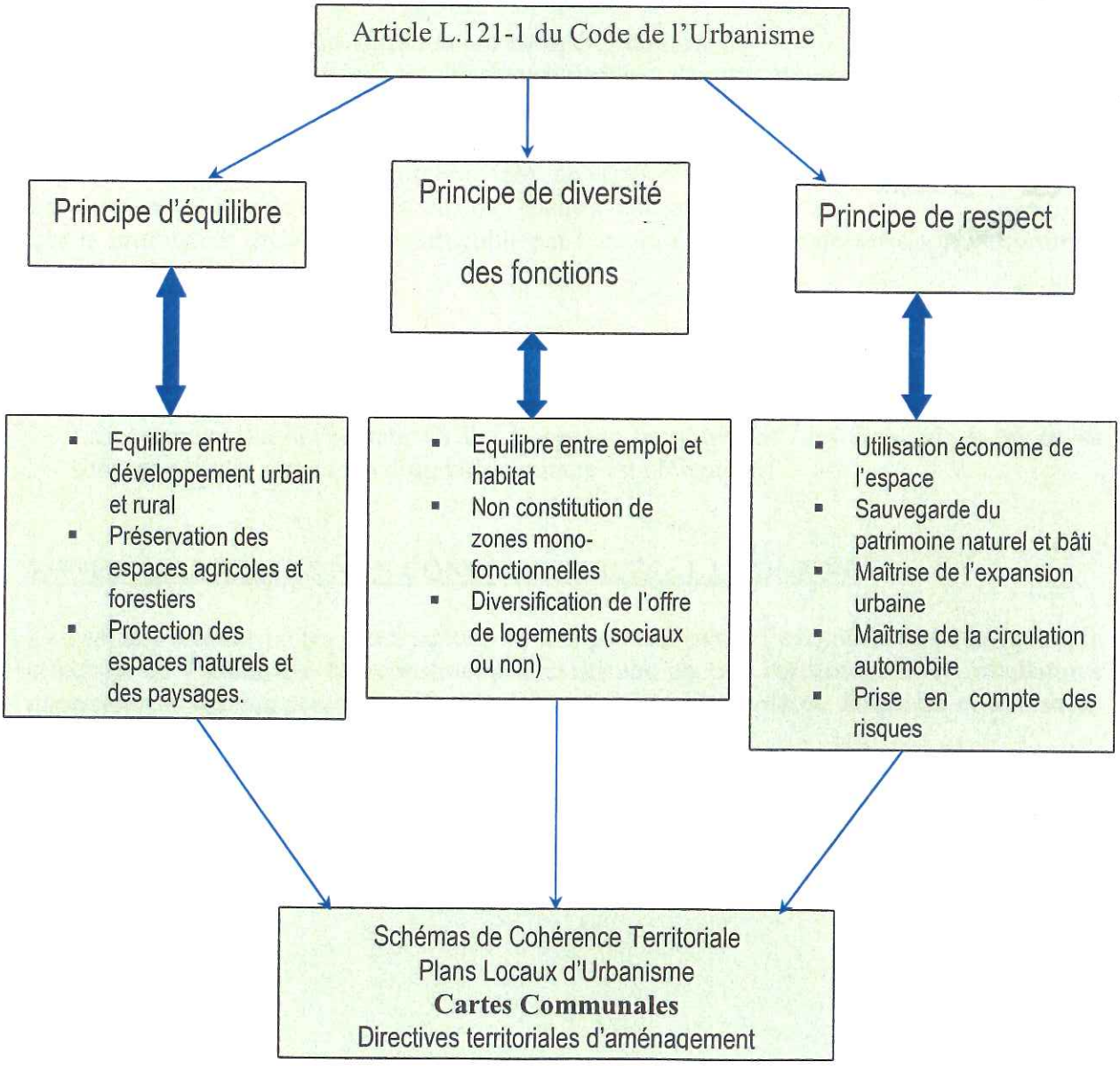
Deuxième partie : Choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.110 et L. 121 du code de l'urbanisme

1 Rappel des objectifs fondamentaux du code de l'urbanisme

Article L.110 du code de l'urbanisme : "Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace".



