

Plan Local d'Urbanisme de Bajus



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

«Vu pour être annexé à la délibération du
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à Bruay-la-Buissière,
Le Président,

ARRÊTÉ LE :
APPROUVÉ LE :

Etude réalisée par :



environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
251 rue Clément Ader - Bât. B
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

Groupe
auddicé



environnement
Conseil

airele

equinergies

TABLE DES MATIERES

1. ORIENTATION 1 : PRÉSERVER LE CADRE RURAL DE LA COMMUNE	4
1.1. OBJECTIF 1 : PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE.....	4
1.2. OBJECTIF 2 : PRESERVER LES ELEMENTS NATURELS ET PAYSAGERS REMARQUABLES.....	4
1.3. OBJECTIF 3 : PRESERVER LES ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI.....	5
1.4. OBJECTIF 4 : DEVELOPPER LA FONCTION TOURISTIQUE DE LA COMMUNE.....	5
1.5. OBJECTIF 5 : PREVOIR UNE BONNE INTEGRATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS	6
2. ORIENTATION 2 : MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE	8
2.1. OBJECTIF 1 : NE PAS DEPASSER UNE HAUSSE DE 10% DE LA POPULATION	8
2.2. OBJECTIF 2 : DENSIFIER LE TISSU URBAIN PAR LE COMPLEMENT DES DENTS CREUSES :	8
2.3. OBJECTIF 3 : MAINTENIR LE BON NIVEAU D'EQUIPEMENTS PUBLICS	9
2.4. OBJECTIF 4 : DEVELOPPER LES INFRASTRUCTURES DE DEPLACEMENT	9
3. ORIENTATION 3 : AMÉNAGER UN TERRITOIRE SÛR ET BON GESTIONNAIRE DE SES RESSOURCES	12
3.1. OBJECTIF 1 : PRENDRE EN COMPTE LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION DE LA LAWE (PPRI)12	
3.2. OBJECTIF 2 : INTERDIRE LES ACTIVITES POTENTIELLEMENT NUISIBLES POUR LES HABITANTS DANS LE TISSU URBAIN	12

Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables exprime les objectifs et le projet politique de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 à 15 ans. C'est la clé de voute du PLU. Les articles du code de l'urbanisme ci-après sont directement opposables au PLU, qui doit traduire localement chacun des principes énoncés.

• **Rappel des textes :**

Article L101-1 du code de l'urbanisme (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Article L101-2 du code de l'urbanisme (Modifié par LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 105) :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Article L101-3 (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) :

« La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle-Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires. »

Article L151-5 (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.) :

« 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 **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) est accompagné des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Il s'agit d'**actions** et d'**opérations d'aménagement** à mettre en œuvre.

1. ORIENTATION 1 : PRÉSERVER LE CADRE RURAL DE LA COMMUNE

Le territoire communal offre un cadre de vie rural tout en étant situé à proximité de pôles d'emplois importants. Ces qualités ont permis au territoire de voir sa population augmenter. Ces atouts doivent être pérennisés dans le but de préserver la qualité du cadre de vie et le caractère rural de la commune.

1.1.OBJECTIF 1 : PÉRENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Le territoire présente des caractéristiques rurales prédominantes. L'agriculture est presque la seule activité économique présente sur la commune. En plus d'une activité économique, elle participe grandement à la qualité des paysages communaux qui sont tantôt verdoyants avec les prairies, tantôt plus ouverts avec les vastes terres cultivées. Afin de préserver ces activités et d'anticiper les changements à venir, le PLU prévoit de :

- ⇒ Limiter l'urbanisation des terres agricoles ;
- ⇒ Protéger les pâtures situées près des bâtiments d'élevage ;
- ⇒ Permettre la diversification des exploitations agricoles par l'aménagement de gîtes, chambre d'hôtes, espaces de vente directe, fermes pédagogiques, etc.



Exemple de la présence de l'activité agricole

1.2.OBJECTIF 2 : PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS NATURELS ET PAYSAGERS REMARQUABLES

L'omniprésence du sentiment d'appartenance à un territoire rural est en partie due aux paysages de la commune et notamment à son vaste poumon vert présent au sein de son tissu urbain dont les voies de desserte forment un triangle. Le projet prévoit donc de préserver à la fois cet espace mais également les perspectives paysagères qui permettent de le mettre en scène.



