue.</td>
<td rowspan="3">
</td>
<td>
Google Maps juillet 2023</td>
</tr>
<tr>
<td>L’espace identifié n°129 (253,98 m²) est un parking. Aucune potentialité n’a donc été retenue.</td>
<td>
Google Maps juillet 2023</td>
</tr>
<tr>
<td>L’espace identifié n°130 (936,92 m²) correspond à deux jardins en long, accolés. Aucune potentialité n’a donc été retenue.</td>
<td>
Google Maps juillet 2023</td>
</tr>
<tr>
<td>L’espace identifié n°131 (135,13 m²) est un parking. Aucune potentialité n’a donc été retenue.</td>
<td rowspan="4">
</td>
<td>
Google Maps juillet 2023</td>
</tr>
<tr>
<td>L’espace identifié n°132 (347,89 m²) est un accès. Aucune potentialité n’a donc été retenue.</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>L’espace identifié n°133 (1236,65 m²) est un parking. Aucune potentialité n’a donc été retenue.</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>L’espace identifié n°134 (132,48 m²) est une aire de jeux. Aucune potentialité n’a donc été retenue.</td>
<td></td>
</tr>
</table>

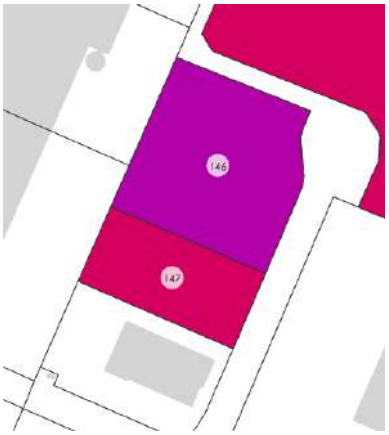
Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

L'espace identifié n°135 (10088,37 m²) est un **terrain de sport**. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *Google Maps juillet 2023*
L'espace identifié n°136 (392,97 m²) est un **parking**. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *Google Maps juillet 2023*
L'espace identifié n°137 (260,88 m²) est un **parking**. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *Google Maps juillet 2023*
L'espace identifié n°138 (943,65 m²) est un **espace vert**. Aucune potentialité n'a donc été retenue. L'espace identifié n°139 (384,88 m²) est un **parking**. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *Google Maps juillet 2023*

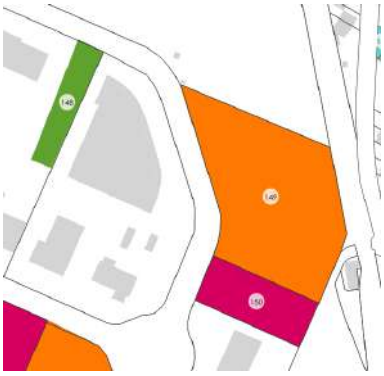
Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

L'espace identifié n°140 (123,68 m²) est un **jardin**. Aucune potentialité n'a été retenue dès lors qu'il dispose d'une superficie en-deçà de celle retenue dans la méthodologie.		 *Google Maps juillet 2023*
L'espace identifié n°141 (119,52 m²) est un **jardin**. Aucune potentialité n'a été retenue dès lors qu'il dispose d'une superficie en-deçà de celle retenue dans la méthodologie.		 *Google Maps juillet 2023*
L'espace identifié n°142 (251,80 m²) est un **jardin**. Aucune potentialité n'a été retenue dès lors qu'il dispose d'une superficie en-deçà de celle retenue dans la méthodologie.		 *Google Maps juin 2023*
L'espace identifié n°143 (271,72 m²) est un **accès**. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *Google Maps juin 2023*

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

L'espace identifié n°144 (670,43 m²) est un **jardin**. **Une potentialité** a été retenue dès lors qu'il dispose d'une façade de 14,02 m, d'une superficie supérieure à celle retenue dans la méthodologie et d'un accès à la voie.		 *Google Maps juin 2023*
L'espace identifié n°145 (20865,68 m²) est **construit** (station de lavage et parking). Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *Google Maps juin 2023*
L'espace identifié n°146 (5955,55 m²) est un **terrain occupé**. Celui-ci a été acheté par le groupe Lempereur pour y stationner des véhicules. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *Google Maps juin 2023*
L'espace identifié n°147 (3077,42 m²) est **construit** (pièces automobiles). Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *Google Maps juin 2023*

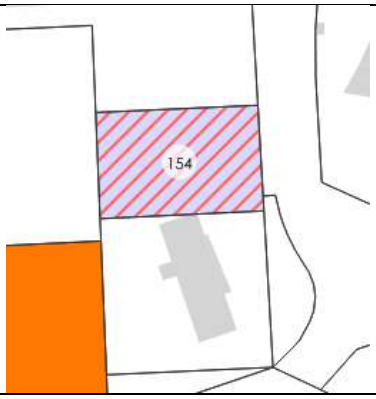
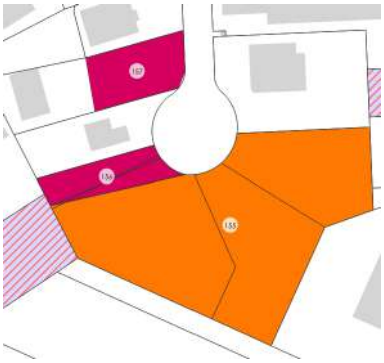
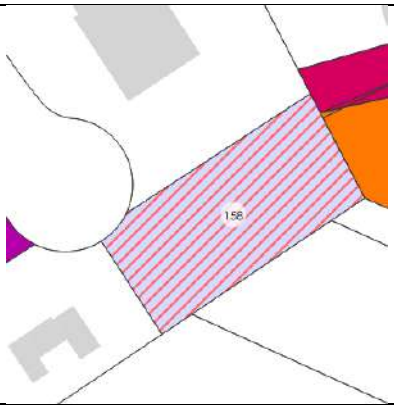
Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

<table>
<tr>
<td>L’espace identifié n°148 (1406,60 m²) est un espace vert faisant office de bassin de rétention. Aucune potentialité n’a donc été retenue.</td>
<td rowspan="3"></td>
<td>
Google Maps juillet 2023</td>
</tr>
<tr>
<td>L’espace identifié n°149 (9167,60 m²) est une dent creuse économique. Aucune potentialité n’a donc été retenue.</td>
<td>
Google Maps juillet 2023</td>
</tr>
<tr>
<td>L’espace identifié n°150 (2456,04 m²) est construit (contrôle technique). Aucune potentialité n’a donc été retenue.</td>
<td>

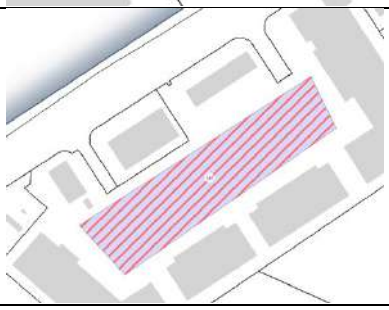
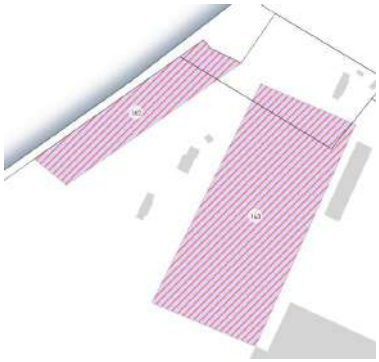
Google Maps juin 2023</td>
</tr>
<tr>
<td>L’espace identifié n°151 (8178,26 m²) est construit. Aucune potentialité n’a donc été retenue.</td>
<td rowspan="3"></td>
<td rowspan="2">

La vue aérienne permet de faire apparaître la construction</td>
</tr>
<tr>
<td>L’espace identifié n°152 (10398,59 m²) est une dent creuse économique. Aucune potentialité n’a donc été retenue.</td>
</tr>
<tr>
<td>L’espace identifié n°153 (11221,08 m²) est construit. Aucune potentialité n’a donc été retenue.</td>
<td>
Google Maps juin 2023</td>
</tr>
</table>

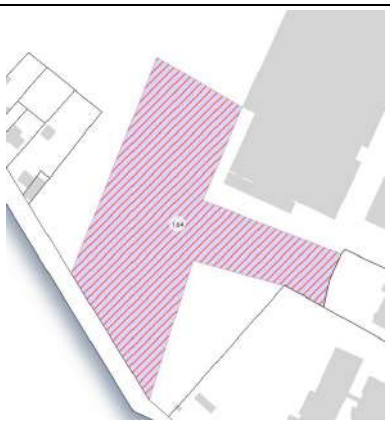
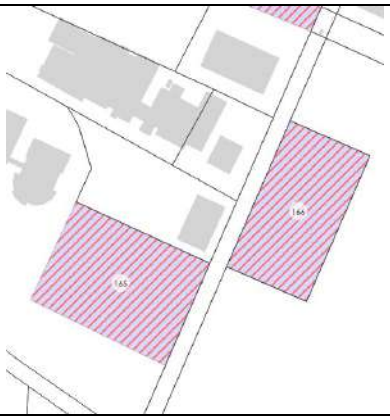
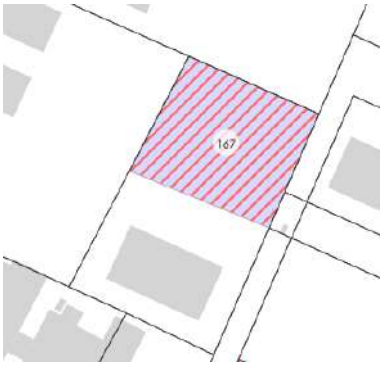
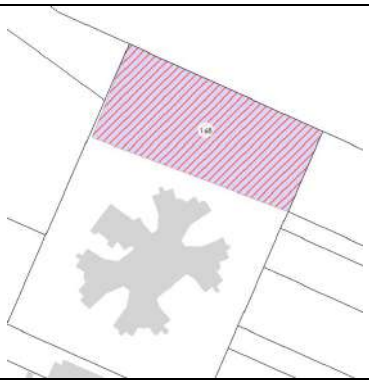
Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

L'espace identifié n°154 (1690,38 m²) est un **parking**. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *Google Maps juillet 2023*
L'espace identifié n°155 (18470,90 m²) est une **dent creuse économique**. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *Google Maps juillet 2023*
Les espaces identifiés n°156 (1957,52 m²) et n°157 (2532,05 m²) sont **construits** (micro-crèche et entreprise Tabary). Aucune potentialité n'a donc été retenue.		  *Google Maps juillet 2023*
L'espace identifié n°158 (5379,56 m²) est un **parking**. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *Google Maps juillet 2023*

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

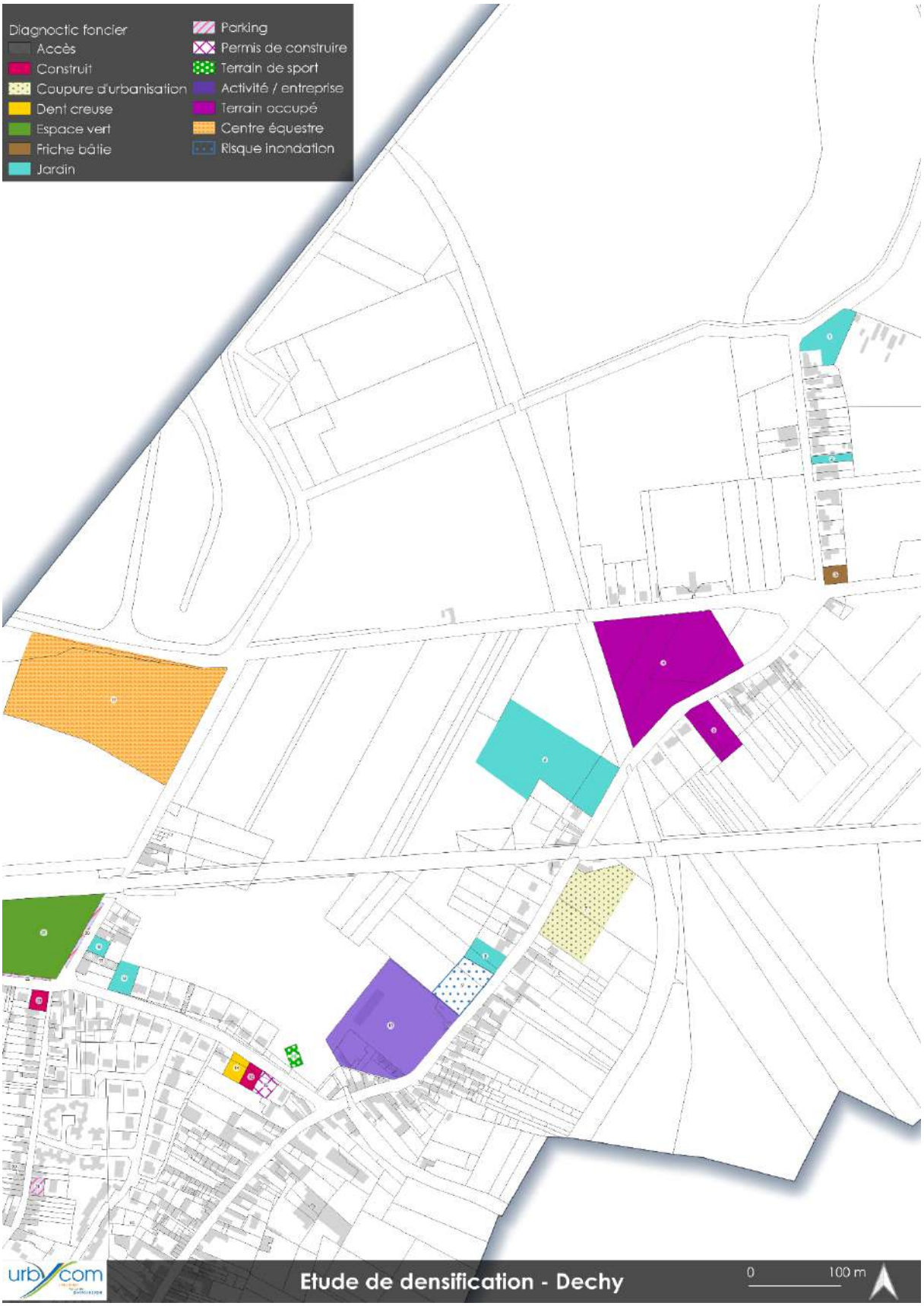
L'espace identifié n°159 (774,80 m²) est un **accès** à l'entreprise. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		
L'espace identifié n°160 (2831,34 m²) est un **terrain occupé** par une concession automobile. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		
L'espace identifié n°161 (17028,86 m²) est un **parking**. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		
Les espaces identifiés n°162 (4869,86 m²) et n°163 (15199,32 m²) sont des **parkings** liés au centre hospitalier. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *Google Maps juillet 2023*  *Google Maps septembre 2018*

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

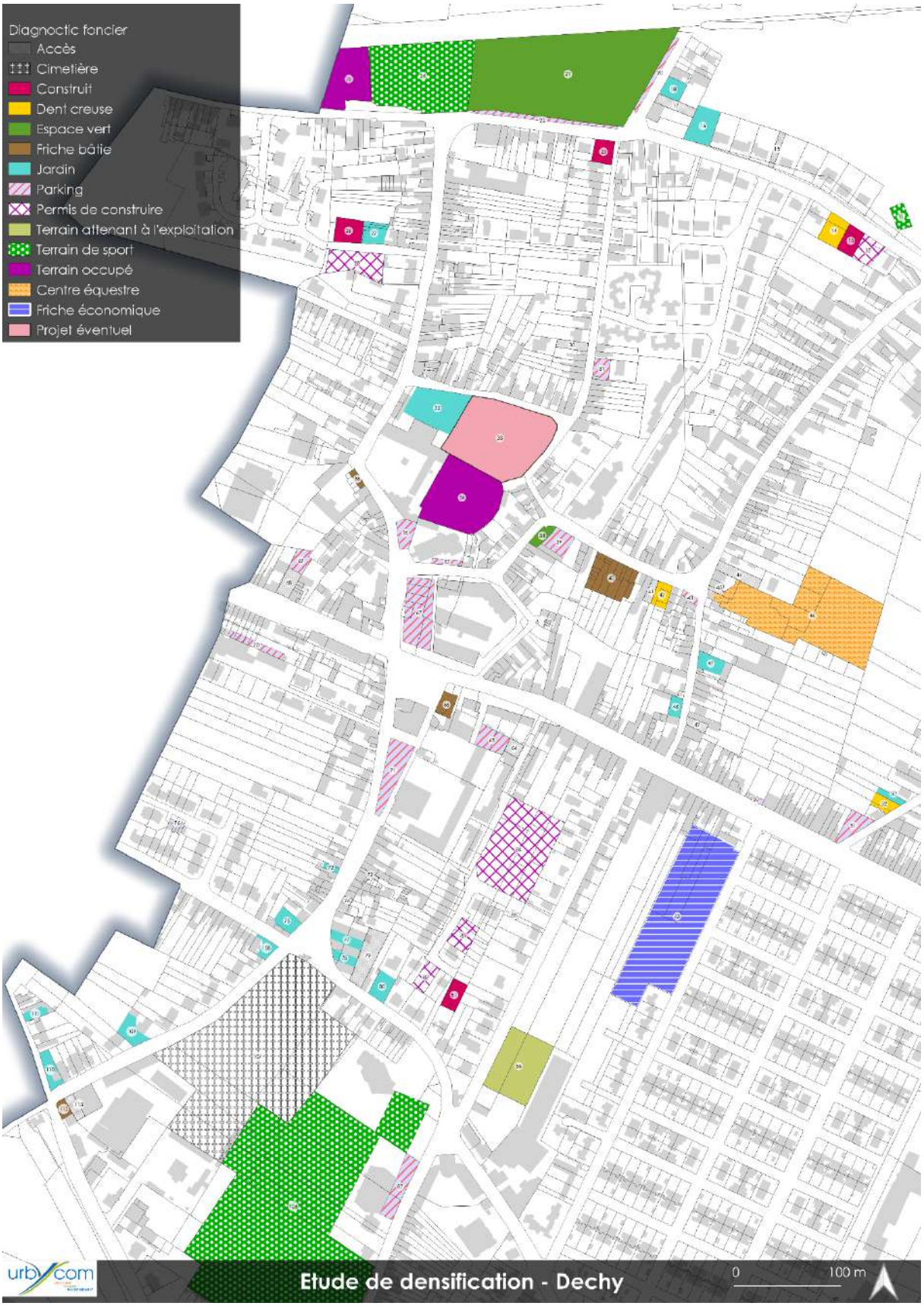
L'espace identifié n°164 (16620,96 m²) est un **parking** lié au centre hospitalier. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *La vue aérienne permet de matérialiser cet espace.*
Les espaces identifiés n°165 (5863 m²) et n°166 (5000,21 m²) sont des **parkings** liés au centre hospitalier. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *La vue aérienne permet de matérialiser cet espace*
L'espace identifié n°167 (3086,94 m²) est un **parking** lié au centre hospitalier. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *La vue aérienne permet de matérialiser cet espace*
L'espace identifié n°168 (9286,09 m²) est un **parking** lié au centre hospitalier. Aucune potentialité n'a donc été retenue.		 *La vue aérienne permet de matérialiser cet espace*

Cette étude de densification a permis de recenser 14 potentialités dans les dents creuses, friches et jardins, ainsi que 96 logements par les projets en cours (permis de construire), soit un total de 110 logements.

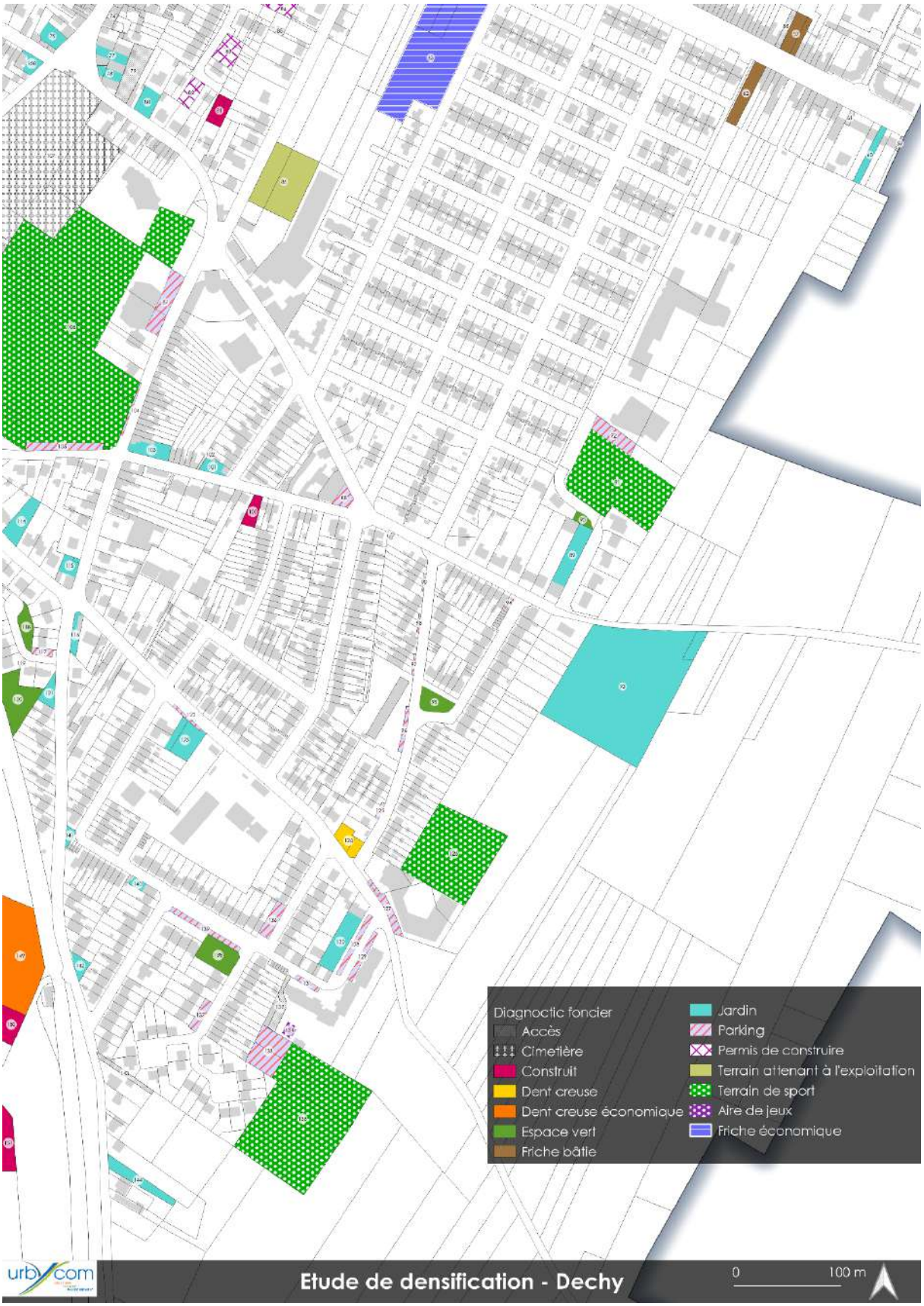
Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE



Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE



Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE



Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE



Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE



Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

n°	Légende	Potentialité	Surface m²	Remarque
1	Jardin	0	1997.74	-
2	Jardin	0	406.79	-
3	Friche bâtie	0	541.74	En cours de rénovation
4	Parc électrique	0	14541.29	-
5	Pylônes électriques	0	2077.16	-
6	Jardin	0	11167.17	Jardins ouvriers
7	Coupure urbaine	0	6262.06	-
8	Jardin	1	1005.01	-
9	Risque inondation	0	2292.34	Accès agricole
10	Entreprise	0	11687.98	-
11	Terrain de sport	0	541.90	-
12	Permis de construire	0	522.95	1 logement
13	Construit	0	452.83	-
14	Dent creuse	1	593.67	-
15	Accès	0	198.26	Accès parc
16	Jardin	1	869.28	-
17	Accès	0	366.80	-
18	Jardin	0	383.81	-
19	Centre équestre	0	24464.12	-
20	Parking	0	330.35	Non délimité
21	Espace vert	0	14246.64	-
22	Parking	0	488.91	Non délimité
23	Construit	0	437.80	En cours de construction
24	Terrain de sport	0	6291.30	-
25	Terrain occupé	0	2137.18	-
26	Construit	0	605.25	-
27	Jardin	1	474.63	-
28	Permis de construire	0	1217.37	3 logements
29	Accès	0	296.18	-
30	Accès	0	246.82	-
31	Parking	0	299.08	12 places
32	Jardin public	0	1837.48	
33	Projet éventuel	0	5932.00	Petite enfance
34	Occupé	0	4089.73	Verger et cabinet médical
35	Parking	0	412.61	15 places
36	Friche bâtie	0	123.74	Projet d'urbanisation communal
37	Parking	0	149.19	10 places 1 PMR
38	Espace vert	0	259.17	-
39	Parking	0	484.06	14 places
40	Friche bâtie	0	1207.08	Projet d'urbanisation communal
41	Accès	0	167.99	-
42	Dent creuse	1	348.88	
43	Parking	0	104.12	5 places
44	Accès	0	446.79	
45	Accès agricole	0	63.65	
46	Centre équestre	0	7894.60	
47	Jardin	0	361.90	
48	Jardin	0	227.98	
49	Accès	0	170.66	Habitation
50	Parking	0	77.30	3 places
51	Parking	0	511.14	9 places
52	Dent creuse	0	293.25	Projet parking éventuel
53	Jardin	0	127.17	-
54	Jardin	0	369.04	-
55	Jardin	0	139.88	-
56	Maison et jardin	0	531.03	-
57	Friche bâtie	1	666.56	-
58	Accès	0	207.21	Parking
59	Accès à l'habitation	0	43.48	-
60	Jardin	0	387.14	-
61	Accès commerce	0	65.98	-
62	Friche bâtie	0	722.58	Sortie éventuelle projet communal
63	Friche économique	0	9141.61	50 logements
64	Accès	0	199.88	
65	Parking	0	561.89	24 places
66	Friche bâtie	0	329.10	Projet éventuel de parking
67	Parking	0	1768.66	54 places
68	Accès et parking	0	372.19	12 places dont 1 PMR
69	Parking	0	339.66	16 places
70	Parking	0	364.16	21 places
71	Parking	0	1141.37	52 places dont 1 PMR
72	Jardin	0	98.37	-
73	Accès	0	72.86	-
74	Accès à l'habitation	0	61.71	-
75	Jardin	0	377.11	-
76	Parking	0	82.65	4 places
77	Jardin	0	297.95	-
78	Jardin	0	220.86	-
79	Accès	0	931.53	Accès et parking
80	Jardin	0	452.83	-
81	Construit	0	440.78	-
82	Permis de construire	0	453.24	1 logement en cours de construction
83	Permis de construire	0	592.63	1 logements
84	Permis de construire	0	5029.64	40 logements
85	Parking	0	49.04	2 places PMR
86	Terrain attenant à l'exploitation	0	2929.37	-
87	Parking	0	840.02	40 places
88	Parking privé	0	260.46	10 places
89	Jardin	1	866.73	-
90	Espace vert	0	164.61	-
91	Terrain multisport	0	5458.29	-
92	Parking	0	606.36	16 places
93	Jardins partagés	0	12886.94	-
94	Parking privé	0	87.62	5 places
95	Espace vert	0	845.61	Place verte et boulodrome
96	Parking	0	171.39	15 places
97	Parking	0	41.55	5 places
98	Parking	0	36.74	5 places
99	Parking	0	31.69	5 places
100	Construit	0	346.60	-
101	Jardin	0	240.96	-
102	Accès	0	85.41	-
103	Jardin	1	513.23	-
104	Parking	0	104.57	15 places
105	Parking	0	878.53	25 places
106	Terrain de sport	0	30758.87	-
107	Cimetière	0	19499.78	-
108	Jardin	0	238.02	-
109	Jardin	0	479.26	-

110	Jardin	0	378.64	-
111	Jardin	0	195.49	-
112	Friche bâtie	0	123.88	Projet d'urbanisation communal
113	Accès	0	232.49	-
114	Jardin	1	696.25	A vendre
115	Jardin	0	298.00	-
116	Jardin	0	198.98	-
117	Parking	0	139.10	5 places
118	Espace vert et accès aux habitations	0	440.65	-
119	Accès	0	19.33	-
120	Espace vert	0	1408.94	-
121	Jardin	0	312.37	-
122	Parking	0	99.22	15 places
123	Jardin	1	895.83	-
124	Dent creuse	3	502.17	Division en 4 lots dont 1 est construit
125	Parking	0	61.36	5 places
126	Terrain de sport	0	5566.55	-
127	Parking	0	401.73	16 places
128	Parking	0	310.83	25 places
129	Parking	0	253.98	15 places
130	Jardin	0	936.92	Deux jardins en long accolés
131	Parking	0	135.13	10 places
132	Accès au terrain de sport	0	347.89	-
133	Parking	0	1236.65	20 places
134	Aire de jeux	0	132.48	Délaissée
135	Terrain de sport	0	10088.37	-
136	Parking	0	592.97	12 places
137	Parking	0	260.88	10 places
138	Espace vert	0	943.65	-
139	Parking	0	384.88	25 places
140	Jardin	0	123.68	-
141	Jardin	0	119.52	-
142	Jardin	0	251.20	-
143	Accès	0	221.72	-
144	Jardin	1	670.43	-
145	Construit	0	20865.46	Station de lavage et parking
146	Terrain occupé	0	5955.55	Destiné au stationnement des véhicules
147	Construit	0	3077.42	Pièces auto
148	Bassin de rétention	0	1406.60	-
149	Dent creuse économique	0	9167.15	-
150	Entreprise de contrôle technique	0	2456.04	-
151	Construit	0	8178.26	-
152	Dent creuse économique	0	10398.59	-
153	Construit	0	11221.06	-
154	Parking	0	1690.38	56 places
155	Dent creuse économique	0	18470.90	-
156	Micro-crèche	0	1957.52	-
157	Construit	0	2532.05	-
158	Parking privé	0	5279.56	Indéterminé
159	Accès à l'entreprise	0	774.20	-
160	Terrain occupé	0	2831.34	Concession automobile
161	Parking	0	17038.86	687 places
162	Parking	0	4869.86	100 places et 7 PMR
163	Parking privé hôpital	0	15199.32	376 places
164	Parking	0	16620.96	336 places
165	Parking	0	5863.00	102 places
166	Parking	0	9000.21	200 places
167	Parking	0	3086.94	64 places
168	Parking	0	9286.09	201 places

La commune recense 110 potentialités dont :
- 5 en dent creuse
- 8 en jardin
- 1 en friche bâtie
- 96 dans le cadre de permis de construire

Etude de densification - Dechy

Source : cartographies Urbycom

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

3. *Synthèse des besoins en logements*

Pour un maintien de la population	
Total des logements à construire (avec la prise en compte des 3 phénomènes)	**257 logements**
Potentialités identifiées dans l'étude de densification	**- 110 logements**
Besoin en logements en extension	**= 147 logements**
Densité imposée par le SCoT	**23 logements/ha en intégrant les espaces publics et voiries.**
Surface nécessaire en extension	**6,43 ha.**

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

II. Choix retenus pour la production de logements

Comme indiqué en introduction, dans la partie scénario démographique retenu, la commune a fait le choix d'un urbanisme responsable, en limitant toute consommation d'espace agricole au comblement des dents creuses, notamment au sein de la zone du Luc et par le renouvellement des secteurs en friche. Cela permet de protéger le foncier, tout en œuvrant pour le cadre de vie des habitants.

1. 1er secteur de renouvellement urbain retenu : les anciens abattoirs

Une activité d'abattage était autrefois pratiquée sur le territoire communal. La cessation de l'activité a entrainé l'abandon des installations et bâtiments en place, et l'arrivée d'une activité non autorisée sur le secteur. Afin d'œuvrer pour le cadre de vie, le renouvellement, la reconquête des friches et la limitation de la consommation d'espaces, la commune a fait le choix de retenir ce secteur de 0,77 ha, déjà artificialisé, comme zone de production de logements.