Nomenclature des secteurs de la carte communale

En cohérence avec l'analyse de l'état initial de l'environnement, les analyses fonctionnelles et statistiques et l'article L.124-2 du code de l'urbanisme, l'élaboration de la Carte Communale définit deux types de secteurs distincts qui découpent le territoire de la commune :

ZONES URBAINES CONSTRUCTIBLES : LA ZONE C

Ce sont des secteurs où les constructions sont autorisées. Ces zones sont déjà équipées (en voirie et réseaux notamment). Elles englobent la partie bâtie existante du village, c'est-à-dire la partie actuellement urbanisée et les extensions.

Il s'agit du tissu urbain actuel de la commune dans lequel les capacités d'équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément naturel.

Les choix des secteurs d'urbanisation ont été opérés de sorte :
- que le projet n'encourage pas les étalements linéaires disproportionnés et ses conséquences néfastes en terme d'aménagement (condamnation des possibilités d'ouvertures sur les arrières, étirements des réseaux publics…) ;
- que la Carte Communale corresponde aux objectifs d'évolution cohérents que réclame un développement durable et respectueux de l'identité villageoise ;
que la profondeur de la zone constructible par rapport à la voie de desserte soit uniforme et d'environ 50 mètres.

Eu égard aux risques et nuisances, des secteurs à l'intérieur de la zone constructible ont été déterminés :
- pour la prise en compte du risque inondation : **un secteur Ci**
  La constructibilité du secteur Ci fait l'objet de prescriptions : les sous-sols et les caves sont interdits, la réalisation d'un vide-sanitaire est obligatoire.

ZONES NATURELLES NON CONSTRUCTIBLES : LA ZONE NC

Ce sont des secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à mise en valeur des ressources naturelles.

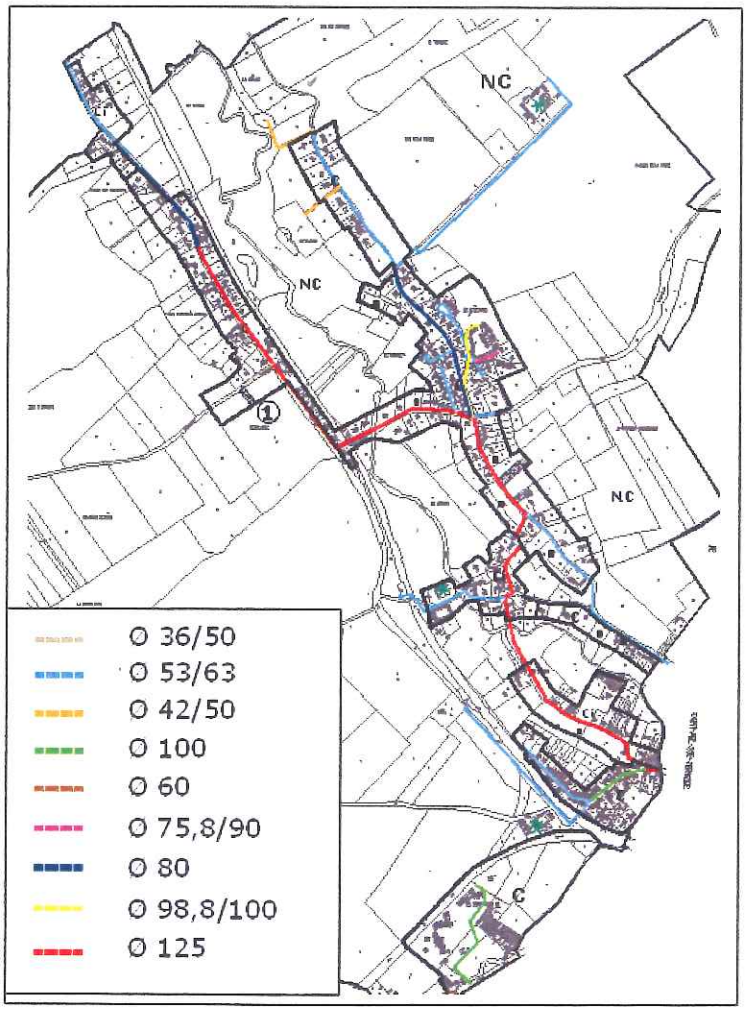
Il s'agit des zones insuffisamment ou non équipées, destinées à faire l'objet d'une protection pour les espaces naturels et agricoles. Ces zones peuvent également accueillir des équipements d'intérêt collectif.