Ambiance paysagère rurale de la commune

Les caractéristiques rurales de la commune sont également présentes au travers des éléments du patrimoine naturels et environnementaux. Les boisements, les linéaires de haies, les espaces bocagers, les arbres isolés, les alignements d'arbres sont autant d'éléments qui forment la qualité écologique de la commune. Il est nécessaire de préserver ces milieux de toute urbanisation et c'est ce que prévoit le projet.

La qualité environnementale de la commune est également présente grâce aux zones à dominantes humides (ZDH) répertoriées au Schémas Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Artois Picardie (SDAGE) et à la présence de la Bajuelle dont le projet prévoit une mise en valeur des berges.

Le SCOT n'est pas passé à côté de ces nombreux atouts naturels et paysagers et propose, dans son atlas de Trame Verte et Bleu de préserver de toute urbanisation plusieurs espaces du territoire communal. C'est également le choix de la municipalité.



Secteur de zone humide

1.3.OBJECTIF 3 : PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI

Bien qu'il n'y ait aucun monument historique sur le territoire communal, le patrimoine est riche et reflète l'image rurale de la commune. Ainsi, le centre historique du village présente plusieurs édifices d'origine agricole aux caractéristiques architecturales de qualité. L'abreuvoir et la ferme de Bajus (d'Artois Comm') en sont d'autres témoins. D'autres éléments du patrimoine communal reflètent son histoire, le projet protège notamment la motte féodale.



Exemple du patrimoine de la commune avec la Ferme de Bajus

1.4.OBJECTIF 4 : DÉVELOPPER LA FONCTION TOURISTIQUE DE LA COMMUNE

Les citoyens sont de plus en plus nombreux à être à la recherche d'« activités vertes » à la campagne. La commune, grâce à son positionnement à proximité de pôles urbains importants et grâce à ses qualités paysagères, environnementales et patrimoniales prévoit de développer cette activité touristique porteuse d'emplois locaux et de mise en valeur du territoire par la conservation des éléments de patrimoine ou des chemins de randonnée.

Ainsi, le projet de PLU va :

- ⇒ Permettre le développement des activités de la ferme de Bajus (Artois Comm') et de la ferme équestre ;
- ⇒ Conserver les possibilités d'aménagement de la voie verte sur l'ancienne ligne de chemin de fer ;
- ⇒ Développer les possibilités de randonner grâce aux circuits de randonnée d'Artois Comm' et au GR 127 ;



Passage de la voie verte sur la commune

⇒ Aménager une aire de stationnement pour camping-cars.

1.5.OBJECTIF 5 : PRÉVOIR UNE BONNE INTÉGRATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Le cadre de vie de qualité doit également beaucoup au respect architectural des constructions voisines vis-à-vis des constructions d'architecture régionale. Ainsi, pour préserver cette bonne harmonie entre anciennes et nouvelles constructions, le règlement du PLU permettra une intégration des nouvelles constructions, en respect de la typologie architecturale régionale.