Source : Urbycom – Vue aérienne du site de projet / Google Maps juillet 2023

En plus des éléments déjà mentionnés, ce secteur présente de nombreux avantages pour les futurs habitants dès lors que : la mairie et l'école primaire se trouvent à 7min à pied, un arrêt de bus borde la zone de projet, les commerces de proximité, situés sur la RD645, sont accessibles en 8min à pied, une pharmacie est accessible en 9min à pied, la stade J. Bouin est accessible en 6min à pied et la zone commerciale du Luc est accessible en 4min en voiture…

La localisation du site de projet est donc un atout pour la construction d'habitation. La densité appliquée du SCoT permet d'envisager une production minimale de **18 logements** sur ce secteur.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

2. 2ème secteur de renouvellement urbain retenu : friches bâties de la RD25

Dans la même optique que le 1er site, la commune a recensé plusieurs constructions aujourd'hui en friche, au sein de sa centralité, le long de la RD25. Ces habitations sont aujourd'hui à l'abandon et détériorent la qualité du cadre de vie du tissu bâti. Elles représentent également, pour la commune, un potentiel foncier mobilisable permettant de lutter contre la consommation d'espaces agricoles par la reconquête des espaces en friche. Cet état d'abandon s'illustre également par la vue aérienne et la prolifération de la végétation des parcelles attenantes. Celles-ci offrent également à la commune un potentiel d'urbanisation en profondeur.



Source : Urbycom – Vue aérienne du site de projet / Google Maps juillet 2023

Là encore, le site présente de nombreux atouts du fait de sa localisation : la mairie et l'école primaire se trouvent à 2min à pied, l'école maternelle est à 1min à pied, les commerces de proximité ainsi qu'un arrêt de transport en commun, situés sur la RD645, sont accessibles en 4min à pied, le parc à bois est accessible en 8min à pied et la zone commerciale du Luc est accessible en 6min en voiture…

La localisation du site de projet est donc également un atout pour la construction d'habitation. La densité appliquée du SCoT permet d'envisager une production minimale de **9 logements** sur ce secteur (le site présentant une surface de 0,37 ha).

3. 3ème secteur de renouvellement urbain retenu : friches bâties rue Victor Hugo

Ces 4 habitations semi-mitoyennes sont de véritables éléments dévalorisants du paysage bâti. Celles-ci sont d'autant plus visibles dès lors qu'elles se trouvent en front à rue, à proximité de services (structure Afeji limitrophe) et de lieu évènementiel en lien avec la Ferme Jacquart qui se trouve juste en face. Là encore, cette construction représente un potentiel foncier mobilisable permettant de lutter contre la consommation d'espaces agricoles par la reconquête des espaces en friche. Les parcelles attenantes à ces habitations offre également à la commune un potentiel d'urbanisation en profondeur.

Ce secteur, qui est celui qui se rapproche le plus de la centralité, est un véritable atout pour la commune dès lors que celle-ci souhaite permettre le développement d'un projet pour les séniors (béguinage, locatifs…). Cette volonté s'explique par le vieillissement de la population de la commune (augmentation des tranches d'âges de 45 à 59 ans (+0,2%) et des 60 à 74 ans (+0,9%) selon les dernières données INSEE) et de l'absence de cette offre sur le territoire communal.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE



Source : Urbycom – Vue aérienne du site de projet / Google Maps juillet 2023

Cette localisation retenue pour le développement d'une offre à destination des séniors permettra aux futurs habitants de rejoindre la mairie à seulement 4min à pied, le Lidl à 6min à pied (distance qui sera réduite par la création d'une liaison douce directe vers le commerce) ainsi que les commerces de proximité et un arrêt de transport en commun, situés sur la RD645, accessibles en 4min à pied. Un arrêt de transport en commun est également présent en face de la zone. Les futurs habitants pourront également rejoindre très facilement le cabinet médical en 1min à pied et pourront facilement participer aux événements organisés à la Ferme Jacquart qui se trouve en face.

C'est donc pour l'ensemble de ses raisons que cette programmation a été retenue sur le site. La densité appliquée du SCoT permet d'envisager une production minimale de **12 logements** sur ce secteur (le site présentant une surface d'environ 0,53 ha).

4. *4ème secteur de renouvellement urbain retenu : friche rue Waldeck Rousseau*

Sur l'axe principal traversant la centralité de la commune de Dechy, une friche commerciale est localisée à côté de la Cité de la Croix de Pierre. Son accroche avec le réseau viaire existant permet d'envisager un accès permettant l'urbanisation en profondeur des fonds de parcelles à côté du collège Paul Langevin, tout en prenant également appui sur les accès existants rue G. Brassens et rue G. Duflot.



Source : Urbycom – Vue aérienne du site de projet / Google Maps juillet 2023

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Cette localisation est également intéressante pour la commune puisque le secteur représente un cœur d'ilot, à proximité des équipements scolaires avec le collège en bordure de site et l'école primaire à 10min à pied, la mairie se trouve également à la même distance. Les équipements sportifs sont également à proximité, accessible en 5min à pied, ainsi que les commerces de proximité, situés sur la RD645, accessibles en 8min à pied.

La densité appliquée du SCoT permet d'envisager une production minimale de **19 logements** sur ce secteur (le site présentant une surface d'environ 0,81 ha).

5. 5ème secteur de renouvellement urbain retenu à dominante verte : l'ancien collège

Si ce secteur avait tout d'abord été envisagé pour la production de logements, la commune avait également pour volonté de prévoir une partie en espace vert, afin d'équipement ce secteur d'un terrain de loisirs (les parcs étant majoritairement localisés sur la partie Nord du tissu communal). Afin de permettre une bonne visibilité du parc pour les habitants, seule une partie mesurée du site a été retenue pour le logement. La partie en front de la rue Saint-Ouen est retenue comme dent creuse pour assurer la continuité avec le bâti existant contigu, la partie arrière reprend un bâti de l'ancien collège pour une opération libre. On peut imaginer la réalisation de **3 logements** semi-mitoyens sur la rue de Saint-Ouen et environ **10 logements** estimés sur la partie arrière, soit environ **13 logements estimés** au total sur la partie dédiée à l'habitat.





Source : Urbycom – Vue aérienne du site de projet / Google Maps juillet 2023 rue Saint-Ouen

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

6. *Synthèse des logements potentiels dans les sites retenus*

Site	Surface	Densité minimale	Logements potentiels
Anciens abattoirs	0,77 ha	23 logements/ha en intégrant les espaces publics et voiries.	18
Friches bâties de la RD25	0,37 ha		9
Friches bâties rue Victor Hugo	0,53 ha		12
Friche rue Waldeck Rousseau	0,81 ha		19
Ancien collège	0,61 ha	1 logement pour 10m pour la partie en front à rue de St-Ouen (0,16Ha) Programmation libre sur la partie arrière en renouvellement urbain (0,45Ha)	3 + 10
Total	**2,67 ha**		**71 logements**

Les sites retenus permettent d'œuvrer pour le maintien de la population. Si ceux-ci ne permettent pas de répondre totalement au besoin en logement identifié pour un scénario de maintien de la population, il faut rappeler qu'il s'agit d'une production minimale théorique de logements. La commune restera également attentive aux possibilités futures au sein de son tissu bâti, dans une optique de densification et de protection des espaces agricoles.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Partie 2 : Justification des dispositions du Plan Local d'Urbanisme

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 de la commune. 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. Choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont dégagées à partir de l'analyse des besoins, confrontés aux documents supra-communaux, elle-même issue 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 **L.101-2 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, notamment les services aux familles, 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 ;

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

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. ».

Version en vigueur depuis le 20 décembre 2023

Les orientations du PADD répondent à des enjeux et constats identifiés sur le territoire communal, et sont le résultat du travail de la commission urbanisme et des apports de la population.

1. Politique d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat

Enjeux / Constats	Caractère concentré du tissu bâti	
	Commission urbanisme	Consultation de la population
1ère idée	- Recréer une seule ville par le biais du foncier, en reliant le haut et le bas de Dechy	/
Orientation retenue	**Promouvoir l'unité Dechynoise par le biais du foncier et des équipements** Cette orientation s'explique par la fracture opérée par la RD645 qui vient couper le territoire en deux. Si la commune ne peut pas agir sur cette contrainte, elle peut conserver son caractère concentré par le comblement des dents creuses et par un développement équilibré des équipements du territoire entre le nord et le sud.	

Enjeux / Constats	Présence de potentialités en interne Consommation agricole importante avec la ZAC	
	Commission urbanisme	Consultation de la population
2ème idée	- Dents creuses à combler	/
Orientation retenue	**Permettre une production modérée de logements en préservant les espaces naturels et agricoles** Comme indiqué dans les justifications du scénario démographique retenu, cette production modérée de logements s'explique par la prise en compte de l'arrivée démographique des dernières années et de la capacité a ingérer la population à venir au regard des équipements et services en place. Ce choix s'explique également par la volonté de limiter au maximum la consommation d'espaces agricoles, notamment par rapport à la consommation engendrée par la zone du Luc.	

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Enjeux / Constats	Surreprésentation des logements de grandes tailles Phénomène de vieillissement de la population	
	Commission urbanisme	Consultation de la population
3ème idée	- Mixité sociale à mettre en avant (béguinage, logements en accession et locatifs)	- Manque de petites maisons pour les séniors
Orientation retenue	**Conforter la mixité sociale dans les futurs projets et promouvoir des logements adaptés** L'objectif est de produire une offre de logements permettant de réaliser un parcours résidentiel complet sur le territoire communal. Cette orientation permet également de répondre aux besoins locaux.	

Enjeux / Constats	Présence de friches  	
	Commission urbanisme	Consultation de la population
4ème idée	- Démolition à prévoir à plusieurs endroits - Volonté de démolir pour reconstruire - Réhabilitation de l'ancien collège	- Mise en valeur de la mairie par la destruction des deux friches : faire un espace vert et fleuri - Démolition des hangars à l'abandon derrière le cimetière - Agir sur les ruines
Orientation retenue	**Mettre l'accent sur la rénovation urbaine** Cette orientation permet d'afficher la volonté communale d'agir sur les éléments dévalorisants de son territoire, non seulement pour le cadre de vie des habitants mais pour le potentiel foncier qu'il représente pour mener de nouveaux projets.	

Enjeux / Constats	Nombreux équipements présents sur le territoire Concentration des équipements sur le haut de la commune  	
	Commission urbanisme	Consultation de la population
5ème idée	- Projet de city-stade (bas de Dechy) - Réaménagement du stade de foot	- Manque une crèche / projet petite enfance - Revoir l'entretien et la modernisation des structures sportives, développer les équipements sportifs - Concentration des équipements dans le centre - Centre social obsolète (pas assez de places pour les différents ateliers) - Manque un pôle santé - Se concentrer sur l'existant
Orientation retenue	**Valoriser l'existant tout en répondant aux besoins de la population** La commune souhaite permettre la production de logements mais reste attentive aux équipements de son territoire. L'objectif est de permettre d'offrir des équipements de qualité pour ses habitants, tout en complétant l'offre existante.	

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Enjeux / Constats	Présences de risques sur le territoire	
	Commission urbanisme	Consultation de la population
6ème idée	- Pas d'aménagements supplémentaires à prévoir contre les inondations mais risques à prendre en compte dans l'aménagement.	/
Orientation retenue	**Concilier urbanisme et prise en compte des risques** Risque d'inondations, mouvements de terrain, cavités, canalisations de transport d'hydrocarbures, pollutions, nuisances sonores… L'objectif est de permettre la construction, tout en veillant à la sécurité et à la durabilité de celle-ci.	

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

Enjeux / Constats	Attractivité par la zone d'activités et les commerces de proximité  	
	Commission urbanisme	Consultation de la population
1ère idée	- Limiter la zone du Luc à ce qu'il reste à commercialiser.	/
Orientation retenue	**Prioriser la commercialisation des lots restants de la Zone du Luc sans étendre davantage ses limites…** Comme indiqué précédemment, la réalisation de la ZAC du Luc a engendré une consommation d'espaces agricoles importantes. C'est pourquoi la commune souhaite inverser la tendance, en se limitant au comblement des dents creuses économiques, tout en restant dans les limites prévues initialement.	

Enjeux / Constats	Economie agricole encore présente	
	Commission urbanisme	Consultation de la population
2ème idée	- Ne plus mordre sur la terre agricole - Peu de fermes restantes et peu de surfaces agricoles, nécessité de les protéger	/
Orientation retenue	**… afin de protéger l'activité agricole** Cette protection passe par le fait de ne pas étendre la zone du Luc mais également de prioriser la production de logements au sein des espaces déjà artificialisés. La commune souhaite également protéger les espaces cultivés et permettre le développement des activités existantes.	

Enjeux / Constats	Présence de commerces de proximité	
	Commission urbanisme	Consultation de la population
3ème idée	- Conserver le dynamisme commercial du centre	/
Orientation retenue	**Conserver le dynamisme commercial du centre-ville Dechynois** La commune est consciente de l'atout que représente les commerces de proximité pour ses habitants. Elle souhaite donc préserver cet atout, tout en permettant le développement de nouveaux projets.	

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Enjeux / Constats	Présence d'activités culturelles et de loisirs  	
	Commission urbanisme	Consultation de la population
4ème idée	- Local producteur vide à la ferme Jacquart	- Développer l'offre d'activités de la ferme Jacquart - Mise en valeur du Musée, de la ferme Jacquart, du parc à bois et du City (lieu de rencontre) - Développer la signalétique (à l'entrée des parcs, des chemins de randonnée) - Développer les aires de jeux pour les enfants
Orientation retenue	**Promouvoir les activités culturelles et de loisirs du territoire** Comme pour les commerces de proximité, les activités culturelles et de loisirs sont importantes pour la population. Elles sont non seulement créatrices de lien social, mais sont également nécessaire au bien-être des habitants. C'est pourquoi la commune attache une volonté particulière à la mise en valeur des activités existantes sur son territoire.	

Enjeux / Constats	Fibre optique déployée	
	Commission urbanisme	Consultation de la population
5ème idée	- Anticiper le déploiement dans les nouveaux quartiers	/
Orientation retenue	**Permettre le déploiement de la fibre optique** L'objectif est d'offrir aux futurs habitants la même qualité de service qu'à ceux déjà installés.	

3. *Politique de transports et de déplacements*

Enjeux / Constats	Nombreuses alternatives à la voiture sur le territoire   	
	Commission urbanisme	Consultation de la population
1ère idée	- Bus gratuit à promouvoir - Projet de covoiturage - Actions de sécurisation (barrières) - Trame verte réaménagée	- Trottoirs étroits ou inaccessibles à cause du stationnement - Sécuriser les pistes cyclables et développer le stationnement vélo.
Orientation retenue	**Encourager et permettre les déplacements doux et collectifs** Par cette orientation, la commune affiche la volonté d'offrir une alternative à la voiture individuelle, en mettant en valeur ses itinéraires pédestres, cyclables et de transport en commun. Pour encourager leur utilisation, la commune souhaite agir en faveur de la sécurisation par la mise en place d'aménagements.	

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Enjeux / Constats	Taux de motorisation important Trottoirs surchargés 	
	Commission urbanisme	Consultation de la population
2ème idée	- Problématique de stationnement, nécessité de recréer des parkings de proximité. Rues concernées : rue Carnot, rue Moché (existe mais plein), école Anne Franck, rue Masclet, rue de la République, à côté de la mairie - Stationnement difficile le long de l'axe principal	- Problématique de stationnements sur les trottoirs (plusieurs rues concernées) - Réorganisation du parking de l'école Joliot Curie
Orientation retenue	**Libérer les trottoirs par une offre en stationnement adaptée** La commune souhaite continuer ses actions au sein du tissu bâti par le développement de la signalétique des parkings relais (pour promouvoir leurs utilisations), créer de nouveaux parkings (sur des terrains inutilisés ou en friche), et souhaite avoir une réglementation adaptée dans les futures zones de développement. La commune souhaite également agir en faveur des stationnements vélos Evéole (en lien avec les services concernés).	

Enjeux / Constats	Occupation des trottoirs qui entraine une insécurité des piétons Vitesse excessive	
	Commission urbanisme	Consultation de la population
3ème idée	- Actions de sécurisation pour casser la vitesse - Sécurisation rue de Férin dans le projet de doublement de la RD500	- Vitesse excessive et aménagements à prévoir dans plusieurs rues
Orientation retenue	**Permettre un déplacement sécurisé de l'ensemble des Dechynois** Le taux important de motorisation des ménages entraine des problématiques de sécurité, aussi bien pour les déplacements piétons qu'automobiles. La commune souhaite donc mettre en place des dispositifs d'apaisement de la circulation, agir sur le stationnement, et sécuriser la traversée de la RD500 par un projet de doublement des voies.	

Enjeux / Constats	Peu de bornes électriques publiques	
	Commission urbanisme	Consultation de la population
4ème idée	/	- Développer les bornes de recharge
Orientation retenue	**Accompagner le déploiement de l'électrique par l'implantation de bornes de recharges** La commune est à favorable à ce développement au sein des parkings relais et à proximité des équipements publics. Cela permet d'œuvrer pour la transition énergétique.	

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

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

Enjeux / Constats	Patrimoine riche 	
	Commission urbanisme	Consultation de la population
1ère idée	- 5 chapelles municipales à restaurer - Préservation du patrimoine : vitraux de l'Eglise, Grotte de Lourdes dans l'Eglise, aspect extérieur de la mairie, ancienne paroisse de la ferme Jacquard	- Préservation de tous les éléments de patrimoine - Portail de l'ancienne fosse et du calvaire dans le cimetière
Orientation retenue	**Préserver et restaurer les témoignages du passé** Par cette orientation, la commune affiche sa volonté de préserver les éléments qui la caractérise. La restauration de ces éléments participe également à l'amélioration du cadre de vie des habitants.	

Enjeux / Constats	Commune assez minérale	
	Commission urbanisme	Consultation de la population
2ème idée	- Création du verger (ferme Jacquard) - Intégrer les espaces verts dans les projets d'aménagement et de réhabilitation	- Plantation de verdure et d'arbres / autour des écoles - Aménager la jardinière de la salle des fêtes - Pas assez de végétation en ville
Orientation retenue	**Diminuer l'effet minéral de la commune par le fleurissement et la végétation** La commune a conscience de la prégnance du caractère minéral de son territoire. C'est pourquoi elle souhaite réintroduire la nature en ville. Cela passe par la réalisation de nouveaux projets mais également par la mise en place de prescriptions au sein des futures zones de développement.	

Enjeux / Constats	Attrait de la commune qui peut être renforcé	
	Commission urbanisme	Consultation de la population
3ème idée	- Entrées de ville à valoriser - Protection du cadre de vie : poubelles, cendriers, poubelles pour déchets canins - Réaménagement des jardins partagés - Réaménagement de la place	- Embellir l'entrée de ville au croisement des rues de Férin et du 8 mai 1945 - Panneau près de la Croix de Pierre effacé - Entretien du rondpoint route de L'offre qui constitue une entrée de ville - Réalisation d'une fresque comme celle qui existait côté Douai avant la construction des appartements Marcel Buns - Développer le mobilier urbain (banc, aire de pique-nique) dans les parcs
Orientation retenue	**Renforcer l'attrait de la commune** En corrélation avec la réintroduction de la nature en ville, la commune souhaite réhabiliter plusieurs espaces afin d'agir en faveur des déplacements doux, de la qualité paysagère et du cadre de vie.	

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

5. *Politique de protection des espaces naturels, agricoles, forestiers et préservation des continuités écologiques*

Enjeux / Constats	Présence de fossés et plans d'eau 	
	Commission urbanisme	Consultation de la population
1ère idée	- Etangs à préserver - Protection des fossés : parc Aragon, rue de la République et rue de Loffre	/
Orientation retenue	**Préserver les fonctions hydrauliques et naturelles des plans d'eau et fossés** Par cette orientation, la commune affiche son souhait de protéger les éléments naturels, afin de participer à la régulation de la ressource en eau, à la protection de la biodiversité et au maintien des écosystèmes.	

Enjeux / Constats	Présence de nombreux enjeux naturels au nord du territoire	
	Commission urbanisme	Consultation de la population
2ème idée	- Protection de la partie nord - Zones humides à préserve	/
Orientation retenue	**Protéger les réservoirs de biodiversité** La préservation de ces espaces concourt au maintien du cadre de vie de la population mais joue également un rôle important dans la préservation de la faune et la flore	

Enjeux / Constats	Présence de projets sur le territoire	
	Commission urbanisme	Consultation de la population
3ème idée	- Présence d'un parc éolien	
Orientation retenue	**Œuvrer pour le développement des énergies renouvelables** La commune souhaite lutter, à son échelle, contre le réchauffement climatique en permettant le développement des énergies renouvelables.	

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

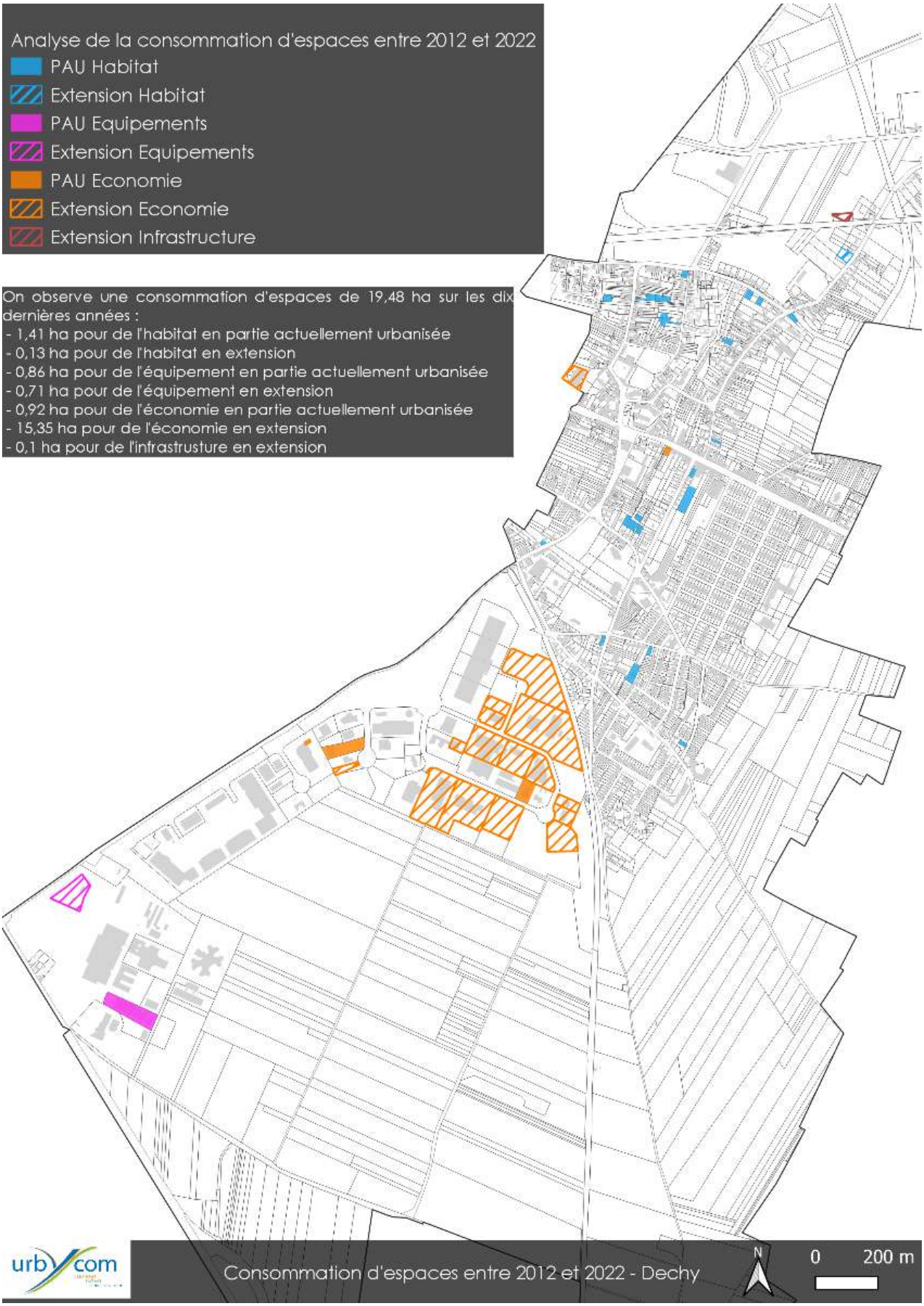
II. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

1. *La consommation d'espaces entre 2012 et 2022*

Dans son article L.151-4, le code de l'Urbanisme indique que le rapport de présentation « *analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques* ». *Version en vigueur depuis le 04 mars 2022.*

Afin de réaliser cet exercice, la commune a transmis l'ensemble des permis de construire sur la période indiquée, permettant une représentation réelle de la consommation d'espaces. Cela a permis d'identifier une consommation d'espaces à hauteur d'environ 19,5 ha, laquelle est explicitée dans la cartographie ci-dessous.

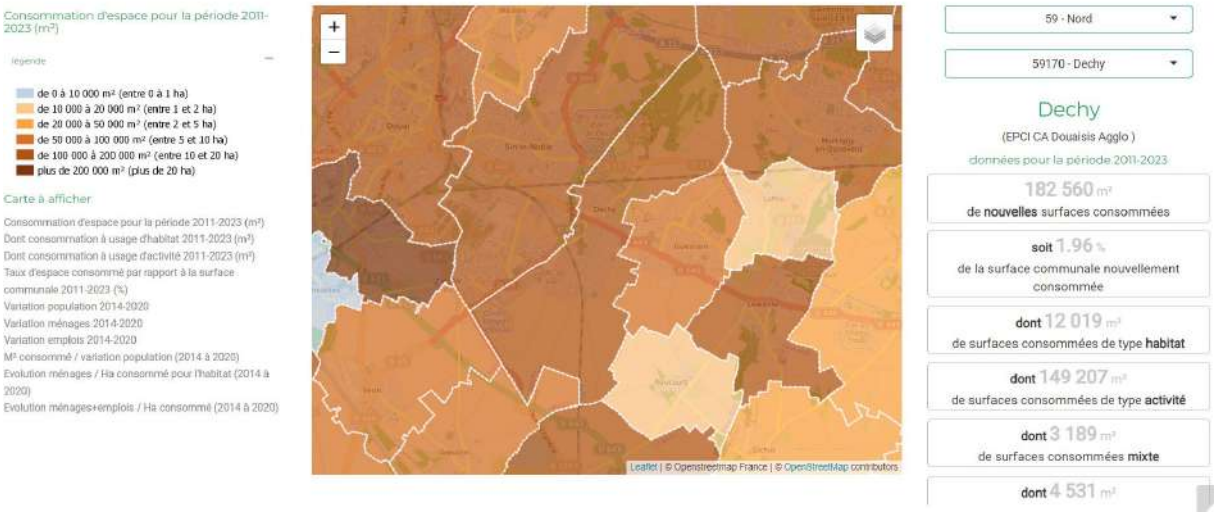
Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE



Source : cartographie Urbycom

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Les données du portail de l'artificialisation sont cohérentes avec l'analyse de terrain analysée, dès lors que celui-ci affiche une consommation d'espaces à hauteur de 18,25 ha sur la période 2011-2023. Le léger delta entre les données CEREMA du Portail National de l'Artificialisation (PNA) et l'analyse de la consommation d'espaces entre 2012-2022 se justifie alors largement au regard de la précision relative des données du PNA et l'échelle de temps qui diffère légèrement.



Source : portail de l'artificialisation 2011-2023, consulté le 05/08/2024

Notons que le diagnostic foncier a identifié 3,35Ha de dents creuses économiques au sein de la zone économique communautaire du Parc du Luc, ces dernières n'entrent pas dans le compte foncier communal de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier. Outre le fait que ces terrains entrent dans le budget foncier communautaire, le Parc du Luc est une zone d'aménagement concertée dont la réalisation a débuté avec le 01/01/2021, les disponibilités restantes sont ainsi à reporter sur la période 2011-2020 au sens de la Circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols.

2. *Consommation d'espaces agricoles engendrée par le projet de PLU*

L'artificialisation des sols correspond à la modification anthropique des sols. Il s'agit de changements au caractère parfois irréversible à court et moyen termes, et pouvant compromettre le développement de la biodiversité et la sécurité des biens et des personnes.

Les espaces définis comme artificialisés couvrent les zones urbanisées (tissu urbain continu ou non), les zones pourvues d'infrastructures ; qu'elles soient industrielles ou commerciales. Il s'agit également des voies et réseaux de transports, des zones de chantiers ; mines, carrières ou dépôts. Les espaces verts de type parcs, squares, jardins d'agrément, équipements sportifs et de loisirs sont également considérés comme des espaces artificialisés.

Le présent projet de PLU n'engendrera que peu de consommation d'espace. En effet, la grande majorité des projets font l'objet de renouvellement urbain. En effet, la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers s'élève à :

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

- **0,10 ha de prairies humides et prairies humides saisonnières ;**
- **0,585 de forêts de feuillus caducifoliés ;**
- **2,599 ha d'espaces agricoles cultivés.**

Rappelons que les dents creuses économiques intégrées à la ZAC du Luc sont considérées comme artificialisées dès lors que les travaux de la ZAC ont débuté avant le 1er janvier 2021, conformément à la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le Zéro Artificialisation Nette des sols.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

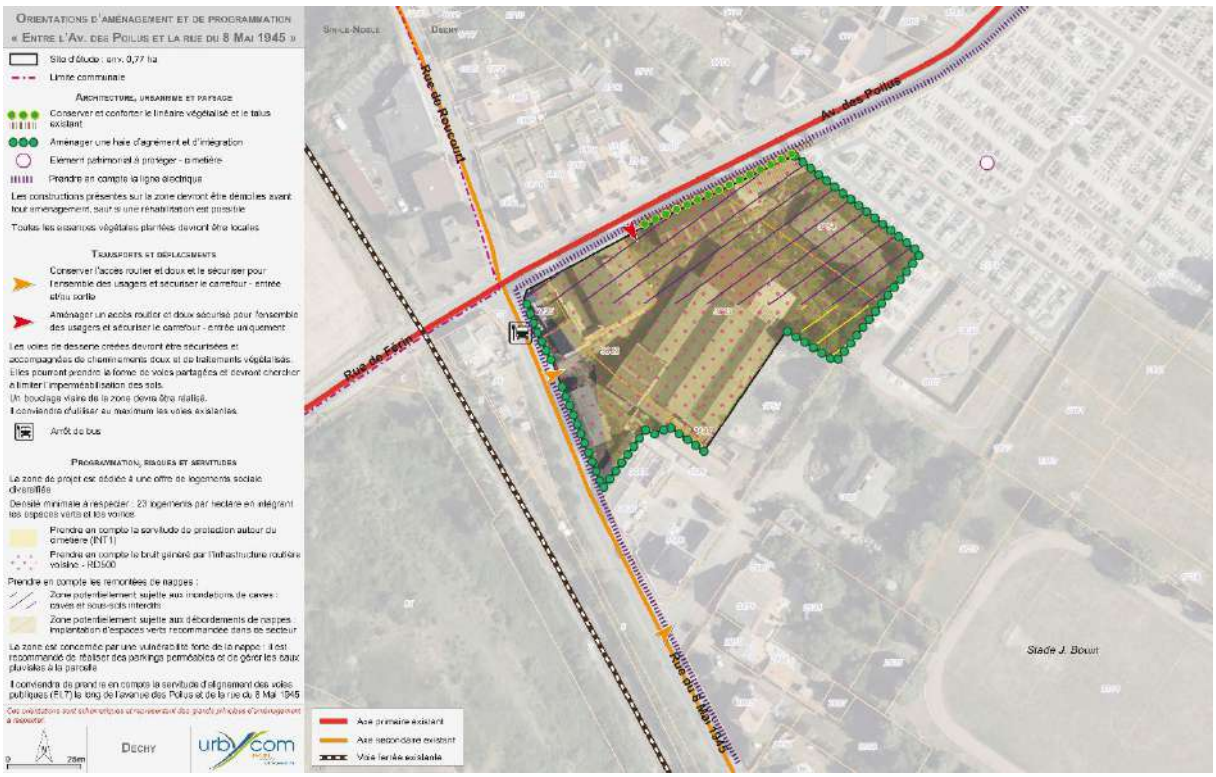
III. Justifications des orientations d'aménagement et de programmation

La présente partie permet de justifier les choix qui ont été retenus dans les orientations d'aménagement et de programmation. Ces orientations ont été établies en vue de garantir un minimum de qualité, sur des thématiques telles que l'environnement, les paysages et le cadre de vie. Nous rappellerons ci-dessous les objectifs principaux des aménagements définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

1. OAP sectorielles

a. Les anciens abattoirs

La zone présente une superficie de 0,77 ha. Il s'agit d'un secteur abandonné, qui s'insère directement dans le tissu bâti communal.