2 Justification des limites de zones

2.1 Prise ne compte de la desserte en réseaux

2.1.1 L'adduction en eau potable

L'étude des réseaux montre que l'adduction en eau potable n'est pas problématique sur le territoire communal.
Toutes les constructions et extensions inscrites en zone constructible sont correctement desservies.

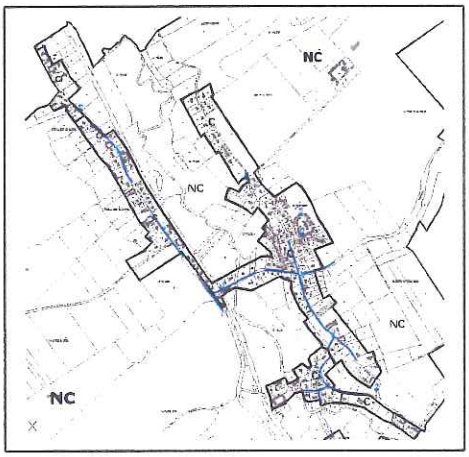


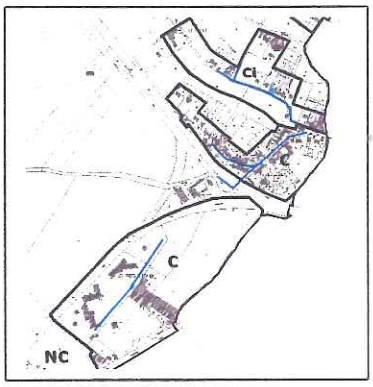
2.1.2 Le réseau d' assainissement

Les zones constructibles de la Carte Communale sont quasiment toutes desservies par le réseau d'assainissement collectif. Les eaux usées sont traitées par la station d'épuration de Gauchin-Verloingt.

2.1.3 La défense contre l'incendie

Le système actuel de lutte contre l'incendie couvre largement toutes les zones urbanisées actuelles et futures du village.