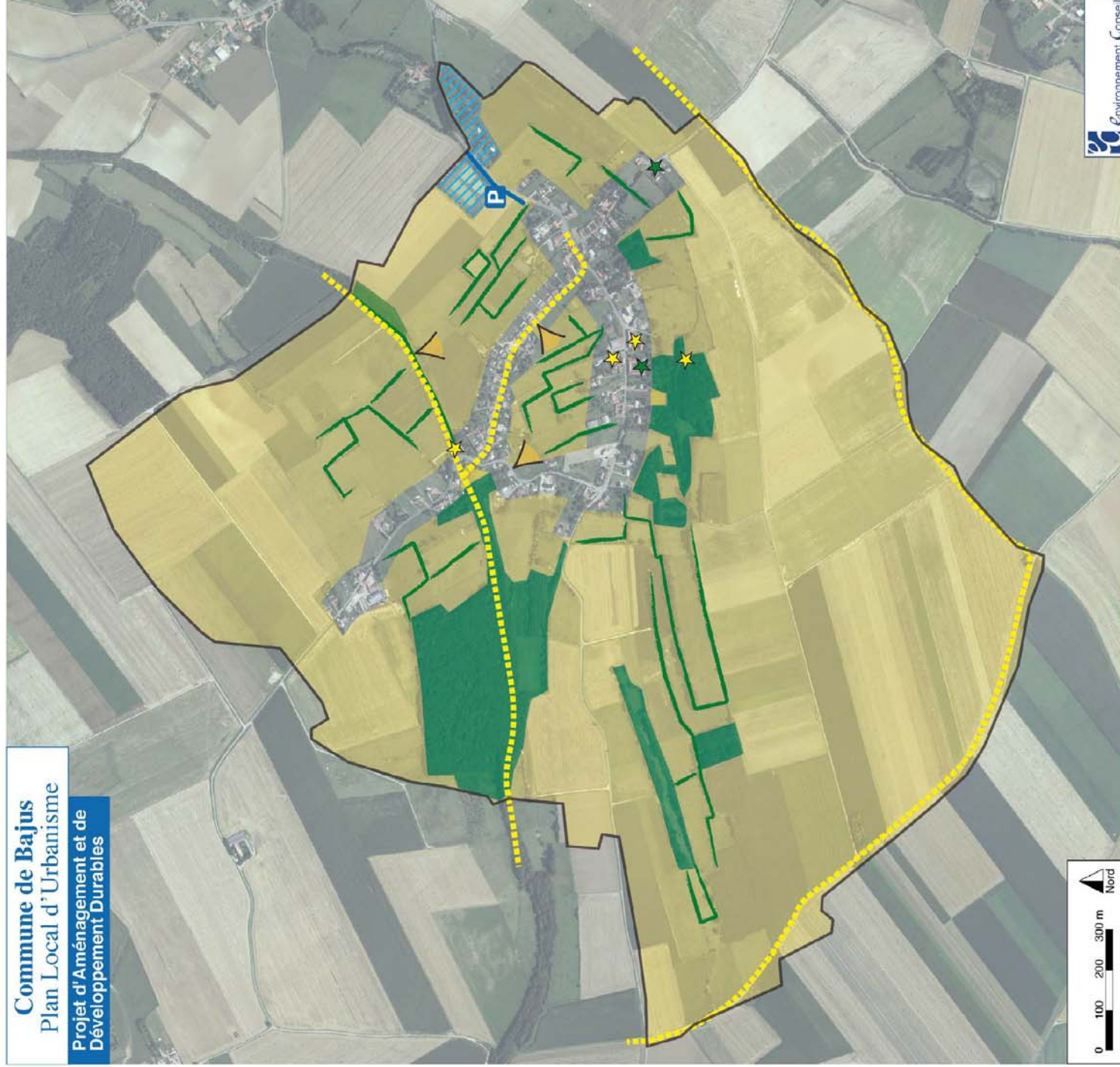


Exemple d'une construction récente

Commune de Bajus

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Orientation n°1 : préserver le cadre rural de la commune

Pérenniser l'activité agricole

☐ Limiter l'urbanisation des terres agricoles

Préserver les éléments naturels et paysages remarquables

☐ Les perspectives paysagères sur le poudron vert

☐ Préserver les Zones à Dominantes Humides (ZDH)

☐ Mettre en valeur la Baïouelle

☐ Mettre en valeur les boisements et les haies du territoire

Préserver les éléments du patrimoine bâti

★ L'abbaye, la ferme de Bajus et leurs abords

Développer la fonction touristique de la commune

★ La ferme de Baus et la ferme équestre

☐ La voie verte, les circuits de randonnée, le GR et les circuits équestres

☐ Aménager une aire de stationnement pour camping-cars

2. ORIENTATION 2 : MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE

2.1.OBJECTIF 1 : NE PAS DÉPASSER UNE HAUSSE DE 10% DE LA POPULATION

La commune a connu un développement démographique soutenu ces 10 dernières années avec une hausse de 10% entre 1999 et 2008 puis de 15% entre 2008 et 2012 soit une hausse totale de 27,8 % depuis 1999. Ce développement s'explique par plusieurs phénomènes : le prix du foncier élevé sur le bassin minier, le retour à la campagne souhaité par certains ménages et la proximité de plusieurs axes de déplacements importants (rocade minière, future déviation de Maisnil et Ruitz).

