



Plan Local d'Urbanisme de la commune de LA COMTE



Vu pour être annexé à la délibération en date du 25 mars 2010

Le Vice-président délégué

Marcel COFFRE

REÇU LE 30 AVR. 2010



TAB LE DES MATIERES

Avant propos

p3

PARTIE I: DIAGNOSTIC

P5

I. Présentation de la commune

p6

1. Généralités historiques
2. Localisation et situation administrative
3. Environnement géographique

II. Analyse démographique

p9

1. Evolution démographique
2. Origines de l'évolution démographique
3. Structure de la population
4. Décomposition des ménages

III. Contexte économique et social

p12

1. Contexte économique de la zone d'emploi
2. Contexte économique de la commune
3. Contexte social de la commune

IV. Analyse de l'habitat

p16

1. Composition du parc
2. Type d'occupation
3. Qualité des logements
4. Ancienneté du parc et rythme de développement urbain

V. Analyse des déplacements

p19

1. Déplacements à titre privé
2. Déplacements à titre professionnel
3. Déplacements intra communaux

VI. Réseaux publics d'infrastructure

p26

1. Eau potable
2. Assainissement
3. Ordures ménagères

VII. Structure communale

p27

1. Organisation communale: centre-bourg, hameaux, espaces publics
2. Définition de la centralité, équipements communaux
3. La centralité communale

VIII. Synthèse du diagnostic communal

p31

PARTIE II: ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

P32

I. Le contexte physique

p33

1. L'occupation générale des sols
2. Le relief
3. La géologie
4. Les ressources en eau
5. Les tendances climatiques

II. Les risque, aléas et nuisances

p40

1. Le risque inondation
2. Sites et sols pollués
3. Carrières et cavités souterraines

III. Le contexte biologique

p42

1. La ZNIEFF
2. Le bocage et les espaces boisés

IV. Le patrimoine

p44

1. Les formes du tissu urbain
2. Typologie urbaine
3. Patrimoine historique et architecture locale

IV. Les paysages

p50

1. Paysages boisés
2. Paysages ruraux
3. Paysages aménagés et traités
4. La pratique du paysage
5. La trame verte d'Artois Comm

PARTIE III: JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

p58

I. Orientations du développement urbain

p59

1. Donner la priorité au renouvellement urbain
2. Diversifier l'offre de logements en termes de taille, de type de produit et de statut d'occupation
3. Limiter la consommation de la surface agricole utile
4. Stopper l'urbanisation dispersée et linéaire le long des axes de communication
5. Rechercher un seuil minimum de densité de logements
6. La problématique des déplacements

II. Orientations économiques

p78

PARTIE IV: INCIDENCES ET PRISES EN COMPTE DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

p79

I. Sauvegarder et valoriser le patrimoine naturel à travers la constitution de la trame verte et bleue des espaces naturels sensibles

p80

II. Maintenir l'identité et la qualité des paysages

p82

III. Préserver et sécuriser la ressource en eau et économie d'énergie

p84

IV. Prévenir les phénomènes de risques et de nuisances

p86

Motifs des changements apportés par la révision du PLU

p88

Tableau des surfaces de zones

p89

Calcul du point zéro : besoins en logements

p90

Avant propos

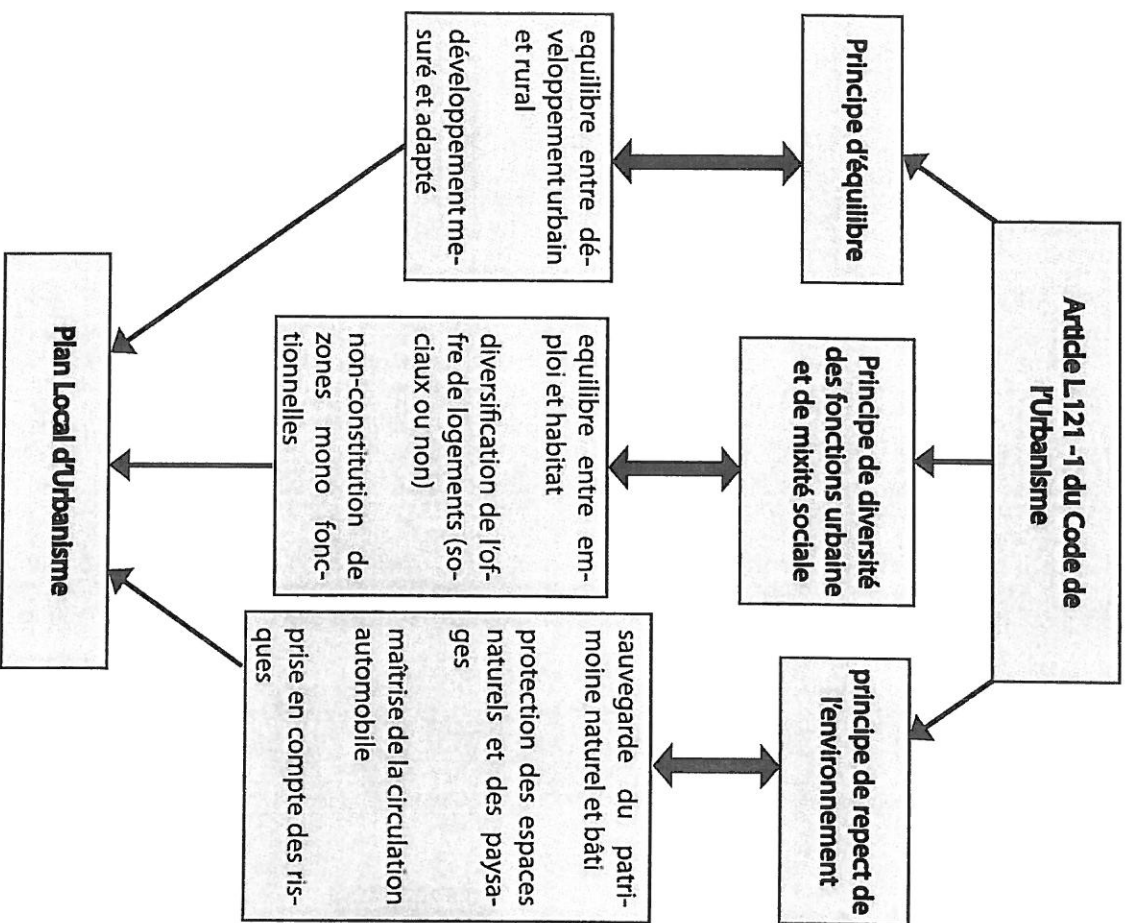
Le plan local d'urbanisme et le rapport de présentation

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 a remplacé les anciens Plans d'Occupation des Sols (POS) par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Outil de planification établi dans une perspective de 10 à 15 ans, le Plan Local d'Urbanisme fixe à la fois les règles d'utilisation et d'occupation des sols, et comprend un projet global d'urbanisme et d'aménagement.

Le PLU est composé d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durable et d'un règlement, ainsi que leurs documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques. Il est accompagné d'annexes. [Article R. 123-1 du code de l'urbanisme]

Le présent rapport de présentation a pour objet d'apporter une connaissance générale du territoire et d'identifier les besoins et enjeux du développement de la commune, ainsi que d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues.



La réflexion est principalement guidée par l'article L121-1 du code de l'urbanisme qui met en avant les principes ci-contre. Ces orientations ont trouvé une application au niveau local dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Artois.

Partie I : DIAGNOSTIC

Cette partie vise à présenter les analyses des données et informations de la commune de La Comté. Leur synthèse est destinée à révéler les atouts ou les éventuels dysfonctionnements de la vie communale et à faire émerger les grands enjeux des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

I. PRESENTATION DE LA COMMUNE

I.1. Généralités historiques

D'abord dirigés par des comtes au VIII^{ème} siècle, la commune de La Comté devient au XI^{ème} siècle propriété des Châtellains de Douai, avant d'être donnée en partie au Chapitre de Sainte Anne de Douai en 1081.

Le village compte encore des traces de son passé avec la présence de quelques monuments remarquables :

- L'église construite au XV^{ème} siècle par la famille Verchin.
- La ferme Lesur qui date pour partie du XVIII^{ème} siècle, et qui comprend des éléments antérieurs classés «monument historique» comme le colombier (XVI^{ème} siècle), le portail et la grange.

I.2. Localisation et situation administrative

La Comté est rattachée administrativement à l'arrondissement d'Arras, et fait partie du canton d'Aubigny en Artois.

En revanche, Elle adhère au SIVOM de la communauté du Bruaysis qui rassemble 28 communes et près de 100 000 habitants et à la Communauté d'Agglomération de l'Artois.

La Comté dispose d'un territoire d'une superficie de 663 hectares pour une population de 817 habitants en 2005 soit une densité d'environ 123 hab/km².

I.3. Environnement géographique

A l'interface du bassin minier, des paysages du Ternois et des monts de l'Artois, La Comté se situe entre Bruay la Buisnière et Saint Pol sur Ternoise, à proximité immédiate de la RN41 qui relie ces deux communes.

Traversée par la RD 86, la commune bénéficie d'un bon raccordement aux pôles voisins.

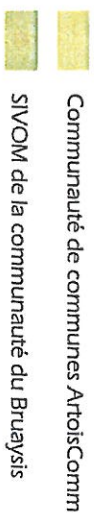
La Comté est située dans une vallée adjacente et perpendiculaire aux collines de l'Artois.

La morphologie de La Comté est typique de celle des villages de fond de vallée, avec une urbanisation qui s'est développée au fil de l'eau, le long des voies de circulation, entre les deux collines qu'intègre en partie le périmètre communal.

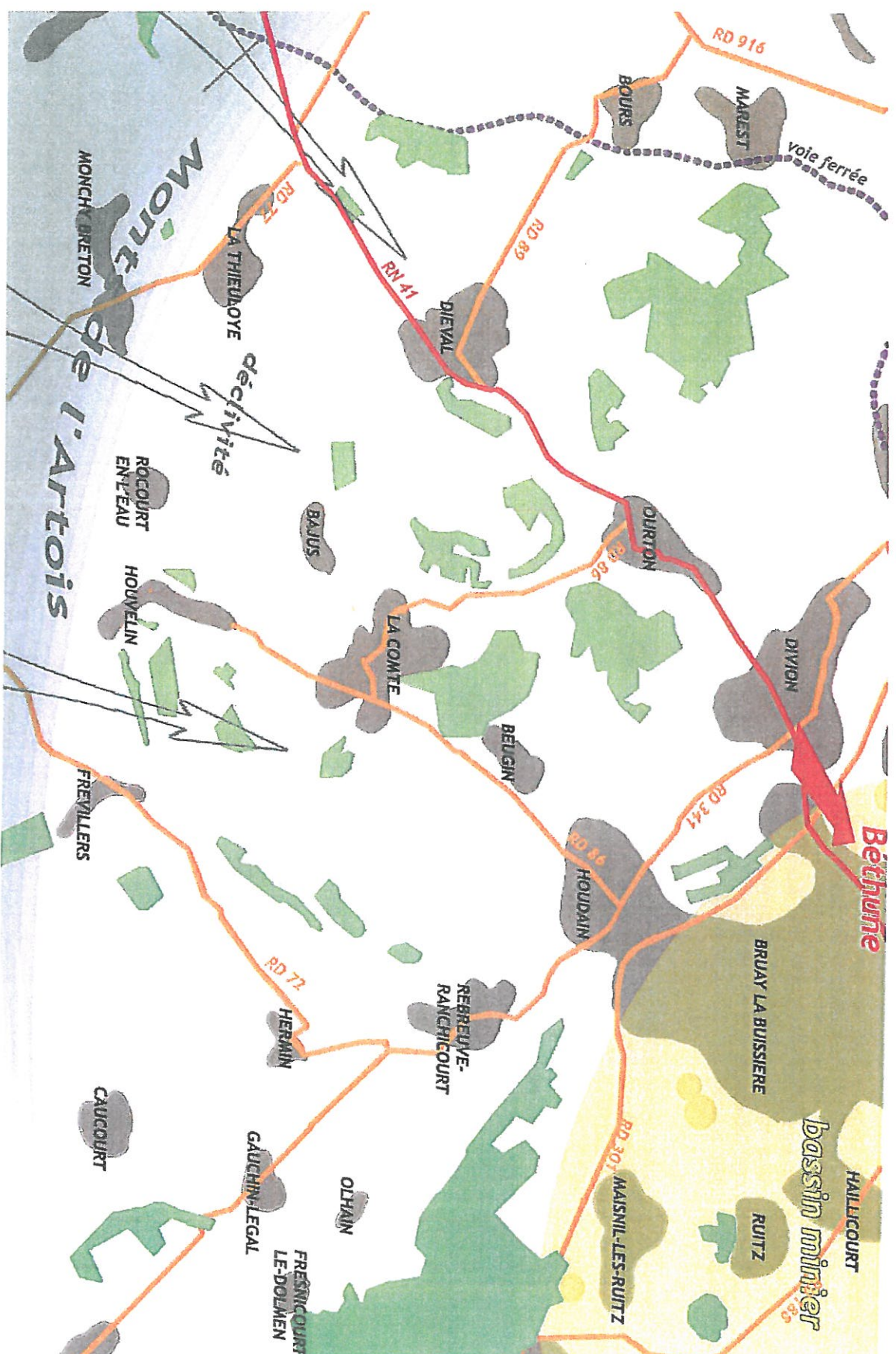
La commune est traversée par deux cours d'eau, la Lawe et le Bajuel, dont la sinuosité révèle la nature très dure du sous sol.

Le territoire communal est également doté de nombreuses sources.

Essentiellement composé de grès et craie, le sous sol représente pendant longtemps une matière première importante pour la vie économique locale (présence d'une entreprise d'extraction et de transformation du gré, puis d'une briqueterie).



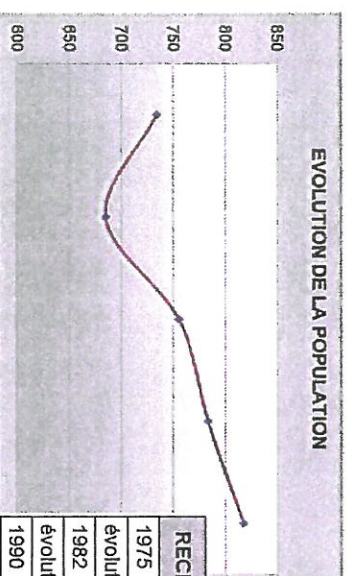
ORGANISATION TERRITORIALE



II. ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

II.1. Evolution démographique

La population sans doubles comptes correspond à la population totale de La Comté à laquelle sont retirés les doubles comptes, c'est à dire les personnes déjà recensées dans une autre commune (exemple: les militaires ou étudiants vivants sur le territoire communal mais ayant leur résidence principale ailleurs)



RECENSEMENT	POPULATION
1975	734
évolution 75-82	-49
1982	685
évolution 82-90	70
1990	755
évolution 90-99	28
1999	783
évolution 99-2006	42
2006	825

Depuis 1975 l'évolution de la population de La Comté est globalement positive. Cependant la commune a subi une importante baisse de population entre 1975 et 1982 avec une perte de près de 7%. La tendance s'inverse dès 1982 avec deux phases de croissance successives qui permettent de rétablir la perte démographique précédente et de placer La Comté en phase de croissance démographique depuis 1975 avec une hausse générale de 6% de la population, soit une cinquantaine d'habitants. Au recensement de 2006, La Comté comptait 825 habitants.

II.2. Origine de l'évolution démographique

L'évolution de la population se justifie par la combinaison du solde naturel (différence entre les naissances et les décès) et du solde migratoire (différence entre les emménagements et les déménagements sur le territoire communal).

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006
Variation annuelle moyenne de la population en %	+0,0	-1,0	+1,2	+0,4	+0,7
- due au solde naturel en %	+0,5	+0,0	+0,0	+0,0	+0,3
- due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,6	-1,0	+1,2	+0,4	+0,5
Taux de natalité en ‰	18,3	12,0	10,0	10,4	12,5
Taux de mortalité en ‰	12,3	11,6	9,6	10,4	9,8

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2006 exploitations principales - État civil.

Les variations de population de La Comté jusqu'en 1999 sont essentiellement dues au solde migratoire. En effet, la commune avait un solde naturel (différence entre naissance et décès) très faible voire nul. Le solde migratoire venait compenser ce phénomène, et permettait à La Comté de bénéficier d'une hausse de sa population depuis 1982.

Après une perte conséquente de population, la commune connaît un regain d'attractivité depuis environ 25 ans, attractivité qui semble toutefois s'essouffier en regard de la baisse du solde migratoire depuis 1990. Phénomène nouveau en 2006, le solde naturel augmente pour atteindre 0,7 % et le solde migratoire se stabilise.

Ce gain de population est à souligner compte tenu de la localisation de la commune car en effet, si le canton d'Aubigny en Artois bénéficie d'un solde migratoire positif et constant, l'arrondissement d'Arras est lui en perte d'attractivité avec un solde migratoire déficitaire depuis 1975.

Migrations et soldes naturels étant positifs, la tendance de La Comté suit une tendance générale de l'arrondissement soit un léger gain de population.

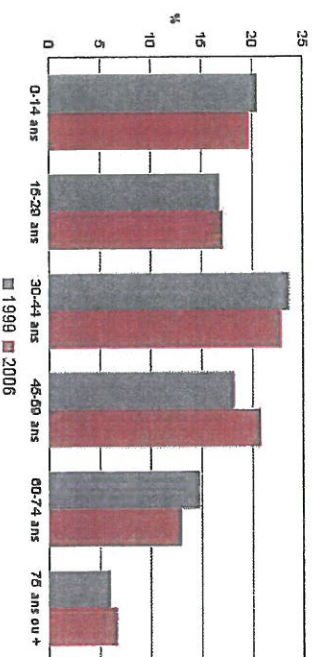
II.3. Structure de la population

La répartition de la population de La Comté suivant l'âge et le sexe permet de dresser un tableau des principales caractéristiques de la commune en terme d'habitants et facilite de ce fait l'appréhension de leurs attentes.

Cette répartition s'établit comme suit:

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	402	100,0	423	100,0
0 à 14 ans	74	18,3	89	21,0
15 à 29 ans	74	18,3	68	16,0
30 à 44 ans	93	23,1	95	22,4
45 à 59 ans	88	21,9	84	19,8
60 à 74 ans	51	12,8	56	13,1
75 à 89 ans	22	5,5	30	7,2
90 ans ou plus	0	0,0	2	0,5
0 à 19 ans	103	25,6	111	26,3
20 à 64 ans	243	60,6	242	57,3
65 ans ou plus	56	13,8	70	16,5

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.



Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Avec un peu plus de la moitié de sa population (52%) âgée de moins de 40 ans, la commune de La Comté est relativement jeune. On peut noter un bon équilibre entre les tranches d'âge avec un surreprésentation des 30-44 ans.

Malgré cet aspect relativement jeune, la population de La comté est vieillissante puisque la part des 30-44 ans diminue au détriment des 45-60 ans.

Il est à noter que ce vieillissement est plus marqué que sur le territoire environnant. Il en est de même pour la classe des 75 ans ou plus qui est plus importante qu'aux autres échelons territoriaux.

Les moins de 20 ans sont quant à eux moins nombreux qu'en 1990, et moins nombreux que sur le territoire environnant, ce qui vient confirmer une tendance au vieillissement de la commune. Le renouvellement naturel de la population est donc faible. De plus, les populations emménageant à La Comté sont principalement composées de couples de 35 ans et plus.

Entre 1999 et 2006, les moins de 35 ans diminuent légèrement. La tranche des plus de 45 ans continue de progresser. Les tendances se poursuivent donc.

II.4. Composition des ménages

L'analyse de cette variable est très importante puisqu'elle conditionne directement l'évolution des besoins en terme de logement.

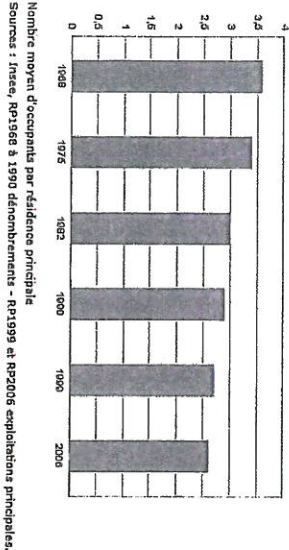
Depuis 1982, le nombre de ménages a augmenté de plus de 40%. Cette augmentation s'est faite de façon régulière puisqu'il y a eu une hausse de 33 ménages de 1982 à 1990, une hausse de 30 ménages de 1990 à 1999, puis une hausse de 31 ménages entre les deux derniers recensements.

Confrontée aux effectifs de population des ménages, cette progression permet de relever l'évolution de la taille des ménages sur la commune.

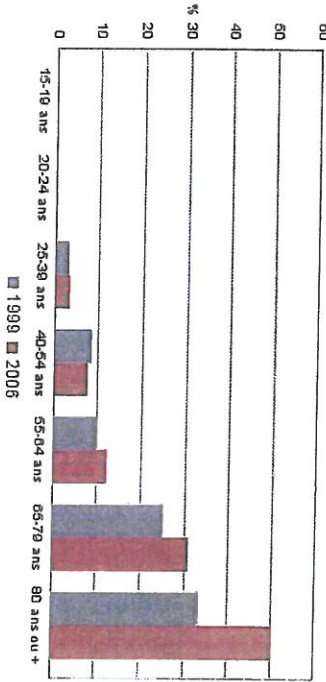
Ainsi en 1982, un ménage comptait une moyenne de 3 personnes, contre 2.7 en 1999 et contre 2,5 en 2006

En parallèle de la hausse du nombre de ménages, on constate donc une baisse régulière du nombre de personnes par foyer. Ce qui reflète bien le fait que la hausse du nombre de ménages n'est pas induit par la hausse de la population, mais bien par une évolution sociale qui lui induit une baisse du nombre de personnes par ménage soit une décohabitation.

Toutefois on peut constater que si ce sont les ménages de 2 personnes qui sont majoritaires, le nombre de ménages de 3 et 4 personnes est plus élevé sur la commune que dans les échelons territoriaux supérieurs. Ainsi, si La Comté suit la tendance générale en matière de baisse du nombre de personnes par ménage, on constate que cette baisse se fait de façon plus progressive, et que les proportions entre les ménages de 1 à 4 personnes restent plus équilibrées que sur le reste du territoire.



Il est important de noter que ces évolutions quant au nombre moyen de personnes par ménage nécessitent une réactivité quant à l'offre de logement à mettre en place: le nombre de ménages augmentant, la demande en logement se fait de plus en plus importante pour un même nombre de personnes



Le nombre de personnes de plus de 80 ans vivants seules augmentent considérablement ces dernières années.

	2006	%	1999	%
Ensemble	3 534	100,0	3 208	100,0
Couples avec enfant(s)	1 895	53,6	1 896	59,1
Familles monoparentales :	259	7,3	260	8,1
hommes seuls avec enfant(s)	43	1,2	60	1,9
femmes seules avec enfant(s)	216	6,1	200	6,2
Couples sans enfant	1 379	39,0	1 052	32,8

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations complémentaires.

Alors que les couples sans enfants se stabilisent, les couples avec enfants diminuent. Le besoin en logements augmenterait alors même que la population serait stable.

III. CONTEXTE ECONOMIQUE ET SOCIAL

III.1. Contexte économique de la zone d'emploi

	2006	1999
Ensemble	537	506
Actifs en %	71,6	66,6
dont :		
actifs ayant un emploi en %	64,3	56,7
chômeurs en %	7,3	9,1
Inactifs en %	28,4	33,4
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	8,5	11,3
retraités ou préretraités en %	9,6	8,3
autres inactifs en %	10,3	13,8

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.
Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

La commune de La Comté fait partie de la zone d'emploi de l'Artois -ter-nois. Le contexte économique est sensiblement identique à celui de la zone d'emploi et de l'arrondissement, le taux de chômage se situant 10 % contre 8,5 % dans la zone d'emploi et 11 % dans l'arrondissement.

III.2. Contexte économique de la commune

III.2.1 Evolution de la population active

La population active correspond à la population des plus de 15 ans ayant un emploi, à la recherche d'un emploi ou aux militaires du contingent.

	2006	1999
Nombre d'emplois dans la zone	259	253
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	347	290
Indicateur de concentration d'emploi	74,6	87,2
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	58,2	54,6

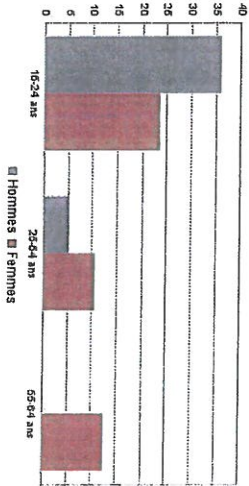
L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

En 2006, parmi les 825 habitants de la commune, 346 sont actifs, ce qui représente une population active de 42% de la population totale. Ceci représente une stabilité depuis 1999 et une légère progression depuis 1990, puis-que le taux d'activité était alors de 39,8%, contre 41,7% en 1982. Si cette augmentation peut refléter une situation sociale favorable sur la commune, elle marque également un vieillissement de la population car les actifs de plus de 15 ans augmentent entre 1982 et 1999.

Le taux d'activité de La Comté est supérieur au taux national (45.2%) et régionale qui est de 41,8%.

Le taux de chômage touchait davantage les femmes en 1999 qu'en 2006.



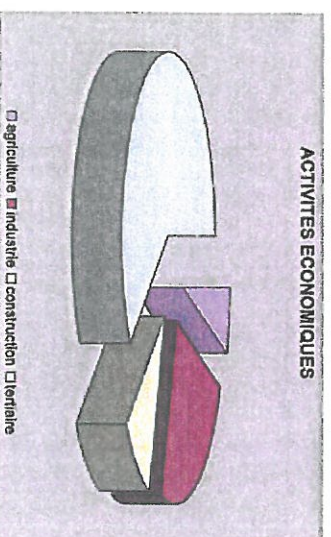
Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

III.2.2. Les formes d'emploi

	Nombre	%	dont % temps partiel	dont % femmes
Ensemble	346	100,0	16,3	45,2
Salariés	314	90,7	17,0	45,3
Non salariés	32	9,3	9,4	43,8

Source : Insee, RP2006 - exploitation principale.

Sur les 346 actifs que compte La Comté, 307 travaillent et 39 sont au chômage. Une large majorité de la population active occupée est salariée puisque les non-salariés ne représentent que 9,4% des actifs occupés.