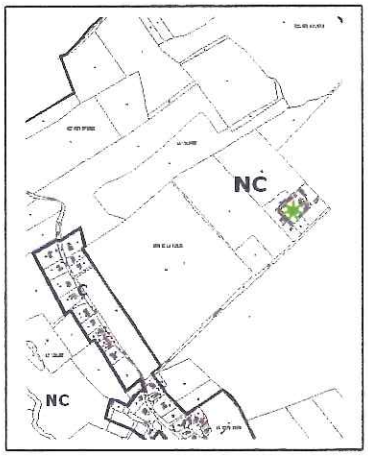


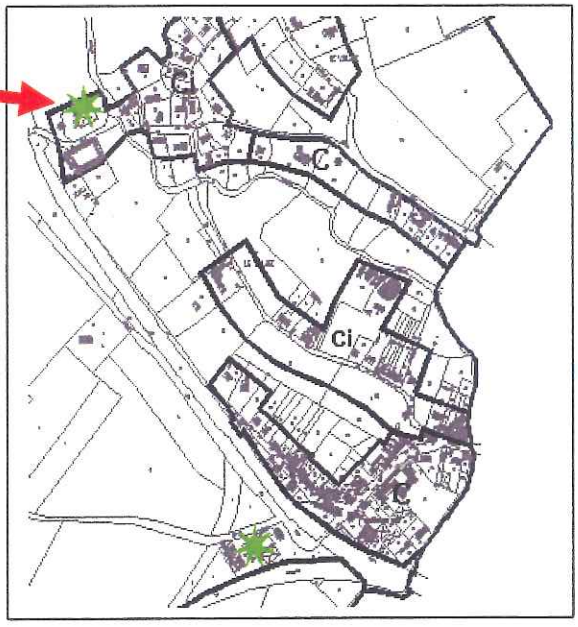


2.2 Prise en compte de l'activité agricole

Les zones agricoles du territoire communal, situées à l'extérieur du tissu urbain, sont classées en zone NC. Cela permet de garantir la pérennité de l'outil agricole.
Certaines constructions isolées dont la localisation ne justifient pas leur appartenance à la zone urbanisée de la commune font également partie de la zone NC. Il s'agit des bâtiments, hangars et installations liés à l'activité agricole. (Les sièges d'exploitation agricole sont représentés par des étoiles vertes sur les plans suivants.)

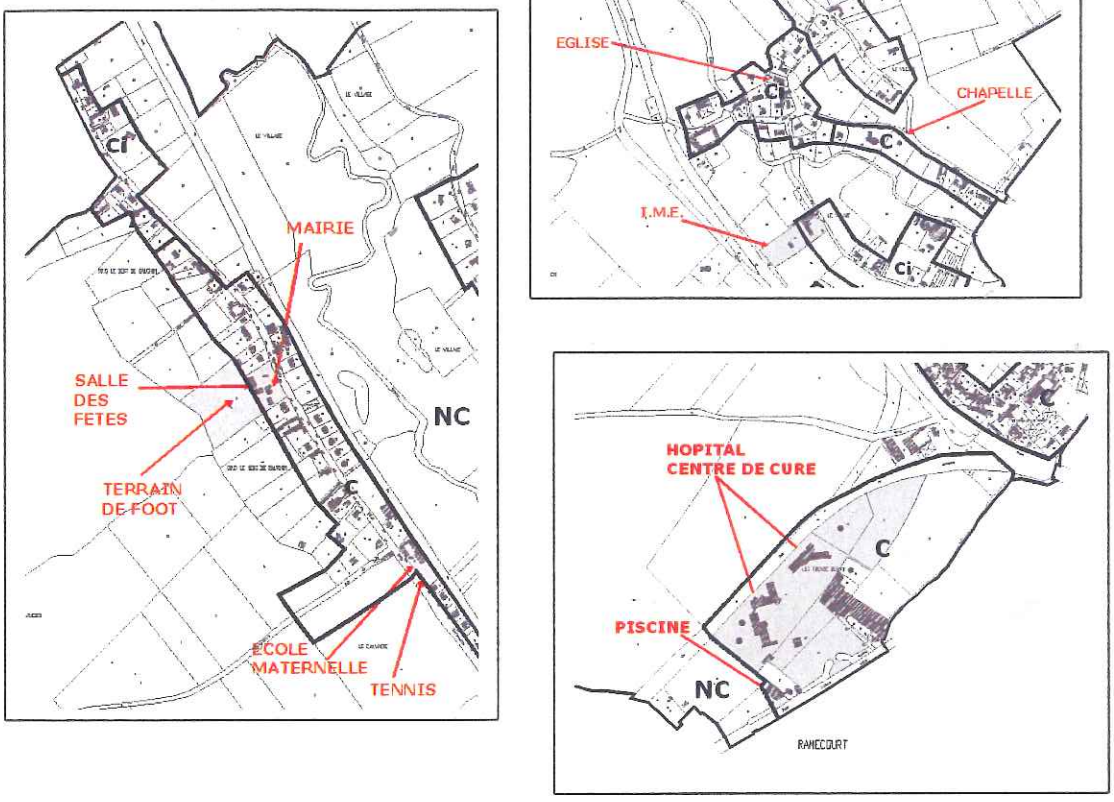
Siège d'exploitation intégré dans la trame bâtie





Du fait de leur classement en zone NC, les bâtiments et installations agricoles sont ainsi protégés. En effet, cette ligne de conduite ne permet pas l'implantation de constructions à usage d'habitation à l'approche de ces bâtis.
Cependant, sur la carte figure un siège d'exploitation agricole (rue du Moulin) classé en zone C, ce classement est du à son intégration dans la trame bâtie et à une cessation d'activité progressive (absence de repreneurs).