Aujourd'hui, la commune structure son projet sur la base d'un scénario de croissance plus maîtrisé avec une hausse planifiée de 10 % d'ici 2030 permettant à la commune de ne pas dépasser le seuil des 400 habitants que sa station d'épuration (lagune) ne permet pas d'atteindre. Le projet planifie une population communale d'environ 380 habitants. Ce projet contraint donc le nombre de nouveaux logements à 24.

PLU de Bajus - Evolution de la population selon 4 Scénarii à l'horizon 2030							
	1999	2008	2012	Population stable	Hausse de la population d'environ 5 %	Hausse de la population d'environ 10 %	Hausse de la population d'environ 15 %
Population	273	303	349	349	366	386	401
				Desserrement des ménages	Desserrement des ménages	Desserrement des ménages	Desserrement des ménages
Nombre moyen d'occupant par logement à Bajus	2,84	2,63	2,93	2,70	2,70	2,70	2,70
Besoin en logements				10	17	24	30

Le tableau ci-dessus permet de calculer le nombre de logements à construire afin d'atteindre l'ambition démographique affichée. Il prend en compte le desserrement des ménages qui est en cours sur la commune. Ainsi, depuis 1990, la taille moyenne des ménages est passée de 2,84 personnes à 2,63 puis à 2,93 (estimations communales). Ce phénomène n'étant pas terminé, nous admettons l'hypothèse d'une taille moyenne des ménages de 2,70 d'ici 2030. Le projet de PLU est donc basé sur un objectif de construction de 24 nouveaux logements.

2.2.OBJECTIF 2 : DENSIFIER LE TISSU URBAIN PAR LE COMPLEMENT DES DENTS CREUSES :

Le PLU actuel dispose encore de possibilités de construction de nouveaux logements d'un nombre d'environ 25 dans la zone U et de 38 dans les 2 zones AU. Ces potentiels de logements laissent entrevoir une hausse significative de la population qui pourrait engendrer un dépassement du seuil des 400 habitants de la lagune d'épuration. C'est aussi le cadre rural du village qui est menacé par cette éventualité.

Le projet de PLU prévoit donc la suppression des deux zones AU et la préservation des zones U qui permettront l'accueil des 24 logements nécessaires au projet démographique. Le projet prévoit de plus, afin de densifier le village, de ne pas surconsommer d'espaces naturels et agricole et donc de préserver un cadre rural de travailler sur la reconquête de quelques logements vacants dont le nombre est aujourd'hui estimé à 7.



Exemple d'un espace constructible face à la Mairie

PLU de Bajus - Evolution de la population selon 4 Scénarii à l'horizon 2030							
	1999	2008	2012	Population stable	Hausse de la population d'environ 5 %	Hausse de la population d'environ 10 %	Hausse de la population d'environ 15 %
Population	273	303	349	349	366	386	401
				Desserrement des ménages	Desserrement des ménages	Desserrement des ménages	Desserrement des ménages
Nombre moyen d'occupant par logement à Bajus	2,84	2,63	2,93	2,70	2,70	2,70	2,70
Besoin en logements				10	17	24	30
Résidences principales occupées (base de référence au 01/01/2012)	96	115	119	119	119	119	119
Logements en projet (base de référence au 01/01/2012)			0				
Logements recensés en dents creuses (base de référence au 01/01/2012) : en zone U			24				
Logements vacants	2	10	7				
Part des logements vacants (hors résidences secondaires)	2%	8%	5,6%	5%	5%	5%	5%
Parts de logements vacants à occuper et à déduire du besoin en logements (si > à 5% des résidences principales)				1	1	1	1
Besoin en logements à disposer en zone AU				0	0	0	5
Surface des zones AU en ha avec prise en compte de la densité du SCOT (15 logements/ha)				0,00	0,00	0,00	0,33

Le tissu urbain dispose d'emprises foncières laissant la possibilité aujourd'hui de bâtir environ 25 logements. Le projet démographique nécessite 24 nouveaux ménages et le projet prévoit un travail sur la vacance. Les possibilités actuelles sont donc légèrement supérieures aux besoins du projet démographique. Toutefois, il n'est pas utopique de prévoir une part de rétention foncière et de conclure que l'adéquation entre le projet démographique et le potentiel de logements en dents creuses est bien réel.