Synthèse des éléments inscrits dans l'orientation d'aménagement et de programmation	
Orientations particulières	Justifications
Accès et voiries	La localisation du projet à l'angle de deux voies permet de réaliser deux accès au site. Ceux-ci sont localisés sur les accès existants. A noter que concernant l'accès sur la RD25 est envisagé comme entrée uniquement, pour des raisons de sécurité liées aux flux importants sur cette voie ainsi qu'à la vitesse (entrée de ville). Afin d'œuvrer pour les déplacements doux et le cadre de vie, des prescriptions sont imposées en matière de cheminements doux et de traitements végétalisés des voies.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Intégration paysagère, patrimoniale et environnementale	Les prescriptions en la matière visent à intégrer le projet dans son environnement, à tamponner un maximum de nuisances et à préserver les éléments naturels existants. Cela permettra également d'œuvrer pour la réintroduction de la nature en ville. A noter qu'aucun traitement végétalisé n'est prévu sur la partie sud du projet car il est envisagé une potentielle liaison avec les parcelles attenantes. Cela n'étant pas une certitude, la commune a souhaité laisser le cadre ouvert.
Programmation	La densité appliquée sur le secteur correspond aux prescriptions du SCoT, soit 23 logements/ha en intégrant les espaces publics verts et voiries. La programmation prévoit une offre de logements sociale diversifiée afin de permettre d'opérer une diversification de l'offre et de la typologie sur le territoire.
Risques, contraintes et servitudes	L'OAP fait figurer les principaux éléments à prendre en compte dans l'aménagement de la zone afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes, tout en prenant en compte les spécificités du site.
Phasage	L'ouverture à l'urbanisation de la zone n'est conditionnée à aucun délai

b. *Friches bâties de la RD25*

La zone présente une superficie de 0,37 ha. Là encore, il s'agit d'un secteur en friche, qui s'insère directement dans le tissu bâti.



Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Synthèse des éléments inscrits dans l'orientation d'aménagement et de programmation	
Orientations particulières	Justifications
Accès et voiries	Dès lors que la zone de projet s'accroche au réseau viaire existant, l'accès au site sera réalisé sur la RD25. La localisation de la zone et sa proximité avec un commerce, permet d'envisager une perméabilité avec la parcelle voisine, pour permettre un raccordement de la zone. Comme pour l'ensemble des secteurs, des prescriptions sont imposées en matière de cheminements doux et de traitements végétalisés des voies permettant ainsi d'œuvrer pour les déplacements doux et le cadre de vie des futurs habitants.
Intégration paysagère, patrimoniale et environnementale	Afin d'intégrer le projet dans son environnement, et de tamponner un maximum de nuisances, l'aménagement d'une haie est prévu sur les pourtours du site. L'insertion dans l'environnement bâti est assurée par une implantation, en front à rue, des constructions, permettant ainsi de ne pas rompre avec l'existant. La recommandation relative au diagnostic sanitaire des végétaux permettra de mêler urbanisme et nature en ville.
Programmation	La densité appliquée sur le secteur correspond aux prescriptions du SCoT, soit 23 logements/ha en intégrant les espaces publics verts et voiries. La programmation prévoit une offre de logements sociale diversifiée afin de permettre d'opérer une diversification de l'offre et de la typologie sur le territoire.
Risques, contraintes et servitudes	L'OAP fait figurer les principaux éléments à prendre en compte dans l'aménagement de la zone afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes, tout en prenant en compte les spécificités du site.
Phasage	La zone sera ouverte à l'urbanisation à partir du 1er janvier 2031.

c. *Friches bâties rue Victor Hugo*

La zone présente une superficie de 0,55 ha. Là encore, il s'agit d'un secteur en friche, qui s'insère directement dans le tissu bâti.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE



Synthèse des éléments inscrits dans l'orientation d'aménagement et de programmation	
Orientations particulières	Justifications
Accès et voiries	Les friches étant situées en front à rue de la rue Victor Hugo, leurs démolitions permettra de réaliser l'accès à la zone. Des connexions douces sont envisagées, tout d'abord, vers le Lidl, afin de permettre aux futurs résidents de rejoindre aisément le commerce, ensuite, vers le parking de proximité, afin de raccourcir le trajet vers les services administratifs. Comme pour l'ensemble des secteurs, des prescriptions sont imposées en matière de cheminements doux et de traitements végétalisés des voies permettant ainsi d'œuvrer pour les déplacements doux et le cadre de vie des futurs habitants.
Intégration paysagère, patrimoniale et environnementale	Comme pour le secteur précédent, l'OAP fait figurer la réalisation d'une haie d'agrément et d'intégration sur les pourtours de la zone, permettant ainsi d'intégrer le projet dans son environnement, de tamponner un maximum de nuisances et d'œuvrer pour la nature en ville.
Programmation	La densité appliquée sur le secteur correspond aux prescriptions du SCoT, soit 23 logements/ha en intégrant les espaces publics verts et voiries. La programmation prévoit une offre de logements sociale diversifiée afin de permettre d'opérer une diversification de l'offre et de la typologie sur le territoire.
Risques et servitudes	L'OAP fait figurer les principaux éléments à prendre en compte dans l'aménagement de la zone afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes, tout en prenant en compte les spécificités du site.
Phasage	La zone sera ouverte à l'urbanisation à partir du 1er janvier 2031.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

d. *Friche rue Waldeck Rousseau*

La zone présente une superficie de 0,81 ha. Il s'agit d'un secteur d'urbanisation en profondeur de la friche située rue Waldeck Rousseau. Le secteur s'intègre dans le tissu bâti et vient ainsi combler ce qu'on pourrait appeler un cœur d'ilot.



Synthèse des éléments inscrits dans l'orientation d'aménagement et de programmation	
Orientations particulières	Justifications
Accès et voiries	Cet espace peut être identifié comme un cœur d'ilot, du fait des nombreuses possibilités de raccordement au réseau viaire existant. Deux des accès matérialisés sont existants (rue G. Brassens et Rue G. Duflot) et un troisième pourrait être envisagé depuis la friche afin de répartir le futur flux automobile. Les futurs habitants pourront également emprunter la liaison douce existante en bordure de site. Comme pour l'ensemble des secteurs, des prescriptions sont imposées en matière de cheminements doux et de traitements végétalisés des voies permettant ainsi d'œuvrer pour les déplacements doux et le cadre de vie des futurs habitants.
Intégration paysagère, patrimoniale et environnementale	Afin de limiter les nuisances et d'intégrer le projet au tissu bâti, l'aménagement de haies sont prévues par rapport au collège et par rapport aux fonds de parcelles. La bande ZNT est également prévue au sein de la zone, sur la frange est, afin de limiter les impacts sur la parcelle agricole. La recommandation relative au diagnostic sanitaire des végétaux permettra de mêler urbanisme et nature en ville.
Programmation	La densité appliquée sur le secteur correspond aux prescriptions du SCoT, soit 23 logements/ha en intégrant les espaces publics verts et voiries. La programmation prévoit une offre de logements sociale diversifiée afin de permettre d'opérer une diversification de l'offre et de la typologie sur le territoire.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Risques et servitudes	L'OAP fait figurer les principaux éléments à prendre en compte dans l'aménagement de la zone afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes, tout en prenant en compte les spécificités du site.
Phasage	La zone sera ouverte à l'urbanisation à partir du 1er janvier 2031.

e. *Reconversion et végétalisation de l'ancien collège*

La zone présente une superficie de 1,20 ha. Elle prend appui sur la friche de l'ancien collège, en plein cœur du tissu bâti.



Synthèse des éléments inscrits dans l'orientation d'aménagement et de programmation	
Orientations particulières	Justifications
Accès et voiries	Un accès principal sera réalisé rue A et G. Martel, mais pourra également se faire via la rue Paul Langevin. La partie en front à rue de Saint-Ouen est déjà desservie.
Intégration paysagère, patrimoniale et environnementale	Afin de limiter les nuisances que pourrait engendrer l'utilisation du site pour les parcelles environnantes, l'OAP prévoit la réalisation d'une haie d'agrément et d'intégration. L'ouverture rue A et G. Martel a pour objectif d'assurer la visibilité de celui-ci.
Programmation	Le front en rue de Saint-Ouen sera urbanisé en cohérence avec les implantations existantes contiguës. La partie arrière à vocation d'habitat fait l'objet d'une programmation libre afin de permettre une bonne visibilité du futur espace vert Le reste du site sera traité en espace vert végétalisé suite aux démolitions et déminéralisation du site permettant ainsi d'agir en accord avec le PADD, en équipant le bas de Dechy d'un équipement de loisirs.

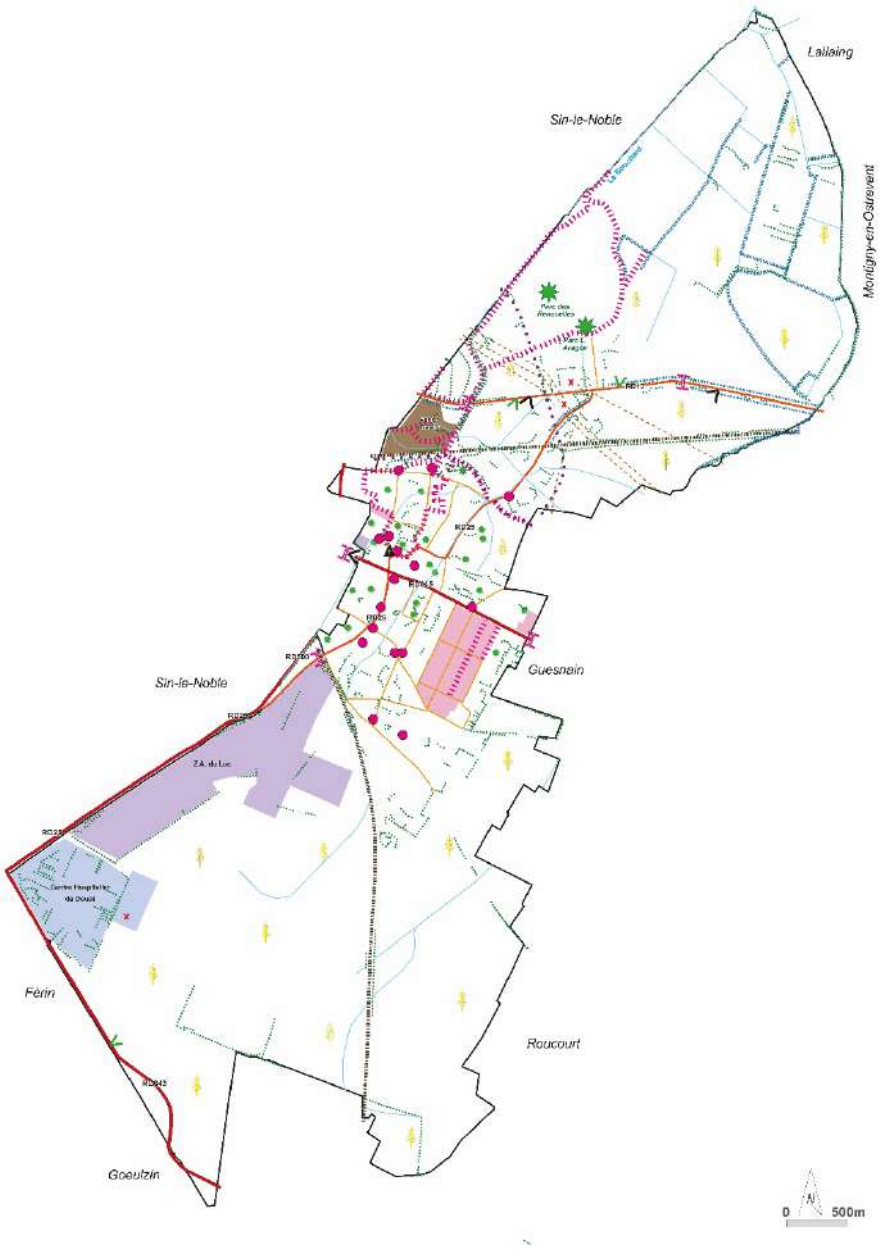
Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Risques et servitudes	L'OAP fait figurer les principaux éléments à prendre en compte dans l'aménagement de la zone afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes, tout en prenant en compte les spécificités du site.
Phasage	L'ouverture à l'urbanisation de la zone n'est conditionnée à aucun délai.

2. *OAP thématique*

Soucieuse de son cadre de vie et de la préservation de son identité, la commune a souhaité réaliser une OAP sur la thématique du paysage sur la totalité de son territoire. Cela lui permet de mettre en avant l'ensemble de ses composantes paysagères, et d'afficher pleinement son souhait de préservation.





Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Synthèse des éléments inscrits dans l'orientation d'aménagement et de programmation	
Orientations particulières	Justifications
Eléments et trames paysagères Cours d'eau, fossés et plan d'eau Linéaire végétalisé Repères paysagers	Par l'intégration de ces éléments dans l'OAP, la commune affiche son souhait de préserver la qualité de son cadre de vie mais joue également un rôle dans la préservation de la qualité environnementale de la commune. Ces éléments sont constitutifs de l'image communale et doivent être intégrés dans les réflexions et choix urbanistiques territoriaux.
Eléments fragmentant le paysage Ligne électrique Voies ferrées Routes principales	Si ces éléments sont identifiés comme dévalorisant les espaces communaux en rompant la planitude et en créant des verticalités peu qualitatives, ceux-ci sont à prendre en compte lorsque l'on parle d'urbanisme. En effet, cela peut permettre au territoire communal de se saisir de ces éléments pour en améliorer la qualité, mais peut également permettre une réflexion plus poussée sur l'intégration des futurs projets. C'est dans cette optique que ces éléments ont été intégrés au sein de cette OAP.
Eléments marquant le paysage Espace agricole Fosse et terrils Espace boisé Ensembles économiques Ensembles à vocation d'équipement Points ou ensembles dévalorisants Covisibilité Espaces verts et de loisirs Publicité	L'ensemble des espaces (agricole, minier, boisé, économique, d'équipements) font état des activités passées et actuelles du territoire. Chacun de ces espaces dispose d'une dynamique propre, qu'il convient de préserver. Les éléments dévalorisants doivent être pris en compte lors des nouveaux projets et doivent être limités. C'est pourquoi des prescriptions relatives aux antennes de téléphonie mobiles sont indiquées au sein de l'OAP. L'objectif est de prendre conscience de ces éléments pour permettre d'éventuelles accompagnements paysagers plus poussés. A noter que le territoire communal dispose également d'un règlement local de la publicité, cette OAP vient davantage souligner son souhait d'agir pour la préservation et de l'amélioration de son cadre de vie.
Eléments patrimoniaux et valorisation patrimoniale Entrée de ville Cheminements doux et itinéraires de randonnée Perspective visuelle Eléments de petit patrimoine	L'image communale débute dès le franchissement des panneaux d'entrée de ville. Cela marque la transition entre les espaces agricoles ou naturels avec le tissu bâti, c'est pour cette raison qu'il est nécessaire de s'y intéresser (que ce soit pour le cadre de vie ou pour la sécurité des déplacements). L'identification de ces entrées permet de mettre en avant l'importance de celles-ci dans les actions urbanistiques du territoire.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

IV. Choix retenus pour la délimitation des zones et les motifs de limitations administratives à 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 de Dechy 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.

1. *Justifications des limites de zones*

Le territoire couvert par le PLU, correspondant à l'ensemble du territoire communal, est divisé en zones urbaine (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.

a. *La zone urbaine*

i. *Les principes régissant la délimitation de la zone*

Conformément à l'article R.151-18 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* ». *Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016.*

Les limites des zones U ont été fixées pour englober l'ensemble des constructions existantes au sein du tissu urbain, leur jardin et les dents creuses lorsqu'elles sont suffisamment équipées, sauf exceptions (contraintes physiques, naturelles, techniques, …).

Le principe de lutte contre l'étalement linéaire a été mis en place sur la zone U. La zone U reprend la partie actuellement urbanisée de la commune. Cette dernière s'arrête à la dernière habitation du même côté de la rue, même s'il y a des constructions en vis-à-vis.

La zone U reprend les dents creuses desservies par les réseaux et situées à proximité d'autres constructions, conformément à la jurisprudence et à la définition de la zone U au sens du code de l'Urbanisme.

Les terrains apparaissant nus au cadastre au sein de la zone urbaine relèvent de trois catégories :

- Il peut s'agir de projets en cours ou finalisés mais n'apparaissant pas encore au cadastre,
- De dent creuse (pas de projet connu actuellement mais qui présente un potentiel de construction), ou présence d'un certificat d'urbanisme opérationnel,
- D'espaces publics ou parkings.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Les profondeurs de la zone urbaine permettent de répondre à une utilisation optimale des parcelles des administrés (possibilités de construire des bâtiments annexes par exemple). Une profondeur moyenne de 60 mètres a été retenue, pour limiter les constructions en second voire troisième rang. Le recul de 60m peut être plus important lorsqu'il existe déjà une construction en retrait. A noter que cette profondeur n'impacte pas les fonds de jardins, dès lors que les extensions et annexes sont autorisées en zone agricole ou naturelle.

Le premier critère de la 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.

Exemples de délimitation de zone U en fonction des limites parcellaires – Rue Henri Beauchamps



Source : extraits du plan de zonage / vue aérienne

Cependant, en présence de parcelles très longues, la profondeur moyenne de 60m a été appliquée au regard des éléments présentés ci-dessus.

Exemples de délimitation de zone U sur les parcelles profondes – Rue Beugnet



Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Source : extraits du plan de zonage / vue aérienne

De manière générale, le découpage de la zone U mixte a été réalisé de manière à favoriser la densification sous forme d'urbanisation « condensée », plus compacte, et moins étalée linéairement. Pour ce faire, le trait de la zone U est stoppé à la dernière parcelle bâtie, même si des constructions sont présentes en vis-à-vis. Par ailleurs, cette méthode de délimitation permet de limiter les éventuels problèmes de raccordement aux nouvelles parcelles lors de la création de nouvelles constructions.

Exemple de délimitation de zone U à la dernière habitation – Rue de Cantin



Source : extraits du plan de zonage / vue aérienne

Enfin, le découpage de la zone urbaine est réalisé en adéquation avec la méthodologie appliquée lors de l'étude de densification urbaine, à savoir, reprise des dents creuses inférieures à 60m linéaire et exclusion des coupures urbaines supérieures à 60m linéaires.

Exemple de délimitation de zone U excluant une coupure urbaine – Rue de la République



Source : extraits du plan de zonage / vue aérienne

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

ii. Le découpage de la zone U en plusieurs secteurs

La zone U est découpée en 3 sous-secteurs :

- **Un sous-secteur Ur**, correspondant à la zone urbaine mixte en renouvellement urbain. En effet, il s'agit ici du secteur des anciens abattoirs, dont l'objectif est de reconquérir le site en procédant à la démolition des anciens bâtiments laissés à l'abandon.
-



Source : extraits du plan de zonage / vue aérienne

- **Un sous-secteur Ub**, qui correspond aux extensions récentes de la commune. On y retrouve majoritairement des constructions pavillonnaires sous la forme de lotissement, en retrait par rapport à la voie. Ce secteur est différent de la zone U, qui présente majoritairement des constructions très denses, en front à rue.



Source : extraits du plan de zonage / vue aérienne

- **Un sous-secteur Ubm**, qui correspond aux cités minières. On y retrouve un habitat traditionnel à caractère minier.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE



Source : extraits du plan de zonage / vue aérienne

La zone comprend également des secteurs à vocation spécifique, tels que :

- **La zone UH**, correspondant aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC). On y retrouve des constructions hétéroclites, de faible ou de grande ampleur (écoles, équipements sportifs, équipements publics…).



Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Source : extraits du plan de zonage / vue aérienne

Cette zone fait également l'objet de deux sous-secteurs spécifiques, en lien avec l'activité exercée :

- **Le sous-secteur UHs**, qui correspond au secteur hospitalier. Les constructions sont de grande ampleur et en lien avec la santé.



Source : extraits du plan de zonage / vue aérienne

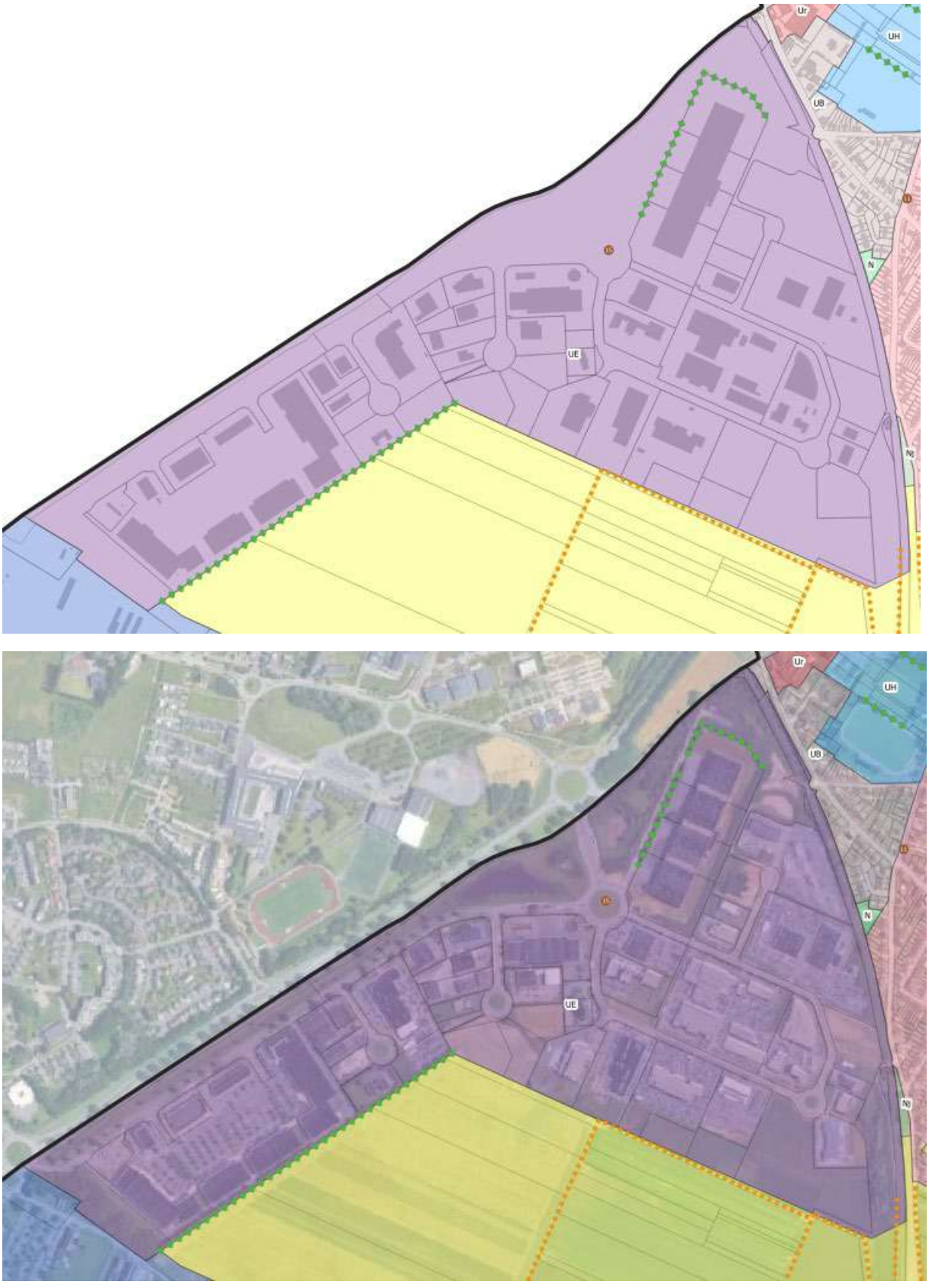
- **Le sous-secteur UHv**, qui correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage. Très peu de constructions sont présentes dès lors qu'il s'agit majoritairement de stationnement.



Source : extraits du plan de zonage / vue aérienne

- **La zone UE**, qui correspond à la zone d'activités du Luc, dont la vocation est économique.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE



Source : extraits du plan de zonage / vue aérienne

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

b. *La zone à urbaniser*

Selon l'article R.151-20 du code de l'Urbanisme, « *Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone* ». *Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016*

Les zones 1AU sont destinées à une urbanisation à court et moyen terme. Elles font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Les zones 1AU mixtes ont été créées pour répondre au besoin de produire de nouveaux logements, afin d'atteindre l'objectif de croissance démographique fixé dans le PADD. En effet, les potentiels fonciers présents dans le tissu urbain existant ne suffisent pas à accueillir les logements estimés pour compenser le desserrement des ménages et le renouvellement urbain du parc de logements.

La mixité fonctionnelle est souvent admise, notamment pour offrir la possibilité de créer des commerces de proximité, activités de services ou encore des équipements à proximité immédiate des futures habitations.

<u>La localisation de ces zones a été décidée selon plusieurs critères :</u>

- Les opportunités en termes de proximité et de raccordement avec la centralité urbaine,
- Les enjeux liés aux risques, en particulier au risque d'inondation, ou encore aux contraintes,
- Les enjeux agricoles présents sur la commune,
- Les potentialités de renouvellement urbain,
- L'étude des possibilités techniques de réalisation d'un projet, au regard des accès possibles, de la topographie, du parcellaire et de la configuration des zones.

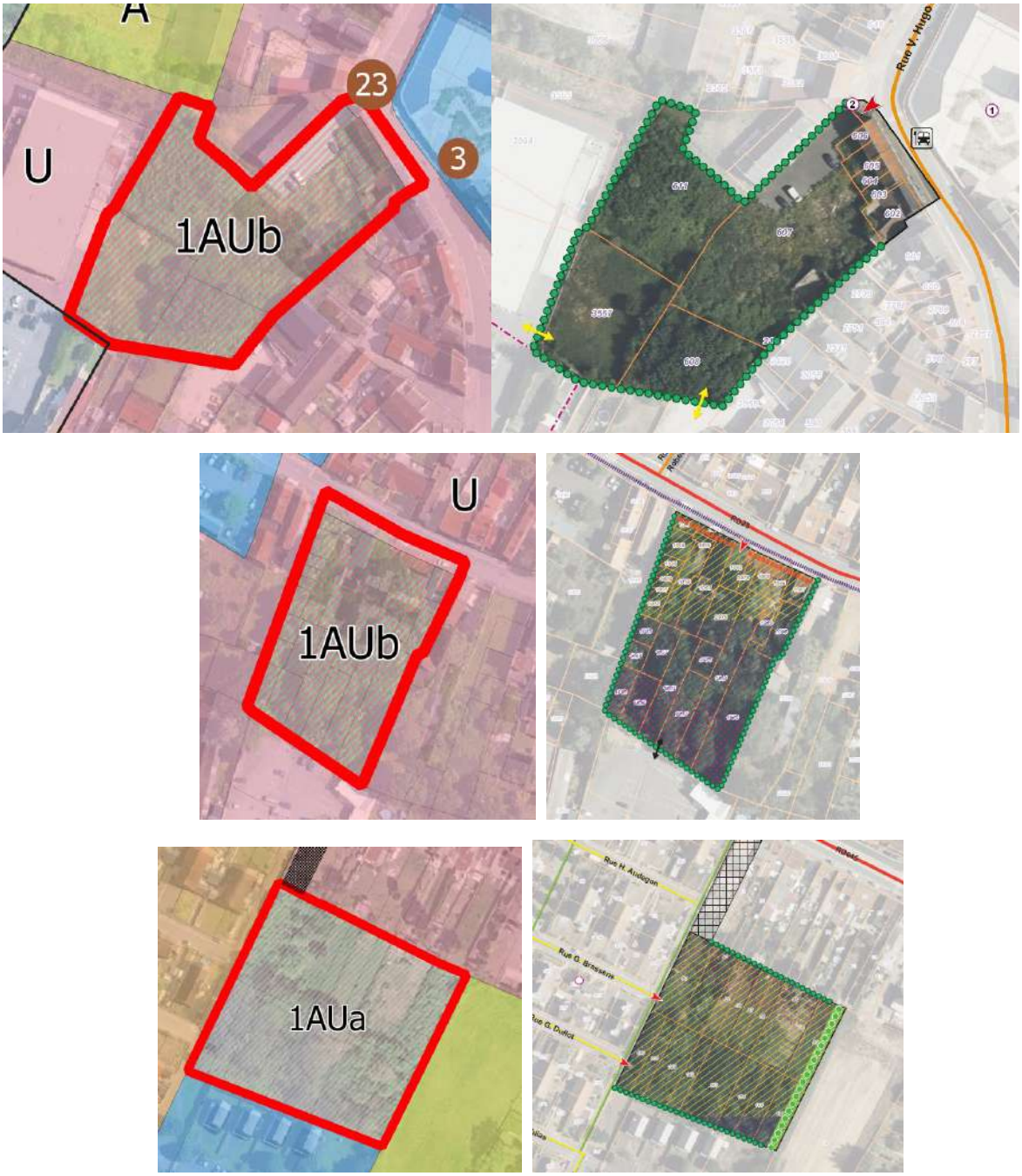
<u>Cette volonté de densifier à proximité du centre-bourg vise à :</u>

- Réduire les distances entre lieux d'habitat, services, équipements de la commune, et faciliter l'utilisation des modes doux (marche à pied, vélo) pour ces courts déplacements. Ainsi, l'usage de l'automobile ne sera pas nécessaire pour le plus grand nombre et s'en verra réduit.
- Intégrer au mieux les futurs habitants à la vie locale : inciter à circuler et à fréquenter le centre-ville (services, équipements…).

Le périmètre des zones 1AU coïncident généralement avec celui des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Le plan de zonage identifie les secteurs concernés par une OAP étant donné que ces secteurs font l'objet de classements différents : U, Ur, 1Aua, 1AUb, Nl.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation



Source : extraits du plan de zonage et de l'OAP

c. La zone agricole

i. Les principes régissant la délimitation de la zone

Selon l'article R.151-22 du code de l'Urbanisme, « *Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du*

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». *Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016.*

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. Elle est dédiée à la culture et à la protection de l'activité agricole.

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

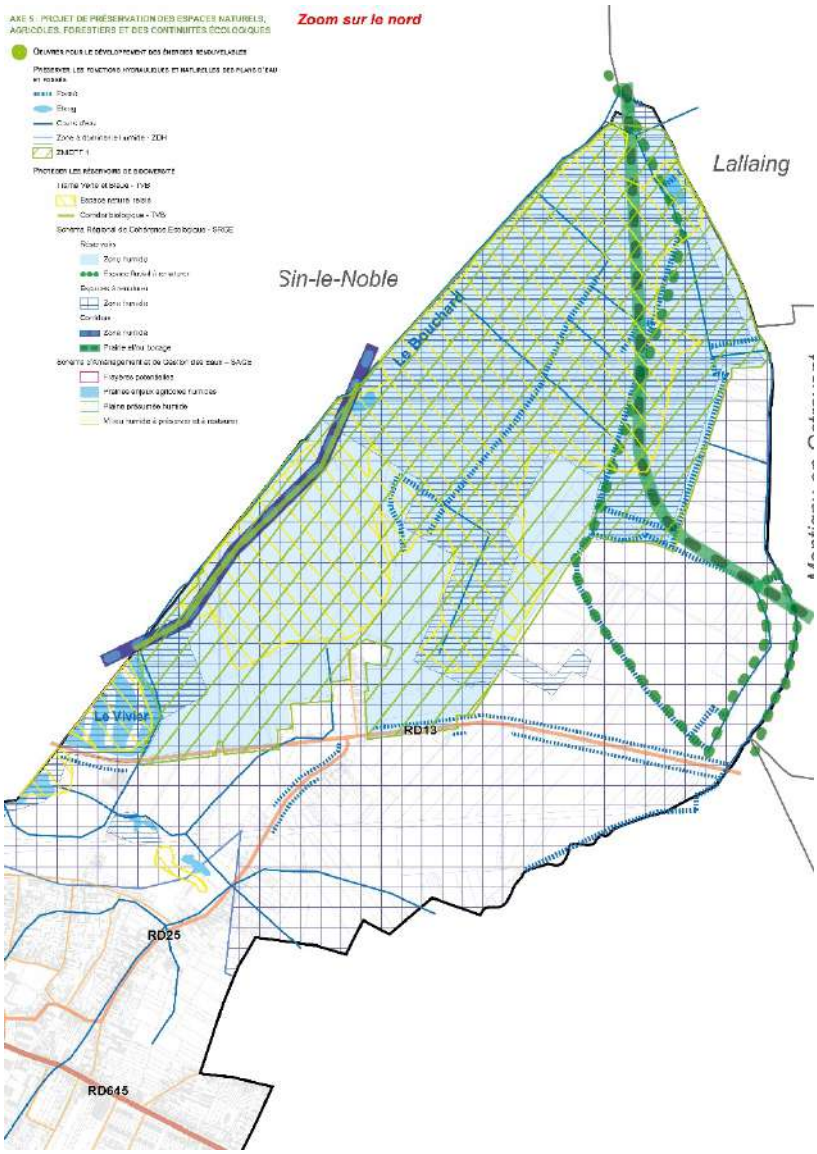
Les équipements publics et d'intérêt collectif sont autorisés s'ils sont compatibles avec la vocation agricole de la zone (château d'eau, station d'épuration, déchetterie, cimetière, mais pas un groupe scolaire ou une salle polyvalente par exemple).