2.3 Prise en compte des équipements d'intérêt collectif



Les équipements d'intérêt collectif situés au sein du tissu urbanisé de la commune intègrent la zone C de la Carte Communale : la mairie, l'église, la salle des fêtes, les écoles, les installations sportives, le cimetière et l'hôpital font donc partie de cette zone.
Les terrains situés à proximité de l'hôpital (dont le propriétaire est le centre hospitalier) intègre la zone C dans l'optique de permettre toutes les extensions éventuelles.

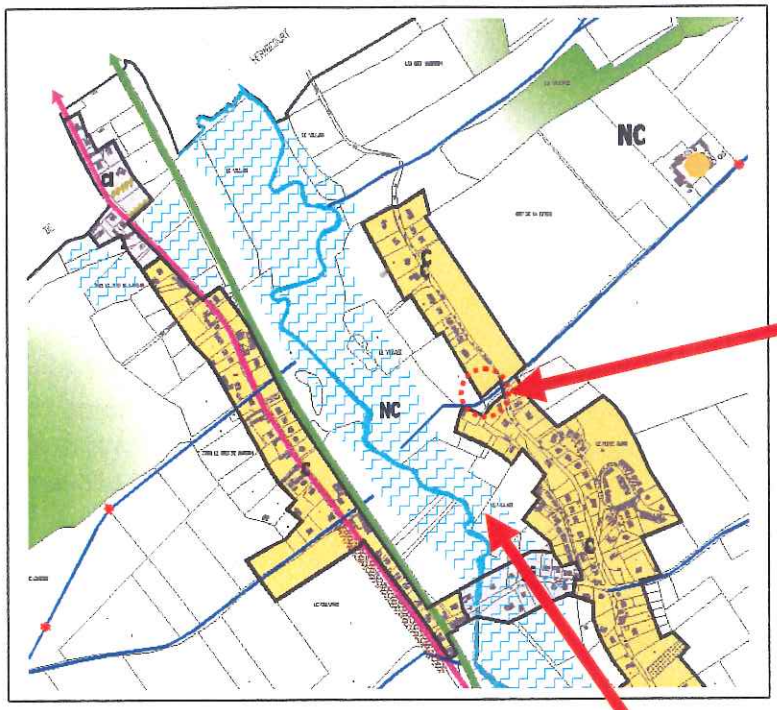
2.4 Prise en compte du risque d'inondations

Dans le cadre du zonage de la carte communale, il est apparu nécessaire d'anticiper et de limiter les conséquences dommageables en cas de remontées de nappe ou de ruissellements importants lors de fortes pluies. La gestion du risque inondation s'est opérée selon deux degrés :

