



CLUB PLUI PAS-DE-CALAIS / HAUTS-DE-FRANCE

OBSERVATION FONCIÈRE ET PLUI



PAYS DE
Saint-Omer
Flandre Intérieure
Agence d'Urbanisme & de Développement

Marie-Julie SEYLLER / Henri SPECQUE

Réunion du 10 janvier 2019

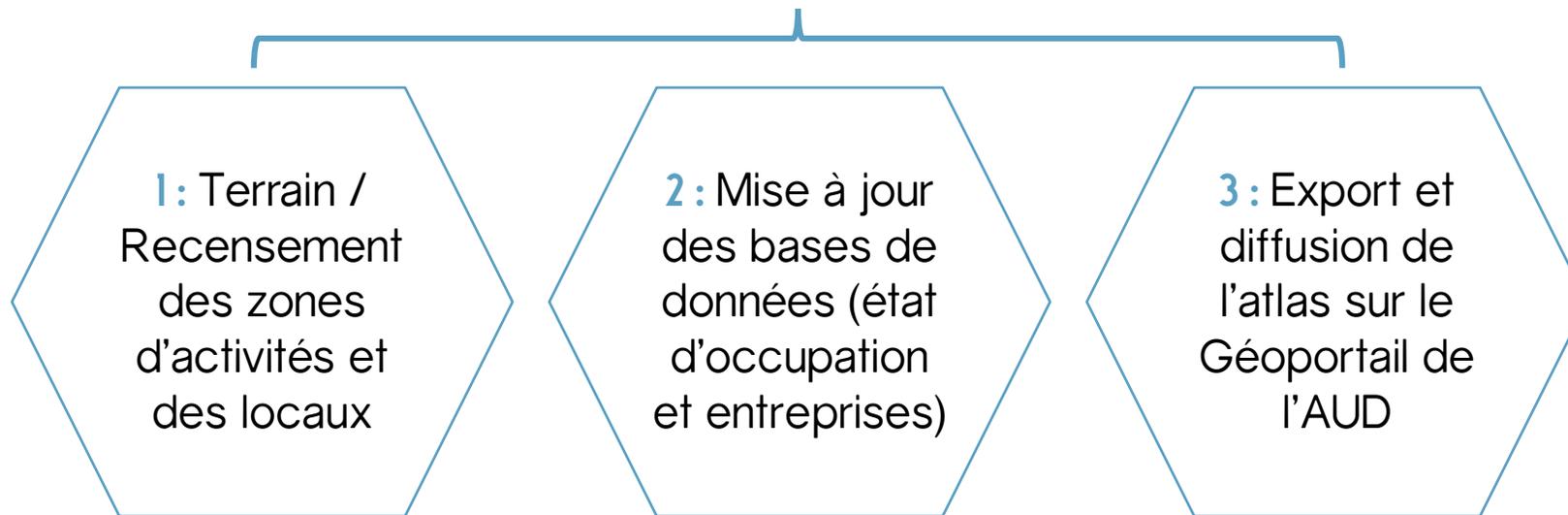
I. ATLAS DES ZONES D'ACTIVITÉS

.....

1. ATLAS DES ZONES D'ACTIVITÉS

- L'Atlas dresse un portrait et analyse de façon fine et exhaustive l'ensemble des espaces à vocation économique d'intérêt communautaire sur l'ensemble du périmètre de l'AUD.

DISPOSITIF PÉRENNE DE SUIVI ET D'AIDE À LA DÉCISION

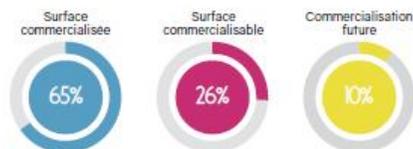


I. ATLAS DES ZONES D'ACTIVITÉS

PARC D'ACTIVITÉS PORTE MULTIMODALE DE L'AA ARQUES / CAMPAGNE-LÈS-WARDRECQUES



ÉTAT DE L'OCCUPATION



PRÉSENTATION

Créé en 2006, le **PARC D'ACTIVITÉS DE LA PORTE MULTIMODALE DE L'AA** se situe sur les communes d'Arques et de Campagne-lès-Wardrecques, le long de la route départementale 942.

