

*Commune de Vred*



## 2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Version Arrêt projet

VERDI  
I

---

## TABLE DES MATIERES

---

|                                                                                                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Préambule .....                                                                                                                     | 2  |
| Axe 1 – Mettre en valeur les milieux naturels et les paysages de la commune .....                                                   | 4  |
| • Orientation 1 – Garantir la pérennité des grands milieux naturels et des paysages ..                                              | 4  |
| • Orientation 2 – Valoriser le caractère naturel de la commune .....                                                                | 4  |
| • Orientation 3 – Favoriser la prise en compte et la préservation des continuités écologiques .....                                 | 5  |
| • Orientation 4 – Permettre le maintien et le développement des activités agricoles ..                                              | 6  |
| • Orientation 5 – Maintenir et renforcer le maillage de liaisons douces .....                                                       | 6  |
| • Orientation 6 – Intégrer en amont les questions des ressources, de l’approvisionnement et des consommations de la ville .....     | 7  |
| • Orientation 7 – Intégrer la gestion des risques naturels et technologiques .....                                                  | 7  |
| Axe 2 – S’inscrire dans une logique d’organisation durable de l’urbanisation en favorisant la densification du tissu urbanisé ..... | 8  |
| • Orientation 1 – Soutenir le maintien de la population .....                                                                       | 8  |
| • Orientation 2 – Limiter la consommation foncière .....                                                                            | 8  |
| • Orientation 3 – Un développement urbain respectueux de la morphologie communale .....                                             | 11 |
| • Orientation 4 – Proposer une offre de logements adaptée aux évolutions de population .....                                        | 12 |
| • Orientation 5 – Permettre le maintien et le développement des activités sur le territoire .....                                   | 13 |
| • Orientation 6 - Penser au développement des nouvelles technologies de l’information et de la communication .....                  | 13 |



## Préambule

### Le PADD : un projet de territoire



La Loi ALUR, entrée en vigueur le 27 mars 2014 et la Loi portant Engagement National pour l'Environnement, dite « Loi Grenelle 2 » du 12 juillet 2010, ont apporté des modifications notamment au Code de l'Urbanisme.

Ainsi, le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) est aujourd'hui détaillé par **l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme** créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015:

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :  
1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Le P.A.D.D. de VRED a donc pour objet de définir les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune pour les années à venir. C'est un document simple et accessible à tous les citoyens.

Afin que ce projet soit pratiqué et partagé par le plus grand nombre d'habitants, la concertation sera un levier incontournable à sa réalisation. Le P.A.D.D. décline une stratégie qui veille à rationaliser le développement urbain afin de limiter l'étalement, source de nombreux dysfonctionnements, (augmentation des déplacements, des pollutions, disparition de la ressource foncière...), à promouvoir un développement économique cohérent, à protéger les espaces et les ressources naturelles, à renforcer les dispositifs de circulation durable (transports collectifs, mode doux...). Cette stratégie est en lien direct avec les éléments du SCoT concernant les « pôles de proximité » parmi lesquels

VRED est identifiée. Ainsi, il vise à la préservation des dynamiques territoriales locales et notamment :

- De prendre en compte la desserte en transport en commun ou gare ferroviaire et les objectifs attendus en termes de fonctions urbaines.
- De conforter les centralités urbaines (densification des usages et des fonctions urbaines).

Le P.A.D.D. incite au travers du règlement à l'utilisation et à l'exploitation des énergies renouvelables. Il veille à une gestion également économe du foncier, au regard des dispositions prises par les lois Grenelles de l'Environnement et la loi ALUR.

Le scénario et les enjeux prospectifs qui se dégagent du P.A.D.D. de VRED ont été partagés et enrichis par les partenaires publics associés que sont notamment la Chambre d'Agriculture, les services de l'Etat et l'intercommunalité.

Le projet de territoire présenté ci-après tient compte de dynamiques externes et de documents supraterritoriaux (SCoT, SDAGE, SRADDET...).