Fidèlement à la tendance nationale, une grande majorité des actifs occupés travaille dans le secteur tertiaire. L'industrie est quant à elle surreprésentée puisqu'elle occupe ici une part de 24,3% de l'activité contre 17% environ pour le canton et l'arrondissement. Cela s'explique par la présence d'une zone industrielle sur la commune.

III.2.3. Emplois proposés

259 emplois sont recensés sur la commune, ce qui représente un potentiel important compte tenu de la taille de la commune et de sa population. Ceci s'explique par la présence d'une zone d'activités sur le territoire communal.

Parmi ces emplois, 57 sont occupés par des habitants de La Comté, soit une proportion de 22%.

78% de la population active occupée occupent un emploi en dehors du territoire communal.

III.2.4. Les exploitations agricoles

Selon les services sanitaires préfectoraux, la commune compte 4 exploitations agricoles, dont 3 sont classées:

- GAEC des Roches, rue de La Rochelle : le siège n'est plus classé suite à la cession du site.
- Hannebique, rue d'Houdain : ce siège est soumis au Règlement Sanitaire Départemental. Après enquête, l'exploitant envisage un classement.
- Teller, rue du moulin (l'exploitation est située sur la RD 86 en direction de Magnicourt-en-Comté : le siège est dans le village mais aucun bâtiment ne participe à l'élevage, qui lui se pratique à l'extérieur du bourg.

Ces données ont été mis à jour lors de la concertation avec les représentants du monde agricole. (voir partie III)

EXPLOITATIONS AGRICOLES



échelle: 1/25 000

-  tissu urbain
-  exploitations agricoles
-  ICPEA et périmètre de réciprocité approximatif

III.3. Contexte social de la commune

III.3.1. Catégories socio-professionnelles

En 2006, la catégorie socioprofessionnelle la plus représentée sur la commune de La Comté est celle des ouvriers. En avoisinant les 50 %, cette catégorie socio-professionnelle est plus importante que dans les échelons territoriaux supérieurs.

Les agriculteurs et artisans sont quant à eux en légère sous représentation par rapport à cet échelon cantonal. (8 emplois)

Toutefois au vu de la part des activités telles que l'agriculture et l'artisanat, la commune présente un caractère économique rural typique du canton auquel elle est rattachée.

III.3.2. Revenu fiscal moyen

Potentiel fiscal des habitants				
nombre de foyers fiscaux	nombre de foyers fiscaux imposés	revenus imposa- bles de l'ensem- ble des foyers fiscaux	revenus imposa- bles des foyers fiscaux imposés	traitements et salaires (nom- bre)
435	210	6 533 251	4 738 215	291

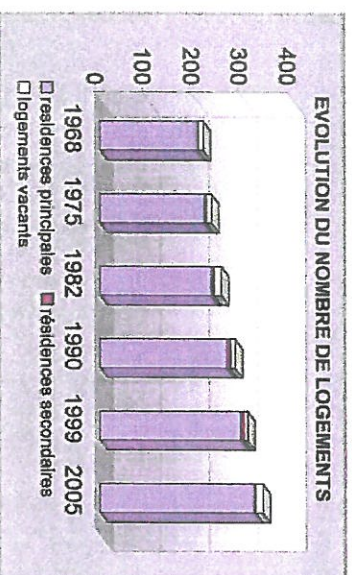
En 2004, sur les 435 foyers fiscaux de la commune, 210 sont imposables, ce qui représente une part des ménages non imposés de 48 %.

Le revenu moyen mensuel par foyer fiscal est de 1 251€ pour La Comté, contre 1 127 € dans le Pas de Calais, ce qui représente un potentiel fiscal important par rapport aux données départementales.

Nous pouvons conclure à une situation globalement favorable en terme de potentiel fiscal.

IV. ANALYSE DE L'HABITAT

IV.1. Composition du parc



Le nombre de logements sur la commune est en progression constante depuis 1968, avec une augmentation de 43%.

Après une forte augmentation du nombre de résidences secondaires entre 1968 et 1982 (de 1 à 7), ce chiffre s'est stabilisé. Le nombre de logements vacants tend, lui, à diminuer depuis 1982.

Cette évolution peut témoigner de l'existence d'une pression foncière sur le territoire communal, ainsi que d'une possible tendance à la réhabilitation d'anciens logements.

parc de logements en 1999

	la comté	canton	arrondissement	région
ensemble logements	306			
résidences principales	95,40%	93,10%	92,70%	90,90%
résidences secondaires	2,30%	2,90%	2,60%	3,50%
logements vacants	2,30%	4%	4,70%	5,60%

résidences principales en 1999

	la comté	canton	arrondissement
maison individuelle, ferme	99,70%	96,20%	82,60%
immeuble collectif	0,00%	2,50%	15,40%
autre	0,30%	1,30%	2%

La composition du parc de logements de la commune de La Comté est très représentative d'une commune rurale et résidentielle. En effet, la commune compte 95,4% de résidences principales dont 99,7% sont des fermes ou maisons individuelles, ce qui ne porte qu'à 1 le nombre de logements ne faisant pas partie de cette catégorie.

Si la proportion de résidences principales est très proche de celles du canton et de l'arrondissement, il est à noter que La Comté présente moitié moins de logements vacants, reflet de la pression foncière qui semble s'exercer sur le territoire.

Impliqué par le caractère rural de la commune, le nombre de logements collectifs est nul, en opposition avec un taux de 15% pour l'arrondissement.

IV.2. Types d'occupation

Le type d'occupation des résidences principales divise la population en 3 catégories:

- les propriétaires
- les locataires
- les personnes logées gratuitement

proportion de résidences principales selon le statut d'occupation en 1999

	la comté	canton	arrondissement	région	France
propriétaire	82,20%	81,50%	83,70%	55,10%	54,70%
locataire	15,80%	13,80%	31,60%	40,10%	40,70%
logé gratuitement	2,10%	4,70%	4,70%	4,80%	4,60%

Le parc résidentiel de La Comté est principalement occupé par des propriétaires. La proportion de propriétaires y est d'ailleurs largement supérieure à la moyenne de l'arrondissement et autres échelons territoriaux supérieurs. En conséquence la proportion de locataires est inférieure à celle de ces échelons.

Toutefois on note que ce taux est supérieur à celui du canton, qui compte quant à lui deux fois plus de personnes logées gratuitement que La Comté.

IV.3. Qualité des logements

Les installations sanitaires et de chauffage sont des éléments objectifs d'appréciation du confort des logements.

	2006	%	1999	%
Ensemble	323	100,0	292	100,0
Salle de bain avec baignoire ou douche	298	92,2	258	88,4
Chauffage central collectif	0	0,0	0	0,0
Chauffage central individuel	154	47,8	106	36,3
Chauffage individuel "tout électrique"	67	20,6	55	18,8

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

La quasi totalité des logements de La Comté sont équipés d'une douche ou baignoire, et sont dotés de toilettes intérieurs. Cependant un certain nombre de résidences ne disposent pas encore du tout confort puisque 22 % ne possèdent pas le chauffage central. Si le confort s'est amélioré dans la commune depuis 1990, il est toutefois à noter que ces taux sont nettement supérieurs à ceux du canton.

	2006	%	1999	%
Ensemble	323	100,0	292	100,0
1 pièce	0	0,0	0	0,0
2 pièces	3	0,9	5	1,7
3 pièces	31	9,7	35	12,0
4 pièces	85	26,3	102	34,9
5 pièces ou plus	204	63,1	150	51,4

La majorité des logements de La Comté sont constitués de 4 pièces ou plus (89%). 63 % sont constitués de 5 pièces ou plus, par grandissante.

En confrontant cette observation au nombre de personnes par ménage, on peut noter que les logements sont sans doute parfois inadaptés aux besoins des occupants puisque la majorité des ménages sont constitués de 2 à 3 personnes, pour une majorité de logements de plus de 5 pièces.

IV.4. Ancienneté du parc et rythme de développement urbain

L'ancienneté du parc de logements permet également d'avoir quelques renseignements concernant le confort.

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2004	313	100,0
Avant 1949	111	35,5
De 1949 à 1974	68	21,6
De 1975 à 1989	79	25,2
De 1990 à 2003	56	17,7

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

Le parc de logements de La Comté est relativement ancien puisqu'une majorité des logements a été construite avant 1974 (56%), et que près de 35% ont été construits avant 1949. Connaissant un pic dans la période d'après guerre, la construction baisse jusqu'à atteindre un minimum à la fin des années 1970, et si les années 1980 sont marquées par un léger regain de l'activité, celle-ci baisse à nouveau depuis 15 ans. Pourtant la part de logements récents reste plus importante que dans les échelons territoriaux supérieurs. Nous pouvons lier l'évolution du bâti et de la démographie à l'histoire économique du village (notamment l'exploitation du grès).

En 10 ans, le rythme de construction sur la Comté a subi de nombreuses variations. Depuis 2007, il s'est considérablement ralenti.

Toutefois le rythme de développement de la construction depuis 2000 reste important: en moyenne 6 constructions par an, contre 3 pour la période 1990-99 et 5 pour la période 1982-89.

évolution de la construction depuis 1999	
1999	10 constructions
2000	9 constructions
2001	6 constructions et rénovations
2002	5 constructions et rénovations
2003	7 constructions et rénovations
2004	10 constructions
2005	4 constructions
2006	5 constructions et rénovations
2007	3 constructions

V. ANALYSE DES DEPLACEMENTS

V.1. Déplacements à titre privé

V.1.1. Commune la plus fréquentée

La commune de plus de 10 000 habitants la plus fréquentée en dehors des déplacements domicile-travail est Bruay La Buisnière. Cependant, les services proposés par Saint Pol Sur Ternois génèrent de nouveaux déplacements.

V.1.2. Nombre de voitures par foyer

	2006	%	1999	%
Ensemble	323	100,0	292	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	254	78,8	215	73,6
Au moins une voiture	280	86,6	246	84,2
- 1 voiture	131	40,6	133	45,5
- 2 voitures ou plus	148	45,9	113	38,7

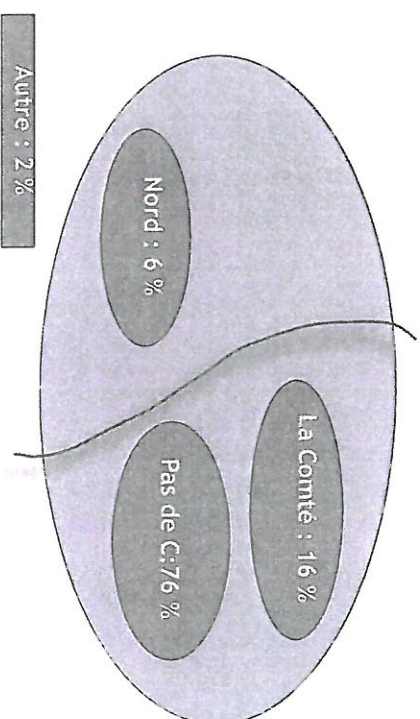
Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

86% des résidences principales sont dotées d'au moins une voiture.

V.2. Déplacements à titre professionnel

V.2.1.Analyse des flux

Sur les 347 actifs occupés, 16 % travaillent à La Comté et 84 % à l'extérieur. A l'inverse, 202 actifs viennent travailler à La Comté. Ces chiffres reflètent la localisation de La Comté, qui subit l'influence partagée de 3 bassins d'emploi: l'Artois-Ternois, Lens et Béthune.



76 % des personnes travaillant à l'extérieur de la commune se déplacent au sein du département, et seulement 6% dans le département du Nord.

V.2.2. Modes de transport utilisés

		lieu de résidence - lieu de travail					
modes de transport	ensemble	La comté	autre	dont même zone d'emploi	dont même département	dont même région	dont autres cas
pas de transport		22	21	1	1	1	0
	à pied	12	12	0	0	0	0
	à vélo	10	4	6	3	6	0
un seul mode	voiture	231	20	211	114	192	206
	transport en commun	3	0	3	0	1	3
plusieurs modes de transport		12	4	8	3	7	7
total		290	61	229	121	207	223

La commune de La Comté est desservie par une ligne de transport à la demande qui relie Bajus à Bruay en passant par le territoire Comtois. 4 arrêts permettent de desservir l'ensemble du territoire urbanisé, et notamment l'école.

La commune ne bénéficie pas de desserte ferrée, la ligne la plus proche étant située à une dizaine de kilomètres.

L'analyse des modes de déplacement montre la prédominance de l'usage de la voiture particulière lors du trajet domicile-travail.

Les transports en commun sont très peu utilisés, puisque seules 3 personnes y font appel pour se rendre sur leur lieu de travail. Ceci s'explique notamment par le type de transport en commun présent sur La Comté: un système de transport à la demande, finalement peu adapté aux trajets quotidiens à horaires fixes.

Si le nombre de personnes utilisant plusieurs modes de transports reste peu important, il est cependant significatif puisque plus important que le nombre de personnes utilisant les transports en commun seuls.

V.3. Déplacements intracommunaux

V.3.1. Structure viaire

La commune de La Comté est traversée par deux voies structurantes: la RD 86 qui relie Houvein à Houdain et la RD 86E qui relie Ourton et La Comté. Ils s'agit d'axes départementaux secondaires, toutefois à l'échelle de la commune, leur fréquentation est importante, notamment pour la RD 86.

Ces deux axes forment l'ossature principale de la commune, leur intersection formant le noyau du bourg. La RD 86 E supporte le trafic de poids lourds de la zone industrielle. Il est aussi porteur des équipements scolaires de la commune. La cohabitation paraît parfois difficile.

Les voies secondaires de la commune représentent autant d'accès depuis les communes environnantes, et viennent ainsi compléter l'architecture première de l'urbanisation.

Les voies de desserte interne s'achèvent quant à elles souvent en chemins d'exploitation, reflétant le caractère agricole de la commune.

V.3.2. Les entrées de commune

Les portes et les itinéraires de traversée du territoire communal sont des espaces de référence où se joue l'image des villes. Elles nécessitent une attention particulière en terme de qualité urbaine et paysagère, mais aussi de préservation des espaces naturels et agricoles.

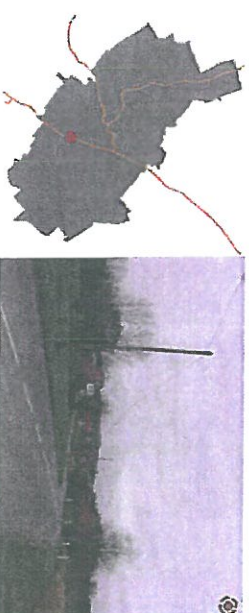
On relève sur La comté quatre entrées de village, plus ou moins valorisées.

La première, et la plus importante est celle située sur la RD86, en provenance de Beugin.



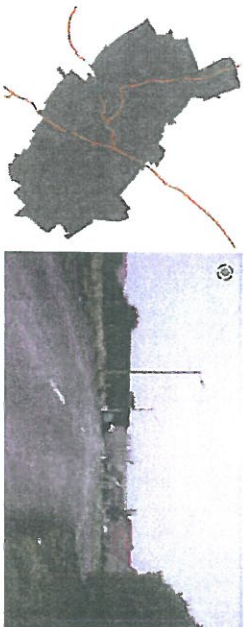
Cette entrée est bien marquée par la signalétique, et mise en valeur par un panneau touristique présentant la commune. Le contraste entre paysage et urbanisation est progressif, mais cette limite un peu floue est renforcée par des points de repère que constituent la haie de limite de propriété sur la gauche et l'alignement de peupliers sur la droite. L'entrée dans la commune se fait ainsi de façon harmonieuse et relativement claire.

La seconde entrée de commune est située sur la RD 86 en provenance de Magnicourt en Comté



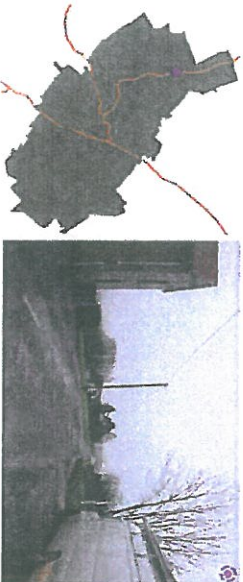
Tout comme dans le cas précédent, la limite d'urbanisation est peu marquée, ce qui ici, n'est pas compensé par un bon traitement de l'entrée de ville. En effet contrairement à la précédente, cette entrée n'est pas valorisée, et ne bénéficie pas de points de repère évidents.

La troisième entrée, en provenance de Bajus, est sans doute la moins significative, tant par son traitement que par sa fréquentation. Pourtant, bordant le cimetière, elle est l'un des points clés de la commune.



Elle est essentiellement marquée par la topographie, ainsi que par la présence du cimetière, qui reste toutefois discret.

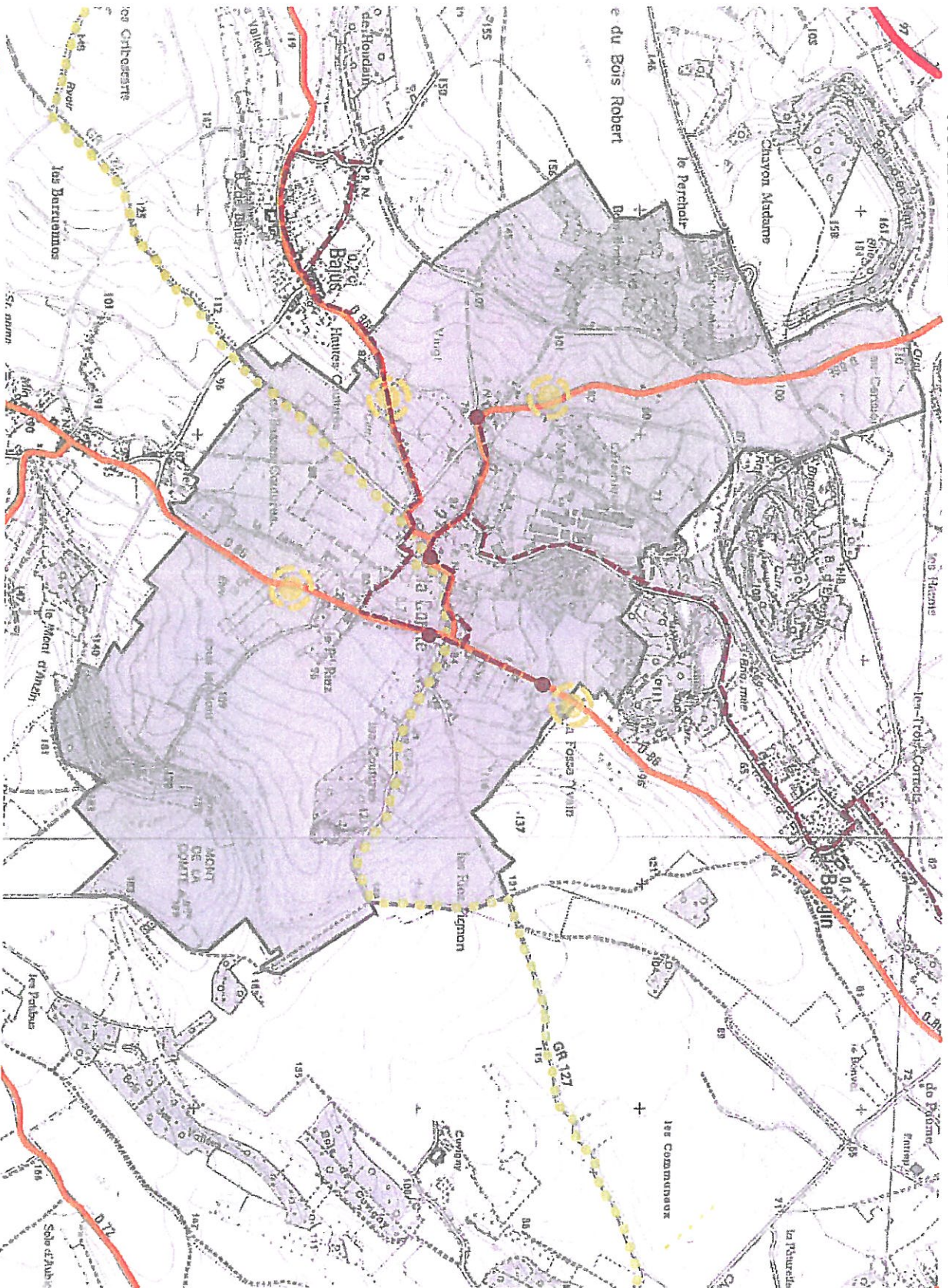
La quatrième entrée est celle située sur la RD86E, en provenance de Ourton.



Elle est sûrement la moins marquée en ce qui concerne la limite d'urbanisation, mais également la plus intéressante en matière de paysage et de patrimoine communal. En effet, si l'on entre de façon très progressive dans le tissu urbain, avec une frange urbaine très diffuse, l'entrée de la commune est toutefois marquée par un point de repère important que constitue l'ancienne voie de chemin de fer.

Il s'agit ainsi d'une entrée très symbolique, marquée par une bande végétale importante accompagnée d'un chemin de randonnée. Une fois cette liste passée, l'urbanisation d'abord éparse et mêlée au bocage se densifie peu à peu jusqu'au bourg.

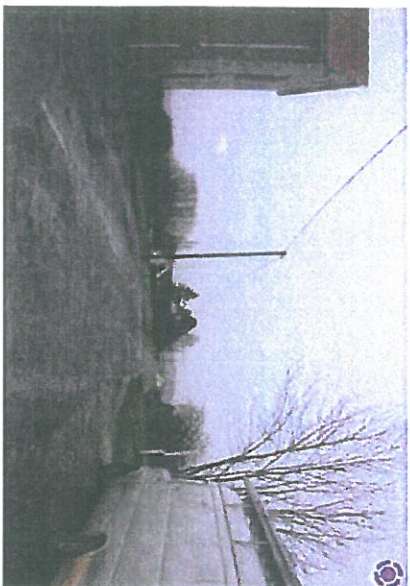
ACCESSIBILITE



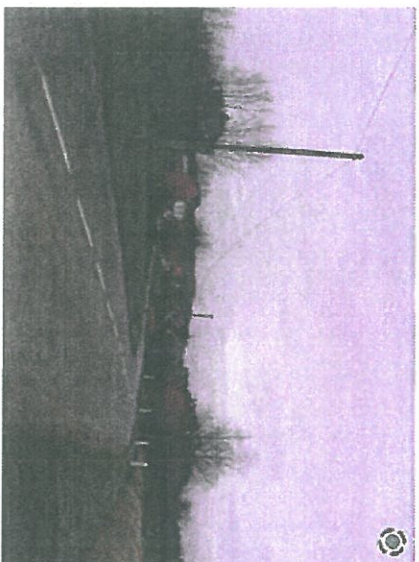
échelle: 1/25 000

-  entrées de ville
-  route nationale
-  routes départementales
-  ligne de transport à la demande
-  chemin de grande randonnée

LES ENTREES DE VILLE



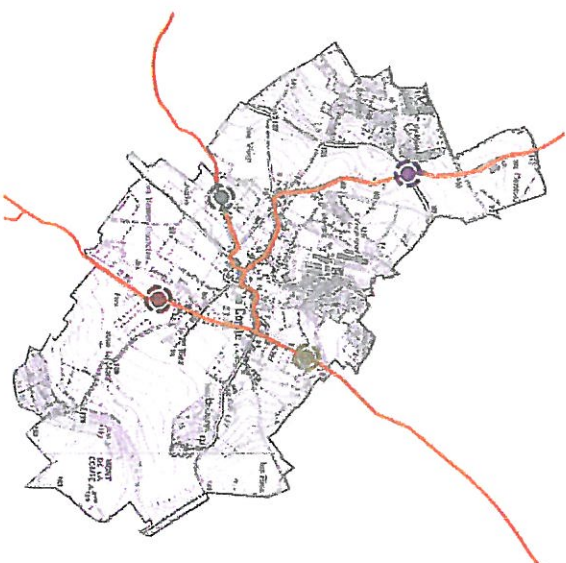
Depuis Ourlton



Depuis Magnicourt en Comté



Depuis Beugin



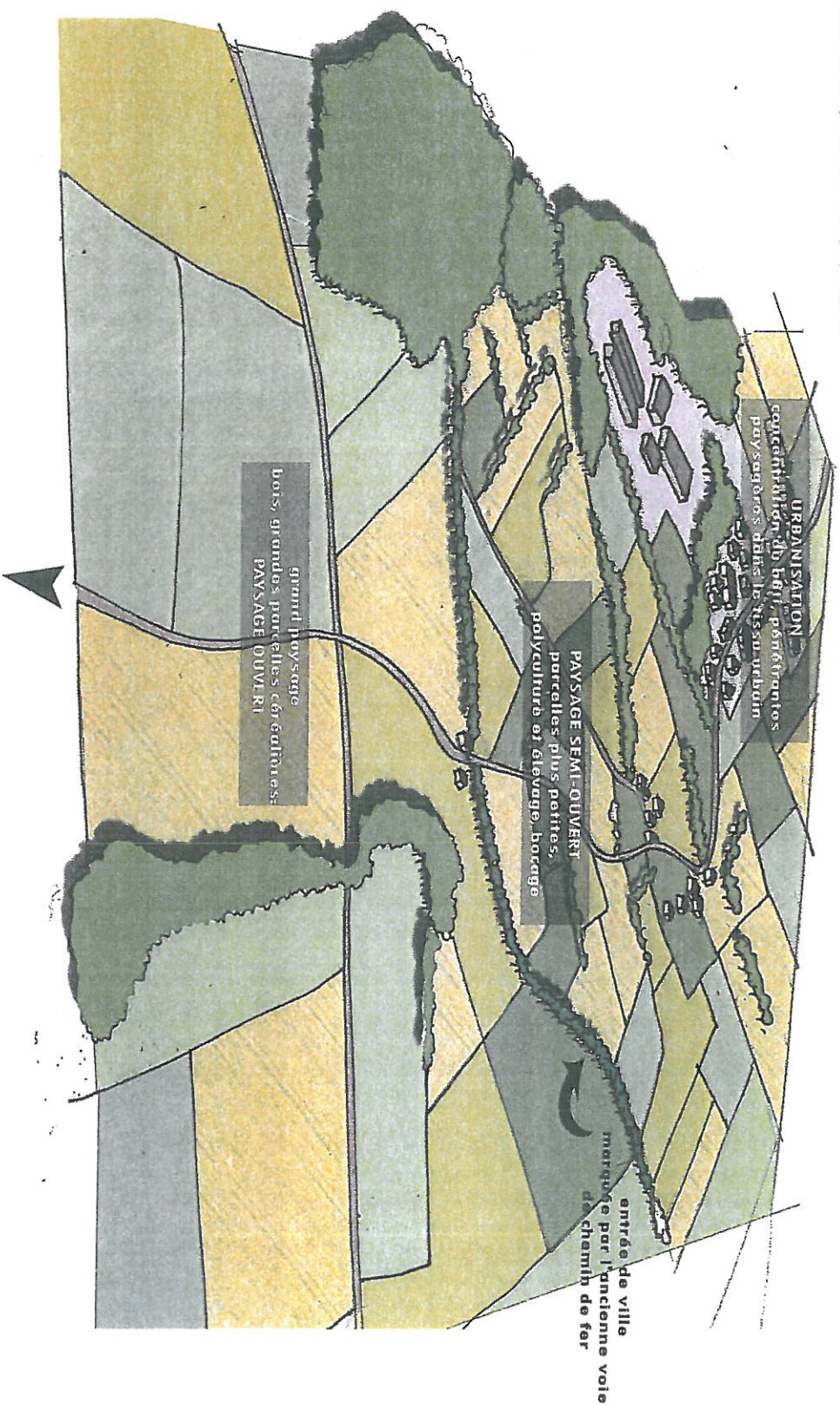
Depuis Bajus

Les entrées de ville sont très différentes les unes des autres, avec des potentialités propres à chacune.