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.

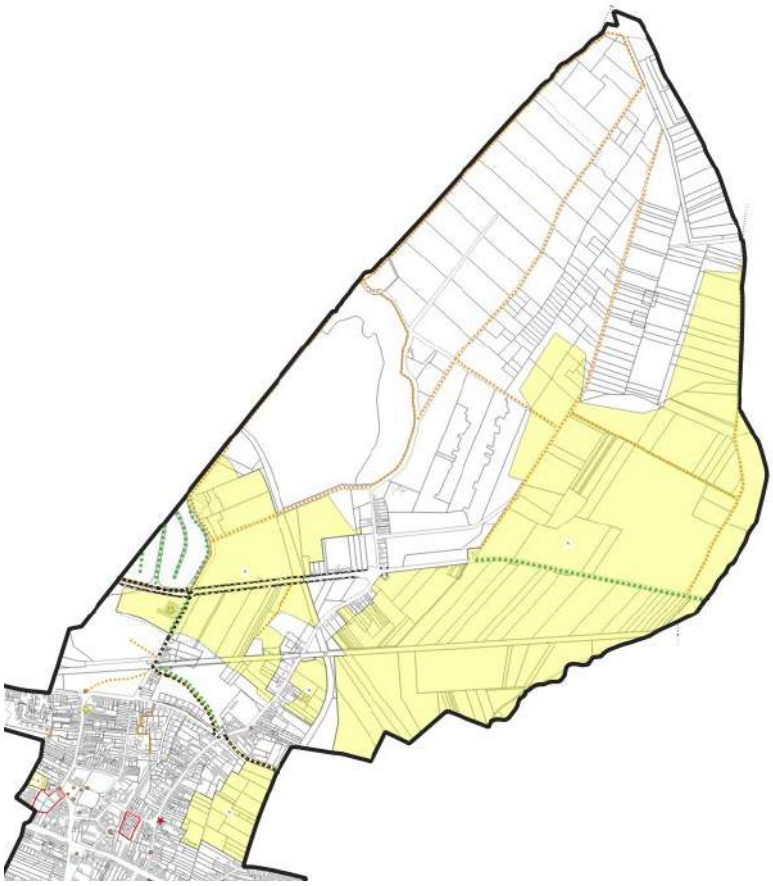
La zone agricole reprend ainsi les espaces cultivés, inscrits au registre parcellaire graphique, l'habitat isolé ainsi que certains fonds de parcelles. A noter qu'une partie inscrite au registre parcellaire graphique n'est pas reprise en zone A, notamment au nord, du fait de la présence d'enjeux naturels importants (espace naturel relais de la trame verte et bleue, zone à dominante humide, ZNIEFF de type 1,…).

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

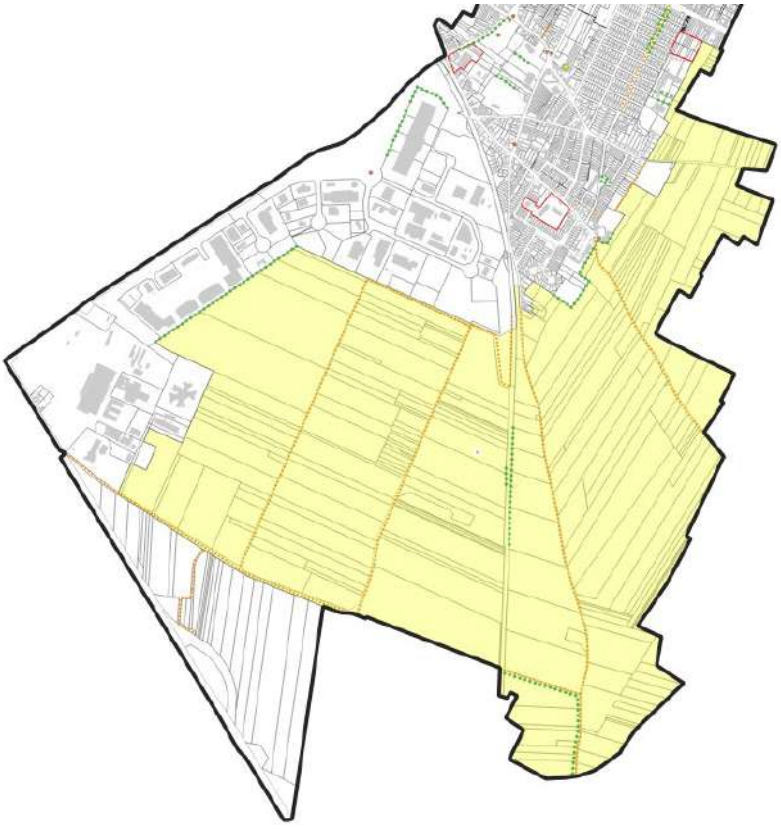


Source : extrait du PADD sur les enjeux au nord du territoire.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE



Source : extrait du plan de zonage – zones agricoles A – Nord du territoire



Source : extrait du plan de zonage – zones agricoles A – Sud du territoire

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

ii. *Le découpage de la zone A en plusieurs sous-secteurs*

La zone agricole comprend un **sous-secteur Ap** caractérisant les secteurs agricoles à préserver en raison de leur intérêt naturel et paysager, il identifie à ce titre les coupures d'urbanisation du SCOT du Grand Douaisis.

Le SCOT identifie en effet une coupure d'urbanisation au sud du territoire entre Dechy et Cantin, sur les plaines agricoles cultivées le long de la RD643.
Un secteur Ap reprend donc les espaces agricoles situés entre la RD643 et le chemin vert. Ce secteur est délimité en cohérence avec le secteur Ap existant en vis-à-vis de la D643, sur la commune de Gœulzin.

La coupure d'urbanisation du SCOT est identifiée au titre des coupures d'urbanisation pour lesquelles il est nécessaire de préserver les perspectives paysagères en y autorisant l'implantation de nouveaux bâtiments à usage agricole sous réserve d'une insertion paysagère.
A ce titre, les dispositions prévues au règlement du sous-secteur Ap prennent en compte l'intérêt paysager du secteur tout en permettant le développement de l'activité agricole, notamment en limitant l'impact visuel et les perceptions paysagères.

Sont autorisés sous conditions, dans le secteur Ap :

- La création de bâtiments et installations nécessaires aux activités agricoles ainsi que les annexes, sous réserve de leur intégration paysagère.

Source : règlement de la zone A – article 2

b. *Hauteur maximale des constructions*

Les hauteurs des dispositifs de production à partir d'énergies renouvelables ne sont pas prises en compte dans le calcul des hauteurs autorisées. Les hauteurs maximales des constructions sont mentionnées dans le tableau ci-dessous :

Destinations	A	Ap
Bâtiments agricoles, extensions et annexes	15 mètres	10 mètres
Constructions à usage d'habitation	R+1	-
Autres destinations autorisées	9 mètres au faitage	

Source : règlement de la zone A – article 4

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Dispositions particulières :

La conception des façades et toiture doit être réalisée avec des matériaux, d'aspect et de couleur permettant une bonne intégration dans le paysage et en cohérence avec les habitations environnantes.

Des adaptations sont tolérées en cas d'aménagements bioclimatiques : capteurs-solaires, verrières, serres, ou tout autre dispositif destiné aux économies d'énergie.

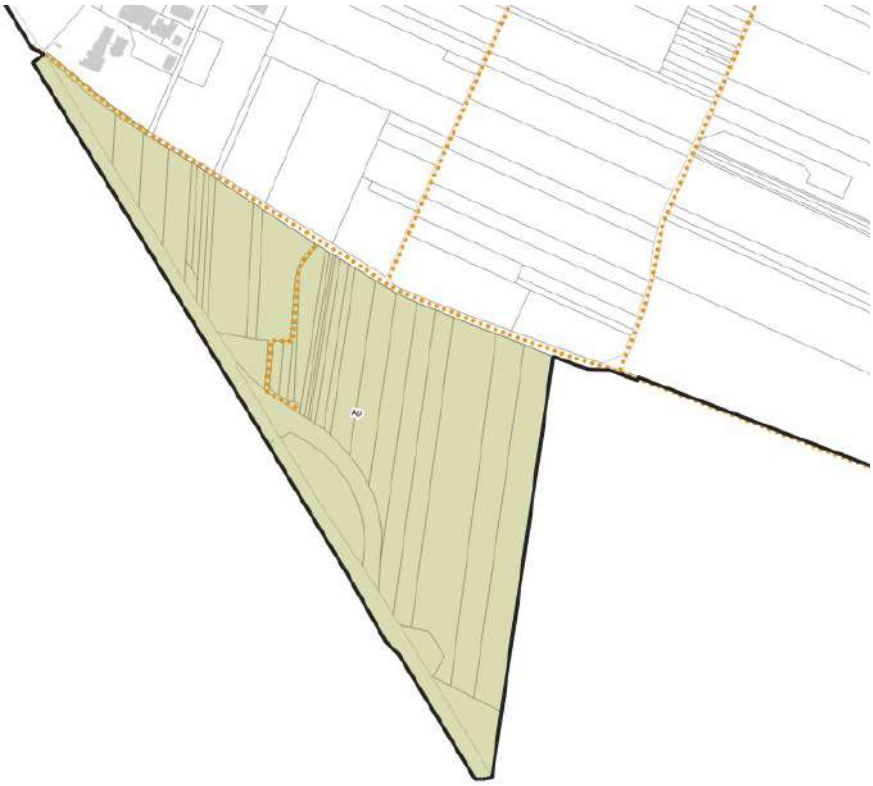
En outre, en secteur Ap :

- Il y a lieu de tenir compte des prescriptions suivantes :
  - Volumes simples,
  - Implantation horizontale du bâti.

- Les façades seront composées en bardage bois, matériaux composites, réalisées dans des teintes vert foncé, gris foncé ou rouge foncé.

- Les toitures seront en bacs aciers dans des teintes brun vieilli ou rouge vieilli. La pente des toitures sera comprise entre 15° et 30°.

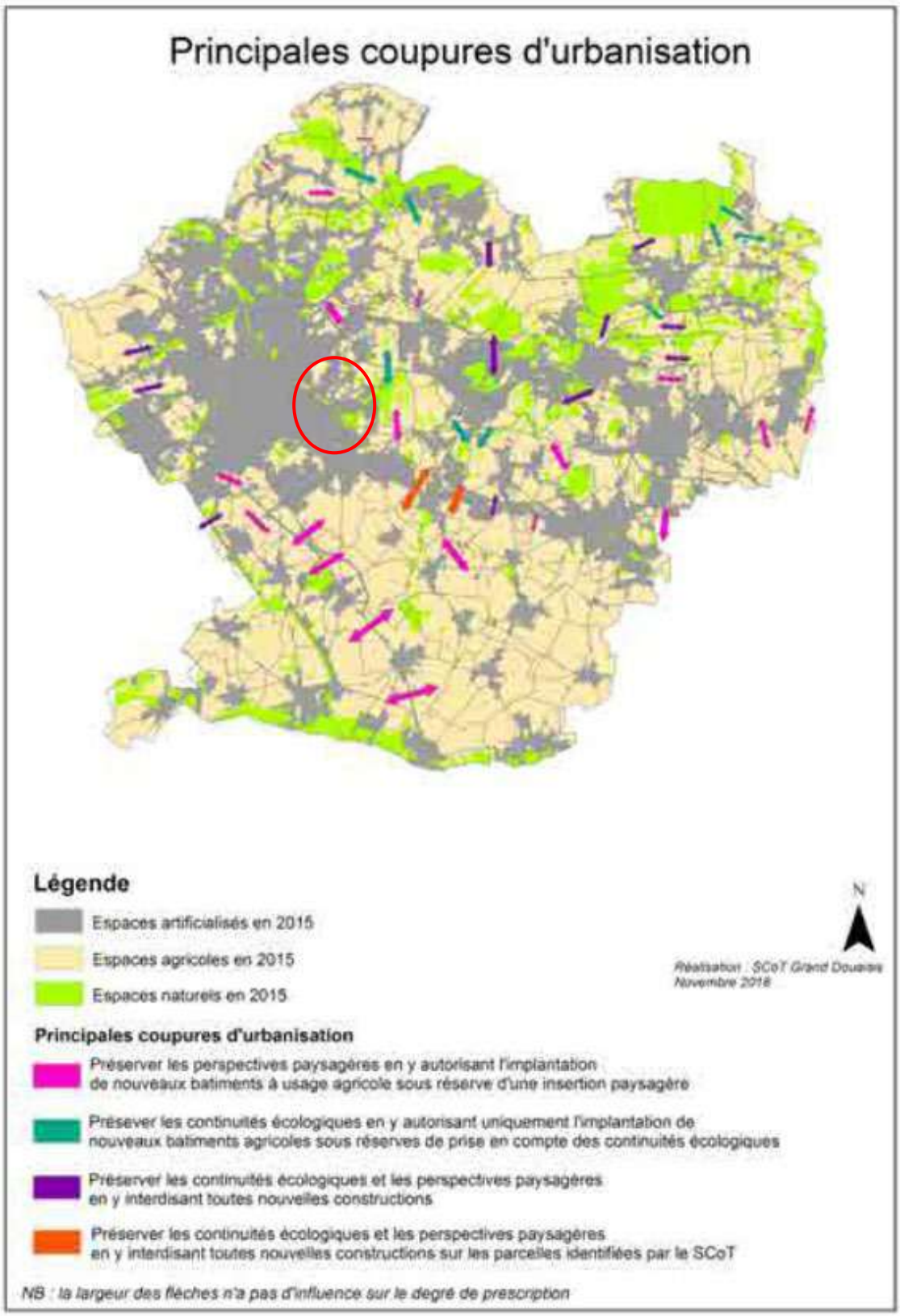
Source : règlement de la zone A – article A5



Ap : Zone agricole présentant un intérêt paysager

Source : extrait du plan de zonage – secteur Ap

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE



Extrait du SCOT - DOO

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

La zone agricole comprend en outre un **sous-secteur Azh** caractérisant les zones humides du SAGE.

Le plan de zonage traduit les zones à enjeux du SAGE, notamment les milieux humides remarquables à préserver et les milieux humides à restaurer, lesquels couvrent en partie la partie nord de la commune.



Couche des zones humides à préserver et zones humides à restaurer du SAGE

Un secteur réduit a été identifié en tant que zone agricole, en effet il s'agit d'un terrain agricole cultivé se situant partiellement dans le périmètre des secteurs à enjeu zone humide du SAGE.



Azh : Zone agricole concernée par des enjeux liés aux zones humides

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Source : extrait du plan de zonage – secteur Azh

Les dispositions du règlement écrit assortissent le secteur indicé « zh » de prescriptions protectrices permettant de préserver et valoriser ces zones à enjeux, notamment en termes de modes d'occupation des sols.

En outre, en secteur Azh :

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et son alimentation en eau est interdit.
- Est interdite, toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu. Si un plan de gestion existe, seules les opérations prévues au plan de gestion sont autorisées
- Sont interdits :
  - Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
  - Les comblements, exhaussement et affouillements de toute nature en dehors de ceux autorisés ci-après.
  - La création de plan d'eau artificiel en dehors de ceux autorisés ci-après.

Source : règlement de la zone A – article A1

En outre, en secteur Azh, sont autorisés :

- Les constructions légères, non closes, servant d'abri aux animaux,
- Les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public sur des espaces ouverts au public peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne insertion paysagère,
- Les mares si ces dernières entrent dans un contexte de valorisation de biodiversité et qu'elles n'excèdent pas 400m² avec des berges en pentes douces inférieures ou égales à 25%,
- Toutes opérations visant uniquement à la préservation ou la restauration des zones humides,

Source : règlement de la zone A – article A2

d. *La zone naturelle*

i. *Les principes régissant la délimitation de la zone*

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 ».* *Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016.*

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).

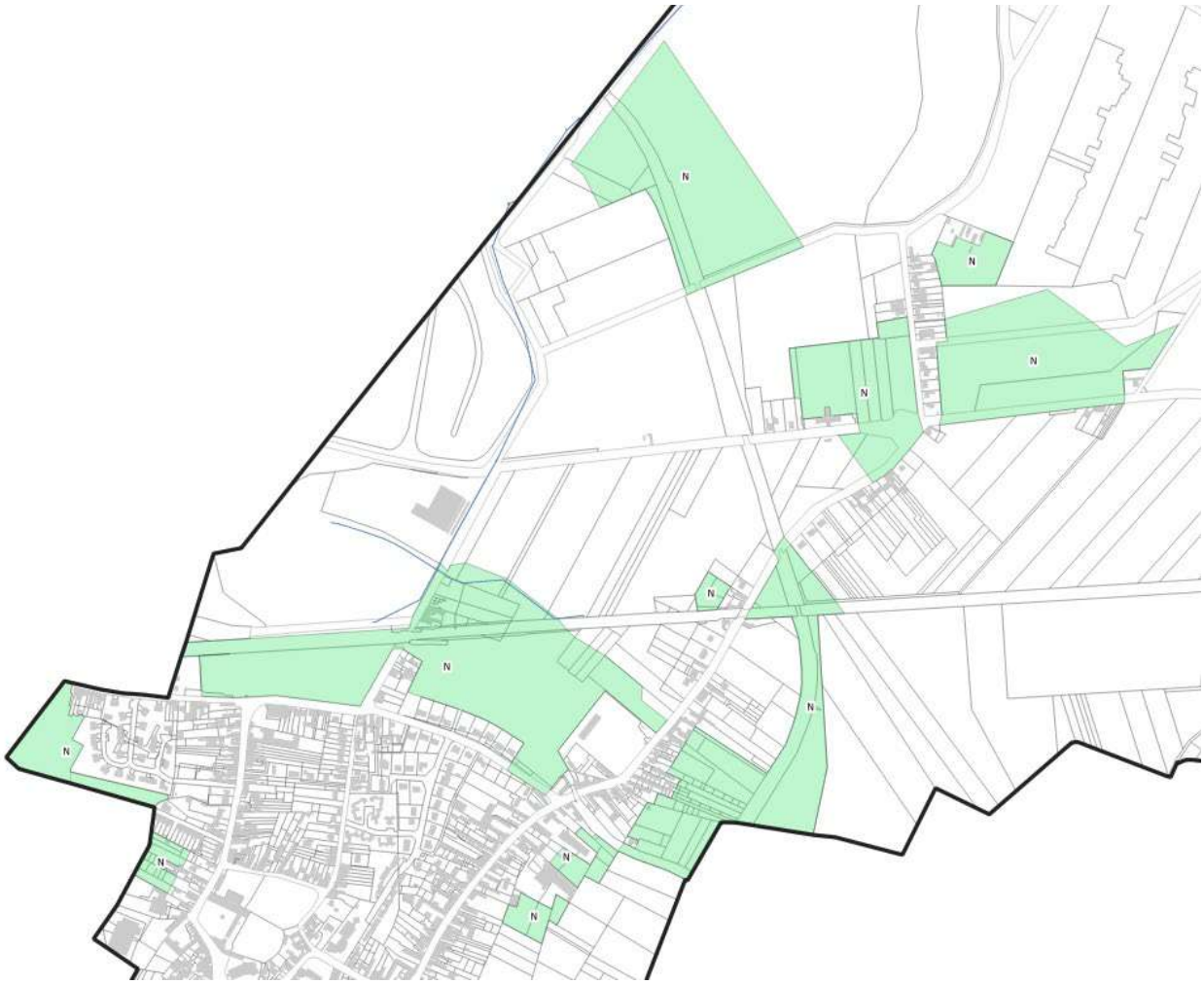
Les objectifs de ce classement sont les suivants :

- 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.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Les limites de cette zone se basent sur la délimitation des entités naturelles d'intérêt, des boisements, les parcelles non cultivées et non urbanisées ainsi que les fonds de parcelles par application de la délimitation de la zone U. Les secteurs naturels à enjeux font l'objet d'un secteur spécifique présenté plus après. La prise compte des enjeux environnementaux dans le PLU est détaillée dans l'évaluation environnementale.

Les ensembles naturels sont particulièrement localisés dans la partie nord du territoire, dont les espaces naturels à enjeux.



Source : extrait du plan de zonage – zones N partie nord du territoire

Des espaces naturels de taille plus réduite sont aussi identifiés au sein et aux abords des parties urbanisées de la commune : îlots boisés, arrières de jardins,

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

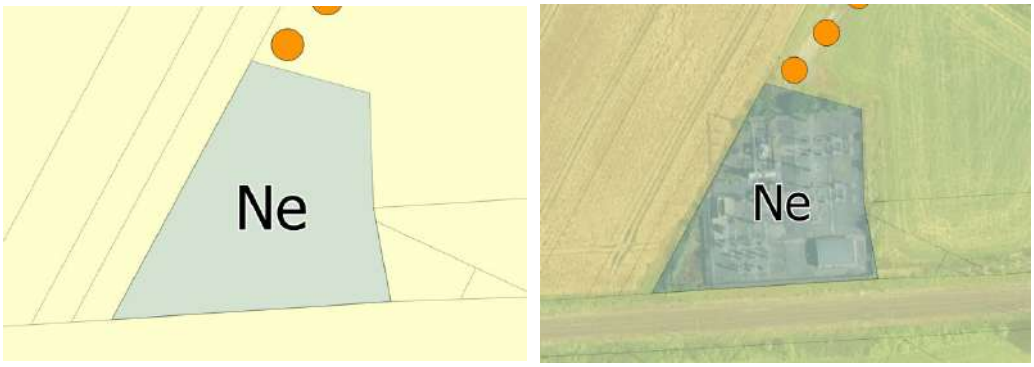


Source : extrait du plan de zonage – zones N partie centre du territoire

ii. Le découpage de la zone N en plusieurs sous-secteurs

La zone naturelle comprend 4 sous-secteurs :

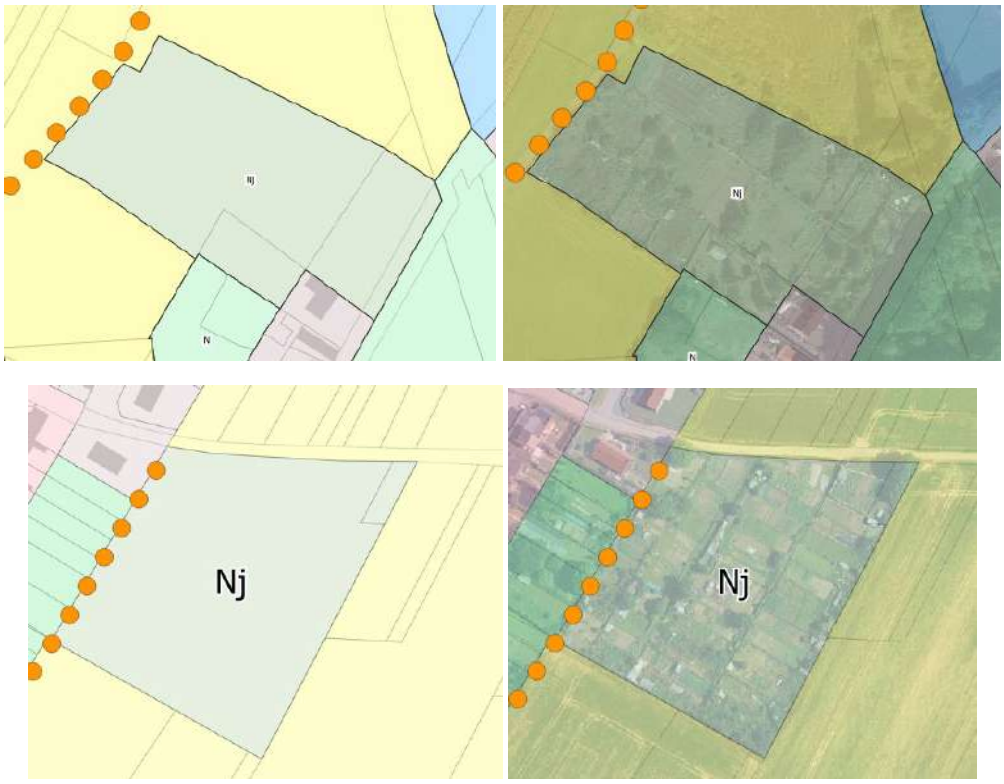
- **Le sous-secteur Ne**, correspondant à la sous-station SNCF. Seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques sont autorisés sous condition d'être nécessaire au fonctionnement et l'entretien du réseau.



Source : extrait du plan de zonage / vue aérienne

- **Le sous-secteur Nj**, correspondant aux jardins familiaux. Ceux-ci reprennent les jardins dans leurs limites actuelles, sans extension.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE



Source : extraits du plan de zonage / vue aérienne

- **Le sous-secteur Nl**, correspondant aux espaces verts et de loisirs. Il reprend un projet de reconversion et végétalisation de l'ancien collège. A noter que ce site fait l'objet d'une OAP.



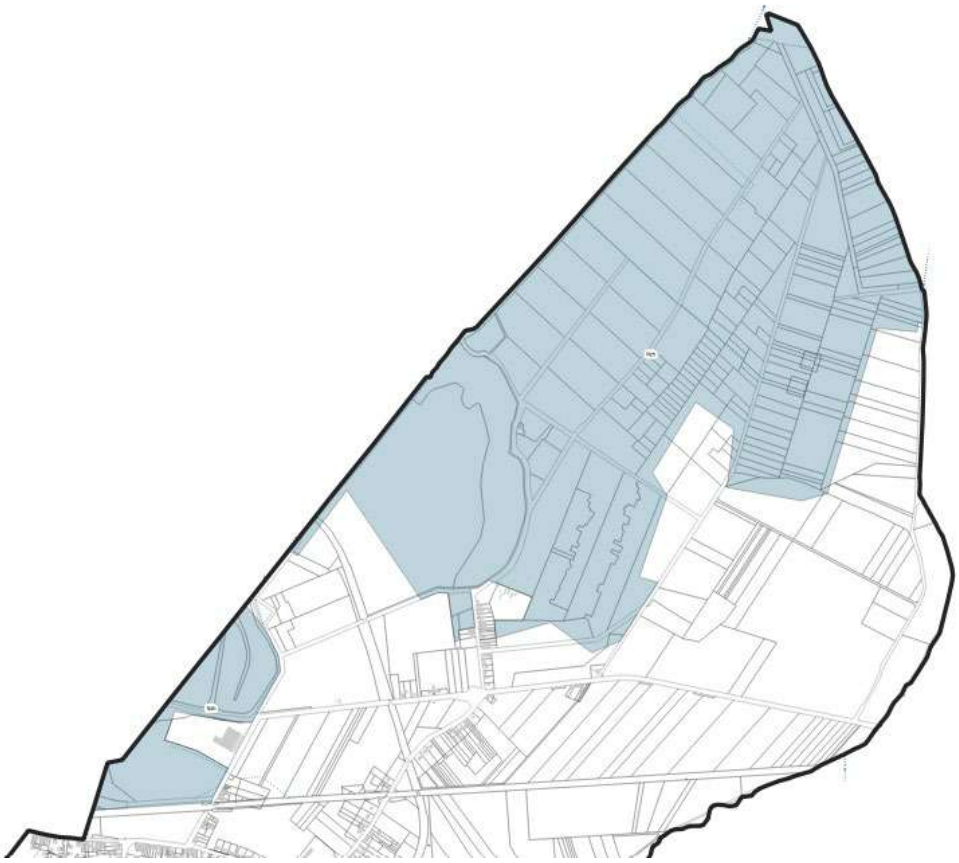
Source : extraits du plan de zonage avec et sans la trame OAP / vue aérienne

- **Le sous-secteur Nzh**, correspondant au secteur de la zone naturel concerné par des enjeux liés aux zones humides du SAGE. A l'instar du secteur Azh, le secteur Nzh est donc une traduction des zones à enjeux du SAGE couvrant la partie nord du territoire : milieux humides remarquables à préserver et milieux humides à restaurer. Ces zones sont très majoritairement reprises sous l'indice « zh ». L'objectif de ce secteur est de préserver et valoriser ces derniers.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE



Couche des zones humides à préserver et des milieux humides à restaurer du SAGE



Source : extraits du plan de zonage / vue aérienne

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Le règlement écrit de la zone N prévoit des dispositions similaires à celles du secteur Azh pour le secteur Nzh.

En outre, en secteur Nzh :

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et son alimentation en eau est interdit.
- Est interdite, toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu. Si un plan de gestion existe, seules les opérations prévues au plan de gestion sont autorisées
- Sont interdits :
  - Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
  - Les comblements, exhaussement et affouillements de toute nature en dehors de ceux autorisés ci-après.
  - La création de plan d'eau artificiel en dehors de ceux autorisés ci-après.

Source : règlement de la zone N – article N1

En outre, en secteur Nzh, sont autorisés :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- Les constructions légères, non closes, servant d'abri aux animaux,
- Les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public sur des espaces ouverts au public peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne insertion paysagère,
- Les mares si ces dernières entrent dans un contexte de valorisation de biodiversité et qu'elles n'excèdent pas 400m² avec des berges en pentes douces inférieures ou égales à 25%,
- Toutes opérations visant uniquement à la préservation ou la restauration des zones humides,
- Si la zone Nzh est ouverte au public, sont autorisées les aires de stationnement indispensables à la maitrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à conditions que ces aires ne soient pas imperméabilisées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

Source : règlement de la zone N – article N2

2. *Justifications de la prise en compte des risques*

Cette partie est également explicitée dans l'évaluation environnementale.

<u>La prévention des risques comporte deux grands aspects :</u>

- Elle vise d'une part à limiter l'exposition de nouvelles personnes ou de nouveaux biens dans les secteurs réputés 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.

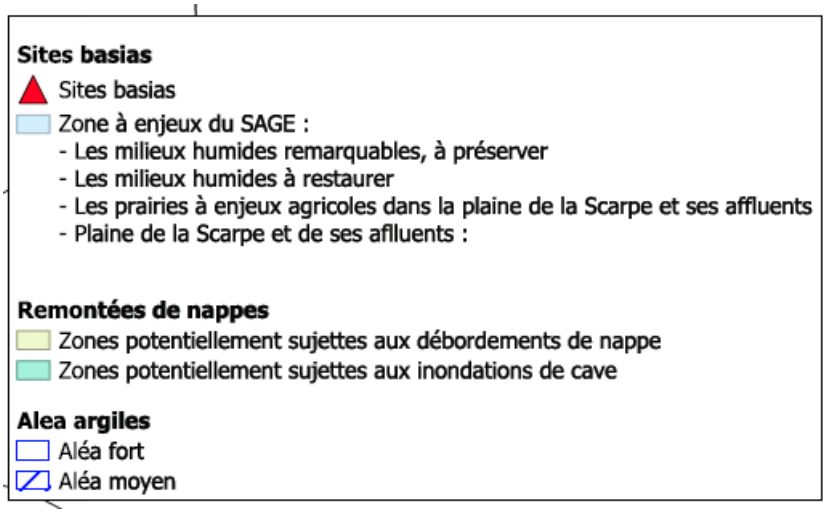
Le code de l'Urbanisme impose aux collectivités publiques en matière d'urbanisme, dans son article L.101-2, « *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;* » […] *Version en vigueur depuis le 20 décembre 2023.*

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Dans cette logique, l'article R.151-31 du code de l'Urbanisme prévoit que les documents graphiques du règlement font apparaître s'il y a lieu « *Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols* ». *Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016.*

Les risques sont développés au sein du rapport de présentation tome 1, inscrits dans le PADD et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), rappelés sur le plan de zonage « simple » identifiés sur le plan de zonage « risques » et pourvus de prescriptions dans le règlement.

Un plan de zonage risque intègre certains aléas en place ainsi que les enjeux liés aux milieux humides à enjeu du SAGE Scarpe Aval (milieux humides remarquables à préserver, milieux humides à restaurer, prairies à enjeux agricoles de la plaine de la Scarpe et ses affluents, plaine de la Scarpe et ses affluents).

