



# Campigneulles-les-Petites

## Plan Local d'Urbanisme

### Rapport de Présentation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal le 12 Décembre 2011

Le Maire,  
Claude ALEXANDRE

REÇU LE  
02 JAN. 2012

SOUS-PREFECTURE  
de MONTREUIL-sur-MER

## Sommaire

<b>Préambule .....</b>	<b>6</b>
<b>Partie 1 : Objectifs de la révision .....</b>	<b>7</b>
<b>1- Du Plan d’Occupation des sols au Plan Local d’Urbanisme .....</b>	<b>7</b>
<b>2- Les motivations communales .....</b>	<b>9</b>
<b>3- Bilan du POS .....</b>	<b>11</b>
<b>Partie 2 : Etat initial de l’environnement .....</b>	<b>14</b>
<b>1- La localisation géographique et la situation administrative .....</b>	<b>14</b>
◇ La localisation géographique .....	14
◇ La situation administrative .....	15
<b>2- Le territoire .....</b>	<b>16</b>
◇ Le relief .....	16
◇ Le climat .....	17
◇ La géologie .....	18
◇ Les eaux souterraines et superficielles .....	20
◇ Les zones naturelles autour de Campigneulles-les-Petites .....	28
◇ Les zones sensibles .....	38
◇ Les zones vulnérables .....	38
◇ Le patrimoine et identité locale de Campigneulles-les-Petites .....	39
◇ Synthèse de l’état initial de l’environnement .....	58
<b>3- Analyse démographique .....</b>	<b>60</b>
◇ L’évolution démographique .....	60

◇	Les variations de population .....	61
◇	Les ménages .....	62
◇	La structure par âge.....	62
◇	Le niveau d'études.....	63
◇	Synthèse de l'analyse démographique.....	64
<b>4-</b>	<b>Les données sur le logement .....</b>	<b>65</b>
◇	La trame bâti actuelle.....	65
◇	Le parc de logement.....	66
◇	L'ancienneté du parc de logement.....	67
◇	Le type de logement et l'occupation.....	67
◇	Type d'occupation des logements des résidences principales .....	68
◇	Les caractéristiques des logements des résidences principales .....	69
◇	Le marché immobilier.....	71
◇	Synthèse du logement.....	72
<b>5-</b>	<b>L'analyse socio-économique .....</b>	<b>73</b>
◇	La population active .....	73
◇	Les emplois .....	75
◇	La répartition des activités .....	76
◇	Synthèse des aspects socio-économiques .....	80
<b>6-</b>	<b>Les services et équipements .....</b>	<b>81</b>
◇	Equipements scolaires.....	81
◇	Les équipements administratifs et de services publics .....	82

◇	Les équipements culturels.....	83
◇	Les équipements sportifs et de loisirs.....	84
◇	Les équipements de santé.....	85
◇	Les équipements de la petite enfance.....	86
◇	Les équipements pour personnes âgées.....	86
◇	Synthèse des équipements et services.....	87
<b>7-</b>	<b>Les infrastructures de transports.....</b>	<b>88</b>
◇	La trame viaire communale.....	88
◇	L’accessibilité.....	91
◇	Les trottoirs, sentes et chemins.....	93
◇	L’itinéraire équestre.....	94
◇	Le stationnement.....	94
◇	Les transports en commun.....	95
◇	Synthèse des déplacements et de l’accessibilité.....	96
<b>8-</b>	<b>Les risques majeurs et les nuisances répertoriés.....</b>	<b>97</b>
◇	Les risques naturels.....	97
◇	Les risques technologiques.....	99
◇	L’accidentologie.....	99
◇	Les nuisances.....	100
◇	Synthèse des risques et nuisances.....	103
	<b>Partie 3 : Enjeux et justification des choix retenus.....</b>	<b>104</b>
◇	Les enjeux au regard de l’état existant.....	104

◇	Carte des enjeux communaux.....	108
◇	Exposé des motifs des principaux changements apportés .....	109
◇	Documents soumis à concertation et bilan de la concertation.....	110
◇	Explication des choix retenus pour le PADD .....	112
◇	Justification des choix retenus dans le PADD.....	118
◇	Traduction réglementaire du PADD .....	125
◇	La compatibilité du PADD avec les documents supracommunaux .....	128
◇	Justification des orientations d’aménagement.....	131
	<b>Partie 4 : Evaluation des incidences des orientations sur l’environnement .....</b>	<b>135</b>
◇	La zone Natura 2000.....	135
◇	Les incidences prévisibles et leur prise en compte par le PLU.....	135
◇	Bilan des augmentations prévisionnelles de consommation.....	140
◇	Bilan carbone synthétique.....	141
	<b>Partie 5 : Principales dispositions réglementaires et justification du zonage .....</b>	<b>142</b>
◇	La nouvelle typologie des zones et correspondance entre le POS et le PLU .....	142
◇	Justification des dispositions réglementaires d’ordre général .....	143
◇	Justification des principales dispositions réglementaires et du zonage par zone .....	144
◇	Les emplacements réservés .....	165
◇	Les alignements.....	166
◇	Les axes terrestres bruyants.....	166
◇	Les servitudes d’utilité publiques.....	166
◇	La mise en œuvre du PLU .....	168

## Préambule

Le présent rapport de présentation prévu par l'article R. 123-2 du Code de l'Urbanisme suit quatre objectifs principaux :

- Il présente un **diagnostic** transversal de l'ensemble des caractéristiques communales (contexte, démographie, habitat, socio-économie, équipements et services, infrastructures, contraintes)
- Il analyse l'**état initial de l'environnement** en analysant les ressources naturelles communales, les caractéristiques de l'eau, de l'air, les risques, les réseaux, la structure urbaine historique et actuelle et les unités paysagères
- Il explique et justifie les **choix retenus** pour établir, au regard des choix de la commune, le projet d'aménagement et de développement durable, la délimitation des zones, les règles retenues et les orientations d'aménagement.
- Il évalue **les incidences** des orientations du Plan Local d'Urbanisme **sur l'environnement** et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Véritable état des lieux territorial et support du projet choisi par la commune, il assure la cohésion entre les autres pièces du Plan Local d'Urbanisme et permet aux administrés de comprendre le projet et le règlement communal.

Ce document se divise en cinq parties :

**Partie 1** : Objectifs de la révision du POS en PLU

**Partie 2** : Diagnostic territorial et état initial de l'environnement

**Partie 3** : Présentation des enjeux et justification des choix retenus pour le PADD

**Partie 4** : Incidences du PLU sur l'environnement et les mesures de préservation et de mise en valeur

**Partie 5** : Justifications réglementaires et zonales

## Partie 1 : Objectifs de la révision

### 1- Du Plan d'Occupation des sols au Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme est régi par les articles L.123 et R.123 et suivants du Code de l'Urbanisme. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000. Le PLU s'applique sur tout le territoire communal.

Le PLU est composé de six pièces complémentaires :

- **Rapport de présentation reprenant :**
  - Un diagnostic territorial
  - Un état initial de l'environnement
  - La justification des choix retenus
  - Les incidences du plan sur l'environnement
- **Projet d'aménagement et de Développement Durable**
  - Vision à moyen terme du développement communal (environ 10 / 15 ans)
  - C'est un document d'orientations schématiques et non précis
- **Les orientations particulières d'aménagement**
  - Ce sont des « focus » sur des zones de développement de la commune. Elles peuvent prévoir un tracé de voirie indicatif par exemple.
- **Le document graphique du règlement** où est représenté le zonage de la commune
  - **Les zones urbaines, dites « zones U » :** ce sont les secteurs **déjà urbanisés**
  - **Les zones à urbaniser, dites « zones AU » :** les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ». On distingue deux types de zones AU :
    - Les secteurs **urbanisables immédiatement « 1AU »**
    - Les secteurs où **l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU, « 2AU »**
  - **Les zones agricoles, dites « zones A » :** il s'agit des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
  - **Les zones naturelles et forestières, dites « zones N » :** ce sont les secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages
  - Le plan de zonage délimite aussi des secteurs particuliers, comme les espaces boisés classés ou les emplacements réservés
- **Le règlement**
  - Article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdites
  - Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à conditions
  - Article 3 : Accès et voirie
  - Article 4 : Desserte par les réseaux (eaux, assainissement, électricité)
  - Article 5 : Caractéristique des terrains
  - Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
  - Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- *Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*
- *Article 9 : Emprise au sol*
- *Article 10 : Hauteur maximum des constructions*
- *Article 11 : Aspect extérieur*
- *Article 12 : Stationnement*
- *Article 13 : Espace libre et plantations, espaces boisés classés*
- *Article 14 : Coefficient d'occupation des sols ou COS*

■ **Les annexes**

- Les servitudes d'utilité publique liées notamment au patrimoine, aux lignes aériennes ou encore les Plans de prévention des risques
- Les périmètres reportés à titre informatif
- Les réseaux d'eau potable et d'assainissement

***La compatibilité***






Le PLU doit respecter les consignes données par différents documents de rang supérieur élaborés par l'État ou d'autres collectivités territoriales, dans une relation de compatibilité.

## 2- Les motivations communales

Le nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 24 mai 1993.





Les principales orientations de ce dernier ont été approfondies et adaptées aux nouvelles problématiques environnementales, sociales et urbaines. Les nouvelles ouvertures à l'urbanisation sont limitées, dans le respect des principes fondamentaux du code de l'urbanisme.

En effet, plusieurs lois ont modifiées le « paysage législatif » de l'urbanisme :

-  Loi sur l'eau de 1992
-  Loi Paysage de 1993
-  Loi Barnier de 1995
-  Loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000
-  Loi Urbanisme et Habitat de 2003




Ces deux dernières lois ont bouleversé la vision de l'urbanisme, dépassant la seule « police du sol » du POS en intégrant désormais un « projet d'aménagement et de développement durable » (PADD).

Ce PADD est la pièce centrale du nouveau document d'urbanisme puisqu'il fixe les orientations urbaines avec une vision prospective à 10 ans minimum. Il doit s'inscrire dans une perspective de développement durable :

-  Utilisation économe de l'espace
-  Diversité urbaine et mixité sociale
-  Développement harmonieux et cohérent
-  Préservation des ressources et protection de l'environnement

Face à ces nouvelles exigences fixées à l'urbanisme, la commune de Campigneulles-les-Petites a souhaité adapter son POS.

Par délibération du 28 juin 2007, le Conseil Municipal a prescrit la révision du POS en PLU, avec pour objectifs de :

-  **Conduire une politique de développement durable en garantissant un cadre de vie qualitatif**
  -  *Des zones urbaines insérées dans une trame urbaine et paysagère forte*
  -  *Un règlement cohérent, respectueux et engageant qui permette de structurer la commune autour d'une identité partagée*

**■ Redéfinir un projet de développement urbain dans le souci de préservation de l’environnement et de mixité sociale**

- *La protection et l’intégration d’espaces de respiration par un espace social de jeux, des cheminements doux*
- *Le maintien de l’identité locale en rythmant l’urbanisation communale pour conforter la population existante et prendre le temps d’intégrer les futurs habitants*

**■ Dynamiser harmonieusement l’activité commerciale et touristique**

- *La zone d’activités est un poumon économique intercommunal et communal ; son potentiel trouve une place cohérente dans le projet de territoire*
- *L’installation d’activités dans l’enceinte du village n’est pas à exclure et est à impulser*

**■ Répondre aux besoins actuels et futurs en matière d’habitat, d’équipements et de services**

- *La population communale est dans une phase évolutive complexe où la jeunesse, les actifs et les personnes âgées doivent pouvoir s’épanouir dans la commune*
- *L’offre de services et d’équipements sera à adapter en fonction des besoins futurs mais est d’ores et déjà possible dans le projet communal*
- *L’habitat est une problématique à part entière puisque son offre pourra être diversifiée pour répondre à des critères plus spécifiques*

Ces premières lignes du projet communal s’intègre néanmoins parfaitement dans une vision élargie du territoire et s’accorde avec les dispositifs intercommunales, départementales, régionales et nationales.

### 3- Bilan du POS

#### *Le diagnostic*

Dans le diagnostic, il est regrettable de ne trouver que des tableaux non accompagnés de graphiques dans les parties qui en nécessitent comme la démographie ou l'analyse du bâti. Il manque également des photos afin d'illustrer ce document. Nous notons qu'une traduction cartographique auraient parfois permis d'illustrer les observations.

#### *Les hypothèses et les objectifs d'aménagements*

Ceux-ci sont bien posés. Ils se traduisaient par 4 objectifs :

- Prévoir une urbanisation modérée
- Maîtrise l'urbanisation
- Prévoir la création d'emploi
- Assurer la protection de l'activité agricole et la qualité des paysages

Le projet de zonage consistait :

- A prendre en compte le périmètre bâti actuel
- A tenir compte de l'existence des sièges d'exploitations agricole dans le bourg même
- Eviter la conurbation
- Etoffer le centre bourg

L'objectif de la population à 10 ans (1993-2003) était de 705 habitants en 2003 contre 575 en 1993. En 2007 la commune comptabilisait 587 habitants.

Pour la protection des zones naturelles, il était prévu que les cœurs d'ilot (verger, jardin) étaient protégés par une protection particulière dite de « terrain cultivable situés en zone urbaine ». Tout le reste de la commune était classée en zone de protection des activités agricoles. Cela répondait bien à l'objectif n° 4. La zone de protection des activités agricoles ne prenait pas en compte la diversité de l'activité agricole : maraîcher, openfield, bocage, etc.

Il est important de remarquer qu'au lieu dit Les Hallois un site archéologique gallo-romain justifiait des précautions particulières.

#### *Les zones urbaines d'habitat*

Le découpage en zone est original : une zone UD unique pour l'habitat. Il n'est pas fait de distinction entre l'habitat originel du centre bourg et les extensions communales plus récentes (Rue du Pizet, Le Moulin, Saint Justin).

Il est à noter que deux zones UDA, dit de terrains cultivés en zone urbaine, subsistent dans le centre bourg. Elles constituent en quelque sorte un poumon vert que la commune a souhaité conserver. Désormais, celle présente à proximité de la mairie est enclavée après la construction du Lotissement des Mouchets (ancienne 30NA au centre du village). La seconde est à intégrer dans les réflexions d'extension du village, notamment dû à sa proximité avec la zone 50NA de la Rue de Sorrus.

Dans toute la zone UD, le retrait des constructions est obligatoire (5 mètres). Toutefois, les règles d'implantation des constructions est relativement complexe, notamment par rapport aux limites séparatives.

L'essentiel des règles applicables à la zone UD est conventionnel et ne comporte pas de limitation injustifiée.

### *Les zones d'urbanisation future*

Le POS comprend un peu plus de 18ha de zone d'extension urbaine : ce chiffre est important au vu de la taille de la commune. Toutefois, 8ha sont réservés à la création d'une zone de commerces et d'artisanat. Cette zone 21NA est désormais réalisée entièrement et d'intérêt communautaire.

Concernant les zones d'habitat, toutes les zones 30NA ont été réalisées. Elles sont situées Rue des Mouchets et Rue du Pizet (5ha60 les deux).

Il est à noter que la zone 30 NA située Rue des Mouchets ne créé pas de liaison viaire avec la Rue du Centre ; seule une sente piétonne ayant été réalisée. Cette forme rompt avec la forme originelle du bourg.

La zone 30NA située Rue du Pizet créé un linéaire bâti important. Il aurait été préférable de revoir le dessin de la voie lors de la construction des habitations.

Les zones 50NA sont au nombre de trois et n'ont pas été construites. Elles correspondent aux nouvelles zones 2AU du PLU.

Il faut remarquer que la majorité de la zone située Rue du Centre est désormais soumise au principe de réciprocité des installations agricoles (rayon de 100m à compter de la ferme).

### *L'activité*

Une zone d'activité était prévue au POS. Elle a été réalisée et se situe à Saint Justin.

Son taux de remplissage est satisfaisant et il faut souligner que l'estimation du POS (8ha) a bien été remplie. Toutefois, son intégration paysagère (proximité des remparts de Montreuil, vue sur la plaine agricole) aurait mérité un traitement davantage qualitatif.

### *Les équipements*

Aucune zone spécifique n'a été réservée pour l'implantation d'équipements. Toutefois, trois emplacements réservés ont pu tenir ce rôle :

- Derrière l'église pour l'extension du cimetière de Campigneulles-les-Petites (2000m<sup>2</sup>)
- Derrière le cimetière de Montreuil pour son extension (14 400m<sup>2</sup>)
- Prolongement de la pénétrante Est de Berck jusqu'à la RN 1, (15000 m<sup>2</sup>)

Il est à noter que l'extension du cimetière de Montreuil semble avoir été surestimée car elle n'a pas encore été utilisée.

### *Les zones naturelles*

La commune ne possède pas de zones naturelles sur son territoire.

### *Les zones agricoles*

La majeure partie du territoire communale est occupée par l'activité agricole. Le classement en 10NC ne concerne pas seulement les terres cultivables ; sont également intégrés en zone agricole les bâtiments (corps de ferme) utiles aux exploitations.

Cependant, le zonage 10NC peut paraître large au niveau de l'église de la commune : celle-ci est intégrée dans la zone agricole et ne semble pas être protégée à juste titre en cas de démolition.

### *Les servitudes d'utilité publique*

**Code : I.4 Ligne électrique 225 kV Amiens-Sorris**

**Ligne électrique 2\*90 kV Hesdin-Sorris**

**Ligne 90 kV Caudière-Sorris**

Ce sont des servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques et servitude d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage

#### **PT.3 Servitude relative aux câbles téléphoniques**

C'est une servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphiques.

**AC1 : Monuments historiques (remparts de Montreuil)**

**EL7 : Alignement (D317 et D145)**

### *Site archéologique au lieu dit « les Hallois »*

C'est une découverte fortuite selon la loi française.

### *Dispositions diverses*

Aucune disposition ne permet une mise en valeur du bourg que ce soit par le traitement de l'espace public ou la protection du petit patrimoine identifié.

## Partie 2 : Etat initial de l'environnement

### 1- La localisation géographique et la situation administrative

#### ◇ La localisation géographique

##### *La situation*

Campigneulles-les-Petites est une commune du département du Pas-de-Calais (62). Elle est située à 2 km au Sud-Sud-ouest de Montreuil-sur-Mer, à 13 km au Nord-Est de Berck-sur-Mer et à 18 km au Nord-Ouest de Le Touquet Paris Plage. Elle se trouve dans un triangle à la fois dans les « terres » mais à la fois proche du bord de mer.

D'une superficie de 619 hectares, Campigneulles-les-Petites est limitrophe :

- Au Nord par les communes de Sorrus, de la Madeleine sous Montreuil et Montreuil
- A l'Ouest par la commune de Campigneulles-les-Grandes
- Au Sud par Wailly Beaucamp
- Et à l'Est par Ecuire

La commune est bien desservie par le réseau routier départemental. En effet, Campigneulles-les-Petites est traversée par la départementale 901 qui la relie à l'autoroute A16 (par le biais de la D 303) et à Montreuil-sur-Mer.

Elle est bordée également par deux départementales, la D918 et la D939 qui contournent Campigneulles-les-Petites et qui créent une intersection à la D901. Ces deux départementales permettent d'accéder facilement au bord de mer notamment vers le Touquet et Stella Plage.

Ce maillage routier fait que la commune est facilement accessible depuis l'autoroute ou depuis le bord de mer.

##### *Le site*

La commune ne possède ni lac, ni étang, ni rivière. Il n'existe pas de forêt ni de landes. Le territoire communal est peu marqué par les éléments naturels.

## ◇ La situation administrative

La commune de Campigneulles-les-Petites appartient au département du Pas-de-Calais et à la région Nord-Pas-de-Calais. Elle se situe dans l'arrondissement de la sous-préfecture de Montreuil-sur-Mer, regroupant une population de 99 288 habitants en 1999.



Campigneulles-les-Petites est au cœur de la Communauté de Communes du Montreuillois, composée des 21 communes suivantes : Attin, Beaumerie-Saint-Martin, Bernieulles, Beutin, Campigneulles-les-Grandes, Campigneulles-les-Petites, Ecuire, Estrée, Estréelles, Hubersent, Inxent, La Caloterie, La Madelaine-sous-Montreuil, Lépine, Montcavrel, Montreuil-sur-Mer, Nempont-Saint-Firmin, Neuville-sous-Montreuil, Recques-sur-Course, Sorrus, Wailly-Beaucamp.

Le périmètre intercommunal a été arrêté par le Préfet du Pas-de-Calais le 28 décembre 2001.

Ses compétences sont :

- 1/ Développement économique et touristique
- 2/ Aménagement de l'espace
- 3/ Habitat et cadre de vie
- 4/ Elimination des déchets des ménages et des déchets assimilés aux déchets des ménages
- 5/ Assainissement collectif et autonome
- 6/ Lutte contre l'érosion des sols et les inondations
- 7/ Construction, entretien et fonctionnement des équipements sportifs et culturels

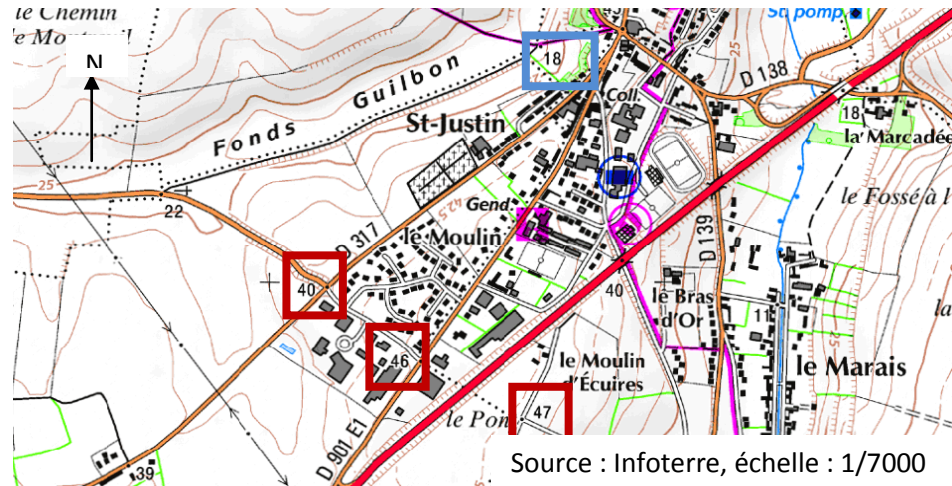
Campigneulles-les-Petites fait également partie de plusieurs syndicats intercommunaux :

- Service des eaux de Montreuil sur Mer
- Service des eaux du Plateau de Campigneulles
- Syndicat mixte du SCOT du Pays Maritime et Rural du Montreuillois

## 2- Le territoire

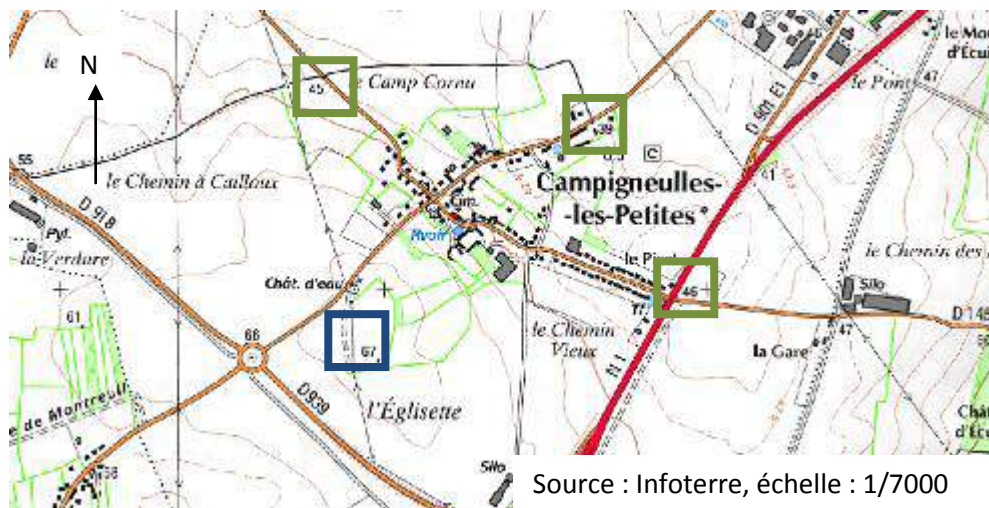
### ◇ Le relief

Certes, Campigneulles-les-Petites n'a pas d'éléments naturels marquant le paysage mais la topographie du territoire communale va d'une hauteur minimale de 18 mètres au Nord de la commune à Saint Justin jusqu'à une hauteur maximale de 67 mètres au Sud-Ouest. Le dénivelé entre ces deux points est de 49 mètres.



Sur la carte, la côte 18 mètres est le point le plus bas de la commune (carré bleu).

Progressivement lorsque nous prenons une orientation Sud-Ouest, il est important de noter que l'altitude remonte légèrement (carré rouge).



Sur la carte ci-contre, les encadrés verts montrent des hauteurs allant 39 à 46 mètres.

Il faut remarquer que la hauteur maximale 67 mètres (encadré bleu foncé) se situe au Sud-Ouest de la commune au lieu dit l'Eglisette. Il est important de noter que le château d'eau se trouve à proximité.

**Le territoire communal présente peu de dénivelé formant un paysage de plaine**

## ◇ Le climat

Source : Météo France

Le Pas-de-Calais est un département classé sous climat océanique. Cela est également vrai pour Campigneulles-les-Petites. De part sa position, le Pas-de-Calais est soumis à différentes influences climatiques : le temps est dit "variable" mais la mer protège de tout excès climatiques :

- **En flux d'ouest**, la région se situe dans l'un des axes privilégiés de circulation des dépressions venues de l'Atlantique : le vent est alors fort, voire tempétueux, les pluies marquées et l'humidité forte. Ce ciel gris n'est toutefois que de courte durée généralement : rapidement, le ciel de traîne vient éclater en grains parfois orageux et souvent grêlex.
- **En flux de sud**, le département hérite des masses d'air qui ont survolées la France, s'y sont asséchées et réchauffées (ou refroidies en hiver). Il n'est pas rare qu'en situation de canicule estivale, la station de Dunkerque soit la plus chaude de France, avec +30°C. Mais, si l'air chaud de surface remonte sans difficulté jusqu'au Pas de Calais, l'air froid d'altitude est souvent proche: les contrastes peuvent alors déclencher des orages parfois très violents.
- **En flux de nord**, la mer du Nord draine l'air venu du Pôle, l'humidifie et le déstabilise. Grains, tonnerre, grêle et neige abondante en hiver s'abattent de manière privilégiée sur le département, situé aux avant-postes de masses d'air turbulentes et agitées.
- **En flux d'est**, c'est l'air venu des contrées russes qui atteint naturellement le département : en été, le temps est superbe, l'hiver est froid sous un ciel bleu.

L'ouest du département est exposé aux vents marins dominant de sud-ouest. C'est également la zone avec les plus fortes précipitations du département, avec 1000 mm/an.

Le climat étant de type océanique, les amplitudes thermiques sont modérées et les hivers sont doux au temps instable. Les jours de gelée et de neige sont peu nombreux. La nébulosité, qui contrairement à l'opinion générale n'est pas si fréquente, est limitée par des vents toujours actifs.

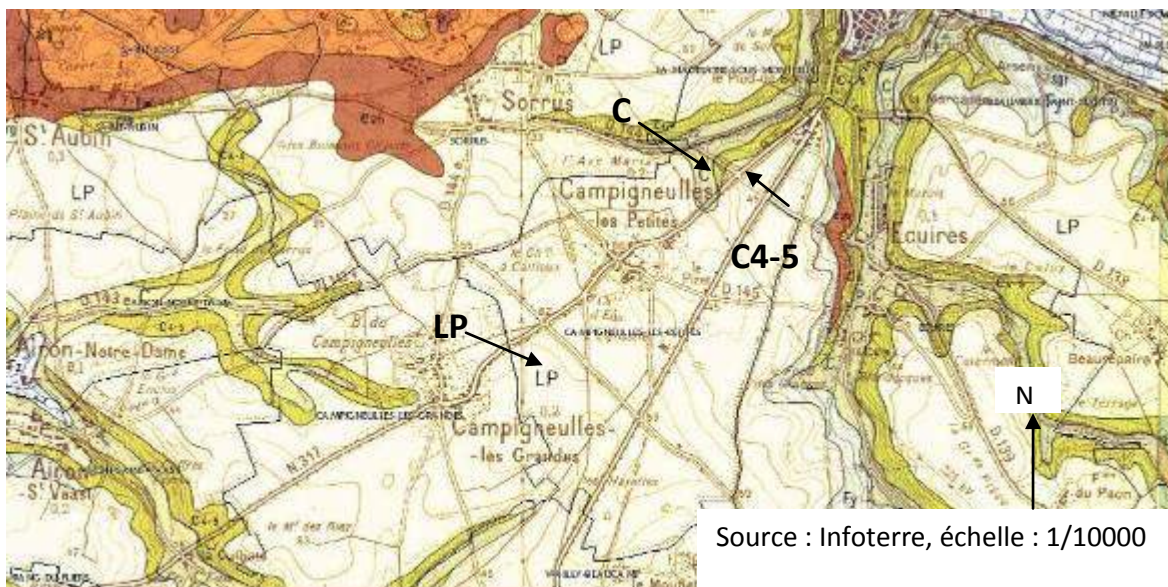
La température moyenne en hiver s'élève à 2°C, et en été à 26°C. Lors de sécheresse, les températures peuvent atteindre les 35°C, et lors d'hivers rigoureux -3°C. Dans le Pas-de-Calais, il pleut 159 jours par an soit 44% de l'année.

**Le climat de Campigneulles-les-Petites est un climat océanique protégé de tout excès climatique.**

## ◇ La géologie

Campigneulles-les-Petites compte trois terrains géologiques différents qui sont :

- Craie blanche à silex (C4-5)
- Colluvions de fond de vallées sèches et dépôts meubles sur les pentes (C)
- Limons des plateaux (LP)



Source : Infoterre, échelle : 1/10000

Extrait de la carte géologique représentant les terrains géologiques de Campigneulles-les-Petites

### *La craie blanche à silex (C4-5)*

La craie blanche à silex date du Sénonien. Le Sénonien date de -251 Ma à -65,5 Ma et est aujourd'hui divisé en quatre étages : le Coniacien, le Campanien et le Maastrichtien.

Ere	Epoque	Etage	Age en millions d'années (Ma)
Mésozoïque	Crétacé supérieur	Maastrichtien	70,6
		Campanien	83,5
		Santonien	85,8
		Coniacien	89,3
		Turonien	93,5
		Cénomaniens	99,6

Echelle stratigraphique simplifiée représentant le Crétacé supérieur

La craie blanche à silex est située au Nord de Campigneulles-les-Petites. On peut y trouver divers fossiles :

*Micraster decipiens* :



Classe : Echinoïdes

Famille : Micrastéridés

Embranchement : Echinodermes

*Micraster coranguinum* = Oursins irréguliers

*Inoceramus involutus* = Bivalve à charnière dysodonte

### ***Colluvions de fond de vallées sèches et dépôts meubles (C)***

Ce sont des limons qui ont été remaniés à partir de limons datant du Pléistocène et de limons datant de l'Holocène. Ils se trouvent au Nord de Campigneulles-les-Petites.

L'Holocène est la dernière époque géologique et s'étend sur les 11 000 dernières années. Le Pléistocène est l'époque précédant l'Holocène (de -1,8 Ma à -11 000 ans). Ces limons se trouvent généralement sur les plateaux et représentent fréquemment sur la carte les petites vallées sèches ou asséchées et les pieds des pentes. Ils sont composés de matières organiques et de granules de craie.

### ***Limons des plateaux***

Campigneulles-les-Petites est majoritairement couvert de limons des plateaux. Ces limons ne contiennent pas de calcium dans leur partie supérieure. Ils sont en général bruns. Ces limons sont généralement appelés la terre à briques car ils permettent la fabrication de briques. En effet, les anciennes exploitations se situent du côté de la rive droite de la Canche.

Le limon des plateaux est aussi appelé loess. C'est une roche sédimentaire détritique meuble formée par l'accumulation de limons issus de l'érosion éolienne. Les terres loessiques sont favorables à l'agriculture, en particulier grâce à leur capacité de rétention en eau.

Les sols loessiques peuvent amener à des affaissements comme cela s'est produit au niveau de ligne TGV Nord en Picardie.

**Campigneulles-les-Petites est couvert par trois types de sols caractéristiques du Bassin Parisien.**

## ◇ Les eaux souterraines et superficielles

### *Le SDAGE<sup>1</sup>*

Ce document fixe les orientations d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Le SDAGE du bassin Artois-Picardie a été approuvé en 2009 et est actuellement en phase de révision.

La commune de Campigneulles-les-Petites, faisant partie du bassin versant de la Course, de la Créquoise et de la Planquette, se situe :

- Dans une zone excédentaire concernant les ressources potentielles en eau souterraine et la sensibilité à la sécheresse
- Dans un bassin versant où les prélèvements sont faibles, avec un bon soutien d'étiage et des disponibilités en eau.
- Dans une aire d'alimentation de captage en eau potable (sensibilité aux pollutions diffuses).

### *Le SAGE<sup>2</sup>*

Ce document fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eaux superficielle et souterraine et des écosystèmes aquatiques et la préservation des zones humides.

Campigneulles-les-Petites se trouve dans le périmètre du SAGE de la Canche dont l'élaboration est en phase finale.

Les enjeux du SAGE sont :

- La maîtrise de l'érosion
- La lutte contre les inondations
- La protection des zones humides

### *La collecte des eaux pluviales*

Tout le territoire de Campigneulles-les-Petites est canalisé et en borduration.

### *Les captages d'eaux*

Les captages d'eaux se font sur le territoire de La Caloterie. En 2007, 283 712 m<sup>3</sup> ont été prélevés.

---

<sup>1</sup> Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau

<sup>2</sup> Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau

## L'assainissement

L'assainissement est collectif :

- Rue de Sorrus, Rue de Berck, Rue du Centre et à la Résidence des Mouchets

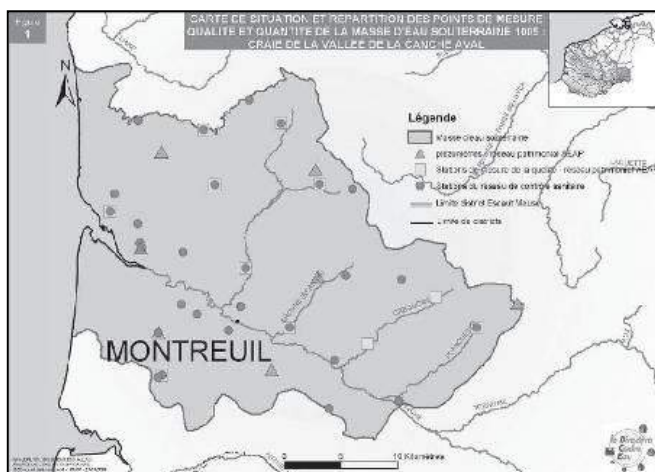
Les eaux usées et les boues de la communes sont traitées à la station d'épuration de Campigneulles-les-Petites actuellement en rénovation.

Sur le reste du territoire communal, l'assainissement est individuel. Un projet intercommunal vise à installer un assainissement collectif Résidence du Ponthieu et Résidence du Moulin prévu en 2009.

## Les eaux souterraines

L'échelle communale n'étant pas suffisamment étendue, il a semblé que l'échelle de la Vallée de la Canche soit plus pertinente.

### Identification et localisation géographique de la nappe d'eau souterraine



Le libellé de la masse d'eau souterraine est la Craie de la Vallée de la Canche Aval, son type est à dominante sédimentaire. Elle a une superficie de 789 km<sup>2</sup> à l'affleurement.

La carte ci-contre montre l'étendue de la nappe d'eau souterraine.

Source : Agence de l'eau Artois-Picardie

### Description de la masse d'eau souterraine

La masse d'eau s'étend sous la région de Montreuil-sur-Mer. Elle est limitée à l'Ouest par la côte maritime, au nord par la frontière géologique du boulonnais, au nord-est par la côte piézométrique la séparant des bassins versants de la Lys et de la Ternoise et au sud par la crête piézométrique la séparant du bassin versant de l'Authie.

La masse d'eau est de type sédimentaire formée d'une entité aquifère principale libre. D'un point de vue lithologique, la masse d'eau comprend les aquifères contenus dans la craie du Sénonien et du Turonien supérieur et la craie Marneuse du Cénomien. Ces aquifères communiquent entre eux et forment un seul système hydraulique en équilibre.

Le régime est semi-captif en fond de vallée humide sous les alluvions.

### **Caractéristique et descriptions de la dynamique des écoulements**

La recharge naturelle est essentiellement d'origine pluviale, elle s'opère de novembre à avril, la période d'étiage allant de juin à octobre. Le pic de pluie a lieu au mois de janvier et le pic piézométrique est observé en avril, on note un temps de transfert de l'onde de pression de 3 mois.

L'aire d'infiltration de l'eau de pluie correspond à la totalité de la surface de la masse d'eau.

La masse d'eau est essentiellement drainée par le réseau hydrographique, elle en constitue 95% de son alimentation.

Les émergences de la nappe se manifestent sous forme de source dans les vallées :

- Les sources de contacts apparaissent lorsque la nappe de la craie rencontre une formation moins perméable par exemple des alluvions, on les rencontre essentiellement le long des bordures des vallées humides.
- Les sources de dépression apparaissent lorsque la surface de la nappe recoupe la topographie, on les trouve principalement en tête de vallée humide.

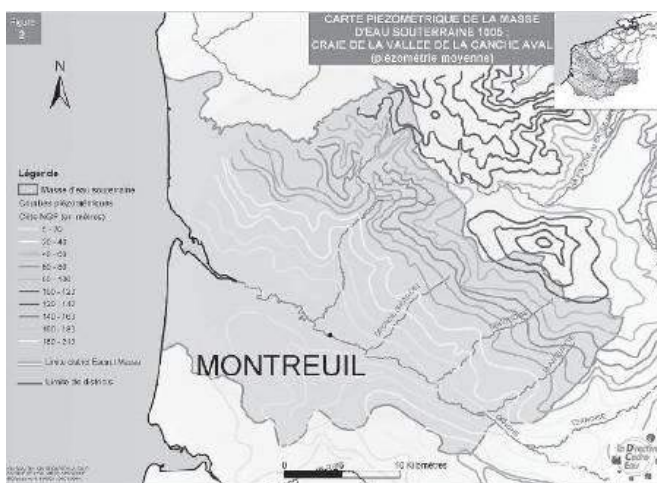
### **Etat hydraulique de la masse d'eau**

Il s'agit d'un système formé d'une seule grande entité aquifère crayeuse. La nappe qu'il contient est considérée comme libre sur l'ensemble de la surface que délimite la masse d'eau. C'est pourquoi cette masse d'eau a été classée dans la catégorie libre et captif dissociés, libre seul.

Les écoulements se font dans la partie supérieure fracturée de la Craie, produite par la conjonction de la tectonique et de la dissolution liée à l'infiltration des eaux de pluie.

Dans les vallées, la zone fracturée est plus épaisse et la fissuration plus dense ce qui permet une meilleure circulation et un stockage plus important de l'eau alors qu'au niveau des plateaux la fracturation est moins forte.

### **La carte piézométrique**



Source : Agence de l'eau Artois-Picardie

La carte piézométrique met en évidence le drainage de la nappe par le réseau hydrographique. Les courbes isopièzes convergent toutes vers la Canche.

- Epaisseur de la zone non saturée : au niveau des plateaux, elle est la plus grande entre 20 mètres et plus de 50 mètres et elle est plus faible dans les vallées inférieure à 20 mètres.
- Perméabilité de la zone non saturée : l'essentiel de la zone non saturée de la masse d'eau a un comportement perméable (craie fissurée, limons quaternaires).
- Description du sol : en moyenne, le sol est constitué d'une couche de terre végétale relativement épaisse d'environ 50 cm. On distingue deux types de sols :

Sur les plateaux, les sols sont moins épais et reposent sur du loëss éolien à dominante argileuse. Sous les loëss on trouve la craie sous une forme altérée qui constitue une zone de passage appelée « marnette » correspondant à un mélange d'argile résiduelle issue de l'altération de la craie par la pluie.

En vallée, les sols reposent sur des dépôts alluvionnaires quaternaires récents constitués de sable et d'argiles avec intercalation de tourbe.

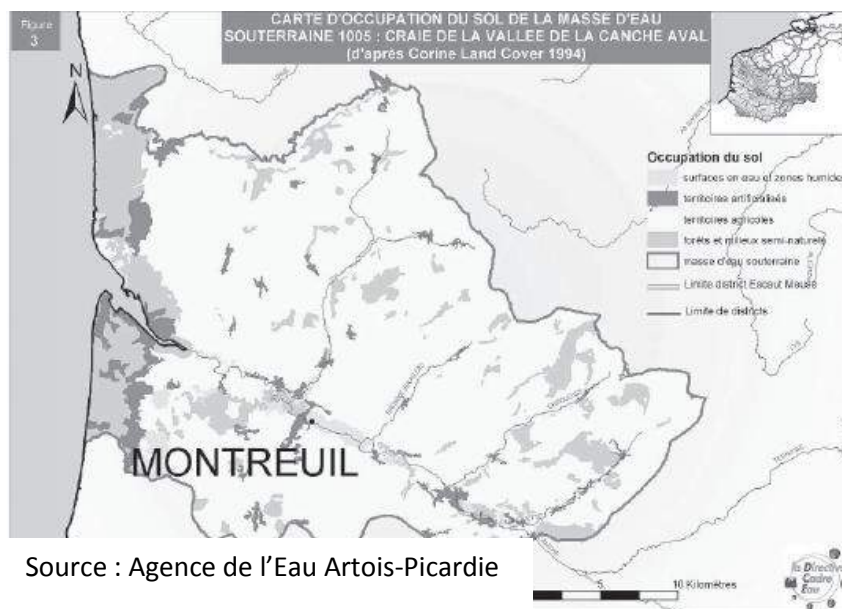
### **Connexion avec les cours d'eau et les zones humides**

La connexion avec la Canche est avérée alors que les connexions avec le marais de Balançon, les landes, les mares et bois acides du Plateau de Sorrus, les prairies alluviales et bois tourbeux en aval de Montreuil ont des connexions supposées.

#### ■ Pression

L'occupation du sol est en pourcentage de la surface totale de la nappe : le milieu urbain (4.8%), les espaces agricoles (77.78%), le milieu forestier (14.83%) et l'industrie (0.27%).

L'espace agricole occupe la plus grande surface de la nappe d'eau souterraine. Il apparaît pertinent de différencier les types de milieux agricoles en fonction de l'exploitation du sol. La culture de printemps induisant des sols nus en hiver représente 17.49% de la surface affleurante. Les prairies permanentes sont à 16.48% de la surface. La superficie irriguée est à 0.63%. Le nombre de bétails présent sur la superficie de la masse d'eau est de 64 708 têtes.



■ Pression de prélèvements issus des captages d'eau

L'alimentation en eau potable prélève 1 441 458 784 m<sup>3</sup> par an soit 84 % des prélèvements sur 37 point de captage, ce chiffre depuis 2000 aurait une tendance à la hausse

L'irrigation prend 484 082.9 m<sup>3</sup> par an soit 2.9% des prélèvements sur 11 points de captages, la tendance est aussi à la hausse

L'industrie prélève 221 136 313.1 m<sup>3</sup> par an soit 13.1% des prélèvements sur 7 points de captages, la tendance est à la baisse.