Le cas particulier de l'entrée de ville depuis Ourton:

Depuis Ourton l'entrée sur le territoire de La Comté se fait par le franchissement de l'ancienne voie ferrée transformée en chemin de randonnée. Le paysage qui accompagne cette barrière végétale fait de cet accès une entrée primordiale du point de vue paysager.

La progression paysagère qui se fait ici, depuis un paysage ouvert vers le tissu urbain en passant par un bocage progressivement dense, représente un intérêt paysager et écologique important à valoriser et à préserver



VI. RESEAUX PUBLICS D'INFRASTRUCTURES

Ces informations indicatives sont précisées dans les annexes sanitaires du PLU.

VI.1. Eau potable

L'adduction en eau potable est assurée par le SIVOM de la haute vallée de la Lave. La Comté ne disposant pas de captage d'eau potable, la commune est approvisionnée par le captage de Magnicourt en Comté

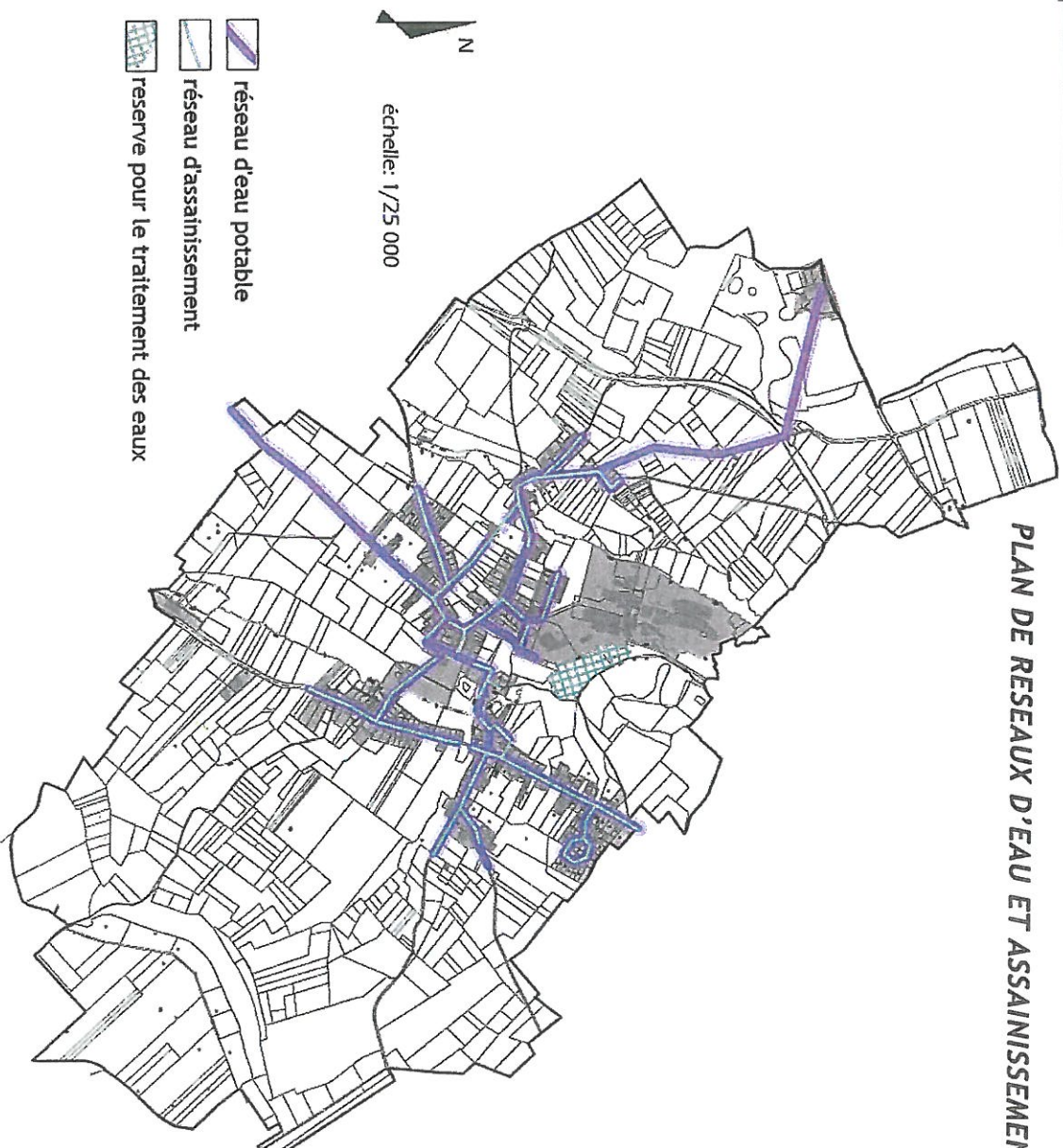
VI.2. Assainissement

La compétence assainissement appartient à Artois Comm.

VI.3. Ordures ménagères

La gestion des ordures ménagères est assurée par ArtoisComm.

PLAN DE RESEAUX D'EAU ET ASSAINISSEMENT



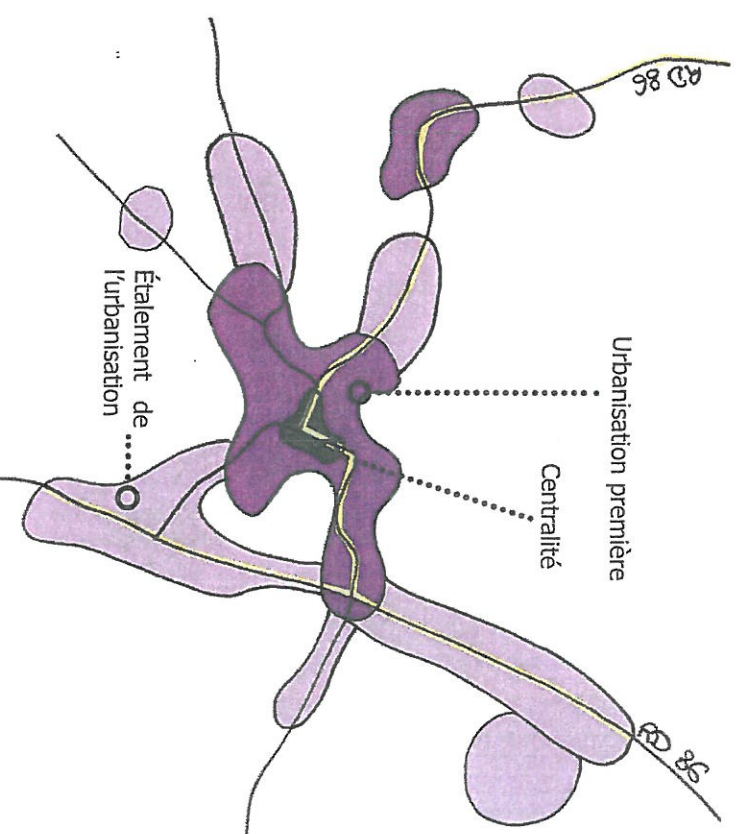
VII. STRUCTURE COMMUNALE

VII.1. Organisation communale

Le centre ancien de La Comté s'organise autour du point de jonction entre les deux départementales qui traversent le village. A mesure de l'extension du centre bourg, l'urbanisation s'est faite de plus en plus diffuse, étalée le long des axes de circulation.

L'organisation urbaine de La Comté reflète un développement au fil de l'eau, sans planification. En dehors du centre ancien, le tissu urbain est donc plus lâche, avec des constructions récentes, plus espacées.

le noyau ancien est regroupé autour du triangle formé par la mairie, l'église et le monument historique. les espaces publics y sont relativement hétérogènes.



VII.2. Définition de la centralité, équipements communaux

VII.2.1. Le niveau d'équipements

Le niveau d'équipements d'une commune est déterminé par le nombre d'équipements dont elle dispose sur son territoire parmi une série de 36 équipements définie par l'INSEE.

Des services de substitution (commerces, multiservices, permanences) peuvent être pris en compte, on parle alors d'éloignement des équipements et des services de substitution. Sept équipements peuvent ainsi être remplacés par ce type de services. Les produits d'épicerie, le pain et la viande se commercialisent éventuellement sur des marchés ou chez un marchand ambulant. Les opérations les plus simples habituellement réalisées dans un bureau de poste peuvent l'être dans une agence postale. Des opérations bancaires peuvent être effectuées dans un commerce multiservices ou dans un service itinérant.

Enfin on considère que le produit école primaire est disponible si la commune appartient à un regroupement pédagogique et s'il y a au moins une classe sur la commune.

Pour calculer l'indicateur d'éloignement, on fait la moyenne des distances d'accès aux équipements (ou aux services de substitution), la distance d'accès de chaque équipement étant pondérée par sa rareté au niveau national.

L'éloignement d'une commune est donc d'autant plus élevé qu'elle manque d'équipements dont la présence est relativement fréquente sur l'ensemble de la France. Lorsqu'un équipement (ou service de substitution) est présent sur la commune, la distance d'accès est considérée comme nulle.

éloignement moyen des équipements	3,1km
éloignement des produits et services	3,1km
niveau d'équipement de la commune	5

Le niveau d'équipement de la commune est relativement faible, reflétant les caractéristiques d'une commune rurale. Toutefois, il répond aux besoins primaires de la commune en matière d'éducation et de loisirs avec la présence d'une mairie, école rattachée à un RPI, église, salle et terrains de sport.

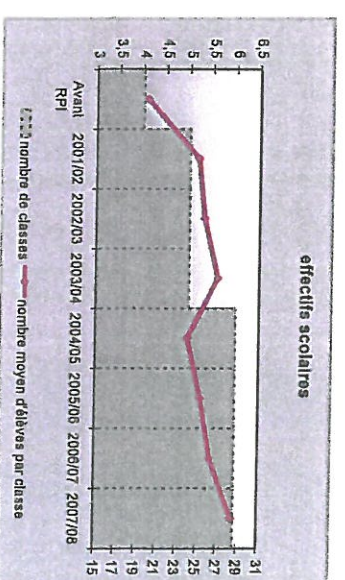
Le manque de commerces reste quant à lui une problématique relativement importante.

VII.2.2. les équipements scolaires

Depuis 2001, la commune fait partie d'un regroupement pédagogique intercommunal avec Bajus et Beugin.

Le RPI compte aujourd'hui 6 classes, dont 3 à La Comté: une classe maternelle petite section, une classe maternelle moyenne section et une classe de cours moyen un et deux. Depuis 2001, le nombre d'élèves du RPI est en constante augmentation, ce qui révèle le dynamisme de la structure. Le nombre d'élèves présents sur La Comté n'a subi qu'une baisse peu significative de 2005 à 2006.

Les élèves bénéficient d'une cantine scolaire dont les conditions d'accessibilité ne répondent plus aux obligations actuelles.



VII.2.3. Equipements sportifs et de loisirs

En matière d'équipements sportifs et de loisirs, la commune est relativement bien dotée avec la présence en plein centre bourg d'une salle et d'un terrain multisports, de 2 terrains de tennis et d'une piste de pétanque, ainsi que d'un terrain de bicross. Ce site, peu fréquenté, contient le hangar des services techniques. De plus un club de parapente est également présent, sur le mont de le Comté. L'offre sportive est ainsi conséquente et relativement diversifiée.

La commune bénéficie aussi de la présence de nombreuses associations qui contribuent au dynamisme communal.

VII.2.4. Santé et action sociale.

L'établissement hospitalier le plus proche de la commune est situé à environ 7km, à Bruay la Buisnière

La commune bénéficie toutefois de la présence d'un médecin dans le centre bourg.

VII.3. La centralité communale

La centralité de la commune, définie par les points de convergence du village, se situe au niveau du noyau ancien du bourg. Elle regroupe les principaux équipements de la commune, l'Eglise, la mairie, l'école, la salle de sports mais également le monument historique. Compte tenu de l'aspect étoilé du développement urbain, cette centralité fonctionnelle correspond à la centralité géographique du bourg, ce qui représente un atout quand à la desserte homogène de l'ensemble du territoire communal par les équipements principaux.

CENTRALITE COMMUNALE



échelle: 1/10 000

-  tissu urbain
-  équipements
-  ① Mairie et terrain de sport
-  ② école
-  ③ église
-  entreprises
-  service à la personne : medecin
-  transport en commun

VIII. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC COMMUNAL

- Présence d'une certaine attractivité mais qui tend à s'essouffler
- Population vieillissante
- Augmentation du nombre de ménages et forte représentation des ménages de plus de 4 personnes



- Préserver l'attractivité communale
- Favoriser le renouvellement naturel de la population pour un équilibre des classes d'âge
- Adapter l'offre de logements

- Situation économique et sociale favorable, bonne offre d'emplois communale
- Attractivité agricole importante
- Potentialités touristiques



- Préserver l'offre d'emplois communale
- Améliorer l'offre de services de proximité
- Accompagner le développement de toute activité économique en harmonie avec l'environnement immédiat.
- Favoriser le tourisme et l'agriculture

Partie II: ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Cette partie vise à présenter les principales composantes du territoire de La Comté: milieux physiques et biologiques, ressource en eau, paysages urbains et naturels.

Outre la meilleure compréhension des composantes environnementales et urbaines du territoire communal, cette analyse est destinée à faire émerger les grands enjeux et les idées fortes afin de préserver et de valoriser l'environnement local.

I. LE CONTEXTE PHYSIQUE

I.1. L'occupation générale des sols

La Comté a une superficie de 663 hectares, dont près de 13% sont occupés par des surfaces boisées (bois, vergers, bandes boisées). Cette proportion est importante, puisque la proportion moyenne régionale avoisine les 7%.

La commune est très agricole puisque les surfaces exploitées occupent 78% du territoire communal contre seulement 9,3% pour les surfaces urbanisées (zone industrielle comprise).

Cette faible proportion d'espaces urbanisés associée au caractère très lâche du tissu urbain renforce le caractère rural de la commune.

Ce manque de densité urbaine laisse une place importante au paysage naturel au sein même du bourg: le tissu urbain est morcelé, laissant entrer le grand paysage au sein du paysage bâti.

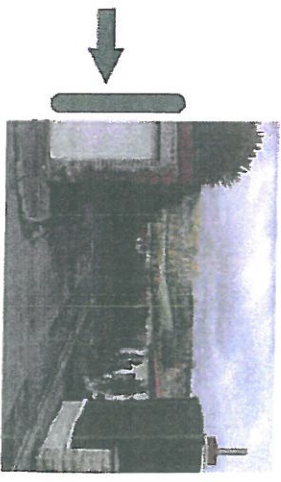
Ruralité et alternance urbain-paysage sont les principaux traits de caractères visibles de la commune.

OCCUPATION GENERALE DES SOLS

avec 78%, les espaces agricoles occupent plus des 3/4 du territoire communal. ils sont hiérarchisés avec une présence importante de pâtures et bocages en limite des franges urbaines et un paysage qui s'ouvre et devient agricole à mesure que l'on s'éloigne de l'urbanisation. La présence de nombreuses haies est à préciser, car elle permet de rythmer ce paysage largement dominant.



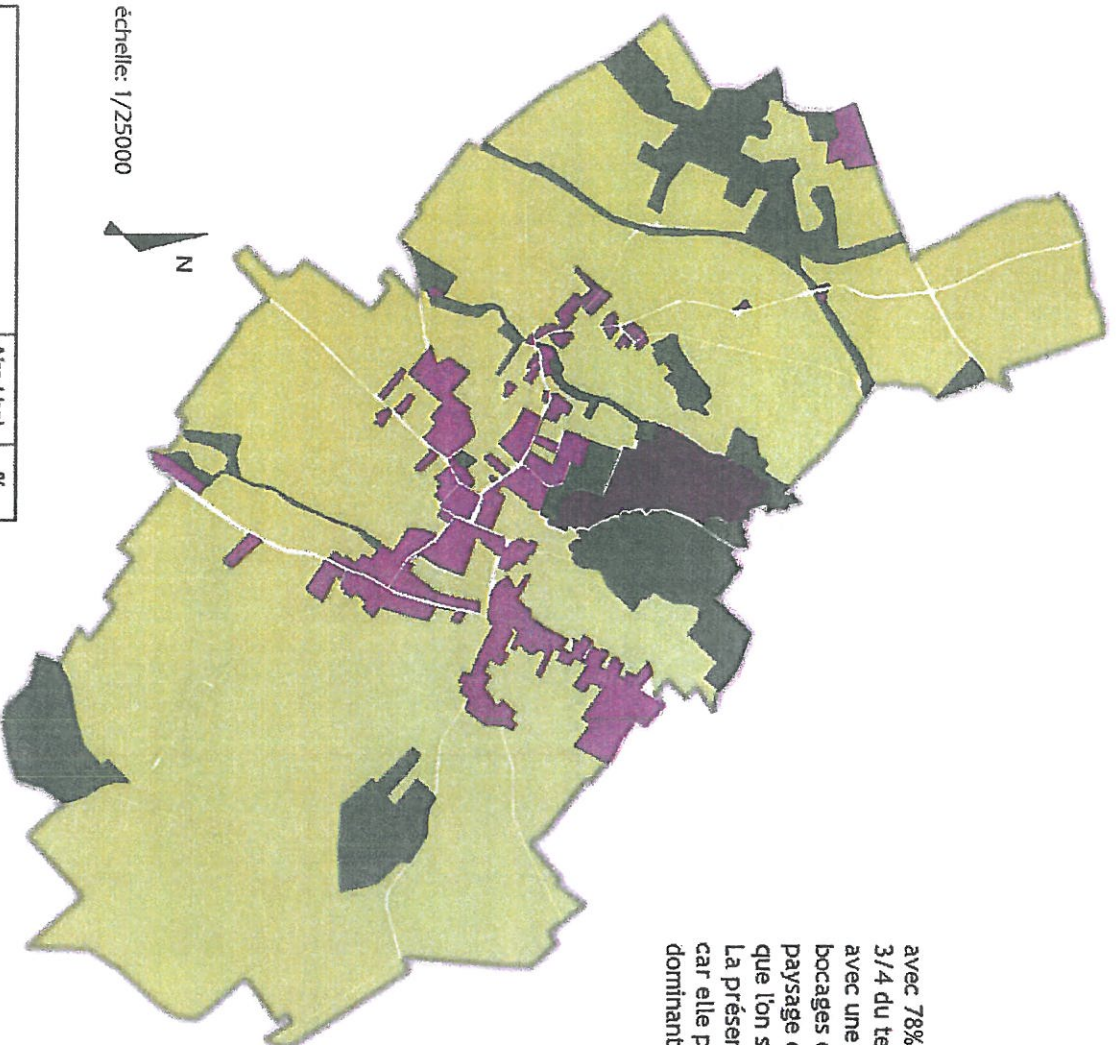
les espaces boisés occupent une place importante avec près de 13% du territoire (moyenne régionale: 8%) et sont rendus omniprésents par les nombreuses percées du tissu urbain



Le tissu urbain est très morcelé, découpé par des franges boisées ou agricoles. Cet étalement ainsi que la faible proportion de l'urbain par rapport à l'agriculture vient appuyer le caractère rural de la commune.



la zone industrielle occupe une place importante dans la superficie communale mais n'est cependant que peu perceptible dans le paysage



	Altre (ha)	%
surfaces agricoles	517	78
surfaces boisées	84	12,7
surfaces urbanisées	48	7,2
zone industrielle	14	2,1
total	663	

1.2. le relief

La Comté est située dans une vallée adjacente et perpendiculaire aux collines de l'Artois.

Le bourg se situe en fond de vallée, à une altitude moyenne de 65m.

Deux collines bordent le village: le mont de La Comté qui s'étend de l'est au sud et culmine à 189m, et le site dit du bois mont qui s'étend du nord à l'ouest et culmine à 161 m.

La morphologie de La Comté est typique de celle des villages de fond de vallée, avec une urbanisation qui s'est développée au fil de l'eau, le long des voies de circulation, entre les deux collines qu'intègre en partie le périmètre communal.

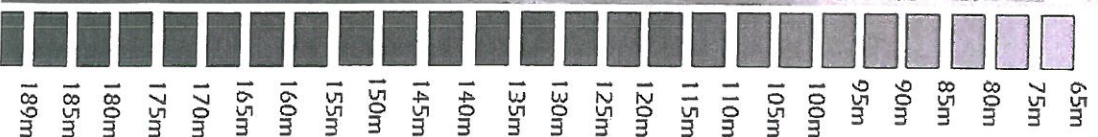
Si la dénivellation est importante entre point bas et point haut, celle-ci a peu de conséquences sur l'urbanisation puisque au sein du bourg l'altitude est relativement homogène.

Par ailleurs les zones d'importante dénivellation sont boisées et donc non concernées par le développement potentiel de l'urbanisation.

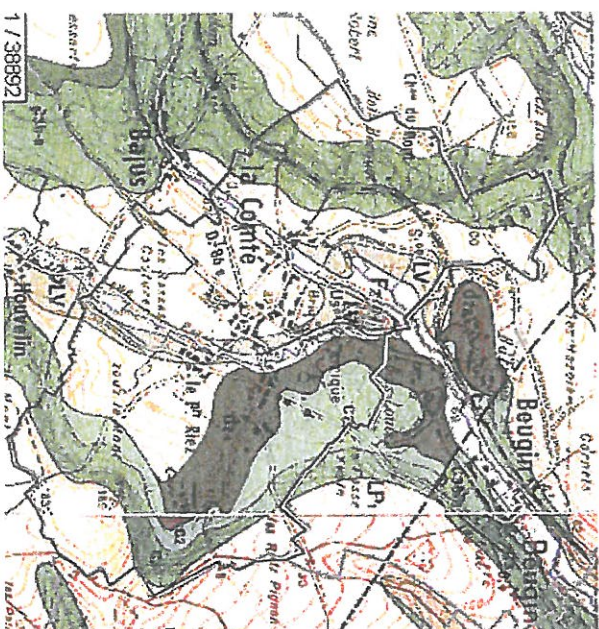
Cette dénivellation permet la beauté des paysages et la possibilité d'offrir des perspectives intéressantes depuis le bourg.

Enfin, le territoire vallonné connaît des ruissellements à l'origine du risque d'inondation.

TOPOGRAPHIE



I.3. La géologie



- Limons de lavage**
limons récents argilo-sableux, contenant souvent des matières organiques, parfois des granules de craie et des éclats de silex. Ils sont principalement localisés au fond des vallées et vallons secs
- Limons pélistocènes**
limon rouge à silex provenant du démantèlement des assises crayeuses crétacées et sablo-argileuses éocènes des collines de l'artois
- Turonien**
craie marneuse
alternance de craies et marnes
- grès du Malmouthien**
grès de teinte claire, souvent en bancs réguliers et présentant des intercalations schisteuses ou argileuses rouges ou blanches

I.4. Les ressources en eau

La Comté bénéficie d'un potentiel intéressant en matière de ressource en eau. La commune intègre la masse d'eau superficielle n°29 : Lawe amont. L'objectif d'état global (physico chimique et biologique) inscrit au SDAGE doit être atteint en 2027.

En 2007, le cours d'eau de la Lawe, contrôlé à Bruay-la-Buissière, indique une qualité moyenne (Etat Directive Cadre Eaux) : état physico-chimique moyen et état biologique bon.

Le paramètre déclassant (hors HAP dont l'origine est atmosphérique) est les nutriments. En effet, la commune intègre le bassin versant de la Lawe. La Baelue conflue avec la Lawe à l'aval de la commune de La Comté, La Comté est particulièrement irriguée par deux affluents, et dotée de 6 sources appelées « fontaines ».

En matière d'eau potable, les habitants sont alimentés par le captage de Magnicourt en Comté. Les caractéristiques du captage permettent l'accueil de nouvelles populations.

L'ambition du SDAGE : les objectifs définis pour 2015 : volet « eaux souterraines »

La Comté fait partie de la masse d'eau 1004 : « Craie de l'Artois et de la Vallée de la Lys ». Bon état qualitatif : 28% en 2015 et le reste reporté majoritairement en 2027. Les pollutions concernent les nitrates et les phytosanitaires. Le report à l'échéance 2027 se justifie par des raisons économiques et des raisons naturelles à savoir le temps de transfert dans les eaux souterraines. En 2007, la masse d'eau souterraine 1004 (craie de l'Artois et de la Vallée de la Lys) a été classée en mauvaise qualité chimique, les paramètres déclassant et à risque sont les pesticides et les nitrates.

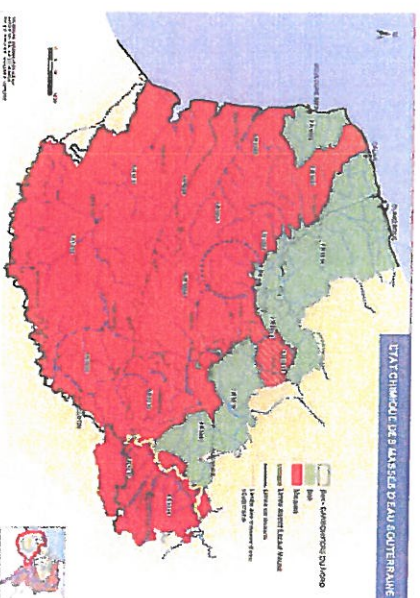


QUALITE DES EAUX DE SURFACE

Depuis les arrêtés préfectoraux en date du 12 janvier 2006 et du 20 décembre 2002, la commune de La Comté est incluse dans une zone sensible aux pollutions et dans une zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole.