D'une superficie de 177,4 hectares, 37,3 sont disponibles et 14 seront commercialisables à court ou moyen terme.

Zone à vocations industrielle et logistique, le parc d'activités compte 31 entreprises, dont certaines d'envergures nationale et internationale, qui y assurent l'essentiel des emplois.

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

Surface de la zone : 177,4 ha

Surface disponible : 37,3 ha

Commercialisation future : 14 ha

Nombre d'établissements : 31

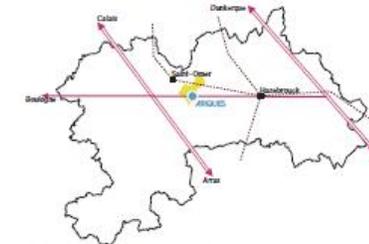
Nombre de salariés : 620

Principales entreprises : TRANSGOURMET / ASTRADÉC / SCHENKER JOYAU / LES FROMAGERS DE SAINT-OMER / TRANSPORTS SAMYN / FLAMOIAL / ALLIANCES TP / ELECTROMER / HORIZON ESPACES VERTS ...

ACCESSIBILITÉ

- LILLE-LESQUIN : 66 km / 54 min
- HAZEBROUCK : 16 km / 19 min
- SAINT-OMER : 10 km / 12 min
- A26 - SORTIE 4 : 11 km / 10 min

LOCALISATION



ENTREPRISES PAR SECTEUR D'ACTIVITÉS



EMPLOIS PAR SECTEUR D'ACTIVITÉS



2. RECENSEMENT DU FONCIER MENÉ DANS LE CADRE DES PLUI

.....

2. RECENSEMENT DU POTENTIEL FONCIER MENÉ DANS LE CADRE DES PLUi

LE POTENTIEL FONCIER : À QUOI ÇA SERT ?

- À estimer, au regard des besoins en logements de la commune, ce qui peut se réaliser au sein du tissu existant et ce qui, en complément éventuel, doit se réaliser en extension urbaine.



Objectif : limiter la consommation d'espaces

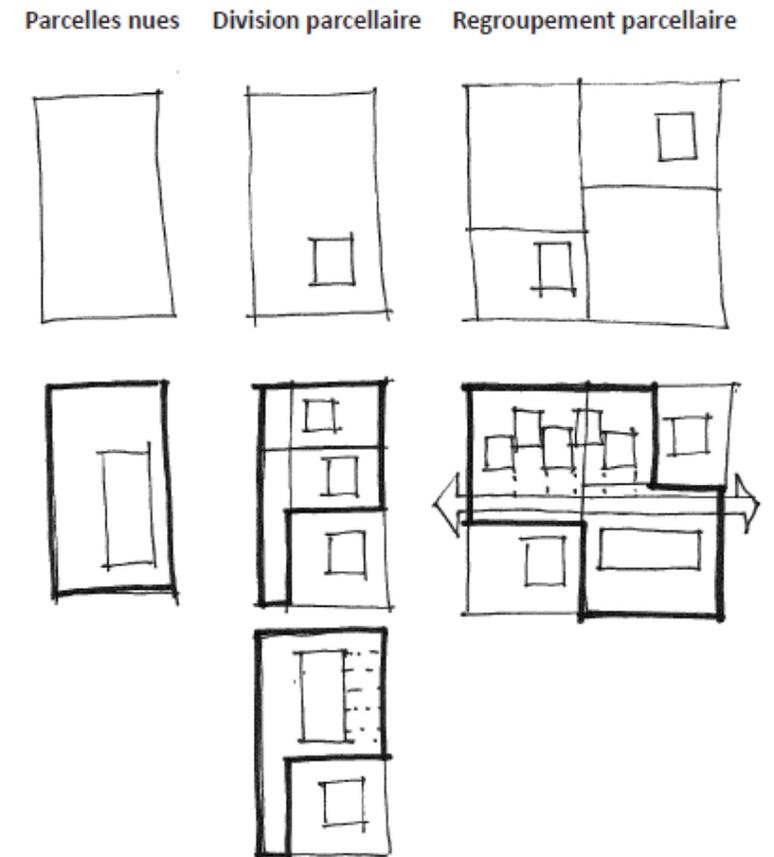
- Réalisé en référence aux PADD des SCOT et PLUi qui :
 - Fixent des priorités pour l'urbanisation du territoire :
 - ↳ Valoriser prioritairement les opportunités en **renouvellement urbain** et **comblement du tissu urbain**
 - Requièrent de nouvelles logiques d'urbanisation au profit d'un développement plus compact, au plus près des centres-bourgs et des équipements/services