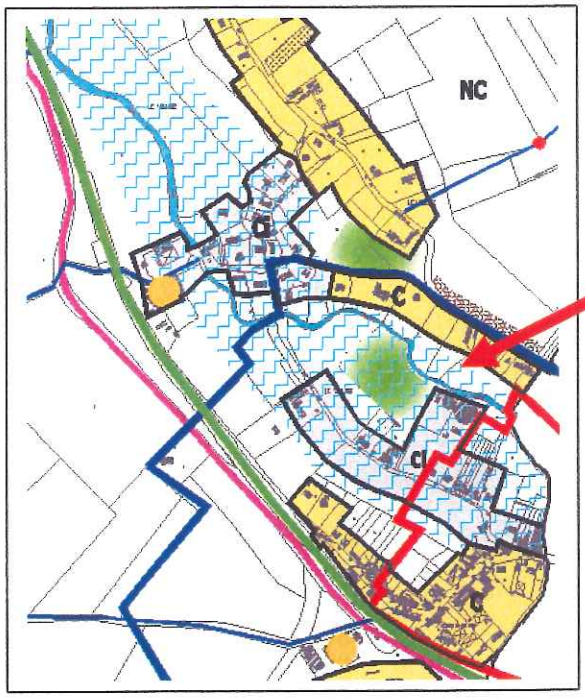
- par la délimitation des secteurs sujets à un risque, mais pour lesquels la constructibilité est maintenue à la condition du respect de certaines prescriptions.
  Ces terrains intègrent le secteur Ci. Ils sont localisés au niveau : de la rue du moulin, de la rue de Troivaus,du hameau du Petit Gauchin et de la RD343.

L'interdiction des caves et sous-sols vise à empêcher une imperméabilisation du sol et du sous-sol trop importante. Le vide sanitaire permet de ménager un espace entre les planchers bas du rez-de-chaussée et le sol naturel, pour isoler ces planchers du sol et éviter les remontées d'humidité.

- par l'exclusion de la zone constructible des terrains où le risque inondation a été jugé trop important pour y autoriser la construction. Il s'agit de parcelles non bâties.



Parcelles jugées non constructibles car se trouvant sur un axe de ruissellement



Les zones jugées très inondables intègrent la zone NC.

2.5 Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique et obligations diverses

2.5.1 Les servitudes d'utilité publique

- *Canalisation électrique I4*

Cette servitude concerne les canalisations électriques suivantes :

- la ligne 90 kV Hesdin-Saint Pol (RTE/EDF),
- la ligne 90 kV Pernes-Saint Pol (RTE/EDF).

Cette servitude oblige les propriétaires de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations. Ce droit de passage ne doit être exercé qu'en cas de nécessité à des heures normales et après en avoir prévenu les intéressés, dans toute la mesure du possible.

Les propriétaires dont les immeubles sont grevés de servitudes d'appui sur les toits ou terrasses ou de servitudes d'implantation ou de surplomb conservent le droit de se clore ou de bâtir, ils doivent toutefois un mois avant d'entreprendre l'un de ces travaux, prévenir par lettre recommandée l'entreprise exploitante.

- *Les servitudes d'emprise de chemin de fer (T 1)*

Une voie ferrée passe sur le territoire de la commune. Il s'agit d'une servitude de protection de la ligne ferroviaire Saint-Pol-Etaples. Elle instaure à la charge des riverains une obligation d'alignement. En aucun cas, ils ne peuvent faire construire, planter, déposer un obstacle, quel qu'il soit, pouvant perturber le bon fonctionnement du service public.

2.5.2 Les informations et les obligations diverses

- *Axe terrestre bruyant (ATB)*

La commune est concernée par une infrastructure de transports terrestres classées au titre du bruit :

- la RN41, de catégorie 3, dont la largeur effective du secteur affecté par le bruit est de 100 mètres (arrêté préfectoral du 14/11/2001).

- *Les installations classées agricoles (ICPEa)*

Des installations classées agricoles existantes sont portées à la connaissance afin d'informer des éventuelles nuisances.

Installations classées agricoles :

- EARL de la Tétuse Catteau, La Tétuse : régime de la déclaration
- Jonghes Régis, 156 rue du Moulin : régime de la déclaration

Des rayons de protection pour les constructions à usage d'habitation s'appliquent au coin des bâtiments concernés.

- *Arrêté portant constatation de catastrophe naturelle (CATNAT)*

La commune est concernée par deux arrêtés portant constatation de catastrophe naturelle :
- Inondations et coulées de boue du 6 juin 1998 (arrêté du 10/08/1998),
- Inondations, coulées de boue et mouvement de terrain du 25 au 29 décembre 1999 (arrêté du 29/12/1999).