## Axe 1 – Mettre en valeur les milieux naturels et les paysages de la commune

### • Orientation 1 – Garantir la pérennité des grands milieux naturels et des paysages

La commune dispose de milieux présentant des intérêts écologiques et environnementaux certains. Ces derniers font l'objet de divers types de protections réglementaires (site Natura 2000, réserve naturelle, plan de gestion de l'étang communal) et de divers inventaires environnementaux (ZNIEFF 1 et 2, ZICO, etc.)

Cette sensibilité s'exprime principalement par le caractère humide avec la tourbière de Vred à l'Est du territoire et le passage de la Scarpe au Sud. En résulte, de nombreuses zones à dominante humide identifiées au SDAGE Artois Picardie et au SAGE.

En vue d'assurer la préservation des milieux humides, des études de caractérisation ont été menées afin de vérifier le caractère humide de certains secteurs clés pour le développement de la commune. Le projet de territoire s'appuie sur les résultats de ces études.



La tourbière de Vred

A noter également que la commune s'inscrit dans la continuité du bois de Faux à Marchiennes situé au Nord.

Le document d'urbanisme devra donc s'attacher à **mobiliser les outils réglementaires** à sa disposition et **adapter l'écriture du règlement**, afin de veiller à la préservation de ces milieux.

### • Orientation 2 – Valoriser le caractère naturel de la commune

La prise de conscience collective permettant la préservation des ressources naturelles passe nécessairement par le fait de faire connaître cette richesse au plus grand nombre.

C'est pourquoi la préservation de la qualité des sites naturels doit s'accompagner d'une ouverture maîtrisée au public de ces milieux dès lors que leurs accès sont organisés par des cheminements. Cette volonté de permettre la découverte des marais et des bois se traduit par la création de cheminements piétons légers ou de cheminement partagés, agricoles, loisirs, sportifs et touristiques. Cette orientation s'appuie sur les circuits de randonnée et la voie verte de la Scarpe déjà existants.



- **Orientation 3 – Favoriser la prise en compte et la préservation des continuités écologiques**

A une échelle régionale, il est certain que les entités naturelles du territoire jouent un rôle important en matière de continuité écologique.

Cependant, le diagnostic territorial a également mis l'accent sur l'existence d'une trame verte plus locale. **Ainsi, les éléments supports de biodiversité** disséminés sur le territoire doivent également faire l'objet d'une attention particulière (boisements, haies, arbres remarquables ainsi que certains cœurs d'îlots). Ils doivent être préservés et mis en valeur par des outils règlementaires adaptés.



Par ailleurs, si l'urbanisation linéaire le long des axes de communication a généré des ruptures défavorables au déplacement des espèces, certaines respirations (coupure de l'urbanisation) sont encore présentes aujourd'hui. Il conviendra de trouver le **juste équilibre** entre **préservation des espaces agricoles et naturels** et **objectif de densification** au sein de la trame urbaine.



Au-delà de leur intérêt écologique, ces « balcons paysagers » **offrent des perspectives paysagères à maintenir**. En effet, ils participent à la qualité du cadre de vie rurale de la commune.

## • Orientation 4 – Permettre le maintien et le développement des activités agricoles

Le tissu urbanisé de la commune est localisé à l'interface entre espaces agricoles et naturels, ce qui lui confère une ambiance rurale. Afin de maintenir ce paysage, il conviendra d'apporter une vigilance particulière sur **le traitement des interfaces entre campagne et zones urbanisées**.

L'agriculture joue un rôle particulier tant au sein de l'économie locale que dans la composition de l'identité paysagère rurale de la commune.

C'est pourquoi, il convient de :

- Prendre en compte la **pérennité de l'exploitation** dans le zonage réglementaire.
- **Protéger** l'activité agricole et en permettre le **développement** par :
  - La définition de zones réglementaires spécifiques (zones A).
  - La maîtrise du développement de l'urbanisation.
  - La possibilité de diversifier l'activité.
  - Le maintien des accès adaptés aux exploitations et terres agricoles.

Néanmoins, dans un souci de maintien des espaces ouverts et de prise en compte des éventuelles nuisances, le PLU devra apporter une vigilance particulière sur les espaces localisés à proximité du tissu urbanisé.