2.

RECENSEMENT DU POTENTIEL FONCIER MENÉ DANS LE CADRE DES PLUI

LE POTENTIEL FONCIER : DE QUOI PARLE-T-ON ?

- Ensemble des terrains susceptibles d'être urbanisés ou densifiés à court, moyen et long termes, à savoir :
 - Les parcelles libres de tout bâtiment,
 - Les parcelles bâties, mais divisibles : *ont été reprises au sein du potentiel les parcelles directement accessibles depuis une voie et celles sur lesquelles la configuration et la superficie rendrait possible une division*
 - Les opérations de renouvellement urbain (démolition/reconstruction, friche)
- Ne prend pas en compte :
 - Les petites extensions à partir du bâti existant (élévation, ajout d'une pièce...),
 - La division de logements ou de réduction de la vacance.



Extrait AUDAP

2. RECENSEMENT DU POTENTIEL FONCIER MENÉ DANS LE CADRE DES PLUI

LE POTENTIEL FONCIER : DE QUOI PARLE-T-ON ?

- Ces terrains se situent au sein de la partie actuellement urbanisée, de l'**enveloppe urbaine** actuelle.
 - **Contour** des espaces urbanisés des villes et villages, hameaux = espaces bâtis, anciennement bâtis, espaces artificialisés (routes, voie ferré...), les équipements et activités, des espaces naturels ou agricoles enclavés, des dents creuses.
 - Défini selon un principe de **continuité urbaine**
 - ↳ Implique de définir les limites/coupures d'urbanisation et ce que l'on entend par dent creuse

2. RECENSEMENT DU POTENTIEL FONCIER MENÉ DANS LE CADRE DES PLUI

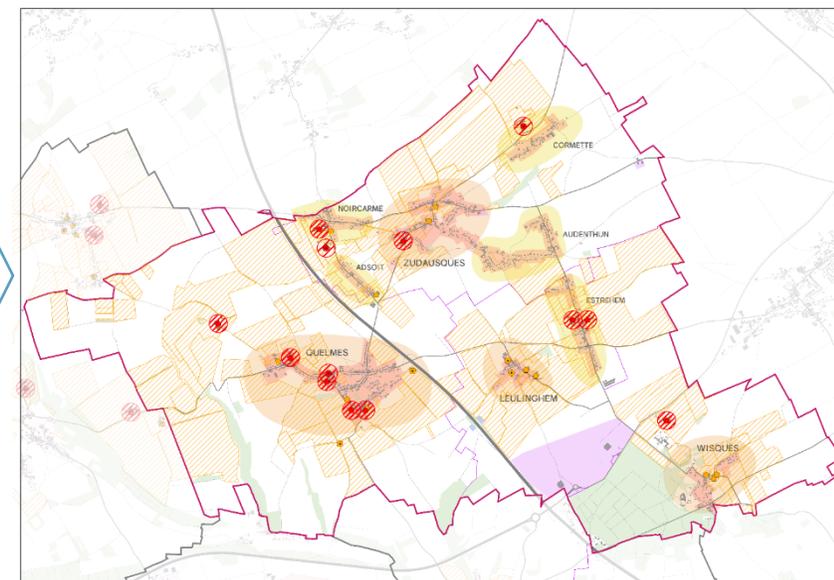
LE POTENTIEL FONCIER : QUELLE MÉTHODE D'IDENTIFICATION ?