De manière générale, sur la surface totale de la nappe, les prélèvements sont à la hausse ce qui exerce une pression supplémentaire sur la nappe d'eau souterraine.

**Etat des eaux et évaluation du risque**

Les eaux souterraines sont de type bicarbonatés calciques, elles ne présentent pas à l'état naturel de teneurs chimiques.

	Etat de la masse d'eau				Evaluation du risque		
<b>Quantitatif</b>	Etat initial en 2000				Tendance des pressions de captage à l'horizon 2015		Risques
	Nombre de point de mesure	Commentaire	Degré de sollicitation	Commentaire de sollicitation	Tendance générale	Commentaire	
	7	Masse d'eau en équilibre	5%	Sollicitation très faible	hausse	Hausse liée à une augmentation des prélèvements pour l'AEP et l'industrie	Pas de risque
<b>Chimique</b>	Nature des polluants	Nombre de points de mesure	Commentaire	Problème qualitatif sur plus de 20% des points	Conditions en pressions-vulnérabilité sur la masse d'eau		Risque pour le polluant
	Nitrates	25	Sur 25 points, 72% sont à problèmes et l'augmentation de la pollution est de 60%	Oui	La répartition des points de la masse d'eau représente moins de 80% de la surface. Plus de 20% de la surface est soumise à une forte pression des nitrates et une forte vulnérabilité.		Doute
	Pesticides	16	Sur 16 points, 31.25 % sont à problèmes	Oui	La répartition des points de la masse d'eau représente moins de 80% de la surface. Plus de 20% de la surface est soumise à une forte pression des pesticides et une forte vulnérabilité		Doute
	Solvants chlorés	12	Sur 12 points, 0% sont à problèmes	oui	Il n'existe pas de pressions significatives en solvants chlorés sur la masse d'eau		Pas de risque

**Synthèse du tableau**

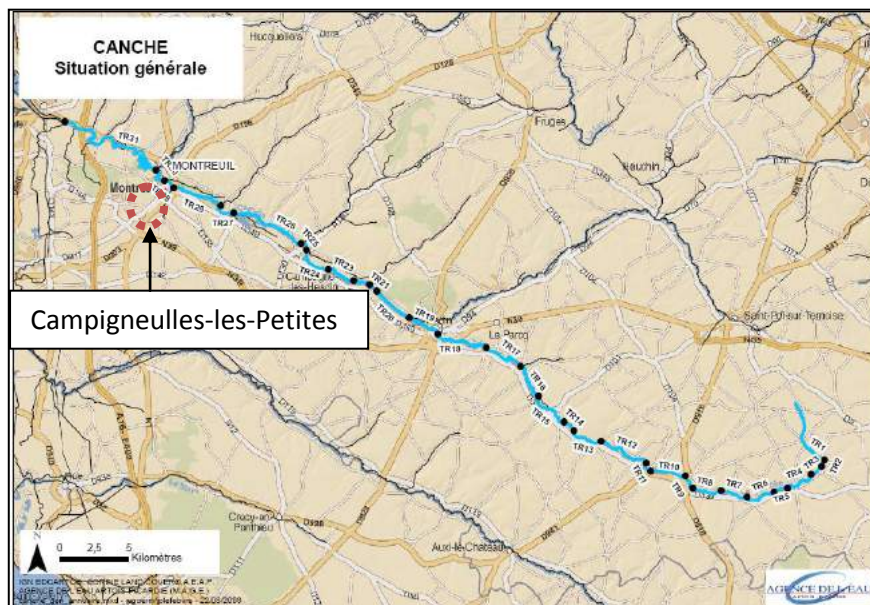
**Au niveau purement quantitatif, il existe une augmentation des prélèvements mais la sollicitation est faible.**

**Au niveau chimique, la masse d'eau présente un risque pour au moins deux polluants, elle est donc globalement à risque. Pour les nitrates et les phytosanitaires, le risque est lié à une pollution constatée.**

## Les eaux superficielles : la vallée de la Canche

La Canche prend sa source en amont de Gouy-en-Artois dans le département du Pas-de-Calais (62) et se jette dans la mer du Nord.

### Les caractéristiques de la rivière



La Canche a un linéaire total de 88,3 km. Son altitude amont est de 134 mètres et son altitude aval est de 2 mètres. Ce qui fait une pente moyenne de 1.5%. Son débit moyen interannuel est de 15.6 m<sup>3</sup> par seconde. Sa largeur est comprise entre 1 mètre et 15 mètres.

Source : Agence de l'eau Artois Picardie

### Evaluation de l'ensemble du milieu

Le milieu de la Canche est globalement bon, la plupart des tronçons se situent dans les classes moyennement à presque totalement non perturbé. Les tronçons les plus affectés correspondent aux secteurs urbanisés de Frévent et de Montreuil

### Evaluation du lit majeur de la Canche

Il est de bonne qualité puisque les indices de situation sont entre légèrement et totalement non perturbés. Globalement la prairie pâturée et la forêt occupent l'essentiel du fond de vallée. Cette situation permet d'envisager un espace de liberté pour le cours d'eau. Dans la plupart des cas, le type d'occupation des sols est diversifié

### Evaluation du lit mineur

Le lit mineur présente des indices contrastés allant de légèrement perturbés à sévèrement perturbés. On constate un colmatage des fonds et une faible diversité des écoulements. Les ouvrages transversaux sont nombreux et pénalisent le cours d'eaux.

### Evaluation des berges et de la ripisylve

De manière générale, les berges sont de bonne qualité, seuls deux tronçons, ceux de Montreuil et de Frévent dénotent de part leur urbanisation.

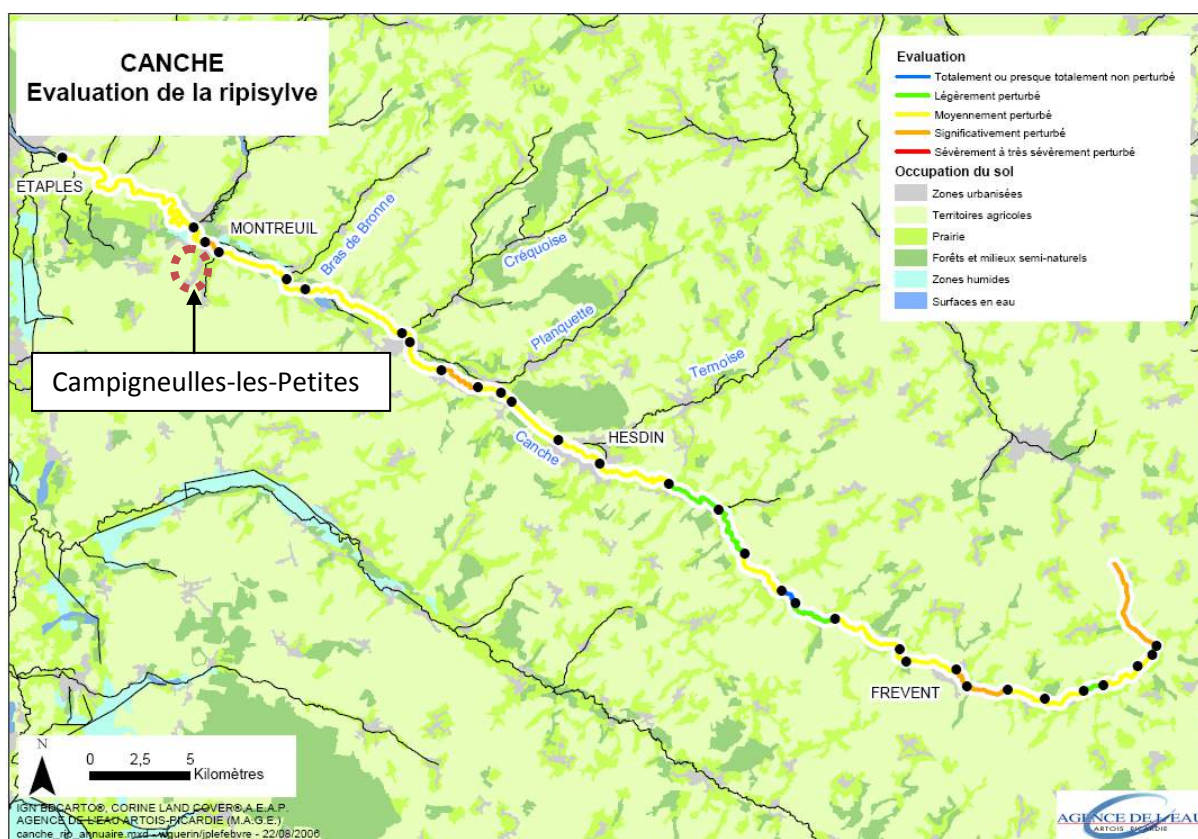
La ripisylve est l'ensemble des formations boisées présentes sur les rives d'un cours d'eau. La ripisylve a plusieurs fonctions très importantes :

- Elle maintient les berges

- Elle a une fonction de corridor servant d’abri et de source de nourriture pour de nombreux animaux
- Elle a une fonction d’habitat pour les poissons et les insectes
- Elle a une fonction épuratrice avec le système racinaire qui constitue une pompe à polluant (phosphate et nitrate)
- Elle a une fonction inertielle, elle a un rôle de majeur de ralentisseur d’onde de crue et contribue aussi à la rétention de sédiment

Or la ripisylve de la Canche est plutôt mauvaise dans son ensemble, elle est mince et peu diversifiée. Elle ne peut jouer les fonctions citées ci-dessus.

**La Canche est globalement une rivière de bonne qualité exceptée dans les parties les plus urbaines. Mais sa ripisylve est plutôt mauvaise, mince et peu diversifiée.**

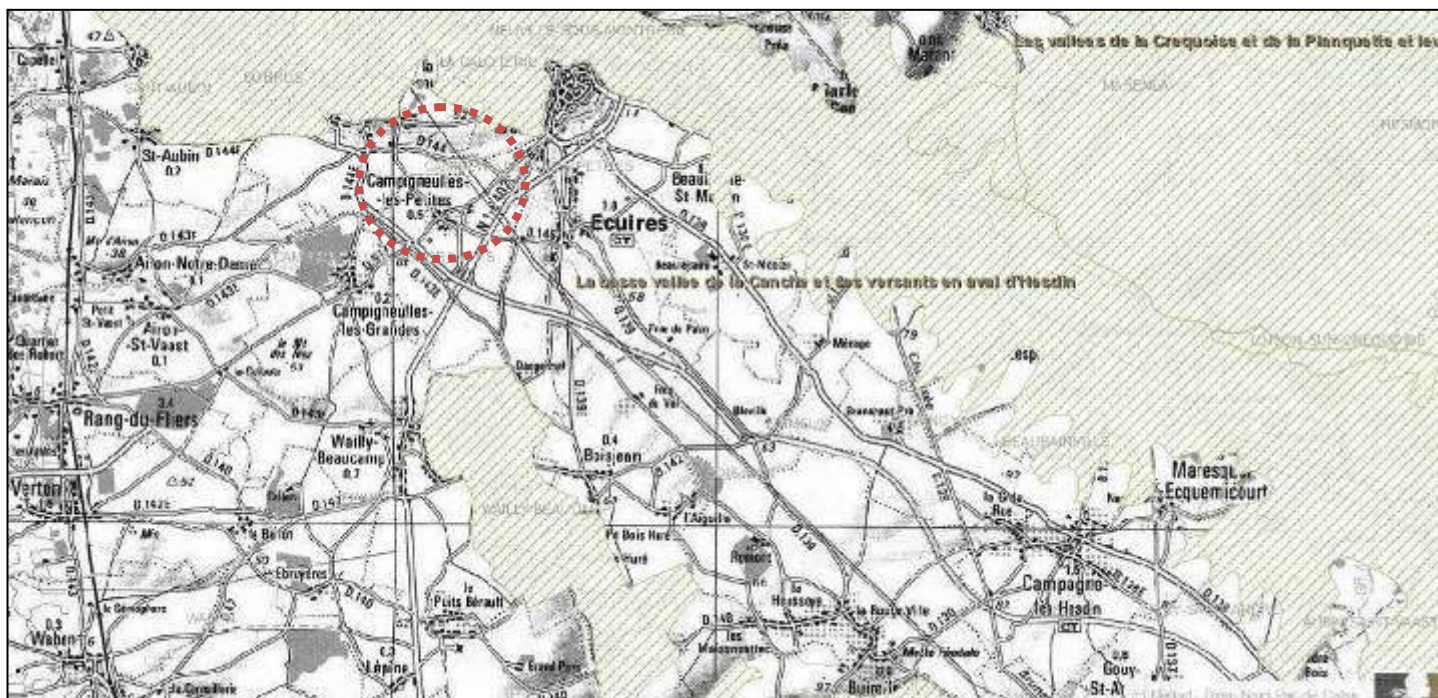


## ◇ Les zones naturelles autour de Campigneulles-les-Petites

Campigneulles-les-Petites n'a pas de zone de protection de l'environnement sur son territoire mais certaines zones naturelles se situent à proximité du territoire communal. Cette prise en compte est nécessaire afin que les actions de Campigneulles-les-Petites ne viennent pas endommager des zones protégées dans les communes voisines.

Les données détaillées ci-dessous sont issues de la DREAL Nord-Pas-de-Calais.

## ZNIEFF<sup>3</sup> de type II : La basse vallée de la Canche et ses versants en aval d'Hesdin



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais

### Localisation :

Elle se situe à plus de 1,5 km du centre bourg. Toutefois, elle est très proche de la limite communale au niveau de St Justin. Elle s'étend en aval d'Hesdin jusqu'à son embouchure à Etaples.

**Surface totale :** 11 950 Ha

**Nature du site :** Vallée tourbeuse avec ses versants boisés et bocagers.

### Description des milieux :

La Basse Vallée de la Canche forme une longue dépression tourbeuse à para tourbeuse marquant le rebord méridional de l'anticlinal de l'Artois. Complexe de plus de 10000ha si l'on intègre ses versants boisés, ce site rassemble des habitats aussi divers que les Landes de Sorrus-St-Josse, la forêt d'Hesdin ou les vastes bois marécageux autour de Montreuil.

L'intérêt écologique de cette zone résulte de son caractère humide.

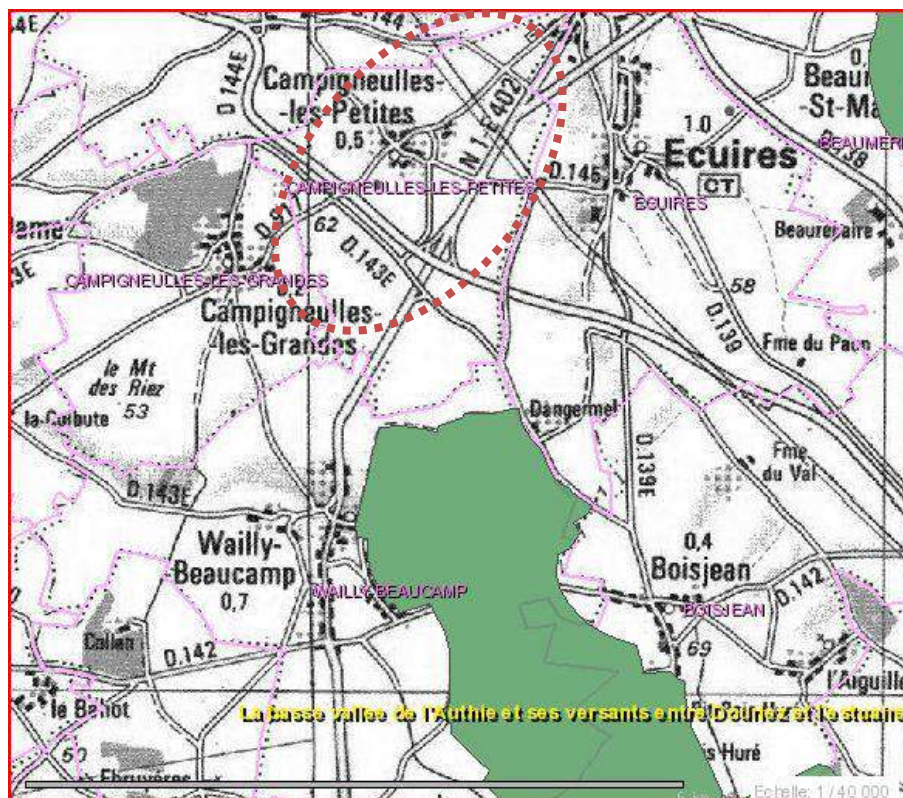
<sup>3</sup> ZNIEFF = Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

**Evolution et menace :**

- Déprise agricole avec risques d'extension des peupleraies et développement du tourisme
- Extension des cultures à l'aval, côté estuaire
- Mitage de la vallée tendant à augmenter ces dernières années
- Création d'étangs artificiels très mal intégrés
- Drainage et assèchement de certains marais, accentué par l'augmentation des peupleraies
- Rejets d'eaux usées directement dans le milieu aquatique
- Eutrophisation croissante des végétations aquatiques avec disparition des espèces sensibles
- Décharges ponctuelles dans quelques sites
- Arrachage de haies et de vieux arbres

**Gestion et protection :**

- Répartition spatiale des activités (tourisme, chasse, pêche...) avec protection et gestion conservatoire des espaces naturels biologiquement les plus riches (fauche des roselières, rajeunissement de certains biotopes, débroussaillage...)
- Proscrire toute nouvelle plantation de peupliers du Canada et réorienter celles existantes vers des boisements naturels de chêne pédonculé, frêne commun et aulne glutineux
- Limitation du drainage et préservation des prairies inondables et des bas marais
- Chasse et pêche à repenser dans le cadre d'une valorisation et d'une gestion écologique globale de la basse vallée de la Canche
- Résorption des décharges et contrôle strict de la qualité des rejets d'eaux résiduaires avec responsabilisation des individus et des collectivités au niveau de l'assainissement
- Surveillance de la qualité de la Canche et restauration ou protection de ses berges
- Protection des versants boisés et bocagers afin de limiter les apports d'engrais et des terres dans les milieux aquatiques de la vallée

**ZNIEFF II : La basse vallée de l'Authie et ses versants entre Douriez et l'estuaire**

Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais

**Localisation :** La Basse Vallée de l'Authie en aval de Tortefontaine marque la frontière administrative entre les régions Nord-Pas-de-Calais et Picardie.

Cette ZNIEFF se situe généralement à plus de 1,5 km du centre bourg. Toutefois, elle est très proche de la limite communale au niveau de la parcelle « Les Hayettes » au sud de la commune.

**Surface :** 4 320Ha

**Nature du site :** C'est est un marais avec des prairies humides, des étangs et des forêts hygrophiles.

**Description des milieux :** Paysage verdoyant contrastant avec les zones agricoles dénudées

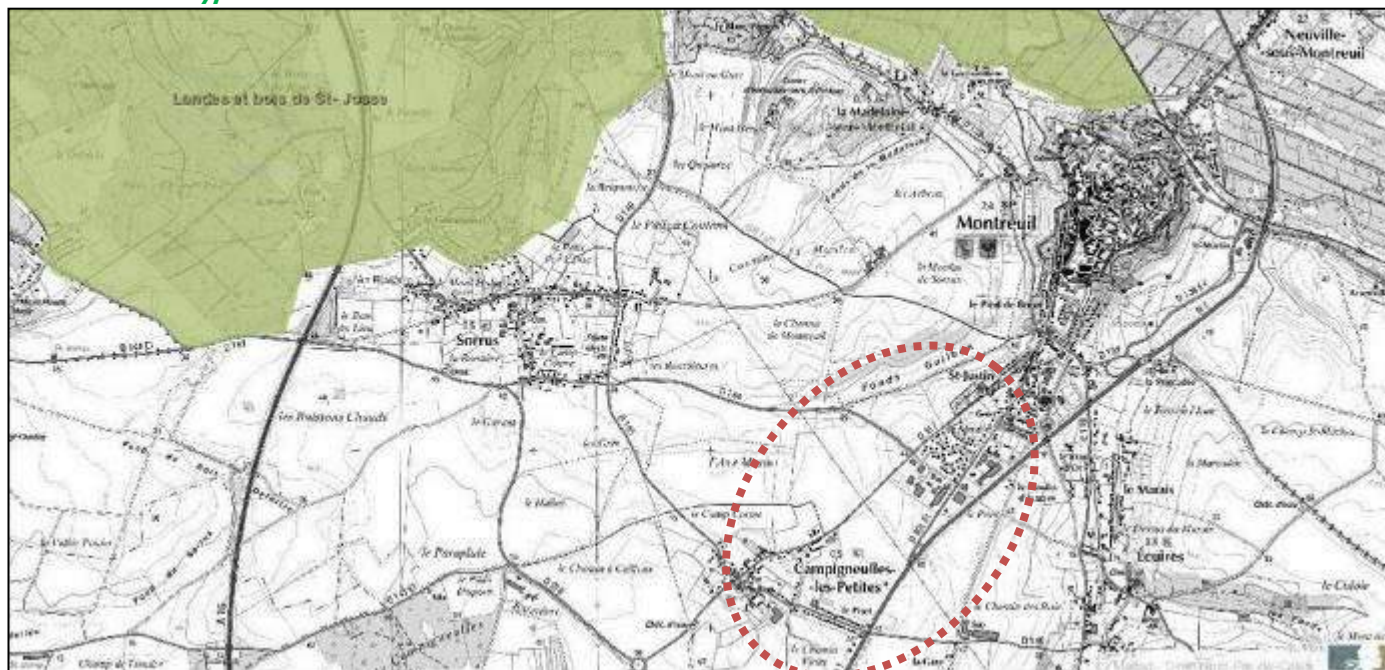
C'est une zone humide de qualité exceptionnelle, c'est le seul site où subsistent sur de vastes espaces bas-marais et tourbières alcalines hébergeant des espèces et des communautés végétales parmi les plus rares du Nord de la France.

**Evolution et menaces :**

- Répartition dans l'espace des différentes activités (tourisme, chasse, pêche...) avec protection et gestion conservatoire des espaces naturels biologiquement les plus riches (fauche des roselières, rajeunissement de certains biotopes, débroussaillage...)
- Interdire les peupliers du Canada et réorienter les peupleraies existantes vers des boisements naturels de chêne pédonculé, frêne commun et aulne glutineux
- Limitation du drainage et préservation des prairies inondables et des bas-marais
- Chasse et pêche à repenser dans le cadre d'une valorisation et d'une gestion écologique globale de la vallée de l'Authie
- Résorption des décharges et contrôle strict de la qualité des rejets d'eaux résiduares avec responsabilisation des individus et des collectivités au niveau des Assainissements
- Surveillance de la qualité de l'Authie et restauration ou protection de ses berges
- Protection de quelques versants boisés et bocagers afin de limiter les apports d'engrais et de terres dans les milieux aquatiques de la vallée

**Gestion et protection :**

- Déprise agricole avec risques d'extension des peupleraies et développement du tourisme
- Mitage de la vallée tendant à augmenter ces dernières années
- Création d'étangs artificiels très mal intégrés
- Drainage et assèchement de marais, accentué par les peupleraies depuis 1950
- Rejets d'eaux usées directement dans le milieu aquatique
- Eutrophisation croissante des végétations aquatiques avec disparition des espèces sensibles
- Décharges ponctuelles dans quelques sites
- Arrachage de haies et de vieux arbres

**ZNIEFF de type I : Landes et bois de Saint-Josse**

Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais

**Localisation :** Cette ZNIEFF est assez éloignée de la commune (distance supérieure à 1.5 km).

**Nature du site :** Ce sont des landes atlantiques à éricacées et ajoncs d'Europe, lande tourbeuse à *Erica tetralix*, sentiers siliceux, cailloutis humides à *Drosera rotundifolia*, groupements pionniers à *Filago* et *Vulpia*.

**Intérêt faunistique :**

Nidification de certains rapaces diurnes (buse variable, bondrée apivore)

Très rare station régionale où 4 espèces de reptiles sont présentes

**Intérêt floristique :**

Un des derniers vestiges de landes atlantiques à éricacées avec remarquable lande humide à *Erica tetralix* ; nombreuses espèces de sphaignes

Ensemble de landes sèches et tourbeuses en enclave communale dans les bois privés de Saint Josse

Site régional unique pour certaines espèces comme *rhynchospora alba*, *scirpus germanicus*

Forêt atlantique à *primula acaulis*

Carrière à *drosera rotundifolia* très riche en bryophytes (dont espèce nouvelle en France : *lophozia capitata*)

**Intérêt écosystémique :** Site peu étendu mais en position sublittorale

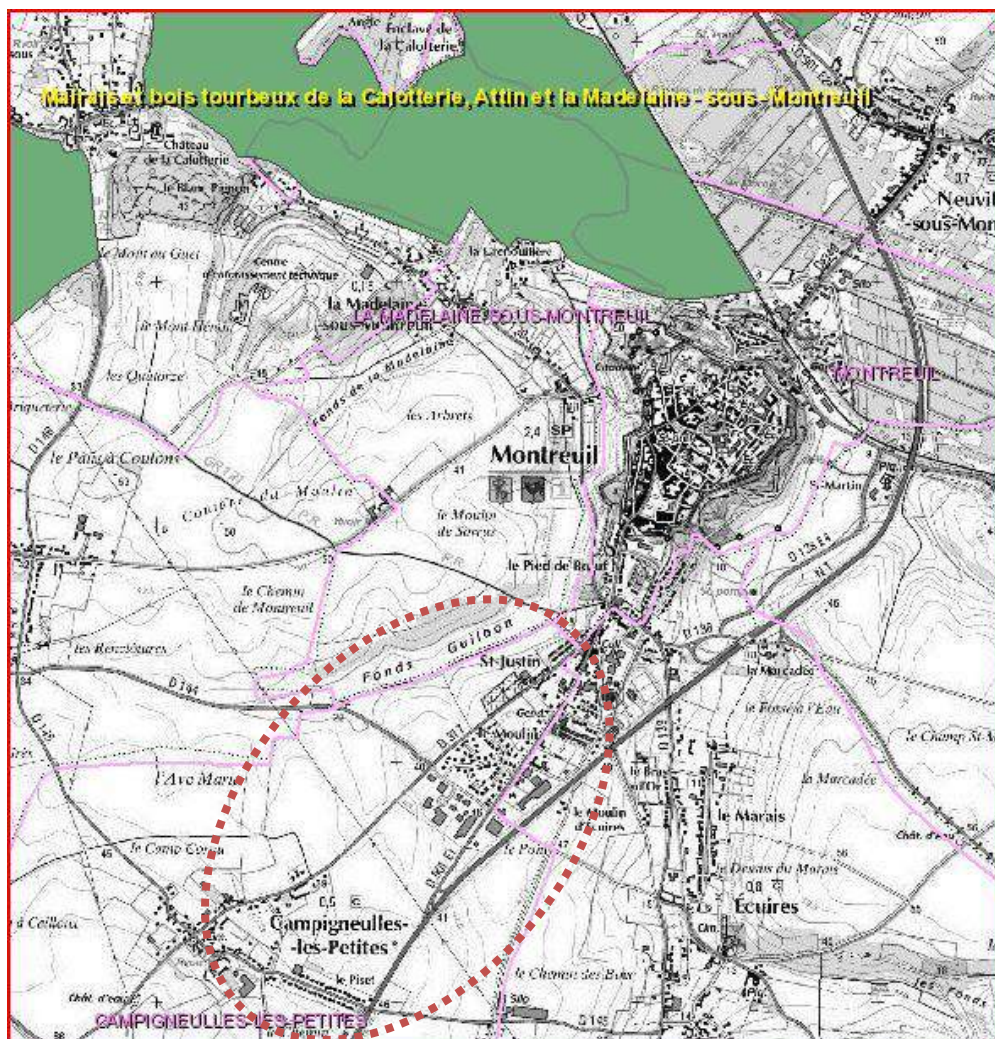
**Intérêt géologique et géomorphologique :** Plateau avec formations détritiques sableuses datant du quartenaire et bel exemple de Gley Podzol

**Evolution et menaces :**

- Risque d'assèchement et colonisation de la Lande par les fourrés

**Gestion et protection :**

- Les principales mesures concernent la commune de Sorrus.

**ZNIEFF I : Marais et bois tourbeux de la Calotterie, Attin et la Madelaine-sous-Montreuil**

Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais

**Localisation :** Cette ZNIEFF est relativement éloignée de la commune (distance supérieure à 1.5 km). Elle s'étend de part et d'autre de la Canche, à l'ouest de la voie de chemin de fer Paris-Calais. Ces marais appartiennent au vaste complexe écologique de la basse vallée

**Surface totale :** 196 Ha

**Nature du site :** Vallée tourbeuse avec ses versants boisés et bocagers.

La nature du site est un marais et des bois tourbeux inondables. C'est l'un des plus vastes espaces tourbeux boisés inondables du Pas-de-Calais dont la végétation forestière n'a pas été ou peu modifiée. Ils représentent un véritable écosystème naturel.

**Intérêt écologique :****→ Flore et végétation :**

Vastes saulaies fangeuses riches en diverses espèces de saules et leurs hybrides

Outre la diversité des communautés végétales présentes sur le site (prairies de fauche hygrophiles des niveaux moyens et inférieurs, végétations amphibies, roselières...), on peut signaler l'existence de nombreuses plantes hygrophiles peu communes à assez rares et en régression importante dans la région (Séneçons aquatiques, Oenanthe fistuleuse, Scirpe des marais...)

**→ Faune :**

La qualité des eaux, la relative tranquillité du site et les nombreuses lisières entre biotopes complémentaires sont des facteurs importants pour l'avifaune. Quelques espèces intéressantes nichent ainsi régulièrement ou occasionnellement dans ces marais en majeure partie boisés (bouscarle de Cetti, Héron cendré...) D'autres comme la huppe fasciée ne font plus qu'y passer lors des migrations.

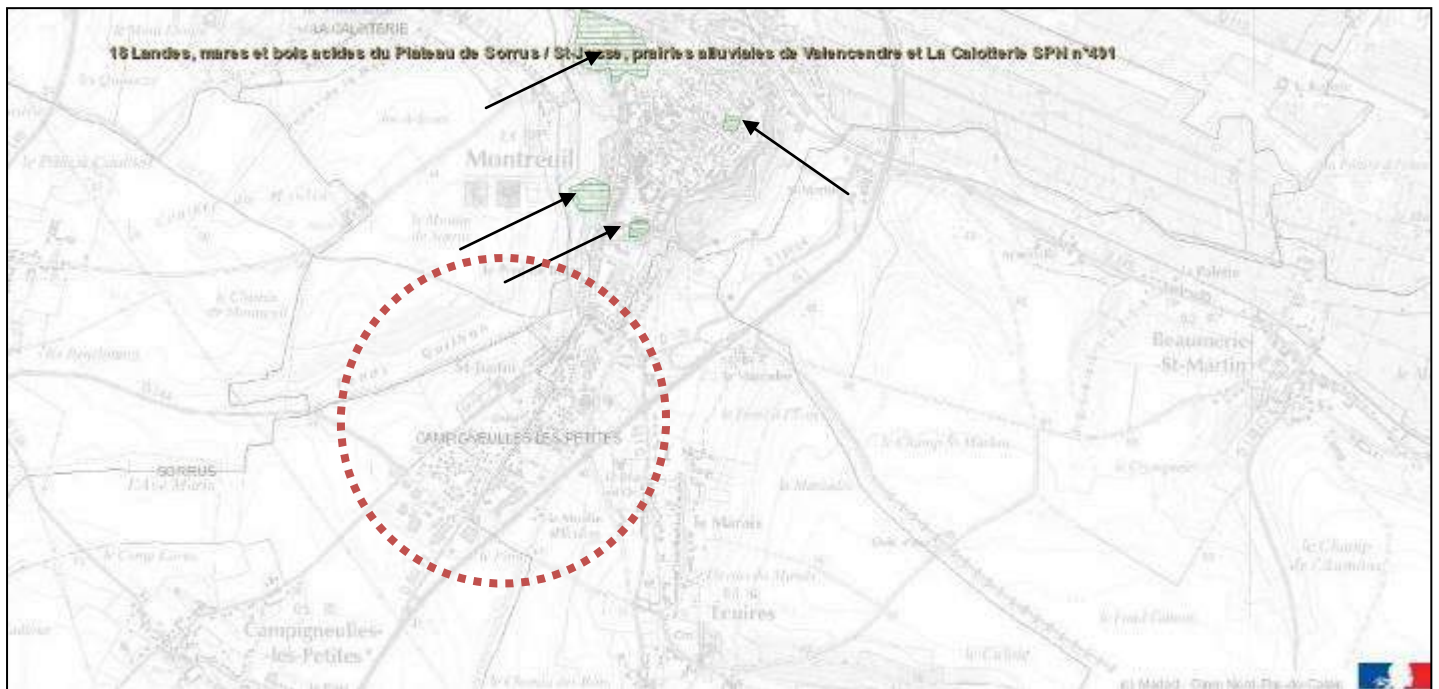
**Evolution et menaces :**

- Bassins de décantation de la sucrerie d'Attin installés en périphérie
- Décharges sauvages ponctuelles
- Mitage touristique d'une partie du marais (création de bassins de pêche et de chasse...)
- Plantation de peupliers dans certains secteurs : assèchement des marais périphériques, banalisation de la faune, eutrophisation de la végétation
- Risque d'abandon des quelques prairies encore exploitées (fauche et pâturage)

**Gestion et protection :**

- Protection intégrale de remarquables aulnaies-saulaies tourbeuses avec sources entre les lieux-dits Ferme du blanc pignon, Ferme la Hayette et l'Auberge de la Grenouillère ainsi qu'à l'est de la Canche
- Proscrire toute nouvelle plantation de peupliers qui appauvrissent considérablement les milieux
- Réglementation des installations de bâtiments et d'équipement de loisirs dans ces marais afin de préserver leur grande qualité écologique et éviter leur morcellement
- Curage léger de certains fossés en évacuant la vase
- Gestion conservatoire des prairies humides (fauche avec exportation des foins, pâturage extensif...)

***Natura 2000 : Landes, mares et bois acides du Plateau de Sorrus / St-Josse, prairie alluviales et bois tourbeux en aval de Montreuil (N° FR3100491)***



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais

**Localisation :** La distance est d'environ 500-600 mètres à vol d'oiseau entre la bordure de Campigneulles-les-Petites (Saint Justin, D317) et les deux zones Natura 2000.

La distance est d'environ 2,2 Km à vol d'oiseau entre le centre ville de Campigneulles-les-Petites et la zone Natura 2000 à Sorrus (le Communal).

**Intérêt écologique :**

Deux entités peuvent être différenciées au sein du site : les écosystèmes landicoles et associés de Sorrus / Saint-Josse et les sites à chiroptères (communément appelés « chauves-souris ») de Montreuil-sur-mer

### ◇ Les zones sensibles

La commune est classée en zone sensible dite « les fleuves côtiers ». Elle fait partie de la codification "SANDRE" des zones sensibles à l'eutrophisation du bassin Artois Picardie révisées par arrêté du ministère de l'écologie et du développement durable du 12 janvier 2006.

La délimitation d'une zone sensible n'a de portée réglementaire que dans le domaine de l'assainissement urbain : c'est l'obligation d'assurer un traitement renforcé des eaux usées urbaines avant le 31 décembre 1998 pour les agglomérations de plus de 10 000 équivalent-habitants.

Cependant cette sensibilité, généralement à l'eutrophisation, doit être prise en compte dans tout projet qui peut avoir une influence sur la zone sensible : établissement industriel ou d'élevage entraînant des rejets riches en nutriments par exemple. Cette prise en compte doit conduire à implanter ces activités hors de la zone sensible ou à leur imposer un niveau de traitement comparable à celui qui est demandé aux agglomérations.

### ◇ Les zones vulnérables

Campigneulles-les-Petites fait partie des communes classées en zone vulnérable comme toutes les communes du Pas-de-Calais par arrêté du ministère de l'écologie et du développement durable du 20 décembre 2002.

Une zones vulnérable est une zone désignée comme vulnérable à la pollution diffuse par les nitrates d'origine agricole compte tenu notamment des caractéristiques des terres et des eaux ainsi que de l'ensemble des données disponibles sur la teneur en nitrate des eaux et de leur zone d'alimentation. Ces zones concernent :

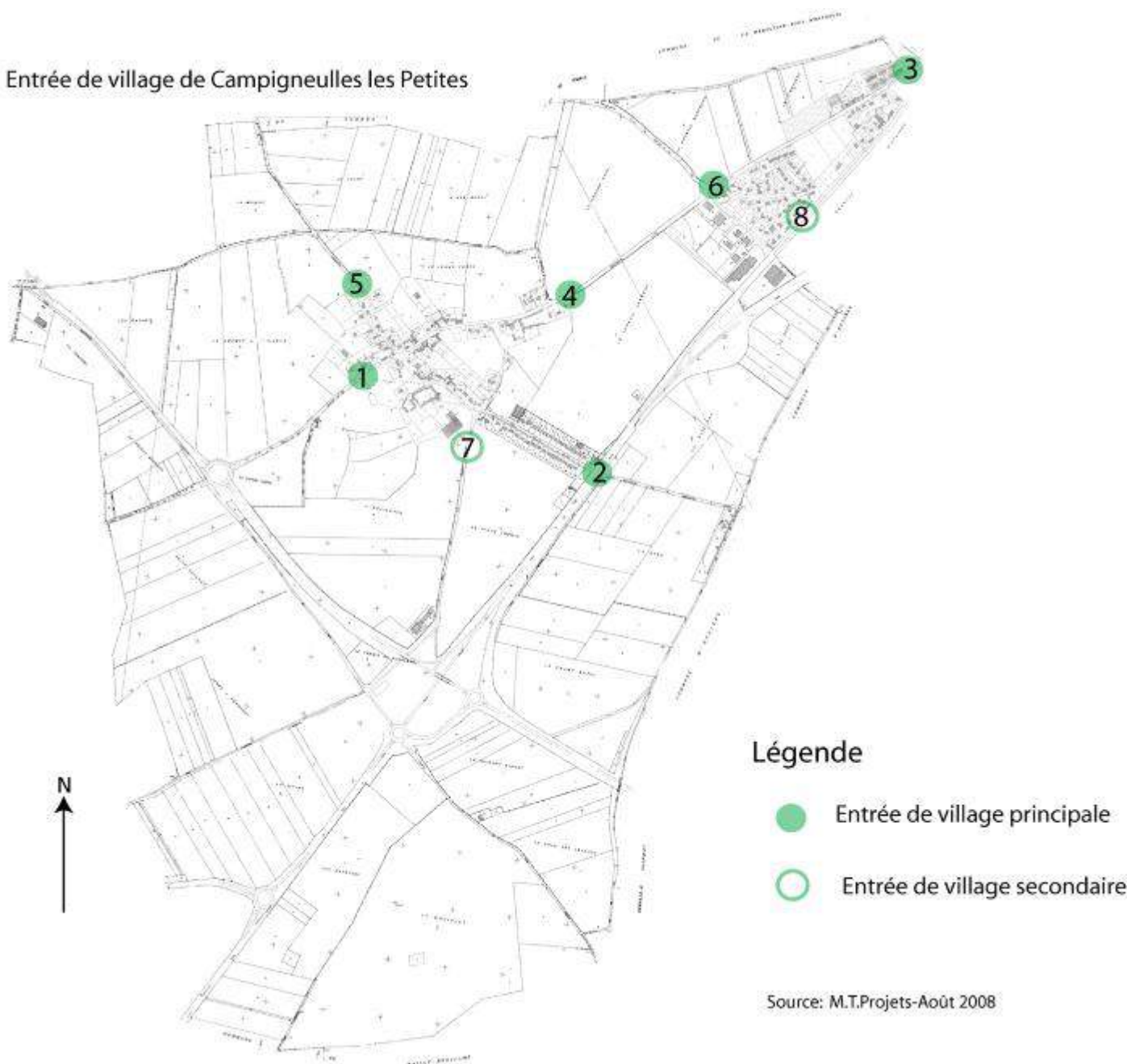
- les eaux atteintes par la pollution : eaux souterraines et les eaux douces superficielles, notamment celles servant au captage d'eau destinée à la consommation humaine, dont la teneur en nitrate est supérieure à 50 milligrammes par litre.
- les eaux menacées par la pollution : eaux souterraines et eaux douces superficielles, notamment celles servant au captage d'eau destinée à la consommation humaine, dont la teneur en nitrate est comprise entre 40 et 50 milligrammes par litre et montre une tendance à la hausse

**Il n'y a pas de ZNIEFF ou de zone Natura 2000 sur le territoire de Campigneulles-les-Petites mais sur les communes voisines. Un projet à Campigneulles-les-Petites peut avoir un impact sur les zones protégées dans les communes voisines.**

## ◇ Le patrimoine et identité locale de Campigneulles-les-Petites

### Entrée de village

Entrée de village de Campigneulles les Petites



Les portes et les itinéraires de traversées du territoire communal sont des espaces de référence où se joue l'image des villages. Ces secteurs sont généralement prisés et nécessitent une attention particulière en termes de qualité urbaine et paysagère mais aussi de préservation des espaces naturels et agricoles.