- *Itinéraire de randonnée (GR)*

La commune est traversée par l'itinéraire de grande randonnée GR 121 A.

- *Plan de Prévention des Risques prescrit (PPRp)*

La commune connaît des risques de catastrophes naturelles qui doivent être pris en compte dans les aménagements. Il s'agit principalement de risques d'inondation et de coulées de boues. La commune est d'ailleurs inscrite dans un PPR (Plan de Prévention des Risques) prescrit le 30 octobre 2001.

- *Transport de matières dangereuses (TMD)*

Certains axes de transit de la commune sont concernés par du transport de matières dangereuses.

- *Zone inondée (ZI)*

La présence de l'eau sur le territoire communale, la déclivité (présence de coteaux et de vallons) et la morphologie des sols sont autant d'éléments qui favorisent un territoire humide. Ces caractéristiques se conjuguent sur Gauchin-Verloingt.
Le Dossier Départemental des Risques Majeures note un risque d'inondation et des inondations en décembre 1999 (carte 1/10 000° à SU).

- *Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 2 (ZNIEFF 2)*
Une ZNIEFF de type 2 est inventoriée sur le territoire de la commune, représentant un milieu écologiquement riche.
La ZNIEFF de type 2 dite de la Vallée de la Ternoise et ses versants de Saint-Pol à Hesdin et le Vallon de Bergueneuse doit également faire l'objet de préoccupations. Ce territoire est à prendre en compte dans l'aménagement du village car s'il s'agit d'un milieu actuellement en équilibre, ce site est fragile en raison de sa sensibilité aux pollutions organiques et minérales, à l'intensification des pratiques agricoles et à la pression foncière.

- *Taxe locale d'équipement (TE)*

Gauchin-Verloingt est concerné par les 1% de la Taxe Locale d'Equipement.

2.6 Compatibilité avec les objectifs de développement communal

L'enjeu de la carte communale est de délimiter une zone constructible qui réponde aux objectifs communaux de développement sans laisser la possibilité d'une expansion démesurée du village.

La municipalité souhaite poursuivre le rythme de construction que connaît actuellement la commune depuis 2000, à savoir une moyenne de 4 à 5 constructions par an. La zone constructible de la carte communale doit donc offrir une capacité d'accueil équivalente à environ 45 nouvelles constructions, à laquelle est ajoutée un coefficient de 40% pour tenir compte du phénomène de rétention foncière et permettre de correspondre au plus près à la réalité.

Afin de définir l'étendue de la surface d'accueil, la carte communale se base sur deux données :
une parcelle moyenne de : 800/1000 m².
une façade moyenne de 25 à 30 mètres environ.

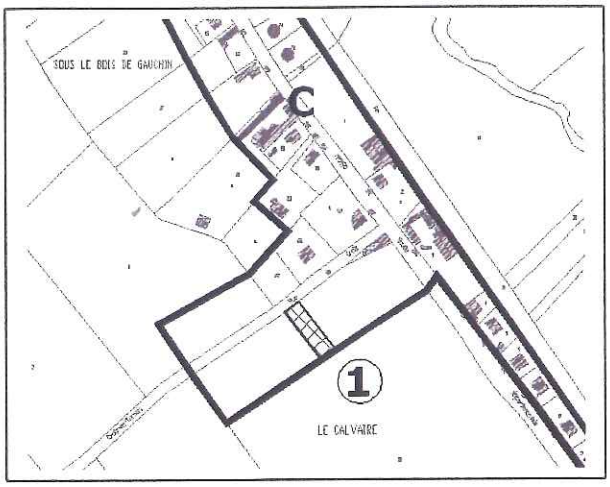
Il faut également appréhender le fait que tous les propriétaires ne sont pas vendeurs et appliquer alors aux possibilités d'accueil un coefficient réducteur pour tenir compte du phénomène de rétention foncière. Compte tenu du contexte rural, la rétention foncière est importante (surtout rue d'Eps à proximité de la ferme de la Tétuse). La majorité des dents creuses urbaines est composée d'espaces voués à l'agriculture et constituent l'outil de travail des exploitants agricoles. Elle est donc estimée à 40 %.
Compte tenu des difficultés pour trouver des terrains constructibles à vendre, les terrains réellement libres de construction à l'intérieur du tissu urbain sont rares. En effet, la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) contient environ 75 possibilités d'accueil auxquelles il faut soustraire un coefficient de rétention foncière de 40% : la PAU offre en réalité seulement 45 possibilités d'accueil.