Bon état qualitatif : la masse d'eau souterraine est en bon état qualitatif. L'objectif est de maintenir cet état. La masse d'eau est en équilibre et les prélèvements sont en baisse.

La nappe de la craie constitue un aquifère productif et fortement exploité. Aucun captage en alimentation d'eau potable n'est implanté sur la commune.

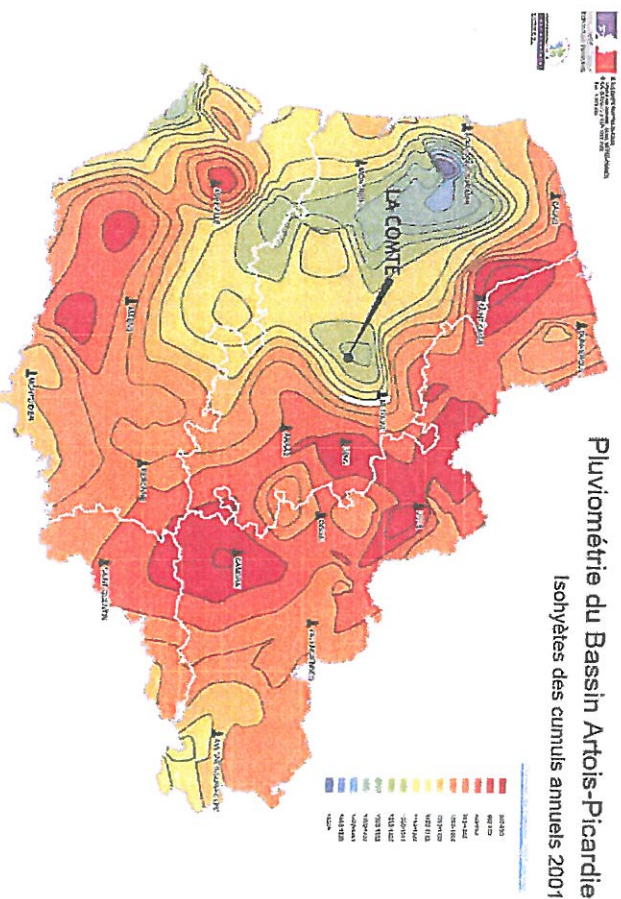
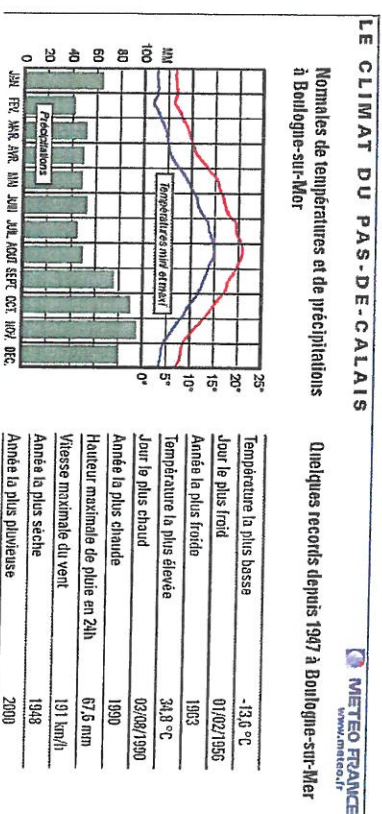


I.5. Les tendances climatiques

Les caractéristiques générales du climat sont des températures douces et un climat tempéré d'influence océanique.

La moyenne annuelle des précipitations sur la période 1971-2000 est d'environ 650 mm.

Pour l'année 2001, la pluviométrie sur La Comté se situe aux alentours de 1250mm. La commune se situe ainsi dans l'une des zones les plus pluvieuses du Pas-De-Calais, qui longe les monts de l'Artois, ce qui reflète une influence océanique importante.



II. LES RISQUES, ALÉAS ET NUISANCES

II.1. Le risque inondation

Les cours d'eau traversant la commune sont de débits restreints, toutefois compte tenu de la nature du sol et de la topographie du site, certaines zones sont soumises à des aléas de débordement.

Si ces aléas de débordement restent relativement faibles, le territoire subit néanmoins un ruissellement important, induit par sa situation en fond de vallée.

Un plan de prévention des risques inondation a été approuvé le 19 novembre 2008 faisant suite aux arrêtés de catastrophe nature. La Commune vient d'être retiré de l'arrêté de 2008.

LEGENDE

ZONAGE REGLEMENTAIRE

- Zone Vert Clair : Zones Naturelles soumise à Aléa Faible ou Moyen
- Zone Vert Foncé : Zones Naturelles soumise à Aléa Fort ou très Fort
- Zone Bleu Clair : Zones Urbanisées ou Zones d'Activités soumise à Aléa Faible
- Zone Bleu Foncé : Zones Urbanisées ou Zones d'Activités soumise à Aléa Moyen
- Zone Rouge Foncé : Zones Urbanisées ou Zones d'Activités soumise à Aléa Fort ou très Fort
- Zone Rouge Clair : Zones Urbanisées ou Zones d'Activités soumise à Aléa Faible
- Zone Orange : Zones Urbanisées ou Zones d'Activités soumise à Aléa Moyen
- Zone Jaune : Zones Urbanisées ou Zones d'Activités soumise à Aléa Faible
- Zone Vert Clair : Zones Naturelles soumise à Aléa Faible ou Moyen
- Zone Vert Foncé : Zones Naturelles soumise à Aléa Fort ou très Fort
- Zone Bleu Clair : Zones Urbanisées ou Zones d'Activités soumise à Aléa Faible
- Zone Bleu Foncé : Zones Urbanisées ou Zones d'Activités soumise à Aléa Moyen
- Zone Rouge Foncé : Zones Urbanisées ou Zones d'Activités soumise à Aléa Fort ou très Fort
- Zone Rouge Clair : Zones Urbanisées ou Zones d'Activités soumise à Aléa Faible
- Zone Orange : Zones Urbanisées ou Zones d'Activités soumise à Aléa Moyen
- Zone Jaune : Zones Urbanisées ou Zones d'Activités soumise à Aléa Faible

ZONES SOUMISES AU RISQUE DE RUPTURE DE DIGUES

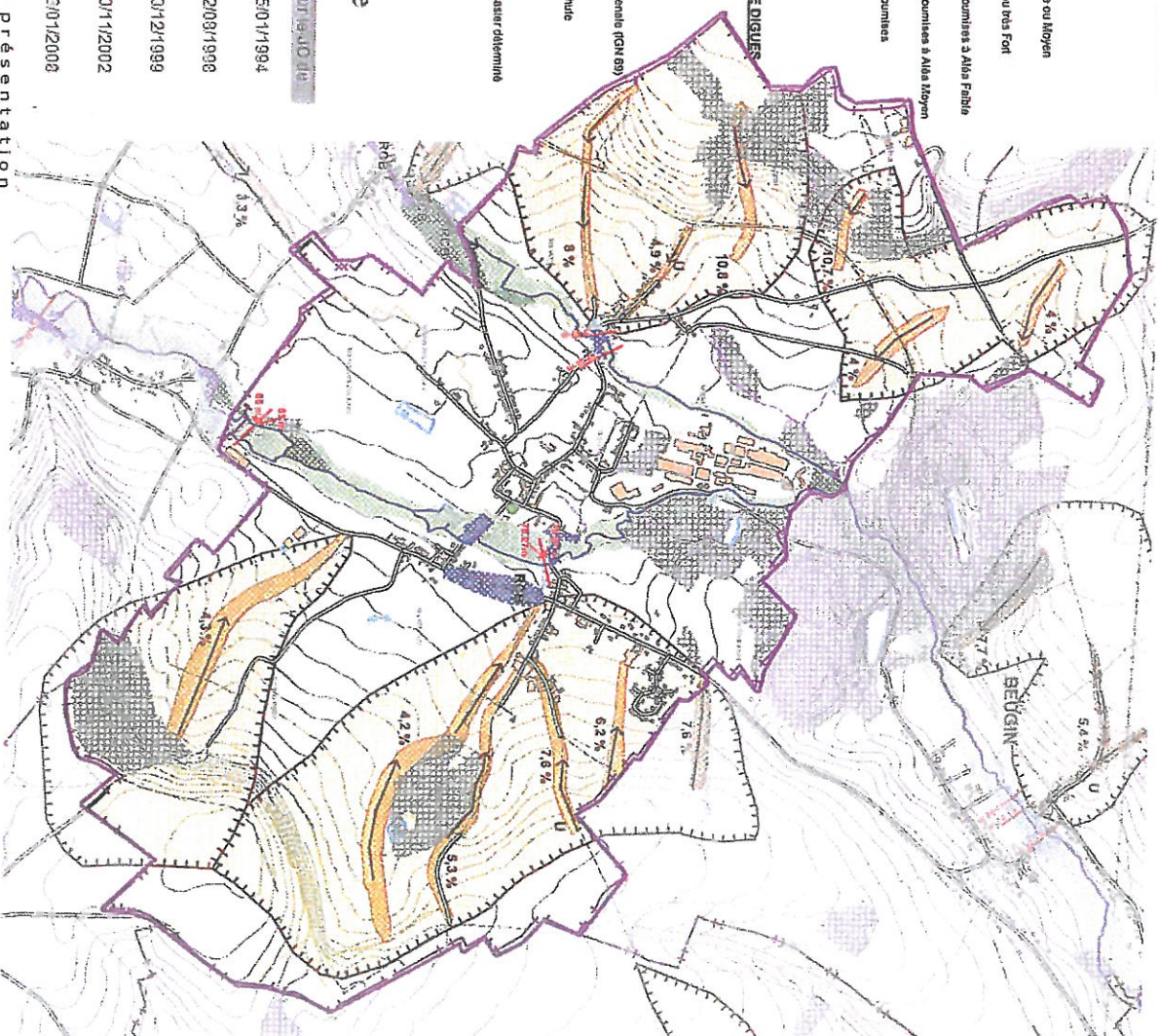
Identification des zones sensibles

CARTOGRAPHIE INFORMATIVE

- Profil et cote de référence de la zone sensible (RNN 69)
- Cotes de référence amont et aval d'une chute
- Cotes de référence applicables dans un casier d'entretien
- Zones d'influence des ruissellements
- Thalweg à risque fort

Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Date de l'arrêt	Date de l'arrêt	Date de l'arrêt
Inondations et coulées de boue	19/12/1993	02/01/1994	11/01/1994
Inondations et coulées de boue	06/08/1998	06/08/1998	10/08/1998
Inondations et coulées de boue	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999
Inondations et coulées de boue	27/08/2002	27/08/2002	29/10/2002
Inondations et coulées de boue	20/07/2007	20/07/2007	10/01/2008



La Comté est donc concernée par le risque naturel d'inondation par crue et par ruissellement et par coulée de boue.

II.2. Sites et sols pollués

D'après la base de données BASOL du ministère de l'écologie du développement et de l'aménagement durable, qui recense les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif, un site est relevé sur le territoire communal : les Grès du Ternois.

L'activité de briqueterie sur ce site a débuté au début du siècle dernier. Ces dernières années, de nouvelles activités s'y sont développées comme la marbrerie et le montage de cheminées et barbecues.

La base de données BASIAS, dont la dernière mise à jour pour La Comté a été faite en avril 2007, indique que le site ne bénéficie d'aucune surveillance en raison de l'absence de données précises. Une étude est en cours, menée par l'exploitant, afin de déterminer le niveau de surveillance nécessaire.

L'inventaire BASIAS (anciens sites industriels et activité de services recense trois endroits ayant connu une activités potentiellement polluante :

- un dépôt de déchets, (chemin vicinal n° 2)
- une quincaillerie, (7 rue de la petite ville)
- une station service. (Ancienne route nationale)

Ces trois activités sont terminées.

II.3. Risque sismique :

En l'état actuel des connaissances, la commune de LA COMTE est concernée par l'aléa sismique de niveau faible. La cartographie peut être consultée sur le site : http://cartorisaua.prim.net/dpi/62/62_ip.html.

Thème Aléa sismique de 2005 : 1 objet trouvé

COMMUNE	CODE INSEE	ALÉA SISMIQUE 2005	MOUVEMENT DU SOL
LA COMTE	62232	Faible	0,7 m/s² =< accélération < 1,1 m/s²

II.4. Munitions anciennes de guerre :

Il s'agit d'une commune concernée par le risque lié aux munitions anciennes de guerre (obus, mines, et autres engins de guerre).

II.5. Carrières et cavités souterraines

En France, chaque année l'ensemble des dommages occasionnés par des mouvements de terrain liés à des cavités souterraines (effondrements...), ont des conséquences humaines et socio-économiques considérables (plus de 135 victimes dénombrés entre 1778 et 1998 - source Ministère de l'Écologie ; plus de 300 constructions endommagées en Picardie lors de l'hiver 2000-2001 ; plus d'une dizaine d'effondrements de marnière par an en Haute-Normandie). Les coûts consécutifs à ces dommages s'avèrent très élevés et les solutions sont encore trop souvent apportées au coup par coup.

La base BDCavité s'intègre dans la politique de prévention des risques naturels mise en place depuis 1981, en permettant le recueil, l'analyse et la restitution des informations de base nécessaires à la connaissance et à l'étude préalable des phénomènes liés à la présence de cavités.

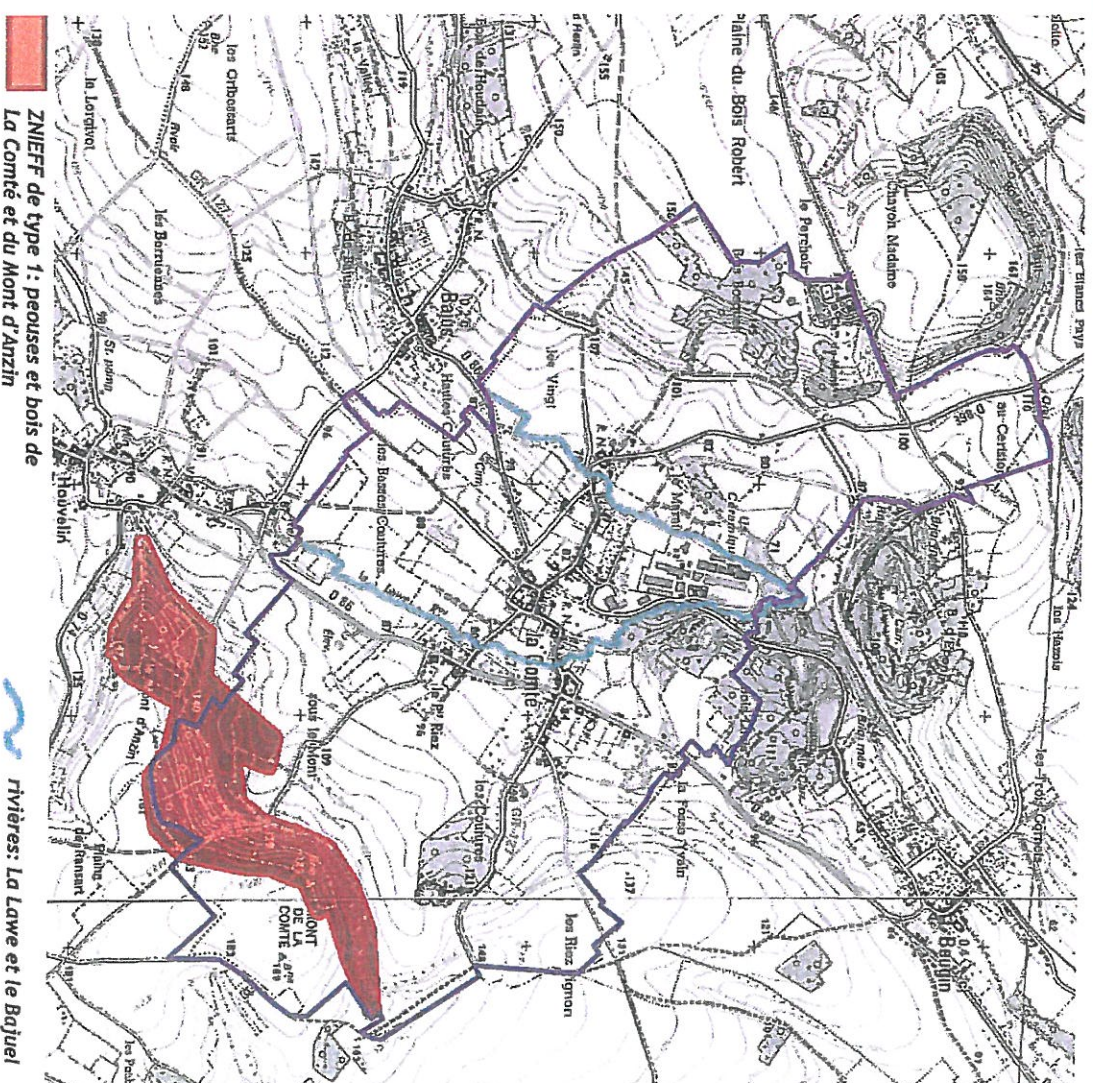
La base BDCavité mémorise de façon homogène, l'ensemble des informations disponibles en France et contribue au porté à connaissance, qui relève du rôle de l'État en matière de prévention des risques. Cette base de données ne présente pas de risque pour La Comté. Cependant, des carrières ont été repérées sur Beugün, commune voisine. Un périmètre a été déterminé. Il touche La Comté. Aussi, la présence de cavités non localisées est présumée sur l'ensemble de la commune.



III. LE CONTEXTE BIOLOGIQUE

III.1. la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

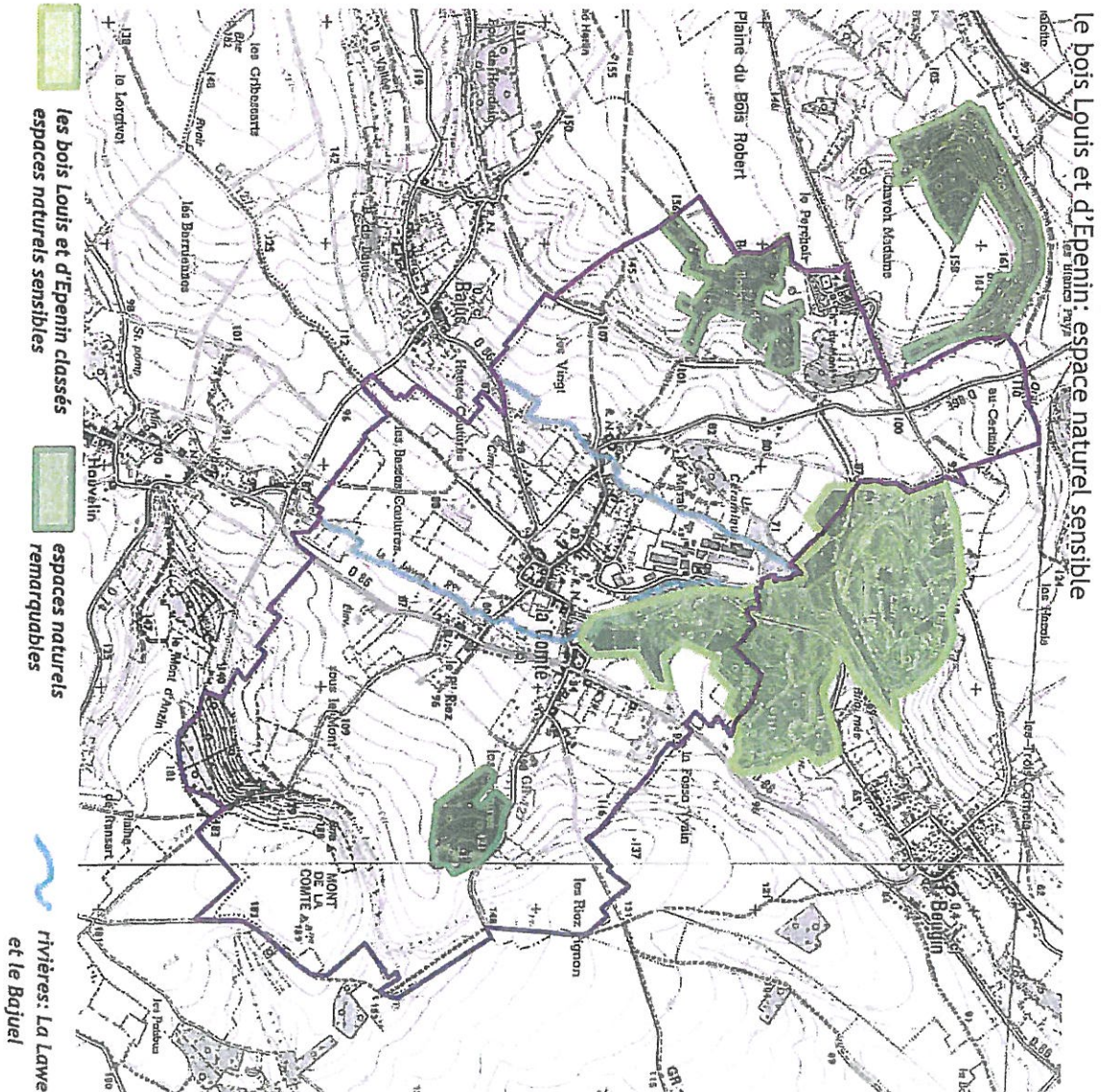
La Znieff de type I des pelouses et bois de La Comté et du Mont d'Anzin est en partie située sur le territoire communal. Elle ne constitue pas une servitude mais représente un milieu écologiquement riche qu'il convient de prendre en compte dans les études d'aménagement.



le bois Louis et d'Epenin: espace naturel sensible

1

A detailed topographic map of the area around La Combe and La Forest. The map shows the river flowing through the center, with several bridges crossing it. The town of La Combe is located on the left bank, and La Forest is on the right bank. The map includes contour lines indicating elevation, with peaks reaching up to 158 meters. Roads are marked with numbers like 101, 107, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200. The map also shows various landmarks, including the church of St. Martin in La Combe and the church of St. Pierre in La Forest. The terrain is hilly, with the highest point being the hill of St. Martin, which is marked with a peak of 158 meters. The river is shown flowing from the top left towards the bottom right, with several smaller tributaries joining it. The map is oriented with North at the top.



IV. PATRIMOINE

IV.1. Les formes du tissu urbain

Le village est constitué exclusivement d'habitations individuelles, maisons ou fermes.

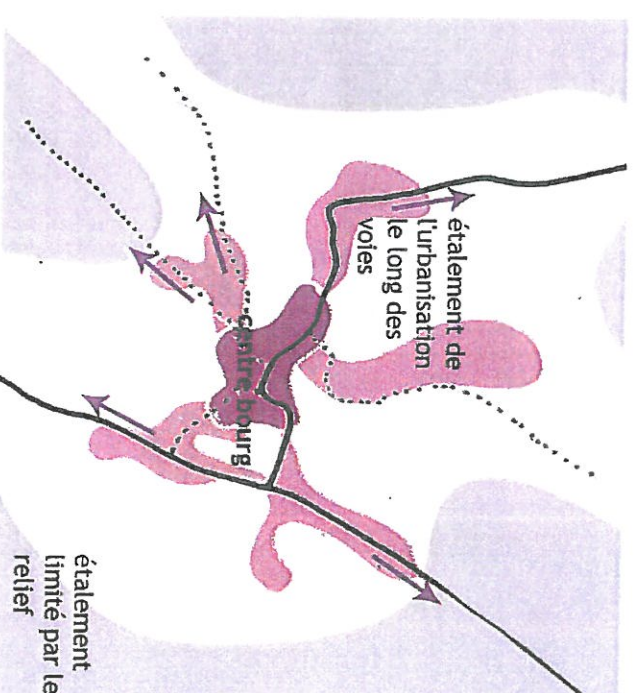
Leur hauteur est relativement uniforme et n'excède pas R+1+C (rez-de-chaussée, étage et combles).

Les résidences principales ont, pour une majorité, 5 pièces ou plus. Cette part importante de grands logements est représentative à la fois d'un changement de destination d'anciens sièges d'exploitation en maisons d'habitation et d'une typologie d'habitat pavillonnaire.

La structure de l'urbanisation de La Comté s'est organisée le long des axes de circulation principaux. Les constructions s'étalent ainsi le long des rues, laissant des coeurs d'îlots très végétalisés: prés, zones boisées. L'urbanisation peut ainsi être qualifiée de linéaire, mais également morcelée tant sa densité est faible.

Le tissu urbain est ainsi relativement lâche, et laisse une place importante aux espaces paysagers, anthropiques ou non.

Le noyau ancien est quant à lui un peu plus resserré, et s'organise autour de l'école, l'église et le monument historique.



IV.2. Typologies urbaines

L'habitat traditionnel

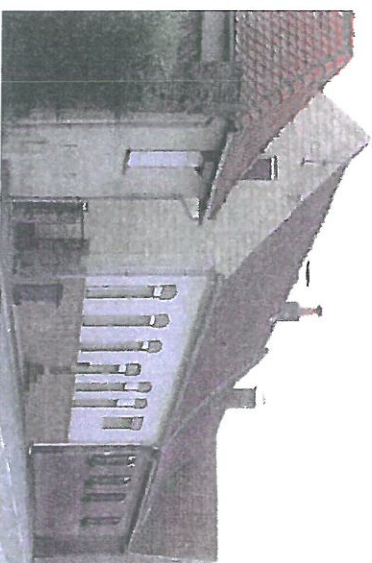
L'habitat traditionnel est principalement concentré autour de l'église et du monument historique.

Il est notamment constitué de longères avec pignon sur rue, dotée d'une petite cours en façade. Ces constructions sont de faible hauteur: R+combles.

Ce type d'habitat est accompagné par les traditionnels corps de ferme, encore en activité ou réhabilité en habitat seul.

Ils témoignent, pour beaucoup, des ressources naturelles de la commune avec des fondations et porches en gré.

Enfin, on trouve également les traditionnelles maisons en front à rue, généralement construites sur un niveau, et principalement située autour du noyau central du bourg. Ce noyau central a été préservé grâce au périmètre de protection du monument historique.



L'habitat pavillonnaire

Les pavillons témoins de l'urbanisation plus récente (à partir des années 1960), se sont généralement construits en retrait de l'alignement, voire des limites séparatives.

Sur la commune on trouve différents types de pavillons, reflets de différentes époques: en allant des années 1970 aux années 1990.