**Entrée et sortie principales n°1 : R.D.317 depuis Campigneulles les Grandes**

Atouts	Faiblesses
<p>Entrée végétalisée puisqu'elle se fait le long d'un talus.</p> <p>La présence d'un léger virage à droite limite la vue incitant les automobilistes à ralentir</p> <p>Présence d'alignement d'arbre en entrée et en sortie</p>	<p>Le manque de visibilité sur le centre peut s'avérer dangereux en cas de vitesse élevée</p> <p>L'absence de trottoir le long du talus peut poser des problèmes de sécurité</p>

**Entrée principale n°2 : R.D. 145 « rue du Pizet »**

Atouts	Faiblesses
<p>Entrée marquée par la présence de trottoir de chaque côté de la rue</p> <p>Début immédiat de l'urbanisation signifiant l'entrée dans le centre bourg</p> <p>Le panneau d'entrée est fleuri</p>	<p>La linéarité de la voie et la perspective lointaine ainsi que l'absence d'aménagement permettant de limiter la vitesse n'incite pas les automobilistes à ralentir</p>

**Entrée principale n°3 : R.D. 317 en direction de Montreuil-sur-Mer et de Campigneulles-les-Petites**

Atouts	Faiblesses
<p>Entrée marquée par la présence de trottoir de chaque côté de la rue</p> <p>Continuité urbaine avec Montreuil-sur-Mer</p> <p>Alignement d'arbre sur le côté droit</p> <p>Ambiance beaucoup plus minérale</p>	<p>La linéarité de la voie et la perspective lointaine ainsi que l'absence d'aménagement permettant de limiter la vitesse n'incite pas les automobilistes à ralentir</p> <p>Espace public dégradé altérant l'image de Saint Justin.</p>

**Entrée principale n°4 : Entrée sortie de Campigneulles-les-Petites en direction de la ZA du Moulin**

Atouts	Faiblesses
Entrée végétalisée puisqu'elles se font le long d'un talus	Absence de trottoir le long du talus pouvant poser un problème de sécurité
Présence d'alignement d'arbre	
Le panneau est fleuri à son pied	
Légère courbe qui masque la visibilité des automobilistes les incitant à réduire la vitesse	

**Entrée principale n°5 : Entrée et sortie de village en direction de Sorrus par la R.D. 147**

Atouts	Faiblesses
Entrée végétalisée avec la présence d'arbre	Absence de trottoir de chaque côté de la route pouvant causer des problèmes de sécurité
Le panneau est fleuri	
La courbe masque la visibilité des automobilistes les incitant à réduire leur vitesse	Le manque de visibilité peut être préjudiciable dans le cas d'une voiture arrivant à vitesse élevée dans le village

**Entrée principale n°6 : Entrée dans St Justin en venant de Campigneulles-les-Petites (via R.D.317)**

Atouts	Faiblesses
Entrée végétalisée avec la présence d'arbuste et une sente piétonne le long de la route	La linéarité de la voie et la perspective lointaine ainsi que l'absence d'aménagement permettant de limiter la vitesse n'incite pas les automobilistes à ralentir
	Absence de trottoir à l'opposé de la sente piétonne

**Entrée secondaire n° 7: Chemin des granges**

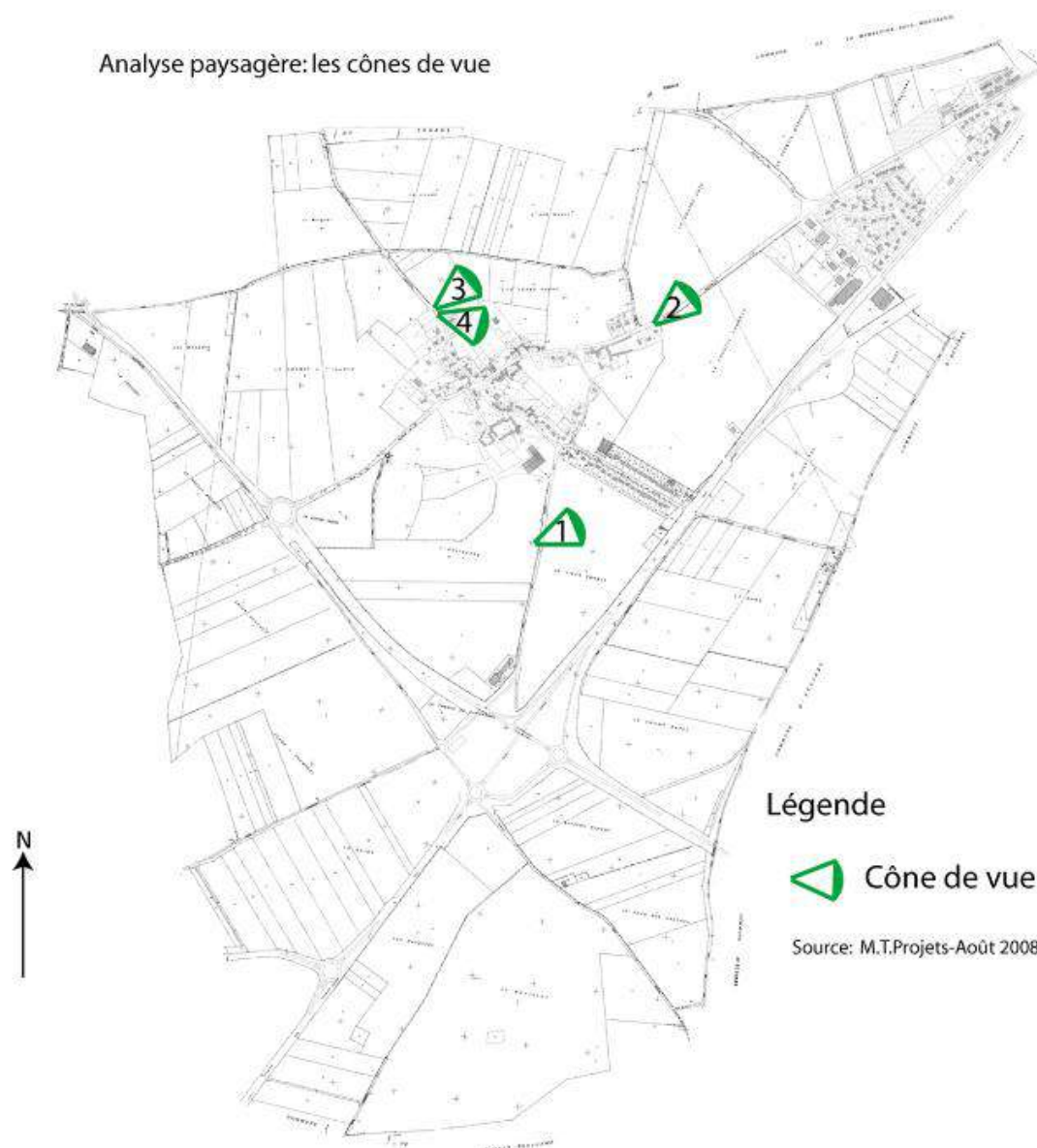
Atouts	Faiblesses
Entrée végétalisée avec la présence d'arbre donnant un aspect champêtre à la route	Passage de voiture dû à la présence de la benne pour les déchets verts
Présence de banc	
Lieux de promenade	

**Entrée secondaire n°8 : Entrée et sortie de Saint Justin venant par la R.D. 901**

Atouts	Faiblesses
Entrée marquée par un aménagement fleuri cassant l'ambiance minérale	Il manque un panneau indiquant que nous entrons dans Saint Justin
Présence de trottoir des deux côtés de la rue	La R.D. 901 est un axe circulé pouvant provoquer des nuisances sonores.
Rue sinueuse incitant les automobilistes à ralentir	

**Les entrées de ville sont des enjeux majeurs en termes d'image de la commune et vecteur de revalorisation de l'espace public. Ces espaces de représentation de la ville sur l'extérieur, c'est-à-dire son image, doivent être abordées sous l'angle de la qualité des espaces publics et des problématiques d'esthétiques urbaines et paysagères.**

## Analyse et perception paysagère



Le paysage de Campigneulles-les-Petites s'intègre dans un ensemble plus vaste qui est le Pays de Montreuil.

En effet, la communauté de communes du Montreuillois est une zone intermédiaire entre le Haut Pays d'Artois et les Bas-Champs correspondant à la Plaine maritime d'Étaples. Ainsi, son relief est fortement marqué par la proximité du littoral et par la basse vallée de la Canche. Campigneulles-les-Petites se situe sur le versant Sud de la Canche.

La Canche scinde le Pays du Montreuillois en deux parties : au nord les petites vallées affluent et entaillent l'extrémité du plateau d'Artois. Cette zone contraste avec les zones de plaines et de plateaux dont Campigneulles-les-Petites fait partie intégrante. Ce sont des paysages de plateaux ouverts coupés par des vallons secs et des ruisseaux qui offrent un encaissement de 50 mètres entre Campigneulles-les-Petites et le vallon d'Écuire. Ce paysage au sud de la Canche est favorable à une agriculture intensive de type openfield.

**Cône de vue n°1 : Chemin des Granges vers le centre du village :***Cône de vue n°1*

Cette photographie atteste la présence de culture de type openfield. La prise de vue se situe sur le plateau au sud du Campigneulles-les-Petites permettant d’avoir une vue sur le village et sur Montreuil-sur-Mer. Le regard porte sur plusieurs kilomètres au Nord. Une légère pente vers Campigneulles-les-Petites et Montreuil sur Mer est perceptible.

**Cône de vue n°2 : Prise de vue depuis la RD 317 entre le centre du village et la ZA du Moulin***Cône de vue n°2*

La présence de grande culture est toujours vérifiée. La route départementale matérialise cette légère pente vers Montreuil sur Mer et donc sur la vallée de la Canche. Depuis cet angle de vue, les remparts de Montreuil sur Mer sont visibles donnant une impression imposante au paysage.

**Cône de vue n°3 : Prise de vue sur la RD 147 en direction de Sorrus**

Sur ce cône de vue, plusieurs éléments apparaissent distinctement :

- Présence de la grande culture en fond de paysage
- Présence de l'auréole bocagère ou ceinture végétale
- La ville de Montreuil sur Mer avec ses remparts.

Sur cet angle de vue, les vallons secs sont perceptibles avec une pente légère vers la vallée de la Canche.

Cette prise de vue est la photographie type de Campigneulles-les-Petites qui rassemble les 3 éléments composant le paysage communal.

**Cône de vue n°4 : Zoom sur l'auréole bocagère de Campigneulles-les-Petites**

Ce paysage ceinturant le village contraste avec celui des grandes cultures présent sur la commune.

L'auréole bocagère marque le paysage communal et en devient un élément incontournable à mettre en valeur et à préserver.

Le paysage de Campigneulles-les-Petites n'est pas marqué par des éléments structurants importants comme des forêts ou bien des lacs ou encore des rivières. Cependant il convient de bien distinguer plusieurs caractéristiques du paysage communal :

- La présence des grandes cultures
- L'auréole bocagère autour du centre du village
- La ville de Montreuil sur Mer avec les remparts
- Le plateau au sud où se situe le château d'eau
- Les vallons secs
- La légère pente du plateau vers Montreuil sur Mer

**De manière générale, il se dégage du paysage de Campigneulles-les-Petites une certaine harmonie et cohérence dû au relief. L'harmonie et la cohérence ne sont pas synonymes de monotonie, bien au contraire. Le paysage est rythmé par la présence de l'auréole bocagère qui marque une rupture nette avec le paysage des grandes cultures marqué par une diversité de couleur due aux cultures.**

**Ce paysage de rupture qu'offre la ceinture bocagère permet de diversifier le paysage en l'enrichissant de couleur et de structures différentes.**

### *Origine du village*

Pour décrire la morphologie urbaine de Campigneulles-les-Petites, il paraît nécessaire de comprendre et d'observer le passé du village. Cette analyse repose sur un livre relatant l'histoire de Campigneulles-les-Petites écrit en avril 1885 par M. Gérard LIEBRON, à l'époque Maire du village. Il s'agit d'une description du village qui s'intitule « *Campigneulles-les-Petites, coup d'œil sur son passé et son état actuel* ». Ainsi avant de projeter la commune dans les 15-20 ans à venir, il est nécessaire d'en connaître ses origines, son identité et son patrimoine cher aux habitants.

Il n'est pas aisé de définir avec précision la date de fondation d'un village. Bien que Campigneulles-les-Petites et Campigneulles les Grandes ne formaient qu'un seul et même village désigné en 1003 sous le nom de *Campania*, qui signifie plaine, campagne en latin « *campus* » dans un titre de l'ancienne abbaye de Saint-Vaast d'Arras. Il apparaît également en 1173 sous le nom de *Campeinnoles* dans la charte de la Maladrerie du Val. La division du village n'a pas de date précise, néanmoins cette séparation est antérieure au XIII<sup>ème</sup> siècle. En effet, en 1209, Campigneulles les Grandes étaient soumis à l'abbaye de Saint-Vaast d'Arras alors que Campigneulles-les-Petites était soumis à l'abbaye de Saint-Saulve de Montreuil.

Les habitants de Campigneulles-les-Petites étaient alors bourgeois du roi et de la commune de Montreuil, ce qui veut dire qu'ils participaient à toutes les franchises et à tous les privilèges accordés à cette ville mais aussi ils contribuaient aux taxes et aux redevances dont elle se trouvait grevée. Montreuil avait été affranchi et érigé en commune en 1188 par une charte de Philippe-Auguste.

Montreuil fut la capitale du Ponthieu jusqu'à l'avènement des capétiens au trône de France, à partir de là ce fut Abbeville qui devint le siège du Comté.

Avant 1789, Montreuil et ses alentours ont été la proie de guerres meurtrières entre Français, Anglais, et les Espagnols. Il faut ajouter à cela la peste, les famines. Donc le Moyen-âge comme partout en France fut une époque agitée avec des temps de paix courts.

La Révolution fut aussi un temps de crime et d'atrocités à l'intérieur du pays mais la Terreur n'a pas laissé de traces de son passage. Napoléon en rétablissant l'ordre et la religion fit remettre le calme et la tranquillité et le village reprit sa physionomie ordinaire.

### **Aspect du village en 1885**

M. Gérard LIEBERON décrit un aspect du village où il cite « un aspect agréable n’offrant pas de point de vue pittoresques ». « *Les arbres qui bordent les jardins et ses pâtures le font ressembler à un épais bosquet ; et quand vient le printemps, quand les pommiers qui garnissent ses beaux vergers, sont en fleur et répandent dans l’air leurs douces odeurs, Campigneulles prend un air de fête et devient un lieu de promenade très agréable et très fréquenté par les habitants de Montreuil.* »

M. Gérard LIEBERON ne fait que décrire ce que nous avons ressenti 123 ans plus tard, un village agréable présentant un paysage à la fois harmonieux, cohérent mais diversifié.

### **L’ancien village**

L’ancien village était composé de maisons éparses et de fermes isolées dont le centre paraît avoir été l’ancienne église de Saint-Crépin, démolie en 1705. Le défrichement de ce terrain où se situait l’église a permis de découvrir l’emplacement de rue ou de chemins convergeant à ce point et reconnaître aussi la place d’une ancienne forge et d’un corps de ferme. Lors de fouilles effectuées en 1885, des armes et des pièces de monnaie ont été découverts.

Ensuite le centre du village se déplaça et se reporta vers Montreuil, de nouvelles constructions s’élevèrent mais l’église de Saint-Crépin fut isolée et à l’extrémité du village. Elle était située au lieu dit de l’Eglissette, à 200 mètres environ du calvaire placé sur la route de Berck. De par son éloignement du centre du village, l’église était vétuste et fut démolie en 1705.

Avant 1885, le village était bien plus boisé, la physionomie du village y a perdu au profit de l’agriculture.

### **Rue et chemins en 1885**

Le village se composait de quatre rues partant de l’église comme centre :

- La rue d’*En bas* conduisant à Montreuil
- La rue du *Camp cornu* se dirigeant vers Sorsus, cette rue portait déjà ce nom en 1646
- La rue de la *Place* appelée autrefois rue de Million, communiquant avec Ecuire
- La rue de la *Cavée* qui conduit à Campigneulles les Grandes

La place communale avait un puits en son milieu, elle est décrite comme vaste avec une belle pelouse. Le territoire est traversé par une route nationale, quatre chemins de grande communication, et douze chemins communaux.

## ***Les édifices publics***

### **L'église**

L'église de Campigneulles-les-Petites est de construction assez récente puisqu'elle a été construite en 1705.

Cet édifice est réputé pour être simple. Il forme un rectangle de 18 mètres de long sur 7 mètres de larges. Il est construit en pierre blanche taillées sauf le portail qui est bâti en maçonnerie de brique et placé entre deux piliers massif surmontant le toit.

L'église est éclairée par 10 fenêtres en ogive et voûtée, le toit est recouvert d'ardoise depuis 1864.

Autrefois, il existait un campanile où se situait la cloche. Il fut démoli en 1868 pour le remplacer par une flèche en charpente couverte en ardoise également.

La tour renfermant la cloche est de forme carré et elle possède deux ouvertures sur chaque face et la flèche figure une pyramide octogone terminée en pointe par une croix en fer et une girouette en forme de coq. La hauteur totale du clocher prise du cimetière est de 24 mètre (27 mètres par rapport au niveau de la rue). Il y avait autrefois deux cloches. La plus petite a disparu. Elle fut livrée au Gouvernement en 1793 afin de servir à fabriquer des canons. La cloche est restante est ancienne, elle a été fondue en 1526 sous le règne de François 1<sup>er</sup>.

L'église de Campigneulles-les-Petites est placée sous l'invocation des saints Crépin et Crépinien.

### **L'école**

La maison d'école qui comprenait l'habitation de l'instituteur et la salle de classe a été bâtie en 1863 par M. BARRE, à l'époque maire du village. La salle de classe accueillait en 35 et 40 élèves. La salle de classe est élevée sur une cave surmontée d'un étage. Elle est en brique et en moellons.

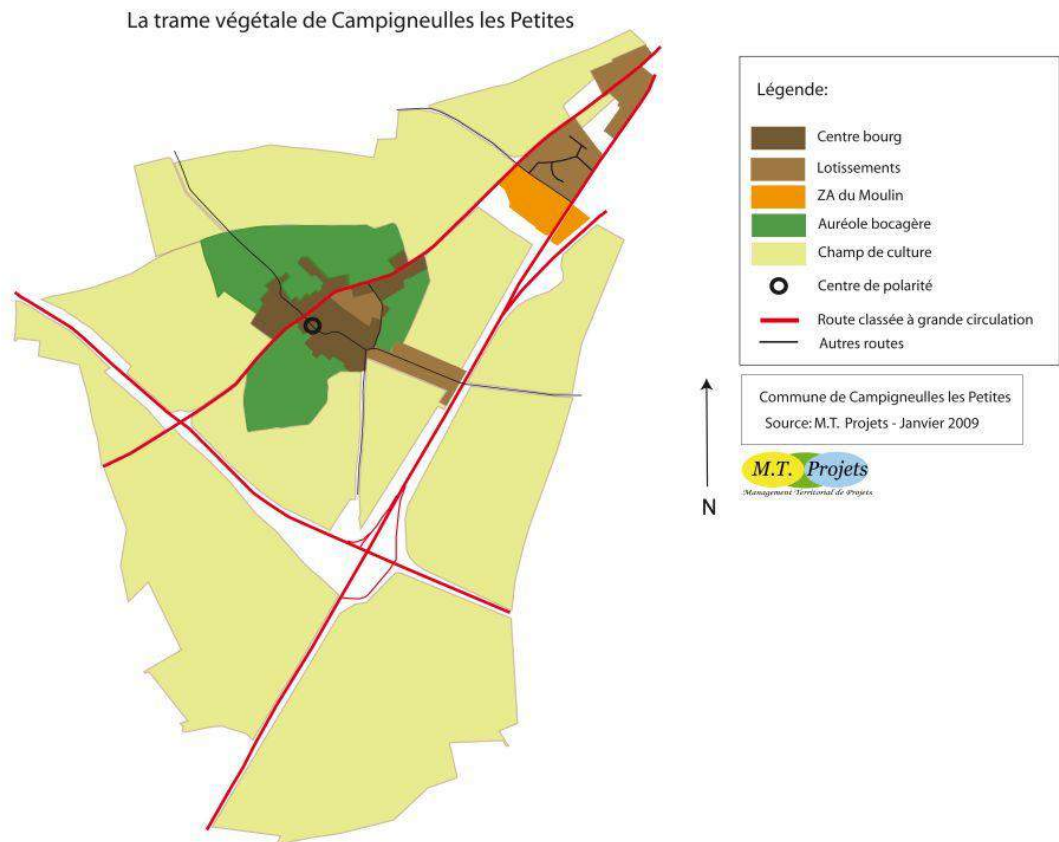


### **Le calvaire**

A la sortie du village vers Campigneulles les Grandes, sur la route de Berck, un calvaire a été élevé en 1865. Il se trouve sur l'un des points les plus hauts de la commune.

## La morphologie urbaine

### La trame végétale

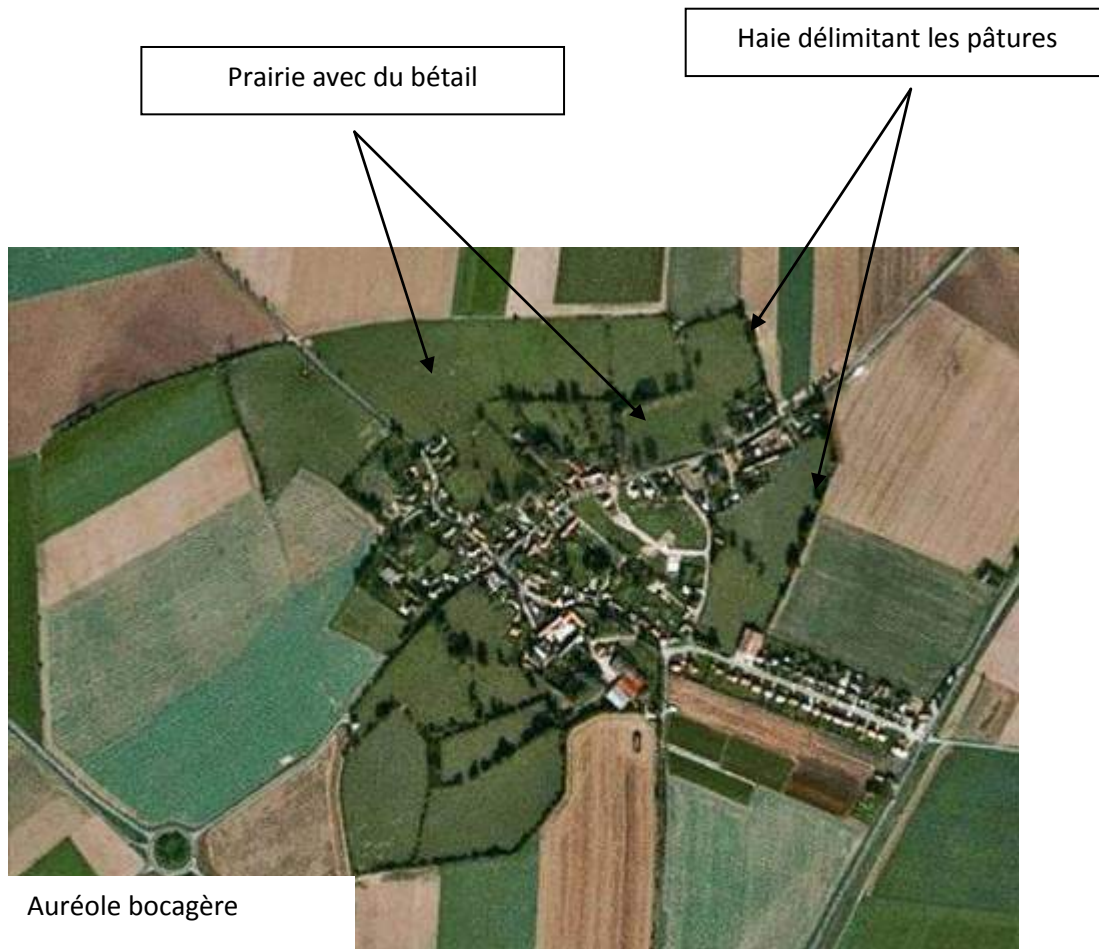


Campigneulles-les-Petites est fortement marquée par une trame végétale quasi omniprésente. Les espaces agricoles constituent la majorité de ses espaces, qu'ils soient cultivés (jaune) ou destinés à l'élevage dans l'auréole bocagère (vert foncé).

L'espace bâti en marron clair et foncé est lui aussi végétalisé avec de nombreux espaces verts et fleuris. Cette trame végétale confère une ambiance paisible et rurale au village.

### ***L'auréole bocagère***

Le village de Campigneulles-les-Petites est marqué par son auréole bocagère. Cela se retrouve dans la plupart des villages de l'Artois. Il est difficile de définir la fonction cette ceinture végétale. Cette couronne est très nette vue du ciel et de certains points hauts. L'auréole bocagère est composée de prairies entourée partiellement de haie bocagère. Cette trame verte constitue un îlot de verdure au milieu des grandes cultures de type openfield. Ce milieu peut être composé d'espèces d'oiseaux comme les Pies Bavardes, les Pigeons Ramiers, ou les Pinsons des arbres. Ces oiseaux trouvent plutôt leur habitat traditionnellement dans des forêts et non dans les villages. C'est un milieu à protéger dans le cadre de la révision du POS en PLU.



### ***La mixité fonctionnelle***



Le charme et l'âme d'un village sont dus à la composition de son espace habité. En effet, si une mixité des fonctions (habitat, activité, circulation, etc.) cohabite cela créera une ambiance dynamique et positive de part son activité. Le logement et l'activité sont présents dans une même rue, alors cette mixité donnera une âme au village. L'activité créera une vie par le bruit, les déplacements par exemple.

A Campigneulles-les-Petites, il existe une mixité fonctionnelle représentée par les quatre photographies prise lors du relevé de terrain du 5 juin 2008.

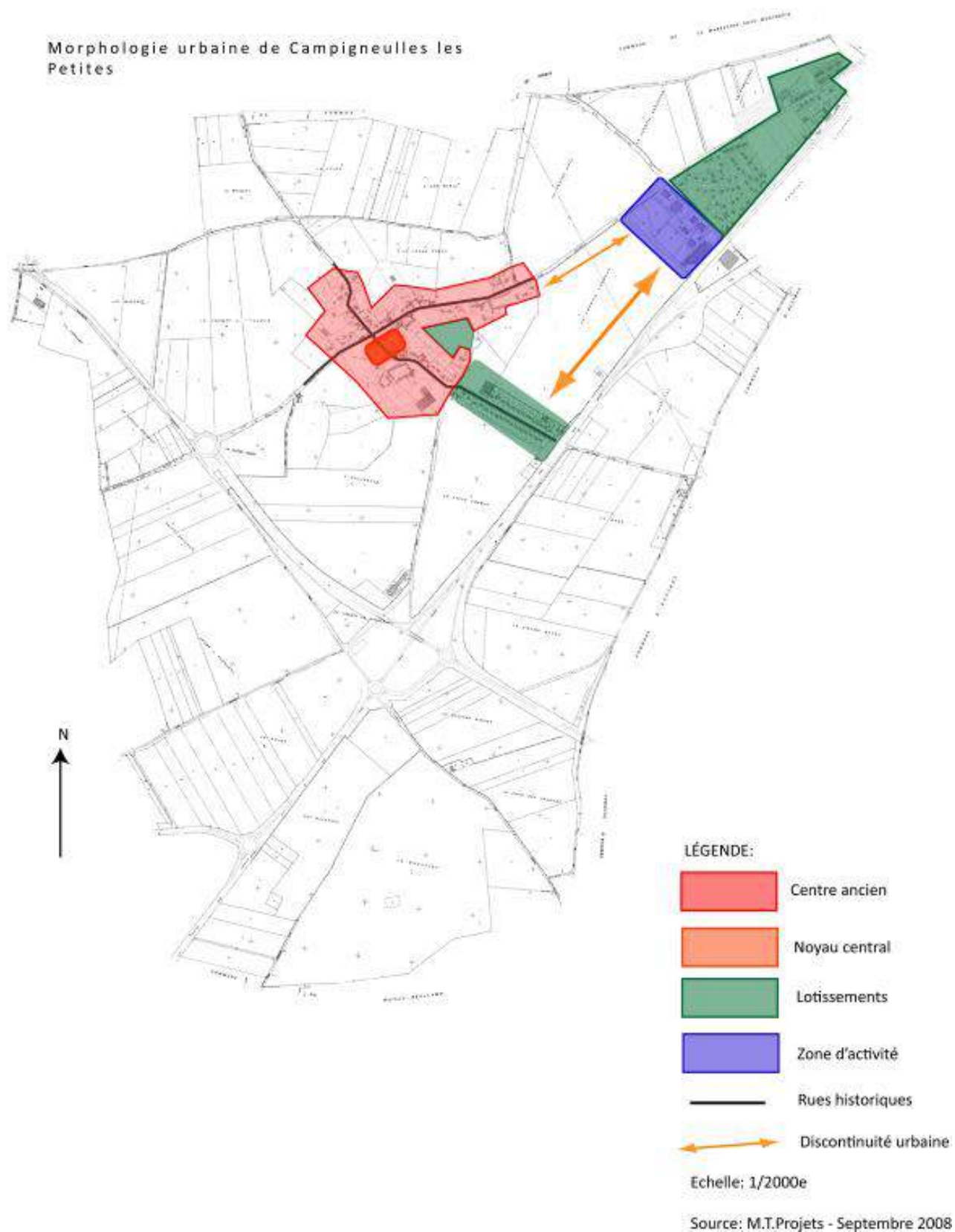
Cette succession de photographies démontre qu'une mixité fonctionnelle de l'espace crée une âme au village. Puisque lors du passage dans la rue de la Mairie, il se dégage une impression de calme avec le lotissement interrompu parfois par les bruits de l'activité artisanale. Campigneulles-les-Petites n'apparaît pas alors comme un village dortoir. Car elle est capable d'accueillir une activité artisanale ou agricole au milieu des logements.

L'inconvénient de la mixité fonctionnelle est qu'une activité peut apporter des nuisances sonores, olfactives dans une zone résidentielles.

### ***Analyse de l'implantation de l'habitat***

La commune de Campigneulles-les-Petites s'est développée autour d'un noyau central composé de l'église, de la mairie et de l'école. L'habitat s'est développé le long des deux routes départementales 317 et 145 qui traversent le village ancien. L'habitat s'est donc structuré sur un réseau viaire rayonnant, le village s'est développé dans la continuité de ces rues avec la rue du Pizet par exemple. L'habitat de Campigneulles-les-Petites est de forme concentré diffus.

Le village s'est étendu avec la zone d'activité du Moulins et Saint-Justin qui sont coupés du village ancien. Cette cassure provoque un sentiment de non appartenance à Campigneulles-les-Petites de la part des habitants de Saint Justin. Cette cassure est d'ordre géographique mais également psychologique. Il est important de noter la présence de quelques « dents creuses » ou parcelle non bâties à l'intérieur du village ancien.



### ***Le patrimoine de Campigneulles-les-Petites***

Source : « Patrimoine rural en Montreuillois » écrit par Delphine Maeyert, Benoît Blanc, Pascal Morès et relevés de terrain

« La richesse patrimoniale de la Communauté de Communes du Montreuillois est loin de se restreindre aux remparts de Montreuil -sur-Mer ». En partant de ce postulat, il paraît nécessaire de faire un tour d’horizon de potentialités patrimoniales rencontrées à Campigneulles-les-Petites.

Le territoire communal et intercommunal a été marqué par des périodes historiques essentielles pour notre pays comme la guerre de Cent Ans, la région est aussi à une position stratégique mais le patrimoine rural laisse aussi un témoignage de la vie quotidienne des gens dans le Montreuillois par un habitat en torchis qui reste l’identité de ce pays.

### ***L’influence du paysage sur l’architecture***

De manière générale, la communauté de communes du Montreuillois est une zone intermédiaire entre le Haut Pays d’Artois et les Bas-Champs correspondant à la Plaine maritime d’Etaples.

Ainsi son relief est fortement marqué par la proximité du littoral et par la basse vallée de la Canche. Modérément encaissée, celle-ci présente des versants dissymétriques qui ont longtemps déterminé l’implantation humaine. Campigneulles-les-Petites se situe sur le versant Sud de la Canche.

La Canche scinde le Pays du Montreuillois en deux parties : au nord les petites vallées affluent et entaillent l’extrémité du plateau d’Artois. Cette zone contraste avec les zones de plaines et de plateaux dont Campigneulles-les-Petites fait partie intégrante. Ce sont des paysages de plateaux ouverts coupés par des vallons secs et des ruisseaux qui offrent un encaissement de 50 mètres entre Campigneulles-les-Petites et le vallon d’Ecuire.

Ce paysage au sud de la Canche est favorable à une agriculture intensive de type openfield.

Cette diversité paysagère a une incidence sur les modes de constructions et d’agglomération des populations. En effet, les villages situés sur les plateaux comme Campigneulles-les-Petites concentrent des fermes importantes à cour fermée par un porche se distinguant par la grandeur des bâtiments, par l’emploi de la pierre ou de la brique. Ce type de construction renvoie davantage aux villages d’Artois.

### ***Les constructions en torchis et en pan de bois***

Les constructions en torchis et en bois constituent le type d’habitat traditionnel du Montreuillois. Ces maisons abritaient le prolétariat agricole, les journaliers, et les petits cultivateurs. Ce type d’habitat emprunte les matériaux du milieu naturel. Ainsi la nature du sol riche en argile et en silex et la présence de bois ont dicté le choix des matériaux.

Elles ont une forme allongée, basse et sans étage. Les pièces d’habitation et d’exploitation ont souvent été regroupées sous un même toit pour un souci d’économie. D’autres volumes s’ajoutent sous la forme d’appentis adossés au bâtiment principal. La maison est parfois flanquée d’une aile en retour accueillant les dépendances. Le pan de bois est une ossature en bois formant les murs et la

charpente qui s'élève sur un soubassement de brique ou de silex légèrement saillant. L'ensemble est recouvert d'un lattage en tilleul qui reçoit le torchis qui est un mélange d'argile, de foin, ou de paille selon la localité.

Les bâtiments sont couverts d'une toiture à deux versants d'une inclinaison supérieure à 40%. Cette pente est brisée au niveau du mur gouttereau pour rejeter les eaux vers l'extérieur. Cette rupture, le coyau, est une prolongation de la toiture dans sa partie inférieure avec une inclinaison moindre. Elle favorise l'étanchéité à l'endroit du raccord entre le mur et la toiture. La charpente est recouverte de tuiles dites flamandes en forme de S qui ont peu à peu remplacé le chaume. Les menuiseries étaient protégées par des peintures à base d'huile de lin aux couleurs vives (vert, bleu, rouge). Cette gamme de couleur est généralement respectée.

### ***Les fermes à cours fermée***

Dans les fermes à cours fermée, les bâtiments à vocation agricole et le corps de logis sont répartis autour d'une cour carrée ou rectangulaire accessible par un porche, résultant des principes de défense et de surveillance des animaux. Il caractérise les exploitations isolées où la méfiance vis-à-vis des intrus était plus forte. La maison est rarement implantée en bordure de rue. Cet agencement répond également à des données de fonctionnement rationnel. La proximité des dépendances évite de faire de longs allers et venues à l'exploitant.

La cours est la pièce maîtresse de l'exploitation. On y rentre par un portail ayant des formes variées. Il s'agit parfois d'une construction autonome et monumentale. Un certain nombre de fermes ont conservé leur flot, c'est une marre qui abreuvait l'ensemble du bétail et fournissait de l'eau en cas d'incendie. Ces exploitations agricoles reflètent l'économie rurale où les céréales et l'élevage dominent.

### ***Les pigeonniers***

Toutes les fermes, même les plus modestes étaient dotées d'un pigeonnier. Les plus simples sont des caisses en bois perchées ou accrochées au mur. Certains sont aménagés dans les combles et les étables. D'autres modèles ont pu être construits en pierre ou en brique.

### ***L'architecture de la vie publique***

La gare communale rappelle l'existence d'une voie ferrée reliant Berck-sur-Mer à Aire-sur-la-Lys supprimée en 1955. Au XIX<sup>ème</sup> siècle, le Conseil Général du Pas de Calais s'intéresse au développement du réseau secondaire ; les voies ferrées d'intérêt local permettant le transport des voyageurs et des produits agricoles. La gare « rurale » est une construction fonctionnelle en brique conçue de manière uniforme. Le bâtiment principal est rectangulaire encadré par deux appentis.

### ***Les manoirs***

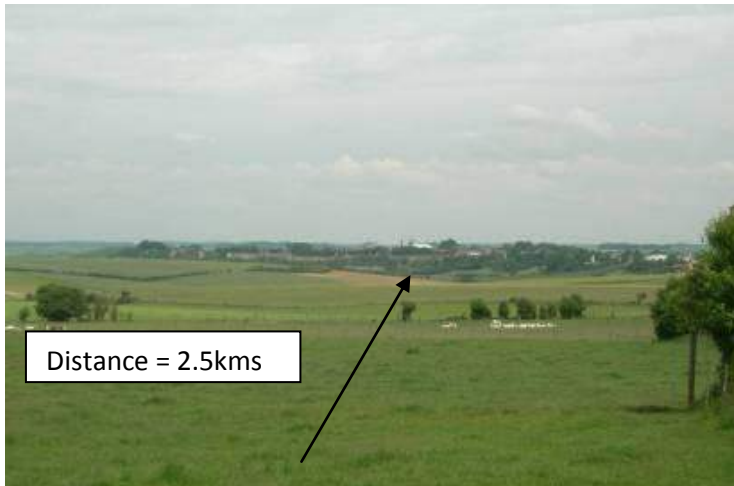
Au Moyen Age et sous l'Ancien Régime, dans le Nord de la France demeure à la tête d'un domaine agricole appartenant à un propriétaire de fief, noble ou non, ne possédant pas les droits permettant d'élever un château muni de défenses importantes : tours, donjon, etc. Le manoir ou la ferme seigneurial comporte des parties agricoles plus ou moins étendues liés au logis.

Le manoir que nous rencontrons à Campigneulles-les-Petites se caractérise par une suite de bâtiment de taille différente. Une construction plus imposante à deux niveaux abrite le seigneur. Elle est encadrée par les étables et par l’habitation du fermier constituée d’un simple rez-de-chaussée. Il est pourvu d’éléments de fortification. La brique et la craie assise sur un soubassement solide de silex et de grès constituent l’essentiel des matériaux de constructions.

### ***Le patrimoine archéologique***

La commune se situe dans un secteur archéologique important. Un arrêté de zonage archéologique doit être pris sur le territoire communal. Cet arrêté implique une association de la Direction Régionale des Affaires Culturelle, Service de l’Archéologie, dans la délivrance des autorisations d’urbanisme, en application de la loi du 17 janvier 2001.

### *Un patrimoine proche : les remparts de Montreuil*

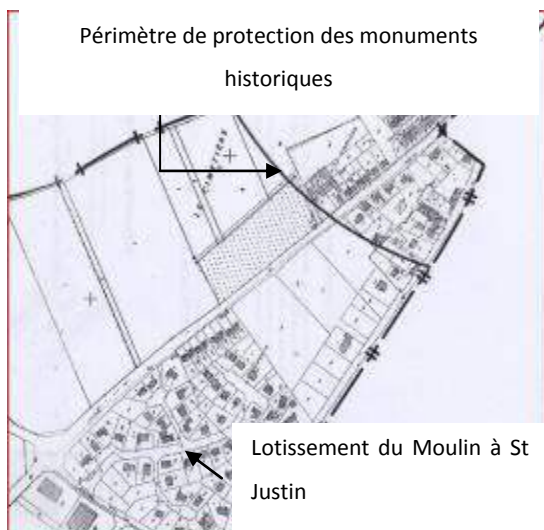


Vue sur les remparts depuis la Rue de Sorrus

Montreuil est une commune jouxtant Campigneulles-les-Petites. Fortifiée très tôt, Montreuil hérite aujourd'hui d'un patrimoine historique important : les remparts.

Dès 898, la commune apparaît dans les Annales de Saint-Bertin et de Saint-Vaast. Déjà dotée de son enceinte, la commune a connu une histoire jalonnée par les guerres, mais aussi par le dynamisme et la prospérité.

En effet, au Moyen-âge, il semble que la commune ait dépassé les 10 000 habitants, signe à la fois d'une reconnaissance de sa localisation stratégique (accès à la Mer du Nord par la Canche), de son aspect sécuritaire (remparts accompagnés d'un château royal) et de ses lieux de cultes dont certains



ont été détruits lors d'une catastrophe naturelle en 1467. S'en suit une longue période de repli sur soi, consécutivement à l'ensablement de la Canche et du déclin commerciale de la ville. Toutefois, la ville conserve son « attractivité » d'un point de vue militaire à laquelle Vauban apporte quelques perfectionnements (remaniement de la citadelle, poudrière et arsenal).

Le XIXe siècle est marqué par l'héritage de la Révolution Française avec l'installation de quartiers généraux, mais aussi par le progrès technique avec le passage de la ligne de chemin de fer Arras-Etaples le 5 août 1878, provoquant la destruction d'une partie

des bas-remparts.

Les remparts sont classés monuments historiques depuis le 10 septembre 1913. Ce classement implique un rayon de protection de 500m autour des remparts. C'est de ce fait que la commune de Campigneulles-les-Petites est concernée dans sa partie nord à St Justin. De nos jours, les remparts de Montreuil s'offrent à la vue des visiteurs. Héritage d'un période faste de la commune, ils sont aujourd'hui rénovés, consolidés et mis en valeur.

## ◇ Synthèse de l'état initial de l'environnement

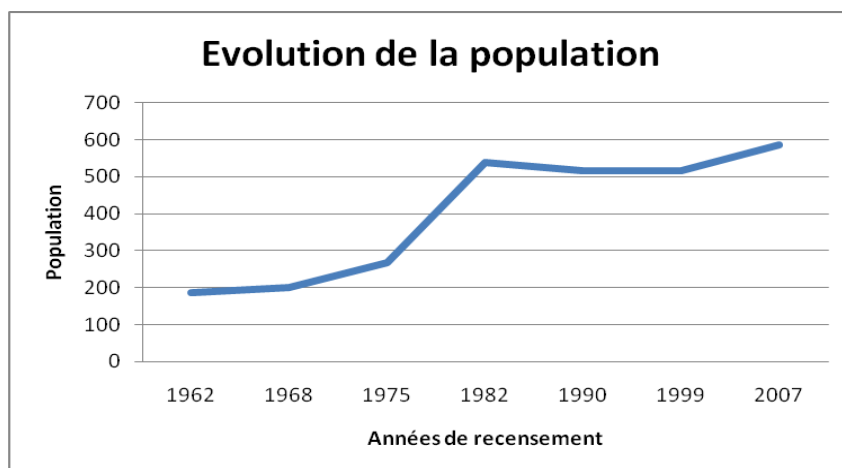
Environnement / Cadre de vie / Patrimoine	
Etat existant	Potentiel / besoin
<p><b>Environnement et zones naturelles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Quelques zones naturelles protégées sont à proximité de Campigneulles-les-Petites (Sorris, Ecuire, Montreuil)</li> <li>■ Absence de bois, forêt, cours d'eau</li> <li>■ Climat océanique protégé des excès climatiques (sauf évènement exceptionnel)</li> <li>■ Une géologie relativement stable</li> <li>■ Dénivelé peu important formant un paysage de plaine</li> <li>■ Sollicitation faible des prélèvements d'eau potable malgré une augmentation</li> <li>■ La pollution de l'eau est peu marquée</li> <li>■ L'assainissement est collectif.</li> <li>■ La commune pratique le tri sélectif.</li> </ul> <p><b>Cadre de vie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Une auréole bocagère ceinture le village L'habitat est de forme concentré diffus (noyau central développé par des rues principales), une des formes traditionnelles d'habitat régional.</li> <li>■ Proximité du pôle montreuillois</li> <li>■ Zone touristique du littoral assez reculée pour ne pas en subir les désagréments.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ L'urbanisation de Campigneulles-les-Petites ne doit pas porter atteinte aux zones naturelles alentours.</li> <li>■ La qualité de l'eau doit être préservée et l'évolution démographique doit en tenir compte</li> <li>■ Les déchets doivent être recyclés.</li> <li>■ Le patrimoine paysager doit être préservé et/ou reconstitué.</li> <li>■ La trame bâtie du village doit conforter l'identité rurale et régionale.</li> <li>■ La commune doit anticiper l'évolution du pôle montreuillois et de la zone littorale.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>■ La mixité fonctionnelle renforce l'âme du village en lui conférant une certaine vie (activités agricoles, ferronnerie, habitation, prairies...).</li> <li>■ Le Ponthieu et le Moulin sont séparés physiquement du cœur de village.</li> </ul> <p><b>Paysage et entrées de village</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Les entrées de village sont souvent rectilignes, ne favorisant pas la réduction de vitesse.</li> <li>■ L'absence de certains trottoirs peut poser des problèmes de sécurité</li> <li>■ Fleurissement et une verdure très présents.</li> <li>■ Plusieurs axes paysagers offrent d'intéressantes vues (Chemin des Granges vers le Pizet, auréole bocagère) ou sur Montreuil (remparts)</li> </ul> <p><b>Patrimoine</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Les remparts de Montreuil imposent un rayon de protection de 500m</li> <li>■ Le village-ancien a été détruit sous l'Ancien Régime pour se rapprocher de Montreuil.</li> <li>■ La trame viaire actuelle est très ancienne, seuls les noms de rues ont changé.</li> <li>■ L'Eglise a été construite en 1705, l'ancienne école a été bâtie en 1863.</li> <li>■ Certaines constructions sont en torchis et en pan de bois.</li> <li>■ Les corps de ferme sont à cours fermées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Les activités dans le village doivent être maintenues pour conserver son identité.</li> <li>■ Le lien entre les deux parties du village devra être renforcé et le sentiment de coupure, atténué.</li> <li>■ La sécurité des usagers doit être renforcée en requalifiant certains espaces publics (Rue du Pizet, Rue du Centre).</li> <li>■ Les nouvelles zones urbaines doivent nécessairement intégrer des trottoirs nettement séparés de la voirie.</li> <li>■ Les déplacements doux devront être intégrés aux réflexions urbaines afin de mailler le territoire.</li> <li>■ Les vues paysagères devront être maintenues. L'habitat devra s'adapter au paysage local.</li> <li>■ Un rayon de 500m sera intégré dans le projet</li> <li>■ Le patrimoine urbain de Campigneulles-les-Petites doit être maintenu.</li> </ul>
---	--

### 3- Analyse démographique

#### ◇ L'évolution démographique

Evolution de la population							
Années de recensement	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Population	185	200	266	539	515	517	587



La commune de Campigneulles-les-Petites possède une population de 587 habitants au recensement de 2007, soit une augmentation de 14% depuis 1999. Sa croissance a subi quatre mouvements :

- La commune connaît une augmentation constante entre 1962 et 1975 (+ 81)
- Celle-ci est suivie d'une forte augmentation de la population entre 1975 et 1982(+ 273)
- Cependant, une légère diminution entre 1982 et 1999 marque la commune (- 22)
- Malgré cela, sa population continue d'augmenter depuis 1999 (+ 70)

La part de la Campigneulles-les-Petites dans le Canton de Montreuil n'a cessé de croître depuis 1968 (passant de 1.2% en 1968 à 2.6% en 2007), témoignant d'une bonne attractivité.