1: Analyse de terrain et report des permis et DP accordés

2: Report des exploitations agricoles, risques et protections env.

3: Application de la rétention foncière

Caractérisation du foncier
(typologie, faisabilité, vocation)



2.

RECENSEMENT DU POTENTIEL FONCIER MENÉ DANS LE CADRE DES PLUI

LE POTENTIEL FONCIER : QUELLE MÉTHODE D'IDENTIFICATION ?

4 : Partage
avec les élus
sous forme
d'ateliers

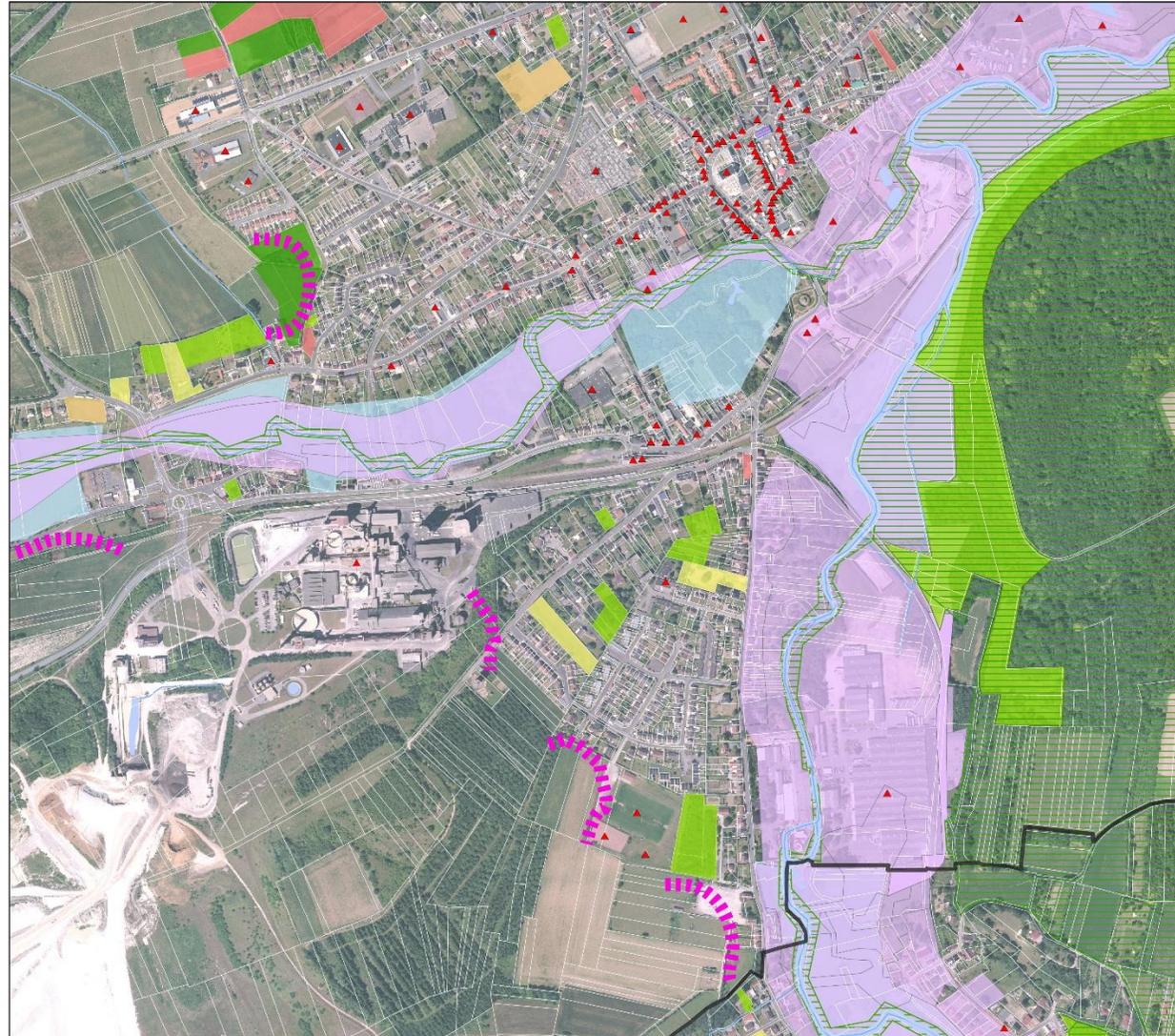
- Sensibilisation

Le recensement a été fait à titre de comparaison sur les terrains constructibles des documents d'urbanisme en vigueur et sur l'ensemble des hameaux.

- Validation/complément du recensement, notamment par rapport aux sites de renouvellement urbain

2.

RECENSEMENT DU POTENTIEL FONCIER MENÉ DANS LE CADRE DES PLUI



LUMBRES SUD

document de travail

Référentiel foncier au sein de l'enveloppe urbaine

-  Dent creuse
-  Dent creuse entre 50m et 100m
-  Permis de construire/
d'aménager
-  Renouveau urbain
-  Espace mutable/Jardin
-  Limite d'urbanisation
-  Zone AU existante
au PLU

2.

RECENSEMENT DU POTENTIEL FONCIER MENÉ DANS LE CADRE DES PLUI

LE POTENTIEL FONCIER : QUELLE MÉTHODE D'IDENTIFICATION ?

5 : Définition des enveloppes urbaines définitives

- Validation des coupures urbaines
- Caractérisation des hameaux

6 : Mise à jour du potentiel en phase zonage

- Au regard des plans de zonage de chaque commune et des autorisations d'urbanisme octroyées.