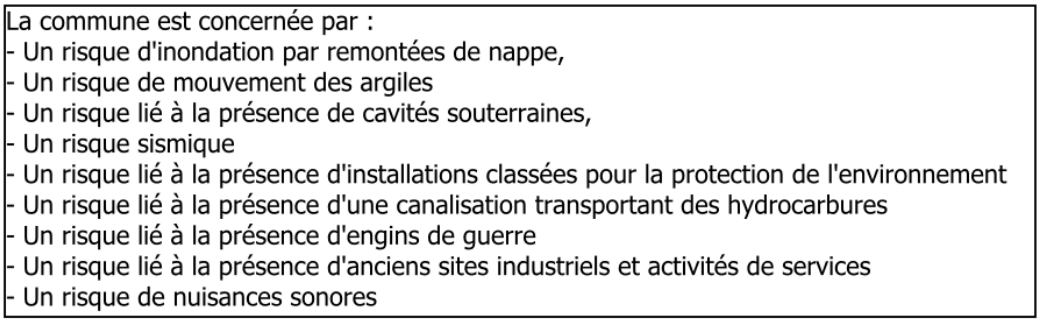


Source : extraits du plan annexe risque / légende

a. *Le risque d'inondation*

La commune est concernée par le risque d'inondation par remontée de nappe (débordement et inondation de cave) sur la majorité du territoire communal.

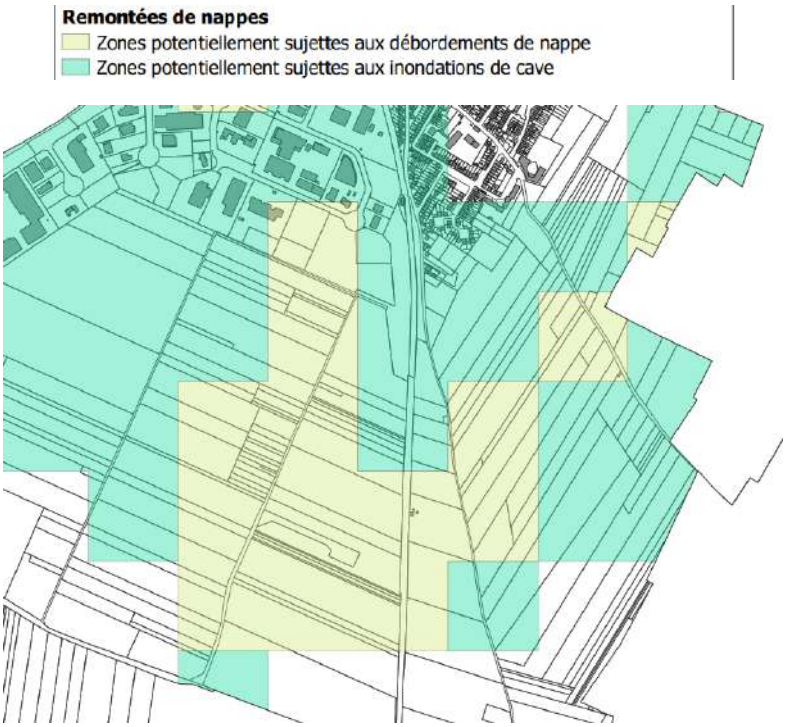
Celui-ci est rappelé au sein du plan de zonage simple :



Source : extrait du plan de zonage simple

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Il est matérialisé sur le plan annexe risques :



Source : extraits du plan de zonage risques

Il est rappelé en chapeau des zones concernées au sein du règlement :

- **Un risque d'inondation par remontée de nappe** (inondations de cave, débordement de nappe). Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. Ces zones à risque sont présentées dans le rapport de présentation tome 1 et figure sur le plan de zonage « risques ». Dans ces secteurs, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

Source : extrait du règlement p.11 (chapeau de zone)

Et fait l'objet des préconisations suivantes au sein du règlement :

En sus, sont interdits dans les secteurs soumis au risque d'inondation par débordement de nappe et inondations de cave :
- les caves enterrées et sous-sols

Source : extrait du règlement p.16 (interdictions)

En sus, sont interdits dans les secteurs soumis au risque d'inondation par débordement de nappe et inondations de cave :
- les caves enterrées et sous-sols

Source : extrait du règlement p.23 (aspect extérieur des constructions)

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

En sus, sont interdits dans les secteurs soumis au risque d'inondation par débordement de nappe et inondations de cave :

- Les clôtures pleines ainsi que les clôtures qui pourraient perturber le libre écoulement des eaux.

Source : extrait du règlement p.25 (clôtures)

b. *Le risque de mouvement de terrain*

La commune est soumise à un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles (faible à fort).

Celui-ci est rappelé au sein du plan de zonage simple :

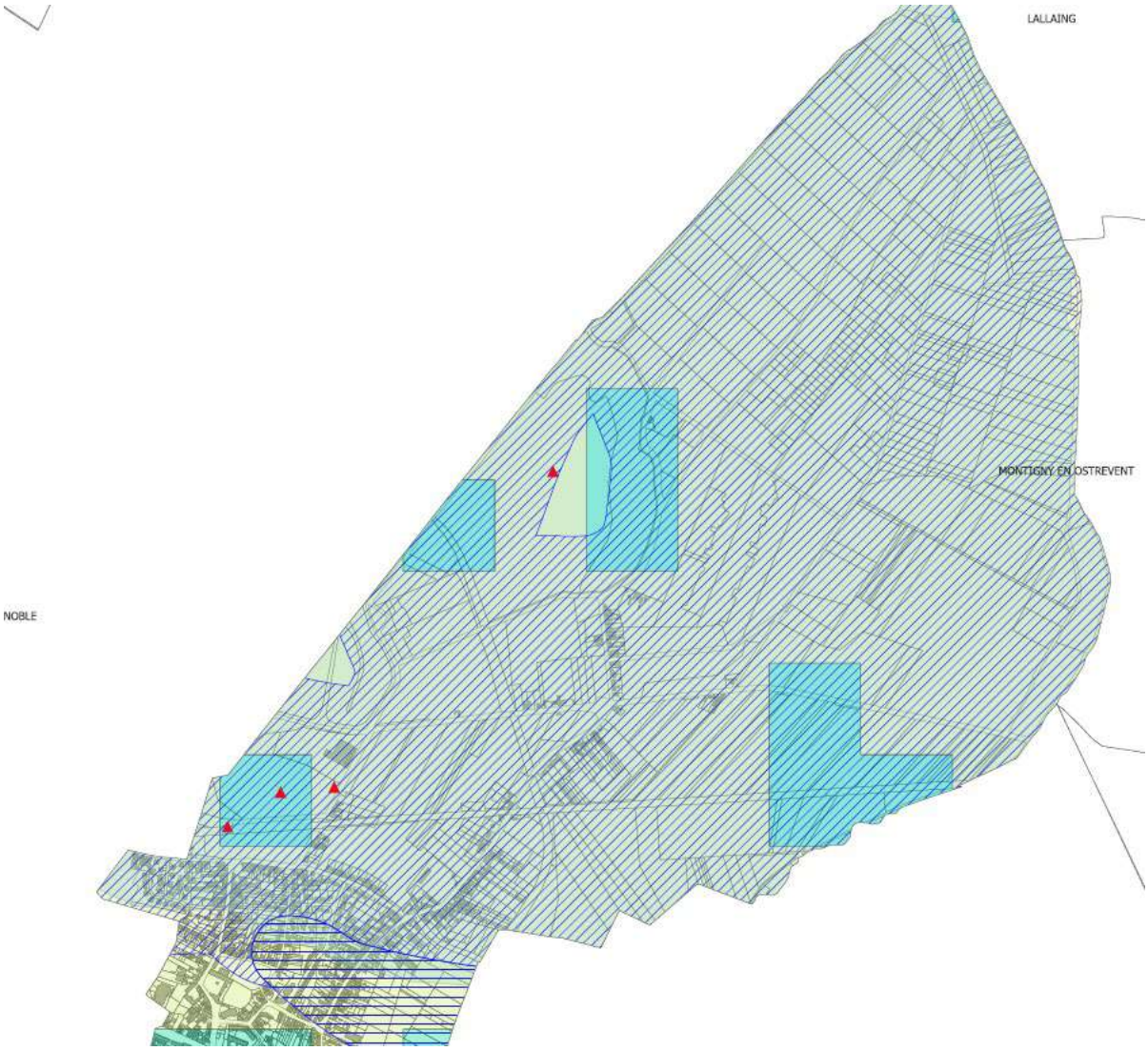
La commune est concernée par :
- Un risque d'inondation par remontées de nappe,
- Un risque de mouvement des argiles
- Un risque lié à la présence de cavités souterraines,
- Un risque sismique
- Un risque lié à la présence d'installations classées pour la protection de l'environnement
- Un risque lié à la présence d'une canalisation transportant des hydrocarbures
- Un risque lié à la présence d'engins de guerre
- Un risque lié à la présence d'anciens sites industriels et activités de services
- Un risque de nuisances sonores

Source : extrait du plan de zonage simple

Les aléas moyen et fort sont matérialisés sur le plan de zonage risques :



Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE



Source : extraits du plan de zonage risques

Et fait l'objet des préconisations suivantes au sein du règlement :

- **Un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des argiles** (aléa faible à fort). Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. Le décret n°2019-495 du 22/05/2019 impose la réalisation de deux études dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait/gonflement des argiles (article 68 de la loi ELAN).

Source : extrait du règlement p.11 (chapeau de zone)

c. *Un risque lié à la présence de cavités*

La commune est concernée par la présence de 3 cavités (une concerne un ouvrage militaire, les deux autres sont indéterminés).

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Celui-ci est rappelé au sein du plan de zonage simple :

La commune est concernée par :
- Un risque d'inondation par remontées de nappe,
- Un risque de mouvement des argiles
- Un risque lié à la présence de cavités souterraines,
- Un risque sismique
- Un risque lié à la présence d'installations classées pour la protection de l'environnement
- Un risque lié à la présence d'une canalisation transportant des hydrocarbures
- Un risque lié à la présence d'engins de guerre
- Un risque lié à la présence d'anciens sites industriels et activités de services
- Un risque de nuisances sonores

Source : extraits du plan de zonage simple

Et fait l'objet des préconisations suivantes au sein du règlement :

- **Un risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées**. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. Les cavités souterraines recensées par le BRGM sont identifiées dans le rapport de présentation tome 1 et figure sur le plan de zonage « risques ».

Source : extrait du règlement p.11 (chapeau de zone)

d. *Un risque sismique*

La commune est classée en zone 2 qui est un risque faible.

Celui-ci est rappelé au sein du plan de zonage simple :

La commune est concernée par :
- Un risque d'inondation par remontées de nappe,
- Un risque de mouvement des argiles
- Un risque lié à la présence de cavités souterraines,
- Un risque sismique
- Un risque lié à la présence d'installations classées pour la protection de l'environnement
- Un risque lié à la présence d'une canalisation transportant des hydrocarbures
- Un risque lié à la présence d'engins de guerre
- Un risque lié à la présence d'anciens sites industriels et activités de services
- Un risque de nuisances sonores

Source : extraits du plan de zonage simple

Et fait l'objet des préconisations suivantes au sein du règlement :

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

Source : extrait du règlement p.12 (chapeau de zone)

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

e. *Un risque lié à la présence d'installations classées pour la protection de l'environnement*

Sont recensées 5 ICPE sur le territoire communal, situés majoritairement sur la partie sud du territoire.

Celui-ci est rappelé au sein du plan de zonage simple :

La commune est concernée par :
- Un risque d'inondation par remontées de nappe,
- Un risque de mouvement des argiles
- Un risque lié à la présence de cavités souterraines,
- Un risque sismique
- Un risque lié à la présence d'installations classées pour la protection de l'environnement
- Un risque lié à la présence d'une canalisation transportant des hydrocarbures
- Un risque lié à la présence d'engins de guerre
- Un risque lié à la présence d'anciens sites industriels et activités de services
- Un risque de nuisances sonores

Source : extraits du plan de zonage simple

Il fait l'objet des préconisations suivantes au sein du règlement :

- **Un risque industriel**, par la présence d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Ces sites sont présentés dans le rapport de présentation tome 1 et matérialisés sur le plan de zonage « risques ».

Source : extrait du règlement p.47 (chapeau de zone)

f. *Un risque lié à la présence d'une canalisation de transport de matières dangereuses*

Une canalisation transportant des hydrocarbures est localisée sur la partie nord du territoire communal.

Celui-ci est rappelé au sein du plan de zonage simple :

La commune est concernée par :
- Un risque d'inondation par remontées de nappe,
- Un risque de mouvement des argiles
- Un risque lié à la présence de cavités souterraines,
- Un risque sismique
- Un risque lié à la présence d'installations classées pour la protection de l'environnement
- Un risque lié à la présence d'une canalisation transportant des hydrocarbures
- Un risque lié à la présence d'engins de guerre
- Un risque lié à la présence d'anciens sites industriels et activités de services
- Un risque de nuisances sonores

Source : extraits du plan de zonage simple

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Il fait l'objet des préconisations suivantes au sein du règlement :

- **Un risque de transport de matières dangereuses.** Une canalisation permettant le transport d'hydrocarbure est identifiée sur le territoire et est présentée dans le rapport de présentation tome 1. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de la servitude L1Bis associée à cette canalisation.

Source : extrait du règlement p.95 (chapeau de zone)

g. *Un risque lié à la présence d'engins de guerre*

La commune est concernée par la présence potentielle d'engins de guerre.

Celui-ci est rappelé au sein du plan de zonage simple :

La commune est concernée par :
- Un risque d'inondation par remontées de nappe,
- Un risque de mouvement des argiles
- Un risque lié à la présence de cavités souterraines,
- Un risque sismique
- Un risque lié à la présence d'installations classées pour la protection de l'environnement
- Un risque lié à la présence d'une canalisation transportant des hydrocarbures
- Un risque lié à la présence d'engins de guerre
- Un risque lié à la présence d'anciens sites industriels et activités de services
- Un risque de nuisances sonores

Source : extraits du plan de zonage simple

Et fait l'objet des préconisations suivantes au sein du règlement :

- **Un risque lié à la présence potentielle d'engins de guerre.** Le pétitionnaire est invité à être prudent lorsqu'il entreprendra des travaux. Il devra prendre les dispositions nécessaires en cas de découverte.

Source : extrait du règlement p.94 (chapeau de zone)

h. *Un risque lié à la présence d'anciens sites industriels et activités de services*

La commune recense 6 sites CASIAS sur son territoire, majoritairement au sein du tissu bâti et sur la partie nord du territoire.

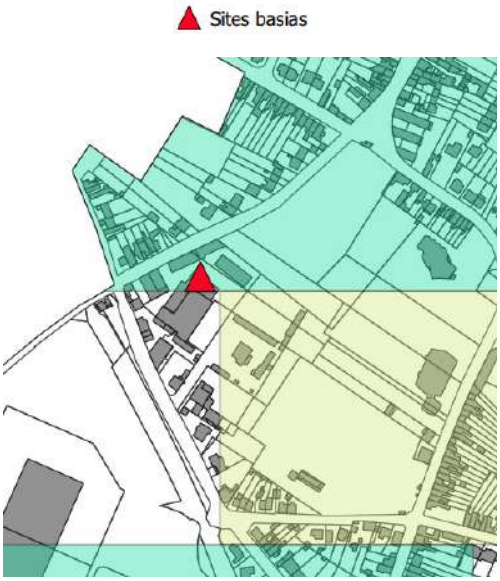
Celui-ci est rappelé au sein du plan de zonage simple :

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

La commune est concernée par :
- Un risque d'inondation par remontées de nappe,
- Un risque de mouvement des argiles
- Un risque lié à la présence de cavités souterraines,
- Un risque sismique
- Un risque lié à la présence d'installations classées pour la protection de l'environnement
- Un risque lié à la présence d'une canalisation transportant des hydrocarbures
- Un risque lié à la présence d'engins de guerre
- Un risque lié à la présence d'anciens sites industriels et activités de services
- Un risque de nuisances sonores

Source : extraits du plan de zonage simple

Il est matérialisé sur le plan de zonage risques :



Source : extraits du plan de zonage risques

Source : extraits du plan de zonage risques

Et fait l'objet des préconisations suivantes au sein du règlement :

- **Un risque industriel**, par la présence d'anciens sites industriels potentiellement pollués (CASIAS). Ces sites sont présentés dans le rapport de présentation tome 1 et matérialisés au sein du plan de zonage risques.

Source : extrait du règlement p.12 (chapeau de zone)

i. *Un risque de nuisances sonores*

La commune est concernée par des voiries bruyantes de catégorie 1, 2 et 3.

Celui-ci est rappelé au sein du plan de zonage simple :

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

La commune est concernée par :
- Un risque d'inondation par remontées de nappe,
- Un risque de mouvement des argiles
- Un risque lié à la présence de cavités souterraines,
- Un risque sismique
- Un risque lié à la présence d'installations classées pour la protection de l'environnement
- Un risque lié à la présence d'une canalisation transportant des hydrocarbures
- Un risque lié à la présence d'engins de guerre
- Un risque lié à la présence d'anciens sites industriels et activités de services
- Un risque de nuisances sonores

Source : extraits du plan de zonage simple

Et fait l'objet des préconisations suivantes au sein du règlement :

- **Un risque de nuisances sonores**, de par la présence de voiries bruyantes de catégorie 2 et 3. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ce risque et de respecter les normes d'isolement acoustique de façade à toute construction érigée.

Source : extrait du règlement p.12 (chapeau de zone)

j. *La prise en compte des enjeux liés aux milieux humides*

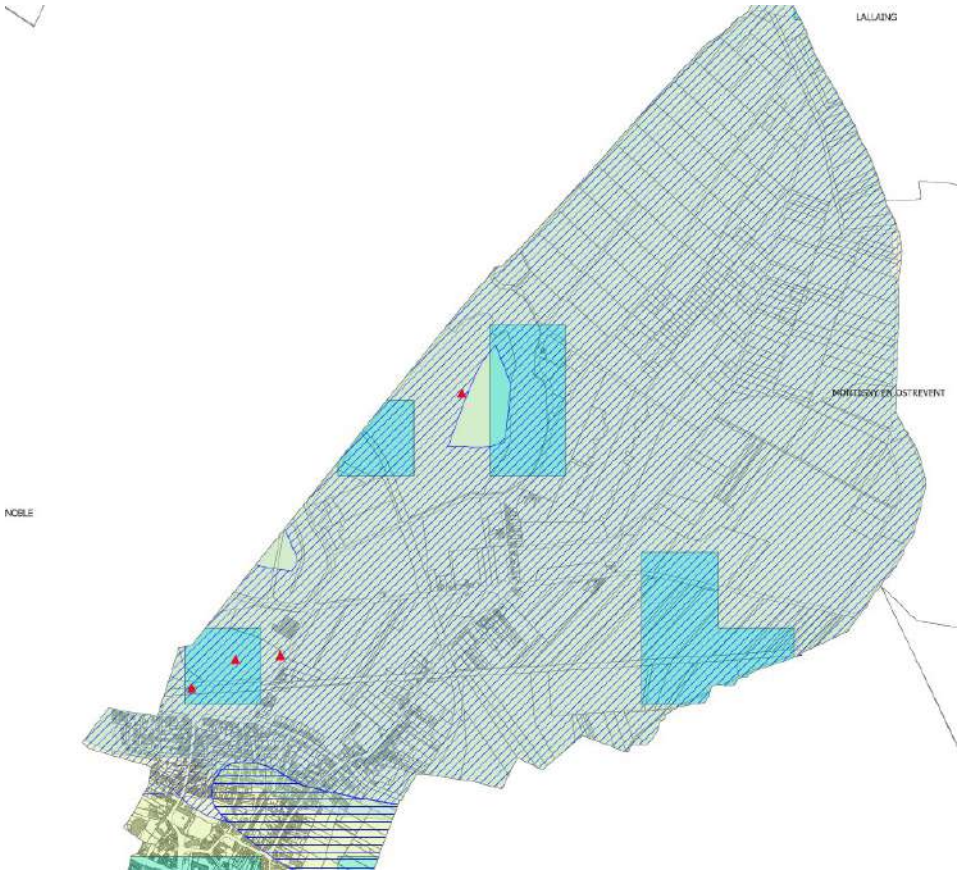
Le territoire de la commune est concerné par différents enjeux liés aux milieux humides identifiés au SAGE Scarpe Aval : milieux humides remarquables à préserver, milieux humides à restaurer, prairies à enjeux agricoles de la plaine de la Scarpe et ses affluents, plaine de la Scarpe et ses affluents.

Ceux-ci sont particulièrement identifiés sur la partie nord de la commune. Ils sont en tout ou partie traduits au règlement écrit. En outre, les articles 1 à 4 du règlement du SAGE sont reportés en introduction du règlement écrit. Il convient de prendre en compte ces éléments qui sont transposés au plan annexe des risques.

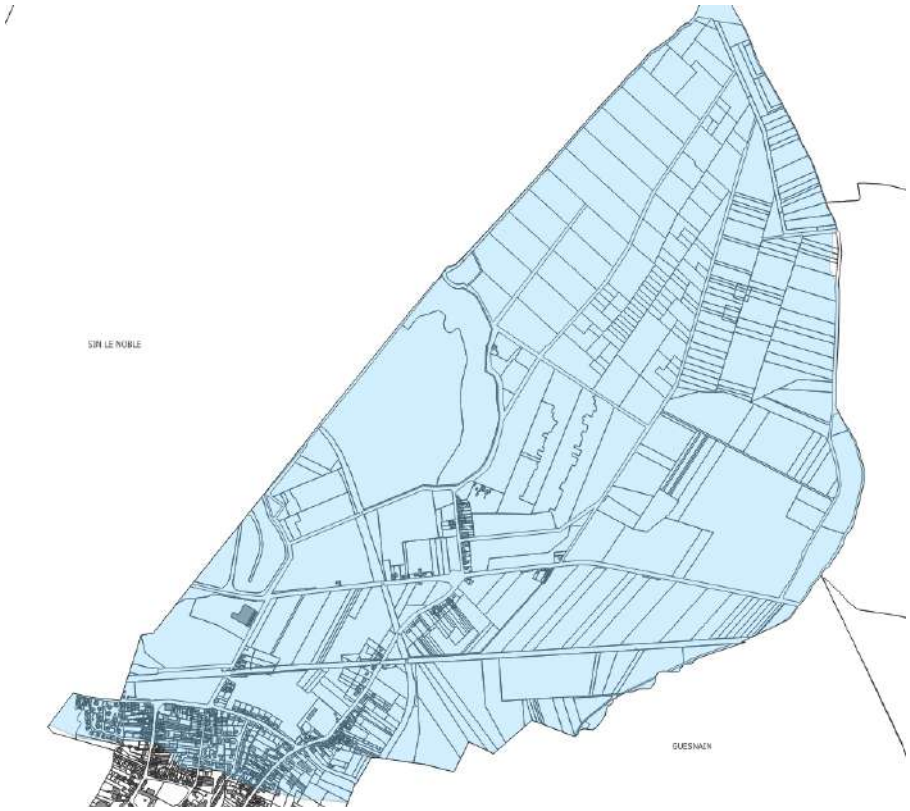
Ces enjeux sont matérialisés sur le plan annexe des risques :

Zone à enjeux du SAGE :
- Les milieux humides remarquables, à préserver
- Les milieux humides à restaurer
- Les prairies à enjeux agricoles dans la plaine de la Scarpe et ses affluents
- Plaine de la Scarpe et de ses affluents :

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE



Source : extrait du plan annexe risque



Source : extrait du plan annexe risque – couche Zone à enjeux du SAGE

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Ils font l'objet des préconisations suivantes au sein du règlement :

Le règlement du SAGE Scarpe-Aval (annexé au présent PLU) est à prendre en compte dans tous les projets, notamment :

A la lecture de la règle n°1 :

« Au sein des « milieux humides remarquables, à préserver », figurant sur les cartes n°2 et suivantes, les IOTA soumis à déclaration et autorisation délivrées au titre de la loi sur l'eau (notamment les rubriques 3.3.1.0 et 3.2.3.0), ainsi que les ICPE soumises à enregistrement, déclaration ou autorisation,

ne doivent pas conduire au remblaiement, à l'affouillement, à l'imperméabilisation (dont extension urbaine, construction, extension de bâti, voiries), à la mise en eau (dont création de plans d'eau), à l'exhaussement de sol (dont élévation d'un terrain), aux dépôts de matériaux (dont décharge, gravats, dépôt de boues de curage issues de l'entretien du réseau hydrographique) ou à l'assèchement total ou partiel du milieu humide dès le seuil défini par l'article R. 214-1 du code de l'environnement.

Cette règle ne s'applique pas dans les cas suivants :

- *Travaux visant à restaurer ou améliorer les fonctionnalités des sites (création de petites mares écologiques, étrépage pour la création d'une roselière, entretiens des fossés, arasement de merlons de curage pour redonner une fonctionnalité hydrologique, travaux de lutte contre des espèces exotiques envahissantes…) ;*
- *Constructions de bâtiments ayant pour objectif de pérenniser l'activité agricole « garante de l'entretien des milieux humides » sous réserve de justifier du maintien des fonctionnalités hydrologiques, écologiques, épuratrices, climatiques du milieu humide (bâtiments techniques agricoles, changement de destination de bâtiments existants, bâtiments de diversification) ;*
- *Travaux d'entretien de drainage déclarés ou autorisés (loi sur l'eau) ;*
- *Travaux nécessaires à l'approvisionnement en eau potable (pose ou remplacement de conduites d'adduction notamment), sous réserve d'une préservation des fonctionnalités et de l'équivalence surfacique des milieux humides après travaux ;*
- *Aménagements à vocation pédagogique (platelage pour sentiers de randonnée, abri pour le public pour l'éducation à l'environnement, le tourisme de nature…) ou scientifique (pose d'un piézomètre…) en lien avec la nature sous réserve du maintien des fonctionnalités du milieu humide ;*
- *Travaux nécessaires à l'exercice de la compétence de Gestion des Milieux Aquatiques et de la Prévention des Inondations (GEMAPI), sous réserve du maintien ou de l'amélioration des fonctionnalités du milieu humide (restauration hydro morphologique du réseau hydrographique, retrait d'obstacles à l'écoulement, aménagement de frayères…).*

Cette règle ne s'applique pas aux parcelles, ou aux parties de parcelles, situées dans les milieux humides remarquables à préserver, ne présentant pas les caractéristiques de zones humides au sens de l'article L211-1 I 1° du code de l'environnement, de l'article R211-108 du même code et de l'arrêté du 24 juin 2008. »

A la lecture de la règle n°2 :

« Au sein des « milieux humides remarquables, à préserver », figurant sur les cartes n°2 et suivantes, les opérations entraînant un prélèvement ou un rejet ne doivent pas conduire à la dégradation de la qualité du milieu ou à l'assèchement total ou partiel du milieu humide dès lors que la zone asséchée ou mise en eau est inférieure à 1 000 m2.
Cette règle ne s'applique pas dans les cas suivants :
• Travaux visant à restaurer ou améliorer les fonctionnalités des sites (création de petites mares écologiques, étrépage pour la création d'une roselière, entretiens des fossés, arasement de merlons de curage pour redonner une fonctionnalité hydrologique, travaux de lutte contre des espèces exotiques envahissantes…) ;
• Constructions de bâtiments ayant pour objectif de pérenniser l'activité agricole « garante de l'entretien des milieux humides » sous réserve de justifier du maintien des fonctionnalités hydrologiques, écologiques, épuratrices, climatiques du milieu humide (bâtiments techniques agricoles, changement de destination de bâtiments existants15, bâtiments de diversification16) ;
• Travaux d'entretien de drainage déclarés ou autorisés (loi sur l'eau) ;

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

• Travaux nécessaires à l'approvisionnement en eau potable (pose ou remplacement de conduites d'adduction notamment), sous réserve d'une préservation des fonctionnalités et de l'équivalence surfacique des milieux humides après travaux ;
• Aménagements à vocation pédagogique (platelage pour sentiers de randonnée, abri pour le public pour l'éducation à l'environnement, le tourisme de nature…) ou scientifique (pose d'un piézomètre…) en lien avec la nature sous réserve du maintien des fonctionnalités du milieu humide ;
• Travaux nécessaires à l'exercice de la compétence de Gestion des Milieux Aquatiques et de la Prévention des Inondations (GEMAPI), sous réserve du maintien ou de l'amélioration des fonctionnalités du milieu humide (restauration hydro morphologique du réseau hydrographique, retrait d'obstacles à l'écoulement, aménagement de frayères…) »

A la lecture de la règle n°3 :

« Au sein de la « Plaine de la Scarpe et de ses affluents » telle que figurant sur la carte n°1, l'extension, l'aménagement ou la création de plans d'eau soumis à autorisation ou déclaration au titre de la loi sur l'eau (article L.214-2 du code de l'environnement) sont permises uniquement pour les :
• travaux nécessaires à l'exercice de la compétence de Gestion des Milieux Aquatiques et de la Prévention des Inondations (GEMAPI) et sous réserve du maintien ou de l'amélioration des fonctionnalités du milieu humide impacté (aménagement de frayères, de zones naturelles inondables…) ;
• travaux visant à restaurer ou améliorer les fonctionnalités des sites (création de petites mares écologiques, arasement de merlons de curage, travaux de lutte contre des espèces exotiques envahissantes…) ;
• plans d'eau visant une gestion intégrée des eaux pluviales avec tamponnement (aménagement d'espaces verts et tamponnement pour la réduction des îlots de chaleur en milieu urbain, collecte et gestion des eaux pluviales par une mare…) ;
• bassins de stockage à usage de lutte contre les incendies. »

A la lecture de la règle n°4 :

« Au sein du bassin versant de la Scarpe aval, les installations, ouvrages, travaux ou activités (IOTA), visés à l'article L. 214-1 du code de l'environnement soumis à déclaration ou autorisation, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), qu'elles soient soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation au titre de l'article L. 511-1 du code de l'environnement, systématisent une gestion des eaux pluviales à la parcelle. De plus, les surfaces imperméabilisées doivent être limitées et, à défaut, des mesures compensatoires doivent être prévues. Le recours à des techniques alternatives pour tamponner, stocker, infiltrer (noues, fossés, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, bassins de retenue…) est privilégié.

L'infiltration des eaux pluviales au plus près du point de chute (à l'unité foncière ou à la parcelle) est systématisée tant pour les zones nouvellement aménagées que pour les opérations de renouvellement urbain. Compte tenu des enjeux de protection qualitative des eaux souterraines et superficielles, les projets prévoient si nécessaire un traitement préalable des eaux pluviales infiltrées, notamment dans le cas des eaux des parkings et voiries. Spécifiquement dans l'aire d'alimentation de la nappe de la craie (carte 13), l'infiltration est adaptée et des précautions particulières sont prises, la faible profondeur et le type de sol réduisant la capacité de piégeage des substances toxiques dont les métaux lourds.

Si la capacité d'infiltration est insuffisante ou l'infiltration néfaste pour la qualité des eaux, une justification est fournie avec une étude des sols notamment. Le rejet dans le réseau hydraulique superficiel est envisagé avec un débit de fuite maximal correspondant à la valeur la plus contraignante entre le débit de fuite initial avant aménagement et 2l/s/ha. Les pétitionnaires et les autorités compétentes doivent dimensionner les ouvrages de gestion des eaux pluviales en prenant en considération l'ensemble du bassin versant intercepté par le projet d'aménagement. Les modalités d'entretien de ces ouvrages sont précisées afin que leur efficacité soit pérennisée dans le temps.

En cas d'impossibilité d'appliquer ces deux principes, l'aménageur le justifie et démontre l'absence d'impact sur le milieu naturel et/ou sur les réseaux d'assainissement d'un point de vue quantitatif et qualitatif. »

Source : extrait du règlement p.9 à p.12 (chapitre introductif)

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

La zone est concernée par la présence de zones à dominante humide et zones humides. 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.

Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

Source : extrait du règlement p.90 (chapeau des zones concernées)

3. Justification des outils mis en œuvre dans le PLU

a. La protection des éléments naturels

L'article L.151-23 du code de l'Urbanisme prévoit 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, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

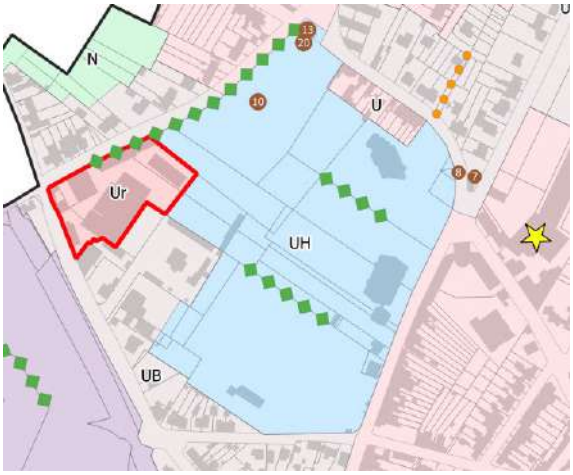
Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ». *Version en vigueur depuis le 10 août 2016.*

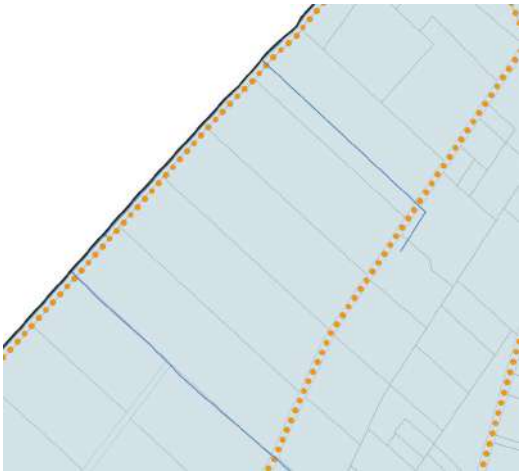
La commune a utilisé cet outil pour la protection des éléments naturels de son territoire, à savoir les cours d'eau, ainsi que les linéaires végétalisés. Cette protection permet d'œuvrer pour la préservation du cadre de vie, mais également pour la biodiversité. La protection des linéaires peut également jouer un rôle dans le risque d'inondation.

Eléments à protéger

Cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Linéaires végétalisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme





Source : extraits du plan de zonage simple

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Cette protection est assortie de prescriptions au sein du règlement :

L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (linéaire d'arbres et de haies et espaces boisés)	L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé, sous réserve d'une déclaration préalable. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente d'essence locale. L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'il il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.
Pour les fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des fossés devra être conservée. L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives. Le comblement et le busage sont interdits.
Pour les cours d'eau et fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :	En bordure des cours d'eau et des éléments repérés au plan de zonage (courants d'eau et fossés) au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme les clôtures devront être implantées à 6 mètres minimum de la berge avec le cours d'eau ou devront être démontables afin de permettre le passage des engins nécessaires à l'entretien dudit cours d'eau.

Source : extraits du règlement p.42/43

b. *Protection des chemins*

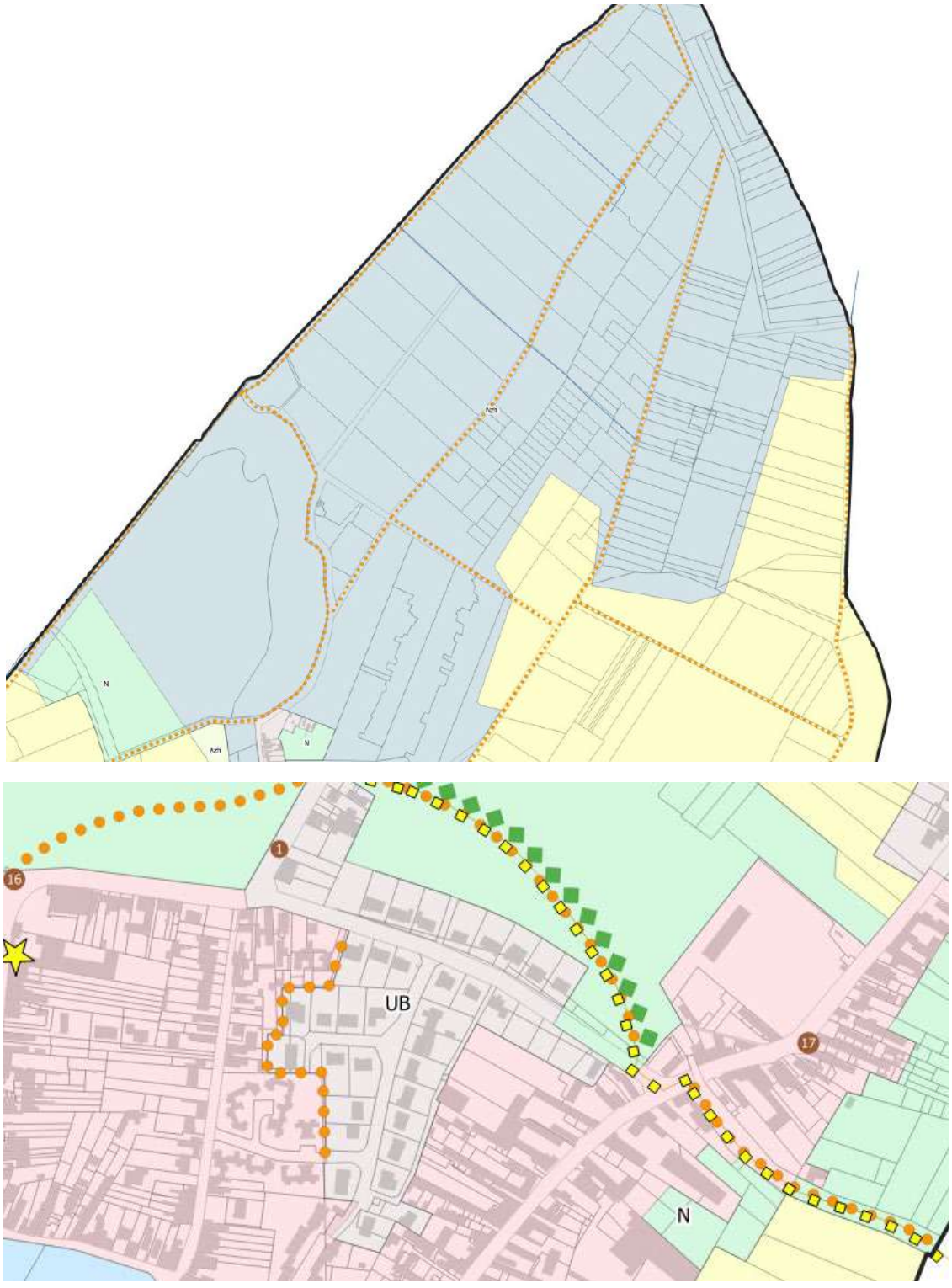
L'article L.151-38 du code de l'Urbanisme indique que « *Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public […]* ». *Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016*

La commune a utilisé cet outil pour la protection des chemins présents sur son territoire qui œuvrent pour la promotion de la mobilité douce en offrant une alternative à la voiture mais également pour le cadre de vie. Ceux-ci ont été repérés au sein de la plaine agricole mais concerne également les liaisons internes au tissu bâti.

Eléments à protéger

- Chemins à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme
- Elémént à protéger au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme : Véloroutes voies vertes

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE



Source : extraits du plan de zonage simple

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Cette protection est assortie d'une prescription au sein du règlement :

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme	
Chemins à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

Source : extraits du règlement p.95

c. *Protection des éléments de patrimoine*

L'article L.151-19 du code de l'Urbanisme prévoit que « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, 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 leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres* ». *Version en vigueur depuis de 10 août 2016*

La commune a utilisé cet outil pour la protection des éléments qui font partie de son identité, qu'il s'agisse du petit patrimoine religieux ou encore de l'architecture remarquable de bâtiments. Cela participe également à la préservation du cadre de vie.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Liste du patrimoine protégé

N°	Désignation
1	Portail de l'ancienne fosse
2	Bati remarquable
3	Arche de la Ferme Jacquard
4	Pigeonnier
5	Cheminée carrée
6	Eglise St Amand, vitraux et Grotte de Lourdes
7	Musée de la mémoire sociale et du bassin minier
8	Stèle
9	La Croix de Pierre
10	Cimetière et calvaire
11	Vierge
12	La Longue Borne
13	Monument aux morts
14	Plaque Nelson Mandela
15	Stèle
16	Chapelle
17	Chapelle
18	Chapelle
19	Chapelle
20	Chapelle
21	Arbre remarquable
22	Ancienne paroisse
23	Porche remarquable

● Eléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme

1. 

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

2. 

3. 

4. 

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

5. 

6. 

7. 

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

8. 

9. 

10. 

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

11. 

12. 

13. 

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

14. 

15. 

16. 

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

17. 

18. 

19. 

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

20. 

21. 

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

22. 

23. 

d. *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 ;

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

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.

6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ». *Version en vigueur depuis le 25 août 2021.*

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 le document graphique pour différents projets.

Liste des emplacements réservés

N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface (m2)
1a	Elargissement d'une route et aménagement d'une piste cyclable	Conseil Général du Nord	1339,31
1b	Elargissement d'une route et aménagement d'une piste cyclable	Conseil Général du Nord	1322,24
1c	Elargissement d'une route et aménagement d'une piste cyclable	Conseil Général du Nord	3055,51
1d	Elargissement d'une route et aménagement d'une piste cyclable	Conseil Général du Nord	3205,70
1e	Elargissement d'une route et aménagement d'une piste cyclable	Conseil Général du Nord	143,56
1f	Elargissement d'une route et aménagement d'une piste cyclable	Conseil Général du Nord	116,81
2	Aménagement d'une voie douce	Commune	293,94
3	Aménagement d'une voie douce d'au moins 1m de large	Commune	279,32
4	Aménagement de stationnements et d'accès	Commune	1054,75
5	Aménagement d'une voirie	Commune	722,59

Source : extrait du plan de zonage

La surface en emplacements réservés représente au total 1,15 ha.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

V. Justifications des limites administratives à 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. Elles 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, le sursis à statuer peut être prononcé 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 le représentant de l'Etat dans le département 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 règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu (Article L.442-9 du code de l'urbanisme). 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.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

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 , y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. 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 (article L.111-16 du code de l'urbanisme).

L'article L.111-17 du code de l'urbanisme énumère les cas dans lesquels les dispositions de l'article L.111-16 ne sont pas applicables :

« 1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, 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 sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

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 – partie I.1 des règlements de zone. Sont ainsi réglementées les occupations et utilisations du sol interdites et celles admises sous conditions.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Les tableaux ci-dessous retracent les objectifs recherchés par les règlementations définies dans chaque zone :

Zone U	**Répondre à la diversité** La zone U et les sous-secteurs Ub et Ur sont des zones diversifiées et mixtes. Elles permettent d'accueillir de l'habitat, des équipements, des commerces et activités de services ainsi que des activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire. Cela permet de répondre à la diversité fonctionnelle du tissu urbain et à la diversité des fonctions urbaines inscrite au code de l'Urbanisme. Le sous-secteur Ubm échappe à cet objectif du fait de sa spécificité. **Avoir des utilisations et occupations compatibles avec la présence d'habitations** Pour cela, les activités commerciales, de services et des secteurs primaire, secondaire et tertiaire sont admises sous condition, afin d'assurer une mixité fonctionnelle, sans pour autant engendrer des nuisances du fait de la proximité de l'habitat. **Préservation du patrimoine** Le sous-secteur Ubm ne peut recevoir que des extensions et annexes des constructions existantes afin de ne pas porter atteinte aux caractéristiques de la cité minière. **Prendre en compte les risques** Les caves et sous-sols sont interdits au sein des zones d'inondation par remontée de nappe. **Maintenir un cadre de vie agréable** Les zones mixtes doivent contenir des espaces, tant publics que privés, laissant une perception urbaine agréable. Les emprises au sol sont limitées pour préserver des espaces de jardin. Ainsi, les terrains de camping et de caravaning sont interdits, au même titre que les dépôts de ferrailles, véhicules, matériaux de démolition, et de déchets. Les exhaussements et affouillements sont cadrés aux occupations admises et pour préserver et valoriser la gestion de l'eau (eau pluviale, lutte contre les incendies, fonctionnalités écologiques).

Zone UH	**Avoir des utilisations et occupations compatibles avec la vocation de la zone** La zone UH présente la particularité de ne concerner que les équipements publics et d'intérêt collectif. L'objectif est donc de ne pas dénaturer ces zones, en conservant cette spécificité. A noter que cela se retrouve au sein des sous-secteurs (hospitalier et l'aire d'accueil) qui disposent d'une vocation spécifique qu'il est nécessaire de maintenir. **Prendre en compte les risques** Les caves et sous-sols sont interdits au sein des zones d'inondation par remontée de nappe. **Maintenir un cadre public agréable** Comme pour la zone urbaine, l'objectif est de préserver ces secteurs de tout élément qui pourrait venir porter atteinte au cadre de vie. Ainsi, les terrains de camping et de caravaning sont interdits, au même titre que les dépôts de ferrailles, véhicules, matériaux de démolition, et de déchets. Les exhaussements et affouillements sont cadrés aux occupations admises et pour préserver et valoriser la gestion de l'eau (eau pluviale, lutte contre les incendies, fonctionnalités écologiques).

Zone UE	**Avoir des utilisations et occupations compatibles avec la vocation de la zone** La zone UE présente également la particularité de ne concerner que les commerces et activités de services ainsi que les autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire. L'objectif est donc de permettre des constructions compatibles avec la zone, afin de ne pas dénaturer sa vocation économique.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

	Prendre en compte les risques Les caves et sous-sols sont interdits au sein des zones d'inondation par remontée de nappe. **Maintenir un cadre économique agréable** Comme pour les autres zones, l'objectif est de préserver ces secteurs de tout élément qui pourrait venir porter atteinte au cadre économique de la zone. On retrouve ainsi les mêmes interdictions que pour les autres zones. Les exhaussements et affouillements sont cadrés aux occupations admises et pour préserver et valoriser la gestion de l'eau (eau pluviale, lutte contre les incendies, fonctionnalités écologiques).

Zone 1AU	**Répondre à la diversité** La zone 1AU est une zone diversifiée et mixte. Elle permet d'accueillir de l'habitat, des équipements, ainsi que des commerces et activités de services. Cela permet de répondre à la diversité fonctionnelle du tissu urbain et à la diversité des fonctions urbaines inscrite au code de l'Urbanisme. Cependant, les possibilités de construire au sein de la zone sont davantage réduites par rapport à la zone urbaine, dès lors que l'objectif premier des zones 1AU est la production de logements afin de répondre au scénario démographique retenu. **Prendre en compte les risques** Les caves et sous-sols sont interdits au sein des zones d'inondation par remontée de nappe. **Maintenir un cadre économique agréable** Comme pour les autres zones, l'objectif est de préserver ces secteurs de tout élément qui pourrait venir porter atteinte au cadre de vie. On retrouve ainsi les mêmes interdictions que pour les autres zones. Les exhaussements et affouillements sont cadrés aux occupations admises et pour préserver et valoriser la gestion de l'eau (eau pluviale, lutte contre les incendies, fonctionnalités écologiques).

Zone A	**Permettre la surveillance des installations agricoles** C'est dans cet objectif que les constructions d'habitation ont été autorisées, lorsqu'elles sont nécessaires pour l'activité. Afin d'intégrer ces constructions et limiter l'impact sur la plaine agricole, il est imposé d'implanter ces constructions à moins de 100m de l'exploitation. **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. **Avoir des constructions compatibles avec le caractère de la zone** Les occupations admises répondent aux dispositions des articles L151-10 à L151-13 du code de l'urbanisme. En secteur Ap, l'objectif recherché est de proposer une intégration paysagère. En outre, des dispositions protectrices sont prévues en secteur Azh pour préserver les milieux humides du SAGE Scarpe Aval. **Maintenir un cadre agricole agréable** Comme pour les autres zones, l'objectif est de préserver ces secteurs de tout élément qui pourrait venir porter atteinte au cadre de vie. On retrouve ainsi les mêmes interdictions que pour les autres zones. Les exhaussements et affouillements sont cadrés aux occupations admises et pour préserver et valoriser la gestion de l'eau (eau pluviale, lutte contre les incendies, fonctionnalités écologiques).

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Zone N	**Préservation des milieux sensibles** Pour ce faire, seules les extensions et les annexes des constructions existantes sont autorisées au sein de la zone. Cela s'explique par la présence d'habitat isolé. A noter que les locaux techniques et industriels des administrations publiques sont également autorisés pour l'entretien des réseaux. **Avoir des constructions compatibles avec le caractère de la zone** C'est notamment le cas pour l'ensemble des sous-secteurs de la zone qui disposent d'une vocation spécifique. En outre, des dispositions protectrices sont prévues en secteur Nzh pour préserver les milieux humides du SAGE Scarpe Aval. Les exhaussements et affouillements sont cadrés aux occupations admises et pour préserver et valoriser la gestion de l'eau (eau pluviale, lutte contre les incendies, fonctionnalités écologiques).

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 aujourd'hui 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 du chapitre II.

Les tableaux ci-dessous retracent les objectifs recherchés par les règlementations définies dans chaque zone :

Zone U	**Favoriser les espaces non-bâtis et œuvrer pour l'infiltration de l'eau à la parcelle** Une emprise au sol a été définie pour éviter l'artificialisation de la totalité des parcelles. Cela permet également de préserver le paysage urbain par la présence de la nature en ville. **Respecter les typo-morphologies existantes et adapter les nouvelles constructions aux spécificités locales** Pour cela, une hauteur maximale des constructions ainsi que des règles d'implantation ont été définies au sein de chacun des sous-secteurs, dans une optique d'intégration paysagère optimale avec le bâti à proximité. Le sous-secteur Ubm ne dispose de règles qu'en ce qui concerne les extensions et annexes (seules destinations autorisées) afin de conserver l'harmonie au sein de la zone. Les commerces et activités de service sont limités en surface de plancher, afin d'intégrer les dispositions du volet commercial du SCoT du Grand Douaisis (document d'aménagement artisanal et commercial). En outre, des distances d'implantation minimales par rapport aux cours d'eau est fixée afin de préserver l'intégrité et la fonctionnalité de ces derniers.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

	Esthétisme et sécurité des constructions Ce sont les objectifs recherchés par la règlementation concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. On assure ainsi l'entretien et le passage et fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie

Zone UH	**Permettre les constructions d'ampleur** La zone UH ainsi que le sous-secteur UHs sont des secteurs spécifiques présentant des constructions de faible à grande ampleur. Cela s'explique par la vocation de ces secteurs. Afin de pas bloquer de projets publics ou en lien avec la santé, aucune emprise au sol et hauteur maximale n'a été définie. Il en va de même pour le sous-secteur UHv dès lors qu'il s'agit majoritairement de stationnement. Une hauteur a été définie pour les constructions d'habitation et les extensions afin d'avoir une harmonie avec la zone urbaine. **Avoir une réglementation en cohérence avec la spécificité des secteurs** C'est pourquoi les implantations sont très peu réglementés. Le secteur hospitalier connait une règlementation sur l'implantation du fait de l'ampleur des constructions qui y sont réalisées. Le secteur est également bordé de routes départementales, il est donc nécessaire de prévoir une distance minimale pour assurer la sécurité. **Esthétisme et sécurité des constructions** Ce sont les objectifs recherchés par la règlementation concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété au sein du sous-secteur hospitalier. On assure ainsi l'entretien et le passage et fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
Zone UE	**Respecter le cahier des charges de la zone du Luc** Même si la zone est aujourd'hui presque achevée (il ne reste que peu de dents creuses), la commune a souhaité conserver les règles existantes pour opérer un traitement identique entre les constructions. **Avoir une règlementation adaptée à la vocation de la zone** La zone du Luc comprend des constructions de grande ampleur, liées à sa vocation économique. Les bâtiments logistiques ainsi que l'hôtel sont des constructions assez hautes, c'est la raison pour laquelle une hauteur de 20m a été retenue. Les commerces et activités de service admis dans ce secteur sont limités en surface de plancher, conformément aux dispositions du volet commercial du SCoT du Grand Douaisis portant sur les secteurs d'implantation périphériques, ce qui est le cas de la zone du Luc (document d'aménagement artisanal et commercial). **Ne pas dénaturer le secteur** C'est pourquoi les extensions ne pourront être supérieure à la construction principale. **Esthétisme et sécurité des constructions** Ce sont les objectifs recherchés par la règlementation concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. On assure ainsi l'entretien et le passage et fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie

Zone 1AU	**Permettre l'urbanisation des secteurs** Ceux-ci étant déjà concernés par une densité du SCoT, la commune a fait le choix de ne pas ajouter de contraintes supplémentaires. **Cohérence avec la zone urbaine** Dès lors que les secteurs 1AU seront urbanisés, l'objectif est d'avoir une cohérence avec les entités bâties. On y retrouve donc des similarités concernant les hauteurs et les implantations.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

	Les commerces et activités de service sont limités en surface de plancher, afin d'intégrer les dispositions du volet commercial du SCoT du Grand Douaisis (document d'aménagement artisanal et commercial).

Zone A	**Favoriser les espaces non-bâtis et œuvrer pour l'infiltration de l'eau à la parcelle** Une emprise au sol maximale est fixée pour les habitations afin de favoriser le maintien des espaces non bâtis hydrauliquement neutres. Cela permet également de préserver les espaces agricoles d'artificialisation abusive par les constructions d'habitation. **Préservation des perspectives et intégration paysagère** Pour limiter l'impact des constructions sur la plaine agricole, la hauteur a été réglementée. Les règles d'implantation prévues pour les constructions d'habitations (et extensions/annexes/carports) sont en cohérence avec celle de la zone urbaine afin d'opérer une harmonie entre les zones. **Sécuriser les déplacements** Dans cette optique, une règlementation a été imposée pour l'implantation des constructions agricoles par rapport à la voie, afin de permettre aux véhicules agricoles de manœuvrer facilement et d'assurer la sécurité pour les automobilistes. **Préservation des entités naturelles** Une distance a été fixée par rapport au cours d'eau dans une optique de protection des berges et de la biodiversité. **Permettre l'utilisation et l'entretien du réseau ferré** C'est l'objectif recherché par la règlementation sur l'implantation par rapport à la voie ferrée. **Esthétisme et sécurité des constructions** Ce sont les objectifs recherchés par la règlementation concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété de la zone A. On assure ainsi l'entretien et le passage et fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Zone N	**Avoir une réglementation adaptée en fonction de la vocation de la zone** La zone N est découpée en plusieurs sous-secteurs très spécifiques, c'est pourquoi la réglementation a été adaptée en fonction des destinations autorisées. L'emprise, la hauteur et l'implantation ont été réglementées afin d'intégrer les projets dans le milieu naturel et pour limiter les impacts éventuels, afin de favoriser le maintien des espaces non bâtis hydrauliquement neutres.

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

La philosophie de la rédaction de ce chapitre est de viser une diversité de l'aspect extérieur des constructions par une libre conception du paysage par les maitres d'ouvrage, tout en respectant l'identité communale. Le recours à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme est donc privilégié.

Les tableaux ci-dessous retracent les objectifs recherchés par les règlementations définies dans chaque zone : (certaines zones sont regroupées lors que la règlementation est similaire)

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Zones U et 1AU	**Empêcher l'habitat précaire et les constructions non finalisées ou inesthétiques** Pour ce faire, sont interdits l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ainsi que les matériaux dégradés. On retrouve le même objectif pour les clôtures, avec l'interdiction de réaliser des clôtures avec des moyens de fortunes, des tôles et d'utiliser des brises-vues d'aspect plastique. **Préservation de l'identité communale et de ses spécificités** Cela passe par l'interdiction de toute pastiche d'une architecture étrangère à la région et de l'utilisation de couleurs vives mais également par l'harmonie demandée pour les toitures et façades. La règlementation sur l'interdiction de recouvrir les décors et façades d'origine minière concourt également à la réalisation de cet objectif. Les règles relatives aux clôtures permettent de cadrer le gabarit et la composition des clôtures, afin d'harmoniser et proposer des traitements qualitatifs dans le tissu urbain, mais aussi en transition avec les zones agricoles et naturelles. Notamment est pris en compte le passage de la petite faune. En outre, des dérogations sont admises pour les clôtures d'intimité. **Prise en compte des risques** L'interdiction des caves et sous-sols est rappelé au sein des zones concernées par les remontées de nappe. Il est également souligné que dans ces secteurs, les clôtures pleines et les clôtures qui pourraient perturber le libre écoulement des eaux sont interdites. **Sécurisation des déplacements** Pour cela, les clôtures ne devront pas gêner la circulation en diminuant la visibilité. Des dispositions spécifiques sont imposées pour les constructions à l'angle de deux voies. **Caractéristiques thermiques de qualité pour les bâtiments neufs** Ainsi, les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur. **Promotion des énergies renouvelables et de l'utilisation des ressources naturelles** C'est l'objectif recherché par la réglementation retenue. L'article L.151-28 peut être utilisé et il est recommandé de concevoir les bâtiments pour qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires et d'installer des dispositifs de récupération des eaux pluviales.

Zone UH	**Empêcher l'habitat précaire et les constructions non finalisées ou inesthétiques** Pour ce faire, on retrouve les mêmes interdictions qu'en zone urbaine. **Prise en compte des risques** L'interdiction des caves et sous-sols est rappelé au sein des zones concernées par les remontées de nappe. Il est également souligné que dans ces secteurs, les clôtures pleines et les clôtures qui pourraient perturber le libre écoulement des eaux sont interdites. **Préservation de l'identité communale et de ses spécificités** Cela passe par l'interdiction de toute pastiche d'une architecture étrangère à la région et de l'utilisation de couleurs vives. Les règles relatives aux clôtures permettent aussi d'intégrer le ruissellement des eaux pluviales et prévenir contre les inondations. **Promotion des énergies renouvelables et de l'utilisation des ressources naturelles** C'est l'objectif recherché par la réglementation retenue. L'article L.151-28 peut être utilisé et il est recommandé de concevoir les bâtiments pour qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires et d'installer des dispositifs de récupération des eaux pluviales.

Zone UE	**Empêcher l'habitat précaire et les constructions non finalisées ou inesthétiques** Pour ce faire, on retrouve les mêmes interdictions qu'en zone urbaine. **Prise en compte des risques**

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

	L'interdiction des caves et sous-sols est rappelé au sein des zones concernées par les remontées de nappe. Les règles relatives aux clôtures permettent aussi d'intégrer le ruissellement des eaux pluviales et prévenir contre les inondations. **Préservation du paysage** C'est l'objectif recherché par la règlementation sur l'aspect des constructions et sur les éléments techniques. Le PLU rappelle également l'existence du Plan Local de Publicité, dès lors qu'il s'agit du secteur où l'on retrouve le plus de publicités, enseignes et préenseignes. Les règles relatives aux clôtures permettent de cadrer le gabarit et la composition des clôtures, afin d'harmoniser et proposer des traitements qualitatifs dans le tissu urbain, mais aussi en transition avec les zones agricoles et naturelles. Notamment est pris en compte le passage de la petite faune. **Promotion des énergies renouvelables et de l'utilisation des ressources naturelles** C'est l'objectif recherché par la réglementation retenue. L'article L.151-28 peut être utilisé et il est recommandé de concevoir les bâtiments pour qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires et d'installer des dispositifs de récupération des eaux pluviales.

Zone A	**Empêcher l'habitat précaire et les constructions non finalisées ou inesthétiques** Pour ce faire, on retrouve les mêmes interdictions qu'en zone urbaine. **Intégration des constructions dans le paysage** C'est l'objectif recherché par la règlementation sur les toitures. Les règles de clôture permettent de plus de cadrer le gabarit et la composition des clôtures, afin d'harmoniser et proposer des traitements qualitatifs dans le tissu urbain, mais aussi en transition avec les zones agricoles et naturelles. Notamment est pris en compte le passage de la petite faune. En secteur Ap, l'objectif recherché est de proposer une intégration paysagère. **Prise en compte des risques** L'interdiction des caves et sous-sols est rappelé au sein des zones concernées par les remontées de nappe. Il est également souligné que dans ces secteurs, les clôtures pleines et les clôtures qui pourraient perturber le libre écoulement des eaux sont interdites. **Promotion des énergies renouvelables et de l'utilisation des ressources naturelles** C'est l'objectif recherché par la réglementation retenue. Il est recommandé de concevoir les bâtiments pour qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires et d'installer des dispositifs de récupération des eaux pluviales.

Zone N	**Empêcher l'habitat précaire et les constructions non finalisées ou inesthétiques** Pour ce faire, on retrouve les mêmes interdictions qu'en zone urbaine. **Prise en compte des risques** L'interdiction des caves et sous-sols est rappelé au sein des zones concernées par les remontées de nappe. Il est également souligné que dans ces secteurs, les clôtures pleines et les clôtures qui pourraient perturber le libre écoulement des eaux sont interdites. **Agir pour la biodiversité** Le règlement reprend les obligations du code de l'Urbanisme en ce qui concerne les clôtures. Les règles de clôture permettent de plus de cadrer le gabarit et la composition des clôtures, afin d'harmoniser et proposer des traitements qualitatifs dans le tissu urbain, mais aussi en transition avec les zones agricoles et naturelles. Notamment est pris en compte le passage de la petite faune. **Promotion des énergies renouvelables et de l'utilisation des ressources naturelles**

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

	C'est l'objectif recherché par la réglementation retenue. Il est recommandé de concevoir les bâtiments pour qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires et d'installer des dispositifs de récupération des eaux pluviales.

c. *Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

La philosophie de la rédaction de ce chapitre est de viser à renaturer la commune par le biais de petites actions individuelles, contribuant ainsi à la qualité de vie des habitants mais également à la protection du paysage.

Les tableaux ci-dessous retracent les objectifs recherchés par les règlementations définies dans chaque zone : (certaines zones sont regroupées lors que la règlementation est similaire)

Zones U, UH, 1AU, A et N	**Agir pour la nature en ville et la promotion des essences locales** Le règlement impose ainsi les essences locales, ainsi qu'un traitement en espace vert, jardin potager ou d'agrément des espaces non-bâtis. La règlementation permet également de favoriser l'infiltration de l'eau en imposant un traitement hydrauliquement neutre. Les zones UH, A et N permettent également d'œuvrer dans le domaine de la nature en ville en imposant le maintien des plantations existantes ou à défaut, le remplacement équivalent des plantations abattues. Les plantes exotiques invasives sont interdites. **Préservation du paysage** C'est pourquoi les citernes et moteurs doivent être masqués par des écrans de verdure et non visibles des voies publiques.

Zone UE	**Agir pour la nature en ville et la promotion des essences locales** Le règlement impose ainsi les essences locales, ainsi qu'un traitement en espace vert, jardin potager ou d'agrément des espaces non-bâtis. La règlementation permet également de favoriser l'infiltration de l'eau en imposant un traitement hydrauliquement neutre. Le règlement pousse les prescriptions en imposant un pourcentage de surface libre à respecter. En outre, les principes de maintien de surfaces minimales libres (20%) et l'obligation de planter un arbre pour 100m² d'espace vert permet d'intégrer plus de végétal dans la zone d'activités.

d. *Stationnement*

Le Plan Local d'Urbanisme contient une réglementation stricte imposant la réalisation de stationnements dans des quantités variables en fonction des destinations des constructions.

Les tableaux ci-dessous retracent les objectifs recherchés par les règlementations définies dans chaque zone : (certaines zones sont regroupées lors que la règlementation est similaire)

Zones U, UH, 1AU	**Limiter l'occupation de l'espace public par les voitures** Pour cela, des règles spécifiques à chaque sous-secteur ont été définies afin de répondre au taux de motorisation des ménages et ainsi limiter l'impact des véhicules sur l'espace public, tout en prenant en compte le projet envisagé et la compacité du tissu urbain. Les dispositions de l'article L151-31 du code sont rappelées. **Permettre les déplacements doux en prévoyant des espaces sécurisés pour les cycles** Une règlementation spécifique est prévue pour les immeubles d'habitations et de bureaux : espace spécifique clos et couvert, de minimum 5m². Les obligations en matière de stationnement vélo sont rappelées.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

	Agir pour l'infiltration de l'eau C'est pourquoi le règlement préconise les revêtements favorables à l'infiltration en zone U. Il impose la perméabilité des stationnements dans les zones UH et 1AU.

Zone UE	**Limiter l'occupation de l'espace public par les voitures** Pour cela, des règles spécifiques à chaque sous-secteur ont été définies afin de répondre à l'importance des flux (visiteurs, chargement, déchargement) sur le secteur et ainsi limiter l'impact des véhicules sur l'espace public, tout en prenant en compte le projet envisagé. Les dispositions de l'article L151-31 du code sont rappelées. **Limiter les nuisances** Pour ce faire, le règlement dispose que pour les entreprises dont l'activité génère une attente de camion la nuit, il est obligatoire de créer, sur une parcelle privative, une aire d'attente suffisante. **Agir pour l'infiltration de l'eau** C'est pourquoi le règlement impose les revêtements favorables à l'infiltration.

Zone A	**Limiter l'occupation de l'espace public par les voitures** Pour cela, des règles spécifiques ont été imposées en zone agricole afin de limiter l'occupation du domaine public. **Agir pour l'infiltration de l'eau** C'est pourquoi le règlement impose les revêtements favorables à l'infiltration.

Zone N	**Limiter l'occupation de l'espace public par les voitures** Pour cela, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour le stationnement. **Agir pour l'infiltration de l'eau** C'est pourquoi le règlement impose les revêtements favorables à l'infiltration.