En 2006 notamment, Campigneulles-les-Petites a accueilli environ 40 nouveaux habitants dans la résidence des Mouchets.

## ◇ Les variations de population

### Rappel :

- Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès. Il est positif lorsqu'il y a plus de naissances que de décès.
- Le solde migratoire est la différence entre les arrivées et les départs des habitants. Il est positif lorsque la commune accueille plus de nouveaux habitants qu'elle n'en perd.

Entre 1975 et 1982, l'augmentation de population est essentiellement due à l'accueil de nouveaux habitants (+ 256) et dans une moindre mesure, grâce à un solde naturel positif (+ 10). Cela a permis d'obtenir un taux de variation très supérieur à celui du Canton de Montreuil (+ 10.56% contre +0.60%)

Toutefois, entre 1982 et 1990, malgré un solde naturel toujours positif (+ 36), Campigneulles-les-Petites a perdu des habitants à cause d'un solde migratoire négatif (- 60). Le taux de variation annuel de Campigneulles a donc été négatif (- 0.57%), alors que celui du Canton de Montreuil a continué sa croissance (+ 0.60%)

La tendance s'est très légèrement inversée entre 1990 et 1999 grâce à un solde naturel (+ 30) supérieur au solde migratoire (- 28), permettant à Campigneulles-les-Petites de retrouver un taux de variation annuel positif (+ 0.04%), tout comme celui du Canton de Montreuil (+ 0.35%). Depuis 1999, la population de Campigneulles-les-Petites a augmenté, témoignant d'un taux de variation annuel positif (+1.6%).

Taux de variation				
Période	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007
Solde naturel	17	36	30	Non dispo
Solde migratoire	256	-60	-28	Non dispo
Taux de variation annuel	10,56%	-0,57%	0,04%	1,6%
Taux de variation annuel Canton de Montreuil	0,60%	0,60%	0,35%	0,7%
Taux de variation dû au solde naturel	0,66%	0,85%	0,65%	0,3%
Taux de variation dû au solde migratoire	9,90%	-1,42%	-0,60%	1,3%

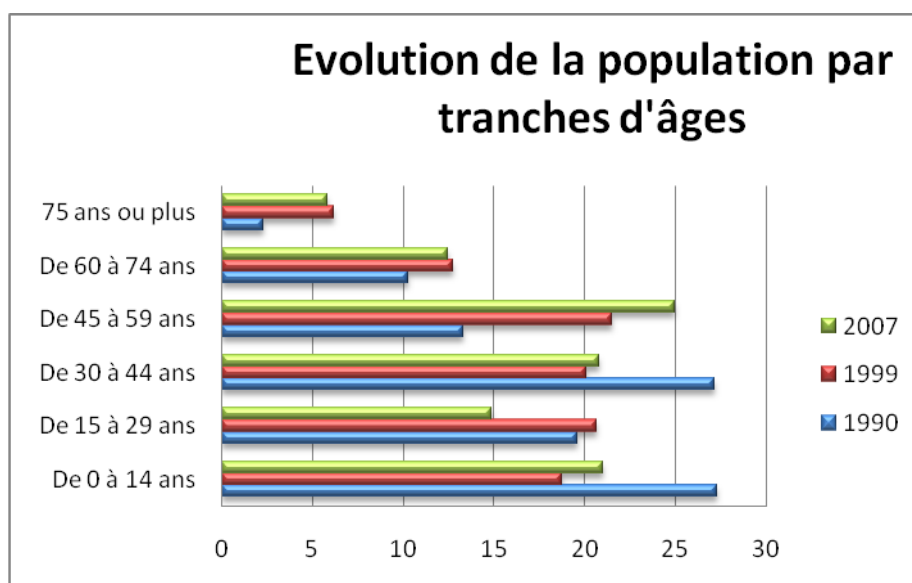
## ◇ Les ménages

Ménages				
	Campigneulles-les-Petites		France	
	1999	2007	1999	2005
Nombre de ménage	181	222	24 347 040	26 534 360
Part des ménages d'une seule personne (%)	16,6	17,8	12,9	14
Nombre moyen de personne par ménage	2,9	2,6	2,4	2,3

Le nombre de ménage a significativement augmenté entre 1999 et 2007 (+ 17.7%). La commune de Campigneulles-les-Petites se caractérise par une taille de ménage plus élevée que la moyenne nationale (2.6 personne par ménage contre 2.3), malgré une baisse entre 1999 et 2007.

Par ailleurs, le nombre de personne d'une seule personne a augmenté entre 1999 (16.6 %) et 2007 (17.8 %), suivant ainsi la tendance nationale.

## ◇ La structure par âge



Les données témoignent d'un vieillissement de la population entre 1990 et 1999. La part des 0 – 14 ans a nettement reculée au profit d'une augmentation des 45 – 59 ans et des 75 ans ou plus.

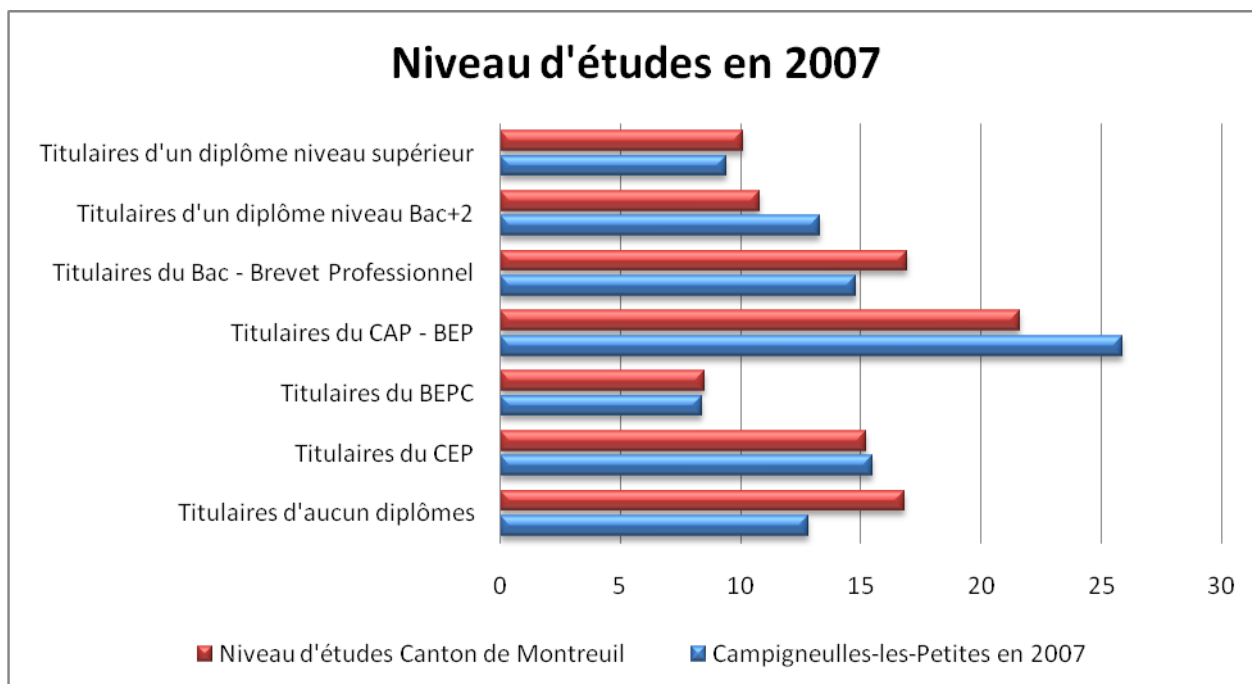
En 1999, les âges majoritaires sont les 45 – 59 ans (21.5 %),

suivi des 15 – 29 ans (20.7%), puis des 30 – 44 ans (20.1%). Ensuite, viennent les 0 – 14 ans (18.75%), les 60 – 74 ans (12.75%) et les 75 ans ou plus (6.2%).

En 2007, le vieillissement démographique est plus perceptible, notamment avec une nette augmentation des 45-59 ans et une diminution des 15-29 ans.

La part des plus de 60 ans (18.95%) reste inférieure à la part des moins de 30 ans (39.45%), permettant à Campigneulles-les-Petites de modérer le vieillissement de sa population.

## ◇ Le niveau d'études



Le niveau d'études des habitants de Campigneulles-les-Petites est relativement identique à celui des habitants du Canton de Montreuil. La part des personnes ayant un diplôme est supérieure à Campigneulles-les-Petites (87.6% contre 83.9% dans le Canton de Montreuil) en 2007.

Les différences de niveau entre les hommes et les femmes sont assez marquées, notamment en ce qui concerne les diplômes de niveau bac+2 ou plus (25% des femmes contre 19.8% des hommes).

Les femmes possèdent des diplômes supérieurs à ceux des hommes.

Le niveau global des diplômes est élevé.

## ◇ Synthèse de l'analyse démographique

Démographie	
Etat existant	Potentiel / besoin
<ul style="list-style-type: none"><li>■ Population totale en augmentation</li><li>■ Le dynamisme démographique est principalement dû au solde migratoire</li><li>■ Vieillesse modérée de la population mais qui reste à surveiller et anticiper</li><li>■ La taille des ménages diminue (tendance nationale)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ La commune peut encore accueillir de la population, mais de façon raisonnée</li><li>■ L'accueil d'une population jeune est nécessaire pour conserver un dynamisme</li><li>■ Les logements doivent s'adapter à l'ensemble des types de ménages (célibataire, famille monoparentale, couple...)</li></ul>

## 4- Les données sur le logement

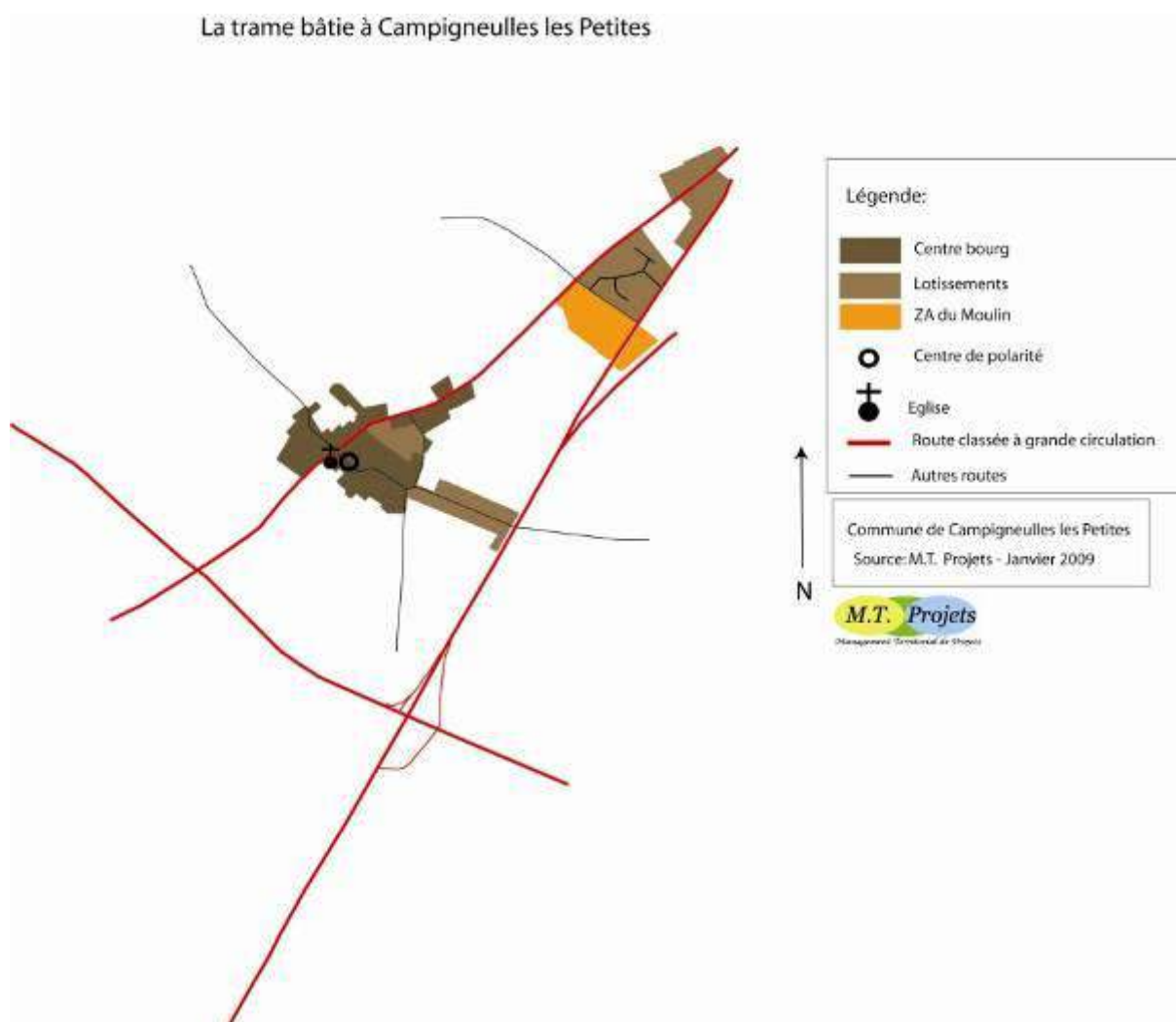
**Avertissement : l'ensemble des données du recensement de 2007 n'étant pas disponible, certaines analyses reposeront sur les données du recensement de 1999 et de 1990.**

### ◇ La trame bâti actuelle

La carte ci-dessous montre la division existante entre le centre bourg en marron foncé et St Justin, au nord de la commune.

Par ailleurs, la trame bâtie récente rompt avec la morphologie urbaine avec un habitat « concentré-diffus ». Les lotissements sont soit rectilignes avec des maisons de part et d'autre de la voie (Rue du Pizet, Ponthieu), soit de forme concentrée avec peu d'ouvertures sur les espaces publics (Mouchets, Moulin).

Cette rupture dans la trame bâtie ne correspond pas à l'identité locale. Une recherche sur la disposition des habitations sera donc indispensable pour maintenir une identité type.



## ◇ Le parc de logement

Nombre de logement par catégorie	2007	1999	1990
Résidences principales	222	181	160
Résidences secondaires	5	6	10
Logements vacants	6	9	7
Total des logements	234	196	177

Source : INSEE 2007

La commune de Campigneulles-les-Petites connaît une évolution positive du nombre de logement des résidences principales depuis 1990. Cette croissance est à mettre en corrélation avec celle de la population. Parallèlement, la part des résidences secondaires ne fait que décroître depuis 1990 ce qui peut se traduire par une réelle attractivité de la commune.

Quant au logement vacant, après une très légère augmentation entre 1990 et 1999, il décroît entre 1999 et 2007. Le taux de logement vacant arrive à un taux incompressible et normal nécessaire à la fluidité du marché immobilier. Néanmoins les six logements vacants recensés en 2007 sont en 2010 occupés (source : Mairie de Campigneulles-les-Petites).

Le parc de logement communal est composé de 95% de résidences principales, de 2.3% de résidences secondaires, et de 2.7% de logements vacants.

Le pourcentage de résidences principales est plus élevé à Campigneulles-les-Petites (95%) que dans le canton de Montreuil (35.7%). Alors que pour les résidences secondaires (60.4%) et les logements vacants (3.5%) c'est le phénomène inverse.

**Campigneulles-les-Petites est une commune à grande majorité composé de résidences principales, il est important de noter le faible nombre de résidences secondaires.**

## ◇ L'ancienneté du parc de logement

Nombre de logement selon l'époque d'achèvement	Campigneulles-les-Petites		Canton de Montreuil	
	Effectif (2004)	%	Effectif (2004)	%
Avant 1949	25	12.3	2886	28.7
De 1949 à 1974	36	17.7	3013	30.0
De 1975 à 1989	104	51.2	2534	25.2
1990 ou après	38	18.7	1621	16.1
<b>Total</b>	203	100,0%	10 054	100,0 %

Source : INSEE 2007

Comparé au canton de Montreuil, peu de logement datent d'avant 1949 à Campigneulles-les-Petites. L'essentiel des logements a été réalisé entre 1975 et 1989. Cette période de construction correspond à la forte hausse de population dans ces années-là. Par contre, le nombre de constructions après 1990 est peu important y compris dans l'arrondissement de Montreuil. Cela semble normal puisque cette période fait suite à une période plus productive de logement.

**La majorité des logements à Campigneulles-les-Petites datent de 1975 et après, ce sont dans l'ensemble des logements récents.**

## ◇ Le type de logement et l'occupation

Nombre de résidences principales selon le type d'immeuble	2007	1999	1990
Maison individuelle	228	180	159
Appartements	1	0	0

Source : INSEE 2007

Les résidences principales à Campigneulles-les-Petites sont essentiellement des maisons individuelles avec une croissance de 17.2% entre 1999 et 2007. Cette croissance est encore plus forte entre 1990 et 2007 où l'on atteint une hausse de 32.7%.

**Campigneulles-les-Petites est une commune en périphérie de Montreuil-sur-Mer, le choix de l'habitat se tourne vers la maison individuelle.**

## ◇ Type d'occupation des logements des résidences principales

Statut d'occupation	Logements 2007			Nombre en 1999
	Nombres		%	
<b>Ensemble</b>	222	100,0%	100	181
<b>Propriétaires</b>	185	83.1%	83.1	133
<b>Locataires dont :</b>	32	14.5%	14.5	42
<b>Logements non HLM</b>	12	5,6%	5.6	12
<b>Logements HLM</b>	20	8.9%	8.9	30
<b>Autres dont logés gratuits</b>	8	4.4%	4.4	6

Source : INSEE 2007

A Campigneulles-les-Petites, la grande majorité des habitants sont propriétaires de leur logement (83.1%) comme d'ailleurs dans le Canton de Montreuil où le taux atteint 65.2% en 1999.

A noter que les locataires représentent 14.5 % de l'ensemble des résidences principales contre 31.7% dans le Canton de Montreuil.

**Campigneulles-les-Petites est une commune où les habitants sont à majorité propriétaires de leur logement.**

## ◇ Les caractéristiques des logements des résidences principales

### Confort des logements des résidences principales

Les habitants de la commune ont des logements confortables (seulement 2% manquent de confort en 1999). Le constat est le même dans le Canton de Montreuil où 2.5% des résidences principales manquent de confort. Entre 1990 et 1999, le confort des logements s'est encore amélioré. Cela est dû notamment au fait que les propriétaires occupants rendent leur logement confortable.

**L'évolution du confort des logements est positive et tend vers 100%**

### Les occupants selon la classe d'âge

Résidence principale selon l'âge de référence en 1999					
	Nombre de résidences principales	Nombre moyen de personne par logement		Nombre moyen de personnes par pièces	
		1999	1990	1999	1990
<b>Ensemble</b>	181	2,9	3,2	0,6	0,7
<b>Moins de 30 ans</b>	6	2,3	2,4	0,6	0,6
<b>30 à 59 ans</b>	111	3,4	3,8	0,7	0,8
<b>60 ans ou plus</b>	64	1,9	1,8	0,5	0,4

Source : INSEE, non dispo pour 2006

A Campigneulles-les-Petites, les moins de 30 ans sont peu nombreux à habiter une résidence principale. Alors que la catégorie des 30 à 59 ans (celle qui est en activité) est largement majoritaire avec un nombre moyen de personne par logement de 3.4 en 1999 contre 2.3 pour les moins de 30 ans. Ce chiffre s'explique par la présence de famille avec des enfants dans les logements.

Pour la catégorie des 60 ans et plus, le nombre moyen de personne par logement chute à 1.9 en 1999, cela est dû au départ des enfants après leurs études par exemple.

De manière générale nous assistons à une baisse du nombre moyen de personne par logement sauf pour les 60 ans et plus. La structure des ménages a globalement changé depuis quelques décennies.

**Ce qui est à retenir, c'est que les moins de 30 ans représente une faible part des propriétaires de résidences principales. Ce qui est marquant également, c'est le faible nombre de personne par pièce pour les plus de 60 ans.**

### La date d'emménagement

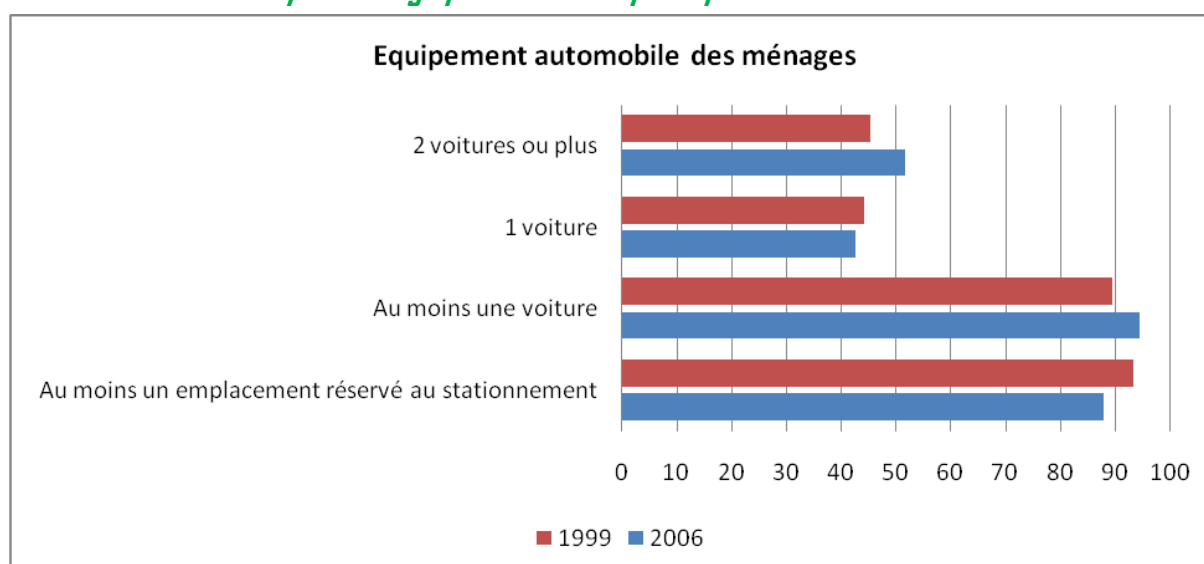
Date d'emménagement dans les résidences principales en 2007				
	Ensemble	Logements occupés		
		Depuis moins de 5 ans	de 5 à 9 ans	10 ans ou plus
<b>Nombre de ménage</b>	222	38	48	137
<b>soit en %</b>	100	16,9	21,6	61,5

Source : INSEE 2007

Ce tableau a pour objectif de montrer que la majorité des personnes (61.5%) habitent la commune depuis 10 ans ou plus. Seulement 17% ont emménagé il y a moins de 5 ans. La population de Campigneulles-les-Petites est donc une population stable, qui déménage peu. Cela peut se traduire par un cadre de vie agréable à la fois proche de la ville et de la mer mais en étant à la campagne.

**La majorité des ménages ont emménagé il y a 10 ans ou plus. Les personnes restent à Campigneulles-les-Petites**

### Le nombre de voiture par ménage par résidence principale



Entre 1999 et 2007, le nombre de voiture par résidence principale tend à augmenter et cela peut s'expliquer en partie par le fait que de nombreux habitants de la commune vont travailler ou faire des activités dans d'autres communes et que la voiture est nécessaire pour se déplacer. Cela peut s'expliquer également par l'éclatement des ménages et donc la nécessité que chaque personne possède sa voiture.

Cela n'empêche pas la commune de développer les déplacements doux (vélo ou marche) à l'intérieur du territoire communal afin d'éviter que les habitants prennent leur voiture pour faire un trajet dans la commune.

**La commune a vu son nombre de voiture s'accroître, les déplacements doux peuvent être à l'étude**

## ◇ Le marché immobilier

La communauté de communes du Montreuillois est caractérisée comme un territoire à dominante rural en pleine expansion. C'est le cas pour Campigneulles-les-Petites C'est pourquoi une étude du marché immobilier peut s'avérer stratégique pour la commune afin de connaître son positionnement par rapport au prix pratiqué dans les autres communes. Un relevé de prix a été réalisé en juin 2008.

### *Le pavillon récent*

Il peut se négocier entre 189 000 euros et 262 500 euros. Il y a très peu de travaux à prévoir donc il est directement habitable. Sa superficie habitable oscille entre 100 m<sup>2</sup> et 200 m<sup>2</sup> avec un terrain compris entre 300m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup> environ. De manière générale, les pavillons sont bien équipés (plusieurs chambres) et confortables avec la présence d'un jardin. Dans certains cas, des greniers ou combles sont aménageables.

### *La fermette rénovée*

Son prix varie de 200 000 euros à plus de 259 000 euros pour une superficie habitable de plus de 200 m<sup>2</sup> et un terrain d'environ 1000 m<sup>2</sup>. Les fermettes sont équipées de plusieurs chambres, d'un séjour avec une cheminée de feu de bois, des dépendances, des combles aménageables, des caves voutées, de salle de bain, cuisine, etc. Ces logements offrent la possibilité d'offrir des gîtes ruraux de part leurs caractéristiques locales et leur charme.

### *La fermette à rénover ou travaux à prévoir*

Le prix varie en fonction des travaux : entre 78 000 euros (maison à rénover entièrement) et 173 250 euros (travaux à prévoir) sur un terrain compris entre 900 m<sup>2</sup> et 3000 m<sup>2</sup>. Ce sont généralement des logements de moyenne taille avec des dépendances, une cave voutée, chambre, salle de bain, cheminée à feu de bois et grenier. En cas de restauration, elle peut aussi abriter un gîte rural.

### *La villa ou maison de prestige*

Ce sont des logements qui se négocient entre 300 000 euros et 1 000 000 d'euros. Les surfaces habitables sont comprises entre 150 m<sup>2</sup> et 200 m<sup>2</sup> mais ce sont de beaux volumes dans un écrin vert. Elles comprennent 5 à 6 chambres, bureau, cuisine, salle de bain, grenier aménageable, garage, dépendance, jardin arboré, terrasse. Les prestations sont généralement supérieures au reste du marché.

### *Le terrain à bâtir*

Les prix oscillent entre 70 euros et 80 euros du m<sup>2</sup> pour des terrains proches de Montreuil sur Mer. Leur superficie est comprise entre 1300 m<sup>2</sup> et 1500 m<sup>2</sup>. Ces terrains sont viabilisés.

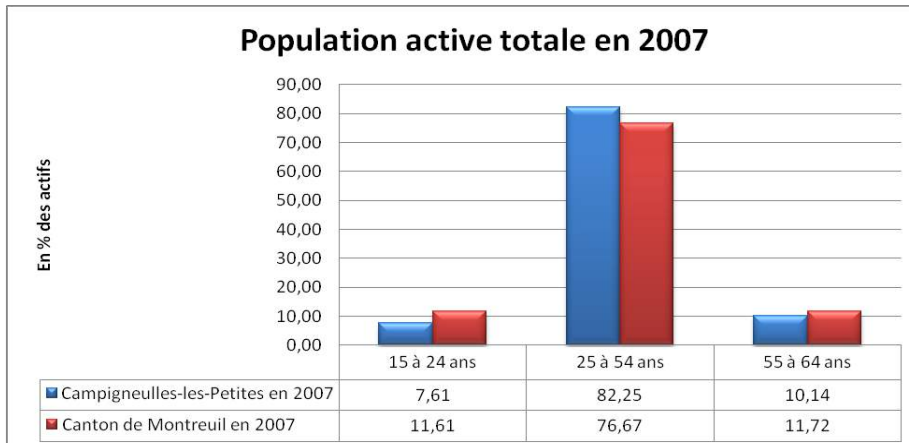
## ◇ Synthèse du logement

Habitat / Logement	
Etat existant	Potentiel / besoin
<ul style="list-style-type: none"><li>■ Le nombre de logement est de 224, dont 213 résidences principales</li><li>■ 95% sont des résidences principales</li><li>■ La majorité des logements date d'après 1975.</li><li>■ La maison individuelle est majoritaire.</li><li>■ 73% des habitants sont propriétaires.</li><li>■ 61% des habitants sont installés à Campigneulles-les-Petites depuis plus de 10 ans.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Le rythme de construction doit être maintenu sans dénaturer l'âme villageoise</li><li>■ La densification en îlots (lotissements) ne doit pas altérer le caractère verdoyant et aéré de la morphologie urbaine actuelle.</li></ul>

## 5- L'analyse socio-économique

### ◇ La population active

#### La population active totale



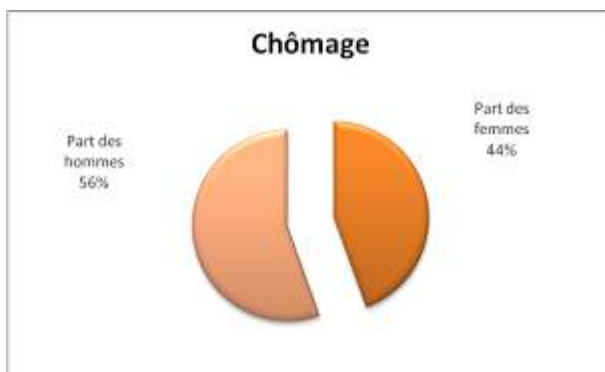
La commune de Campigneulles-les-Petites est marquée par une plus grande activité des 25 – 54 ans que le canton de Montreuil contrairement aux 15-24 ans où Campigneulles-les-Petites possède moins de part d'actifs que le canton de Montreuil.

Cette situation est normale et si les chiffres diffèrent, les différences ne sont que peu perceptibles.

#### L'évolution du chômage

La commune de Campigneulles-les-Petites a vu son taux de chômage reculer entre 1999 et 2007, passant de 11.2% à 8.3%, tout comme la moyenne nationale (12.8% en 1999 contre 8.5% en 2007).

Campigneulles-les-Petites se situe donc en dessous de la moyenne nationale.



En 2007, les hommes étaient davantage touchés par le chômage (56%) que les femmes (44%). Ce phénomène est inverse à la situation nationale de 2007 où les femmes sont plus marquées par le chômage (54%) que les hommes (46%).

Le taux de chômage est en baisse depuis 1999 et se situe à 8.3% en 2007.

Les classes d'âge les plus jeunes sont particulièrement touchées par le chômage.

Les hommes sont plus marqués par le chômage que les femmes, à l'inverse de la tendance nationale.

### *Les catégories socioprofessionnelles*

Bien qu'étant situés dans un contexte rural, les agriculteurs ne représentent que 1.9% des actifs à Campigneulles-les-Petites, contre 2.5% en France.

Les professions intermédiaires et les cadres / professions intermédiaires supérieures sont plus représentées à Campigneulles-les-Petites (30.2% et 15.1%) qu'en France (22.1% et 12.1%) et dans le département du Pas-de-Calais (21.7% et 9.9%).

A l'inverse, les employés (24.5%) et les artisans / commerçants / chefs d'entreprise (3.8%) sont moins représentés à Campigneulles-les-Petites qu'en France (6.4% et 29.9%) et dans le Pas-de-Calais (35.6% et 10%).

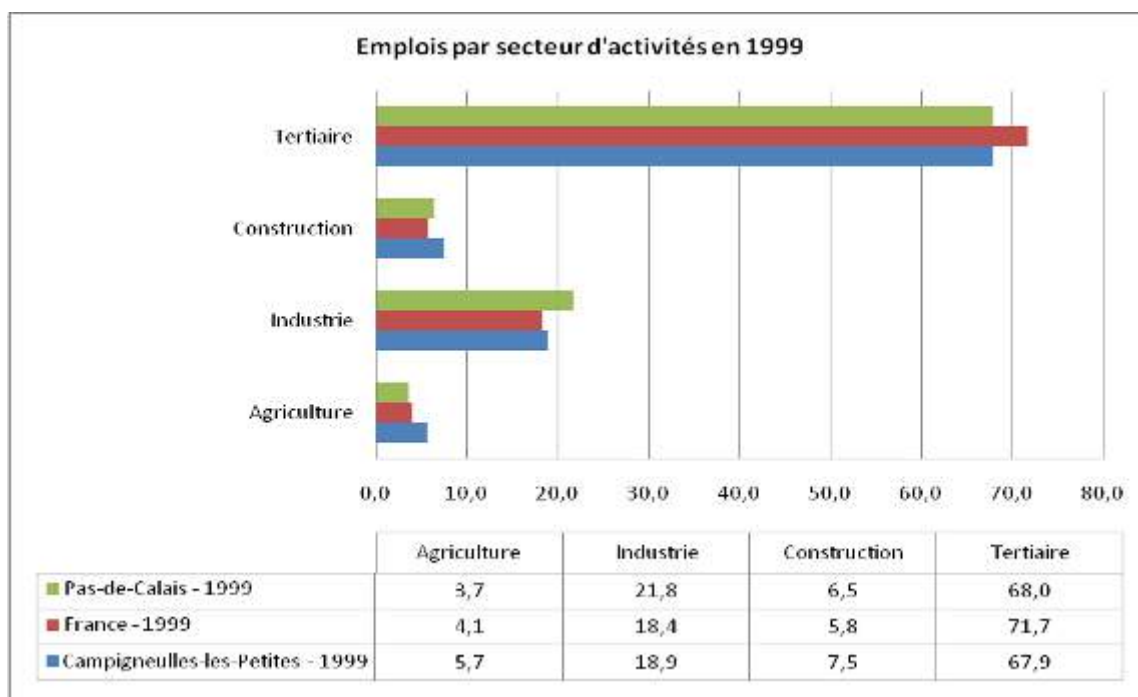
Avec 24.5% d'ouvrier, Campigneulles-les-Petites se situe entre la moyenne nationale (27.1%) et la moyenne du département du Pas-de-Calais (21%).

Les cadres et les professions intermédiaires sont majoritairement représentés à Campigneulles-les-Petites.

Les artisans / commerçants / chefs d'entreprise, les employés et les agriculteurs sont moins représentés qu'en France.

## ◇ Les emplois

### L'emploi par secteur d'activités



Les emplois à Campigneulles-les-Petites sont caractérisés par une forte majorité du secteur tertiaire.

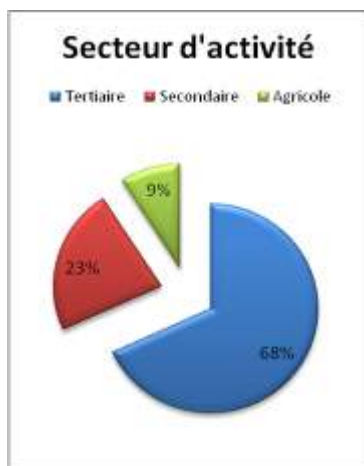
L'agriculture, avec un taux de 5.7% et la construction avec un taux de 7.5% sont davantage représentées qu'en France (4.1% et 5.8%) et dans le département du Pas-de-Calais (3.7% et 6.5%).

L'industrie se situe dans la moyenne nationale avec un taux de 18.9% mais est inférieure à la moyenne du département du Pas-de-Calais (21.8%), du fait de l'éloignement du bassin industriel traditionnel.

A Campigneulles-les-Petites, 66% des actifs travaillent dans les domaines suivants :

- Santé et action sociale (24.5%)
- Administration publique (11.3%)
- Education (11.3%)
- Construction (7.5%)
- Industries des composants électriques et électroniques (5.7%)
- Agriculture (5.7%)

## ◇ La répartition des activités



### *L'activité agricole*

Si l'agriculture ne représente officiellement que 2 sociétés sur les 22 présentes à Campigneulles-les-Petites, on y dénombre néanmoins la présence de 4 exploitations agricoles.

Les 2 sociétés correspondent à :

- Une exploitation forestière et une exploitation de soutien aux cultures

L'ensemble des exploitations agricoles sont concernées par une réciprocity d'éloignement de 50m. Ce rayon est élargi à 100m en cas d'installations classées pour la protection de l'environnement : deux fermes sont concernées par ce rayon (Cf. partie sur les risques et nuisances).

De plus, 2 entreprises du secteur tertiaire (commerce) se rapportent de près au secteur agricole. Elles concernent le stockage et le négoce de grain.



A Campigneulles-les-Petites, on trouve de l'élevage, de la culture sous serres et de la grande culture céréalière. Cette diversité enrichit le paysage de la commune et lui permettent de conserver un caractère rural malgré la proximité avec

Montreuil. Cette omniprésence de l'activité agricole se confirme par une ambiance villageoise, verte et paisible où il fait bon vivre.

La surface agricole utile fait environ 580 hectares sur 619 hectares de superficie communale. Ce chiffre permet de montrer l'importance de l'agriculture dans le village.

Des rayons de réciprocity s'appliquent aux exploitations agricoles présentes. Ils sont détaillés dans la partie « Nuisances » avec la présentation des « Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ».

### *Les commerces*

Campigneulles-les-Petites est concernée par un schéma de développement commercial pour l'arrondissement de Montreuil.

Les commerces sont majoritairement représentés à Campigneulles-les-Petites, avec 15 entreprises sur les 22 recensées en 2008. Elles représentent 100% du secteur tertiaire, soit 68% des entreprises de la commune.

Elles se répartissent ainsi :

- Commerce de détail / négoce : 5
- Grande et moyenne surface : 2 (Surface de vente = 1868 m<sup>2</sup> + 825 m<sup>2</sup>)
- Holding (placements, gestion de portefeuilles) : 2
- Commerce de proximité, commerce automobile, commerce de mobilier, commerce gros ménagers, location de logements et commerce divers : 1

Le développement de la Zone d'Activité d'Intérêt communautaire du Moulin permet à Campigneulles-les-Petites d'accueillir sur son territoire des entreprises nécessitant une emprise assez importante (grande surface, garage automobile...). Cette zone d'activité bénéficie de la proximité avec Montreuil, qui, du fait d'une superficie réduite, ne peut plus accueillir de type d'entreprises.

Par ailleurs, l'éloignement relatif de la Zone d'Activité du Moulin permet au cœur de la commune de conserver un certain calme, représentatif du monde rural, tout en bénéficiant de services très proches.

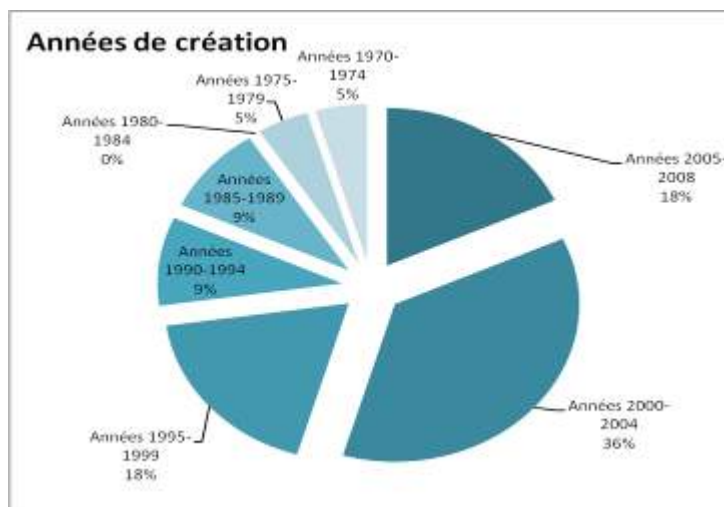
### *Le secteur secondaire*

Le secteur secondaire représente 23% des entreprises présentes à Campigneulles-les-Petites.

La construction (maçonnerie, démolition, terrassement) représente la majorité des entreprises du secteur secondaire (4 entreprises sur 5), complétée par une entreprise de chaudronnerie et tuyauterie.

Ces entreprises sont réparties sur l'ensemble du territoire communal (2 entreprises dans la zone d'activité du Moulin, 2 entreprises dans le cœur du village, 1 entreprise dans la Résidence du Moulin).

### *Ancienneté des activités*



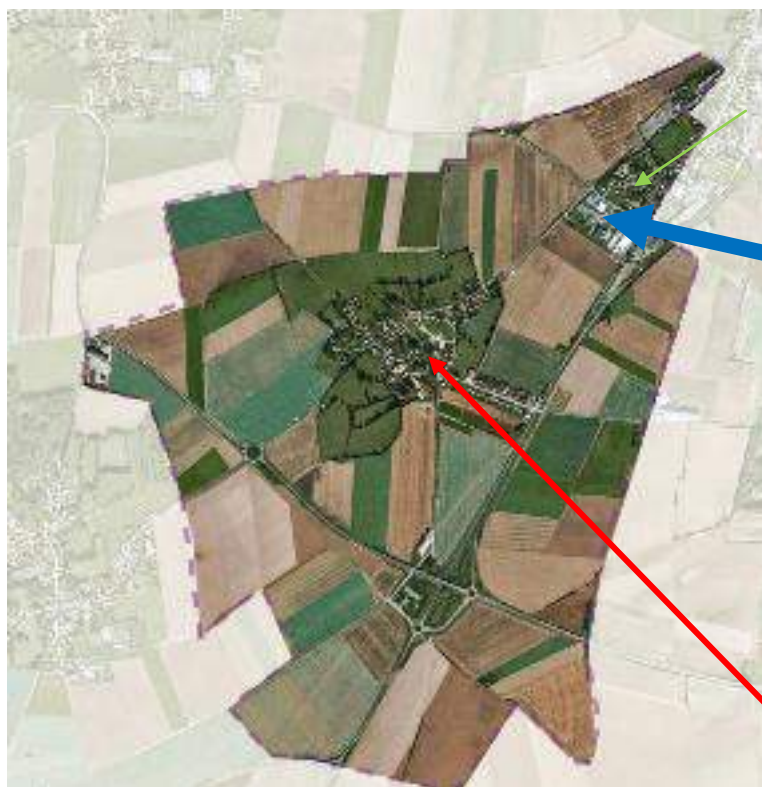
La majorité des entreprises de Campigneulles-les-Petites présente la caractéristique d'être peu ancienne (54% des entreprises sont créées depuis 2000).