**La qualité des entrées de ville réside dans la conservation des espaces agricoles et des massifs boisés perceptibles.**

## • Orientation 5 – Maintenir et renforcer le maillage de liaisons douces

Le territoire est parcouru par de nombreux sentiers et venelles permettant aux habitants de s'adonner à la randonnée pédestre et offrent un cadre de vie agréable.

Néanmoins, on constate des discontinuités au sein de ce maillage. Ainsi, la municipalité souhaite mobiliser les outils règlementaires nécessaires afin de garantir les connexions entre les différents chemins.



Renforcer les liaisons douces existantes

## • **Orientation 6 – Intégrer en amont les questions des ressources, de l’approvisionnement et des consommations de la ville**

La croissance des villes engendre de nombreux impacts environnementaux. Dans la perspective de s'inscrire dans une logique durable, trois principaux enjeux sont à prendre en compte :

- Mettre en adéquation les capacités de production en eau potable avec les ambitions de développement;
- Accompagner la rénovation énergétique et thermique du bâti ;
- Encourager la haute qualité environnementale (utilisation d'énergies renouvelables, facilitation d'intégration des dispositifs d'énergies renouvelables, développement des réseaux énergétiques, etc.).

De façon globale, le PLU devra participer à l'atteinte des objectifs du PCAET du Grand Douaisis.

## • **Orientation 7 – Intégrer la gestion des risques naturels et technologiques**

L'urbanisation implique de prendre en compte les interactions entre la ville et son environnement.

Il s'agira de tenir compte de l'ensemble des risques et notamment ceux en lien avec le phénomène d'inondation (remontée de nappe).

Il sera primordial de ne pas augmenter la vulnérabilité en mettant en place une politique de gestion des eaux pluviales efficaces (limiter les surfaces imperméabilisées, privilégier l'infiltration à la parcelle).

Le PLU devra permettre une bonne connaissance des risques sur la commune pour les habitants et porteurs de projet.



## Axe 2 – S’inscrire dans une logique d’organisation durable de l’urbanisation en favorisant la densification du tissu urbanisé

### • Orientation 1 – Soutenir le maintien de la population

Le projet de territoire porté par la commune est d'afficher **un maintien de la population de d'ici 2040.**

Les chiffres de l'INSEE démontrent une baisse de la population depuis 2008. Néanmoins, le dernier recensement de 2018 démontre une inversion de la tendance. En effet, on constate que la commune regagne des habitants pour la première fois depuis la fin des années 90.

En effet, la commune dispose de nombreux atouts, à savoir :

- Une position géographique favorable et une bonne desserte avec la proximité de l'A21.
- Une qualité du cadre vie attractive.
- Des projets structurants notamment en cœur de bourg.

### • Orientation 2 – Limiter la consommation foncière

Il s'agit de lutter contre l'étalement urbain linéaire et de cadrer l'urbanisation en favorisant la densification, en adéquation avec les lois Grenelle, la loi climat et résilience et les objectifs du SCOT.

Pour rappel, le SCOT prévoit pour la commune de Vred :