4. *Equipements et réseaux*

a. *Desserte par les voies publiques ou privées*

Les tableaux ci-dessous retracent les objectifs recherchés par les règlementations définies dans chaque zone : (certaines zones sont regroupées lors que la règlementation est similaire)

Zones U, UH et 1AU	**Répondre aux exigences de la sécurité publique, circulation des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures et de la protection civile** Pour ce faire, les caractéristiques des voiries et des accès doivent répondre aux exigences mentionnées et les voiries doivent respecter une largeur minimale. **Agir en faveur de l'infiltration de l'eau** Pour ce faire, les matériaux utilisés pour les voiries doivent garantir la préservation de la qualité et de la quantité des eaux souterraines. **Agir en faveur des déplacements doux** Pour ce faire, les voiries devront être accompagnées de cheminements doux (piéton et/ou cyclable).

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Zone UE	**Répondre aux exigences de la sécurité publique, circulation des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures et de la protection civile** Pour ce faire, les caractéristiques des voiries et des accès doivent répondre aux exigences mentionnées. **Agir en faveur de l'infiltration de l'eau** Pour ce faire, les matériaux utilisés pour les voiries doivent garantir la préservation de la qualité et de la quantité des eaux souterraines. **Agir en faveur des déplacements doux** Pour ce faire, les voiries devront être accompagnées de cheminements doux (piéton et/ou cyclable).

Zones A et N	**Répondre aux exigences de la sécurité publique, circulation des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures et de la protection civile** Pour ce faire, les caractéristiques des voiries et des accès doivent répondre aux exigences mentionnées. **Agir en faveur de l'infiltration de l'eau** Pour ce faire, les matériaux utilisés pour les voiries doivent garantir la préservation de la qualité et de la quantité des eaux souterraines.

b. *Desserte par les réseaux*

Les tableaux ci-dessous retracent les objectifs recherchés par les règlementations définies dans chaque zone : (les zones sont regroupées dès lors que la règlementation est similaire)

Zones U, UH, UE, 1AU, A et N	**Promotion du développement durable** Il s'agit notamment de raccorder les constructions aux canalisations souterraines du réseau d'assainissement. Il s'agit également d'imposer, en l'absence de réseau, un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. Un rappel des articles 1 à 4 du règlement du SAGE Scarpe Aval est fait. En outre les dispositions relatives à l'assainissement traduisent les dispositions du SAGE Scarpe Aval, notamment pour ce qui concerne la gestion des eaux pluviales. **Limitation de la surcharge des réseaux** Il s'agit notamment de gérer la gestion des eaux pluviales à la parcelle. **Insertion qualitative des dispositifs électriques, téléphoniques et de télédistribution** Cela passe par l'obligation de réaliser les branchements en souterrain lorsque le réseau est enterré.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

VI. Motifs des changements apportés par la révision générale du PLU

Une révision générale consiste en une refonte totale du projet de développement de la commune. Le PADD a été débattu en conseil municipal et constitue le fondement d'un nouveau projet, retranscrit règlementairement à travers de nouvelles OAP, et un nouveau règlement écrit et graphique.

1. *Les changements apportés au plan de zonage*

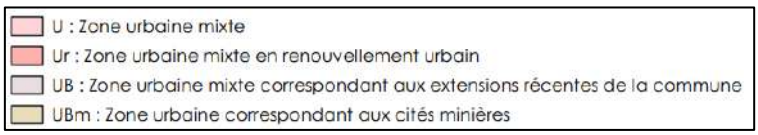
a. *Analyse des changements : zone urbaine*

i. *Légende*

La première modification concerne le découpage de la zone. En effet, le PLU opposable comprenait de nombreux sous-secteurs, notamment en lien avec les risques. Avec le PLU révisé, la commune dispose désormais d'un zonage risques, permettant de réduire le nombre de secteurs, facilitant ainsi la lecture du plan. Les cités minières sont désormais davantage protégées par la mise en place d'un secteur spécifique.

Zone UA	Zone urbaine centrale affectée à l'habitat et aux services
Secteur UAc	Secteur soumis à un aléa cavités souterraines
Secteur UAr	Secteur en renouvellement urbain
Zone UB	Zone urbaine de densité moyenne
Secteur UBc	Secteur soumis à un aléa cavités souterraines
Secteur UBei	Secteur d'activité économique soumis à un aléa inondation
Secteur UBi	Secteur soumis à un aléa inondation
Secteur UBr	Secteur en renouvellement urbain

Source : extrait du plan de zonage opposable



Source : extrait du plan de zonage révisé

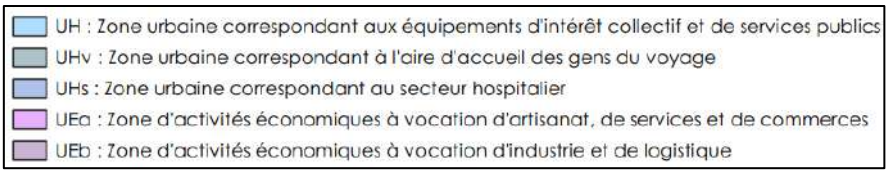
En ce qui concerne les secteurs plus spécifiques d'équipements et de commerces, le découpage est conservé dans le plan de zonage révisé. Les secteurs indicés risques sont supprimés dans la même logique que la zone urbaine.

Secteur UEa	Secteur d'activités économiques à vocation principale d'artisanat, de services et de commerce
Secteur UEb	Secteur d'activités économiques à vocation principale d'industrie et de logistique
Secteur UEbc	Secteur d'activités économiques à vocation principale d'industrie et de logistique soumis à un aléa cavités souterraines
Zone UL	Zone d'équipements publics
Secteur ULv	Secteur d'accueil des gens du voyage

Zone UH	Zone urbaine dédiée aux équipements de santé

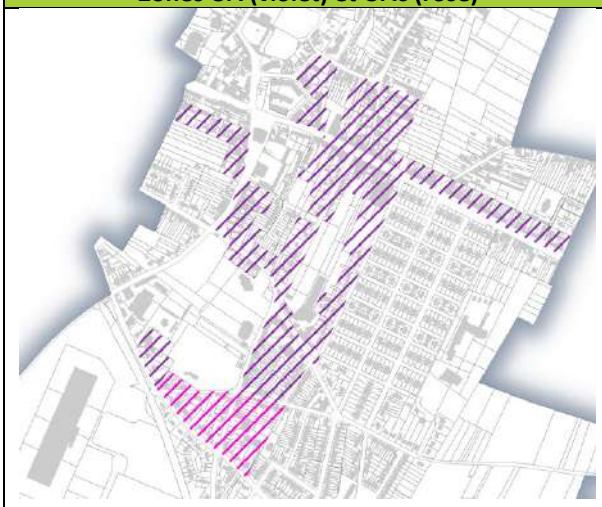
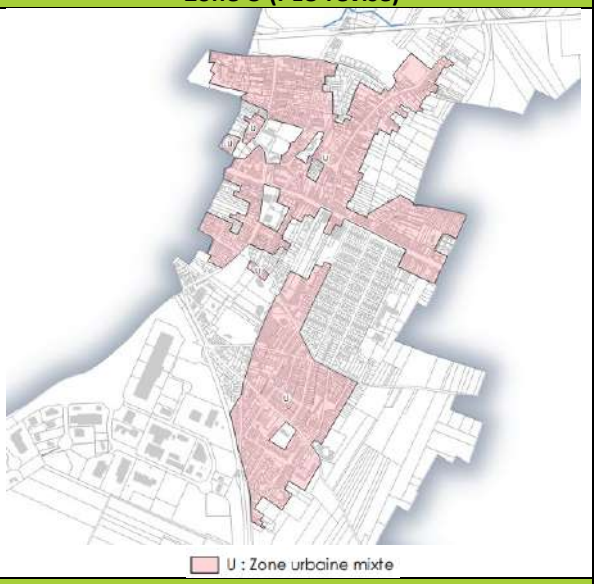
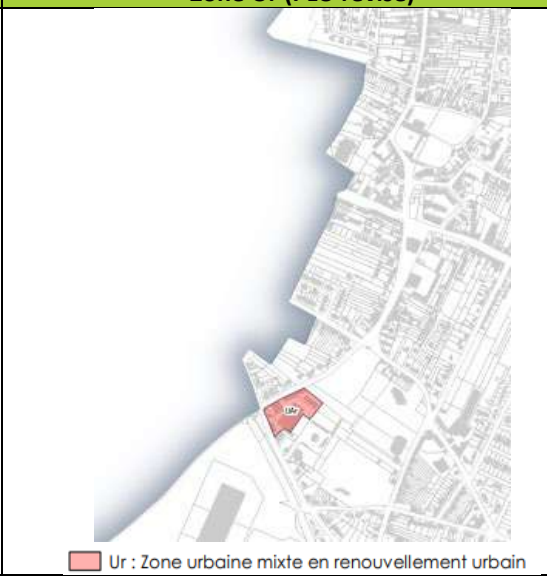
Source : extrait du plan de zonage opposable

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE



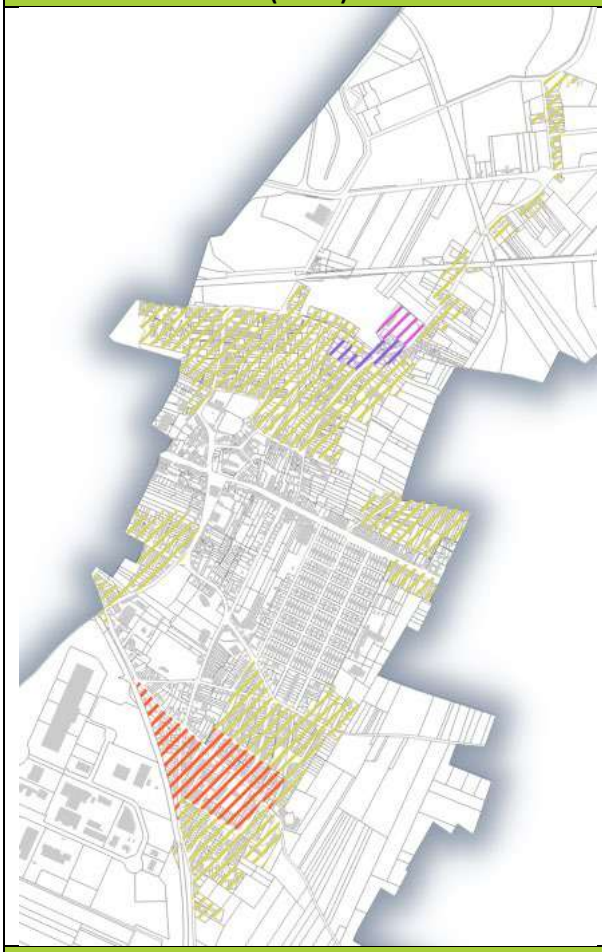
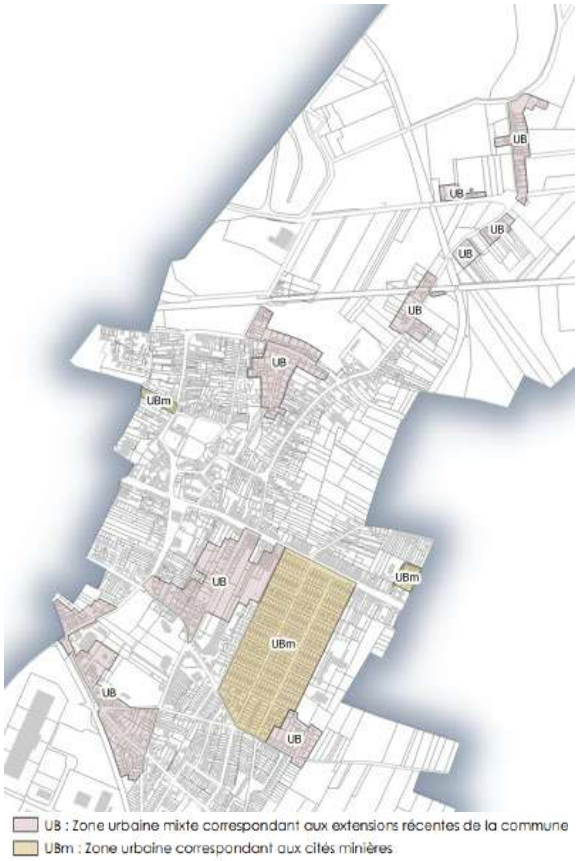
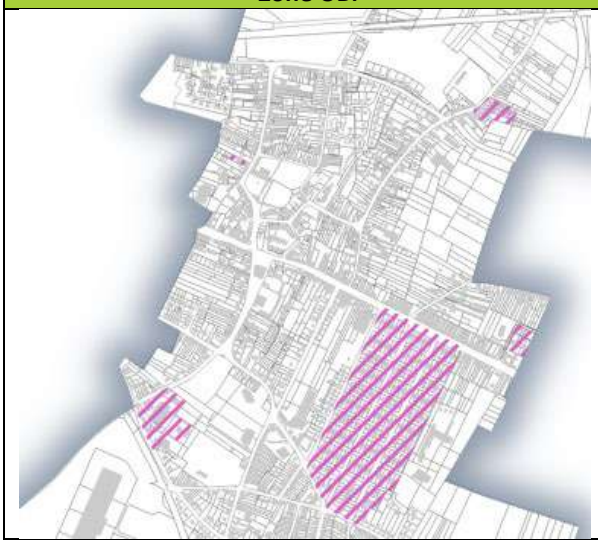
Source : extrait du plan de zonage révisé

ii. Tracé

Zones UA (violet) et UAc (rose)	Zone U (PLU révisé)
	
Zone UAr (orange)	**Zone Ur (PLU révisé)**
	

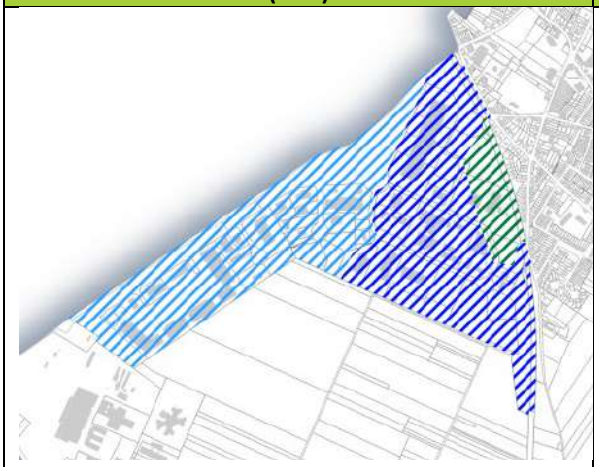
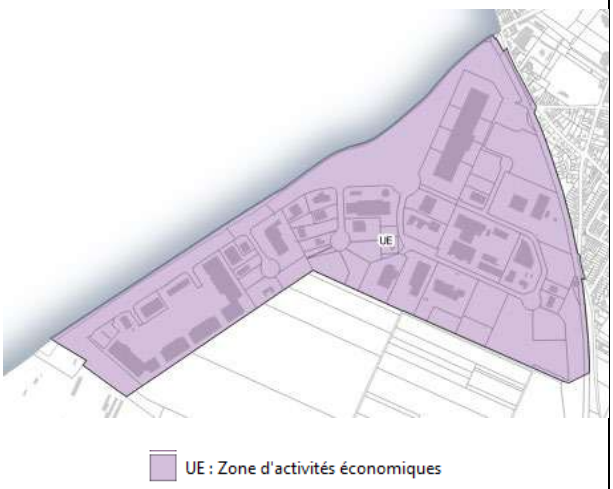
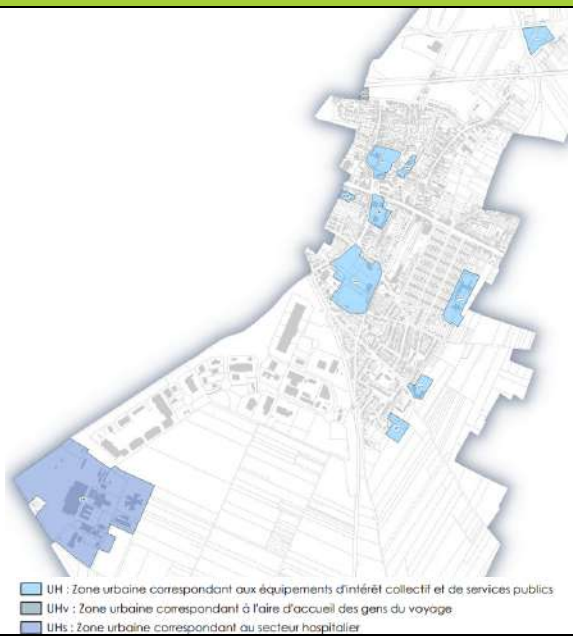
Sur ces extraits, on remarque que les tracés de la zone urbaine ont totalement été revu. L'objectif était de différencier, sur le plan de zonage les constructions du centre et celles réalisées en extension, de type pavillonnaire. En revanche, le secteur UAr opposable a été considérablement restreint à la zone de projet de la commune (renouvellement des anciens abattoirs). La zone U révisé reprend ainsi de nombreuses parcelles classées auparavant en UB, afin d'opérer une véritable délimitation des deux zones.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Zones UB (jaune), UBc (orange), UBei (rose) et Ubi (violet)	Zones UB et UBm (PLU révisé)
	
Zone UBr	**PLU révisé**
	Le sous-secteur n'existe plus dans le zonage révisé.

Le secteur UB opposable a été, à l'inverse, considérablement réduit dès lors que nombreuses habitations correspondant au centre ancien de la commune avaient été reprises dans le zonage opposable. Le secteur UBr n'apparait plus, dès lors que les abattoirs ont été repris en Ur et que les cités minières font désormais l'objet d'un zonage spécifique.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Zones UE (bleu clair), UEb (bleu foncé) et UEbc (vert)	Zone UE (PLU révisé)
	
Zones UH (vert clair), UL (vert foncé) et ULv (rouge)	**Zones UH, UHv et UHs (PLU révisé)**
	

La zone économique ne connait que des changements superficiels : le périmètre est légèrement adapté et l'intégralité de la zone est réunie sous une seule et même dénomination UE. Seul une partie a été reclassée dès lors qu'était reprise une zone agricole en bordure de ZAC qui ne comportait aucun accès permettant sa construction. Le sous-secteur UHs révisé reprend un espace de parking qui n'était pas repris auparavant, et le secteur UH a été conforté par la reprise de l'Eglise, des écoles, de stades, du centre socio-culturel… Enfin le sous-secteur UHv révisé est identique par rapport au plan de zonage opposable.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

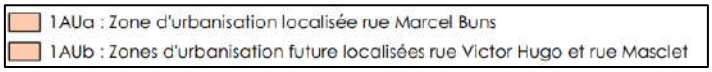
b. *Analyse des changements : zone à urbaniser*

i. Légende

En ce qui concerne les zones à urbaniser, on retrouve les zones 1AU dans le zonage opposable, comme dans le zonage révisé à la seule différence qu'une réglementation différente a été prévue entre la zone 1AUa et 1AUb du plan de zonage révisé. Les zones 2AUh ont cependant été supprimés.

Zone 1AUh	Zone d'urbanisation future à court terme à vocation principale d'habitat
Zone 2AUh	Zone d'urbanisation future à long terme à vocation principale d'habitat

Source : extrait du plan de zonage opposable



Source : extrait du plan de zonage révisé

ii. Tracé

Zones 1AUh (orange) et 2AUh (violet)	Zones 1AUa et 1AUb (PLU révisé)
	

Dès lors qu'il s'agit d'une révision générale, l'ensemble des projets envisagés par le plan opposable ont été requestionnés. Le secteur à côté du collège a été conservé, alors que les autres secteurs opposables ont été supprimés au profit de projets en renouvellement urbain.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

c. Analyse des changements : zone A

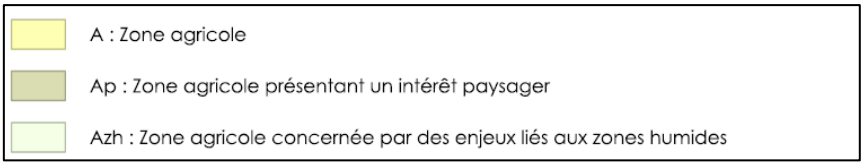
i. Légende

En ce qui concerne la zone agricole, la zone A et le secteur Ap ont été conservés dans le plan de zonage révisé. Le secteur équestre a été fondu au sein de la zone agricole, dès lors que l'activité s'inscrit dans la vocation de la zone. Un secteur Azh très localisé identifie les enjeux liés aux milieux humides du SAGE Scarpe Aval. L'objectif est donc de simplifier la lecture du document.

Zone A	Zone agricole
Secteur Ae	Secteur de développement éolien
Secteur AL	Secteur de centre équestre
Secteur Ap	Secteur de transition paysagère

Secteur Apr	Secteur de transition paysagère et couvert par un périmètre de protection de captage

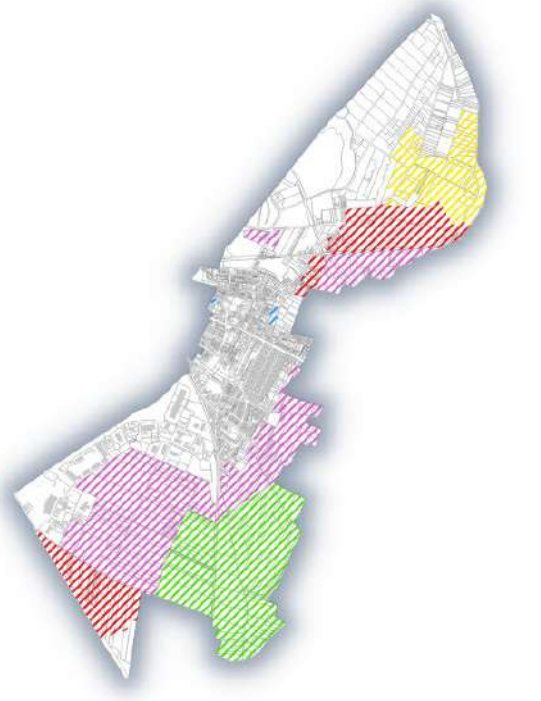
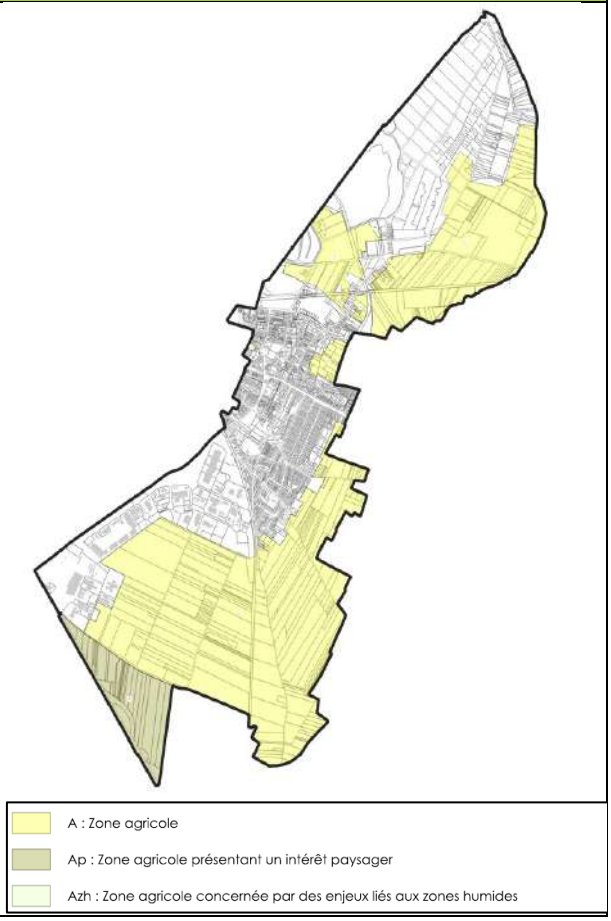
Source : extrait du plan de zonage opposable



Source : extrait du plan de zonage révisé

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

ii. Tracé

Zones A (rose), Ae (vert), Al (bleu), Ap (rouge) et Apr (jaune)	Zones A, Ap et Azh (PLU révisé)
	

La comparaison des deux zonages nous permet de voir que la zone agricole a été étendue sur le plan de zonage révisé. Cela s'explique par la prise en compte des dernières données du registre parcellaire graphique. A noter que certaines parcelles agricoles situées au nord du territoire n'ont pas été reprises du fait des enjeux environnementaux localisés sur ce secteur.

d. Analyse des changements : zone N

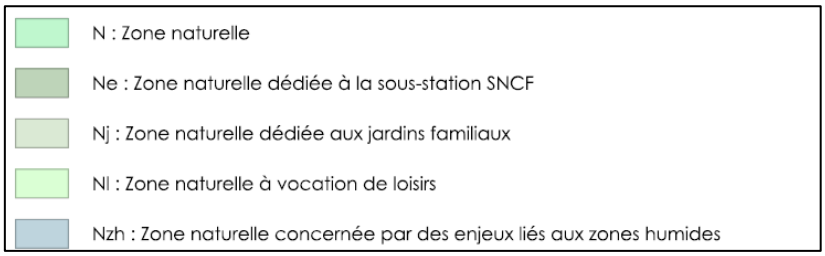
i. Légende

La zone naturelle connait également des changements entre les deux plans. Le sous-secteur indicé risques ont été supprimés dès lors qu'un plan de zonage risques a été réalisé. Le sous-secteur de la station SNCF a été conservé, au même titre que le sous-secteur Nj des jardins familiaux et Nl de loisirs. A l'instar de la zone agricole, un secteur Nzh a été mis en place afin de traduire les milieux humides à enjeux du SAGE Scarpe Aval. C'est particulièrement la partie nord du territoire qui est concerné par ce secteur. Ce secteur reprend l'esprit de la zone existante au document opposable, en adaptant le périmètre.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

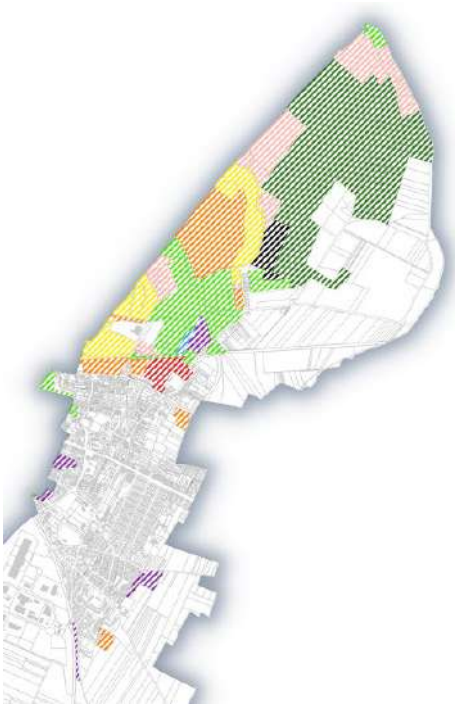
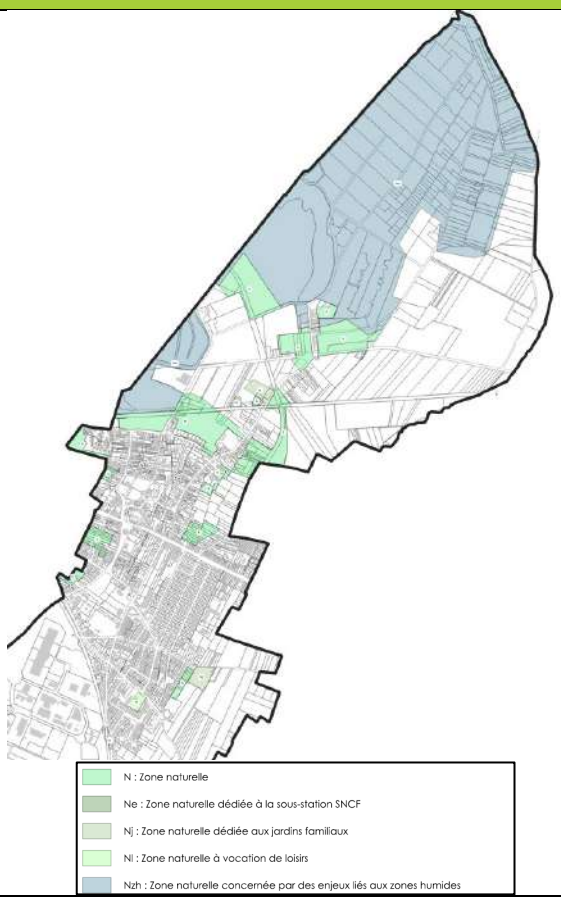
Zone N	Zone naturelle et forestière
Secteur Ne	Secteur naturel de la sous-station SNCF
Secteur Nj	Secteur de jardins familiaux
Secteur NL	Secteur à vocation de loisirs
Secteur NLi	Secteur à vocation de loisirs et soumis à un aléa inondation
Secteur NLzh	Secteur à vocation de loisirs et concerné par les zones à dominante humide du SDAGE
Secteur Nr	Secteur couvert par un périmètre de protection de captage
Secteur Nzh	Secteur concerné par les zones à dominante humide du SDAGE

Source : extrait du plan de zonage opposable



Source : extrait du plan de zonage révisé

ii. Tracé

Zones N (vert), Ne (bleu), Nj (violet), Nl (orange), Nli (rouge), Nlzh (jaune), Nr (noir), Nrzh (vert foncé) et Nzh (rose clair)	Zones N, Nl, Ne, Nj et Nzh (PLU révisé)
	

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

L'analyse de la zone naturelle fait apparaitre une diminution de celle-ci dès lors que des espaces agricoles à proximité du tissu bâti avaient été repris. Le secteur Nl révisé s'appuie sur la zone en projet de la commune.

e. *Synthèse des modifications en termes de surface*

Le tableau reprend ci-dessous les surfaces du plan de zonage opposable comparé aux surfaces du plan de zonage révisé :

Zones opposables	Surface (ha) – Plan de zonage opposable*	Zones révisées	Surface (ha) – Plan de zonage révisé
UA	17,83	U	73,25
UAc	3,41		
UAr	9,68	Ur	0,77
UB	53,34	UB UBm	22,92 13,61
UBc	8,86		
UBei	1,13		
Ubi	1,45		
UBr	16,53	-	-
UEa	34,41	UE	72,96
UEb	34,86		
UEbc	5,57		
UH	29,15	UHs	29,55
UL	12,01	UH	17,62
ULv	0,26	UHv	0,24
Total zone U	**228,49 ha**		**230,93 ha**
1AUh	5,57	1AUa 1AUb	1,70
2AUh	4,04	-	-
Total zone AU	**9,61 ha**		**1,76 ha**
A	206,03	A	450,37
Al	1,84		
Ae	140,01	-	-
Ap	61,83	Ap	43,17
Apr	57,57	-	-
-	-	Azh	0,68
Total zone A	**467,28 ha**		**494,23 ha**
N	45,88	N	36,97
Nr	5,35		
Nrzh	88,55	Nzh	164,18
Nzh	30,52		
Ne	0,90	Ne	0,28
Nj	7,07	Nj	2,55
Nl	20,52	Nl	0,62
Nli	4,68		
Nlzh	18,52		
Total zone N	**222 ha**		**204,61 ha**
Total des zones	**927,38 ha**		**931,49 ha**

**Les données proviennent du rapport de présentation tome 2 opposable.*

***Les tirets signifient que le secteur n'existe plus.*

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

2. *Les modifications apportées au règlement*

Les changements apportés au règlement répondent à plusieurs enjeux :

- Intégrer les évolutions législatives encadrant les possibilités de règlement selon les différentes zones U, AU, A et N ;
- Prendre en compte les nouvelles nécessités liées à l'évolution des projets ;
- Simplifier la rédaction, l'assouplir sur certains aspects tout en garantissant une intégration qualitative des futures constructions. Par exemple, les règles de hauteurs, d'implantation ou encore d'emprise au sol apparaissent sous forme de tableau, simplifiant la lecture à l'instruction ;
- Intégrer de manière renforcée les enjeux paysagers, de prise en compte des risques, de l'environnement et de l'eau.