67% de ces entreprises se situent dans la zone d'activité du Moulin, ce qui témoigne d'une offre foncière favorable à l'accueil de nouvelles entreprises.

27% des entreprises ont été créées dans les années 1990, 9% dans les

années 1980 et 10% dans les années 1970.

### *La répartition géographique des activités*



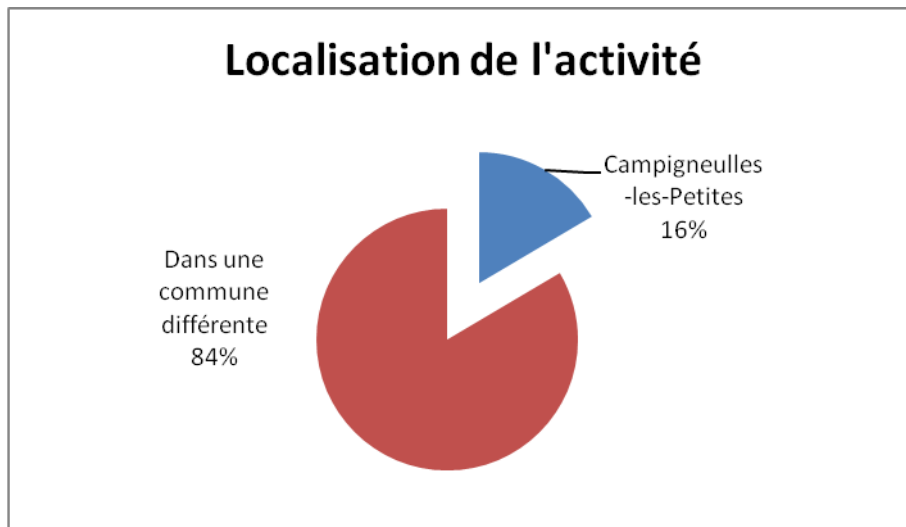
Dans la résidence du Moulin, on trouve une activité (4% du total de la commune).

C'est la zone d'activité du Moulin qui regroupe l'essentiel des entreprises présentes sur la commune de Campigneulles-les-Petites (73%).

La zone est amenée à se développer dans les années à venir. Il est en effet prévu de l'étendre après la réalisation de la zone d'activités de Wailly-Beaucamp.

Le reste des activités est réparti dans le cœur du village (23%).

### Les flux : le lieu de travail des actifs



L'activité des actifs de Campigneulles-les-Petites se situe essentiellement en dehors de la commune. En effet, 84% des actifs ont leur activité en dehors de la commune.

Cette situation s'explique par la petite taille de Campigneulles-les-Petites et sa proximité avec des pôles urbains structurants plus importants (Montreuil, Berck, Rang-du-Fliers...).

## ◇ Synthèse des aspects socio-économiques

Activités / Economie	
Etat existant	Potentiel / besoin
<p><b>Population active</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ La population active est vieillissante.</li> <li>■ Le taux de chômage a reculé depuis 1999 mais reste élevé (8.3% en 2007).</li> <li>■ Les cadres et professions intermédiaires sont majoritaires.</li> <li>■ Les artisans, commerçants et agriculteurs sont moins représentés.</li> </ul> <p><b>Entreprises / Emplois</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Le secteur tertiaire est majoritaire (68%)</li> <li>■ L'activité agricole se concentre autour de l'élevage, la culture et représente 93% de la superficie communale.</li> <li>■ Le commerce est l'activité principale à Campigneulles-les-Petites grâce à la Zone d'Activité du Moulin.</li> <li>■ La construction représente 23% des entreprises</li> <li>■ 54% des entreprises ont moins de 9 ans.</li> <li>■ 73% des entreprises sont situées dans la Zone d'Activités du Moulin</li> <li>■ 84% des actifs dans une commune différente</li> <li>■ Un manque de structure de proximité.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ L'emploi des jeunes doit être favorisé.</li> <li>■ La diversification de la population active peut permettre la création d'artisanat local.</li> <li>■ L'activité agricole doit être maintenue et accompagnée dans son évolution.</li> <li>■ L'extension de la Zone du Moulin doit être anticipée.</li> <li>■ Les activités nuisantes doivent être écartées des zones bâties.</li> <li>■ Les actifs de Campigneulles-les-Petites doivent pouvoir trouver un travail proche de leur domicile.</li> </ul>

## 6- Les services et équipements

### ◇ Equipements scolaires

La commune de Campigneulles-les-Petites a vu son centre scolaire fermer en juin 1998.

Cependant, la commune bénéficie d'une certaine proximité des équipements scolaires des communes voisines. En effet, les enfants de la commune occupent principalement les écoles maternelles et primaires de Montreuil.

Etablissements scolaires				
Etablissement	Adresse		Distance (kms)	Temps (min)
Ecole maternelle	1 Place de la Mairie	Lépine	8	9
Ecole maternelle des Remparts	Rue du Paon	Montreuil-sur-Mer	4	10
Ecole maternelle	Rue de l'Eglise	Wailly Beaucamp	5	6
Ecole primaire	14 Route Nationale	Beutin	6	10
Ecole primaire	35 Rue de la Mairie	Boisjean	6	7
Ecole primaire	10 Rue de Montreuil	La Caloterie	5	5
Ecole primaire Victor Hugo	Ruelle d'Orléans	Montreuil-sur-Mer	4	10
Ecole primaire Vauban	Rue Paon	Montreuil-sur-Mer	4	10
Ecole privée Sainte Austreberthe	34 Rue Paon	Montreuil-sur-Mer	4	10
Ecole primaire	2 Rue Albert Leroy	Neuville sous Montreuil	6	6
Ecole primaire	Route Nationale	Wailly Beaucamp	5	6
Ecole primaire	195 Grande Rue	Sorris	2	3
Collège du bras d'or	160 Rue du Bras d'Or	Ecuires	3	4
Collège privé Sainte Austreberthe	Rue de la Licorne	Montreuil-sur-Mer	4	10
Lycée Eugène Woilliez	1 Porte Becquerelle	Montreuil-sur-Mer	4	10
Lycée d'enseignement professionnel commercial	1 Porte Becquerelle	Montreuil-sur-Mer	4	10

Campigneulles-les-Petites bénéficie également de la proximité des collèges d'Ecuires et de Montreuil, respectivement à 4 minutes et à 10 minutes du centre de Campigneulles, ainsi que du lycée d'enseignement général et du lycée d'enseignement professionnel commercial de Montreuil.

La capacité d'accueil maximale des établissements scolaires n'est pas encore atteinte. L'ensemble des structures scolaires privées et publiques existantes peuvent donc encore accueillir des élèves.

**Il sera prioritaire de surveiller la croissance des effectifs afin d'éviter les sureffectifs dans les classes et de préserver la qualité de l'enseignement.**

## ◇ Les équipements administratifs et de services publics

Services administratifs			
		Distance (kms)	Temps (min)
Mairie	Campigneulles-les-Petites		
Communauté de Communes	Montreuil-sur-Mer	4	10
Sous-préfecture	Montreuil-sur-Mer	4	10
ANPE	Berck-sur-Mer	14	20
CAF - Antenne administrative d'Etaples	Etaples	13	20
Caserne des Pompiers	Montreuil-sur-Mer	4	10
Centre Communal d'Action Sociale	Berck-sur-Mer	14	20
Chambre d'agriculture	St Laurent Blangy	84	76
<i>Groupement régional de Développement Agricole</i>	Beaurainville	17	19
Chambre de Commerce et d'Industrie	Boulogne-sur-Mer	42	45
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Saint Martin Boulogne	40	40
Centre Social de Proximité	Berck-sur-Mer	14	20
Gendarmerie nationale	Ecuires	4	5
Commissariat de Police	Berck-sur-Mer	14	20
Office du Tourisme	Montreuil-sur-Mer	4	10
Poste	Montreuil-sur-Mer		
Sécurité Sociale			
<i>Mutualité Sociale Agricole</i>	Montreuil-sur-Mer	4	10
<i>Caisse Primaire d'Assurance Maladie</i>	Boulogne-sur-Mer	42	45
Tribunal d'Instance	Montreuil-sur-Mer	4	10
Service d'Hygiène et de Santé	Boulogne-sur-Mer	42	45
Service de Protection Judiciaire de la Jeunesse	Boulogne-sur-Mer	42	45

Campigneulles-les-Petites possède peu d'équipements et de services publics sur son territoire mais bénéficie d'une certaine proximité avec des communes plus importantes.

Ainsi, **dans un rayon de 10 minutes**, sont accessibles :

- Le siège de la communauté de communes, la sous-préfecture, les pompier, la poste, la sécurité sociale, le tribunal d'instance, l'office du tourisme et la gendarmerie.

**Dans un rayon de 20 minutes**, sont accessibles :

- L'Agence Nationale Pour l'Emploi, la Caisse d'Allocations Familiales, le Centre Communal d'Action Sociale, le Groupement Régional de Développement Agricole, le Centre Social de Proximité, le commissariat de police.

Ensuite, **dans un rayon élargi**, allant de 20 minutes à plus d'une heure, sont accessibles :

- La Chambre d'agriculture, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, le Service d'Hygiène et de Santé et le Service de Protection de la Jeunesse.

## ◇ Les équipements culturels

Ces équipements regroupent les centres ayant un lien avec la culture et les arts. Campigneulles-les-Petites ne possède pas d'équipements particuliers relatifs à la culture. Toutefois, les habitants de la commune peuvent bénéficier d'équipements voisins tels que présentés dans le tableau ci-dessous.

Par ailleurs, il existe différents parcs à thèmes tels Le Parc Bagatelle à Merlimont et le Parc Aqualud au Touquet.

Equipements culturels				
	Adresse		Distance (kms)	Temps (min)
<b>Cinéma</b>	Place du Général de Gaulle	Montreuil-sur-Mer	4	10
<b>Théâtre municipal</b>	Place du Général de Gaulle	Montreuil-sur-Mer	4	10
<b>Musée d'Art et d'Histoire – Roger Rodière Musée de l'Espoir de Frank et Mary Wooster</b>	8 Rue du Paon	Montreuil-sur-Mer	4	10
	1 Parvis Saint Firmin	Montreuil-sur-Mer	4	10
<b>Bibliothèque</b>	Rue du Paon	Montreuil-sur-Mer	4	10

## ◇ Les équipements sportifs et de loisirs

La commune de Campigneulles-les-Petites offre peu d'équipements sportifs et de loisirs sur son territoire ; la proximité de Montreuil ne rendant pas utile des investissements coûteux pour la commune au regard de la fréquentation espérée.

Les habitants de Campigneulles-les-Petites utilisent donc principalement les équipements des communes proches, dont :

Equipements de loisirs			
	Adresse	Distance (kms)	Temps (min)
<b>Boulodrome</b>	Campigneulles-les-Petites		
<b>Terrain de basket</b>	Campigneulles-les-Petites		
<b>Aire de jeu</b>	Montreuil-sur-Mer	4	10
<b>Club Canoë Kayak</b>	Montreuil-sur-Mer	4	10
<b>Piscine</b>	Montreuil-sur-Mer	4	10
	<i>Bassin de compétition</i>		
	<i>Bassin enfants/aquagym</i>		
<b>Salle de fitness</b>	Montreuil-sur-Mer	4	10
	<i>Salle de musculation</i>		
	<i>Jacuzzi</i>		
	<i>Hamam</i>		
	<i>Sauna</i>		
<b>Salle de sport</b>	Montreuil-sur-Mer	4	10
	<i>Terrain engazonné</i>		
	<i>Piste d'athlétisme</i>		
	<i>Terrain stabilisé</i>		
	<i>Gymnase</i>		

Toutefois, la salle municipale permet de recevoir des manifestations sportives.

## ◇ Les équipements de santé

<b>Etablissements de soins</b>				
	Adresse	Distance (kms)	Temps (min)	
<b>Centre Hospitalier de l'Arrondissement de Montreuil</b>				
<b>Site du Rang du Fliers</b>	140 Rue Poulet	8,3	10	
Chirurgie, Diététique, Gynécologie, Psychiatrie...				
<b>Site de Berck sur Mer</b>				
Hôpital de Jour "Les Goélands" (psychiatrie)	36 Rue Simon Dubois	14	20	
Centre de planification familiale	7 Rue du Dr Menard	14	20	
Centre d'information et d'Accueil des Dépendances et de l'Hépatite C	7 Rue du Dr Menard	14	20	
Structure d'Accueil de jour Alzheimer "L'Horizon"	97 rue Rothschild	14	20	
<b>Site de Campagne les Hesdin</b>				
Foyers Victor Morel et Soins de suite "Les Mélèzes"	Avenue du Dr Lenglet	15	16	
Unité de soins longue durée "Les Myosotis"	Avenue du Dr Lenglet	15	16	
Hôpital de jour "Les Quatre Saisons" (psychiatrie)	404 Rue Daniel Ranger	15	15	
<b>Site d'Etaples</b>				
Cabinet de Consultation avancées	41 Rue de Montreuil	13	20	
Centre d'Accueil Thérapeutique à Temps Partiel en Psychiatrie	9 Rue Robert Wyart	13	20	
Centre Médico-Psychologique et Hôpital de jour	9 Rue Robert Wyart	13	20	
<b>Site de Montreuil-sur-Mer</b>				
Unité de soins de Longue Durée	Place Sainte Austreberthe	4	10	
Centre Médico-Psychologique	Rue du Tripot	4	10	
<b>Centres de la Fondation Hopale de Berck</b>				
<b>Centre Jacques Calvé</b>	77 Esplanade Parmentier	14	20	
<b>Institut François Calot / Centre Hélio-Marin</b>	Rue du Dr Calot	14	20	
<b>Pharmacie de Montreuil-sur-Mer (2)</b>		4	10	
<b>Médecins de Montreuil-sur-Mer</b>				
<i>Médecine du travail, médecins généralistes (4), gynécologue-obstétrique (1) et pédiatre (1)</i>		4	10	
<b>Dentistes de Montreuil-sur-Mer (6)</b>		4	10	

Campigneulles-les-Petites ne possède pas d'équipements de santé sur son territoire mais profite d'une très bonne proximité avec les services de soins :

- Les médecins généralistes et spécialistes, les dentistes et les pharmaciens sont à 10 minutes
- Le centre hospitalier public est divisé en plusieurs sites dont l'éloignement maximal est de 20 minutes du centre de Campigneulles-les-Petites (sites de Berck et d'Etaples). Il en est de même pour les Centre de la Fondation Hopale de Berck.

L'ensemble des services disponibles est satisfaisant et couvre les besoins nécessaires à la commune de Campigneulles-les-Petites.

### ◇ Les équipements de la petite enfance

Aucun équipement de la petite enfance n'est présent à Campigneulles-les-Petites. Toutefois, les équipements des communes proches sont utilisés par les habitants.

Petite enfance				
	Adresse		Distance (kms)	Temps (min)
<b>Association L'Oiseau Bleu</b>	489 Av. du Chat Noir	Cucq	11	15
<b>Mairie</b>	1 Rue des Gronards	Berck-sur-Mer	14	20
<b>Crèche Flora Tristant</b>	Résidence St Exupéry	Berck-sur-Mer	14	20
<b>Crèche familiale</b>	81 Rue Rothschild	Berck-sur-Mer	14	20
<b>Ecogardes</b>	Rue Sables	Berck-sur-Mer	14	20

L'éloignement de ce type d'équipement (entre 15 et 20 minutes) est un inconvénient pour les habitants de Campigneulles-les-Petites qui peuvent néanmoins profiter des services d'assistantes maternelles indépendantes situées dans les communes voisines.

### ◇ Les équipements pour personnes âgées

En 1999, plus de 19% de la population de Campigneulles-les-Petites avait 60 ans, dont 6.2% avait plus de 75 ans. Malgré la tendance étant au vieillissement de la population, les plus de 60 ans représentaient toujours 19% de la population en 2007. Cependant, environ 32% de la population avait entre 40 et 59 ans en 2007, contre 28% en 1999. Il est donc essentiel de s'intéresser aux conditions d'accueil des personnes âgées, en prévision du vieillissement de la population de Campigneulles-les-Petites.

La commune ne possède pas de structure d'accueil pour personnes âgées sur son territoire. Cependant, elle bénéficie de la proximité de structures adaptées :

Etablissement de retraite				
	Adresse		Distance (kms)	Temps (min)
<b>Maison de retraite "Saint Walloy"</b>	16 Place Saint Walloy	Montreuil-sur-Mer	4	10
<b>Unité de soins Longues Durée "Les Opalines"</b>	Place Sainte Austreberthe	Montreuil-sur-Mer	4	10
<b>Maison de Retraite "Les Oyats"</b>	16 Avenue du Dr Fouchet	Berck sur Mer	13	20
<b>Maison de retraite "Les Pléiades"</b>	Avenue du Dr Lenglet	Campagne les Hesdin	15	16

Quatre maisons de retraites se situent à moins de 20 minutes de Campigneulles-les-Petites et une unité de soins de longues durées se situe à Montreuil.

## ◇ Synthèse des équipements et services

Equipements / Services	
Etat existant	Potentiel / besoin
<p><b>Scolarité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Présence des pôles scolaires à Montreuil et Ecuire</li> </ul> <p><b>Administration / services publics</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ De nombreux services à proximité</li> </ul> <p><b>Culture</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Présence d'un cinéma, d'un théâtre et d'une bibliothèque et musées à Montreuil</li> </ul> <p><b>Sport / Loisirs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ La salle communale permet d'organiser certaines manifestations sportives.</li> <li>■ Une seule « aire de détente » est présente à Campigneulles-les-Petites.</li> <li>■ Les associations sportives à Montreuil.</li> <li>■ Certains parcs à thèmes sont assez proches de Campigneulles-les-Petites.</li> </ul> <p><b>Santé</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Aucun professionnel de santé</li> <li>■ Centre hospitalier à Rang-du-Fliers</li> <li>■ Professionnels de santé à Montreuil.</li> </ul> <p><b>Petite enfance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Aucun équipement de la petite enfance,</li> <li>■ Service d'assistantes maternelles</li> </ul> <p><b>Personnes âgées</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Aucun établissement pour personnes âgées n'est présent à Campigneulles-les-Petites.</li> <li>■ 2 structures d'accueil existent à Montreuil</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Les structures d'enseignement ne doivent pas être surchargées. La croissance des effectifs doit être surveillée afin de préserver la qualité de l'enseignement.</li> <li>■ Les équipements administratifs sont satisfaisants.</li> <li>■ Les habitants de Campigneulles-les-Petites doivent pouvoir se promener en sécurité et les enfants doivent pouvoir jouer dans un endroit qui leur est destiné.</li> <li>■ Le vieillissement de la population doit être anticipé en offrant la possibilité d'accueillir des structures adaptées (médecin notamment).</li> <li>■ L'accueil de nouvelle population doit être précédé d'une réflexion sur les besoins de la petite enfance.</li> <li>■ Une meilleure réponse au vieillissement de la population doit être trouvée (aide à domicile, soins, accueil...)</li> </ul>

## 7- Les infrastructures de transports

### ◇ La trame viaire communale



Représentation du réseau routier départemental à Campigneulles-les-Petites

Campigneulles-les-Petites bénéficie d'une desserte qualitative et quantitative. Elle est traversée par **2 routes classées à grande circulation**. Le réseau routier départemental traverse la commune :

#### ■ Du nord au sud

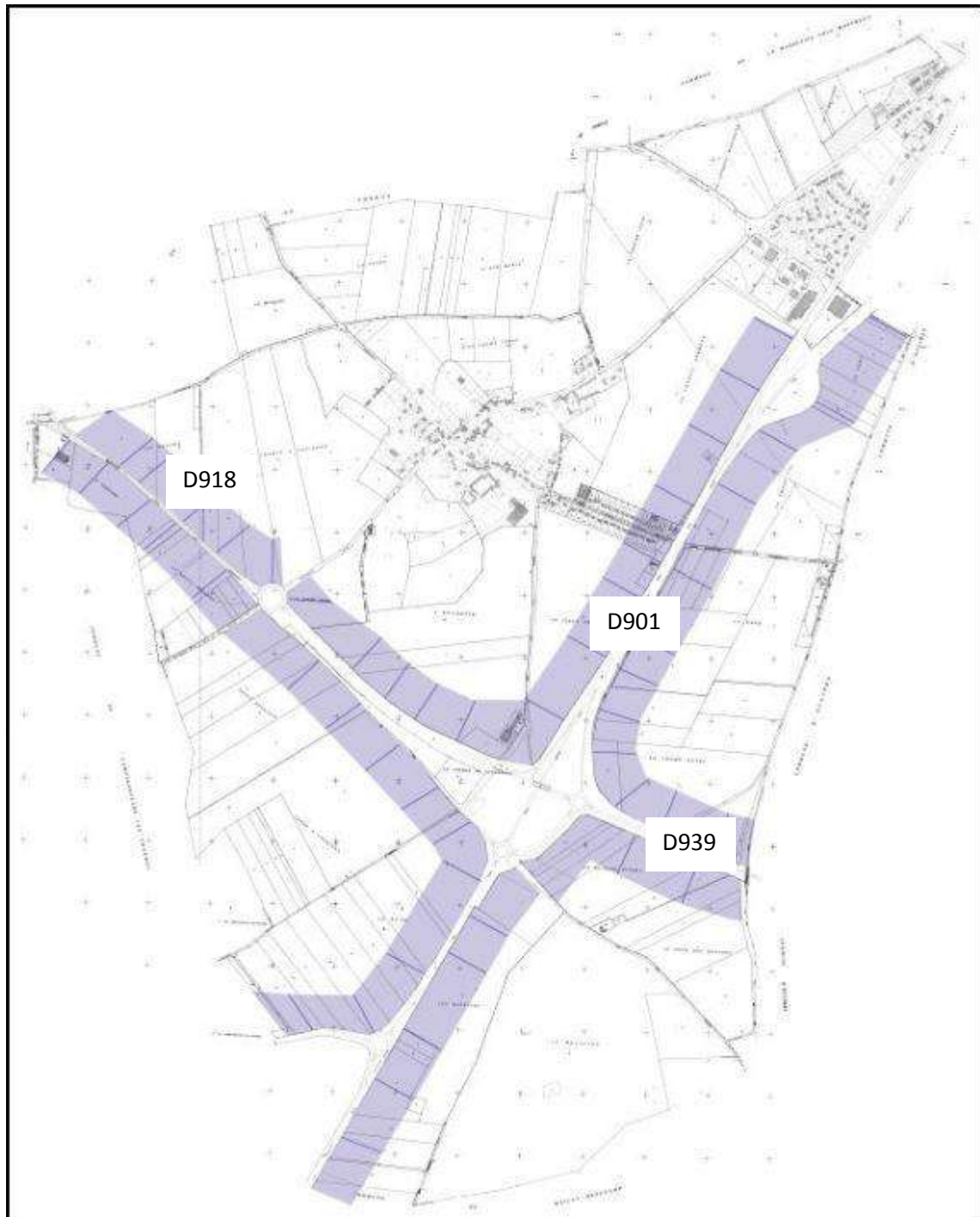
- Par la D 317 : *Rue du Centre*
- Par le D901 qui contourne l'espace bâti de Campigneulles-les-Petites et qui se prolonge par le Rue de Paris à Ecuire. **(classée route à grande circulation)**

#### ■ D'est en ouest

- Par la D 144 qui relie le nord de Campigneulles-les-Petites (Saint-Justin) à Sorrus
- Par le D 145 : *Rue du Pizet*
- Par la D 146 : *Rue de Sorrus*
- Par les D 939 / D 918 au sud de la commune. **(classée route à grande circulation)**

La présence de routes classées à grande circulation oblige à une réflexion complémentaire issue de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme :

- Un recul de 75m de part et d'autre de chaque route concernée



- Une étude de compatibilité pour lever l'inconstructibilité le long des routes. Elle concerne l'intégration paysagère, architecturale, urbaine et sécuritaire de la nouvelle urbanisation.

Ce réseau départemental est complété par un réseau de voies communales et de chemin rural :

Nom de la voie	Rue correspondante	Localisation
Chemin rural n°2	« Chemin des bois »	« Le fond des granges », « La fosse val »
Chemin rural n°6	« Chemin d'Airon »	« Le chemin à cailloux » et le « champ cornu »
Chemin rural		« Le Moulin Bourdon »
Chemin rural n°8	« Chemin des Matelottes »	« Le cimetière »
Chemin vicinal n°10	« Rue des Mouchets »	« Le village »
Voie communale n°1	« Chemin des Granges »	Rue de la Mairie à la D 939
Voie communale n°2	« Chemin de Dandermel »	« Saint-Saulve »
Voie communale n°3	« Rue du Moulin »	Zone d'activité du Moulin
Voie communale n°4	« Chemin de l'Eglise »	« La pâture crépin »
Voie communale n°5	« Chemin de Sorrus »	« La verdure »

La commune possède par ailleurs quelques chemins d'exploitation.

Campigneulles-les-Petites possède ainsi un réseau routier cohérent et aisément accessible car sa trame viaire possède très peu d'impasse.

Cependant, il faut noter que les résidences (résidence du Moulin, résidence du Ponthieu et résidence des Mouchets) sont une exception à cette trame viaire cohérente et accessible. En effet, ces résidences ne possèdent qu'une route (entrée et sortie) et se terminent en impasse, ce qui ne facilite pas les liaisons avec le reste du réseau routier.

Cette tendance rompt avec la morphologie urbaine traditionnelle de Campigneulles-les-Petites (cf. partie sur la « morphologie urbaine »).

#### Remarques :

La VC n°4 est le chemin vers l'ancienne Eglise du village. Un calvaire est d'ailleurs présent à l'entrée du chemin communal, près du château d'eau.

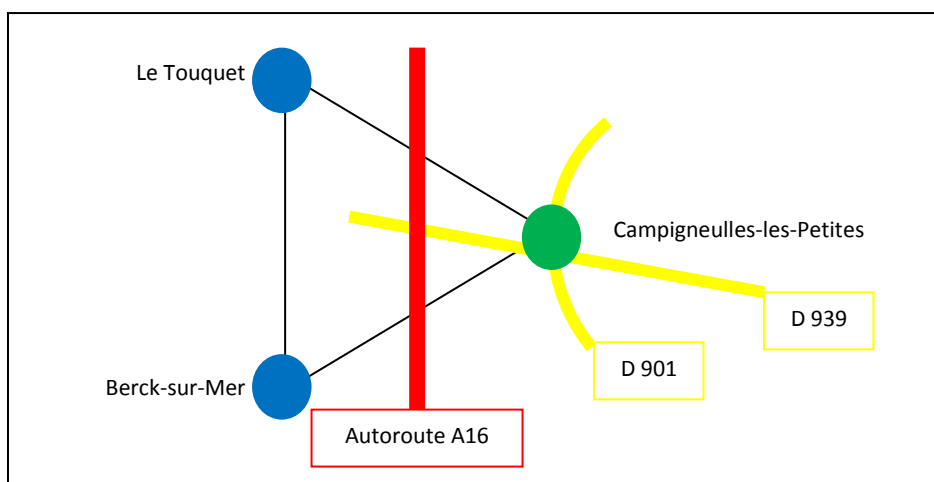
La Place de la Mairie est classée en route départementale au cadastre (D 145).

## ◇ L'accessibilité

### L'accessibilité routière

La commune de Campigneulles-les-Petites se situe à moins de 5 kms de l'autoroute A 16. Cette proximité avec un axe rapide de transports désenclave la commune et lui permet d'accéder facilement au nord de la France (Direction Boulogne-sur-Mer / Calais), à la région parisienne et par voie de conséquence, au reste du réseau autoroutier français.

Cependant, la commune, tout comme le département du Pas-de-Calais, souffre d'un manque d'axe rapide de transports dans le sens Est/Ouest. La seule route à grande circulation est la D 939 reliant Campigneulles-les-Petites à Saint-Pol-sur-Ternoise et à Arras.



Représentation schématique de l'accessibilité à Campigneulles-les-Petites

Campigneulles-les-Petites profite ainsi de sa proximité avec les sites touristiques, bien que ne figurant pas sur le trajet direct des touristes anglais et français. L'autoroute est à ce titre un outil d'attractivité pour le territoire communal.

### L'accessibilité ferroviaire

La gare de Campigneulles-les-Petites n'est plus en service. Les interconnexions ont donc désormais lieu à la gare de Montreuil-sur-Mer. La seule difficulté résulte dans la faible fréquence des trains disponibles, impliquant un choix restreint d'horaires de départ et d'arrivée.

Exemples de trajet :

Montreuil-sur-Mer / Paris via Arras : 2h15 en TER et TGV

Montreuil-sur-Mer / Calais : 1h en Train Express Régional

De plus, la gare de Rang-du-Fliers semble être davantage utilisée pour transports ferroviaires.

### *L'accessibilité aéroportuaire*

Deux aéroports civils se trouvent à proximité de Campigneulles-les-Petites. Il s'agit de :

- Aérodrome de Berck-sur-Mer disposant de deux pistes
- Aéroport « Le Touquet Côte d'Opale » disposant d'une piste et accueillant l'aviation d'affaire, la générale et de loisirs

### *L'accessibilité piétonne et par les voies de déplacements doux*

Campigneulles-les-Petites est relié à Montreuil par un chemin piéton. Ce dernier peut également être emprunté par les cyclistes mais pas par les rollers.

## ◇ Les trottoirs, sentes et chemins

Les trottoirs de Campigneulles-les-Petites sont dans l'ensemble de bonne qualité du point de vue du revêtement et de la largeur.

Cependant, il est à noter certaines discontinuités notamment :



- Dans la rue de Sorrus où le trottoir en enrobé se poursuit en cailloux puis en herbe (à droite de la photo). Ces irrégularités impliquent un changement de trottoir pour les personnes à mobilité réduite ou pour les parents en poussettes.



- Dans la rue de Berck dans laquelle la largeur du trottoir semble insuffisante pour des parents en poussettes. Cette rue possède par ailleurs un trafic important, ce qui ne favorise pas la sécurité des piétons.



- Dans la rue du Centre, l'absence de trottoir matérialisé et facilement identifiable est un handicap concernant l'entrée des véhicules dans la commune une meilleure identification des trottoirs participerait à la réduction de la vitesse des véhicules.

Campigneulles-les-Petites possède différents chemins et sentes piétonnes.

Un exemple de sente reliant la résidence des Mouchets à la Rue du Centre.

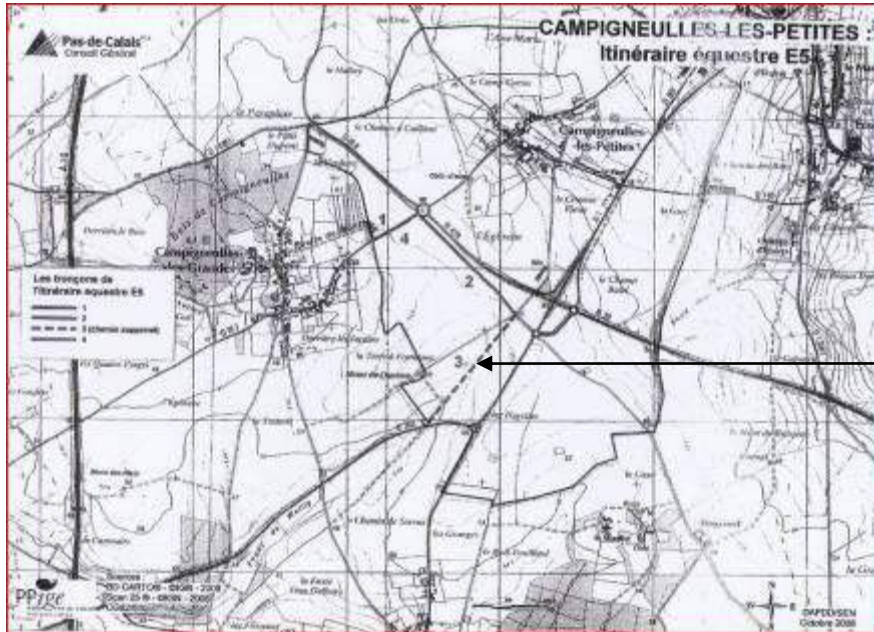
Ces chemins sont un moyen de relier les différentes zones bâties entre elles. Ils permettent de relier les zones résidentielles à pied.

Il faut par ailleurs ajouter que les résidences (du Ponthieu, du Moulin et des Mouchets) se distinguent du reste de la commune en intégrant systématiquement des trottoirs dans les rues.



## ◇ L'itinéraire équestre

Campigneulles-les-Petites est concernée par un tronçon d'itinéraire équestre au sud de la commune. Le tronçon n°3 n'existe plus et doit faire l'objet d'un itinéraire de remplacement. Toutefois, il semble que cet itinéraire puisse être maintenu en l'état sur le tronçon.



Tronçon n°3 manquant

## ◇ Le stationnement

L'offre de stationnement dans la commune est satisfaisante car l'ensemble des besoins est actuellement couvert. La place de la Mairie offre trois places de stationnement de largeur standard ainsi qu'une place adaptée pour les personnes à mobilité réduite.

Cependant, le stationnement peut parfois empiéter sur les trottoirs, nuisant ainsi au passage des piétons et plus particulièrement aux personnes à mobilité réduite. L'emprise de la voirie (incluant chaussée et trottoirs) sera donc un des enjeux du maintien de la qualité du cadre de vie à Campigneulles-les-Petites.



Rue de Sorrus

Exemple de stationnements gênants pour les piétons

## ◇ Les transports en commun

Les transports en commun présents sur Campigneulles-les-Petites sont les autocars de la société Voyage Dumont à Hesdin. Elle effectue des lignes régulières à :

- Berck-Montreuil sur Mer 6 fois par jour
- Montreuil sur Mer-Berck 7 fois par jour
- Hesdin-Berck 3 fois par jour
- Berck-Hesdin 1 fois par jour

## ◇ Synthèse des déplacements et de l'accessibilité

Déplacements / Accessibilité	
Etat existant	Potentiel / besoin
<p><b>Trame viaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Desserte locale qualitative et quantitative (7 routes départementales complétées par des voies communales et des chemins ruraux)</li> <li>■ La D317 et la D901 sont classées « routes à grande circulation »</li> </ul> <p><b>Accessibilité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ L'Autoroute A16 est à 5 km</li> <li>■ Les liaisons est/ouest sont plus difficiles que les liaisons nord/sud</li> <li>■ Le train est accessible à Montreuil et à Rang-du-Fliers</li> <li>■ 1 aérodrome (Berck) et 1 aéroport (Le Touquet) se trouvent proches de Campigneulles-les-Petites</li> <li>■ Peu de chemins piétons sont présents sur la commune (excepté celui le long de la D317)</li> <li>■ Certains trottoirs ne sont pas accessibles aux personnes à mobilité réduite (présence d'herbe, largeur insuffisante)</li> <li>■ L'offre en stationnements est satisfaisant malgré certains « stationnements sauvages » gênants les piétons</li> <li>■ Une société de transport offre un service de transport en commun</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ La sécurité des usagers doit être améliorée.</li> <li>■ Les effets nuisibles des axes à fortes circulation doivent être atténués.</li> <li>■ Les déplacements doux (piétons, vélos...) auront à se développer entre les différents pôles de la commune.</li> <li>■ L'accessibilité des personnes à mobilité réduite est à améliorer pour garantir leur sécurité.</li> <li>■ Le stationnement doit être intégré aux futures zones urbaines en quantité suffisante pour le présent et l'avenir.</li> </ul>

## 8- Les risques majeurs et les nuisances répertoriés

Un risque majeur est exposé selon trois familles :

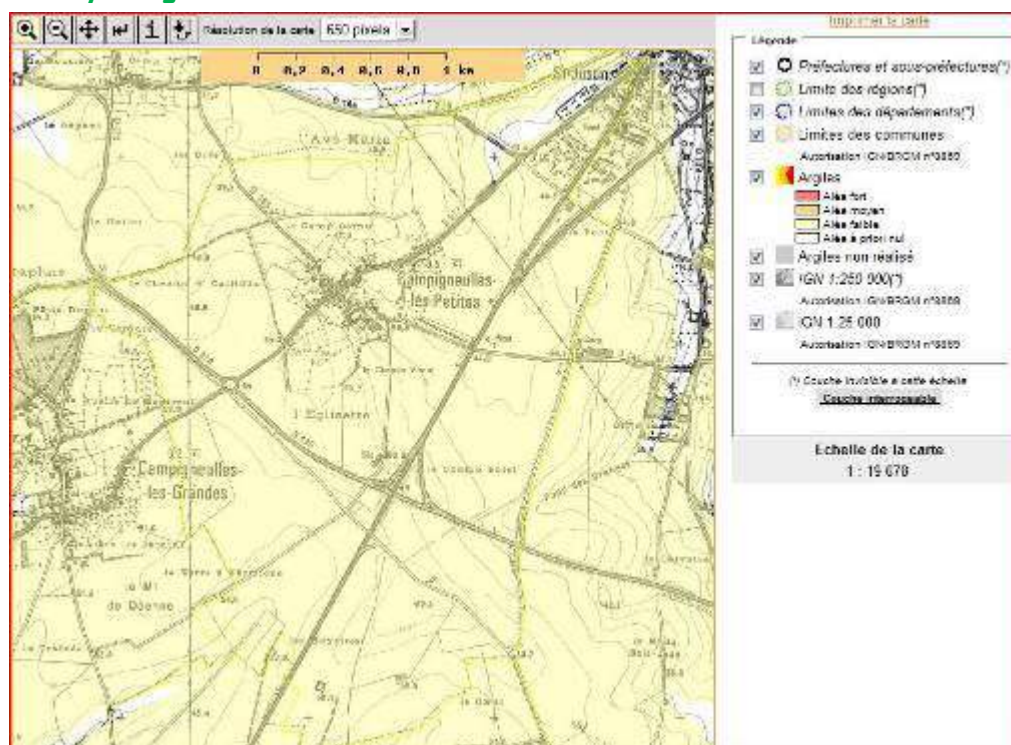
- Le risque naturel : inondations, avalanche, etc.
- Le risque technologique regroupe les risques industriels, nucléaires, biologique.
- Les risques liés aux transports collectifs ou liés aux matières dangereuses.

### ◇ **Les risques naturels**

#### *Effondrement du sol*

Il n'est pas répertorié sur la commune de Campigneulles-les-Petites de zone d'effondrement du sol selon le BRGM. Toutefois, la commune a déjà subi des trous de marne dû à la nature karstique des sols. En effet, l'eau de pluie généralement acide pénètre dans les fractures de la roche et la dissout petit à petit, donnant lieu à ce que l'on nomme le karst : c'est une morphologie particulière qui résulte de la dissolution du calcaire et donne lieu à des formes comme le lapiez en surface, les dolines et les avens, ou encore les conduits ou galeries karstiques. Ces conduits ou galeries peuvent être à l'origine d'effondrements naturels du sol. Les effondrements ont été localisés rue de Berck, Place de la Mairie et Champ Batel mais peuvent se produire sur l'ensemble du territoire communal.

#### *Le risque argile*



La commune possède un aléa retrait gonflement des argiles faible.

### *Les inondations par remontée de nappe*

Sur le territoire communal la sensibilité à une remontée de nappe est considéré comme très faible.

Inondation



Il existe cependant une zone d'inondation à la limite communale avec Sorrus.

L'origine de cette zone peut être :

- Des ruissellements consécutifs à de fortes pluies, à la topographie des terrains...
- Par débordement lié à la déficience ou l'insuffisance du réseau
- Par remontée de nappe phréatique ou résurgence de source.

### *Les mouvements de terrain*

Selon les sources du BRGM, aucun mouvement de terrain n'est déclaré sur le territoire de Campigneulles-les-Petites. Cependant, la commune de Campigneulles-les-Petites a eu deux arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle.

Un arrêté pour des coulées de boues et inondations a été inscrit au Journal Officiel le 15/01/1994. Le phénomène a débuté le 19/12/1993 et s'est arrêté le 02/01/1994.

L'autre arrêté concerne des inondations, coulées de boues et mouvement de terrain, il a été inscrit au Journal Officiel le 30/12/1999. Le phénomène a commencé le 25/12/1999 et s'est fini le 29/12/1999.

### *L'aléa sismique*

La commune est concernée par un aléa sismique de niveau très faible.

### *Les arrêtés de catastrophes naturelles*

Risque	Date	Remarques
Inondations, coulées de boue	19/12/1993 au 02/01/1994	
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999 au 29/12/1999	Correspond à la tempête de l'hiver 1999

## ◇ Les risques technologiques

### *Le transport de marchandises dangereuses*

Une matière dangereuse est une substance qui, par ses propriétés physiques ou chimiques, ou bien par la nature des réactions qu'elle est susceptible de mettre en œuvre, peut présenter un danger grave pour l'homme, les biens ou l'environnement.

Les nombreux produits dangereux transportés sont inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs, radioactifs. A la différence des accidents industriels, les accidents de transports de matières dangereuses peuvent survenir partout : dans une commune, en plein centre ville, sur les axes routiers... En raison de l'ancienneté, de la diversité et du poids de ses activités économiques, le Nord Pas de Calais connaît une très forte activité de transport de marchandises et notamment de matières dangereuses. Toutes les communes du département sont concernées par ce risque.

### *Anciennes munitions de guerre*

La commune est concernée par le risque de présence d'anciennes munitions de guerre.

## ◇ L'accidentologie

Entre le 1<sup>er</sup> janvier 2002 et le 31 décembre 2006, trois accidents ont été répertoriés par les services de la Gendarmerie Nationale.

Les trois accidents se sont déroulés sur la D 917. Six blessés hospitalisés ont été recensés mais aucun décès.

## ◇ Les nuisances

### *Le bruit*

Campigneulles-les-Petites est concernée par des infrastructures routières faisant l'objet d'arrêtés préfectoraux de classement acoustique :

- D901 : Niveau 3 – largeur de 100m du PR 8+318 au PR 11+230
- D901 : Niveau 3 – largeur de 100m du PR0+000 au PR 0+994
- D939 : Niveau 3 – largeur de 100m du PR 100+000 au PR 100+819
- D918 : Niveau 4 – largeur de 30m du PR 1+273 au PR 2+100

La fixation des zones constructibles doit tenir compte de cette nuisance.

### *Les déchets*

La commune ne dispose pas d'une Installation de Stockage de Déchets Inertes sur son territoire.

L'intercommunalité a mis en place un service de déchèteries mobiles.

Par ailleurs, le département du Pas de Calais est doté d'un Plan d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés depuis le 26 juillet 2002 visant à prévenir et réduire la production et la nocivité des déchets, notamment en favorisant le recyclage.



#### **Le tri écologique des déchets**

La communauté de communes du Montreuillois pratique le tri écologique des déchets.

#### **Le tri du verre**

Les emballages en verre vidés de leur contenu sont à déposer dans une colonne d'apport volontaire insonorisée installée sur le territoire communal.

#### **Le tri des emballages**

Sont triés les emballages plastiques, en métal, les briques alimentaires, les papiers et les emballages en cartons. Ces déchets sont déposés dans un bac jaune. Ils sont ramassés le mardi matin.

#### **Les déchets du jardin**

Ils sont déposés dans la benne à déchets verts spécialement prévue à Campigneulles-les-Petites qui se situe au bout du chemin des Granges à proximité du silo.

#### **Les encombrants**

Ils sont ramassés quatre fois par an soit une fois par trimestre.

### *Les installations classées pour la protection de l'environnement*

#### ■ En matière agricole (ICPEa) :

Le territoire communal comporte une exploitation classée pour la protection de l'environnement selon la DDT Elle se situe Rue du Centre (vaches laitières et vaches allaitantes). Un périmètre de réciprocité de 100m est appliqué. Le périmètre n'est pas reporté au plan de zonage compte tenu du fait qu'il peut être amené à évoluer.