2.3.OBJECTIF 3 : MAINTENIR LE BON NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Pour accueillir cette nouvelle population dans de bonnes conditions, le niveau d'équipement de la commune doit être maintenu voir développé. Ainsi, les équipements existant - Mairie, Salle polyvalente, École, Plateau d'évolution et Ferme de Bajus – seront entretenus et maintenus. Le développement de nouveaux équipements pourrait permettre aux habitants de bénéficier de services de téléphonie mobile et d'internet plus performants et plus diversifiés.



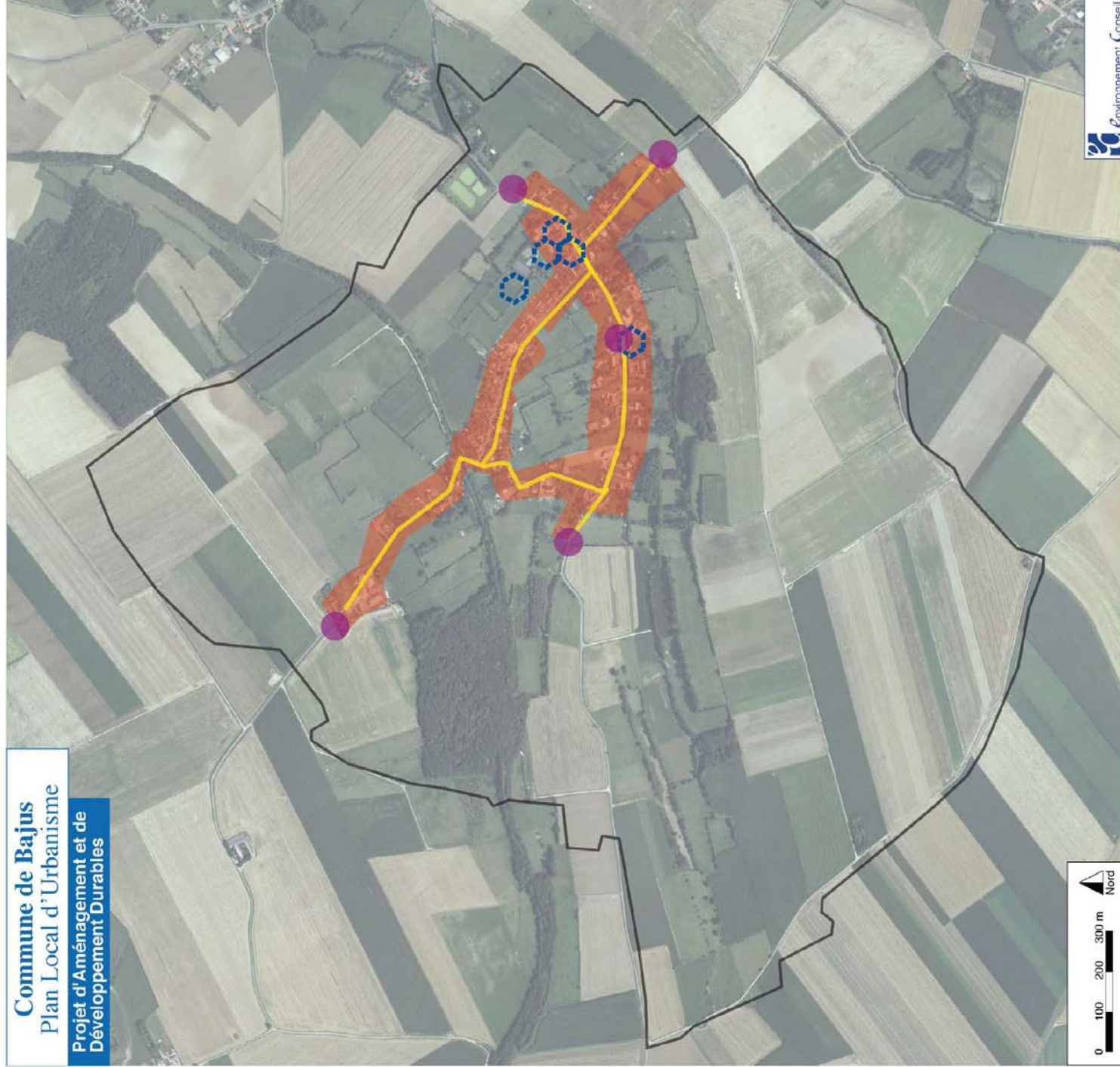
Un des équipements de la commune : la Mairie