La consommation d'espace liée à ce type d'habitat est plus importante que pour l'habitat traditionnel. De plus, ici, ces constructions se sont faites en étalement linéaire le long des axes principaux de la commune.

Chaque axe s'éloignant du noyau ancien semble ainsi avoir son propre type d'urbanisation et d'architecture.

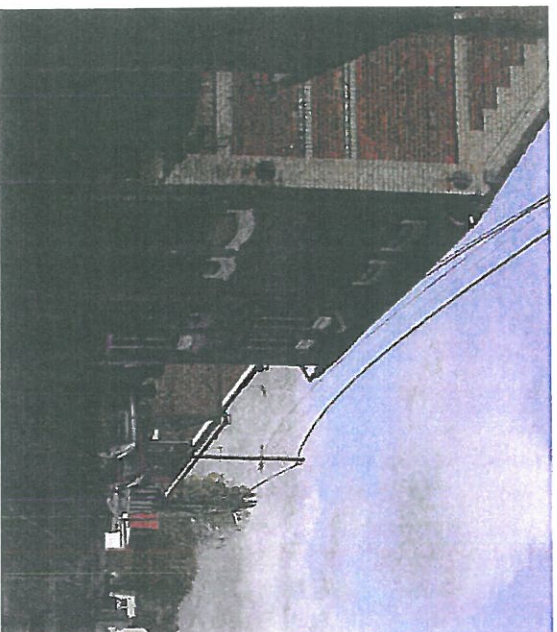
Le long de la RD86, on retrouve les types de construction les plus consommateurs d'espace, avec des parcelles de taille relativement importante et des pavillons centrés sur leur terrain.

Le long de la rue du 11 novembre les pavillons sont moins espacés, un peu plus anciens, et moins en retrait par rapport à l'alignement.



L'habitat ouvrier

Ce type d'habitat est peu présent sur la commune, mais on note tout de même la présence de quelques logements ouvriers de type R+1 en bordure du site industriel au bout de la rue Elby ainsi que dans la rue du 19 mars. Tourré vers le site industriel et desservi par une impasse ce «quartier» de la rue Elby est peu intégré au reste de la commune, tandis que la rue du 19 mars présente un potentiel de développement intéressant dans la continuité du centre bourg.

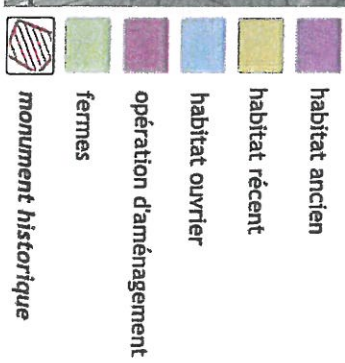
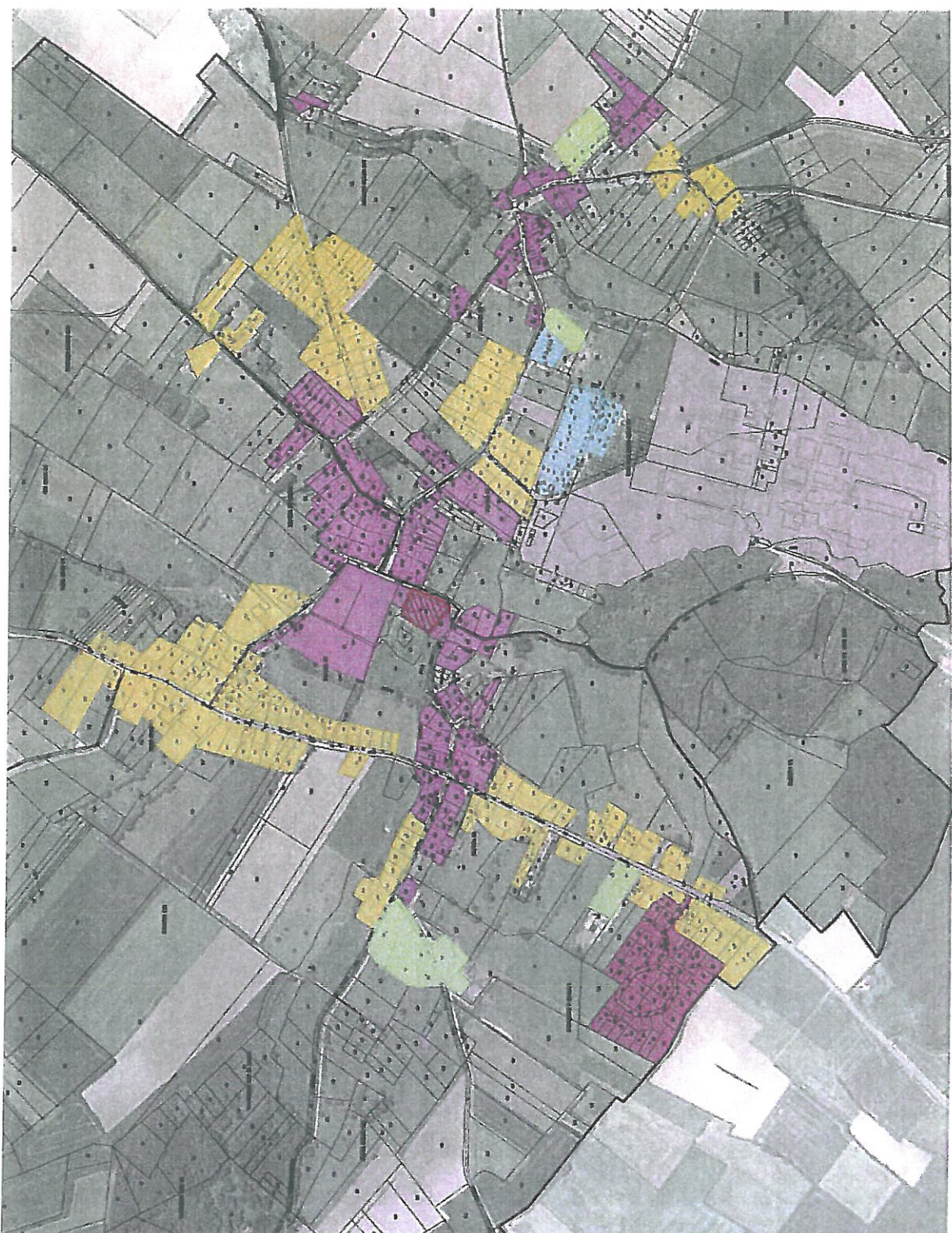


L'opération d'aménagement

Située à l'entrée de la commune (depuis beugin), cette opération d'aménagement est typique de ce qui s'est fait dans les années 1980 et 90. Un quartier replié sur lui même, peu relié au centre bourg et au paysage environnant. Les habitations y sont de taille confortable en R+C ou R+1, construites en milieu de parcelle, le jardin étant situé en partie arrière. Des espaces publics y sont présents: place, parking, arrêt de bus, mais semblent peu fréquentés.



TYPLOGIES URBAINES



échelle: 1/10 000

IV.3. Patrimoine historique et architecture locale

Le monument historique

Au coeur du bourg, la ferme Lesur, lieu dit l'ancien château, est inscrite sur la liste des monuments historiques depuis 1948.

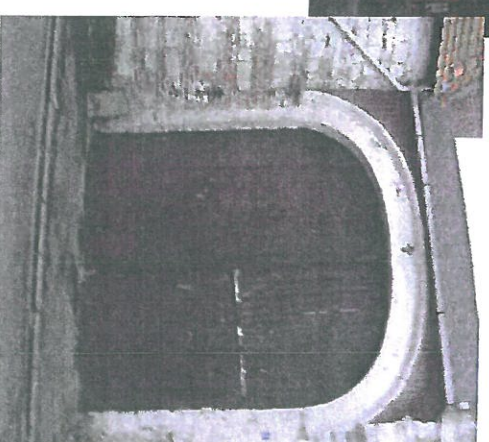
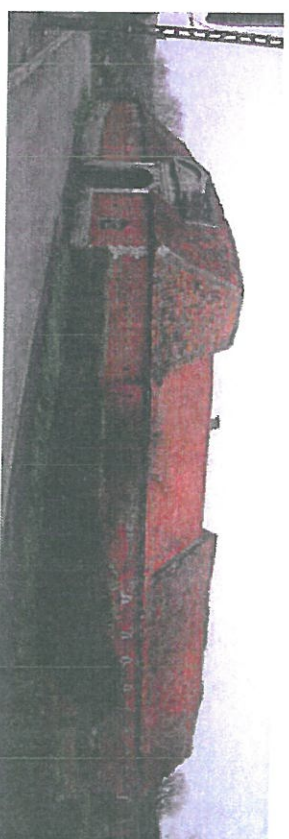
La bâtisse est un grand corps de ferme auparavant doté d'un colombier aujourd'hui effondré. Les éléments du bâtiment justifiant son inscription sur la liste des monuments historiques sont : le portail, la grange, les décors extérieurs, enfin le colombier faisait également partie de l'inscription du site.

Malgré l'importance patrimoniale du site, les bâtiments manquent d'entretien (budget trop important pour la commune seule), et sont relativement vétustes. L'effondrement, il y a quelques années, du colombier atteste du mauvais état des constructions.

Les corps de ferme

Outre la ferme Lesur, la commune est dotée de quelques corps de fermes de qualité architecturale et patrimoniale qui méritent d'être cités. Plus qu'ailleurs ils représentent le passé de la commune puisqu'ils sont non seulement témoins du caractère rural et agricole de la commune.

Mais également des richesses du sous sol communal puisqu'ils sont, pour partie, construits avec le grès autrefois extrait du sol communal.



V. LES PAYSAGES

La commune de La Comté présente un paysage essentiellement bocager. Le territoire est très vallonné et ainsi peu propice à la culture extensive. C'est ainsi principalement l'élevage qui façonne l'environnement immédiat de la commune.

En fond de vallée, la commune est également bordée par des espaces boisés importants situés sur le mont de la comté et le bois mont.

Les deux ruisseaux qui traversent le territoire communal contribuent à renforcer l'aspect bocager par une flore hydrophile très présente.

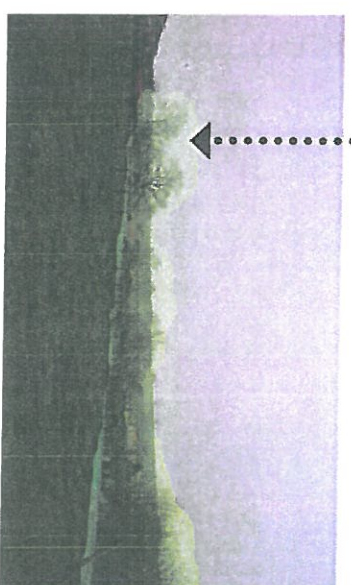
Entre ces deux ruisseaux, la zone industrielle de Bajus vient s'intégrer dans ce paysage arboré grâce à une frange boisée conséquente qui la rend peu perceptible dans le grand paysage.

V.1. les paysages boisés.

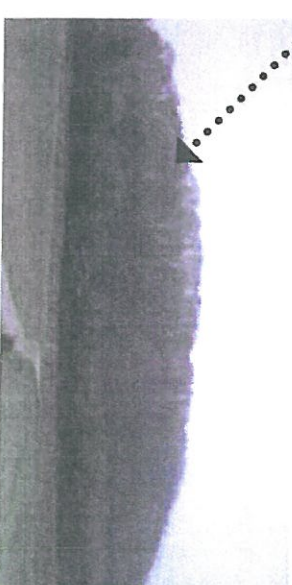
On trouve sur le territoire communal deux types d'espaces boisés:

- le bois du mont de la comté, d'origine anthropique et constitué de conifères
- le bois du mont, d'aspect plus spontané et constitué d'une flore variée
- le bocage, constitué de haies libres mais également d'alignement de peupliers notamment le long de la Lawe.

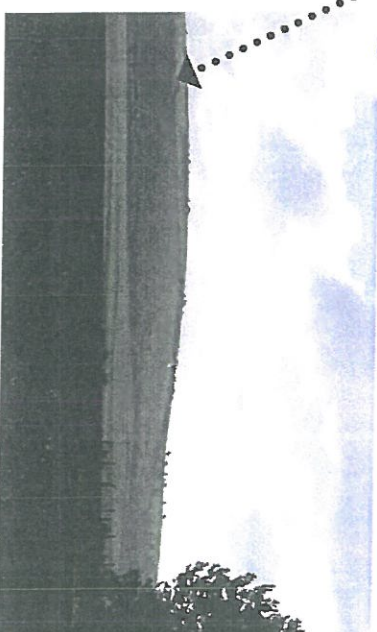
Haies bocagères



Massif boisé dense, végétation variée et spontanée



Massif boisé d'origine anthropique, plus aéré et structuré



V.2. les paysages ruraux

Si le bocage alimente les paysages boisés, il agit essentiellement comme un lien entre ceux-ci et les pâtures et entre à ce titre dans le paysage rural. En effet le tissu urbain est ponctué de nombreuses pâtures, délimitées par des haies libres, ce qui contribue à donner à la commune une image paysagère et rurale. Ce paysage de bocage est parfaitement adapté à l'échelle de la commune puisqu'il présente des parcelles de faible superficie, mieux en accord avec le tissu urbain que les parcelles agricoles d'open-field. Le tissu parcellaire agricole se relie au fur et mesure que l'on s'éloigne du bourg, vers un paysage plus ouvert et dominé par la polyculture.

L'aspect rural et paysager de la commune, outre le bocage pénétrant dans le tissu urbain, est renforcé par l'importance des percées visuelles vers les bois environnants. En effet, le tissu urbain étant peu dense et les parcelles non bâties rythmant régulièrement les parcelles urbanisées, un certain nombre d'ouvertures visuelles sont présentes, créant un lien entre le bourg et le grand paysage.

V.3. les paysages aménagés et traités

La qualité paysagère globale de la commune lui confère un cadre de vie de qualité. Toutefois cet environnement immédiat peut être altéré par le manque de traitement de certains espaces publics.

En effet si les éléments qui ponctuent le cours de la Lawe (chute d'eau, arrière des terrains de sport) présentent un traitement soigné qui contribue à l'image de la commune, les espaces publics adjacents à l'école et la mairie sont eux peu valorisés.

Le parking en schiste de la mairie et l'angle d'ilot de l'école confèrent une image négative au centre bourg. Le manque d'un espace centralisateur se fait ressentir.

En dehors du centre bourg le circuit de promenade créé sur l'ancienne voie ferrée constitue un élément du paysage aménagé de qualité et marque un point d'appel dans le grand paysage

V.4. La pratique du paysage

La commune de La Comté exploite la qualité paysagère de son territoire par la mise en place de plusieurs circuits de promenade et de randonnée. La présence de ce réseau au travers de la commune incite à la pratique du grand paysage, et crée un lien entre celui-ci et le centre bourg, permettant au visiteur de découvrir des séquences paysagères de nature variée, allant du paysage ouvert du mont de La Comté à l'espace boisé du Boismont, en passant par le tissu urbain et les séquences bocagères.

LE PAYSAGE COMMUNAL



échelle: 1/25 000

	barrière paysagère
	ouverture visuelle
	entrée de ville
	axes de circulation principaux
	surfaces boisées
	haies remarquables
	pâtûres
	zniff de type 1

LES ITINÉRAIRES DE PROMENADE



échelle: 1/25 000

-  Chemin de Grande Randonnée 127
-  chemin inscrit au PDIPR
-  circuits de randonnée
-  chemins communaux
-  points de repère positifs
-  points de repère négatifs

LE PATRIMOINE COMMUNAL AU SEIN DU TISSU URBAIN

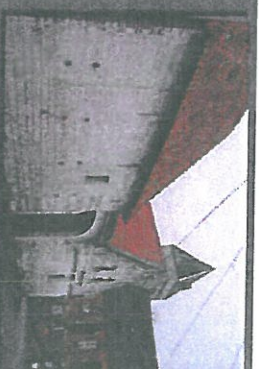
La ferme Lesur date pour partie du XVIII^{ème} S et comporte des éléments antérieurs classés monuments historiques le colombier (XV^{ème} S), le portail et la grange.



l'église fut construite au XV^{ème} S par la famille Verchin. La stalle des chœurs et les fonts baptismaux sont inscrits sur l'inventaire supplémentaire à la liste des objets mobiliers classés.



La ferme Thellier avec son pignon et son portail en grès, symboles de l'activité passée de la commune.



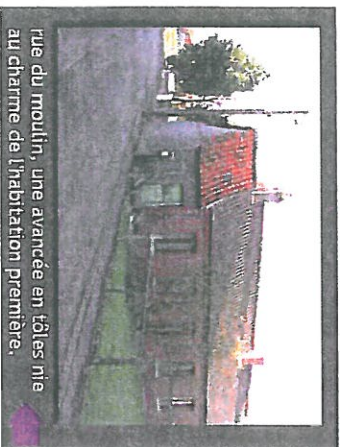
Le cours de la Lave est ponctuée d'une chute d'eau.



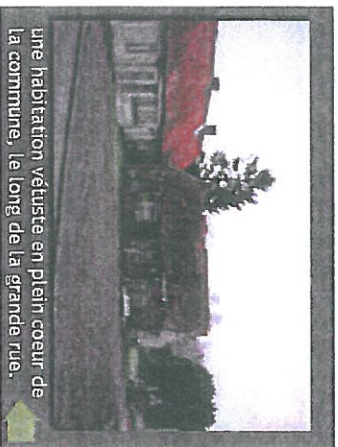
Le long de la RD 86, une imposante demeure de qualité architecturale



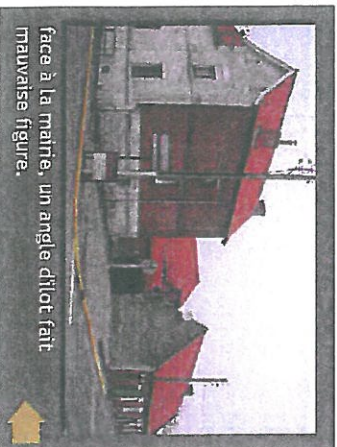
LES POINTS NEGATIFS DU TISSU URBAIN



rue du moulin, une avancée en toiles nie au charme de l'habitation première,



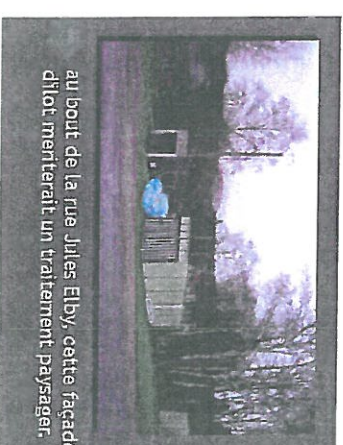
une habitation vétuste en plein coeur de la commune, le long de la grande rue,



face à la mairie, un angle d'ilot fait mauvaise figure.

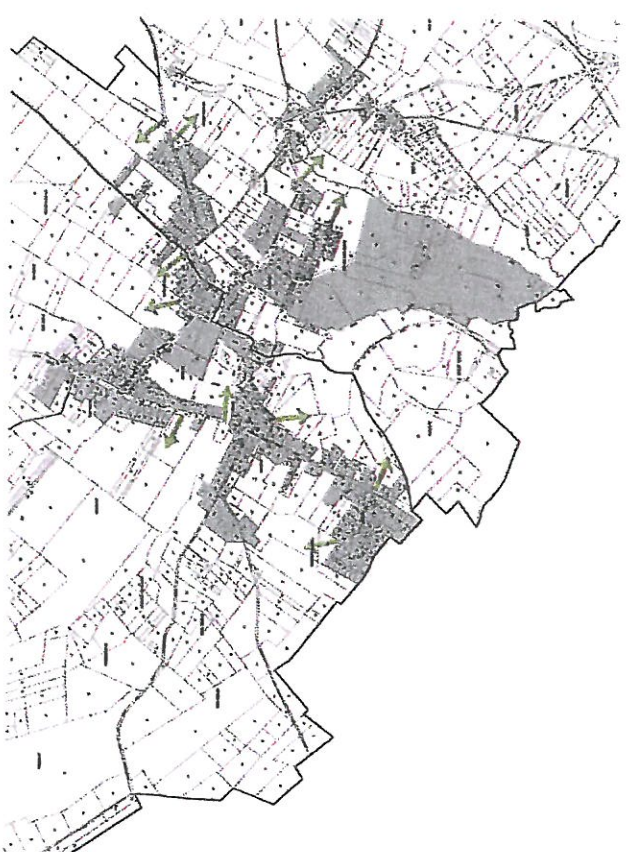
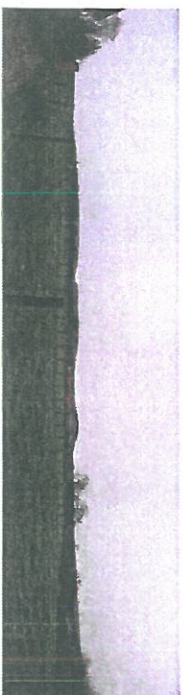


grande rue: une façade de garage en parpaings non enduits



au bout de la rue Jules Elby, cette façade d'ilot mériterait un traitement paysager.

LES PERCEES PAYSAGERES



V.5. la trame verte d'Artois Comm.

La trame verte permet de schématiser les enjeux en terme d'offre de loisir, de corridor écologique, de cheminements piétons et d'itinéraires touristiques, de préservation des terres agricole et de valorisation des cours d'eau.

Elle met en évidence les parties du territoire où ces enjeux sont les plus forts et doivent être traités en priorité.

La comte s'intégrant dans ce maillage, les préoccupations mises en évidence par la trame verte doivent donc être prises en compte dans l'aménagement du territoire communal.



Partie III: JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les précédentes parties du document se sont efforcées de rappeler le passé, les racines et d'exposer l'existant ; la démarche est désormais de projeter l'avenir possible de la commune. Il convient donc d'expliquer le cadre et la mise en œuvre du projet urbain sur la durée, ainsi que d'énoncer les recommandations, en particulier sur les plans environnemental, paysager, architectural et urbanistique, visant à atteindre les orientations fixées.

Le code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation doit :

- expliquer les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, exposer les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement,
- évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement,
- exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Ces justifications ne seront pas exposées formellement comme le présente l'article R 123-2 du code de l'urbanisme. Elles seront diffusées au fur et à mesure de la troisième partie au travers la structure du document d'orientation générales du SCOT de l'Artois. Chaque thématique du DOG, reprenant au niveau local celles du code précité, sera abordée en détaillant les conséquences sur le PADD, le zonage et sur le règlement.

I. ORIENTATIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN

Les orientations du développement urbain seront examinées au travers six principales prescriptions du SCOT.

1.1. Donner la priorité au renouvellement urbain

Il sera présenté les caractéristiques de la zone urbaine et sa capacité. Cette partie répond aux objectifs du principe d'équilibre de l'article L121-1 du code de l'urbanisme.

1.1.1. La règle dite des 2/3-1/3 :

A/ Au sein du projet d'aménagement et de développement durable :

• Maîtrise de l'expansion urbaine

Le développement communal vise le maintien de la population d'ici 2020. Les outils permettant la maîtrise de l'expansion urbaine sont utilisés notamment la maîtrise foncière et le phasage des opérations.

• Utilisation économe de l'espace

Les objectifs démographiques modestes et la localisation des zones d'urbanisation contribuent à limiter la péri-urbanisation.

• Equilibre entre renouvellement urbain, développement urbain et rural

L'essentiel des zones à aménager est en renouvellement urbain. Le renouvellement urbain permet l'équilibre entre le développement urbain et la préservation des milieux ruraux. Les limites du bourg sont maintenues.

B/ Au sein du zonage et du règlement :

Le document d'orientations générales du SCOT prévoit qu'«Au moins deux logements sur trois devront être réalisés au sein des zones U existantes. Le reste se fera au sein des zones AU existantes. Si une commune ne possède pas assez de foncier mobilisable en zone U, ce dont elle devra justifier, celle-ci sera autorisée à construire davantage en zone à urbaniser ».

Le potentiel des zones U existantes a été analysé. Une trentaine de possibilités sont offertes par la partie actuellement urbanisée. Pour dénombrer les terrains constructibles, nous avons pris des linéaires de façade de 15 mètres environ par terrain.

La rétention foncière a été calculée en fonction de la consommation des terrains entre le POS et le commencement de la révision. Elle permet de considérer la rétention à 31 %. Le POS comptait environ 155 terrains libres et 108 ont été construits.



Qualité des terrains :

Ces dents creuses sont réellement constructibles. Autrement dit, elles ne subissent aucune contrainte environnementale. Les terrains rendus inconstructibles par le PPRI ne sont pas repris. Eu égard à la taille du bourg, la moitié des dents creuses se trouve dans un rayon de 400 mètres des services communaux du centre village (mairie, stade, école, ...) ou d'une desserte des transports collectifs. Les terrains situés le long de la route départementale 86 sont les plus exposés au bruit. Quoiqu'il en soit, cela ne permet pas un déclassement. En effet, par leur simple correspondance aux critères de l'article R123-5 du code de l'urbanisme, il leur est appliqué le principe de la constructibilité présumée.

Dans le cadre d'un milieu rural, le potentiel en terrain potentiellement reconvertibles (friches urbaines, coeur d'ilot...) est faible.

Objectifs municipaux:

La volonté communale est de maintenir le nombre d'habitants d'ici 2020. Nous avons procédé au calcul du «point zéro». La démonstration figure en à la fin du présent rapport. Basée sur la reconduction de l'évolution de quatre critères (le desserrement de la taille des ménages, le renouvellement urbain, la vacance et les résidences secondaires), cette méthodologie mise en place par le SCOT permet de connaître les besoins en logements pour maintenir la population. La conclusion est de construire environ 4,25 logements par an pour garder les 817 habitants soit un total de 51 logements.

La zone urbaine dégage une trentaine de terrain. Un site a été prévu pour répondre à l'objectif démographique. Il s'agit d'une zone couvrant 1,4 ha. La densification prescrite par le SCOT étant de 15 logements l'hectare, cette zone dégage un potentiel de 22 terrains. En cumulant le potentiel de la zone urbaine et celui de la zone à urbaniser, le PLU dégage entre 50 et 55 terrains dont 40 % en zone de renouvellement.

Cela dit, il est important d'apporter deux précisions :

- d'une part, il n'est pas appliqué de rétention foncière étant donné qu'il s'agit de terrain appartenant à la commune.
- le site est aujourd'hui en majeure partie en friche, il s'agit en fait d'une opération de renouvellement urbain.