#### ■ En matière industrielle (ICPEi) :

Le territoire communal comporte six installations classées pour la protection de l'environnement. Elles se situent sur la RD 918 (Productions agropharmaceutiques), dans le parc d'activités (Découpe de viande), Route de Paris (Stockage de céréales, Station Service et Dépôt de liquides inflammables), Rue du Pizet (Peinture).

### *Les sites et sols pollués*

La commune n'est pas concernée par des sites ou des sols pollués.



## ◇ Synthèse des risques et nuisances

Risques / Nuisances	
Etat existant	Potentiel / besoin
<p>■ <b>Risques</b></p> <p>Aucun risque grave n'est à rapporter.</p> <p>■ <b>Bruit</b></p> <p>Les grands axes routiers sont concernés par une zone de bruit.</p> <p>■ <b>Déchets</b></p> <p>Aucune déchetterie n'est recensée.</p> <p>La commune pratique le tri-sélectif.</p> <p>■ <b>ICPEa et ICPEi</b></p> <p>2 installations agricoles sont déclarées.</p> <p>6 installations industrielles sont déclarées.</p> <p>■ <b>Transport d'électricité</b></p> <p>La commune est traversée par une ligne de transport électrique.</p>	<p>■ La commune doit néanmoins prêter attention à d'éventuels risques.</p> <p>■ Il est imposé un recul de 100m ou de 30m le long des axes concernés.</p> <p>■ La gestion des déchets doit être intégrée au projet communal.</p> <p>■ Un rayon de 100m est imposé autour des installations agricoles.</p>

## Partie 3 : Enjeux et justification des choix retenus

Campigneulles-les-Petites a réussi à maintenir un cadre de vie agréable, verdoyant et paisible tout au long de son urbanisation. Aujourd’hui, le territoire, fort d’une identité marquée par l’auréole bocagère, doit être au cœur des réflexions dans les choix communaux.

Le potentiel d’urbanisation de la commune ne doit donc pas dénaturer un héritage séculaire et un caractère rural apprécié des habitants.

Cette recherche d’équilibre entre dynamisme et spécificité prend la forme d’enjeux communaux.

Les enjeux sont la résultante du diagnostic et les prémices du projet d’aménagement et de développement durable.

### ◇ **Les enjeux au regard de l’état existant**

Le diagnostic est utilisé pour montrer les avantages, les inconvénients, le potentiel et les contraintes au regard d’un état existant.

Les orientations du projet communal s’appuient donc sur un constat partagé et sur des objectifs énumérés.

Trois tableaux de raisonnement permettent de comprendre les orientations choisies :

- Tableau 1 : Environnement et cadre de vie
- Tableau 2 : Démographie, socio-économie et équipements
- Tableau 3 : Déplacements, habitat et nuisances

*Environnement et cadre de vie*

*Démographie, socio-économie et équipements*

## Etat existant

## Enjeux

Population totale en augmentation  
 Vieillesse modérée de la population  
 Desserrement des ménages

Urbaniser en harmonie avec l'identité  
 Anticiper le vieillissement de la population  
 Diversifier l'offre de logement

Population active vieillissante  
 Taux de chômage en recul  
 Artisans, commerçants et agriculteurs moins représentés

Favoriser la vie active des jeunes  
 Maintenir la dynamique d'activité  
 Encourager maintien et développement des artisans, petits commerçants et agriculteurs

54% des entreprises de moins de 9 ans  
 73% des entreprises dans la Zone du Moulin  
 Manque de structure de proximité (petit commerce)  
 85% des actifs exercent hors du village

Favoriser le maintien des activités  
 Anticiper le développement de la Zone d'activité  
 Encourager le travail proche du domicile

Niveau global des équipements publics satisfaisant  
 Manque d'espace de socialisation et de jeux  
 Aucun professionnel de santé  
 Aucun accueil de la petite enfance  
 Aucune structure d'accueil pour personnes âgées

Créer une aire de jeux socialisante  
 Développer des services de proximité (santé, petite enfance, personnes âgées) pour maintenir la population dans le village.

*Déplacements, habitat, risques et nuisances*

## Etat existant

## Enjeux

D 317 et D 901 classées à grande circulation

Peu de chemins piétons

Problème d'accessibilité des personnes à mobilité réduite

Certains stationnements sauvages et gênants

Urbaniser en tenant compte des contraintes

Développer des sentes piétonnes

Ouvrir l'espace public à tous

Canaliser et organiser les stationnements

224 logements

95% de résidences principales

73% de propriétaires

Majorité des logements après 1975

61% d'habitants installés depuis plus de 10 ans

Conserver un rythme de construction viable

Maintenir la population

Offrir des possibilités locatives

Ne pas altérer la morphologie urbaine par une densification en îlots non adaptée

Aucun risque grave

Certains axes routiers concernés par le bruit

Aucune déchetterie

2 ICPE agricoles et 6 ICPE industrielles

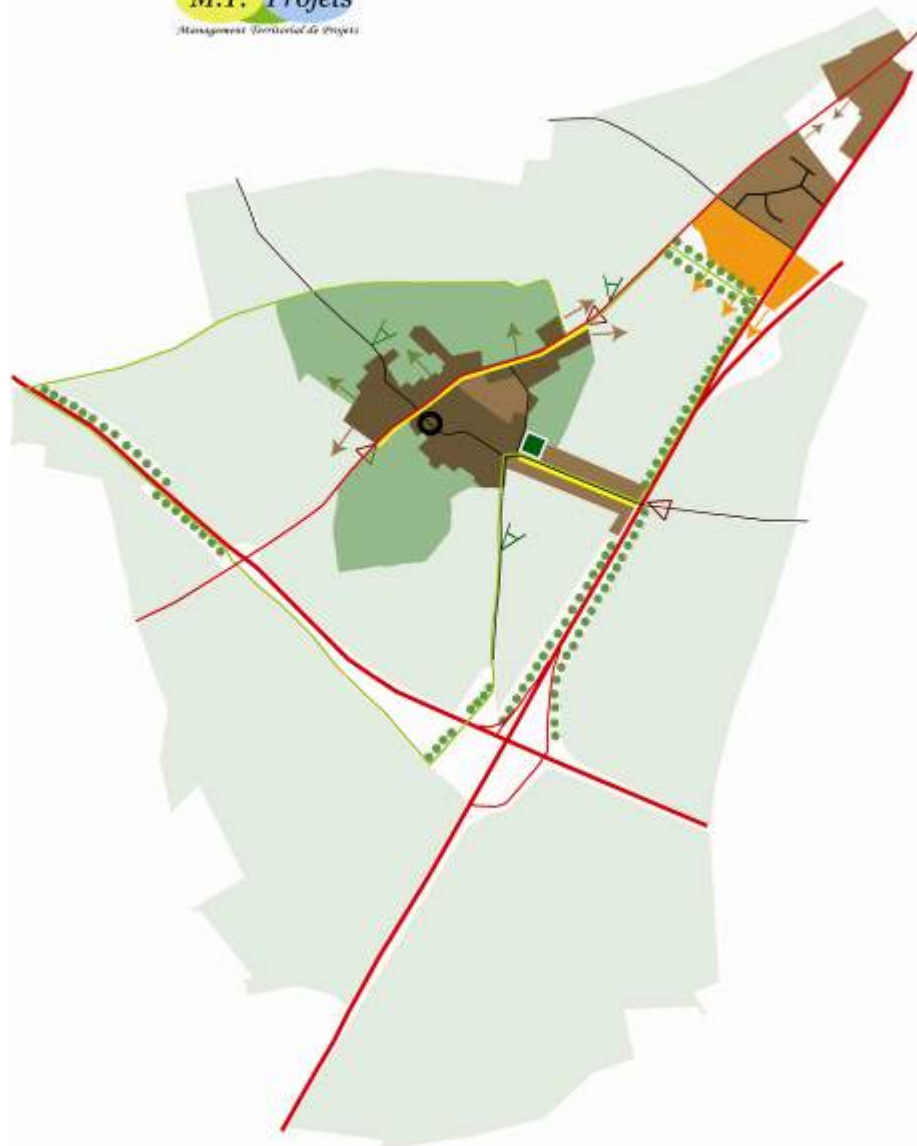
Maintenir une vigilance sur les risques

Eviter l'habitat le long des axes bruyants

Gérer les déchets

Respecter la réciprocité vis-à-vis des ICPE

◇ Carte des enjeux communaux



**Légende:**

1/ Etat des lieux de l'existant	2/ Projets communaux
Centre bourg	Extension possible du bâti
Lotissements	Extension possible de la ZA du Moulin
ZA du Moulin	Boisements des délaissés
Auréole bocagère	Création d'un espace de socialisation et de jeux
Champ de culture	Aménagement des entrées de villes
Centre de polarité	Préservation des cônes de vue
Route classée à grande circulation	Sécurisation de l'espace public
Autres routes	Création d'un chemin piétonnier



Document de travail provisoire  
 Elaboration du projet communal  
 Commune de Campigneulles les Petites  
 Source: M.T. Projets - Janvier 2009

## ◇ **Exposé des motifs des principaux changements apportés**

### *Les nouvelles zones constructibles habitat et activité*

Le POS de Campigneulles-les-Petites devait être modifié pour ouvrir des zones à l'urbanisation (zones 50NA). La commune a dès lors décidé de procéder à une révision générale de son document d'urbanisme afin de prévoir un développement sur les 15 prochaines années et donc trouver de nouveaux terrains constructibles.

Par ailleurs, la zone d'activité du Moulin ne permet plus d'accueillir de nouvelles entreprises. Une extension de la zone devait donc être prévue en concertation avec la communauté de communes du Montreuillois.

### *Une réglementation à moderniser*

Le règlement du POS de Campigneulles-les-Petites n'est plus à jour des nouveautés législatives et techniques. Il a donc été nécessaire de renouveler plusieurs règles, notamment sur les techniques durables et le traitement des espaces libres afin de permettre une gestion du territoire cohérente avec les attentes actuelles.

### *Un bilan qualitatif et prospectif du territoire*

Connaître le potentiel de son territoire est important pour mieux le gérer. C'est pourquoi il a été défini des enjeux qualitatifs permettant à la commune d'obtenir des pistes d'action pour l'avenir. Ces pistes concernent plus particulièrement le traitement de l'espace public et la requalification des anciens axes structurants, notamment la Rue du Centre (D317), anciennement classée route à grande circulation.

L'identité de la commune doit être mise en avant par un traitement spécifique des espaces publics. Toutefois, ce traitement n'est pas à approfondir dans le cadre du présent PLU et devra faire l'objet d'études opérationnelles complémentaires.

Enfin, entrent dans ce cadre les loisirs et espaces de socialisation que la commune souhaite développer. Ceux-ci ont été intégrés dans les documents « Orientation d'aménagement ».

## ◇ Documents soumis à concertation et bilan de la concertation

### *Les affiches d'information*

Dans le cadre de la concertation préalable issue de l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme, il a été décidé de créer des supports d'information propres au PLU. Quatre supports ont été réalisés :

**1/ Affiche de présentation du Plan Local d'Urbanisme**, permettant aux habitants de se familiariser avec les nouveaux intitulés. L'affiche est restée plus de 2 mois sur les panneaux d'information de la mairie.

**2/ Affiche de présentation des principaux résultats du diagnostic**, classés par thèmes. Cette affiche a permis aux habitants d'obtenir un état des lieux mis à jour de leur commune et de découvrir certains aspects méconnus du territoire communal. L'affiche est restée plus de 2 mois sur les panneaux d'information de la mairie.

**3/ Affiche de présentation du PADD** avec la carte du projet et les choix communaux. Cette affiche a permis aux habitants de prendre connaissance des projets de la commune. Elle est restée 2 mois sur les panneaux d'information de la mairie.

**4/ Affiche de présentation du zonage et du règlement**, avec le plan de zonage communal et les dispositions phares du règlement. L'avantage de cette affiche est de montrer le lien entre le projet communal et la réalité sur le plan de zonage et les règles à venir. Cette affiche est restée 2 mois sur les panneaux d'information de la mairie.

### *La réunion publique*

Deux réunions publiques ont été organisées afin de recueillir l'avis de la population.

Lors de chaque réunion, une présentation en diaporama a été effectuée, permettant aux habitants de mieux se rendre compte de l'exposé.

Afin que ceux-ci comprennent les tenants et aboutissants du projet communal, la première réunion a débuté sur un rappel thématique des grandes conclusions du diagnostic et leurs liens avec les principaux enjeux dégagés lors des diverses réunions de travail. Le projet a ensuite été expliqué au public (PADD et Orientations d'Aménagement).

Par ailleurs, plusieurs exemplaires du projet d'aménagement et de développement durable et des projets de zones constructibles ont circulé dans les rangs du public afin qu'il se familiarise avec les nouvelles pièces du Plan Local d'Urbanisme.

La deuxième réunion publique avait pour objectif de montrer à la population les changements apportés au projet communal suite aux multiples réunions avec les personnes publiques associées et notamment la suppression d'une zone de projet (Courtil Marchand de 1ha70), l'agrandissement de la zone Saint Justin sur l'ensemble de la pâture agricole (passage de 1ha constructible à 2ha44) et la diminution de la superficie constructible de la zone Sorrus-Berck (qui est passée de 5ha30 à 4ha).

Au total, ce sont environ 1ha50 qui ont été supprimés du projet communal.

Les principales questions ont porté sur les raisons de l'urbanisation complète de la zone Saint Justin, notamment par les riverains craignant un apport massif de population.

La réponse apportée a été le souhait par la commune de tirer profit d'une zone très proche de Montreuil et donc fortement prisée. Une nuance a été apportée puisque la zone a été phasée dans son développement, 1ha42 étant classée en zone 2AU (COS de 0), nécessitant une modification du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation.

Les habitants sont venus assez nombreux à chaque fois, démontrant leur intérêt dans l'avenir du village. Aucune remise en cause de la globalité du projet n'a été formulée lors de ces réunions publiques.

## ◇ Explication des choix retenus pour le PADD

Le PADD, défini à l'article L. 123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, est une pierre angulaire dans l'affirmation du devenir du territoire. Synthèse des ambitions politiques, des besoins sociaux et des aspects techniques et durables, le projet communal s'articule autour du développement durable.

Les enjeux déterminés en croisant le regard des élus sur leur territoire et les observations du diagnostic aboutissent à la détermination de choix ci-dessous explicités.

En l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale approuvé et de Programme Local de l'Habitat, sont ici présentées les orientations générales du PADD au regard des principes généraux de l'urbanisme posés par l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

### *Hypothèses théoriques de définition du projet*

- Prévoir l'extension de la zone d'activités
- Conforter la dynamique démographique (+175 habitants environ dans les 15 prochaines années)
- Créer des espaces de jeux et de loisirs

### **Les nouvelles zones urbanisables ont donc été choisies en fonction de :**

- Leur localisation par rapport au tissu urbain existant (*cohérence et présence des réseaux*)
- Leur situation par rapport aux zones naturelles (*hors des espaces naturels ou inondables*)
- La qualité des sols (*absence de risque reconnu comme tel*)
- Des ambitions communales

### *Recensement des terrains résiduels dans l'espace urbain*

- Rue de Sorrus (sur le côté droit en allant vers Sorrus) : 4800 m<sup>2</sup>
- Entre la mairie et le lotissement des Mouchets : 1250 m<sup>2</sup>
- Entre le lotissement du Moulin et la zone artisanale : 3908 m<sup>2</sup>

Le potentiel théorique d'urbanisation est de 8 à 9 parcelles. Toutefois, les parcelles, déjà bornées au cadastre, du lotissement du Moulin ne sont pas disponibles sur le marché foncier. Le propriétaire actuel ne souhaite pas les vendre. Le potentiel d'urbanisation est donc de 4 à 5 parcelles sur les espaces urbains résiduels.

Les besoins en logements pour maintenir la population à son niveau de 2007

### **Renouvellement du parc de logement**

Le renouvellement du parc de logement tient au changement de destination des logements (démolition, abandon ou affectation à un autre usage (commerces, bureaux...)).

A l'inverse, des locaux autres que logement sont transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements ou des logements agrandis par la fusion de plusieurs logements.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire et la variation du parc total de logements durant la même période.

Ainsi, entre 1999 et 2007, on observe ce phénomène :

	<b>Renouvellement du parc immobilier</b>	
	Nombre permis construire (construction à usage d'habitation) entre 1999 et 2007	Parc logements supplémentaires selon l'INSEE entre 1999 et 2007
Données brutes	<b>45</b>	41
Valeur absolue	4	

On observe une différence de 4 logements entre les permis de construire et les données INSEE. Ces 4 logements de différence ont donc été abandonnés, détruits ou affectés à un usage différent entre 1999 et 2007. Le phénomène de renouvellement a donc été négatif et a entraîné une consommation du parc de 1999 de l'ordre de 0,46% (soit 0,07%/an).

Dans les années à venir, nous pouvons émettre l'hypothèse que le taux de renouvellement du parc de logement sera à la baisse (0.3%), soit la consommation de **3 logements supplémentaires** à un autre usage ou démoli ou abandonné :

<b>Taux renouvellement du parc immobilier</b>		
	Nombre de logements consommés par le renouvellement du parc entre 1999 et 2007	Parc total 2007
Données brutes	4	222
Taux renouvellement (en %)	0,26	
<b>Estimation du nombre de logements abandonnés ou réaffectés entre 2010 et 2025</b>	<b>3</b>	

**Le desserrement des ménages**

<b>Desserrement des ménages</b>			
	Population 1999	Nombre de résidences principales en 1999	Nombre de personne par ménage en 2007
Données brutes	<b>517</b>	<b>181</b>	<b>2,64</b>
Valeur absolue	15		

On observe que pour loger les 517 habitants de 1999 et 2007, 15 résidences principales supplémentaires auraient été nécessaires. Concrètement, le nombre de personne par ménage ne cesse de diminuer, impliquant une consommation de logement pour maintenir la population à son niveau de 1999.

Ainsi, nous pouvons émettre deux hypothèses pour les années à venir :

**Hypothèse 1** : le nombre de personne par ménage est stable, à 2.6 personnes par ménage.

**Hypothèse 2** : le nombre de personne par ménage diminue encore, à 2.4 personnes par ménage.

Au vu de ces hypothèses, les besoins en logements pour maintenir la population à son niveau de 2007 varient de la façon suivante :

<b>Desserrement des ménages</b>		
	Taux occupation	Nombre de résidence principale nécessaire entre 2007 et 2025 pour maintenir la population à son niveau de 2007
Hypothèse 1 :	<b>2,60</b>	<b>4</b>
Hypothèse 2 :	<b>2,40</b>	<b>23</b>

Ainsi, il serait nécessaire de construire au **minimum 4 nouvelles résidences principales** entre 2007 et 2025 pour maintenir la population à son niveau de 2007 (hypothèse 1) et 23 nouvelles résidences principales entre 2007 et 2025 si le desserrement est plus prononcé (2.4 personnes par ménage, hypothèse 2).

**Variation des résidences secondaires**

Il n'est pas prévu une augmentation des résidences secondaires entre 2010 et 2025.

**Variation des logements vacants**

Les logements vacants sont nécessaires pour assurer un flux d'habitants hors nouvelles constructions. Un taux de 5% est un taux acceptable pour une commune. Or Campigneulles les Petites possède un taux de 2.8% en 2007.

Ainsi, en fonction des hypothèses énoncées ci-dessus, le parc de logement de Campigneulles les Petites aura augmenté au minimum de 4 résidences principales en 2025 (hypothèse 1) et de 22 résidences principales en 2025 selon l'hypothèse 2.

<b>Variation des logements vacants</b>		
	Hypothèse 1 : 2.6 personne par ménage	Hypothèse 2 : 2.4 personne par ménage
Parc total sans logements vacants en 2025	234	253
% prévisionnel de logements vacants (2.7% en 2007)	<b>3</b>	<b>3</b>
Nombre logements vacants en 2025	7	8
<b>Augmentation nombre de logements vacants</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

Le parc de logements vacants pourrait donc augmenter de 1 à 2 logements en 2025.

**Récapitulatif des besoins en logements pour maintenir la population à son niveau de 2007**

<b>Récapitulatif : Nombre de constructions pour maintenir la population à son niveau de 2007</b>		
	Hypothèse 1 : 2.6 personnes par ménage	Hypothèse 2 : 2.4 personnes par ménage
Renouvellement	3	3
Desserrement	4	22
Résidences secondaires	0	0
Logements vacants	1	2
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	<b>28</b>
Nombre permis construire entre 2007 et 2010	<b>2</b>	
<b>Besoins réels en logements pour maintien population</b>	<b>6</b>	<b>26</b>

**Au regard des constructions réalisées entre 2007 et 2010 (2 nouvelles constructions), il serait nécessaire, pour maintenir la population à son niveau de 2007, de construire :**

- **Hypothèse 1 à 2.6 personne par ménage : 6 nouvelles résidences principales**
- **Hypothèse 2 à 2.4 personne par ménage : 26 nouvelles résidences principales**

### *Les besoins en logements au vu de la volonté communale d'augmentation démographique*

Partant de l'objectif communal d'accueillir environ 175 personnes dans les quinze prochaines années et de développer des possibilités locatives, le calcul du besoin en logement est effectué comme suit :

	Hypothèse théorique de maintien de la population	Volonté communale
		<b>175</b>
Taux de variation annuelle moyen	0,00%	1,75%
Population en 2025	587	762
Prise en compte du besoin en logements pour maintenir la population au niveau de 2007	<i>Entre 6 et 26 logements pour maintenir la population.</i>	
Besoin en logements d'ici 2025	Hypothèse 1 (2.6p/ménage) : 6	Hypothèse 1 (2.6p/ménage) : 74
	Hypothèse 2 (2.4p/ménage) : 26	Hypothèse 2 (2.4p/ménage) : 99
Besoin en foncier	Hypothèse 1 en hectares : 0,6	Hypothèse 1 en hectares : 6.63
	Hypothèse 2 en hectares : 2,3	Hypothèse 2 en hectares : 8.88

En comptant environ 175 habitants supplémentaires dans les pavillons et en reprenant les deux hypothèses de desserrement des ménages, nous arrivons aux besoins exprimés dans le tableau ci-dessus, soit :

- Hypothèse 1 (2.6 personne par ménage) : 74 nouvelles résidences principales (y compris les 6 nouvelles résidences principales nécessaires au maintien de la population à son niveau de 2007)
- Hypothèse 2 (2.4 personne par ménage) : 99 nouvelles résidences principales (y compris les 26 nouvelles résidences principales nécessaires au maintien de la population à son niveau de 2007)

Pour des terrains moyens de 750m<sup>2</sup> VRD non compris, il serait théoriquement nécessaire de **dégager, VRD compris, entre 6Ha63 et 8ha88 de zones constructibles (la moyenne étant 7ha76).**

Or, le POS n'offre que 2Ha37 d'urbanisation réellement possible. Pour atteindre les objectifs communaux, il serait théoriquement nécessaire de **dégager 5ha39 à l'urbanisation,** en plus des 2ha37 déjà possibles.

#### **→ Le projet comporte :**

6ha39 de zones constructibles à usage d'habitation en 1AUh et 1ha42 en 2AU de réserve foncière à Saint Justin (COS de zéro), soit **un total de 7ha81** de zones constructibles.

Parmi ces 7ha81, 2ha37 étaient déjà constructibles avant le POS. **Les nouveaux terrains représentent donc 5ha44, correspondant de façon très proche aux 5ha39 cités ci-dessus.**

Le nombre d'habitations prévu par le projet est compris entre 73 et 80.

### *Les objectifs communaux en matière de zones d'activités*

La commune souhaite anticiper une éventuelle extension de la zone d'activité. Au vu du succès de l'actuelle zone, il est apparu judicieux de prévoir et d'être réactif aux opportunités.

Cependant, la volonté communale n'est pas de développer outre mesure la zone d'activités du Moulin. C'est pourquoi, il a été prévu de réserver **3Ha** à son éventuelle extension (soit moins de 50% de la zone actuelle).

Cette extension ne sera rendue possible qu'à travers un projet global d'aménagement comprenant une insertion paysagère forte à proximité des Remparts de Montreuil et de la plaine agricole et la création ou le maintien du chemin piéton du projet communal.

#### → *Le projet comporte :*

3ha07 d'extension possible de la zone d'activités

### *Les besoins communaux en matière d'équipements*

Si la croissance démographique est assurée selon la volonté communale, il serait théoriquement nécessaire d'augmenter :

- Le nombre d'aire de jeux (au minimum une aire de jeux) : projet intégré aux zones constructibles
- Le nombre de places dans le cimetière (environ 50 places supplémentaires) dont augmentation du cimetière de la commune par un emplacement réservé

Certains équipements publics sont inexistantes (ou en nombre insuffisant) à Campigneulles ou dans la Communauté de Communes du Montreuillois. C'est pourquoi la commune souhaite anticiper d'éventuel projet en réservant une zone urbanisable dans le centre bourg pour un équipement d'intérêt général. Cette zone doit être au calme et dans un cadre de verdure.

Les besoins en foncier sont faibles compte tenu du projet souhaité.

#### → *Le projet comporte :*

- 5 000m<sup>2</sup> au cœur du centre bourg
- Emplacement réservé pour le cimetière de la commune
- Aire de jeux dans une zone de projet
- Espace de socialisation dans une zone de projet

## ◇ Justification des choix retenus dans le PADD

### *Harmoniser*

#### ■ Conforter l'auréole bocagère

Cet espace a été identifié comme étant une part entière de l'identité locale. Il est en effet possible de remarquer des traces d'auréole bocagère dans les villages alentours. Toutefois, cette trame végétale a été plus ou moins rongée et est actuellement en danger de disparition si les choix d'urbanisme ne sont pas restrictifs.

Le projet communal tient compte de cette nécessité et maintient l'auréole bocagère inconstructible. Par ailleurs, aucune zone comprise dans l'auréole bocagère qui n'aurait pas été classée constructible dans le POS n'est retenue pour l'ouverture à l'urbanisation.

Enfin, les prairies participent à l'harmonie villageoise et renforce l'ambiance bucolique, en sus de l'importance écologique que les haies jouent pour la faune et la flore.

#### ■ Socialiser des espaces de détente et de jeux

La commune souffre d'un manque flagrant d'espace de socialisation, tant pour les enfants que pour les adultes. Le seul espace actuellement mis à disposition se situe au cœur du village où seuls un panier de basket et un terrain de pétanque font office de jeux.

Suite à la croissance démographique, les besoins se sont accentués, notamment pour les familles.

La commune souhaite donc aménager un vaste espace de jeux, de détente où les parents comme les enfants pourront s'épanouir et se rencontrer (zone 1AUh « Mouchets-Pizet » et une autre zone à Saint Justin).

#### ■ Limiter les atteintes aux espaces agricoles

La plaine agricole est la principale occupation du sol à Campigneulles-les-Petites. Toutefois, les habitations traditionnelles, les paysages et surtout les activités encore existantes font partie intégrante du passé et de l'avenir de la commune.

Les atteintes à l'espace agricole ont été limitées en fonction des orientations souhaitées par la commune, de la pertinence de l'atteinte et l'optimisation de l'espace dégagé pour éviter l'étalement urbain injustifié.

Les projets d'urbanisation s'inscrivent dans un développement en épaisseur de l'urbanisation actuelle et permettent de conserver des surfaces agricoles utiles exploitables.

Par ailleurs, un chemin d'exploitation agricole a été prévu dans l'orientation d'aménagement « Mouchets-Pizet » afin de permettre le passage d'engins agricoles dans les parcelles du « Courtil Lormeau ».

### ■ Développer des parcours doux cohérents

Plusieurs cônes de vue ont été identifiés comme particulièrement intéressants dans l'état initial de l'environnement. Plusieurs chemins peuvent en outre se prêter à des promenades tout autour de la commune.

C'est pourquoi il a été mis en avant que la signalisation d'un parcours piétons pourrait permettre de mettre en valeur le patrimoine, tant urbain que naturel, de la commune.

Par ailleurs, la liaison piétonne entre Montreuil et le centre-bourg : celle-ci sera intégrée dans le parcours piétons projeté.

## Habiter

### L'ouverture raisonnée de nouvelles zones constructibles à l'habitat diversifié

#### ■ La proximité de Montreuil comme base du projet d'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de Campigneulles-les-Petites est intimement liée à sa situation géographique. En effet, frontalière des limites communales de Montreuil, elle se situe dans son aire d'influence directe. Par ailleurs, il faut noter que **Montreuil, n'a lancé sa procédure d'élaboration de PLU que depuis très peu de temps. Auparavant, la commune n'était couverte par aucun document d'urbanisme.**

Dans un souci de **cohérence territoriale et d'économie des ressources**, notamment par des distances de déplacements réduits entre Campigneulles-les-Petites, il a été pris pour partie de favoriser l'urbanisation de cette dernière.

Les choix de la commune reflètent donc sa position géographique et sont le résultat de son dynamisme.

#### ■ La croissance démographique du bassin de vie

**Entre 1999 et 2007, la commune de Campigneulles-les-Petites a vu sa population augmenter de 14%, soit un rythme annuel de 1.60%, proche des prévisions du PLU à 1.75%.**

Par ailleurs, le territoire de vie de la commune possède également une forte attractivité, comme en témoigne la **croissance démographique enregistrée entre 1999 et 2007 dans deux communes limitrophes de Campigneulles-les-Petites :**

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Sorris : +29% (+ 135 habitants), soit un taux annuel moyen de 3.19%</b></li><li>- <b>Wailly-Beaucamp : +25% (+194 habitants), soit un taux annuel moyen de 2.81%</b></li></ul> |
|---|

D'autres communes de la communauté de communes ont également connu un fort taux de croissance démographique :

- Beutin : +36% (+ 133 habitants)
- Estréelles : +20% (+ 55 habitants)
- Nempont-Saint-Firmin : +20% (+33 habitants)

Si les prévisions des travaux préparatoires du SCOT prévoient une croissance démographique de 0.69%, identique à celle entre 1999 et 2007, dans l'intercommunalité montreuilloise d'ici 2025, il semble que ce chiffre soit à pondérer selon la position géographique de la commune.

<p><b>A ce titre, Campigneulles-les-Petites s'avère idéalement placé, notamment par rapport aux services montreuillois proches, aux commerces et à l'emploi présents sur le territoire communal, sans rappeler qu'aucune zone naturelle n'est présente sur le territoire communal ou à toute proximité.</b></p>
---

## ■ Les zones de projet

Les zones de projet ont été esquissées selon les souhaits de la commune de conforter le dynamisme démographique observé ces dernières années.

Deux zones ont été reprises du POS. Cette reprise n'est pas seulement formelle mais comporte un véritable engagement de la commune dans l'aménagement du cadre de vie communal :

- **Zone « Sorrus-Berck »** : cette zone constitue la principale extension urbaine de Campigneulles les Petites. Elle est créée en quart de cercle autour de l'espace bâti existant, permettant une densification de l'espace bâti et luttant contre l'étalement urbain le long des voies existantes. Cette zone a été choisie par une étude stratégique de localisation des possibles extensions urbaines et par souci de préserver l'auréole bocagère identifiée. Sa localisation permet en outre de réaménager deux entrées de village.

La trame viaire a été précisée dans l'orientation d'aménagement au plus juste pour desservir les constructions.

Le raccordement de la zone aux rues de Sorrus et de Berck permet à la zone de s'ouvrir sur l'espace public et rompt ainsi avec les lotissements en impasse.

L'extension de la zone est possible en direction de Sorrus grâce à un front bâti discontinu (une ouverture viaire est maintenue permettant l'extension de la zone à l'avenir).

Le chemin d'exploitation est déplacé afin de maintenir l'accès aux espaces agricoles.

Le nouveau front bâti rue de Sorrus est parallèle de part et d'autre. La zone s'étend ainsi sur « le Champ Cornu », permettant aux nouveaux habitants de profiter d'une vue agréable sur l'auréole bocagère et les remparts de Montreuil. Toutefois, le cône de vue général est préservé, permettant à tout un chacun de profiter de cette vue.

- **Zone « Mouchets-Pizet »** : cette zone est reprise du POS entièrement.

La commune possède peu d'espaces de socialisation. C'est pourquoi il a été retenu de créer une vaste aire de jeux (2000 m<sup>2</sup>). Des places de stationnement sont prévues pour éviter les désagréments du stationnement sauvage.

Par ailleurs, cette zone intègre une réflexion forte autour des activités existantes à proximité. Ainsi, une zone tampon autour de la ferronnerie est créée (zonage urbain), à la fois pour réduire le bruit et pour permettre une éventuelle extension. L'activité agricole est incorporée aux réflexions en créant un chemin d'accès (zonage agricole) aux champs situés en arrière du lotissement du Pizet (Courtil Lormeau).

Enfin, l'extension de la zone est prévue, de façon à ne pas compromettre une urbanisation continue à l'avenir.

Sa localisation permet de combler un espace creux au cœur du village.

- **Zone « Saint Justin »** : cette zone est actuellement une prairie agricole, rompant l'unité du front bâti le long de la D317 (Route de Berck, Rue de Montreuil). L'urbanisation d'ensemble permet à la commune de combler cet espace résiduel et y créer un espace de liaison entre la route de Berck et la rue de Paris.

L'urbanisation de la zone sera faite en deux temps afin de répartir les constructions dans le temps et dans l'ensemble du village. Ainsi, l'opération globale est détaillée dans l'orientation d'aménagement et offre la possibilité d'urbaniser le côté « Rue de Montreuil » en premier lieu ; le reste de la zone étant réservé à une urbanisation à moyen terme, permettant à la commune de prévoir maintenant les zones de son futur développement.

#### La recherche d'une harmonie des constructions avec le paysage local

Le projet communal est volontariste dans l'intégration des constructions dans leur environnement naturel et urbain. Les orientations d'aménagement esquissées font état de la recherche urbanistique et de la volonté de limiter les atteintes paysagères.

Par ailleurs, l'intégration des zones à urbaniser dans la trame urbaine a été choisie dans le but « d'épaissir » le tissu urbain dans le centre bourg et de poursuivre le linéaire urbain à Saint Justin.

#### L'ouverture des lotissements sur l'espace public

Les nouveaux lotissements seront en rupture avec le modèle inadapté de lotissement autocentré.

La zone « Sorrus-Berck » comportera ainsi deux ouvertures : une sur la rue de Sorrus et l'autre sur la route de Berck.

Les extensions urbaines dans la Rue du Centre (équipement ou maison sénior) ainsi qu'à Saint Justin formeront des fronts de rue bâtis ouverts sur l'espace public.

La zone d'urbanisation « Mouchets-Pizet » est la seule exception à ce principe compte tenu de l'insertion d'une aire de jeux en bordure de la rue du Pizet (séparé avec des stationnements). Toutefois, l'esquisse de l'orientation d'aménagement intègre la possible extension de la zone afin de la relier ultérieurement à une autre zone urbaine.

#### La recherche d'un urbanisme volontariste et durable

L'incitation à l'utilisation des ressources renouvelables répond à la préoccupation actuelle de préservation des énergies et des espaces.

L'urbanisme de demain se doit d'être respectueux de l'environnement en offrant la possibilité d'utiliser des panneaux solaires (photovoltaïque ou chauffage), de favoriser la récupération des eaux de pluie, de limiter le phénomène de ruissellement en favorisant les surfaces perméables...

Les orientations d'aménagement ont également été pensées en fonction des conditions climatiques, afin d'en tirer le meilleur profit.

Le règlement ne fait pas obstacle à l'utilisation des techniques d'énergies renouvelables et d'économie d'énergie.

## *Personnaliser*

### ■ Conforter la personnalité du centre-bourg

Le centre-bourg de la commune possède des espaces publics qualitatifs, notamment en termes de fleurissement et de surfaces enherbées. A ces espaces, s'ajoutent une identité rurale forte grâce à la présence de bâtiments anciens (corps de fermes, anciennes bâtisses, Eglise, Mairie...) et de prairies.

Si la prairie Rue des Mouchets doit disparaître compte tenu du projet d'urbanisation, celle présente Rue du Centre sera en partie préservée du fait de la réciprocité avec la ferme située à proximité.

Les nouvelles zones d'urbanisation devront maintenir ce cadre de vie de qualité en incluant une part importante de fleurissement, de gazon, d'arbres, afin d'une part de favoriser leur insertion dans le tissu urbain et d'autre part de participer au caractère identitaire du centre-bourg.

### ■ Sécuriser les entrées de village

Les entrées de village souffrent d'un manque de sécurité comme identifié dans l'état initial de l'environnement. Si la commune est actuellement en réflexion pour sécuriser certaines entrées de ville, notamment celles Rue de Berck (RD 317) et Rue du Pizet (RD 901), il faudra tirer profit de la création de la zone « Sorrus-Berck » pour requalifier l'entrée de village de la Rue de Sorrus (RD 147).

La sécurisation pourra passer par l'aménagement de dispositifs ralentisseurs ainsi que par un traitement qualitatif (fleurissement, trottoirs...) des entrées.

Celles-ci pourront dès lors constituer de véritables portes d'entrée dans l'espace urbain.

### ■ Requalifier les anciens axes routiers structurants en rues de village

L'histoire de la commune est intimement liée aux rôles qu'ont pu jouer les axes de transports structurants. La RD 317 était l'axe privilégié pour relier Montreuil à Berck-sur-Mer, alors que la RD 145/147 était un axe de liaison transversale entre les petites communes de la couronne de Montreuil.

De nos jours, la RD 317 ne joue plus le rôle d'axe structurant et n'est plus classée « Route à Grande Circulation » et la RD 145 est devenue la Rue du Pizet, bâtie de part et d'autre de l'emprise de la voie.

Il est donc fondamental de revoir le traitement de ces espaces afin de les faire correspondre avec leurs usages et les attentes que les riverains peuvent avoir vis-à-vis d'une rue de village (sécurité, calme, qualité du traitement minéral et végétal...)

## *Dynamiser*

### ④ Une extension à prévoir de la zone d'activités

La zone d'activités ne dispose plus de nouvelles parcelles disponibles. Bien que la commune voisine de Wailly Beaucamp désire réaliser une nouvelle zone d'activité d'intérêt communautaire, Campigneulles-les-Petites souhaite disposer d'un espace prévu au PLU pour une éventuelle extension de la zone d'activités du Moulin (Zone 1AUe). La surface prévue est moindre que la première phase et doit permettre à la commune d'asseoir son rôle moteur dans la vie économique montreuilloise.

En effet, la proximité de Montreuil est un avantage certain dont la commune peut tirer profit. Par ailleurs, l'existence d'une zone déjà entièrement réalisée est un avantage dans la perspective d'un pôle économique en périphérie de Montreuil. Il est donc tout à fait opportun de prévoir une extension de cette zone dès à présent.

### ④ La gestion des besoins et des moyens de développement de l'activité agricole

L'activité agricole est fortement ancrée dans l'histoire de la commune et tient une place importante dans l'économie locale. Par ailleurs, la pression foncière présente dans le Nord-Pas-de-Calais oblige la commune à prendre en compte les besoins des exploitants.

Les atteintes à l'espace agricole ont été calculées au plus juste sans dépasser le nécessaire au projet communal.

Par ailleurs, le projet d'extension du silo (zone As) a été intégré au plan local d'urbanisme et offre la possibilité de maintenir cette activité nécessaire aux exploitants locaux.

### ④ L'adéquation entre la croissance démographique et les équipements

**Zone Rue du Centre** : compte tenu du rayon de réciprocité de 100m applicable à l'exploitation agricole, la zone prévue au POS est grevée d'une partie importante d'espaces non urbanisables.

La commune a donc saisi l'opportunité de maintenir un espace prairial en cœur de village afin de maintenir son caractère rural. Par ailleurs, cet espace fait partie de l'auréole bocagère, ainsi préservée.

**Le souhait de la commune s'est donc dirigée vers une réserve foncière destiné à recevoir un équipement d'intérêt général non nuisible au voisinage (maison d'accueil pour personnes âgées, crèche, profession médicale...).**

En effet, il a semblé important de prévoir les besoins générés par la population actuelle et les habitants à venir.

Les besoins de la population seront de plus en plus croissants et il est apparu important de prendre en compte, au vu de l'état existant, les besoins particuliers de la population en incluant une réserve foncière permettant la création d'une structure d'intérêt général (profession médicale, structure d'accueil...) afin d'anticiper les attentes à venir des habitants actuels et à venir.

Cette zone se situe rue du centre et offre un cadre privilégié pour une activité ne comportant pas de nuisances (proximité d'une prairie, face à de nouvelles habitations, position centrale dans le bourg).

## ◇ Traduction réglementaire du PADD

Cette partie montre la manière dont le PADD est concrètement traduit dans le document graphique de zonage et dans le règlement écrit.

Les articles entre parenthèses se réfèrent à l'article de la zone en question.

### *Harmoniser*

<b>Orientation du PADD</b>	<b>Traduction graphique</b>	<b>Traduction dans le règlement écrit</b>
Conforter l'auréole bocagère	Zone A	Interdiction des constructions non liées à l'activité agricole (Art. 1 et 2)
Socialiser des espaces de détente et de jeux	Zones 1AUh	
Limiter les atteintes aux espaces agricoles, partie intégrante de l'histoire locale	Zone A Zone As	Réglementations spécifiques des zones A (type de bâtiment, implantation...)  Classement spécifique de la zone As pour les besoins des activités de silo
Développer des parcours doux cohérents		

*Habiter*

Orientation du PADD	Traduction graphique	Traduction dans le règlement écrit
L'ouverture raisonnée des nouvelles zones constructibles à l'habitat diversifié	Projet de requalification des entrées de village.	
La recherche d'une harmonie des constructions avec le paysage local	Les zones 1AUh s'intègrent dans le tissu urbain existant et étoffe le bourg.	La hauteur des constructions est limitée à 10m (Art. 10).  Les aspects extérieurs sont encadrés dans le souci de s'intégrer à l'existant ; les clôtures sont encadrées (Art. 11)  Des surfaces plantées sont prévues (Art. 13 ; 40%)
L'ouverture des lotissements sur l'espace public	Zones 1AUh en continuité avec le réseau viaire existant	Les largeurs de voirie prévues permettront de répondre au trafic généré par l'urbanisation prévue et celle à long terme. (Art. 3 ; 10m en double sens et 5m en sens unique).
La recherche d'un urbanisme volontariste pour les ressources renouvelables		Les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, chauffe-eau solaire...) et les toitures végétalisées sont autorisées (Art. 2 et 11).

**Personnaliser**

Orientation du PADD	Traduction graphique	Traduction dans le règlement écrit
Conforter la personnalité du centre-bourg	Zone UD et UDa	Le traitement de l'espace privé est encadré (Art. 11, 13)  Maintien de deux espaces « jardins » en poumons verts dans le centre bourg où seuls les abris de jardins et les bâtiments agricoles dont le siège est déjà en zone urbaine sont autorisés (Zone UDa).
Sécuriser les entrées de village	Zone 1AUh « Sorrus-Berck » permet de requalifier les deux entrées de village (en venant de Sorrus et de Berck).	Traitement des abords des voiries (Art. 3 et 13)
Requalifier les anciens axes routiers structurants en rues de village	Projet communal de requalifier les rues du Centre et du Pizet à moyen terme.	