Compte tenu des réseaux et de la voirie départementale, de la prise en compte des sièges d'exploitation agricole et du risque d'inondations, il a été difficile d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux terrains sans être confronté à un choix stratégique.
Afin de garantir un développement qui permette de maintenir les équilibres dans le développement du village, la carte communale propose plusieurs opportunités foncières. Cette option d'aménagement permet d'éviter un blocage dans l'évolution de Gauchin-Verloingt et encourage un rythme de croissance maîtrisé correspondant à une volonté de sauvegarder l'identité rurale du village.

2.7 Instauration du droit de préemption

Afin de facilité la réalisation des projets communaux, la municipalité a décidé d'instaurer le droit de préemption.

Un terrain, localisé rue de Croix, est soumis au droit de préemption pour permettre la réalisation future d'une voie de desserte.



Troisième partie : Prise en compte, préservation et mise en valeur de l'environnement

1 Lutter contre l'étalement urbain

La configuration qui a été donnée à la carte communale favorise la préservation du milieu naturel, en ce qu'elle recherche un équilibre adapté à la taille du village entre l'urbain et le rural.
En effet, le principe de comblement des dents creuses, c'est-à-dire la limitation de l'urbanisation aux parties actuellement urbanisées, restreint considérablement la consommation d'espace naturel. Les nouvelles zones d'urbanisation concernent essentiellement des secteurs qui connaissent déjà des constructions soit latéralement ou en vis-à-vis.

Par ailleurs, la totalité de la zone C est couverte par le réseau d'adduction d'eau potable, ces caractéristiques techniques montrant que le tissu urbain actuel a été respecté et n'a connu aucune extension inconvenante et disproportionnée.

2 Maintenir une physionomie rurale

Le cadre et la qualité de vie de la commune de Gauchin-Verloingt sont un des principaux facteurs de son attractivité pour les personnes travaillant dans les agglomérations de Saint-Pol sur Ternoise, Bruay La Buissière et d'Arras. L'un des enjeux de développement majeurs de la Carte Communale est la sauvegarde et la pérennisation de l'identité rurale du village.

L'espace rural se caractérise par une densité de population relativement faible, par un paysage à couverture végétale prépondérante (champs, prairies, bois, autres espaces naturels), par une activité agricole relativement importante, du moins par les surfaces qu'elle occupe.

La capacité d'accueil de la Carte Communale présente la potentialité de 75 nouvelles constructions sur la commune. En considérant l'hypothèse d'une arrivée de 75 nouveaux foyers composés en moyenne de 3,1 personnes (nombre moyen de personnes par foyer en 1999 sur la commune), la Carte Communale engendrerait un apport de population d'environ 233 habitants et porterait la population à environ 1 060 habitants.

Afin de sauvegarder l'image agricole du village, seul le tissu urbain est classé en zone constructible. Les extensions ont été évitées avec pour objectif de concentrer l'urbanisation sur le bourg afin d'éviter de porter atteinte aux terres cultivées. La carte prévoit également des profondeurs de parcelles moyennes de 50 mètres afin d'éviter une seconde rangée d'urbanisation. Ce découpage évite le mitage agricole et protège les plaines cultivées de l'urbanisation.
Les espaces agricoles et naturels à protéger sont classés en zone non-constructible, c'est-à-dire au sein d'un secteur dont la vocation est à la fois de favoriser le développement des activités agricoles et de préserver les atouts paysager.