2.4.OBJECTIF 4 : DÉVELOPPER LES INFRASTRUCTURES DE DÉPLACEMENT

Bien que rurale, la commune est concernée par plusieurs sources de déplacements. Quelques éléments demandent des prévisions d'aménagement afin de sécuriser l'utilisation des infrastructures de déplacement par les différents utilisateurs. Ainsi, le projet prévoit de sécuriser et de marquer les entrées du village et les



accès à la Ferme de Bajus. Les déplacements doux et les cheminements équestres dans le village devront également être sécurisés.



Orientation n°2 : maîtriser le développement démographique de la commune

Densifier le tissu urbain par le comblement des dents creuses



Maintenir le bon niveau d'équipements publics

La Mairie, l'école, le plateau sportif, la ferme de Bajus



Développer les infrastructures de déplacement

Sécuriser et marquer les entrées de ville et l'accès à la ferme de Bajus



Sécuriser les déplacements doux et les cheminements équestres dans le village



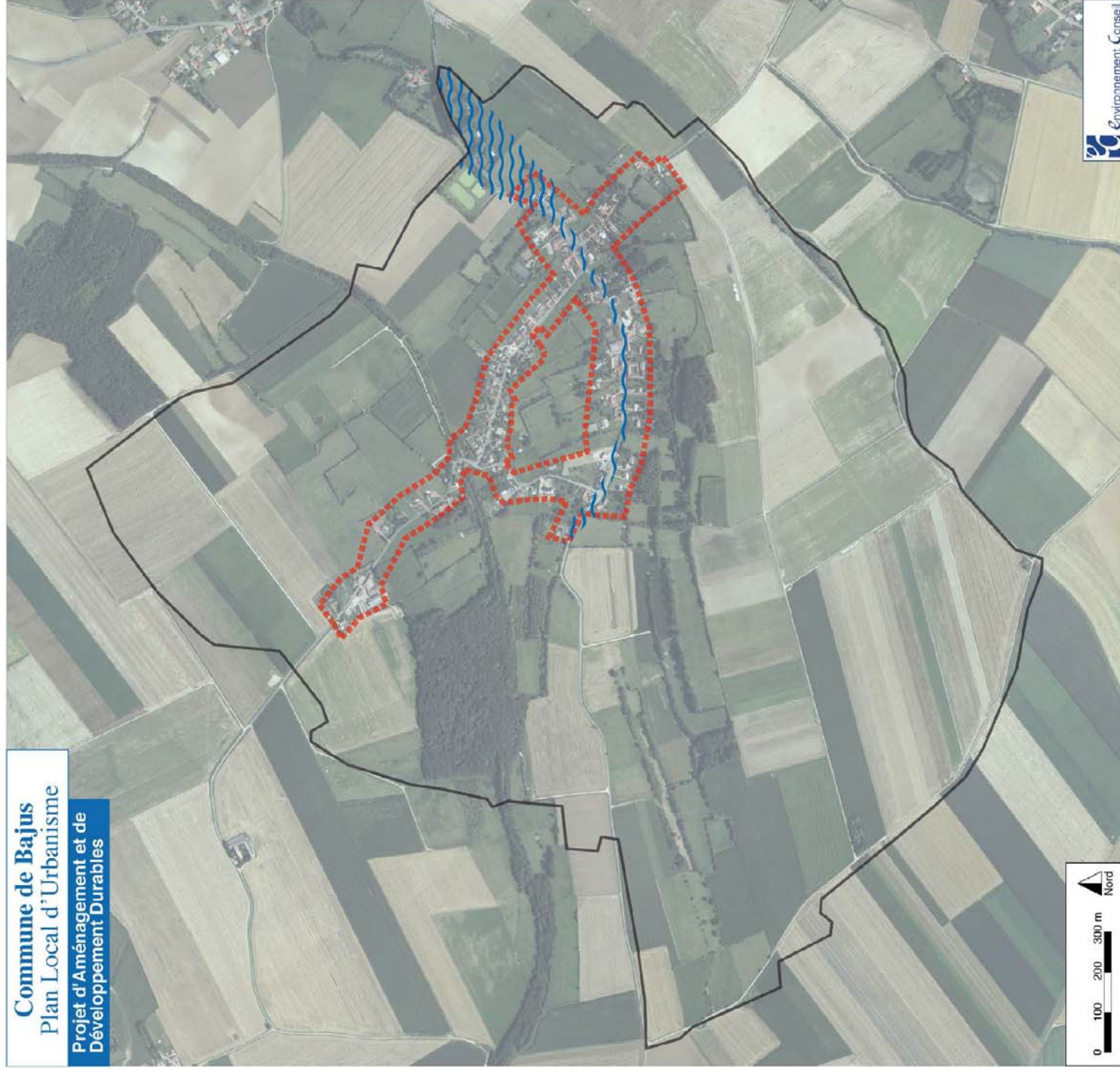
3. ORIENTATION 3 : AMÉNAGER UN TERRITOIRE SÛR ET BON GESTIONNAIRE DE SES RESSOURCES