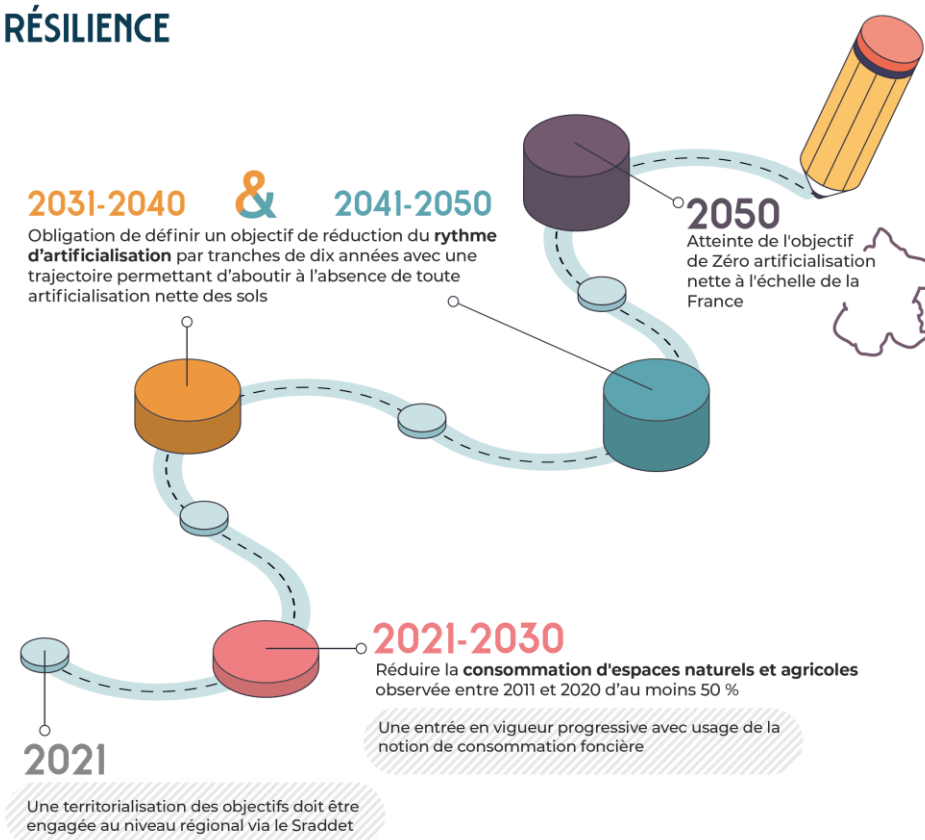
- Un potentiel en renouvellement urbain de 0.9 ha.
- Un compte foncier résidentiel et mixte du SCOT de 2.9 ha à l'horizon 2040 (phasé en deux temporalités 1.45 ha à l'horizon 2030 et 1.45 ha à l'horizon 2040).
- Un objectif de production de logements, au maximum entre 2020 et 2040 de 65 logements.
- Une densité moyenne de logements retenue de 25 logements/ha (hors espaces verts et voiries), soit une densité nette de 19 logements à l'hectare.

**L'ensemble de ces données de cadrage devra être respecté dans le cadre de l'écriture du PLU.**

Par ailleurs, comme le demande le code de l'urbanisme, l'analyse de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers au cours des 10 dernières années (2011/2021) a été réalisé. Ce dernier s'élève à 1.09 ha.

Rappelons que la loi climat et résilience et les différents décrets afférents affichent un objectif de zéro artificialisation nette d'ici 2050. Cet objectif a été échelonné dans le temps (Cf. figure ci-dessous).

## LA TEMPORALITÉ POUR ATTEINDRE L'OBJECTIF DE ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE D'ICI 2050 DE LA LOI CLIMAT & RÉSILIENCE



La limitation de la consommation foncière passe par plusieurs leviers.

### 1- **Utiliser les espaces de dents creuses et de renouvellement urbain.**

La municipalité souhaite stopper le phénomène d'étalement urbain et en particulier l'urbanisation linéaire.

Une analyse du tissu bâti fait apparaître des espaces vierges mobilisables au sein de la trame urbaine soit un potentiel d'environ 41 logements.

A noter que la diminution de la consommation foncière passera également par la reconquête des logements vacants. Rappelons néanmoins, que le taux de logements vacants sur la commune permet actuellement une bonne fluidité du marché et ne peut être considéré comme l'unique levier d'action.

Au-delà des obligations réglementaires, il s'agit de mettre à l'œuvre un projet global autour de l'opportunité de la friche du centre bourg qui à terme devra permettre de contribuer à la production de logements mais également de mettre à l'œuvre la centralisation des équipements.