- Permet de réajuster les besoins éventuels en extension urbaine et ainsi de finaliser les OAP.

Exemple PLUi CCPL :

Trois critères retenus pour distinguer les hameaux pouvant accueillir une urbanisation par comblement de dents creuses de l'habitat isolé :

- Le hameau compte un nombre de logements/d'habitants supérieur ou équivalent au centre de village,
- Le hameau est en continuité directe avec le centre d'un village,
- Le hameau se situe à moins de 1 km environ d'un pôle d'équipements structurants ou il compte lui-même des équipements structurants.

➔ une quarantaine de hameaux a répondu favorablement à ces critères sur les plus de 60 hameaux

2.

RECENSEMENT DU POTENTIEL FONCIER MENÉ DANS LE CADRE DES PLUI

CONCLUSION

- Outil indispensable pour **réduire les besoins en extension urbaine**
- Etat zéro qui permettra de **suivre la mise en œuvre** du document via la mise à jour du référentiel foncier
- Outil adéquat pour la définition à terme d'une **stratégie foncière** efficace comprenant un volet de management des zones d'activités (densification)

Actions reprises au Programme Partenarial d'Activités de l'AUD

2. EN COMPLÉMENT : RECENSEMENT DES FORMES URBAINES

- Recensement effectué par photo-interprétation sur la CCPL et la CCFI
- Plusieurs typologies
- Outil pour la définition des sous-secteurs de zones urbaines et pour les OAP des zones AU