Il a donc été recouru à une utilisation prioritaire des zones U libres ou des zones U pouvant faire l'objet d'opérations de renouvellement urbain. De la même manière, le terrain de bicross fera l'objet d'une mutation. Il accueillera des équipements municipaux dans le cadre du renouvellement urbain.

Définition de la zone urbaine :

Conformément à l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme, les zones urbaines sont dites «zones U». «Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter». Par équipements, on entend ceux liés à la desserte des constructions, c'est-à-dire la voirie, l'eau, l'électricité et le cas échéant, l'assainissement.

Les limites des zones U ont été fixées pour englober l'ensemble des constructions existantes du bourg, les dents creuses lorsqu'elles sont suffisamment équipées et les terrains situés en vis à vis de terrains construits (principe d'urbanisation en vis-à-vis) sauf exceptions, justifiées notamment par l'entassement à l'extension linéaire du bâti. Deux précisions sont à apporter :

- Le découpage de la zone n'est pas lié aux limites de parcelles. Une parcelle peut être en partie en zone urbaine et en partie en zone agricole ou naturelle (notamment le fond de parcelle). Dans ce cas, il n'est pas possible de construire des annexes ou abris de jardin sur cette partie.
- La profondeur de la zone urbaine est d'environ 60 mètres afin de correspondre aux procédures de « participation pour voirie et réseau ». Cela permet également toute nouvelle implantation d'annexes. Cette profondeur peut être réduite pour limiter la zone urbaine au fond de propriété. Elle peut être augmentée pour englober des constructions existantes situées à plus de 60 mètres.

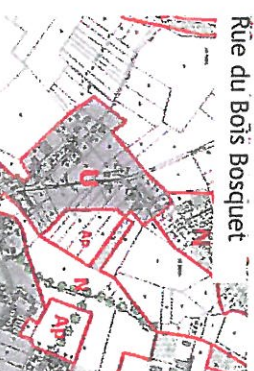
Les limites de zones urbaines créent des limites franches en entrée de village :



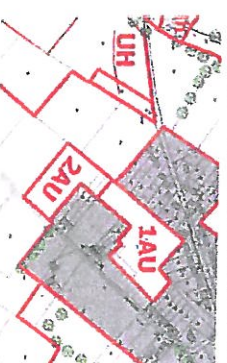
Sur la RD 86 (à gauche), sur la rue de la La Rochelle (à droite), la zone U se limite aux dernières constructions.



Rues du 11 novembre et du 19 Mars



Rue du Bois Bosquet



D'une manière générale, la zone U ne reprend que les terrains desservis par l'ensemble des réseaux.

Dans la rue du Bois Bosquet (à gauche), les réseaux permettent de desservir deux terrains situés au bout de l'impasse. Il s'agira des deux dernières constructions. La voirie s'arrête ensuite pour se poursuivre en chemin rural. Il sera éventuellement demandé de permettre le demi-tour des véhicules en bout de rue viabilisée. A droite, sur les rues du 19 mars et du 11 novembre, la zone urbaine s'arrête pour la première en fin de voirie viabilisée et desservie et pour l'autre à la dernière construction. Ce découpage permet un marquage de l'entrée de village.



Sur la gauche, voici une illustration d'une profondeur de plus de 60 mètres permettant d'intégrer en zone U, le bâti existant et une surface d'évolution des constructions.

Sur la droite, la zone urbaine ne reprend que la parcelle dominant accès à la voie publique sans aller jusque 60 mètres. Le terrain situé à l'arrière n'étant pas accessible ne répond pas aux prescriptions de l'article R 123-5 du code de l'urbanisme.

Etant donné la surface et l'homogénéité de la partie urbanisée, il n'a été créée qu'une seule zone urbaine à vocation mixte.

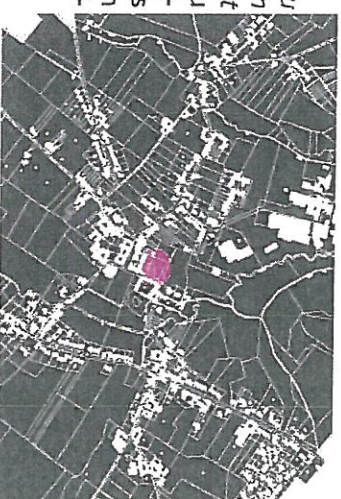
1.1.2. La recherche de la diversité (article L121-1 du code de l'urbanisme) :

A/ Au sein du projet d'aménagement et de développement durable :

Le PADP donne une réponse au besoin en équipement public. Il met en place la requalification du terrain de bicross pour permettre le retournement de l'entrée de l'école et la réalisation d'une cantine répondant aux normes de sécurité et d'accessibilité requises. Cette nouvelle organisation visera à instituer un cheminement doux entre ce site et les équipements sportifs.

L'aménagement de l'axe principal sera revu améliorant la desserte par les autocars.

Le site se situe au coeur du village, sur l'actuel terrain de bicross, face au monument historique. La proximité du monument et surtout sa préservation ne permettent pas d'urbanisation davantage en profondeur sur les pâtures situées au Nord.



Il s'agit ici de créer un espace public, centralisateur, permettant de donner une identité plus forte au centre bourg et à son patrimoine. Actuellement très peu utilisé, ce site représente un potentiel intéressant pour le développement et la valorisation du centre village.

La nécessité future de création d'une nouvelle cantine/garderie vient renforcer l'intérêt du site pour la commune.

Toutefois la présence du monument historique face à ce terrain implique des contraintes d'aménagement.

• Conditions d'équipement du site

Il est envisagé que les accès desservant le site soient exclusivement piétons. Toutefois, sa localisation à la sortie d'un virage nécessite une intervention sur les déplacements motorisés afin de sécuriser les déplacements doux. La rue du moulin pourra être ainsi limitée à un sens unique de circulation entre l'angle de la ferme et le carrefour de la mairie. Cette disposition permet de réduire la largeur de chaussée au profit des trottoirs mais nécessite une étude en terme de déplacement afin de mieux appréhender les conséquences.

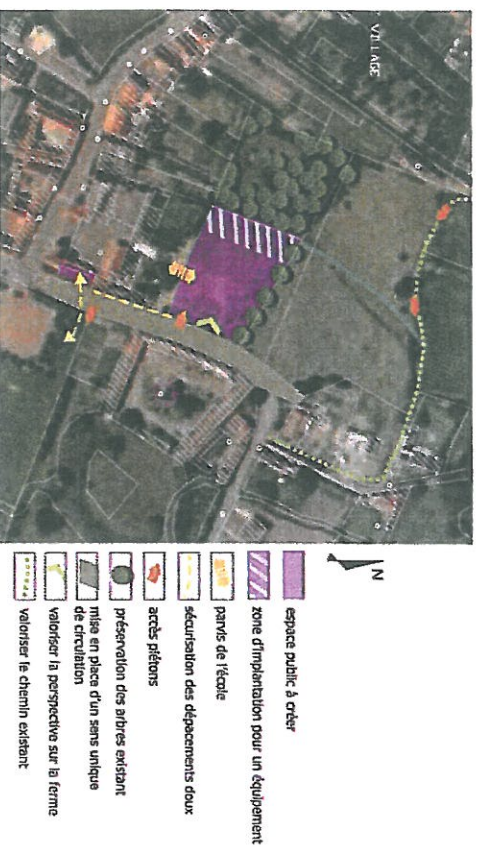
• Conditions d'aménagement du site

Les arbres présents en limite Est du site et le séparant de la pâture doivent être préservés. Ils permettent de scinder l'espace, tout en laissant une perspective vers les espaces voisins.

Le long de la rue du moulin, les haies bordant le site pourront quant à elles être supprimées afin d'ouvrir le site sur la façade du monument historique. L'espace ainsi ouvert doit jouer le rôle de parvis, à la fois pour le monument et pour l'école.

La superficie du site étant relativement importante pour un espace public, l'implantation d'une nouvelle cantine-garderie est envisagée. Elle sera privilégiée en fond du terrain, le long de l'espace boisé.

L'aménagement de ce site ne doit pas se limiter au terrain de bicross mais «rayonner» sur les espaces voisins afin de créer un lien entre lui et la mairie, la ferme, et les circulations douces présentes à proximité.

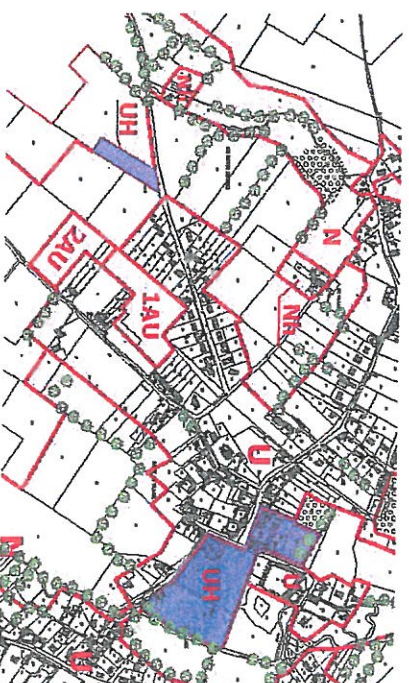


B/ Au sein du zonage et du règlement :

Il est créé une zone UH. Il s'agit d'une zone urbaine comprenant des terrains viabilisés accueillant des équipements publics. Elle reprend les équipements existants soit la mairie, la salle polyvalente, les équipements sportifs, l'école, la cantine, le cimetière et le terrain de bi-cross.

Elle ne répond pas à la diversité cependant, à l'échelle du bourg, la diversité est maintenue. Par ailleurs, la zone UH, adapté spécifiquement aux équipements d'intérêt collectif, est une protection des équipements publics car elle fige la destination des terrains d'intérêt général.

Le règlement est donc adapté en terme d'implantation, de hauteur et de densité avec une souplesse justifiée par la maîtrise communale.



Eu égard à la maîtrise foncière communale, meilleure outil de contrôle, il n'a pas été jugé utile de rendre opposables ces principes d'aménagement par le biais d'orientations d'aménagement.

Le zonage inscrit en zone naturelle, l'espace boisé limitrophe et protège les plantations au titre de l'article L130-1 (espace boisé classé) et L123-1 7° (éléments de paysage remarquables) du code de l'urbanisme.



Aussi les zones U et 1AU sont-elles des zones diversifiées et mixtes dans leurs usages. Les articles 1 et 2 permettent d'accueillir tant de l'habitat, que des équipements, des espaces publics et des activités économiques (hôtels, commerces, artisanaux ou de bureaux). En effet, de nombreux types d'occupation du sol sont autorisés afin de pérenniser la diversité fonctionnelle du tissu urbain existant ou futur.

• Des zones diversifiées mais avec des utilisations et occupations compatibles

Même si le règlement ouvre à la diversité, il est évident d'interdire les implantations incompatibles entre elles. De même, les constructions et implantations à destination d'activité admises sont soumises à cette condition de compatibilité avec le caractère mixte des zones, notamment avec l'habitat.

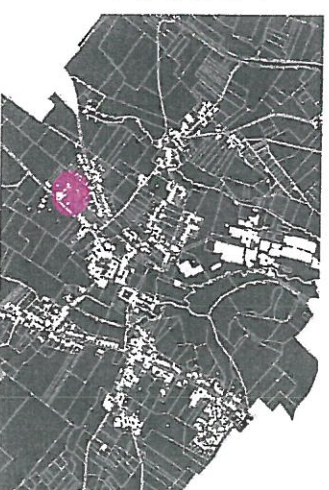
I.2. Diversifier l'offre de logements en termes de taille, de type de produit et de statut d'occupation (article L121-1 du code de l'urbanisme):

A/ Au sein du projet d'aménagement et de développement durable :

Approuvé en 2006 par le Conseil d'Agglomération, le PLH définit les orientations et actions en matière d'habitat à l'échelle de l'agglomération. Ce document doit répondre aux besoins en logement et favoriser la mixité sociale par une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre résidentielle entre les communes et entre quartiers d'une même commune. Le projet de La Comté est équilibré et vise à favoriser la mixité sociale. Il répond aux objectifs fixés :

- Loger les jeunes et les personnes âgées,
 - Favoriser les souhaits d'accession des ménages à revenus moyen.
 - Eviter la spécialisation des types de logements
 - Maîtriser l'étalement urbain,
 - Privilégier les petites opérations.
- Il est démontré plus haut l'attachement des élus à favoriser la mixité sociale.

Un site de développement urbain a été choisi pour répondre à cet objectif. Le site se situe à l'Est de la commune, en frange d'un tissu urbain relativement dense (à l'échelle communale), et dans un tissu épar.



Le projet fixe un objectif quantitatif mesuré en réponse à un développement récent important. Seulement les tendances démographiques constatées, notamment le vieillissement de la population, ne seront pas inversées sans le contrôle et l'action communale. Le PADP met donc en avant la volonté municipale d'inscrire une mixité et une diversité des types de logements. La municipalité a opté pour le meilleur outil en la matière : la maîtrise foncière. L'incidence notable est l'absence d'orientations d'aménagement même si l'étude a permis d'examiner le potentiel des zones. En voici un plan de masse de principe.

- Le site présente deux contraintes importantes:
 - La présence d'une canalisation de gaz qui implique une servitude de non constructibilité ainsi qu'une servitude d'accès en cas d'intervention à mener sur l'ouvrage
 - Sa localisation topographique, le terrain étant situé sur un point haut, et séparé de la rue de 19 mars par un talus.



• Conditions d'équipement du site

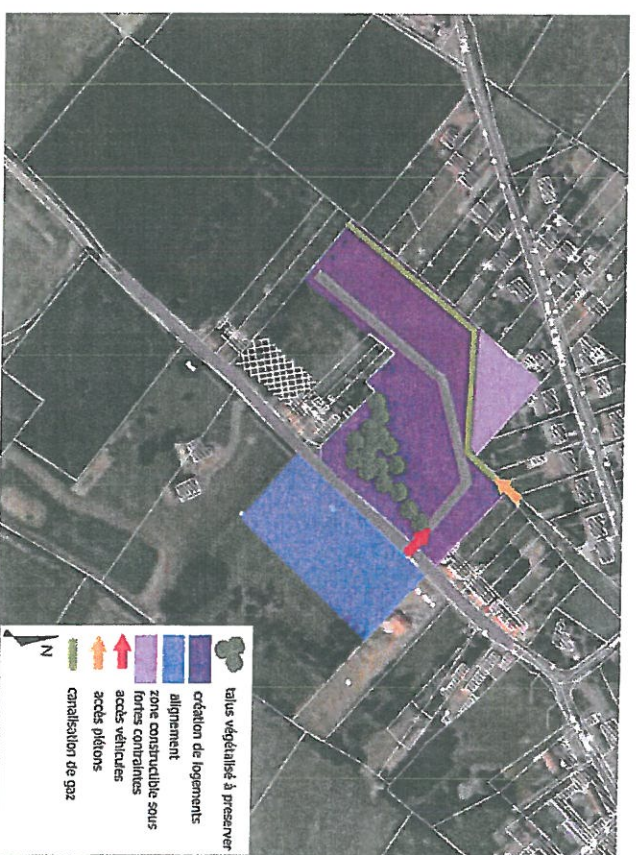
Le site ne permet pas de mettre en place un bouclage de la desserte puisque le front bâti le long de la rue du 19 mars est urbanisé. Un bouclage nécessiterait ainsi un raccordement sur la rue du 19 mars au delà de la limite d'urbanisation actuelle, ce qui n'est pas rendu possible eu égard à la consommation d'espaces. Un seul accès est donc prévu sur cette rue. Un deuxième accès, exclusivement piéton est toutefois envisageable, connectant le site à la rue de l'église, via la servitude de la canalisation de gaz (fonds de parcelles ouverts sur un cheminement). Afin de limiter les contraintes techniques, la desserte à l'intérieur du site ne franchit pas la canalisation de gaz.

• Conditions d'aménagement du site

Une bande inconstructible de 2m de part et d'autre de la canalisation est mise en place. Sur cette zone les clôtures mises en place seront de nature légère afin de permettre un accès en cas de nécessité d'intervention sur l'ouvrage.

Dans la mesure du possible les constructions seront évitées sur la zone du site située au delà de la canalisation afin d'éviter tout franchissement. Dans ce cas un espace vert sera mis en place sur ce site.

Le talus et la végétation qui y est présente sont conservés et valorisés.



La zone 2AU ne répond pas à un objectif démographique. Elle permettra à long terme de prolonger la zone 1AU afin de promouvoir un bouclage par l'aménagement de la rue du 11 novembre. L'absence des réseaux permet ce classement au titre de l'article R123-6 du code de l'urbanisme.

- **Besoins en logement pour personnes âgées**

Le diagnostic ne révèle pas un besoin particulier pour les personnes âgées qui trouvent les services suffisant sur place et des structures spécifiques déjà dans les communes voisines. Il n'est donc pas nécessaire de les multiplier. Les élus constatent également un attachement des personnes âgées au village.

B/ Au sein du règlement :

Les dispositions du règlement ne sont pas contradictoires avec les orientations du PADD visant à promouvoir la mixité sociale. Cela est observé au sein des articles traitant des volumes et implantations dans les zones d'habitat.

- **La superficie minimale des terrains : les articles 5**

Aucune circonstance invoquée à l'article L123-1 12° du code de l'urbanisme ne permet de réglementer les articles 5 du règlement.

Ainsi, le règlement, en n'imposant ni une superficie minimale de terrain, ni des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'ils fixent, ne s'oppose à la réalisation de constructions sur des parcelles de taille réduite adaptée au logement locatif ou en accession sociale à la propriété.

- **Implantations et densités : les articles 6, 7, 9, 10 et 14**

La combinaison des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 14 détermine l'implantation des constructions, leur hauteur et leurs densités. Initialement, la finalité de ces règles répondait à des préoccupations d'hygiène, de sécurité et de salubrité publique ; elles poursuivent également des objectifs d'organisation du paysage urbain, de la forme urbaine et de la composition du bâti.

Article 6 :

- en zone U et AU, maintenir la mixité des implantations par rapport aux voies en permettant un renforcement soit de l'ambiance du tissu urbain ancien (possibilité d'implantation à l'alignement) et favorisant les petites parcelles, soit du caractère résidentiel et aéré des secteurs d'urbanisation les plus récents (implantation de la façade avant de la construction principale en retrait de 5 mètres minimum). Les deux possibilités offertes à l'article 1AU6 s'adaptent aux petites parcelles : implantations à la limite d'emprise des voies ou un retrait minimum de 5 mètres adapté aux lots libres. Le recul par rapport à la voie ne peut être la seule possibilité. Le retrait est généralement caractéristique de pavillons, c'est à dire d'un seul type de logements.

Article 7 :

-En zones urbaines et à urbaniser, laisser la possibilité aux constructions de s'implanter soit sur les limites séparatives de la parcelle soit en retrait de ces limites permet de diversifier les catégories de logement.

En cas de retrait, le principe longueur = hauteur / 2 est à respecter avec le maintien d'une distance minimum de 3 mètres. Cet éloignement permet d'éviter la promiscuité et de garantir un minimum d'ensoleillement.

En ce qui concerne l'implantation sur limites séparatives, elle n'est autorisée que dans une bande de 20 mètres à compter de la limite d'emprise des voies. Cette règle évite ainsi des vues directes et un ensoleillement minimum. En dehors de cette bande, ne sont autorisés que l'adossement à un bâtiment existant et la construction de petits bâtiments dont l'impact est moindre.

Article 9 et 14 :

-Une densité plus permissive que dans le POS afin d'optimiser l'utilisation des petits terrains.

Article 10 :

- Fixer des hauteurs maximales des constructions afin de préserver les paysages et maintenir une hauteur homogène avec l'existant. Cette hauteur (R+1+C) permet la réalisation de petits collectifs adaptés à la location.

1.3. Limiter la consommation de la surface agricole utile :

1.3.1. Préserver les espaces naturels et agricoles:

A/ Au sein du projet d'aménagement et de développement durable :

Tout d'abord, la principale justification du projet urbain réside dans la préservation des espaces naturels et agricoles. En effet, limiter la péri-urbanisation, c'est protéger les espaces cultivés, boisés et les bocages.

Ensuite, le PADD dispose d'un volet environnemental et paysager et d'un volet agricole basés respectivement sur la présence de la Lave et de son système écologique et sur la promotion de l'agriculture.

L'orientation principale consiste à faire en sorte que les valeurs agricoles qui ont fondé le territoire soient toujours perceptibles et appréciables.

B/ Au sein du zonage et du règlement :

B.1 La zone agricole :

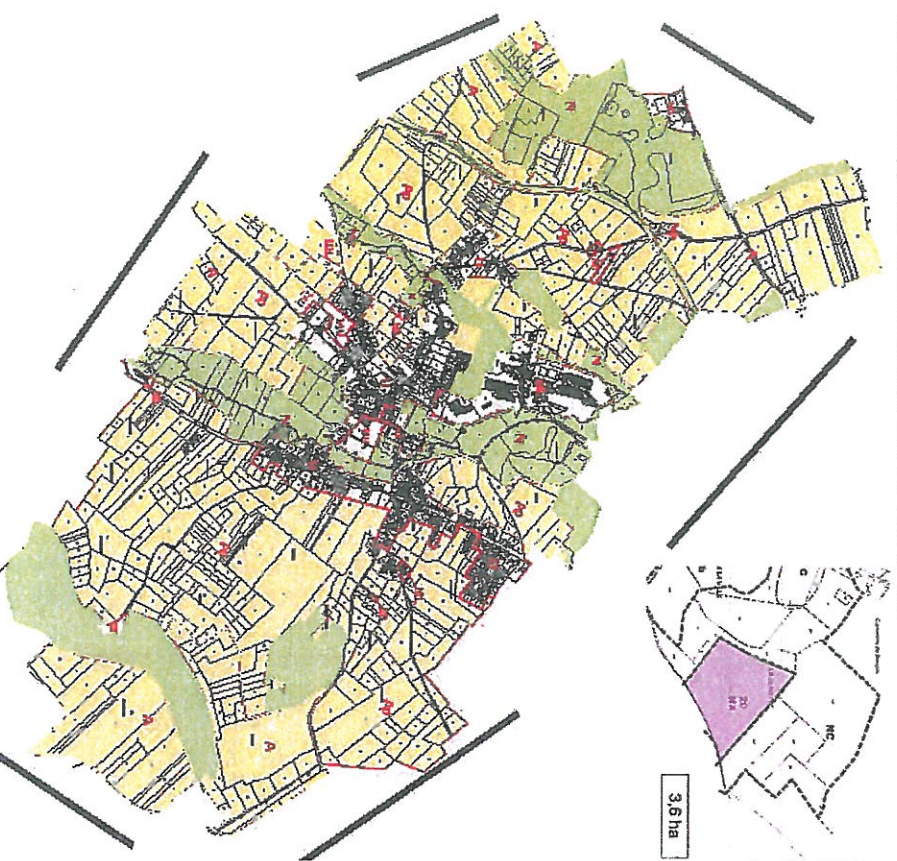
Le zonage dispose d'une zone agricole, dite «zone A». Elle intègre «les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles» (article R.123-7 du code de l'urbanisme). La zone est en principe inconstructible, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole qui sont seules autorisées en zone A. Le découpage permet de maintenir l'urbanisation isolée et regroupée.

La zone A correspond à une zone à vocation d'agriculture et d'élevage. Elle est dédiée à la protection et à la promotion de l'activité agricole.

Les objectifs de cette classification visent à :

- Protéger les grandes entités de culture.
- Permettre à l'exploitant de construire des bâtiments nécessaires à son activité, ainsi que de diversifier son activité en autorisant les activités complémentaires à l'agriculture.
- Maintenir le caractère exclusif de la zone dans un souci de compatibilité des occupations du sol sur le territoire communal.

La zone A comprend quelques bâtiments et installations agricoles, et notamment les installations agricoles classées (élevage).
La zone agricole n'a pas été réduite par des zones urbaines ou à urbaniser car le PLU supprime une zone ZONA du POS de 3,6 ha.



Les zones naturelles et agricoles encadrent et limitent la partie urbanisée. Le secteur Ap protège le paysage exposé des antennes de téléphonie mobile. Il s'agit des espaces entre les bois et le bourg.

Les articles 1 et 2 du règlement répondent aux prescriptions réglementaires et garantissent une exclusivité de la zone agricole. Il s'agit :

1° d'une zone strictement réglementée pour l'activité agricole :

La zone agricole est exclusivement destinée à cette activité. Sont interdites toutes occupations ou utilisations des sols non liées à l'activité agricole, ou non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ainsi, afin d'éviter une incompatibilité entre l'espace agricole et l'habitat, l'habitat y est interdit à l'exception de celui strictement lié et nécessaire au fonctionnement de l'activité agricole autorisée. Néanmoins, dans le but d'éviter le mitage de la plaine agricole, ces constructions à destination d'habitat doivent être implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation. En effet, les principes de renforcement de la centralité et de concentration de l'urbanisation autour du bourg sont incompatibles avec la prolifération d'habitations au sein du territoire rural.

2° Promotion de l'activité agricole et sa diversification :

Les constructions autorisées autres qu'à usage d'habitat, sont celles liées à l'activité agricole. L'activité est ici entendue au sens large, permettant d'y inclure l'ensemble des activités liées au monde rural et la diversification des activités, conformément à la définition des activités agricoles stipulée à l'article L.311-1 du code rural. Il s'agit des activités liées à l'acte de production ainsi que celles qui en sont le prolongement ou qui ont pour support l'exploitation.

Par ailleurs, le camping à la ferme et ses installations annexes sont autorisés dans la mesure où cette activité se situe à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation. L'objet est de permettre d'une part, à l'exploitant de se diversifier et d'autre part, de sensibiliser les citoyens au monde rural.

B.2 la zone naturelle :

Le règlement comprend une zone naturelle répondant à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme. Les zones naturelles et forestières sont dites «zones N». «Peuvent y être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.»

• Une zone naturelle stricte

La zone N correspond à une zone de protection des sites et des paysages. Les espaces boisés de la commune bénéficient d'une protection stricte par un classement en zone N. Leur classement en zone N permet de préserver ces sites en tant qu'espaces tampons entre les espaces agricoles et le tissu urbain ou en tant qu'espace de respiration au sein du bâti. La zone naturelle stricte concerne aussi les zones à risque d'inondation non urbanisée.

La zone N connaît néanmoins un secteur de développement modéré et spécifique reprenant le bâti isolé : le secteur Nh.