Cependant, si la friche correspond à une réelle opportunité, **cette dernière ne pourra être mobilisable à court terme en raison notamment de difficultés dans le cadre des acquisitions foncières.**

En effet, l'Etablissement Public Foncier Hauts-de-France accompagne depuis le 19 février 2016 la commune dans sa démarche de reconquête de ce cœur d'îlot (convention prolongée par avenant pour une durée de 4 ans, portant son terme courant 2025). Si une grande partie des terrains ont déjà été acquis, certains héritiers n'ont pu être identifiés à l'heure actuelle.

Par ailleurs, la commune a initié avec l'aide du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Nord (CAUE) une démarche de projet visant à structurer et partager le projet urbain. Au cours des ateliers et au regard des nombreux enjeux mis en exergue, il apparaît **qu'il semble urgent de prendre un temps de réflexion** afin d'aboutir à un projet répondant aux besoins présents et futurs du territoire (notamment en lien avec la centralisation des équipements sur le secteur).

**C'est pourquoi le PLU devra mobiliser les outils nécessaires afin de préserver et d'encadrer temporairement son évolution notamment via les outils de maîtrise foncière disponibles dans le code de l'urbanisme.**

**2- Une consommation de l'espace agricole et naturel modérée** permettant de maintenir l'identité rurale et de répondre au projet démographique.

Au regard des caractéristiques des disponibilités foncières identifiées, la reconquête du tissu déjà urbanisé devrait être suffisante pour produire les logements nécessaires au maintien de la population. En effet, en raison du phénomène de desserrement de la population, le simple maintien de la population génère un besoin de 44 logements.

Néanmoins l'estimation des logements réalisables au sein de la trame urbaine au travers l'étude de densification a intégré la mobilisation des parcelles B 232 et 236 (parcelles du CCAS). Ces parcelles sont considérées comme des espaces agricoles. A terme, l'urbanisation de ces parcelles conduira à une consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) de 3948 m<sup>2</sup>.

Il convient de noter que la localisation de ce secteur entre pleinement dans les objectifs de densification du tissu urbanisé au regard de sa localisation et ne compromet pas l'atteinte des orientations de l'axe1 notamment en matière de maîtrise de l'extension linéaire et de préservation de l'activité agricole.



## • Orientation 3 – Un développement urbain respectueux de la morphologie communale

### Renforcer la centralité

L'ambition de la commune est de mettre en place un aménagement réfléchi et durable du territoire. Le développement nécessaire à la viabilité de la commune doit être contrôlé et se faire en respectant les éléments naturels qui en font la richesse et en fondent l'attractivité résidentielle.

Le renforcement de la centralité passera à terme par l'opération en renouvellement urbain sur le centre bourg et le maintien et le renforcement des équipements présents sur le secteur.



- Centralité regroupant actuellement la mairie, l'église et l'école (1).
- Opportunité de renouvellement urbain (2).
- Equipement sportif (3).

### **Anticiper les enjeux de mobilité**

Le renforcement de la centralité urbaine va permettre également une **meilleure lisibilité** sur la commune ainsi qu'un **développement potentiellement plus important des modes alternatifs à la voiture** (marche à pied, transports en commun, vélo).

En lien avec l'axe 1, la commune souhaite **préserver les voyettes existantes**. Il s'agit d'un élément du patrimoine à l'échelle de la commune. Elles visent à créer du lien entre équipements et zone urbaine à l'intérieur de la trame construite et indépendamment des voies de circulation.

Ces liens sont à promouvoir et à mettre en valeur dans les futures opérations d'aménagements.

Enfin, les stationnements des futurs projets devront être traités de **manière qualitative** et devront faciliter au mieux les usagers dans leurs déplacements et manœuvres sur site.

### **Anticiper les besoins en équipements et valoriser les aménagements existants**

Après avoir réalisé un bilan des concessions présentes au sein du cimetière communal ; il s'avère nécessaire de **prévoir une extension** de ce dernier.

Par ailleurs, comme indiqué précédemment, la commune dispose d'un étang communal. Ce dernier accueillait autrefois un cours de tennis dont il ne reste aujourd'hui que le béton poreux. La commune souhaite **valoriser cet espace** afin d'accueillir **des aménagements légers de type récréatif** (parcours de santé par exemple).