**Dynamiser**

Orientation du PADD	Traduction graphique	Traduction dans le règlement écrit
Une extension à prévoir de la zone d'activités	Zone 1AUe	Autorisation des constructions à usage d'activité (Art. 1)
La gestion des besoins et des moyens de développement de l'activité agricole	Zone A et As	
L'adéquation entre la croissance démographique et les équipements	Réserve foncière de 5000 m <sup>2</sup> au cœur du village (zone UDi)	Autorisation des équipements (Art.2)

## ◇ La compatibilité du PADD avec les documents supracommunaux

### *Le respect des principes de l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme*

Selon l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (au même titre que le Schéma de Cohérence Territoriale et la Carte Communale) doit permettre d'assurer trois objectifs respectant l'article L. 110 du même code :

#### **Premier objectif : Equilibre entre développement et préservation**

*« L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable. »*

Le projet communal de Campigneulles-les-Petites est une action volontariste pour un développement urbain maîtrisé. Les surfaces des zones d'urbanisation répondent aux seuls besoins identifiés sans excès.

La consommation d'espaces naturels est limitée et ne concernent que des projets justifiés et calculés. Les mesures d'accompagnement de cette consommation doivent permettre de réguler les impacts sur l'environnement. Les protections des espaces paysagers sont maintenues et les espaces valorisants sont protégés (auréole bocagère).

Enfin, le développement durable est traduit dans ses trois dimensions, environnementales (préservation des ressources et encouragement à l'utilisation d'énergies et de ressources renouvelables), sociales (mixité sociale et désenclavement des lotissements) et économiques (prévision d'une extension de la zone d'activité).

#### **Deuxième objectif : Mixité sociale et fonctionnelle**

*« La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux. »*

Les choix du PADD font clairement ressortir la volonté communale d'assurer d'une part une certaine maîtrise des opérations futures d'aménagement et d'autre part, une meilleure cohérence de l'espace urbain : ouverture des lotissements sur l'espace public, renforcement des liaisons entre les différentes parties urbanisées.

**Troisième objectif : Utilisation raisonnée et préservation des ressources et des espaces**

*« Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »*

La gestion durable de la ville se traduit dans le PADD par la volonté :

- De préserver l'auréole bocagère
- D'encourager l'utilisation de ressources renouvelables (récupération des eaux de pluie, panneaux photovoltaïque, de puits canadiens...)
- La préservation du calme rural et de la qualité de vie par l'interdiction des activités nuisantes à proximité de l'habitat

### *Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau*

La PADD de Campigneulles-les-Petites est compatible avec les orientations du Schéma Directeur d'aménagement et de Gestion de l'Eau approuvé en 2009.

- L'infiltration à la parcelle est imposée (zones UD et 1AUh) et la lutte contre l'imperméabilité du sol est clairement affichée
- L'assainissement de Campigneulles-les-Petites est déjà organisé collectivement pour la grande majeure partie des rues, notamment à proximité des zones de projet
- Aucun rejet industriel n'est prévu
- Aucun captage n'est situé sur la commune
- Les étangs privés sont interdits pour éviter les nuisances dans la vallée et le mitage des espaces

En complément de ces documents avec lesquels le PLU doit être compatible, des prescriptions nationales ou communautaires intéressent le territoire de Campigneulles-les-Petites. Il s'agit des servitudes d'utilité publique (site classé...) dont la liste est précisée en annexe du PLU.

### *Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau de la Canche*

Le SAGE de la Vallée de la Canche a été approuvé le 3 octobre 2011.

La commune de Campigneulles les Petites ne possède pas de cours d'eau sur son territoire.

Concernant le 1<sup>er</sup> enjeu affiché du SAGE « **SAUVEGARDER ET PROTÉGER LA RESSOURCE EN EAU SOUTERRAINE** », la commune ne possède pas de zone de captage sur son territoire. Par ailleurs, son objectif de favoriser l'infiltration de l'eau à la parcelle doit participer au 1<sup>er</sup> enjeu du SAGE.

Ce choix de favoriser l'infiltration à la parcelle pour permettre une meilleure régénération de la ressource souterraine en eau rejoint un objectif de lutte contre l'imperméabilité du sol. Ces actions correspondent à l'enjeu n°3 du SAGE « **MAÎTRISER ET PRÉVENIR LES RISQUES À L'ÉCHELLE DES BASSINS VERSANTS RURAUX ET URBAINS** ».

La commune n'est pas concernée par les autres enjeux du SAGE qui sont :

- Enjeu 2 : **RECONQUÉRIR LA QUALITÉ DES EAUX SUPERFICIELLES ET DES MILIEUX AQUATIQUES**
- Enjeu 3 : **PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR L'ESTUAIRE ET LA ZONE LITTORALE**

### ◇ **Justification des orientations d'aménagement**

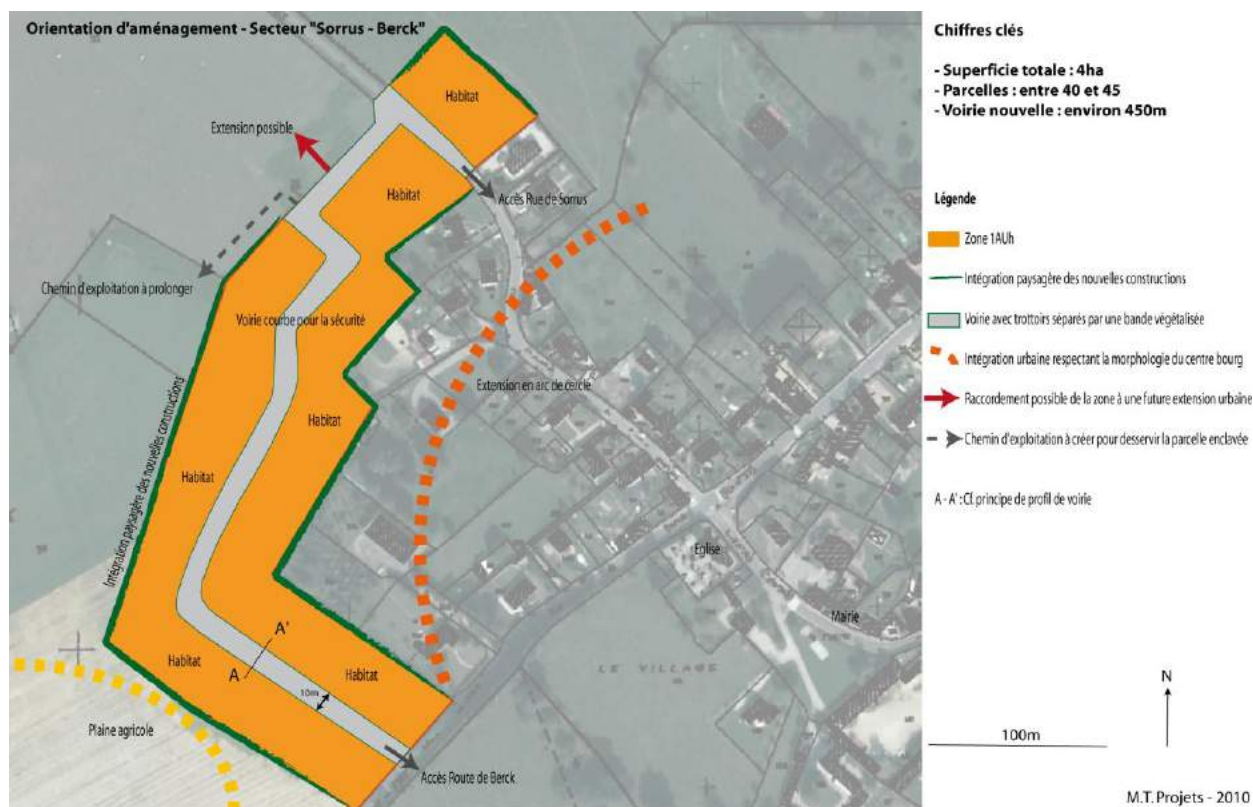
Les secteurs clés de la morphologie urbaine de la commune font l'objet d'orientations d'aménagement. La cohérence et les aspects qualitatifs ont été définis en fonction des choix du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les principes d'aménagement répondent aux objectifs posés par le projet communal concernant notamment la desserte et l'insertion des extensions urbaines dans le tissu existant. Ces principes d'aménagement sont présentés dans le document "Orientations d'aménagement".

Les enjeux propres à ces espaces sont de non seulement de participer au dynamisme communal mais aussi d'assurer un cadre de vie qualitatif en respectant les paysages urbains et naturels environnants.

Trois orientations d'aménagement sont définies sur le territoire :

### ■ La zone « Sorrus-Berck »



Le développement de la zone « Sorrus-Berck » a été choisie par rapport à la préservation de la morphologie urbaine (forme en  $\frac{1}{4}$  de cercle et épaissement du tissu urbain existant) et par l'absence d'auréole bocagère.

La volonté de créer une voirie urbanisable de part et d'autre impose une épaisseur de zone relativement importante et donc une superficie importante (4ha).

Cette zone supporte plus de la moitié des terrains constructibles de la commune et le dessin de voirie prévisionnelle permet une réalisation en tranche.

Par ailleurs, un espace viaire non urbanisé a été prévu pour l'urbanisation à long terme de la commune. La forme urbaine devra être maintenue pour les zones urbanisables à long terme.

La trame viaire prévue est relativement simple et permet de ne pas créer un « lotissement-labyrinthe ».

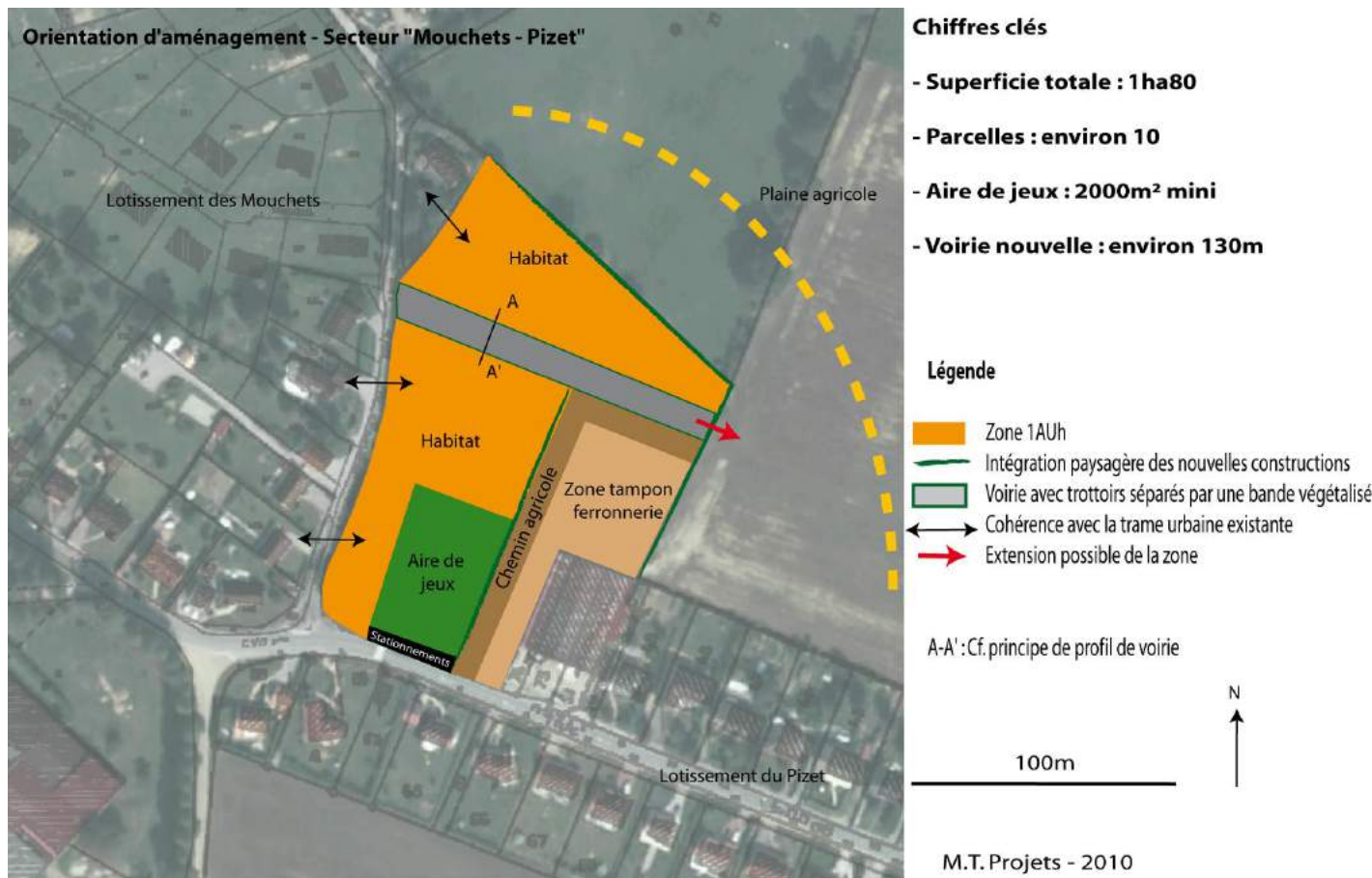
Un espace de socialisation a été prévu afin d'intégrer les nouveaux habitants dans un espace agréable à vivre.

Les vues paysagères sur les remparts de Montreuil (sur la route de Sorrus) ont été maintenues.

Un travail qualitatif sera mené sur les deux entrées de village, permettant une requalification d'espaces publics en même temps que la réalisation de la zone.

La zone doit permettre la construction de 40 à 45 parcelles, soit environ 100 nouveaux habitants.

■ Le zone « Mouchets-Pizet »



La zone « Mouchets-Pizet » est une zone déjà prévue au POS.

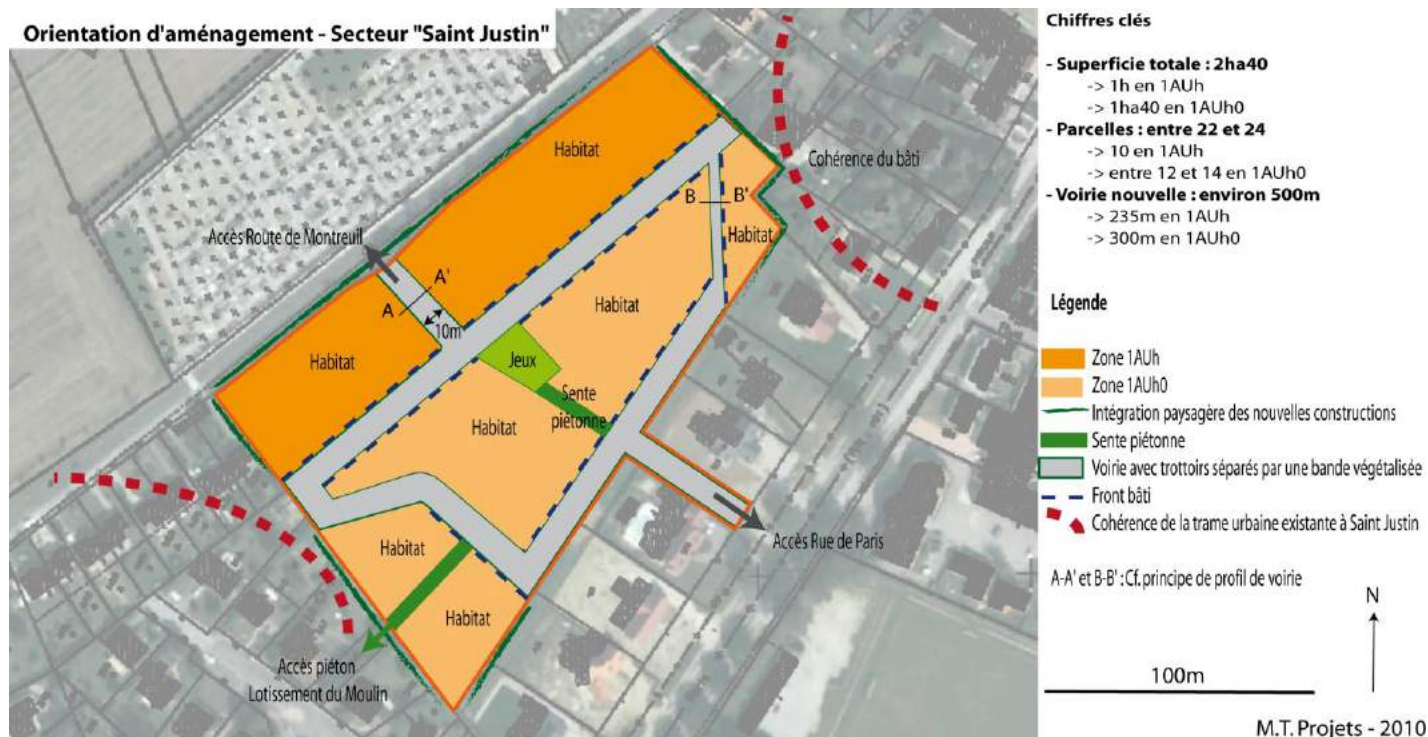
L'aménagement de la zone répond à la problématique globale de la commune, à savoir :

- Prévoir une superficie constructible pour accueillir de nouveaux habitants (environ 1ha)
- Prévoir une espace de jeux pour renforcer la socialisation des espaces publics (2000m<sup>2</sup>)
- Prévoir un espace de stationnement afin de ne pas gêner la circulation sur la Rue du Pizet (environ 10 places de stationnement + 2 places de personnes à mobilité réduite)
- Prévoir un espace tampon pour la ferronnerie (espace tampon acoustique et réserve en cas d'agrandissement sur 50m de profondeur par rapport à la Rue du Pizet et 10m de large)
- Prévoir le passage d'engins agricoles de 10m de large (zonage A)

Cette zone comporte donc de nombreuses réponses au projet communal.

Sa trame viaire sera simple et rectiligne, aménagée en place de retournement. Son prolongement sera possible en cas d'urbanisation future sur les parcelles agricoles contiguës.

■ La zone « Saint Justin »



La zone est actuellement un espace agricole de prairie rompant l'unité du front bâti entre le lotissement du Moulin et les constructions de Saint Justin.

Cet espace a déjà été urbanisé en partie sur le front de rue de la Rue de Paris par des parcelles de taille importante. Il a donc été prévu de créer un front bâti du côté opposé (route de Montreuil) dans un premier temps, permettant de maintenir un espace prairial dans les prochaines années. Cet espace a été classé 1AUh.

Afin de créer une urbanisation cohérente, il a prévu de classer le reste de la zone en 2AU (COS de zéro), de réserve d'urbanisation à long terme. Cette zone permettra de créer une liaison entre la route de Montreuil et la Rue de Paris.

Un accès piéton sera créé en interaction avec le lotissement du Moulin (pas de liaison viaire possible).

Un espace de socialisation en diamant sera aménagé au cœur de la zone, permettant aux habitants de disposer d'un cadre de vie agréable.

La réalisation de cette zone permettra de clore l'urbanisation entre Saint Justin et Montreuil à proximité des commerces. En effet, la zone d'activité et commerciale est proche, permettant aux habitants de disposer de terrains attractifs aux portes de Montreuil.

## **Partie 4 : Evaluation des incidences des orientations sur l'environnement**

La présentation ci-dessous en « tableau » permet une lecture rapide et transversale des impacts du plan local d'urbanisme sur l'environnement.

### **◇ La zone Natura 2000**

Pour une présentation détaillée des zones en question, se référer à l'état initial de l'environnement.

Il faut préciser que la commune n'est pas concernée par Natura 2000. La zone présente à Montreuil n'est pas limitrophe de Campigneulles-les-Petites. Ainsi, aucune zone de contact n'existe entre les projets communaux et la Natura 2000.

### **◇ Les incidences prévisibles et leur prise en compte par le PLU**

Les tableaux suivants ont pour objectifs de montrer en quoi l'environnement a été fortement pris en compte dans la réalisation des choix communaux.

<b>Harmoniser</b>												
Choix communaux	Incidences prévisibles sur ...							Bilan des impacts		Dispositions du PLU et mesures compensatoires à mettre en œuvre		
	Cadre de vie Paysages urbains et naturels	Consommation d'espace	Biodiversité / Milieux naturels	L'eau : qualité, quantité, ruissellement et traitement	Nuisances sonores et olfactives	Sécurité et déplacements	Ressources naturelles (eau, énergie...) Sol et sous-sol	Déchets	Risques naturels, technologiques et industriels		Positifs	Négatifs
<i>Conforter l'auréole bocagère</i>										L'auréole bocagère est un espace prairial autour de l'espace bâti à maintenir pour la diversité paysagère, diversité biologique (présence de haies et bosquets) et son histoire liée à l'évolution de la commune.		Classement de la majorité de l'auréole bocagère en zone agricole.
<i>Socialiser des espaces de détente et de jeux</i>										Permettre un développement social des familles et des enfants, dans un cadre de vie agréable, calme et rural.	Imperméabilisation du sol et augmentation possible du ruissellement de l'eau	Intégration de 2 espaces de socialisation dans les projets. Les aires de jeux ne sont pas entièrement artificialisées et limitent le ruissellement de l'eau.
<i>Limiter les atteintes aux espaces agricoles</i>										Le cadre agricole de la commune est affirmé et nécessite une atteinte limitée aux espaces agricoles utiles.		Classement des zones agricoles en zone A. Calcul des besoins en terrain constructible au plus juste et justifié par la volonté communale et la trame morphologique urbaine.
<i>Développer des parcours doux cohérents</i>										Permettre aux habitants de découvrir la commune et ses paysages par un chemin aménagé et jalonné.	Possible augmentation de la surface imperméabilisée.	Les parcours doux seront aménagés sur des surfaces perméables favorisant l'infiltration de l'eau.
<i>Aménager les abords des axes routiers pour maintenir un cadre rural</i>										Projet de plantation le long des axes routiers pour améliorer les vues paysagères. Les boisements participent à la diversité écologique et à l'absorption naturelle des CO2 rejeté dans l'atmosphère.		Ce projet doit s'inscrire dans un partenariat avec le Conseil Général et devra satisfaire aux obligations de sécurité des usagers de la route.

<b>Habiter</b>												
Choix communaux	Incidences prévisibles sur ...							Bilan des impacts		Dispositions du PLU et mesures compensatoires à mettre en œuvre		
	Cadre de vie Paysages urbains et naturels	Consommation d'espace	Biodiversité / Milieux naturels	L'eau : qualité, quantité, ruissellement et traitement	Nuisances sonores et olfactives	Sécurité et déplacements	Ressources naturelles (eau, énergie...) Sol et sous-sol	Déchets	Risques naturels, technologiques et industriels		Positifs	Négatifs
<i>L'ouverture raisonnée de nouvelles zones constructibles</i>										<p>Réponse aux besoins quantitatifs en logement en évitant la surconsommation d'espace et l'étalement urbain.</p> <p>Renforcement de la mixité et de l'insertion sociale des nouveaux habitants.</p>	<p>Réduction de la surface agricole.</p> <p>Augmentation de l'imperméabilisation du sol</p>	<p>Classement des zones constructibles en 1AUh pour l'habitat et 2AU pour la réserve foncière de Saint Justin.</p> <p>Les zones constructibles ont été choisies en fonction de leur localisation (épaississement du tissu urbain pour Sorrus-Berck, comblement d'espaces creux pour Saint Justin et Mouchets-Pizet). Ces projet s'inscrivent dans un développement cohérent, respectant la morphologie et écologiquement viables.</p>
<i>La recherche d'une harmonie des constructions avec le paysage local</i>										<p>Maintien volontariste d'une qualité paysagère (trame urbaine aérée) et maintien d'espaces anciens (auréole bocagère).</p>	<p>Consommation d'espace et augmentation du ruissellement de l'eau.</p>	<p>La morphologie urbaine est préservée par une règle de superficie minimale des terrains (favorable pour l'assainissement individuel et l'utilisation de la géothermie). Un pourcentage de surface perméable est imposé pour faciliter l'absorption de l'eau. La récupération des eaux pluviales est imposée pour limiter le ruissellement de l'eau.</p>
<i>L'ouverture des lotissements sur l'espace public</i>										<p>Favoriser les relations entre les nouveaux habitants et les habitants déjà présents.</p> <p>Créer des liaisons alternatives entre les zones urbaines.</p>	<p>Imperméabilisation du sol limitant l'infiltration de l'eau.</p> <p>Besoins en stationnements en augmentation.</p>	<p>Les orientations d'aménagement prévoient un raccordement des nouvelles rues au reste du réseau viaire en deux endroits. La seule exception est la zone « Mouchets-Pizet » se terminant en impasse. Son lien pourra toutefois est assurée en cas d'extension urbaine vers la plaine agricole.</p>
<i>La recherche d'un urbanisme volontariste et durable</i>										<p>Limite la consommation d'énergies non renouvelables et limite les pollutions diverses.</p> <p>Favoriser la récupération de l'eau et/ou son infiltration.</p>	<p>Risque de briser des vues paysagères urbaines (cohérence des toitures).</p>	<p>Les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables ou de techniques durables sont autorisées.</p> <p>Le règlement impose des dispositifs récupérateurs d'eau ou des dispositifs tampons.</p> <p>40% de surfaces plantées est imposé en zone urbaine ainsi qu'un arbre de haute tige.</p>

Personnaliser											
Choix communaux	Incidences prévisibles sur ...							Bilan des impacts		Dispositions du PLU et mesures compensatoires à mettre en œuvre	
	Cadre de vie Paysages urbains et naturels	Consommation d'espace	Biodiversité / Milieux naturels	L'eau : qualité, quantité, ruissellement et traitement	Nuisances sonores et olfactives	Sécurité et déplacements	Ressources naturelles (eau, énergie...) Sol et sous-sol	Déchets	Risques naturels, technologiques et industriels		Positifs
<i>Un renforcement de la personnalité du centre-bourg</i>									Mise en valeur du potentiel urbain et paysager du cœur de village.  Meilleure perception du centre du village et identité communale renforcée.	Risque d'artificialisation du sol par des revêtements imperméables.  Risque d'introduction d'espèces végétales non adaptées au contexte local.	Le traitement de l'espace public devra privilégier des formes durables d'aménagement (surfaces enherbées, plantations locales et non allergènes, cohérence des matériaux avec l'environnement immédiat...)
<i>Sécuriser les entrées de village</i>									Mise en valeur du potentiel communal sur les aspects paysagers.  Prise en compte de la sécurité des usagers.	Risque d'artificialisation du sol par des revêtements imperméables et donc un ruissellement des eaux.	Le règlement préconise un traitement végétal des espaces libres des constructions, favorisant une qualité paysagère en entrée de village.
<i>Requalifier les anciens axes routiers structurants en rue de village</i>									Meilleure perception des espaces habités et donc renforcement de la sécurité des habitants et des usagers de la route.		Les réflexions sur la Rue du Centre sont en cours et celles sur la Rue du Pizet seront un projet futur.

Dynamiser												
Choix communaux	Incidences prévisibles sur ...								Bilan des impacts		Dispositions du PLU et mesures compensatoires à mettre en œuvre	
	Cadre de vie Paysages urbains et naturels	Consommation d'espace	Biodiversité / Milieux naturels	L'eau : qualité, quantité, ruissellement et traitement	Nuisances sonores et olfactives	Sécurité et déplacements	Ressources naturelles (eau, énergie...) sol et sous-sol	Déchets	Risques naturels, technologiques et industriels	Positifs		Négatifs
<i>Une extension à prévoir de la zone d'activités</i>										<p>L'économie est une dimension de l'urbanisme durable. Urbaniser en continuité d'une zone existante et à proximité du pôle d'attractivité de Montreuil est une opportunité pour la commune.</p> <p>Permettre de créer des emplois à proximité du lieu d'habitation.</p>	<p>Les stationnements et les bâtiments augmentent les surfaces imperméabilisées au sol.</p> <p>Consommation d'espaces agricoles.</p> <p>Création possible de nuisances sonores, notamment par les chargements/déchargements de nuit.</p>	<p>L'extension de la zone se fait en intégrant les places de stationnement pour les activités. La pente naturelle permettra une évacuation des eaux pluviales naturellement.</p> <p>La localisation de l'extension de la zone, en contrebas de la zone existante est davantage éloignée des zones d'habitat du Moulin et les nuisances sont atténués par l'écran formé par les bâtiments existants.</p>
<i>La gestion des besoins et des moyens de développement de l'activité agricole</i>										<p>Maintien des activités agricoles, liées à l'histoire et aux paysages locaux.</p>		<p>Intégration d'un chemin agricole pour accéder aux champs dans la zone « Mouchets-Pizet ».</p>
<i>L'adéquation entre la croissance démographique et les équipements</i>										<p>Anticipation des besoins futurs liés à la démographie</p> <p>Favoriser l'utilisation des eaux pluviales par une récupération imposée.</p> <p>Favoriser l'infiltration de l'eau par des surfaces perméables.</p> <p>La réserve foncière de 5 000m<sup>2</sup> doit permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général permettant de renforcer l'attractivité de la commune et les services aux habitants.</p>		<p>L'équipement devra répondre à un besoin justifié.</p> <p>L'insertion urbaine assurée par une forme bâtie cohérente.</p> <p>La hauteur du bâtiment sera limitée afin de s'intégrer au mieux dans le tissu existant.</p> <p>Dispositifs récupérateurs d'eau de pluie ou tampon obligatoire pour réutiliser l'eau et éviter le ruissellement.</p>

## ◇ Bilan des augmentations prévisionnelles de consommation

### *Augmentation de la consommation en eau*

Le Plan Local d'Urbanisme de Campigneulles-les-Petites prévoit une hausse de la population d'environ 175 habitants.

Cette hausse de population augmenterait la consommation d'eau domestique de **10 000 m<sup>3</sup> par an**.

La capacité du captage de La Caloterie est suffisante pour assurer cette augmentation de consommation et la capacité de la station d'épuration prévue est suffisante pour assurer le traitement des eaux usées lié à la croissance démographique.

### *Augmentation de la consommation électrique du foyer*

La consommation électrique du foyer comprend l'éclairage, l'électroménager... mais pas le chauffage.

Ainsi, une augmentation de 175 habitants augmenterait la consommation électrique de **220 000 kWh par an**.

### *Augmentation de la consommation en énergie du bâtiment*

Les bâtiments sont consommateurs d'énergie. Ainsi, une maison bien isolée consomme 120 kWh par an et par m<sup>2</sup>. La norme RT 2005 impose une consommation de 85 kWh par an et par m<sup>2</sup>.

L'augmentation du nombre d'habitations est comprise entre 73 et 80 dans les prévisions du PLU.

L'augmentation de la consommation électrique du bâtiment sera d'environ **1 170 000 kWh par an** (maison bien isolée).

### *Augmentation de la production de déchets*

En comptant une moyenne de 720 kg de déchets par habitant, l'augmentation de population de 175 habitants impliquera une hausse des déchets d'environ **144 tonnes par an**.

### *Augmentation des rejets de CO<sub>2</sub> par les véhicules*

Le nombre moyen de ménages prévu dans le projet de PLU est de 77. Ceux-ci posséderont en moyenne 2 voitures. Cette hausse de la place de la voiture implique une forte consommation en carburant, source de rejets de gaz à effet de serre, dont le CO<sub>2</sub> (dioxyde de carbone).

La hausse estimée du rejet en CO<sub>2</sub> à Campigneulles-les-Petites est d'environ **1.8t par an et par véhicule** (base : 15 000 kms par an et 150g de CO<sub>2</sub> par km).

## ◇ Bilan carbone synthétique

Ce bilan carbone n'est pas complet puisqu'il ne comptabilise pas la production de CO<sub>2</sub> pour les achats, le coût du chauffage, les coûts de traitement des déchets, la production d'électricité..., elle-même consommatrice de CO<sub>2</sub>. Le véritable ratio par habitant dans le Pas de Calais est chiffré à 11.2t équivalent CO<sub>2</sub>.

Toutefois, il permet d'avoir une idée de l'augmentation de la production de gaz à effet de serre pour la commune de Campigneulles-les-Petites.

Chaque habitant supplémentaire produira une quantité de CO<sub>2</sub> au moins supérieur à 3,0 t par an.

Or, l'absorption annuelle naturelle (le milieu naturel consomme du CO<sub>2</sub>) est en moyenne de 1.8t de CO<sub>2</sub> par personne et par an.

Les habitants de Campigneulles-les-Petites produiront donc **1.6t de CO<sub>2</sub> en trop par an et par nouvel habitant.**

**Les mesures d'isolation des logements et le covoiturage sont des pistes à approfondir pour éviter une surproduction de gaz à effet de serre dans les années à venir.**

**Toutefois, cette problématique énergétique possède davantage une dimension intercommunale que communale.**

**Dans ce sens, les reboisements des délaissés de voirie, le maintien de l'auréole bocagère et l'obligation de planter un arbre de haute tige par nouvelle construction participe à une volonté de réduire l'impact de l'urbanisation sur l'environnement.**

	CO <sub>2</sub> voiture	Energie du bâtiment	Electricité du foyer	Total par personne
<b>Equivalent CO2 par personne (en t/an)</b>	1,8	1,3	0,3	3,4

## Partie 5 : Principales dispositions réglementaires et justification du

### zonage

Le règlement écrit et les documents graphiques forment les dispositions réglementaires du PLU, transcription des choix retenus dans le PADD.

#### ◇ La nouvelle typologie des zones et correspondance entre le POS et le PLU

<b>Les zones urbaines « U »</b>	POS = 24ha90 (4%)	PLU = 47ha26 (7.6%)
Zone d'habitat existante	UD = 23ha30 (3.8%)	UD = 34ha32 (5.5%)
Zone d'activité existante	0ha	Ue = 7ha80 (1.3%)
Zone réservée à des constructions d'intérêt général	0ha	UDi = 0ha50 (0.1%)
Zone réservée aux jardins	UDa = 1ha60 (0.26%)	UDa = 1ha50 (0.24%)
Zone d'activité liée à l'agriculture	0ha	Us = 3ha14 (0.5%)
<b>Les zones à urbaniser « AU »</b>	POS = 18ha10 (2.9%)	PLU = 11ha93 (1.9%)
<i>1AUe (activités)</i>	8ha (1.3%)	2ha70 (0.5%)
<i>1AUh (habitat) et 2AU (urbanisation après modification du PLU)</i>	7ha60 (1.23%)	7ha81 (1.26%) dont :
<b>Zone Sorrus-Berck</b>		<b>4ha (0.6%)</b>
<b>Zone Mouchets-Pizet</b>	<b>2ha (0.3%)</b>	<b>1ha37 (0.2%)</b>
<b>Zone Saint Justin</b>	<b>0ha</b>	<b>1ha02 (0.16%)</b>
<b>Zone des Mouchets + Rue du Pizet</b>	<b>5ha60 (0.9%)</b>	<b>0ha</b>
<i>2AU / 50NA (zone d'urbanisation à plus long terme)</i>	2ha50 (0.4%) dont :	1ha42 (0.23%)
<b>Zone Rue du Centre</b>	<b>1ha50 (0.24%)</b>	<b>0ha</b>
<b>Zone Rue de Sorrus</b>	<b>1ha (0.16%)</b>	<b>0ha</b>
<b>Zone Saint Justin à plus long terme (2AU car COS zéro)</b>	<b>0ha</b>	<b>1ha42 (0.23%)</b>
<b>Les zones agricoles « A »</b>	POS = 576ha (93%)	PLU = 561ha23 (90.5%)
Zone de protection de l'activité agricole (A)	NC = 576ha (93%)	A = 559ha46 (90.2%)
Zone agricole inondable (Ai)	0ha	Ai = 1ha77 (0.3%)

## ◇ **Justification des dispositions réglementaires d'ordre général**

### ***Le champ d'application du règlement***

Conformément à l'article L 123-1 du code de l'Urbanisme, les dispositions réglementaires prévues par le PLU s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

### ***Les autres législations d'urbanisme applicables***

Plusieurs législations restent applicables et restreignent en cela l'utilisation du sol résultant de la seule lecture du règlement. Il s'agit des articles d'ordre public contenus dans les règles générales d'urbanisme, ainsi que d'autres législations telles que les servitudes d'utilité publique ou le code rural.

### ***Les adaptations mineures***

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) ainsi que pour des travaux d'amélioration de la conformité d'une construction illégale existante.

### ***Le droit de préemption urbain***

Désormais, le PLU autorise la commune à instituer un droit de préemption urbain, c'est-à-dire une priorité d'achat lors d'une vente d'un bien meuble ou immeuble. Ce droit est restreint à toute ou partie des zones urbaines et à urbaniser ainsi que dans les périmètres rapprochés de captage d'eau.

Cela permet à la commune de maîtriser certaines parties du territoire qu'elle juge particulièrement à enjeux au vu de leur localisation ou de leur intérêt naturel, paysager...

### ***Les orientations d'aménagement***

Les orientations d'aménagement sont des réflexions globales sur une zone d'urbanisation future. Ces réflexions intègrent les enjeux identifiés dans le présent rapport de présentation et répondent à un souci de cohérence urbaine. Le règlement doit donc répondre aux objectifs et être cohérent avec les principales dispositions des orientations d'aménagement.

### ***Le stationnement***

Il a été choisi de regrouper les règles applicables en matière de stationnement (nombre, dimension, modalité de calcul, revêtement...) au sein d'un article unique applicable à toutes les zones.

## ◇ Justification des principales dispositions réglementaires et du zonage par zone

### La zone UD

#### Justification du zonage et caractéristiques principales

Cette zone correspond aux zones bâties dont le développement s'est essentiellement poursuivi le long des axes principaux de circulation (RD 317, RD 145 et RD 147), donnant la structure principale du village.

Elle se caractérise principalement par une mixité urbaine affirmée (habitat pavillonnaire + commerces + services + activité agricole...) ainsi que par une implantation généralement continue le long des rues.

Cette zone possède un patrimoine bâti ancien en diminution. Aucun style particulier n'est présent, malgré l'usage de la brique. Les constructions sont hétérogènes, tant sur leur implantation que sur les volumes, leurs aspects ou encore leur ancienneté.

**Deux secteurs sont spécifiés** : UDa pour les « poumons verts » du centre bourg et UDi pour la zone d'équipement en réserve foncière.

#### Principales dispositions réglementaires

Article	Règle du PLU	Justification
1 – Occupations du sol interdites	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Les constructions portant <b>atteinte à la salubrité et à la sécurité</b>, une <b>gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle</b>, ou <b>incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone</b>.</li> <li>■ Les constructions à usage de <b>commerce d'une superficie hors œuvre nette supérieure à 300 m<sup>2</sup> ou d'une surface de vente supérieure à 200 m<sup>2</sup></b>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Le calme est un élément caractéristique, il est justifié d'interdire les constructions le perturbant.</li> <li>■ Une zone d'activité est réservée à ce titre.</li> </ul>
2 – Occupations du sol admises	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Les <b>installations contribuant au développement durable et à la valorisation de l'environnement</b> sans remise en cause du caractère prédominant de la zone.</li> <li>■ Les constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, à usage hôtelier ou de restauration, les services et équipements publics, les réseaux publics, les</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Un des enjeux forts sera les énergies renouvelables. Il est donc préférable de les autoriser textuellement.</li> <li>■ Il est important de donner des possibilités de développement économique alternatives et encadrées.</li> </ul>

	<p>installations ne comportant pas les nuisances énoncées à l'article 1.1</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Pour la zone UDa, les abris de jardins et les constructions agricoles sont autorisées.</li> <li>■ Pour le secteur UDi, sont autorisés les équipements publics, les équipements de santé, de petite enfance ou scolaire et de personnes âgées.</li> </ul>	<p>Cela participe à la mixité fonctionnelle observée.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Le maintien de poumon vert passe par l'interdiction des constructions à usage d'habitation.</li> <li>■ La volonté communale est de réserver un espace où développer les équipements selon une liste limitative.</li> </ul>
3 – Accès et voirie	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Voie en <b>bonne état de viabilité, adaptée</b> au trafic, assurant la <b>sécurité</b> et permettant l'utilisation du <b>matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité</b>.</li> <li>■ Les voies nouvelles = <b>10m de largeur d'emprise en double sens et 5m en sens unique</b> (voirie, trottoirs, plantations et stationnements compris)</li> <li>■ Une place de retournement dimensionnée pour les besoins des services de secours et la gestion des déchets doit être aménagée en cas de création d'impasse.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ La sécurité des usagers et les accès pour le service incendie sont les minima essentiels et justifiés.</li> <li>■ La largeur tient compte des préoccupations paysagères (plantations), sécuritaires (voirie et trottoirs) et pratiques (stationnement)</li> <li>■ La création d'impasse ne doit pas faire obstacle aux besoins liés à la gestion des déchets et à la protection incendie</li> </ul>
4 – Desserte par les réseaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Raccordement au <b>réseau collectif d'assainissement si existant. En cas d'absence, épuration des eaux usées par des traitements individuels agréés et pouvant être mise hors circuit dès la réalisation du réseau collectif.</b></li> <li>■ Si <b>rejet d'eaux usées non domestiques, au moins deux branchements distincts</b> (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).</li> <li>■ Sur une propriété, <b>recueil séparé des eaux pluviales</b></li> <li>■ L'<b>infiltration sur le terrain</b> est réalisée par des puits d'infiltration agréés ou des dispositifs tampon de récupération des eaux pluviales.</li> <li>■ <b>Aucun rejet admis sur le domaine public.</b></li> <li>■ Pour toute construction nouvelle d'habitation <b>collective d'au moins 4 logements, d'activité ou d'équipement public, un local de stockage des ordures ménagères doit être aménagé</b> et organisé pour le <b>tri sélectif</b>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement si existant.</li> <li>■ Le système d'obturation pour les eaux usées non domestiques est une sécurité contre les pollutions et pour la salubrité de la station d'épuration.</li> <li>■ Si la nature du sol le permet, il est préférable de favoriser l'infiltration à la parcelle et/ou de stocker les eaux pour un usage domestique afin d'écrêter les rejets en cas pluies importantes, d'éviter de saturer les réseaux ou de les sur-dimensionner.</li> <li>■ Le tri sélectif est une préoccupation écologiquement responsable. Les locaux de stockage répondent à des soucis paysagers.</li> </ul>

5 – Caractéristiques des terrains	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Superficie mini de 750 m<sup>2</sup>.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Ces dispositions sont nécessaires pour maintenir un tissu urbain cohérent et aéré.</li> <li>■ La réalisation d’assainissement individuel des eaux usées nécessite une superficie de terrain importante.</li> <li>■ La réalisation de dispositifs d’énergie renouvelable de type géothermie à plat nécessite une superficie importante de terrain. Il convient de pouvoir réaliser ce type de dispositif dans un objectif d’économie d’énergie.</li> </ul>
6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Implantation des constructions en retrait d’au moins 5m par rapport à l’alignement ou l’emprise de la voie.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Le retrait des constructions permet d’améliorer la sécurité des habitants et d’aménager des stationnements en avant de la construction.</li> </ul>
7 – Implantation par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Edification <b>sur une limite séparative maximum</b>, à condition que la <b>contiguïté ne soit pas obtenue par une construction à usage d’habitation.</b></li> <li>■ Si construction <b>non contigüe</b> : <b>marge au moins égale à la demi-hauteur de la construction la plus haute, sans être inférieure à 4 mètres.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ L’implantation en limite séparative est admise à condition qu’elle ne remette pas en cause la tranquillité des habitants et qu’elle maintienne un cadre urbain aéré (une seule limite séparative possible).</li> </ul>
8 – Implantation des constructions sur une même propriété	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à la <b>moitié de la hauteur « H » de la construction la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Le recul des constructions est rendu nécessaire pour la bonne harmonie des volumes sur le terrain, pour le respect de la salubrité (ensoleillement, vue), pour les aspects pratiques (passage des véhicules de secours et entretien des bâtiments).</li> </ul>
9 – Emprise au sol	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Fixée à <b>30%</b> et <b>peut être portée à 40 %</b> dans le cas d’implantation de commerces, de bureaux, de services ou d’activités autorisées, que ce soit en implantation unique ou en complément de l’habitation principale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ La fixation d’une emprise au sol répond à l’objectif de maintenir des jardins en fond de parcelle ainsi qu’une surface perméable importante.</li> </ul>
10 – Hauteur des constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Hauteur maximale = <b>10 mètres au faîtage.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ La hauteur a été fixée en fonction la forme urbaine, de la hauteur des constructions environnantes et des vues paysagères lointaines.</li> </ul>

11 – Aspects des constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Les ouvrages en <b> Pierre de taille et/ou en briques</b>, les <b>ornementations</b>, les <b>ferronneries</b> et le <b>petit patrimoine rural</b> devront être restaurés ou restitués.</li> <li>■ Les constructions <b>s’intégreront dans les lignes du paysage et dans le site</b>.</li> <li>■ Toute <b>architecture étrangère à la région est interdite</b>.</li> <li>■ L’insertion de la construction dans le paysage urbain est vivement recherchée (matériaux, toitures, vérandas, clôtures...).</li> <li>■ Les techniques permettant l’utilisation <b>d’énergies renouvelables</b> (panneaux solaires...) ou de <b>techniques durables</b> (toitures végétalisées) sont autorisées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Le respect des lignes de crête favorise l’insertion de la construction dans le site.</li> <li>■ Le bâti régional est caractéristique de la zone urbaine originelle. Les nouvelles constructions doivent donc être cohérentes avec les anciennes.</li> <li>■ Les différentes prescriptions doivent permettre aux nouvelles constructions de s’insérer dans le tissu urbain en cohérence avec le bâti existant.</li> <li>■ Les dispositifs d’économies d’énergies doivent être autorisés pour impulser leur développement.</li> </ul>
12 – Stationnements	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Cf Dispositions générales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Les stationnements sont anticipés et suffisants.</li> </ul>
13 – Espaces libres et plantations	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Traitement des abords avec soin afin de participer à l’insertion dans le site, à l’amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales.</li> <li>■ Végétalisation des abords des voiries secondaires nouvelles avec des bandes arbustives sur au moins un côté des rues. Les végétaux utilisés seront de préférence d’essences locales non allergènes. Seront évités les arbustes épineux et à baies toxiques.</li> <li>■ Utilisation d’essences régionales non allergènes pour les haies de clôture.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Les obligations de plantation participent au maintien de la qualité de vie et du paysage urbain.</li> <li>■ La perméabilité du sol est indispensable à une gestion durable des eaux pluviales.</li> <li>■ Le respect écologique de territoire passe par l’utilisation d’essences locales. Leur caractère non allergène répond à un souci de santé publique.</li> </ul>
14 – COS	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Non réglementé</li> </ul>	

## La zone Ue

### Justification du zonage et caractéristiques principales

Cette zone correspond à l'actuelle zone d'activité du Moulin.