L'analyse ci-dessous démontre des principaux changements apportés :

Généralités :

- La règlementation de la zone U reprend les sous-secteurs Ur, Ub et Ubm,
- La règlementation de la zone UH reprend les sous-secteurs UHs et UHv,
- La règlementation relative aux sous-secteurs non repris dans le document révisé a été supprimée,
- Le règlement comprend désormais un lexique reprenant la table de concordance, une définition des destinations et sous-destinations, des définitions et schémas explicatifs des termes techniques, ainsi que des fiches techniques dans l'objectif de faciliter la compréhension des pétitionnaires et du service instructeur,
- La liste du patrimoine a été supprimée dès lors qu'elle est explicitée dans le tome 2 du rapport de présentation, la liste est également présente sur le plan de zonage révisé,
- Suppression de l'article relatif aux possibilités d'occupation du sol et de l'article relatif aux caractéristiques des terrains,
- Ajout de tableaux des destinations et sous-destinations au sein de chaque zone,
- Simplification de la lecture de la règlementation par la mise en place de tableaux,
- Rappel des risques pour chaque zone ainsi que des éléments protégés,
- Rappel des enjeux et règles concernant les risques et enjeux environnementaux : recommandations, principes de précaution, rappel des dispositions et renvoi vers le règlement du SAGE Scarpe Aval, reprise des dispositions du volet commercial du SCoT.

Articles :

- **Constructions interdites et admises sous conditions :**
  Les occupations et installations ont été revues selon chaque zone en fonction du tableau des destinations et sous-destinations.
  Ajout, dans les zones concernées par un risque de remontée de nappe, de l'interdiction de réaliser des caves et sous-sol.
  Ajout d'interdictions pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme.
  Rappel de la présence d'OAP sur les secteurs 1AU.

- **Accès et voirie :**
  Ajout de définitions.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Ajout, pour les voiries, de l'obligation d'utiliser des matériaux garantissant la protection de la quantité et de la qualité des eaux souterraines et de l'obligation de réaliser des cheminements doux.

- **Réseaux** :
  Pas de changements majeurs, précisions relatives au règlement du SAGE Scarpe Aval.

- **Implantation par rapport aux voies publiques et privées :**
  Suppression de la bande d'implantation.
  Augmentation du très faible retrait pour les constructions de faible ampleur.
  Suppression du très faible retrait pour les constructions en zone UH, UHs, UE.
  Ajout de règlementation relative aux extensions, annexes, carports en zone A et N.
  Ajout d'une règlementation par rapport au cours d'eau en zone N.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives :**
  Règlementation davantage développée en fonction du type de construction.

- **Implantation sur une même propriété :**
  Uniformisation d'un retrait de 3m pour les zones U, 1AU, N.
  Uniformisation d'un retrait de 4m pour les zones UH, UE, A.

- **Emprise au sol :**
  Ajout d'une emprise au sol pour la zone urbaine, en fonction de la taille des parcelles, ainsi qu'en zone agricole pour les constructions d'habitation.
  Ajout d'une emprise au sol pour les annexes en zone A et N.
  Ajout d'une règlementation adaptée pour les abris de jardin en secteur Nj.

- **Hauteur des constructions :**
  Diminution de la hauteur en zone urbaine.
  Ajout d'une règlementation spécifique en fonction de la typomorphologie des cités minières.
  Assouplissement pour le secteur UH.
  Rappel des règles dérogatoires liées à la performance énergétique.
  Diminution de la hauteur pour le secteur UE et ajout d'une règle pour les extensions.
  Modification du mode de calcul pour la hauteur pour les zones AU et ajout d'une hauteur pour les annexes et carports.
  Ajout d'une réglementation pour les constructions agricoles en zone A et d'une emprise au sol pour les annexes et carports.
  Ajout d'une règlementation adaptée pour les abris de jardins en secteur Nj.
  Diminution de la hauteur pour le secteur Nl.
  Ajout d'une hauteur pour les annexes en zone A et N.

- **Aspect extérieur des constructions :**
  Simplification des articles.
  Ajouts d'interdiction concernant les matériaux (constructions et clôtures).
  Prise en compte d'enjeux liés à la biodiversité et au ruissellement des eaux pluviales.
  Ajout d'une distinction pour la hauteur des clôtures en front à rue et en limite séparative.
  Ajout d'une interdiction concernant les clôtures en zone de risques de remontée de nappe.

- **Stationnement** :
  Simplification de l'article, par le remplacement du nombre de m^2 par le nombre de construction.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Ajout d'une préconisation sur les revêtements perméables en zone U et d'une obligation dans les autres zones.
Règlementation revue par rapport aux différentes constructions.
Suppression des dispositions particulières permettant de ne pas réaliser le stationnement demandé.
Modification de la règle relative au stationnement des cycles.

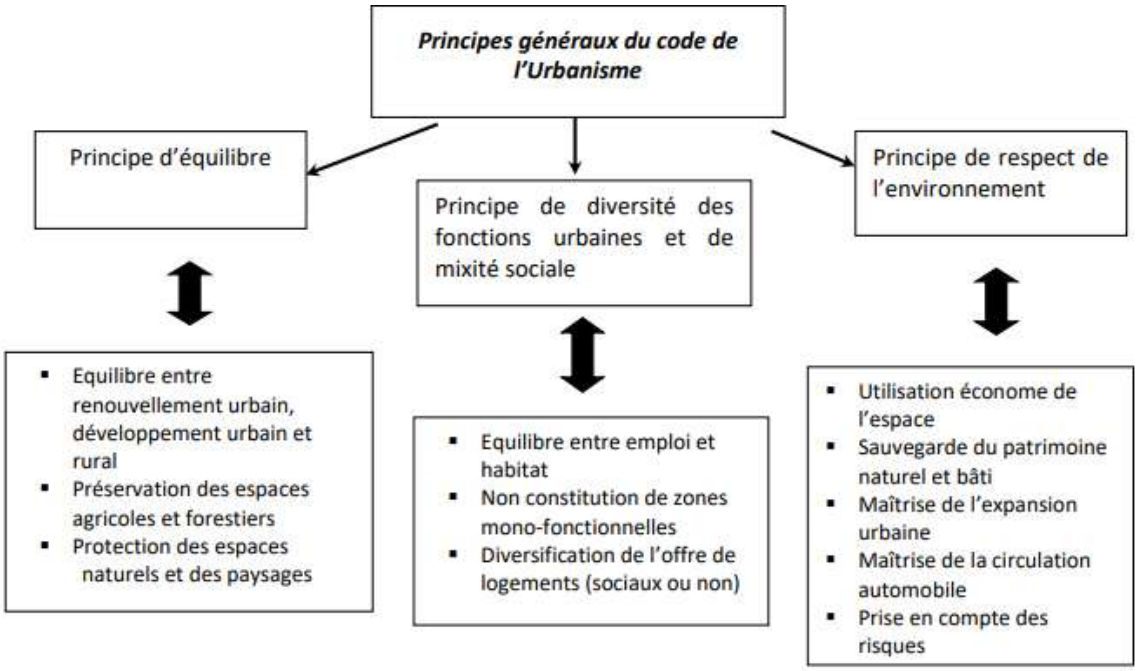
- **Espaces libres et plantations :**
  Ajout d'une règlementation afin de masquer les éléments dévalorisants.
  Suppression des mentions relatives aux arbres de hautes et moyennes tiges.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

VII. Justifications de la prise en compte des normes juridiques supérieures 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 de Dechy contribue à atteindre ces principes, notamment :

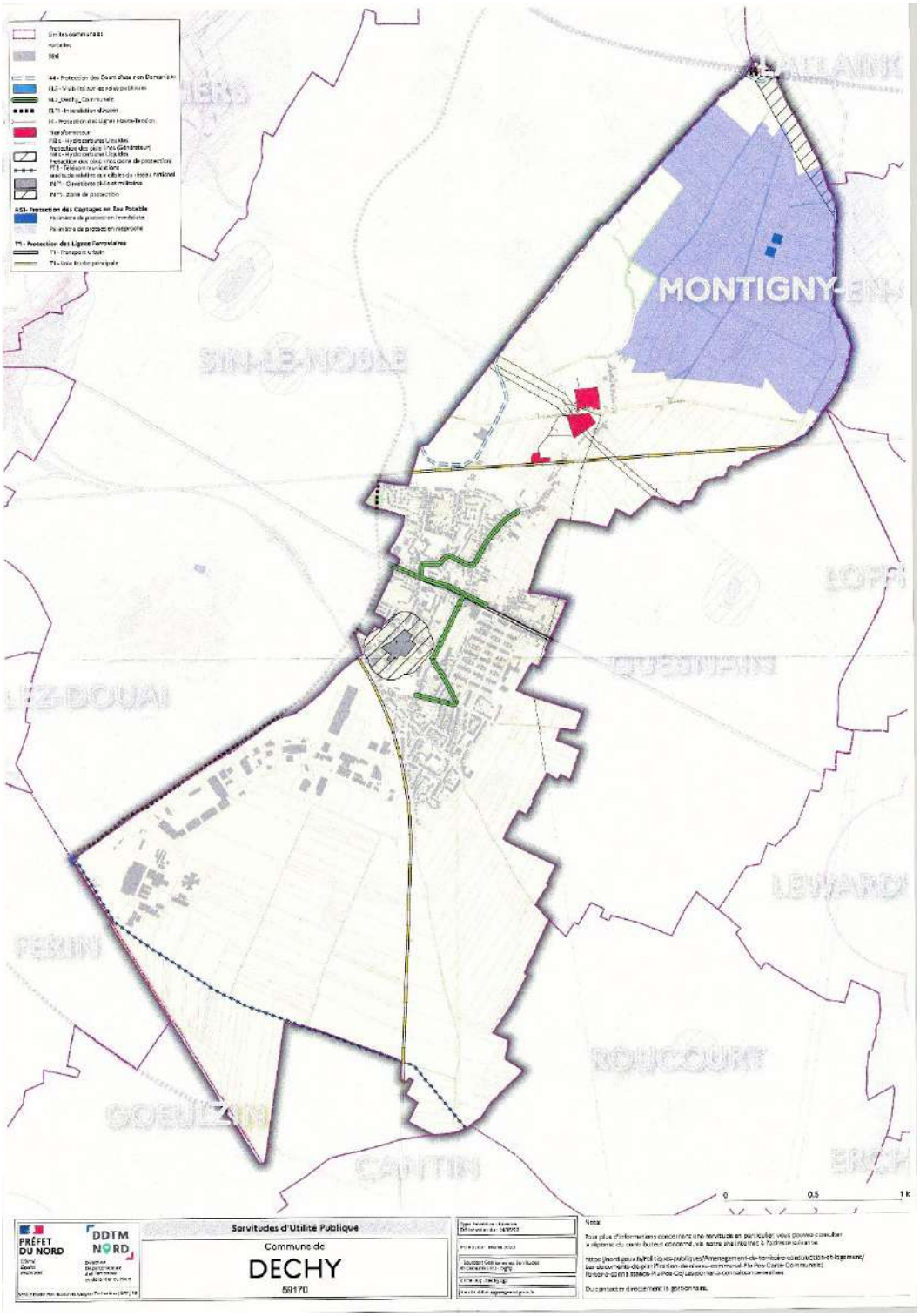
- En autorisant un développement urbain de la commune adapté à sa taille et à sa situation géographique, reposant sur le principe de mixité fonctionnelle,
- En privilégiant un développement urbain axé sur une politique de renouvellement urbain et de densification des parties actuellement urbanisées : les dents creuses ont été pris en compte dans le calcul des besoins d'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones.
- 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 de la zone U,
- En préservant les milieux écologiques d'intérêt et les éléments de corridors écologique (linéaires végétalisés, chemins, cours d'eau, …).
- En mettant en valeur la richesse du patrimoine urbain et paysager (protection des éléments de paysage et de patrimoine urbain…).
- En souhaitant améliorer l'organisation urbaine, mailler les futurs projets à l'existant, 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, les aléas de mouvement des argiles…

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

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. La commune est concernée par :



La planche et le tableau des servitudes d'utilité publique sont annexés au PLU.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

3. La prise en compte des documents supra-communaux

Selon les dispositions de l'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* » ; *Version en vigueur depuis le 01 avril 2021.*

Le PLU de Dechy est couvert par le SCOT du Grand Douaisis, dont la révision a été approuvée en décembre 2019.

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 SRCE.

a. Compatibilité avec le SCoT Grand Douaisis

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

Axe	Orientations du SCoT	Mesures concernant la commune	Prise en compte dans le PLU
Organisation territoriale : Se recentrer – Aménager le territoire avec sobriété – Être attractif – Améliorer le vivre ensemble			
Axe 1	Repolariser : maintenir ou renforcer les pôles de services urbains et ruraux et rendre plus attractif l'arc urbain	Repolariser le territoire – pôle intermédiaire	Par son projet de PLU, la commune de Dechy pérennise l'offre de services à la population, notamment en élargissant son secteur UH, dédiés aux équipements publics et en conservant son secteur UHs en lien avec la santé. La commune conforte également la fonction résidentielle par la reprise de dents creuses au sein du tissu bâti, ainsi que plusieurs projets retenus en renouvellement urbain. Ces secteurs sont donc rattachés au tissu viaire existant, permettant leur accessibilité. La centralité urbaine est matérialisée par le zonage U, correspondant au centre ancien du territoire, à l'inverse du zonage UB qui correspond davantage aux

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

		Maintenir ou renforcer les pôles de services urbains et ruraux Promouvoir l'attractivité de l'arc urbain	extensions périphériques. L'implantation commerciale est autorisée au sein de ces zones afin de permettre l'arrivée de nouveaux projets. Cela permettant d'agir également dans le fait de conforter l'offre sur le territoire. Les OAP respectent les densités affichées par le SCoT.
Axe 2	Désigner des territoires de projet qui soient des lieux de transformation et de qualification du paysage urbain en particulier dans l'arc urbain	Aucune orientation ne concerne la commune	-
Axe 3	Limiter sensiblement l'extension de l'urbanisation et la consommation foncière	Exploiter prioritairement les gisements fonciers alternatifs à l'extension de l'urbanisation Maitriser la consommation foncière en instaurant un compte foncier	Une étude de densification a été réalisée afin de déterminer les possibilités de construction au sein du tissu bâti, ce qui permet de limiter l'extension de l'urbanisation. Le projet est compatible avec les orientations du SCoT. Les densités sont également respectées. Un phasage prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation est mis en place pour les secteurs d'OAP.
Economie : Diversifier – Exceller - Réinventer			
Axe 1	L'économie verte : filière d'excellence du territoire	Agriculture - Maintenir les exploitations et les filières agricoles Agriculture – - Développer les exploitations et diversifier les filières agricoles du territoire Préserver la vocation des terres agricoles et réconcilier agriculture et urbanisme	Les secteurs retenus pour la réalisation de logements sont artificialisés. Ils ne portent pas atteintes aux exploitations présentes. Le projet de PLU classe en zone agricole les espaces cultivés sur le territoire. Les activités exercées dans la continuité de l'acte de production et la diversification sont également autorisées par le règlement.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Axe 2	Le tourisme : valoriser un capital dormant	Politique coordonnée de promotion et de développement	Le règlement permet la réalisation de projets d'hébergements hôteliers ainsi que les autres hébergements touristiques.
Axe 3	Un pôle d'excellence tertiaire supérieur inséré dans un nouveau quartier multifonctionnel adossé à la gare de Douai	Aucune orientation ne concerne la commune	-
Axe 4	Promouvoir une logistique minimisant l'empreinte environnementale	Aucune orientation ne concerne la commune	-
Axe 5	L'Economie Sociale et Solidaire : d'une fragilité sociale faire une force économique	Promotion de l'économie sociale et solidaire	Le PLU ne concourt pas à la réalisation de cet objectif mais ne le remet pas en cause.
Axe 6	Faire du numérique un accélérateur des priorités du territoire	Desserte en très haut débit	Le règlement prévoit la pose de fourreaux pour la fibre optique lors de la création de voiries.
Axe 7	Réinventer l'aménagement économique : recentrer l'activité économique, assurer sa sobriété foncière et faciliter son accès	Accueil des activités compatibles avec les usages de la ville	La mixité fonctionnelle est mise en avant par le règlement du PLU. En effet, de nombreuses activités économiques et commerciales sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement. La zone d'activité dispose d'un zonage spécifique et adapté à l'activité en place.
Axe 8	Un développement économique exemplaire sur le plan énergétique et environnemental	Modernisation et requalification des zones économiques	Le PLU ne concourt pas à la réalisation de cet objectif mais ne le remet pas en cause.
Commerce : Reconquérir – Recentrer – Rayonner **Volet commercial (document d'aménagement artisanal et commercial)**			
Axe 1	Les principes encadrant la localisation des commerces	Localisations préférentielles des implantations commerciales	Le règlement autorise les commerces sous conditions. Cependant, le projet ne localise pas de périmètre préférentiel dès lors qu'elle ne souhaite pas mettre de barrière au développement de commerces de proximité. Le règlement intègre les dispositions du DAAC.
Axe 2	Redynamiser le commerce du centre-ville et la présence de services au sein de la ville de Douai	Aucune orientation ne concerne la commune	-

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Axe 3	Redynamiser le commerce des centres-villes et des centres-bourgs	Traduction des centralités commerciales dans les documents d'urbanisme Conditions d'implantation concernant les centralités urbaines commerciales des autres communes	La commune est identifiée comme une centralité secondaire. Le tissu urbain mixte peut accueillir plusieurs types d'activités économiques de commerce, services, artisanat … favorable à la mixité fonctionnelle et à l'implantation des activités de proximité. Les seuils définis au DAAC relatifs aux surfaces des nouvelles implantations et extensions sont intégrés au règlement écrit.
Axe 4	Limiter et encadrer l'extension du commerce en périphérie tout en veillant à requalifier le principal secteur d'implantation périphérique afin de conforter l'offre commerciale du territoire dans son ensemble	Conditions d'implantation concernant les secteurs d'implantation périphériques.	Dechy dispose d'un secteur d'implantation périphérique d'envergure supra-territoriale qui est la zone du Luc. Le périmètre de la ZAC est conservé en l'état, avec un zonage spécifique économique. Les seuils définis au DAAC relatifs aux surfaces des nouvelles implantations et extensions sont intégrés au règlement écrit.

Axe	Orientations du SCoT	Mesures concernant la commune	Prise en compte dans le PLU
Habitat : Satisfaire les besoins – Requalifier et rénover thermiquement – Préserver le patrimoine			
Axe 1	Apporter une réponse au besoin de logements et engager une lutte contre la vacance	Appréhender de façon réaliste le besoin de nouveaux logements	Le scénario démographique retenu est le maintien de la population. Ce scénario s'explique par la prise en compte de l'arrivée démographique des dernières années et de la capacité à ingérer la population à venir au regard des équipements et services en place. De plus, la commune a fait le choix de s'intéresser plus spécifiquement aux possibilités de renouvellement dès lors qu'elle a, par le passé, fortement consommée d'espaces avec la réalisation de la ZAC du Luc. Cela explique ce choix communal mesuré.
		Répondre à la diversité des besoins	La programmation retenue permettra d'opérer une diversification de l'offre sur le territoire en ouvrant les possibilités d'une offre sociale diversifiée, favorisant les programmes mixtes en termes d'offre et de typologie.
Axe 2	Engager un grand chantier de requalification et de rénovation thermique du parc ancien	Actions de requalification du parc ancien	Le projet du PLU ne prévoit pas d'actions de ce type, mais s'attarde plutôt à la requalification des friches et à la végétalisation. Le règlement prend en compte des dispositions favorables à cet

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

			objectif. Cet objectif n'est pas remis en cause par le PLU.
Axe 3	Construire et réhabiliter les logements de façon exemplaire d'un point de vue énergétique, acoustique, de sobriété foncière et de qualité urbaine	Respect de la règlementation thermique en vigueur Densification du tissu urbain et des opérations d'aménagement Exemplarité en termes de qualité urbaine	Le règlement prévoit le respect de la règlementation thermique en vigueur pour les nouvelles constructions. Les densités demandées par le SCoT sont respectées dans les projets d'aménagement. Le règlement permet d'utiliser l'article L.151-28 du code de l'urbanisme qui autorise un dépassement des règles pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale.
Cohésion sociale : Inclure – Apporter du bien-être – Améliorer le vivre ensemble			
Axe 1	Faire des lignes de la fracture sociale, des chantiers de cohésion sociale	Développer un urbanisme favorable à la santé Démarches proactives en faveur de la santé : - Maintien et développement d'espaces permettant la mobilité active et des activités sportives Favoriser l'accueil des professionnels de santé	Le risque de pollution est affiché au sein du plan de zonage « risques » et fait l'objet de prescription au sein du règlement. Il en va de même pour les axes terrestres bruyants Le projet de PLU protège les terrains de sport et parcs urbains par des zonages spécifiques. La commune mène un projet de loisirs par la végétalisation d'un espace en friche, ce qui permet d'œuvrer pour cet objectif. Les projets liés à la santé sont autorisés au sein de la zone urbaine et au sein du secteur hospitalier.
Mobilité : Se déplacer moins et mieux			
Axe 1	Coordonner urbanisation nouvelle et mobilité durable au profit d'une ville des courtes distances	Bus à Haut Niveau de Service.	Les projets d'habitat se raccrochent au réseau viaire existant, desservi par les transports en commun.
Axe 2	Maintenir la qualité de l'offre ferroviaire	Aucune orientation ne concerne la commune	-
Axe 3	Poursuivre l'amélioration de l'offre en transport urbain et réduire son impact environnemental	Maitriser l'offre de stationnement	Le règlement dispose de prescriptions afin de permettre un stationnement adapté au projet réalisé.
Axe 4	Inciter au développement des mobilités actives	Mettre en œuvre un important programme de développement du vélo	Le PADD affiche la volonté communale de permettre et sécuriser les déplacements doux. Une règlementation est également présente en ce qui concerne le stationnement des cycles.
Axe 5	Promouvoir les modes partagés ainsi que les expérimentations et les innovations en matière de mobilité durable	Promouvoir les modes partagés	Non concerné. Aucune aire de covoiturage n'est prévue sur le territoire de Dechy.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Axe 6	Améliorer l'offre de mobilité durable assurant l'interconnexion des territoires de l'aire métropolitaine lilloise	Gouvernance adaptée et solutions innovantes de mobilité durable coordonnées	Le PLU ne remet pas en cause cet objectif.

Environnement : Protéger les espaces naturels – Adapter le territoire			
Axe 1	Protéger les espaces naturels et particulièrement les zones humides	Préserver, protéger et mieux conserver les espaces de nature en faveur de la Trame Verte et Bleue Ne plus fragmenter, rétablir et compléter les continuités écologiques du territoire Préserver – restaurer les prairies et les autres générateurs de services écosystémiques Protéger les zones humides et tenir compte du réseau hydrographique	La majorité des éléments naturels à préserver sont localisés sur la partie nord du territoire. Ce secteur bénéficie d'un secteur naturel protégé. La majorité des prairies se trouve en zone agricole. Une prairie est identifiée en zone UB mais concerne un projet en cours (permis accordé). La commune a utilisé l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour protéger les cours d'eau de son territoire. Ceux-ci sont en zone agricole ou naturelle. Les milieux humides à enjeux du SAGE Scarpe Aval (zones humides à préserver, zones humides à restaurer) sont traduits au plan de zonage par un indice « zh » et assortis de dispositions réglementaires protectrices. Le plan des risques transcrit dans leur ensemble les milieux humides à enjeux du SAGE Scarpe Aval. Un rappel des dispositions des articles 1 à 4 du règlement du SAGE Scarpe Aval est fait au règlement, en outre un rappel des obligations relatives aux zones humides et dossier Loi sur l'Eau est fait.
Axe 2	Préserver et améliorer le cycle de l'eau	Préserver le gisement quantitatif et qualitatif de la nappe Améliorer la gestion des eaux pluviales	Le règlement dispose de prescriptions en la matière, notamment pour les matériaux utilisés pour les voiries. La gestion des eaux pluviales à la parcelle est privilégiée et le règlement dispose de prescriptions œuvrant pour cet objectif (emprise au sol, matériaux perméables…). Un rappel des dispositions des articles 1 à 4 du règlement du SAGE Scarpe Aval est fait au règlement, en outre un rappel des obligations relatives aux zones humides et dossier Loi sur l'Eau est fait. Les règles d'assainissement reprennent les dispositions du SAGE.
Axe 3	Se prémunir des risques naturels et technologiques	Se prémunir des risques inondation, miniers et de mouvement de terrain	Les risques sont présentés dans le rapport de présentation tome 1, affichés au PADD, indiqués dans les OAP, rappelés au règlement écrit et au plan de zonage

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

			simple. Un plan annexe risques les retranscrits en outre.
Mosaïque des paysages : Requalifier – Améliorer le cadre de vie – Positiver l'identité collective et l'attractivité du territoire			
Axe 1	Préserver et mettre en valeur le patrimoine urbain et paysager	Requalifier et fabriquer du paysage urbain afin d'améliorer le cadre de vie	Les éléments de patrimoine urbain sont protégés au plan de zonage. Il en va de même pour les cours d'eau, les linéaires végétalisés et les chemins. L'ensemble fait l'objet de prescriptions au sein du règlement.
Axe 2	Préserver – reconstituer – mettre en valeur la diversité des paysages naturels et agricoles	Etudier et limiter l'impact sur le paysage quand nous aménageons, construisons et réhabilitons	Un diagnostic a été réalisé au sein de l'OAP afin de concourir à un objectif d'insertion visuelle et qualitative. L'ensemble du règlement y concourt également. La coupure d'urbanisation au sud du territoire a été traduite.
Axe 3	Rendre compatibles excellence énergétique et préservation des paysages et qualifier les paysages de la transition énergétique	Le développement des énergies renouvelables et de récupération	Cet objectif est affiché dans le PADD. Le règlement dispose également de prescriptions permettant d'œuvrer pour le développement des énergies renouvelables (hauteur des constructions, obligations en matière de performance…)

Le PLU révisé est donc compatible avec les prescriptions du SCoT Grand Douaisis.

b. *Compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains du Douaisis*

Le territoire du grand Douaisis est concerné par un Plan de Déplacement Urbain pour la période 2015-2025. Le tableau ci-dessous ne reprend que les orientations auxquelles le PLU répond.

Axe	Orientations du PDU	Mesures concernant la commune	Prise en compte dans le PLU
Axe 1 – Articuler les politiques d'urbanisme et de transport	Définir les secteurs à urbaniser en priorité	Limiter l'étalement urbain et combler les dents creuses Accroître l'utilisation des transports collectifs et limiter le développement du trafic automobile	Une étude de densification a été réalisée afin de déterminer les possibilités de construction au sein de la commune. Les sites retenus sont des sites en renouvellement urbain. Ils se raccrochent donc au réseau viaire existant et se situe à proximité des transports en commun (bus)
Axe 3 - Promouvoir une offre multimodale à l'échelle de l'agglomération douaisienne	Améliorer l'intermodalité	Accroître l'utilisation des transports collectifs et reconquérir les usagers	Les sites retenus sont des sites en renouvellement urbain. Ils se raccrochent donc au réseau viaire existant et se situe à proximité des transports en commun (bus)
	Mettre en place les parcs de stationnement	Redonner la place à tous les modes pour	Le règlement prévoit des prescriptions en termes de stationnements privés. Aucun projet de parc de stationnement n'est

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

	automobile de rabattement sur les Transports Collectifs	favoriser l'intermodalité	envisagé pour le moment par la commune mais celle-ci a affiché dans son PADD la volonté de réaliser des parkings relais et d'accroitre la signalétique.
Axe 4 – Renforcer la mobilité pour tous et offrir les conditions favorables pour développer la pratique des modes doux	Favoriser la pratique du vélo par l'aménagement d'infrastructures cyclables sûres et continues	Développer les modes alternatifs et la part modale du vélo	Les futurs habitants des sites retenus en renouvellement urbain sur la partie nord pourront rapidement rattraper la véloroute « Boucle des Galibots ».
	Développer une politique de déploiement et d'organisation du stationnement vélo	Améliorer l'intermodalité (implantation de stationnements deux-roues)	Le règlement dispose de prescriptions concernant le stationnement des cycles. Cependant, aucun projet de stationnement vélo public n'est envisagé pour le moment. La commune souhaite accroitre les discussions avec les services concernés pour développer des stationnements vélos Evéole.
	Aménager un réseau de continuités piétonnes	Améliorer la part des modes doux dans les déplacements	La commune affiche la volonté, dans son PADD, de permettre et sécuriser les déplacements doux. Elle préserve également, sur son plan de zonage, des chemins de randonnées.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Partie 3 : Evaluation des résultats de l'application du Plan Local d'Urbanisme

Article L.153-27 du code de l'Urbanisme :

« *Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.*

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent code. Dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1, cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte.

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

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

Version en vigueur depuis le 25 août 2021

La mise en place de ce dispositif de suivi permettra de conduire le bilan du PLU de Lewarde, tout au long de sa mise en œuvre, et si nécessaire, de le faire évoluer.

Démographie			
Domaine d'action	**Objectifs**	**Indicateurs de suivi**	**Sources de données**
Croissance démographique	Maintien démographique à horizon 2035	Evolution du nombre d'habitants	Statistique INSEE
Age de la population	Favoriser le renouvellement naturel de la population, anticiper le vieillissement de la population	Analyse de la pyramide des âges	Statistique 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	Statistique INSEE

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Habitat			
Domaine d'action	**Objectifs**	**Indicateurs de suivi**	**Sources de données**
Nombre de logements	Produire suffisamment de logements pour atteindre l'objectif démographique fixé	Analyse de l'évolution du parc de logements Comparaison entre la croissance démographique et l'évolution du parc de logements	Statistique INSEE
Pourcentage de logements sociaux et en accession	Produire un minimum de logements sociaux pour favoriser la mixité	Analyse du nombre de logements produits	Source communale
Vacance des logements	Diminuer le taux de vacance	Analyse de la part de logements vacants dans le parc de logements et de son évolution	Statistiques INSEE Source communale
Renouvellement urbain	Urbanisation des gisements fonciers encore disponibles	Analyse de terrain	Source communale

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 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 Diagnostic agricole du PLU

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Consommation d'espace et densité			
Domaine d'action	**Objectifs**	**Indicateurs de suivi**	**Sources de données**
Zones à urbaniser	Urbaniser les secteurs identifiés	Remplissage des zones AU et des zones U : temporalité et qualité urbaine des opérations (paysagère, organisationnelle…)	Source communale Autorisations d'urbanisme
Espaces libres ou mutables en zone U	Privilégier l'urbanisation des espaces libres en tissu urbain existant et le renouvellement urbain	Consommation d'espace en zone U. Nombre de logements produits en dents creuses par rapport au nombre de logements produits sur les zones retenues en extension Surface dédiée au renouvellement urbain sur l'ensemble des terrains urbanisés.	Source communale Etude de densification du PLU
Densité	Respecter les densités minimales imposées par le SCoT	Nombre de logements sur la surface totale consommée	Source communale Autorisations d'urbanisme

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 Académie
Réseaux : électricité, eau potable, assainissement, défense incendie, voirie, numérique	Adapter les réseaux au développement de l'urbanisation Limiter la pression sur les réseaux existants Déploiement du numérique	Travaux réalisés Connectivité des réseaux Population desservie Nombre de logements équipés d'un système de récupération de pluie Consommation d'eau à l'échelle de la commune	Gestionnaires des réseaux Source communale Douaisis Agglo

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

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.	Douaisis Agglo

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 Analyse de terrain
Site de développement urbain	Respect des principes des OAP (desserte organisation du bâti, paysage…) Intégration des futurs habitants à la vie communale	Analyse de la correspondance projet/OAP	Source communale OAP opposable Autorisations d'urbanisme
Déplacement 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 douces Nombre de chemins maillés et fréquentation	Source communale Analyse de terrain
Transports collectifs	Faciliter l'utilisation des transports en commun	Analyse de l'évolution de la fréquentation	SMTD
Sécurité	Sécuriser les déplacements piétons en libérant les trottoirs encombrés par du stationnement gênant	Relevé d'accidentologie Relevé des rues concernées par du stationnement gênant	DDTM service sécurité routière Source communale Conseil Départemental Analyse de terrain

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

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	Autorisation d'urbanisme Analyse de 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	Source communale Analyse de terrain

Milieux physiques et naturels			
Domaine d'action	**Objectifs**	**Indicateurs de suivi**	**Sources de données**
Milieux sensibles : Zone Natura 2000 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 Analyse de terrain
Ressource en eau	Améliorer la gestion qualitative de l'eau	Analyse de la 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 Source communale

Risques et nuisances			
Domaine d'action	**Objectifs**	**Indicateurs de suivi**	**Sources de données**
Risques recensés sur la commune	Prévenir les risques Eviter l'exposition de 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 DDTM
Pollution des sols	Prendre en compte les sites potentiellement pollués Minimiser la pollution	Nombre de sites pollués et dépollués	Etude de sol Source communale

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Climat et énergie			
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
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 Autorisation d'urbanisme Analyse des relevés de consommation