La plaine agricole comprend quelques constructions d'habitation isolées autres qu'à destination agricole. Or, la définition législative et réglementaire de la zone agricole ne permet pas d'y inclure des constructions autres que destinées à l'agriculture. A l'inverse, il existe une possibilité de développement modéré en zone naturelle. C'est pourquoi le bâti en milieu rural intègre la zone Nh.

Les objectifs de ce classement visent à :

- Stopper l'urbanisation au sein des espaces agricoles.
- Concentrer le développement urbain dans les parties urbanisées existantes.
- Prendre en compte le bâti existant et assurer son évolution.
- Préserver le paysage et notamment les espaces agricoles.

Les articles 1 et 2 du règlement répondent aux prescriptions réglementaires et garantissent la protection de la zone naturelle. Il s'agit :

1° d'une zone strictement réglementée pour protéger les sites :

Toute construction est interdite, à l'exception de celles limitativement énumérées en article 2, c'est-à-dire les équipements publics d'infrastructure si elles ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt des sites. Ces infrastructures permettent notamment le transport de fluides ou d'énergie.

2° Des secteurs constructibles de taille et de capacités d'accueil limitées :

L'article R.123-8 alinéa 3 du Code de l'urbanisme prévoit qu'en zone N, «des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages».

Dans ce cadre, le PLU identifie des habitations existantes isolées au sein du territoire agricole et n'ayant pas de vocation agricole (secteur Nh). Le règlement fait le compromis entre la préservation des paysages, la limitation d'apport de population en dehors du bourg et la prise en compte du bâti antérieur au PLU qui méritent d'évoluer. Ce compromis justifie les règles entreprises. Le règlement de zone comprend donc des règles d'implantation, de hauteur et de densité. Les règles existent pour les secteurs Nh. Une jurisprudence récente rappelle les caractéristiques de la règle d'urbanisme. Le PLU s'y conformera le cas échéant.

(CAA Paris 12/02/2008 N°07PA03838 ville de Paris (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriAdmin.do?idTexte=CETATEXT000020288534>).

Conformément à l'article R.123-9 3ème alinéa, le règlement de la zone N définit strictement les possibilités d'aménagement. Ainsi, le règlement du secteur Nh envisage des extensions mesurées de l'habitat isolé, laissant aux occupants l'entretien aisé et l'adaptation de l'habitat à leurs besoins. Il s'agit ici par ces règles de permettre au bâti existant d'évoluer tout en s'assurant qu'un mitage de la plaine agricole ne soit pas possible.

Le secteur Nh admet les travaux de confort ou d'extension de façon mesurée ainsi que la réalisation d'annexes. En revanche, les nouvelles constructions à destination d'habitation sont interdites, la vocation rurale de ces sites étant affirmée.

1.3.2. Bilan de la concertation avec le monde agricole :

Durant la réflexion, le monde agricole a été associé à la procédure, représenté par la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt, la Chambre d'Agriculture du Pas de Calais et les exploitants locaux.

Dès le diagnostic (réunion 1, compte rendu du 27 novembre 2007), la problématique agricole a été abordée. Le diagnostic a permis de préciser la localisation des exploitations locales et le type d'activités. Il a été souligné que la porcherie était une installation classée pour la protection de l'environnement. Un périmètre de protection de 100 mètres existe donc. Les exploitations agricoles sont aujourd'hui gérées par des exploitants plutôt jeunes et présentent donc un avenir certain.

La problématique agricole figure parmi les enjeux révélés lors de la réunion du 12 février 2008.

Une réunion a été organisée en mars 2008 avec les représentants de la Chambre d'Agriculture. Il a été signalé tout d'abord que le PADD ne remet pas en cause l'économie d'une exploitation agricole en place, notamment par la localisation des zones d'urbanisation future. Il existe des sièges d'exploitation voués à l'élevage. Les bâtiments classés sont issus des exploitations suivantes :

-GAEC des Roches, rue de La Rochelle : le siège n'est plus classé suite à la cession du site.

-Hannebique, rue d'Houdain : ce siège est soumis au Règlement Sanitaire Départemental. Après enquête, l'exploitant envisage un classement.

-Tellier, rue du moulin (l'exploitation est située sur la RD 86 en direction de Magnicourt-en-Comté : le siège est dans le village mais aucun bâtiment ne participe à l'élevage, qui lui se pratique à l'extérieur du bourg.

La commune compte trois autres sièges non classés, et isolés: rue du 8 mai, au Bois du Mont et rue de la Gare.

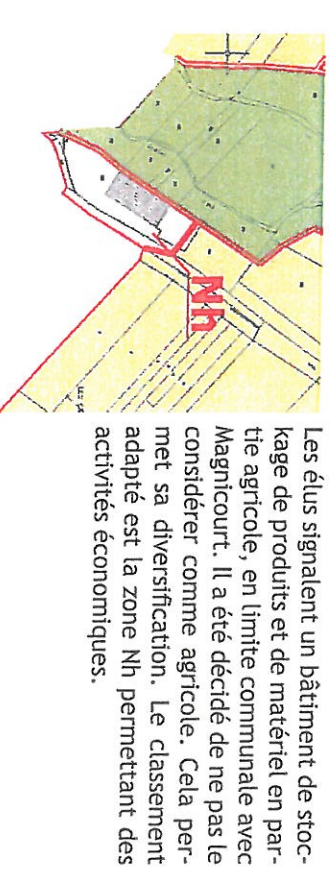
La réglementation fut rappelée. Le principe de réciprocité inscrit au code rural est présenté. Un retrait de 100 mètres inconstructibles s'applique de puis chaque coin des bâtiments classés et de leurs annexes (les bâtiments sont identifiés par le groupe de travail).

En l'état, il n'a pas été possible d'obtenir précisément les bâtiments classés concourant à l'élevage. Il n'est donc pas possible de les repérer précisément sur le zonage sans commettre une erreur manifeste d'appréciation. Cette difficulté résulte des données et de leur mise à jour. Néanmoins, des périmètres d'alerte figurent au zonage et des reculs sont inscrits dans le règlement de zone conformément à l'alinéa 2 de l'article L111-3 du code rural.

A cette occasion, les limites de la zone urbaine rue de La Rochelle ont été revues en fonction de la présence ou non de bâtiment réellement agricole. Ce travail consiste également à recalculer les bâtiments qui ne figurent pas encore au cadastre. Les silos de M.Hannebique ont été signalés ; le rayon de protection ne permet pas l'urbanisation d'une parcelle rue des Rossignols.



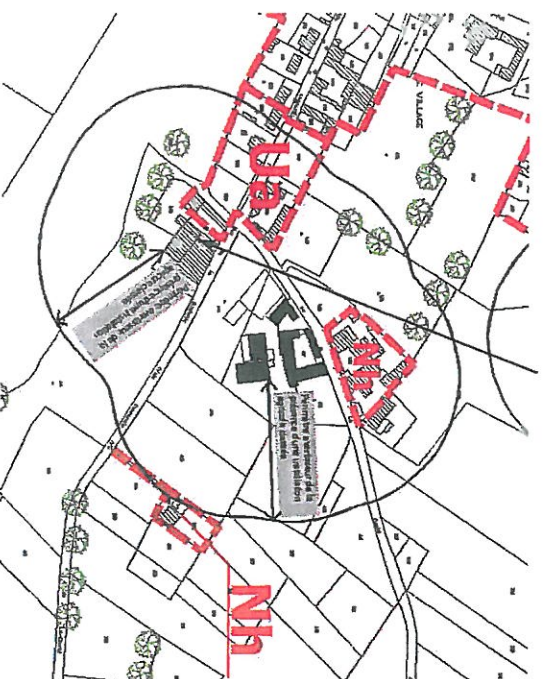
Par ailleurs, les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination en cas de cessation d'activité dans le bâtiment sont repérés au titre de leur intérêt architectural et patrimonial (voir plan de zonage).



Les élus signalent un bâtiment de stockage de produits et de matériel en partie agricole, en limite communale avec Magnicourt. Il a été décidé de ne pas le considérer comme agricole. Cela permet sa diversification. Le classement adapté est la zone Nh permettant des activités économiques.

Enfin, il a été soulevé que la liste des installations classées pouvait être incomplète. Selon l'administration, trois sièges sont classées : GAEC des Roches, L'exploitation Thellier et l'exploitation Deruelle. La ferme de M. Hannebicque, rue d'Houdain est sous le régime de règlement sanitaire départemental mais sera classée sous peu. Il est prudent de la considérer comme telle. La ferme de M. Desruelles, rue de La Rochelle, n'est plus classée. L'exploitation de M. Thellier est isolée, son habitation se trouve dans le bourg, rue du Moulin et ne génère pas de recul.

Anciens bâtiments de M. Thellier occupés par un autre exploitant. Son logement contigu est repris en zone urbaine.



I.4. Stopper l'urbanisation dispersée (mitage des paysages) et linéaire le long des axes de communication

I.4.1. Adopter une forme urbaine compacte :

A/ Au sein du projet d'aménagement et de développement durable

• Privilégier le renouvellement urbain :

Le projet urbain, comme nous l'avons souligné plus haut, privilégie le renouvellement en respectant au mieux la règle dite des 2/3-1/3. Cette règle répond à l'enjeu supérieur d'une consommation économe de l'espace. Tout d'abord, le tissu urbain est contenu dans ses limites actuelles. Le projet rappelle les limites constituées par les entrées de village.

• Une extension urbaine dans le prolongement du bâti :

Le développement urbain de la commune s'est inscrit dans une perspective de développement intégré et durable. En effet, la zone d'extension urbaine se situe sur des terrains créant de l'épaisseur dans l'urbanisation du village, comblant un espace entre deux urbanisations linéaires (rue du 11 novembre et rue du 19 mars) .

• Une consommation économe de l'espace en développant le village dans le renforcement de la centralité :

Les équipements se trouvent regroupés autour de la mairie ; ils constituent les lieux de vie communaux principaux. Ces structures constituent à l'échelle communale les principaux lieux de déplacements de la population. Ces différents points d'attraction et de convergence des déplacements représentent ce que l'on appelle « la centralité » de la commune. Le projet vise à renforcer cette centralité.

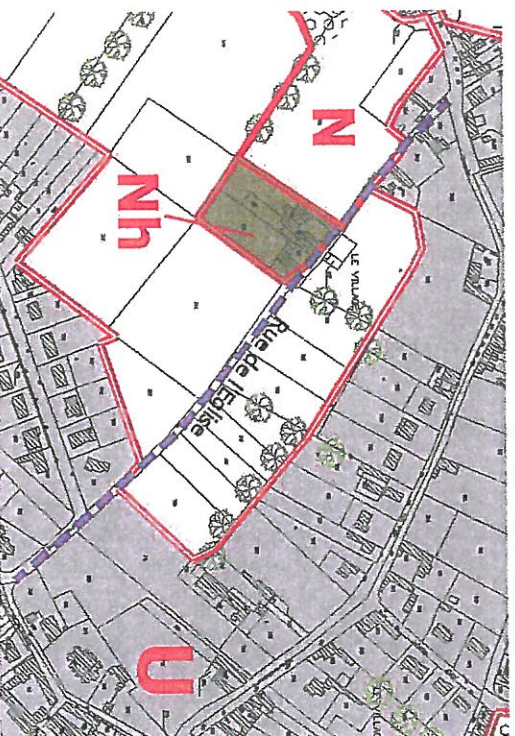
C'est donc la proximité d'équipements qui justifie le projet urbain fondé sur la reconnaissance de la centralité. Contrairement à l'extension linéaire, le développement du village, soit en renouvellement soit en épaisseur, permet de répondre à un souci de gestion plus économe du territoire agricole.

B/ Au sein du zonage et du règlement :

• Le découpage de la zone urbaine et la règle des «40 mètres» :

La zone urbaine a été découpée dans le respect de la règle dite des «40 mètres». En dehors des zones U, toute urbanisation est proscrite sur les espaces non bâtis inscrits le long d'un linéaire de voirie, entre 2 constructions distantes de plus de 40 mètres.

Cette application s'illustre sur la rue de l'Eglise. Cette rue, dont la constructibilité aurait participé au renforcement du centre-bourg, aurait proposé une urbanisation linéaire proscrite par la législation nationale et la réglementation locale. Classée en NB au POS, soit en zone naturelle, elle ne peut être inscrite en zone U.



La distance entre les constructions de la zone Nh et celle de la zone U est supérieure à 40 mètres.

En revanche, il est pertinent de maintenir les zones U du POS à cet endroit du village. Par ailleurs, seuls les terrains touchés par le PPI ont été sortis de la zone U du POS. Aucune justification juridique ne permettait d'autres déclassement sur des terrains répondant aux critères de l'article R123-5 du code de l'urbanisme.

Le POS comptait une autre zone NB, rue du 19 mars. Ce classement au niveau du POS peut être remis en cause. Aucune justification ne permet de sortir ces terrains de la zone urbaine. La rue du 19 mars est aujourd'hui urbanisée des deux côtés de la voie. Le projet vise à combler les quelques possibilités d'accueil.

Tout d'abord, la rue du 19 Mars présente une morphologie urbaine : voirie assez large, urbanisation, réseaux...

L'urbanisation de la rue du 19 Mars constitue-t-elle une extension linéaire ? Il s'agit plutôt de combler des terrains inscrits en partie actuellement urbanisée. L'effet d'étalement linéaire est annulé par le fait de se trouver dans une voie en impasse. Les caractéristiques des terrains répondent aux prescriptions de l'article L123-5 du code de l'urbanisme à savoir « peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Aucune contrainte locale ne permet de procéder au déclassement. La jurisprudence a souvent rappelé qu'en l'absence d'élément contraire apportant la preuve d'une inconstructibilité, ces terrains disposent d'une présomption de constructibilité.

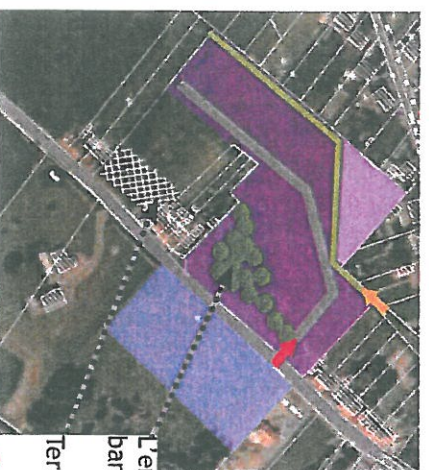
La jurisprudence retient différents critères que l'on ne peut invoquer à La Comté : la rupture physique (alignement d'arbres, voiries, cours d'eau...), l'isolement des constructions, l'insuffisance des voiries et réseaux...

CAA de Douai, 1ère, 25 septembre 2003

CAA de Douai, 13 mai 2002 : « considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le terrain d'emprise de la construction concernée est situé en zone NC et desservi par la voirie communale et par les réseaux d'eau et d'électricité ; que le terrain se trouve situé à environ 50 m du hameau de Rimbertot constitué d'une soixantaine d'habitations et à proximité d'un corps de ferme ; qu'ainsi la construction projetée n'était pas de nature à favoriser une urbanisation dispersée »

CAA Bordeaux 1ère, 8 novembre 2001 : « le terrain concerné, bien que situé à proximité du village et desservi par les réseaux d'eau et d'électricité, se trouve néanmoins dans un secteur qui, nettement délimité par plusieurs voies, ne comporte pas de construction ; que ce terrain ne peut par suite être regardé comme situé dans une partie actuellement urbanisée de la commune. » A contrario, la rue du 19 Mars ne se trouve pas dans ces conditions. Il s'agit d'un site urbain constitué à renforcer. Certes, il s'agit d'une zone agricole. Mais l'urbanisation ne remet pas en cause l'économie d'un siège d'exploitation.

Enfin, il faut noter que plusieurs constructions sont venues combler la rue du 19 Mars ces dernières années. Le classement en zone NB constitue manifestement une erreur d'appréciation. La limite de la zone urbaine s'arrête aux dernières constructions existantes sans créer d'extension linéaire.



L'entrée de l'opération ne sera pas urbanisée. (Talus planté)
Terrains déjà urbanisés.

A la différence de la rue du 19 Mars, la rue de l'Eglise ne peut bénéficier d'un classement en zone urbaine. Elle ne présente pas en effet les conditions suffisantes à l'urbanisation notamment en voirie et électricité. Aussi est-il important de noter que le projet tend à maintenir le caractère isolé de l'ancien corps de ferme de la rue de l'Eglise, option du projet fortement recommandée par l'Architecte des Bâtiments de France.

● La zone 1AU

La zone U ne répond pas aux objectifs, il a été créé une zone de développement urbain.. L'article R.123-6 prévoit que peuvent être classés en zones à urbaniser, dites « zones AU », « les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

Le caractère suffisant des équipements à la périphérie immédiate de la zone ont déterminé son ouverture à l'urbanisation : si la voirie et les réseaux de capacité suffisante existent à la périphérie, la zone AU, appelée dès lors 1AU, peut être ouverte à l'urbanisation dès sa création ; s'ils n'existent pas, l'ouverture à l'urbanisation des zones dites 2AU ne pourra être qu'ultérieure (après aménagement ou renforcement des équipements) et sera subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le zonage fait apparaître une vocation mixte d'habitat, d'activités non nuisantes et d'équipements d'intérêt collectif.

Le découpage et la localisation de la zone résultent des préoccupations suivantes :

- la desserte,
- une fonctionnalité : des plans de masse ont permis d'obtenir un découpage de zone cohérent permettant un aménagement équilibré, viable pouvant accueillir plusieurs catégories de logements.
- créer un bouclage à terme.
- Développer l'urbanisation de manière équilibrée en fonction des besoins démographiques de la commune et du respect de la règle des « 2/3-1/3 ».
- Implanter les nouvelles habitations à proximité du centre afin de participer au renforcement de la centralité et des transports en commun.
- Fixer les limites de zone en cohérence avec le tissu urbain actuel et s'appuyer sur la voirie existante pour une prédisposition au maillage viaire, indispensable à l'accompagnement de la création de nouveaux quartiers.
- Bénéficier de l'existence et de la capacité suffisante de la voirie et des réseaux à proximité.

Pour la zone 1AU, les occupations et utilisations du sol autorisées, similaires à celles de la zone urbaine, ne sont possibles que :

- lorsqu'elles sont projetées sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Seuls 1,4 ha sont ouverts à l'urbanisation. Ci après un plan illustrant la réflexion. La zone sera alimentée par les réseaux émanant de la rue du 19 mars.



• La zone 2AU

La zone 2AU correspond aux terrains envisagés pour du potentiel de développement urbain dans le moyen ou le long terme. La voirie et les réseaux existants à la périphérie de la zone n'étant pas de capacité suffisante pour desservir l'ensemble des terrains, les zones font l'objet d'un classement en 2AU.

Une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme sera nécessaire pour ouvrir la zone à l'urbanisation ; jusque-là, les terrains concernés gardent leur utilisation actuelle.

Les limites de la zone permettent de :

- Prévoir le développement de l'urbanisation pour le moyen ou le long terme.
- Finaliser la poursuite de la zone 1AU. La localisation de la zone 2AU s'inscrit dans l'objectif d'achèvement du développement de ce secteur. Elle permettra de liasonner l'ensemble des voies et remédier aux impasses. Son ouverture à l'urbanisation est donc conditionnée par la réalisation de la zone 1AU.
- Maintenir l'utilisation actuelle de ces terrains en affichant la future vocation de la zone.

• Stopper l'apport de population en dehors du bourg :

Le principe de renforcement du tissu urbain trouve une réponse dans le maintien des hameaux ou entités urbaines isolées dans leur limites actuelles. Il est ainsi créé une secteur Nh (voir I.3 Limiter la consommation d'espaces agricole) qui reprend l'existant et permet quelques évolutions mesurées (extensions, construction d'annexes...). Le découpage de la zone Nh s'est fait sur les mêmes critères que celui de la zone urbaine, notamment en terme de profondeur. La zone urbaine est compacte et d'un seul tenant.

I.5. Rechercher un seuil minimum de densité de logements

A/ Au sein du projet d'aménagement et de développement durable

Le projet urbain répond et se justifie en fonction des objectifs démographiques. La démonstration en terme de besoins en foncier a été basée sur les densités de logements à l'hectare imposée par le SCOT soit 25 logements à l'hectare en U et 15 logements à l'hectare en zone AU. (voir I.1 Donner la priorité au renouvellement urbain).

B/ Au sein du zonage et du règlement:

Le zonage envisage des zones urbaines permettant la densification des coeurs d'îlot. La Comté comprend parfois des parcelles traditionnellement longues. Le plan ci après en est l'illustration.



Nous avons admis que théoriquement, ce coeur d'îlot pouvait faire l'objet d'une opération d'aménagement. Cela aurait pu se traduire par un classement du «front à rue» en zone U avec mise en place d'emplacements réservés pour désenclaver une zone d'urbanisation future à l'arrière.



Les élus n'ont pas souhaité procéder de la sorte pour deux principales raisons :

- la commune ne peut engager ses finances en cas de mise en demeure d'acquiescer des voies de désenclavement,
- en pratique l'entente entre les propriétaires est difficile voire quasiment impossible, en présence d'un jardin d'agrément au centre du projet.

Pendant l'étude, il a été réalisé des études d'opportunité du site.

Le classement en zone U ne rend pas impossible ces possibilités d'aménagement. Elle n'est simplement pas imposée du fait de la difficulté opérationnelle et de maîtrise foncière.

Ce potentiel est pris en compte dans la capacité d'accueil de la partie urbanisée. Les trois parcelles composant cette unité sont desservies par la Grand Rue et peuvent être classées en zone U. Ce choix ne remet pas en cause cette possibilité. Simplement, elle n'est pas imposée car peu pertinente en milieu rural.

• La superficie minimale des terrains : les articles 5

Le règlement n'est pas contradictoire avec l'objectif de densité. L'article 5 ne présente pas de surface minimum imposée. (voir plus haut I.2 Diversifier l'offre de logements).

• **Implantations et densités : les articles 6, 7, 9, 10 et 14**

Voir plus haut 1.2 Diversifier l'offre de logements.

La recherche de densité a été opérée avec un règlement adapté. Néanmoins, il est difficile d'aller plus loin sans porter atteinte à l'organisation actuelle du bâti et aux typologies traditionnelles locales, notamment en terme de hauteur.

Le règlement ne proscriit pas les constructions dites «en marteaux». Certes, elles ne répondent pas à un aménagement urbain cohérent et peuvent, à terme, être génératrices de conflits de voisinage. L'argument d'une densification des cœurs urbains est prioritaire. Cela permet de limiter la périurbanisation.

• **Justifications particulières du règlement :**

Le règlement comprend quelques adaptations méritant une justification.

Pour ce qui concerne l'article 6 :

- en secteur N'h, le règlement s'adapte aux constructions existantes car seules les extensions et annexes sont possibles.
- Une règle adaptée aux constructions à l'angle des voies est créée. En effet, il n'est pas nécessaire d'imposer un retrait depuis l'ensemble des voies. Le but est d'offrir les mêmes possibilités d'implantation aux constructions donnant accès sur la même voie.

Pour ce qui concerne l'article 8 :

- Imposer une distance minimale de 3 mètres lors de l'édification de plusieurs constructions sur une même propriété afin de permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour les constructions de faible emprise, le prospect est moins important, eu égard à l'impact de la construction.

Pour ce qui concerne l'article 9 :

- Une absence de règle justifiée par le besoin de densifier et moins consommer d'espace agricole.

De manière générale et pour des raisons d'antériorité, le règlement permet l'évolution des constructions qui ne respectent pas les nouvelles prescriptions. Aussi, comme le permet le code de l'urbanisation (Article R123-9), des règles plus souples et adaptées sont inscrites pour les constructions d'intérêt collectif.

1.6. La problématique des déplacements

A/ Au sein du projet d'aménagement et de développement durable

La PADD développe une problématique «déplacement». Cela dit, elle se retrouve au travers des autres thématiques abordées par le projet.

La thématique déplacement traite trois enjeux révélés pas le diagnostic :

- 1) Affirmer les entrées de bourg pour qualifier cette séquence de la traversée du village et afficher la fin de l'urbanisation et des extensions linéaires.
- 2) Améliorer le maillage des cheminements pour sécuriser les déplacements vers les équipements centraux. Afin de maîtriser les déplacements «à la source», l'objectif est de centraliser les logements, les équipements et les activités à proximité des accès aux différents modes de déplacements et autres que routiers : réseaux de transports collectifs, liaisons piétones et cyclistes. Le projet s'est employé à positionner les zones de développement à proximité des dessertes de bus. (voir plan ci dessous).



La zone d'urbanisation se trouve à moins de 130 mètres de l'arrêt de bus de la Grand Rue par un itinéraire doux direct longeant la canalisation de gaz de manière à réduire la distance à parcourir.

- 3) Améliorer les accès à la zone industrielle afin de la désolidariser des déplacements doux.

La requalification du carrefour mairie école et de l'axe principal est un thème que l'on retrouve dans le volet urbain du projet. Il traite certes de la mise en valeur des espaces publics mais aussi de leur mise en sécurité. Il s'agit de leur donner un aspect moins routier.

- 4) La fluidité s'effectuera tant pour les déplacements automobiles que pour les modes de déplacement doux. Les cheminements piétons existants sont préservés ; ceux qui n'existent plus seront recréés. Ils seront confortés par l'aménagement de cheminements piétons à l'intérieur des zones de développement, facilitant ainsi tous les déplacements et créant à terme un réseau cohérent de liaisons au sein de l'ensemble des parties urbanisées du village.

C/ Au sein du zonage et du règlement :

• Article 3 : desserte des terrains par les accès et voiries :

De manière générale, les accès et voiries doivent être suffisamment dimensionnés par rapport au projet envisagé, ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de la protection civile. Ainsi, le règlement fixe les caractéristiques requises des voiries et accès :

- La largeur minimum des accès est fixée à 3 mètres,
- Sécuriser les déplacements piétons,
- Des structures de chaussée adaptées.
- ...

Afin de permettre un traitement hiérarchisé des voies, il n'est pas demandé de largeur minimale de chaussée.

En zone agricole, le recul depuis les routes départementales est plus important (15 mètre minimum) pour sécuriser l'accès à l'infrastructure.

• Article 12 : le stationnement :

Afin de limiter l'occupation de l'espace public et de sécuriser les usagers des modes de déplacements doux, le Plan Local d'Urbanisme contient une réglementation stricte imposant la réalisation de stationnement dans des quantités variables en fonction des destinations des constructions.