Les bâtiments implantés sont de type commerce, entrepôts ou garage.

Les contraintes liées à ces bâtiments nécessitent un zonage et des règles spécifiques afin de ne pas contraindre leur implantation.

### Principales dispositions réglementaires

Article	Règle du PLU	Justification
1 – Occupations du sol interdites	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions portant <b>atteinte à la salubrité et à la sécurité</b>, une <b>gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle</b>, ou <b>incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone</b>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le calme est un élément caractéristique, il est justifié d'interdire les constructions le perturbant, notamment pour le lotissement du Moulin à proximité.</li> </ul>
2 – Occupations du sol admises	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les <b>installations contribuant au développement durable et à la valorisation de l'environnement</b> à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone.</li> <li>Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non, à condition qu'ils soient compatibles avec les établissements installés ou susceptibles d'être installés à proximité, et sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un des enjeux forts sera les énergies renouvelables. Il est donc préférable de les autoriser textuellement.</li> <li>La zone est réservée à un usage économique.</li> </ul>
3 – Accès et voirie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voie en <b>bonne état de viabilité, adaptée</b> au trafic, assurant la <b>sécurité</b> et permettant l'utilisation du <b>matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité</b>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il n'est pas fixé de minima concernant la largeur puisqu'elle est ajustée en fonction des activités s'implantant.</li> </ul>
4 – Desserte par les réseaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>Raccordement au <b>réseau collectif d'assainissement</b></li> <li>Si <b>rejet d'eaux usées non domestiques, au moins deux branchements distincts</b> (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement.</li> </ul>

	<p>domestiques à dispositif d'obturation).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Sur une propriété, <b>recueil séparé des eaux pluviales</b></li> <li>■ L'<b>infiltration sur le terrain</b> est réalisée par des puits d'infiltration agréés ou des dispositifs tampon de récupération des eaux pluviales.</li> <li>■ <b>Aucun rejet admis sur le domaine public, exception faite du trop plein.</b></li> <li>■ Pour toute construction nouvelle d'habitation <b>collective d'au moins 4 logements, d'activité ou d'équipement public, un emplacement de stockage des ordures ménagères doit être aménagé</b> et organisé pour le <b>tri sélectif</b>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Le système d'obturation pour les eaux usées non domestiques est une sécurité contre les pollutions et pour la salubrité de la station d'épuration.</li> <li>■ Si la nature du sol le permet, il est préférable de favoriser l'infiltration à la parcelle et/ou de stocker les eaux pour un usage domestique afin d'écarter les rejets en cas pluies importantes, d'éviter de saturer les réseaux ou de les sur-dimensionner.</li> <li>■ Le tri sélectif est une préoccupation écologiquement responsable. Les locaux de stockage répondent à des soucis paysagers.</li> </ul>
5 – Caractéristiques des terrains	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Non réglementé</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Cette disposition est justifiée par l'hétérogénéité des projets d'activité qui peuvent s'implanter dans une zone économique.</li> </ul>
6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Les constructions doivent être implantées en <b>retrait d'au moins 5 mètres</b> par rapport à l'alignement ou l'emprise de la voie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Cette règle répond au souci de sécurité, notamment pour les sorties de camion.</li> </ul>
7 – Implantation par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Edification <b>possible le long des limites séparatives. En cas de contiguïté de bâtiments, des mesures doivent être prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu)</b></li> <li>■ Si construction <b>non contigüe : marge au moins égale à la demi-hauteur de la construction la plus haute, sans être inférieure à 5 mètres.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Cette règle permet d'améliorer la sécurité et la protection incendie.</li> <li>■ La marge de 5m doit permettre à des véhicules larges de passer entre les bâtiments.</li> </ul>
8 – Implantation des constructions sur une même propriété	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à la <b>moitié de la hauteur « H » de la construction la plus haute, avec un minimum de 5 mètres.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Le recul des constructions est rendu nécessaire pour le respect de la salubrité (ensoleillement, vue), pour les aspects pratiques (passage des véhicules de secours et entretien des bâtiments).</li> </ul>
9 – Emprise au sol	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Non réglementé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Cette disposition est justifiée par l'hétérogénéité des projets d'activité qui peuvent s'implanter dans une zone économique.</li> </ul>

10 – Hauteur des constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Hauteur maximale = <b>15 mètres comptés entre le sommet du bâtiment et le sol naturel avant aménagement</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ La hauteur a été fixée en fonction des contraintes liées aux bâtiments d'activité.</li> </ul>
11 – Aspects des constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Les plaques de béton non enduites sont interdites.</li> <li>■ Les citernes à combustibles (...) doivent être non visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.</li> <li>■ Les coffrets techniques et les abris à poubelles seront regroupés au sein de modules s'intégrant dans le site.</li> <li>■ Les clôtures gênant la circulation sur l'ensemble de la zone sont interdites.</li> <li>■ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Les différentes prescriptions ne doivent pas faire obstacle à l'implantation d'activité possédant leur code couleur.</li> </ul>
12 – Stationnements	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Cf. Dispositions générales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Les stationnements sont anticipés et suffisants.</li> </ul>
13 – Espaces libres et plantations	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Traitement des abords avec soin afin de participer à l'insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales.</li> <li>■ Les aires de stationnement sont privilégiées sur surface perméable. Si impossibilité technique, l'infiltration sera privilégiée dans une autre forme.</li> <li>■ Utilisation d'essences régionales non allergènes pour les haies de clôture.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ La perméabilité du sol est indispensable à une gestion durable des eaux pluviales.</li> <li>■ Le respect écologique de territoire passe par l'utilisation d'essences locales. Leur caractère non allergène répond à un souci de santé publique.</li> </ul>
14 – COS	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Non réglementé</li> </ul>	

## La zone Us

### Justification du zonage et caractéristiques principales

Cette zone correspond aux activités commerciales agricoles (silo). Une réglementation spécifique pour la hauteur des bâtiments est nécessaire ; justifiant un règlement différent de la zone Ue.

### Principales dispositions réglementaires

Article	Règle du PLU	Justification
1 – Occupations du sol interdites	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Les constructions portant <b>atteinte à la salubrité et à la sécurité</b>, une <b>gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle</b>, ou <b>incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone</b>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Le calme est un élément caractéristique, il est justifié d'interdire les constructions le perturbant, notamment pour le lotissement du Moulin à proximité.</li> </ul>
2 – Occupations du sol admises	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Les <b>installations contribuant au développement durable et à la valorisation de l'environnement</b> à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone.</li> <li>■ Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non, à condition qu'ils soient compatibles avec les établissements installés ou susceptibles d'être installés à proximité, et sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Un des enjeux forts sera les énergies renouvelables. Il est donc préférable de les autoriser textuellement.</li> <li>■ La zone est réservée à un usage économique.</li> </ul>
3 – Accès et voirie	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Voie en <b>bonne état de viabilité, adaptée</b> au trafic, assurant la <b>sécurité</b> et permettant l'utilisation du <b>matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité</b>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Il n'est pas fixé de minima concernant la largeur puisqu'elle est ajustée en fonction des activités s'implantant.</li> </ul>
4 – Desserte par les réseaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Raccordement au <b>réseau collectif d'assainissement</b></li> <li>■ Si <b>rejet d'eaux usées non domestiques, au moins deux branchements distincts</b> (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement.</li> <li>■ Le système d'obturation pour les eaux usées non domestiques est une sécurité contre les pollutions et pour la salubrité de la</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Sur une propriété, <b>recueil séparé des eaux pluviales</b></li> <li>■ L'<b>infiltration sur le terrain</b> est réalisée par des puits d'infiltration agréés ou des dispositifs tampon de récupération des eaux pluviales.</li> <li>■ <b>Aucun rejet admis sur le domaine public, exception faite du trop plein.</b></li> <li>■ Pour toute construction nouvelle d'habitation <b>collective d'au moins 4 logements, d'activité ou d'équipement public, un emplacement de stockage des ordures ménagères doit être aménagé</b> et organisé pour le <b>tri sélectif</b>.</li> </ul>	<p>station d'épuration.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Si la nature du sol le permet, il est préférable de favoriser l'infiltration à la parcelle et/ou de stocker les eaux pour un usage domestique afin d'écrêter les rejets en cas pluies importantes, d'éviter de saturer les réseaux ou de les surdimensionner.</li> <li>■ Le tri sélectif est une préoccupation écologiquement responsable. Les locaux de stockage répondent à des soucis paysagers.</li> </ul>
5 – Caractéristiques des terrains	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Non réglementé</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Cette disposition est justifiée par l'hétérogénéité des projets d'activité qui peuvent s'implanter dans une zone économique.</li> </ul>
6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Les constructions doivent être implantées en <b>retrait d'au moins 5 mètres</b> par rapport à l'alignement ou l'emprise de la voie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Cette règle répond au souci de sécurité, notamment pour les sorties de camion.</li> </ul>
7 – Implantation par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Edification <b>possible le long des limites séparatives. En cas de contiguïté de bâtiments, des mesures doivent être prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu)</b></li> <li>■ Si construction <b>non contigüe : marge au moins égale à la demi-hauteur de la construction la plus haute, sans être inférieure à 5 mètres.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Cette règle permet d'améliorer la sécurité et la protection incendie.</li> <li>■ La marge de 5m doit permettre à des véhicules larges de passer entre les bâtiments.</li> </ul>
8 – Implantation des constructions sur une même propriété	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à la <b>moitié de la hauteur « H » de la construction la plus haute, avec un minimum de 5 mètres.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Le recul des constructions est rendu nécessaire pour le respect de la salubrité (ensoleillement, vue), pour les aspects pratiques (passage des véhicules de secours et entretien des bâtiments).</li> </ul>
9 – Emprise au sol	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Non réglementé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Cette disposition est justifiée par l'hétérogénéité des projets d'activité qui peuvent s'implanter dans une zone économique.</li> </ul>
10 – Hauteur des constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Hauteur maximale = <b>15 mètres comptés entre le sommet du bâtiment et le sol naturel avant aménagement</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ La hauteur a été fixée en fonction des contraintes liées aux bâtiments d'activité.</li> </ul>
11 – Aspects des	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Les plaques de béton non enduites sont interdites.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Les différentes prescriptions ne doivent pas faire obstacle à</li> </ul>

constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Les citernes à combustibles (...) doivent être non visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.</li> <li>■ Les coffrets techniques et les abris à poubelles seront regroupés au sein de modules s'intégrant dans le site.</li> <li>■ Les clôtures gênant la circulation sur l'ensemble de la zone sont interdites.</li> <li>■ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...)</li> </ul>	l'implantation d'activité possédant leur code couleur.
12 – Stationnements	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Cf. Dispositions générales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Les stationnements sont anticipés et suffisants.</li> </ul>
13 – Espaces libres et plantations	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Traitement des abords avec soin afin de participer à l'insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales.</li> <li>■ Les aires de stationnement sont privilégiées sur surface perméable. Si impossibilité technique, l'infiltration sera privilégiée dans une autre forme.</li> <li>■ Utilisation d'essences régionales non allergènes pour les haies de clôture.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ La perméabilité du sol est indispensable à une gestion durable des eaux pluviales.</li> <li>■ Le respect écologique de territoire passe par l'utilisation d'essences locales. Leur caractère non allergène répond à un souci de santé publique.</li> </ul>
14 – COS	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Non réglementé</li> </ul>	

## La zone 1AUh

### Justification du zonage et caractéristiques principales

Cette zone correspond aux futures zones d'urbanisation. Elle est divisée en deux secteurs répartis dans la commune : la zone « Sorrus-Berck », la zone « Mouchets-Pizet » et la zone « Saint Justin ».

Elle sera caractérisée principalement par des habitations pavillonnaires. Toutefois, des petits commerces peuvent naturellement s'y installer.

Leur fonction urbaine sera :

- d'ouvrir la voirie sur l'espace public afin de créer une trame viaire continue dans l'ensemble du village
- d'étoffer le centre bourg sans porter d'atteinte injustifiée à l'auréole bocagère.

### Principales dispositions réglementaires

Article	Règle du PLU	Justification
1 – Occupations du sol interdites	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Les constructions portant <b>atteinte à la salubrité et à la sécurité</b>, une <b>gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle</b>, ou <b>incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone</b>.</li> <li>■ Les constructions à usage de <b>commerce d'une superficie hors œuvre nette supérieure à 300 m<sup>2</sup> ou d'une surface de vente supérieure à 200 m<sup>2</sup></b>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Le calme est un élément caractéristique, il est justifié d'interdire les constructions le perturbant.</li> <li>■ La taille de la commune ne justifie pas l'implantation d'un commerce supérieur à 200m<sup>2</sup> dans la zone urbaine à vocation d'habitat, une zone d'activité est réservée à ce titre.</li> </ul>
2 – Occupations du sol admises	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Les <b>installations contribuant au développement durable et à la valorisation de l'environnement</b> sans remise en cause du caractère prédominant de la zone.</li> <li>■ Les constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, à usage hôtelier ou de restauration, les bâtiments liés aux services et équipements publics, les équipements liés aux réseaux publics, les installations ne comportant pas les nuisances énoncées à l'article 1.1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Un des enjeux forts sera les énergies renouvelables. Il est donc préférable de les autoriser textuellement.</li> <li>■ Il est important de donner des possibilités de développement économique alternatives et encadrées. Par ailleurs, cela participera à la mixité fonctionnelle déjà observé dans le village.</li> </ul>

4 – Accès et voirie	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Voie en <b>bonne état de viabilité, adaptée</b> au trafic, assurant la <b>sécurité</b> et permettant l'utilisation du <b>matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité</b>.</li> <li>■ Les voies nouvelles = <b>10m de largeur d'emprise en double sens et 5m en sens unique</b> (voirie, trottoirs, plantations et stationnements compris)</li> <li>■ Une place de retournement dimensionnée pour les besoins des services de secours et la gestion des déchets doit être aménagée en cas de création d'impasse.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ La sécurité des usagers et les accès pour le service incendie sont les minima essentiels et justifiés.</li> <li>■ La largeur tient compte des préoccupations paysagères (plantations), sécuritaires (voirie et trottoirs) et pratiques (stationnement)</li> <li>■ La création d'impasse ne doit pas faire obstacle aux besoins liés à la gestion des déchets et à la protection incendie</li> </ul>
4 – Desserte par les réseaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Raccordement au <b>réseau collectif d'assainissement si existant. En cas d'absence, épuration des eaux usées par des traitements individuels agréés et pouvant être mise hors circuit dès la réalisation du réseau collectif.</b></li> <li>■ Si <b>rejet d'eaux usées non domestiques, au moins deux branchements distincts</b> (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).</li> <li>■ Sur une propriété, <b>recueil séparé des eaux pluviales</b></li> <li>■ L'<b>infiltration sur le terrain</b> est réalisée par des puits d'infiltration agréés ou des dispositifs tampon de récupération des eaux pluviales.</li> <li>■ <b>Aucun rejet admis sur le domaine public.</b></li> <li>■ Pour toute construction nouvelle d'habitation <b>collective d'au moins 4 logements, d'activité ou d'équipement public, un local de stockage des ordures ménagères doit être aménagé</b> et organisé pour le <b>tri sélectif</b>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement si existant.</li> <li>■ Le système d'obturation pour les eaux usées non domestiques est une sécurité contre les pollutions et pour la salubrité de la station d'épuration.</li> <li>■ Si la nature du sol le permet, il est préférable de favoriser l'infiltration à la parcelle et/ou de stocker les eaux pour un usage domestique afin d'écrêter les rejets en cas pluies importantes, d'éviter de saturer les réseaux ou de les sur-dimensionner.</li> <li>■ Le tri sélectif est une préoccupation écologiquement responsable. Les locaux de stockage répondent à des soucis paysagers.</li> </ul>

5 – Caractéristiques des terrains	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Superficie mini de 750 m<sup>2</sup>.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Ces dispositions sont nécessaires pour maintenir un tissu urbain cohérent et aéré. Les dernières réalisations de terrain concernent des terrains ayant une superficie minimale de 750m<sup>2</sup> ; il convient d'être cohérent avec la trame urbaine existante.</li> <li>■ La réalisation d'assainissement individuel des eaux usées nécessite une superficie de terrain importante.</li> <li>■ La réalisation de dispositifs d'énergie renouvelable de type géothermie à plat nécessite une superficie importante de terrain. Il convient de pouvoir réaliser ce type de dispositif dans un objectif d'économie d'énergie.</li> </ul>
6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Implantation des constructions en retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement ou l'emprise de la voie.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Le retrait des constructions permet d'améliorer la sécurité des habitants et d'aménager des stationnements en avant de la construction.</li> </ul>
7 – Implantation par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Edification <b>sur une limite séparative maximum</b>, à condition que la <b>contiguïté ne soit pas obtenue par une construction à usage d'habitation.</b></li> <li>■ Si construction <b>non contigüe</b> : <b>marge au moins égale à la demi-hauteur de la construction la plus haute, sans être inférieure à 4 mètres.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ L'implantation en limite séparative est admise à condition qu'elle ne remette pas en cause la tranquillité des habitants et qu'elle maintienne un cadre urbain aéré (une seule limite séparative possible).</li> </ul>
8 – Implantation des constructions sur une même propriété	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à la <b>moitié de la hauteur « H » de la construction la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Le recul des constructions est rendu nécessaire pour la bonne harmonie des volumes sur le terrain, pour le respect de la salubrité (ensoleillement, vue), pour les aspects pratiques (passage des véhicules de secours et entretien des bâtiments).</li> </ul>
9 – Emprise au sol	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Fixée à <b>30%</b> et <b>peut être portée à 40 %</b> dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux, de services ou d'activités autorisées, que ce soit en implantation unique ou en complément de l'habitation principale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ La fixation d'une emprise au sol répond à l'objectif de maintenir des jardins en fond de parcelle ainsi qu'une surface perméable importante.</li> </ul>
10 – Hauteur des constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Hauteur maximale = <b>10 mètres au faîtage.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ La hauteur a été fixée en fonction la forme urbaine souhaitée, de la hauteur des constructions environnantes et des vues paysagères lointaines.</li> </ul>

11 – Aspects des constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Les ouvrages en <b> Pierre de taille et/ou en briques</b>, les <b>ornementations</b>, les <b>feronneries</b> et le <b>petit patrimoine rural</b> devront être restaurés ou restitués.</li> <li>■ Les constructions <b>s’intégreront dans les lignes du paysage et dans le site.</b></li> <li>■ Toute <b>architecture étrangère à la région est interdite.</b></li> <li>■ L’insertion de la construction dans le paysage urbain est vivement recherchée (matériaux, toitures, vérandas, clôtures...).</li> <li>■ Les techniques permettant l’utilisation <b>d’énergies renouvelables</b> (panneaux solaires...) ou de <b>techniques durables</b> (toitures végétalisées) sont autorisées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Le respect des lignes de crête favorise l’insertion de la construction dans le site.</li> <li>■ Le bâti régional est caractéristique de la zone urbaine originelle. Les nouvelles constructions doivent donc être cohérentes avec les anciennes.</li> <li>■ Les différentes prescriptions doivent permettre aux nouvelles constructions de s’insérer dans le tissu urbain en cohérence avec le bâti existant.</li> <li>■ Les dispositifs d’économies d’énergies doivent être autorisés pour impulser leur développement.</li> </ul>
12 – Stationnements	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Cf. Dispositions générales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Les stationnements sont anticipés et suffisants.</li> </ul>
13 – Espaces libres et plantations	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Traitement des abords avec soin afin de participer à l’insertion dans le site, à l’amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales.</li> <li>■ Végétalisation des abords des voiries secondaires nouvelles avec des bandes arbustives sur au moins un côté des rues. Les végétaux utilisés seront de préférence d’essences locales non allergènes. Seront évités les arbustes épineux et à baies toxiques.</li> <li>■ Utilisation d’essences régionales non allergènes pour les haies de clôture.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Les obligations de plantation participent au maintien de la qualité de vie et du paysage urbain.</li> <li>■ La perméabilité du sol est indispensable à une gestion durable des eaux pluviales.</li> <li>■ Le respect écologique de territoire passe par l’utilisation d’essences locales. Leur caractère non allergène répond à un souci de santé publique.</li> </ul>
14 – COS	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Non réglementé pour la zone 1AUh</li> <li>■ COS de zéro pour la zone 2AU</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ La réglementation du COS n’est pas nécessaire en zone 1AUh compte tenu des dispositions de l’emprise au sol et de la hauteur des bâtiments.</li> <li>■ Le COS de 0 en zone 2AU permet à la commune de ne pas urbaniser cette partie du territoire, en attente de l’urbanisation équilibrée sur la commune (Centre bourg et Saint-Justin).</li> </ul>

## La zone 1AUe

### Justification du zonage et caractéristiques principales

Cette zone correspond à l'extension de zone d'activité du Moulin.

Les bâtiments implantés seront de type commerce, entrepôts ou garage.

Les contraintes liées à ces bâtiments nécessitent un zonage et des règles spécifiques afin de ne pas contraindre leur implantation.

### Principales dispositions réglementaires

Article	Règle du PLU	Justification
1 – Occupations du sol interdites	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Les constructions portant <b>atteinte à la salubrité et à la sécurité</b>, une <b>gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle</b>, ou <b>incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone</b>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Le calme est un élément caractéristique, il est justifié d'interdire les constructions le perturbant, notamment pour le lotissement du Moulin à proximité.</li> </ul>
2 – Occupations du sol admises	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Les <b>installations contribuant au développement durable et à la valorisation de l'environnement</b> à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone.</li> <li>■ Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non, à condition qu'ils soient compatibles avec les établissements installés ou susceptibles d'être installés à proximité, et sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Un des enjeux forts sera les énergies renouvelables. Il est donc préférable de les autoriser textuellement.</li> <li>■ La zone est réservée à un usage économique.</li> </ul>
3 – Accès et voirie	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Voie en <b>bonne état de viabilité, adaptée</b> au trafic, assurant la <b>sécurité</b> et permettant l'utilisation du <b>matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité</b>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Il n'est pas fixé de minima concernant la largeur puisqu'elle est ajustée en fonction des activités s'implantant.</li> </ul>
4 – Desserte par les réseaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Raccordement au <b>réseau collectif d'assainissement</b></li> <li>■ Si <b>rejet d'eaux usées non domestiques, au moins deux branchements distincts</b> (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement.</li> </ul>

	<p>domestiques à dispositif d'obturation).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Sur une propriété, <b>recueil séparé des eaux pluviales</b></li> <li>■ L'<b>infiltration sur le terrain</b> est réalisée par des puits d'infiltration agréés ou des dispositifs tampon de récupération des eaux pluviales.</li> <li>■ <b>Aucun rejet admis sur le domaine public, exception faite du trop plein.</b></li> <li>■ Pour toute construction nouvelle d'habitation <b>collective d'au moins 4 logements, d'activité ou d'équipement public, un emplacement de stockage des ordures ménagères doit être aménagé</b> et organisé pour le <b>tri sélectif</b>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Le système d'obturation pour les eaux usées non domestiques est une sécurité contre les pollutions et pour la salubrité de la station d'épuration.</li> <li>■ Si la nature du sol le permet, il est préférable de favoriser l'infiltration à la parcelle et/ou de stocker les eaux pour un usage domestique afin d'écrêter les rejets en cas pluies importantes, d'éviter de saturer les réseaux ou de les sur-dimensionner.</li> <li>■ Le tri sélectif est une préoccupation écologiquement responsable. Les locaux de stockage répondent à des soucis paysagers.</li> </ul>
5 – Caractéristiques des terrains	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Non réglementé</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Cette disposition est justifiée par l'hétérogénéité des projets d'activité qui peuvent s'implanter dans une zone économique.</li> </ul>
6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Les constructions doivent être implantées en <b>retrait d'au moins 5 mètres</b> par rapport à l'alignement ou l'emprise de la voie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Cette règle répond au souci de sécurité, notamment pour les sorties de camion.</li> </ul>
7 – Implantation par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Edification <b>possible le long des limites séparatives. En cas de contiguïté de bâtiments, des mesures doivent être prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu)</b></li> <li>■ Si construction <b>non contigüe : marge au moins égale à la demi-hauteur de la construction la plus haute, sans être inférieure à 5 mètres.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Cette règle permet d'améliorer la sécurité et la protection incendie.</li> <li>■ La marge de 5m doit permettre à des véhicules larges de passer entre les bâtiments.</li> </ul>
8 – Implantation des constructions sur une même propriété	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à la <b>moitié de la hauteur « H » de la construction la plus haute, avec un minimum de 5 mètres.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Le recul des constructions est rendu nécessaire pour le respect de la salubrité (ensoleillement, vue), pour les aspects pratiques (passage des véhicules de secours et entretien des bâtiments).</li> </ul>
9 – Emprise au sol	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Non réglementé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Cette disposition est justifiée par l'hétérogénéité des projets d'activité qui peuvent s'implanter dans une zone économique.</li> </ul>

10 – Hauteur des constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Hauteur maximale = <b>15 mètres comptés entre le sommet du bâtiment et le sol naturel avant aménagement</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ La hauteur a été fixée en fonction des contraintes liées aux bâtiments d'activité.</li> </ul>
11 – Aspects des constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Les plaques de béton non enduites sont interdites.</li> <li>■ Les citernes à combustibles (...) doivent être non visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.</li> <li>■ Les coffrets techniques et les abris à poubelles seront regroupés au sein de modules s'intégrant dans le site.</li> <li>■ Les clôtures gênant la circulation sur l'ensemble de la zone sont interdites.</li> <li>■ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Les différentes prescriptions ne doivent pas faire obstacle à l'implantation d'activité possédant leur code couleur.</li> </ul>
12 – Stationnements	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Cf. Dispositions générales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Les stationnements sont anticipés et suffisants.</li> </ul>
13 – Espaces libres et plantations	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Traitement des abords avec soin afin de participer à l'insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales.</li> <li>■ Les aires de stationnement sont privilégiées sur surface perméable. Si impossibilité technique, l'infiltration sera privilégiée dans une autre forme.</li> <li>■ Utilisation d'essences régionales non allergènes pour les haies de clôture.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ La perméabilité du sol est indispensable à une gestion durable des eaux pluviales.</li> <li>■ Le respect écologique de territoire passe par l'utilisation d'essences locales. Leur caractère non allergène répond à un souci de santé publique.</li> </ul>
14 – COS	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Non réglementé</li> </ul>	

**La zone 2AU****Justification du zonage et caractéristiques principales**

Cette zone correspond à la deuxième partie de la zone Saint-Justin classée en 1AUh. Elle permet à la commune de constituer une réserve d'urbanisation à plus long terme en cohérence avec la zone 1AUh prévue à proximité.

**Principales dispositions réglementaires**

Article	Règle du PLU	Justification
1 – Occupations du sol interdites 2 – Occupations du sol admises 3 – Accès et voirie 4 – Desserte par les réseaux 5 – Caractéristiques des terrains	■ Non réglementé	
6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	■ L'implantation est libre.	
7 – Implantation par rapport aux limites séparatives	■ L'implantation est libre.	
8 – Implantation des constructions sur une même propriété 9 – Emprise au sol 10 – Hauteur des constructions 11 – Aspects des constructions 12 – Stationnements 13 – Espaces libres et plantations	■ Non réglementé	
14 – COS	■ COS fixé à 0	■ L'objectif est de bloquer l'urbanisation de cette zone dans un premier temps.

## La zone A

### Justification du zonage et caractéristiques principales

Cette zone correspond aux espaces agricoles de la commune correspondant à la plaine agricole de culture céréalières.

Le périmètre de l'installation classée pour la protection de l'environnement n'est pas repris au plan de zonage compte tenu du fait qu'il peut être amené à évoluer.

Un secteur « Ai » est créé en fonction du risque d'inondation constaté.

### Principales dispositions réglementaires

Article	Règle du PLU	Justification
1A – Occupations du sol interdites	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Tout mode d'occupation autre que ceux précisés dans l'article A2.</li> <li>■ Toute construction est interdite dans le secteur « Ai »</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Le zonage A est spécifique aux activités agricoles.</li> <li>■ Le risque inondation justifie cette disposition.</li> </ul>
2A – Occupations du sol admises	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Les <b>installations contribuant au développement durable et à la valorisation de l'environnement</b> à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone.</li> <li>■ Les installations classées ou non, <b>liées directement à l'agriculture ou à l'élevage</b> sous réserve du respect de la loi 76.663 du 19 juillet 1976</li> <li>■ Les <b>activités de diversification et d'agritourisme</b> exercées par un exploitant.</li> <li>■ En zone As, sont autorisés les établissements d'activités commerciales, industrielles, artisanales ou de services</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Un des enjeux forts sera les énergies renouvelables. Il est donc préférable de les autoriser textuellement.</li> <li>■ L'activité agricole peut nécessiter un classement en installation classée qu'il faut autoriser.</li> <li>■ Il est essentiel d'autoriser une diversification de l'activité liée à l'exploitation agricole.</li> <li>■ La zone As est la zone spécifique pour les silos du territoire. Cette zone permet un ajustement des bâtiments autorisés par rapport à la zone A stricte.</li> </ul>
3A– Accès et voirie	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Voie en <b>bonne état de viabilité, adaptée</b> au trafic, assurant la <b>sécurité</b> et permettant l'utilisation du <b>matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité</b>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ La sécurité des usagers et les accès pour le service incendie sont les minima essentiels et justifiés.</li> <li>■ La largeur est laissée libre pour s'adapter au matériel</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Les voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu’elles supportent.</li> <li>■ <b>Conservation / réaménagement des sentiers piétons existants.</b></li> </ul>	<p>agricole.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ L’activité agricole ne doit pas nuire aux sentiers accessibles aux piétons.</li> </ul>
4A – Desserte par les réseaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Raccordement au <b>réseau collectif d’assainissement. En cas d’impossibilité, épuration individuel avant rejet en milieu naturel.</b></li> <li>■ Si <b>rejet d’eaux usées non domestiques, au moins deux branchements distincts</b> (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d’obturation).</li> <li>■ Sur une propriété, <b>recueil séparé des eaux pluviales et les eaux usées</b></li> <li>■ Les aménagements n’aggraveront <b>pas les écoulements d’eaux pluviales.</b></li> <li>■ Pour toute construction nouvelle <b>d’agritourisme, un local de stockage des ordures ménagères doit être aménagé</b> et organisé pour le tri sélectif.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Pour des raisons d’hygiène et de protection des eaux non usées, il est préféré le raccordement au réseau collectif d’assainissement.</li> <li>■ Le système d’obturation pour les eaux usées non domestiques est une sécurité contre les pollutions et pour la salubrité de la station d’épuration.</li> <li>■ Le tri sélectif est une préoccupation écologiquement responsable. Les locaux de stockage répondent à des soucis paysagers.</li> </ul>
5A – Caractéristiques des terrains	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Non réglementé</li> </ul>	
6A – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Aucune construction ne peut être édifée à moins de 50 mètres de l’emprise des RD 901 et 35 mètres des RD 939 et 918 (20m pour les chemins départementaux et 15m pour les autres voies)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Ces dispositions répondent souci de sécurité lors de l’insertion des véhicules agricoles dans la circulation (visibilité).</li> </ul>
7A – Implantation par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Si construction <b>non contigüe : marge minimale de 3 mètres</b>, portée à 4m en cas de baies indispensables à l’éclairage et à l’ensoleillement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ La marge doit favoriser l’accès du matériel incendie, de respect du voisinage et de morphologie urbaine aérée.</li> </ul>
8A – Implantation des constructions sur une même propriété	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Possibilité de constructions contigües ou 4m mini de marge entre deux constructions.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ La contigüité des bâtiments est autorisée pour des raisons pratiques (bâtiments liés entre eux par exemple).</li> <li>■ La marge de 4m est une marge minimale nécessaire pour des questions de sécurité d’incendie et de passage des engins.</li> </ul>

9A – Emprise au sol	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Non réglementé</li> </ul>	
10A – Hauteur des constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Hauteur maximale des <b>bâtiments à usage d'activité = 15 mètres au faitage.</b></li> <li>■ Hauteur maximale des <b>autres constructions = 10 mètres au faitage.</b></li> <li>■ Il n'est pas fixé de hauteur pour le secteur As</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ La hauteur a été fixée en fonction la forme urbaine souhaitée, de la hauteur des constructions environnantes et du maintien des vues paysagères lointaines.</li> <li>■ Le secteur As est spécifique au silo. Il est donc judicieux de ne pas fixer de hauteur pour la zone silo.</li> </ul>
11A – Aspects des constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Les ouvrages en <b> Pierre de taille et/ou en briques</b>, les <b>ornementations</b>, les <b>feronneries</b> et le <b>petit patrimoine rural</b> devront être restaurés ou restitués.</li> <li>■ Les <b>citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être non visibles</b> de la voie publique ou masquées par un écran végétal.</li> <li>■ Le <b>bâti traditionnel environnant sera pris en compte</b> (matériaux, couleurs, volumes et organisation spatiale des bâtiments)</li> <li>■ Les <b>toitures végétalisées</b> sont autorisées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ La préservation du bâti et du patrimoine rural est essentiel en héritage aux générations futures.</li> <li>■ Les citernes sont souvent peu esthétiques, c'est pourquoi il est préférable de les camoufler pour des raisons paysagères.</li> <li>■ L'insertion des bâtiments dans leur environnement proche est importante pour la cohérence urbaine.</li> <li>■ Les toitures végétalisées apportent une valeur écologique à la construction la supportant.</li> </ul>
12A – Stationnements	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Cf. Dispositions générales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Les stationnements sont anticipés et suffisants.</li> </ul>
13A – Espaces libres et plantations	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Les <b>haies, arbres, mares ...</b> seront préservés pour contribuer à l'intégration des bâtiments dans leur environnement. En cas d'impossibilité de conservation de ces éléments, ils devront être recréés autour des nouveaux bâtiments.</li> <li>■ Pour le secteur As, une intégration paysagère des nouveaux bâtiments sera réalisée.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ L'insertion des bâtiments agricoles dans l'environnement est une préoccupation importante dans un paysage communal de plaine sans relief important.</li> <li>■ Les haies, arbres et mares ont un rôle écologique fort qu'il convient de ne pas briser pour préserver l'équilibre environnemental.</li> </ul>
14A – COS	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Non réglementé</li> </ul>	



### ◇ Les alignements

La commune dispose de plans d'alignement relatifs aux RD 145 PR1+780 à 2+360 et RD 317 PR1+515 à 2+290 selon le Porter à Connaissance.

Toutefois, les éléments du Conseil Général diffèrent du Porter à Connaissance, à savoir que les plans d'alignement applicables à la commune sont les suivants :

- RD 145 du PR 1+280 à 2+370
- RD 901<sup>E1</sup> du PR 50+500 à 51+200
- RD 317 du PR 0+100 à 0+760 au PR 1+550 à 2+380

Les plans d'alignement n'ont pas pu être fournis à la commune.

### ◇ Les axes terrestres bruyants

La commune est concernée par 3 axes terrestres bruyants : la RD 901, la RD 918 et la RD 939.

Les éléments sont précisées dans l'annexe « Axes terrestres bruyants »

### ◇ Les servitudes d'utilité publiques

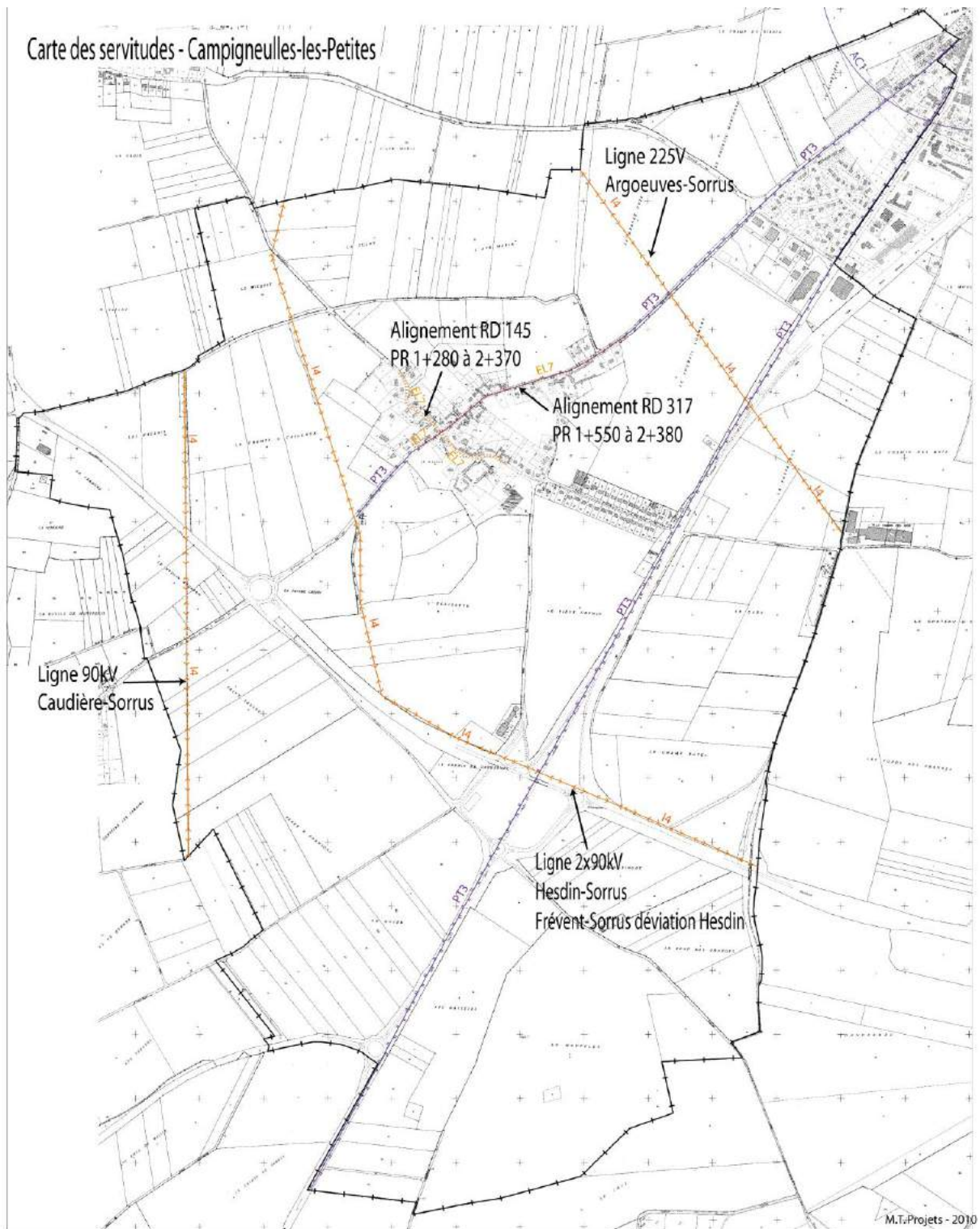
Les servitudes s'appliquant sur le territoire communal ont été précisées dans le Porter à Connaissance préfectoral. Elles concernent :

- Monuments historiques (remparts de Montreuil, AC1)
- Alignement (EL 7)
- Transport d'électricité (I 4)
- Télécommunications (PT 3)

Voir les cartes indicatives ci-dessous.

L'ensemble de ces éléments ont été reportés dans le document annexe intitulé « Servitudes d'utilité publique ».

La carte ci-dessous reprend les éléments du Porter à Connaissance et diffère donc des éléments du Conseil Général pour les plans d'alignements.



## ◇ La mise en œuvre du PLU

La réalisation des prévisions d'urbanisme passe par la maîtrise du foncier ou des différents outils permettant le financement des ambitions communales. Ces outils sont des garants du respect des choix identifiés dans le PADD et des prescriptions réglementaires établies en cohérence avec l'existant et les préoccupations d'avenir.

### *La maîtrise du foncier*

La commune possède une longue culture de maîtrise du foncier. Cela lui a permis de réguler la croissance démographique, d'adapter les équipements aux attentes des habitants et d'atténuer les spéculations foncières.

Les différentes zones d'urbanisation prévues au présent PLU ne sont pas sous maîtrise foncière communale.

### *Le droit de préemption*

Le droit de préemption est un outil poursuivant deux objectifs : la maîtrise foncière et la lutte contre la spéculation foncière qui peut empêcher la réalisation de certains principes d'urbanisme défini dans le PADD.

Aux termes des articles L.211-1 et suivants et R.211-1 et suivants du code de l'urbanisme, « *Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires...* »