3.1.OBJECTIF 1 : PRENDRE EN COMPTE LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION DE LA LAWE (PPRI)

L'eau est très présente sur le territoire communal, elle procure un cadre de vie de qualité mais demande à être surveillée et notamment vis-à-vis des dégâts qu'elle peut causer en cas d'inondations. Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation a existé pendant quelques temps puis est aujourd'hui en suspens pour des raisons administratives. Les élus ont décidé de poursuivre son application afin de mettre en place un principe de précaution.

3.2.OBJECTIF 2 : INTERDIRE LES ACTIVITÉS POTENTIELLEMENT NUISIBLES POUR LES HABITANTS DANS LE TISSU URBAIN

La commune présente un cadre de vie rural et c'est le principal atout qui a permis l'expansion démographique observée ces dernières années. Les élus souhaitent bien entendu préserver ce cadre résidentiel de qualité en limitant l'installation de potentielles activités nuisibles et incompatible avec le cadre de vie paisible de la population.



**Orientation n°3 : aménager un territoire sûr
et bon gestionnaire de ses ressources**

Aménager un territoire sûr et sans nuisances

Prendre en compte le PPRI de la Lawe

Interdire les activités potentiellement nuisibles pour les
habitants dans le tissu urbain



Orientation n°1 : préserver le cadre rural de la commune

Pérenniser l'activité agricole

☐ Limiter l'urbanisation des terres agricoles

Préserver les éléments naturels et paysagers remarquables

◀ Les perspectives paysagères sur le pignon vert

▨ Préserver les Zones à Dominantes Humides (ZDH)

▬ Mettre en valeur la Bajuelle

▬ Mettre en valeur les boisements et les haies du territoire

Préserver les éléments du patrimoine bâti

★ L'abreuvoir, la ferme de Bajus et leurs abords

Développer la fonction touristique de la commune

★ La ferme de Baus et la ferme équestre

⋯ La voie verte, les circuits de randonnée, le GR et les circuits équestres

P Aménager une aire de stationnement pour camping-cars

Orientation n°2 : maîtriser le développement démographique de la commune

☐ Densifier le tissu urbain par le comblement des dents creuses

☐

Maintenir le bon niveau d'équipements publics

⊙ La Mairie, l'école, le plateau sportif, la ferme de Bajus

Développer les infrastructures de déplacement

● Sécuriser et marquer les entrées de ville et l'accès à la ferme de Bajus

▬ Sécuriser les déplacements doux et les cheminements équestres dans le village

▬

Orientation n°3 : aménager un territoire sûr et bon gestionnaire de ses ressources

Aménager un territoire sûr et sans nuisances

▬ Prendre en compte le PPRI de la Lawe

▨ Interdire les activités potentiellement nuisibles pour les habitants dans le tissu urbain

▨