Exemple sur le PLUi CCPL

HABITAT PAVILLONNAIRE LINÉAIRE

IMPLANTATION ET DENSITÉ

Alignement sur la voie publique

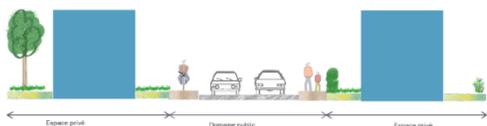


Implantation en retrait des limites séparatives

7 LOGEMENTS PAR HECTARE



PROFIL ET HAUTEUR



HABITAT - FRONT À RUE

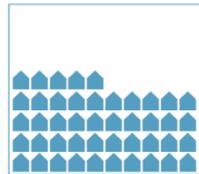
IMPLANTATION ET DENSITÉ

Alignement sur la voie publique



Implantation en double mitoyenneté

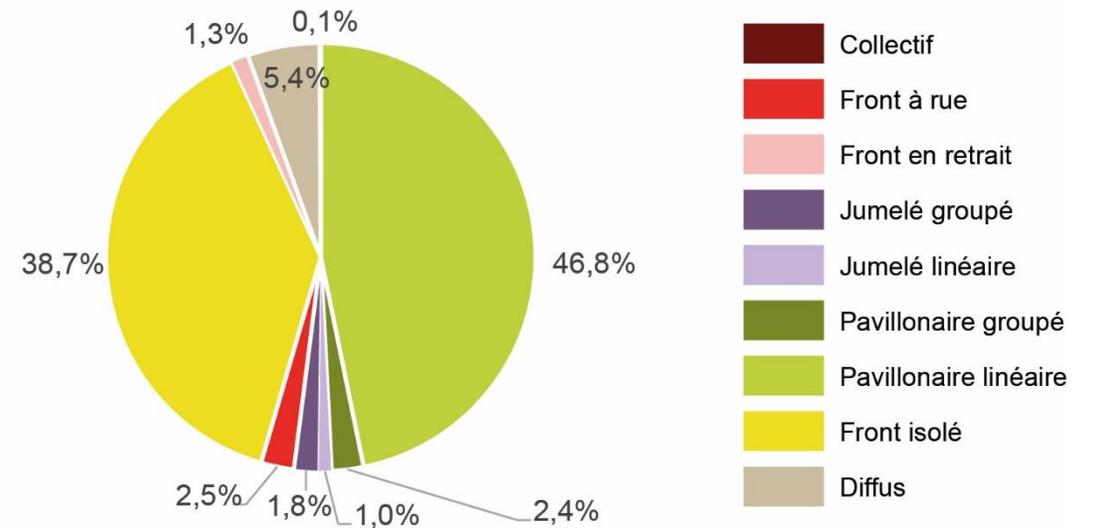
45 LOGEMENTS PAR HECTARE



PROFIL ET HAUTEUR



GABARIT

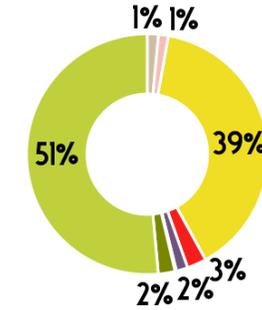


2.

EN COMPLÉMENT : RECENSEMENT DES FORMES URBAINES



WAVRANS-SUR-L'AA



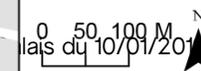
Limites communales

Bâti

Type d'habitat

- Collectif
- Front à rue
- Front en retrait
- Jumelé groupé
- Jumelé linéaire
- Pavillonnaire groupé
- Pavillonnaire linéaire
- Front isolé
- Diffus

- 1 Parcelle moyenne : 730 m²
Densité : 14 log. / ha
- 2 Parcelle moyenne : 2180 m²
Densité : 4,6 log. / ha
- 3 Parcelle moyenne : 1613 m²
Densité : 30 log. / ha
- 4 Parcelle moyenne : 960 m²
Densité : 10,5 log. / ha



Decloisonner, imaginer, expérimenter
#paysdesaintomer