## **• Orientation 4 – Proposer une offre de logements adaptée aux évolutions de population**

Le diagnostic sociodémographique du rapport de présentation identifie clairement une tendance au desserrement des ménages et au vieillissement de la population sur la dernière période intercensitaire.

L'enjeu pour la commune est de proposer un parc immobilier varié permettant à la fois :

- D'offrir un parcours résidentiel complet aux habitants actuellement présents sur la commune et ceux futurs.
- De renforcer l'offre de logement à destination des seniors (spécifiquement sur le site de renouvellement urbain en centre bourg).

L'offre résidentielle devra répondre en particulier à ces besoins spécifiques ce qui implique la mise en place d'une diversité des programmes de logements en termes de typologies et de statuts d'occupation.

La limitation de la consommation foncière devra également passer par la mise en place d'objectifs de densité pour les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble. **Ces densités devront correspondre à minima aux densités observées sur la commune dans un souci de cohérence urbaine et dans le respect des orientations du SCOT.**

## • Orientation 5 – Permettre le maintien et le développement des activités sur le territoire

Le diagnostic a mis en évidence une disparition progressive des commerces et activités dans le village au cours des dernières décennies.

Néanmoins, dans un contexte de vieillissement de la population, il semble important de permettre l'implantation des commerces de proximité au sein du tissu urbain.

Par ailleurs, deux activités sont actuellement localisées en dehors du tissu urbanisé (rue du calvaire) et ont fait part de besoins spécifiques dans le cadre de leur activité :

- Siège de l'entreprise DiaLoG conseil.
- Projet touristique de type hébergements atypiques

La commune souhaite donc **accompagner** les porteurs de projets tout en apportant une **vigilance particulière** au regard de leur localisation.



## • Orientation 6 - Penser au développement des nouvelles technologies de l'information et de la communication

Le développement de la commune est également lié aux communications numériques. Les projets de développement des infrastructures d'accès au haut et très haut débit aux bénéfices des habitants et des activités veilleront à être développés.

NB : Les figures suivantes correspondent à une spatialisation schématique des enjeux.

## Axe 1 : Mettre en valeur les milieux naturels et les paysages de la commune



Protéger les milieux et éléments d'intérêt (réserve naturelle, site natura 2000, ZICO, ZNIEFF) et prendre en compte le caractère humide du territoire



Maintenir les éléments support d'une TVB locale et veiller à l'insertion paysagère des aménagements



Maintenir des espaces de respiration au sein du tissu urbain



Préserver les continuités écologiques du territoire



Valoriser les anciens aménagements de l'étang communal



Maintenir et renforcer le maillage de liaisons douces sur la commune



Maintenir les coupures d'urbanisation synonyme de perspectives paysagères et de continuités écologiques



Assurer le maintien et le développement de l'activité agricole



Conserver l'ambiance rurale de la commune



Préserver la qualité des entrées de ville



Valoriser les éléments du patrimoine communal

## Axe 2 : Structurer durablement l'espace communal autour de l'équipement et l'habitat et identifier tout du tissu urbain



Un développement urbain respectueux de la morphologie urbaine : limiter l'étalement urbain et trouver le juste équilibre entre densité et préservation du paysage



Profiter des disponibilités foncières



Renforcer la centralité en apportant une vigilance particulière sur la friche du centre bourg et l'ambition de regroupement des équipements communaux



Proposer un parc résidentiel et des équipements adaptés aux évolutions démographiques



Accompagner le parcours résidentiel des habitants



Mobiliser les parcelles du CCAS localisées en sein du tissu urbanisé afin de réaliser une opération d'aménagement



Permettre le maintien et le développement des activités au sein du tissu urbanisé



Soutenir les projets tout en apportant une vigilance particulière au regard de leur localisation



## LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE A L'ECHELLE COMMUNALE

### Objectifs chiffrés à l'horizon 2040

- **Un maintien** de la population
- Un taux de réduction de la consommation d'ENAF de **63.8%** par rapport à 2011/2021
- **La totalité** des logements sera réalisée au sein du tissu urbain.