Le nombre de véhicules par ménage étant de plus en plus important, il est exigé, pour les constructions d'habitation, la réalisation d'au minimum une place de stationnement automobile par logement (stationnement couvert ou non) en zone urbaine et deux places de stationnement en zone d'urbanisation future. De plus, conformément à l'article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme, on ne peut exiger plus d'une place pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Néanmoins, le règlement intègre l'assouplissement permis par l'article L123-1-2 du code de l'urbanisme autorisant de trouver le stationnement dans l'environnement proche. Cela correspond également à l'organisation des éco-quartiers qui excluent l'automobile du quartier vers des parcs de stationnement.

En ce qui concerne les constructions d'activités, le stationnement prévu doit permettre de répondre aux besoins liés à l'activité.

D/ Compatibilité avec le plan de déplacement urbain :

Le PDU du syndicat mixte des transports ne comprend pas le territoire d'ArtoisComm. Pour cela, un nouveau document est en cours d'élaboration. Le PLU reste néanmoins rédigé de manière à pouvoir être compatible avec les prescriptions à venir en terme de prise en compte des stationnements, de la proximité des zones d'habitat avec le réseau de transport ou de la promotion des modes doux.

II. ORIENTATIONS ECONOMIQUES

A/ Au sein du projet d'aménagement et de développement durable

• Pérenniser la dynamique agricole :

En tant qu'activité économique contribuant à l'identité rurale de la commune, l'activité agricole est protégée et tous les sièges d'exploitation ont été répertoriés.

• Promouvoir les services de proximité et protéger les emplois :

En respect du principe d'équilibre entre emploi et habitat et de diversité des fonctions urbaines, le PADD permet l'accueil d'activités économiques à l'intérieur du village et protège la zone industrielle.

Facteur de mixité et de diversité des fonctions urbaines, l'activité économique n'est pas différenciée de l'habitat au sein du tissu urbain actuel et futur.

• Encourager l'activité touristique :

Le sud du territoire à la charnière du Ternois présente toutes les caractéristiques d'une zone touristique : le cadre rural, la présence de l'eau, les espaces boisés, une activité agricole diversifiée, les cheminements de randonnée,... Il s'agit d'une activité économique en lien avec les orientations environnementales.

B/ Au sein de la partie réglementaire :

Les services de proximité :

Le règlement ne s'oppose pas aux implantations commerciale ou artisanales. Les activités économiques peuvent être écartées de la zone d'habitat seulement s'il y a incompatibilité. La commune ne peut assumer le droit de préemption eu égard à ses capacités budgétaires. De plus, ce droit de préemption n'a pas lieu d'être sur le territoire communal dépourvu d'activité à ce jour.

L'activité industrielle :

La zone UE, spécifique à la zone industrielle de Beugin et La Comté, permet d'éviter le mitage des activités. La protection des espaces boisés environnants conforte son isolement. Le règlement est adapté aux besoins en termes d'implantation et de hauteur de construction. Sa délimitation tient compte des activités existantes. Les objectifs poursuivis par ce classement visent à :

- Maintenir et développer l'emploi sur la commune et sur tout le territoire d'Artois Comm.
- Localiser les secteurs lourds d'activités en périphérie des zones d'habitat.
- Permettre aux activités en place de bénéficier d'un règlement adapté à leurs besoins.

L'activité agricole :

Plusieurs choix ont donc été opérés de sorte à préserver l'activité agricole et les sièges d'exploitation : concentration de l'urbanisation, absence de mitage, progressivité de l'ouverture à l'urbanisation, maintien d'une distance d'isolement par rapport aux installations agricoles classées situées en dehors des zones U ...



Cette enclave agricole entre la zone naturelle et le bourg permet la reprise d'un corps de ferme dont l'activité a récemment cessé. Il pourra alors s'entendre sur l'arrière en cas de rachat.

La zone agricole permet la diversification de l'activité et sa promotion. Nous avons vu plus haut les possibilités offertes à l'article 2 en terme de changement de destination.

Le développement touristique :

L'activité agricole peut profiter des possibilités de diversification offerte par l'article A2 pour faire découvrir les produits du terroir. Aussi, le chemin de grande randonnée est protégé par un classement en zone naturelle ainsi que les bois et forêts.

Partie IV : INCIDENCES ET PRISES EN COMPTE DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Au vu de la définition du projet communal, certains partis d'aménagement envisagés sont susceptibles d'avoir des impacts sur l'environnement.

En effet, même si le développement de l'urbanisation est prévu en renforcement du tissu urbain actuel et en évitant les extensions urbaines massives, ces futures zones constructibles se situent sur des terrains aujourd'hui non urbanisés.

Les incidences sur l'environnement peuvent être multiples. Sera exposée la manière dont l'ensemble du document d'urbanisme prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Le projet environnement répond aux préoccupations d'équilibre visant à la préservation des espaces agricoles et forestiers et à la protection des espaces naturels et des paysages.

I. Sauvegarder et valoriser le patrimoine naturel à travers la constitution de la trame verte et bleue et des espaces naturels sensibles :

A/ Au sein du projet d'aménagement et de développement durable :

Le diagnostic met en avant la situation de la commune en fond de vallée de la Lave, lui assurant un cadre de vie de qualité et une richesse écologique. Cette trame verte et bleue est protégée par le PADD au travers plusieurs orientations :

- préserver le bocage,
- préserver la trame écologique des cours d'eau (la Lave et le Bajuel),
- protéger les espaces d'intérêt écologique qui sont dans la continuité du bocage.
- préserver les espaces boisés.

La présence de l'eau sur le territoire a permis le développement d'une faune et d'une flore remarquables. Elle contribue à la trame verte protégée par le SCOT.

B/ Au sein du zonage :

Nous avons vu plus haut les justifications concernant la zone naturelle stricte qui répond aux principes annoncés dans le PADD.



La zone N suit, sur une épaisseur suffisante, la Lave et le Bajuel et tout le système écologique associé.

C/ Incidences sur le milieu biologique et compensations.

Concernant le développement du village, les terrains destinés à être urbanisés sont localisés, soit en comblement de la partie urbanisée, soit aux franges de celle-ci : il s'agit principalement de milieux agricoles.

Ces aménagements auront donc peu d'effet sur le milieu en place constitué de terres agricoles cultivées ou en friche. Ainsi, le projet du PLU prend soin de compenser cette disparition d'une part, par le classement des haies et alignements d'arbres existants et qui de par leur ancienneté permettront de préserver certains milieux, et d'autre part, par le renforcement de cette aurole bocagère, qui assurera dès lors des possibilités de liaison et de transfert de ces milieux.

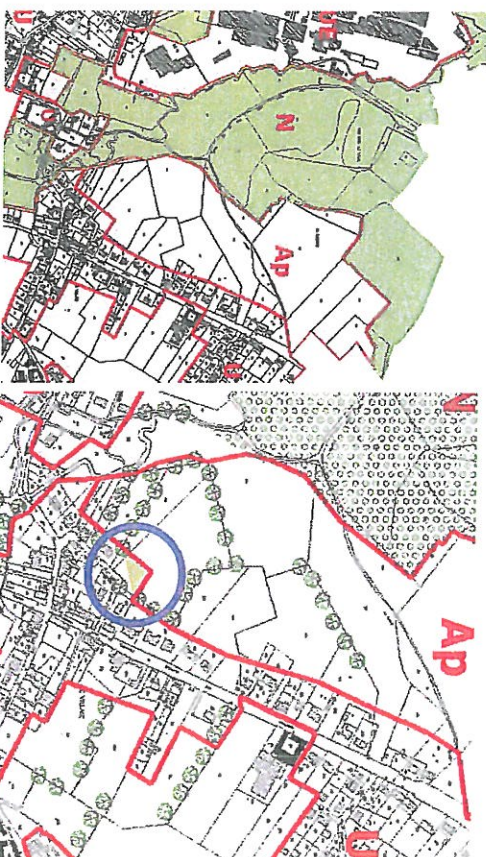
A l'extérieur du bourg, le projet a pris soin de respecter les milieux biologiques les plus intéressants du territoire : - les boisements par un classement en zone naturelle, les milieux humides sont inconstructibles.

Les lieux de refuge principaux de la faune et de la flore sur la commune sont ainsi préservés.



Les milieux naturels répertoriés sont donc protégés en zone naturelle. Il s'agit de la trame verte mais aussi de la ZNIEFF de type 1 identifiée dans le diagnostic. (ZNIEFF N°98 : Pelouses et bois de la Comté et du Mont d'Anzin.) Le SAGE de la Lys n'identifie aucun milieu sensible sur La Comté.

Le Bois Saint Louis et le Bois d'Epenin sont classés espaces naturels sensibles à protéger.



Cependant, l'espace naturel sensible du Bois Saint Louis se prolonge jusqu'au bourg. Il intègre d'ailleurs une dent creuse dont les caractéristiques répondent à l'article R123-5 du code de l'urbanisme soit à la zone urbaine. En effet, inscrite dans la partie actuellement urbanisée, elle dispose d'une desserte suffisante pour envisager une construction. Si l'espace naturel sensible permet au département de mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non, il ne fait qu'imposer un droit de préemption au bénéfice du département. Le SCOT dispose que ces espaces doivent être protégés sans imposer un classement en zone naturelle. Le zonage de La Comté est compatible en inscrivant les ENS en zone N. Par stabilité juridique, il convient de soustraire 700 m² de la protection. Cette parcelle est une partie d'une pâture située à plus de 200 mètres de l'orée du bois et insérée entre plusieurs constructions. Il peut être jugée comme un erreur manifeste de la classer comme espace sensible. Le cas échéant, de nombreux terrains identiques pourraient être déclassés. CAA de Douai, 13 mai 2002 : « considérant que le terrain d'emprise de la construction est situé en zone NC et desservi par la voirie communale et par les réseaux d'eau et d'électricité ; que le terrain se trouve situé à environ 50 m du hameau de Rimbertot constitué d'une soixantaine d'habitations ; qu'ainsi la construction projetée n'était pas de nature à favoriser une urbanisation dispersée ».

La protection du paysage se fait également au sein du tissu urbain. Une grande partie de l'agglomération est protégée par le périmètre du monument historique, il n'était pas nécessaire d'utiliser de l'article L 123-17° du code de l'urbanisme.

C/ Au sein du règlement :

• Incidences sur le cadre bâti et compensations :

Le cadre bâti de la commune ne devrait pas être perturbé par les changements d'occupations du sol prévus. En effet, le règlement a été établi de manière à ce que les constructions envisagées à l'intérieur du tissu urbain actuel et futur présentent une homogénéité avec l'existant.

Concernant l'aspect extérieur des constructions à destination d'habitation, le règlement permet :

- la poursuite des typologies locales tout en maintenant la variété,
- les projets innovants. Les principales évolutions auront lieu en zone d'urbanisation future.

Les possibilités d'implantation en zone urbaine visent à conserver la structure urbaine existante en faisant référence aux constructions voisines. Cette prescription permet le maintien de l'homogénéité urbaine.

Article 1 et 2 : maintenir le cadre de vie

Les zones mixtes actuelles et futures doivent contenir des espaces tant publics que privés laissant une perception urbaine agréable. Ainsi, l'habitat précaire ou de loisirs, tel que les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, ainsi que les dépôts ne sont pas autorisés ou soumis à condition.

De plus, les constructions et installations à destination d'activités admises sont soumises à la condition de ne pas porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.

Enfin, Afin de sauvegarder un paysage urbain agréable, l'implantation des groupes de garages individuels de plus de 2 unités est réglementée de telle manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie. Cette disposition permet d'éviter la multiplication des accès à la voirie sur des espaces réduits. Au-delà de l'aspect esthétique, elle se justifie donc également en termes de sécurité routière.

Article 10 : hauteur maximum des constructions :

Le règlement fixe des hauteurs maximales des constructions afin de préserver les paysages et de maintenir une hauteur homogène avec l'existant. Pour les constructions à usage d'activité, les hauteurs autorisées correspondent aux besoins.

Les articles 11 et 13 : aspects architecturaux et paysagers :

De manière générale, il s'agit de maintenir le contexte local en préservant les paysages et l'architecture traditionnelle. Le règlement laisse également une place à l'innovation et favorise un aménagement cohérent des parties privatives :

- Empêcher l'habitat précaire et les constructions non finalisées ou inesthétiques : interdiction de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que les parpaings, des matériaux de type tôle ainsi que des clôtures réalisées avec des moyens de fortune.

- Les bâtiments à usage d'activités doivent être intégrés dans l'environnement immédiat.

- Pérenniser l'architecture locale : toitures à deux versants minimum ; matériaux de types tuile de couleur rouge-orangé ou de couleur ou types ardoise. Ces formes, volumes et matériaux sont représentatifs du patrimoine communal.

- Trouver un compromis entre la préservation du patrimoine et l'innovation. Ainsi les toitures terrasses sont permises. Elles sont de plus en plus utilisées dans le cadre de constructions visant à réutiliser les eaux de pluie et permettent une innovation architecturale

- Utilisation possible des dispositifs de production d'énergie à partir d'énergies renouvelables (panneaux solaires, ...). La zone 1AU se veut permissive afin d'intégrer les techniques innovantes existantes ou à venir. L'impact architectural est faible par rapport à l'environnement immédiat car la zone est isolée par rapport aux principales voies de desserte.

- Intégrer dans le paysage l'implantation des bâtiments agricoles : couleur sombre peu visible, obligation d'un aménagement paysager autour des constructions...

- Traiter en espace vert ou jardin les espaces libres de construction.

- Masquer les installations nuisibles pour le paysage communal : obligation de placer les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage et de service ainsi que les installations similaires en des lieux peu visibles des voies publiques, ou le cas échéant, obligation de les masquer par des écrans de verdure.

- Favoriser la plantation d'essences locales.
- Des prescriptions particulières aux clôtures avant car elles impactent le plus sur le domaine public.
- Encourager la végétalisation des clôtures.

• Incidences sur les paysages et compensations :

L'extension des zones urbaines va avoir pour conséquence de réduire des espaces agricoles. Ces terrains ont vocation à disparaître pour laisser place à des logements, des activités ou des équipements. L'urbanisation de ces espaces va donc engendrer une modification du paysage de la commune (volume du bâti, voiries,...). C'est pourquoi le respect du principe de concentration de l'urbanisation permet d'assurer une continuité des futures zones avec le centre-bourg existant, en évitant de dénaturer les paysages en dehors des parties urbanisées.

De plus, à l'extérieur du bourg, la construction de bâtiments agricoles est soumise à des prescriptions de volumes et de couleur visant la meilleure intégration.

La zone agricole ponctuée de ces éléments remarquables est composée d'un secteur Ap permettant la protection des paysages visibles depuis le bourg. Il s'agit des pentes les plus exposées aux perspectives depuis le bourg vers les bois. Les prescriptions de l'article A11 permettent une meilleure intégration des hangars agricoles dans le paysage.

• Incidences sur les reliefs :

Le relief du territoire communal est marqué. L'ensemble du bourg se laisse donc découvrir au fur et à mesure de la progression vers le village. Il est agrémenté d'une ceinture arborée et de pâtures qui le dissimule dans le paysage.

Le projet, en protégeant les haies remarquables et les pâtures, contribue à maintenir l'écrin de verdure et à limiter les ruissellements ou mouvements de terrain.

Cette douce déclivité parfois légèrement plus marquée favorise les ruissellements en cas de forte pluie. Il faut ainsi protéger les haies, pâtures et talus comme des instruments de régulation des ruissellements et mouvements de terrain.

III. Préserver et sécuriser la ressource en eau et économie d'énergie :

A/ Au sein du projet d'aménagement et développement durable :

Les projections démographiques modestes visant au maintien de la population sont compatibles avec la ressource en eau.

Le code de l'urbanisme fait obligation aux documents de planification d'être compatibles avec les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE), dans des conditions : «Le PLU doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité définis par les SDAGE en application de l'article L.212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les SAGE en application de l'article L.212-3 du même code.»

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Artois-Picardie adopté depuis fin 2009 forme un dispositif cohérent permettant une gestion équilibrée de la ressource en eau, sur la période 2010-2015.

La commune de La Comté fait partie du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Lys, en cours d'élaboration. Le SAGE de la Lys a été approuvé par la Commission Locale de l'eau (CLE) le 3 mars 2008 et entre dans sa phase d'approbation.

Le PLU s'est notamment basé sur les dispositions du SDAGE suivantes :

Orientations du SDAGE 2010R		Mesures prises au PLUR
Enjeu 1 – la gestion qualitative des milieux aquatiques	O1 – Continuer la réduction des apports ponctuels de matières polluantes classiques dans les milieux	➤ Evacuation des eaux usées dans le réseau collectif. ➤ Identification et préservation des haies et alignements d'arbres au sein du territoire agricole.
	O2 – Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies alternatives et préventives	➤ Infiltration des eaux pluviales à la parcelle si possible et limitation des débits de rejet avec des dispositifs de stockage (respect des règles de débit d'Artois-Comm).
	O4 – Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de limiter les risques de ruissellement, d'érosion, et de transfert des polluants	➤ Incitation aux techniques alternatives. ➤ Traitement paysager et plantation minimale d'arbres.
	O7 – Assurer la protection des aires d'alimentation des captages d'eau potable	➤ Favoriser la végétalisation des espaces libres.
Enjeu 2 – la gestion quantitative des milieux aquatiques	O8 – Anticiper et prévenir les situations de crise par la gestion équilibrée des ressources en eau	➤ Définition des zones constructibles en fonction de la présence du réseau d'eau potable en quantité suffisante.
	O11 – Limiter les dommages liés aux inondations	➤ Intégration de la capacité des captages d'eau potable existants alimentant la commune, et transmission des données de projection en termes de constructions neuves au SII.
	O13 – Limiter le ruissellement en zones urbaines et en zones rurales pour réduire les risques d'inondation	➤ Inscription de la prise en compte des risques d'inondation : application de l'article R.123-11. b) du code de l'urbanisme et intégration de prescriptions particulières pour les constructions.

- Le SAGE de la Lys est prescrit. Les travaux ont commencé. Aucune zone humide n'est recensée sur La Comté. Il est démontré par ailleurs la prise en compte de la trame verte, des milieux humides et des risques.

Le PLU n'a pas pour vocation la mise en œuvre au niveau local de toutes les orientations généralistes du SDAGE. Certains objectifs ne sont pas traçables réglementairement et ne relèvent pas de l'aménagement et de l'urbanisme. Néanmoins, le PLU de La Comté n'empêche pas la mise en application des objectifs du SDAGE. C'est le SAGE qui permettra une politique proche des réalités locales. Le PLU doit être compatible avec les prescriptions établies. A l'échelle du projet de La Comté, plusieurs lignes de conduite favorisent la prise en compte du SDAGE :

- Protéger et améliorer la qualité des eaux souterraines et superficielles, et prévenir les pollutions : les prescriptions réglementaires tiennent compte de la problématique des eaux de pluie. Les techniques d'assainissement alternatif sont préconisées afin de limiter les rejets dans les réseaux publics. Le règlement du plan local d'urbanisme insiste en fait sur le traitement prioritaire à la parcelle des eaux de pluie. Les possibilités de branchement aux réseaux public restent l'exception.

Concernant les eaux usées, les articles 4 concernés par la desserte par les réseaux font la distinction entre le réseau d'assainissement collectif existant ou projeté. Le règlement reprend la réglementation relative à la loi sur l'eau et fait référence aux préconisations du gestionnaire.

- Protéger la ressource en eau : le développement progressif et quantitativement à l'échelle du village contribue à la prise en compte de la ressource en eau.

L'association du syndicat d'eau potable a permis de conclure en la possibilité de la ressource à accueillir de nouvelles habitations. Le captage est protégé par une DUP du 29/06/2006. Elle autorise un pompage de 315 000 m³ pour les villages de BAJUS, MAGNICOURT, LA COMTE et BEUGIN. En 2008, 280 483 m³ ont été pompé soit 89 % de la hauteur de l'autorisation. Pour rappel, le nombre de m³ autorisés ne correspond pas à la capacité maximum de la nappe. Le captage alimente 2 163 personnes, soit une consommation de 350 par personnes par jour. Même si la population augmentait de 10 %, l'autorisation resterait respectait avec un besoin de 77 m³ supplémentaires par an. Or, le projet de la Comté ne vise que le maintien de la population. La ressource est suffisante pour alimenter la population.

- Préservation des écosystèmes et des zones humides : identifier dans le diagnostic, les zones humides sont classées en secteur à risque. Le PADD met en place une thématique environnementale engageant la commune dans une politique de protection déjà entamée, de gestion des risques et de préservation de la trame écologique de la Lawe et du Bajuel.

Les caractéristiques géologiques de La Comté permettent de dire que le village ne contient aucun puits artésien à protéger.

Le règlement ne s'oppose pas à un utilisation des eaux pluviales pour un usage non noble. Ce procédé est recommandé.

De la même manière, il est possible de procéder à des techniques permettant d'économiser l'énergie. L'article 11 recommande néanmoins une bonne intégration dans la parcelle. De la même manière, l'utilisation du bois est possible dans la mesure où le principe de préservation du patrimoine bâti soit assuré, principe émanant de l'article L121-1 du code de l'urbanisme.

IV. Prévenir les phénomènes de risques et de nuisances:

A/ Au sein du projet d'aménagement et développement durable :

Le projet de La Comté ne peut s'effectuer sans attirer l'attention sur l'existence de risques d'inondation. C'est pourquoi le PLU met en application le plan de prévention des risques inondation.

Le PADD préserve les secteurs humides aux abords des cours d'eau et constitués du système bocager.

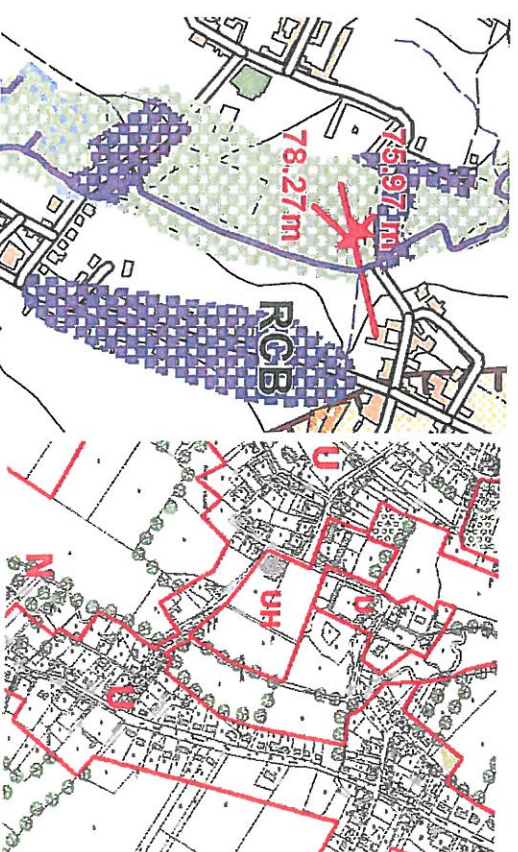
B/ Au sein du zonage et du règlement :

B.1. Les risques Naturelles d'inondation :

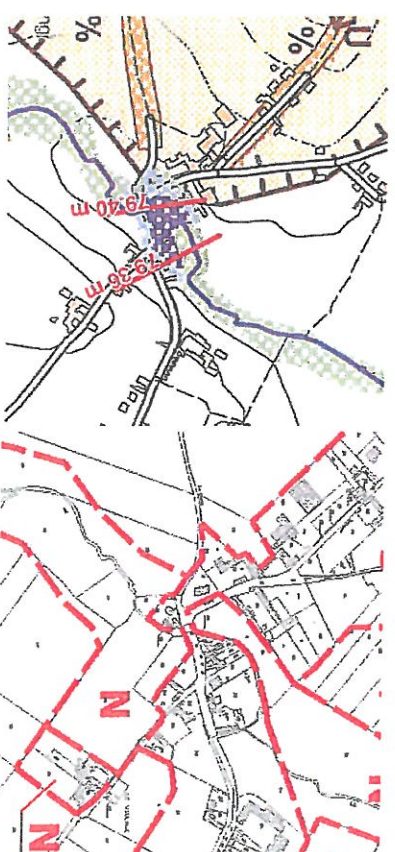
Les zones inconstructibles non urbanisées du PPRI sont en zone naturelle. Le PPRI est annexé au PLU et s'applique de fait. Le zonage et le règlement rappellent que ce document doit être consulté parallèlement au PLU. Ainsi, afin de ne pas exposer de nouveaux biens aux dangers et de ne pas aggraver les phénomènes, la constructibilité est subordonnée au respect d'une condition de mise en sécurité et d'emprise limitée indiquée dans le règlement du PPRI qui traite des crues, ruissellements et coulées de boues.

La protection des pâtures, haies et boisements au niveau du zonage est une mesure permettant de limiter les ruissellements. Les zones de production sont inconstructibles (zone naturelle ou agricoles). Ces zones imposent un retrait des constructions par rapport aux voies qui sont parfois axes de ruissellements ou par rapport au cours d'eau.

Le règlement et le zonage font des rappels systématiques aux risques naturels.



En zone d'aléa urbanisée, le classement en zone urbaine s'applique avec les prescriptions du PPRI annexées au PLU. En zone d'aléa non urbanisée, il s'agit de zone naturelle inconstructible.



B.2. Prise en compte des risques technologiques :

Sur La Comté, une activité industrielle à risque est répertoriée (base de données BASOL). Inscrite dans la zone d'activités, elle est classée en zone UE spécifique à cette occupation et isolée des habitations.

L'inventaire BASIAS (anciens sites industriels et activité de services recense trois endroits ayant connu une activité potentiellement polluante :

- un dépôt de déchets, (chemin vicinal n° 2)
- une quincaillerie, (7 rue de la petite ville)
- une station service. (Ancienne route nationale)

Ces trois activités sont terminées. Les deux premières ont été requalifiées et restent insérées en zone urbaine. Le dépôt d'ordures est en zone agricole.

L'historique des zones à urbaniser ne peut présager un quelconque risque sanitaire. En effet, l'ensemble des zones de développement se situe sur des espaces voués à l'agriculture ; ces terrains n'ont donc pas été le support d'anciennes activités industrielles ou artisanales.

Pour les installations classées agricoles, celles s'insérant dans le centre du village ont été prises en compte dans la rédaction du règlement de zone. Il s'agit de la prise en compte de l'alinéa 2 de l'article L111-3 du code ; en effet, dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Le zonage indique pour information les périmètres de protection et dès lors qu'une zone urbaine est concernée, il a été un secteur. La dérogatoire au titre de l'alinéa 2 précitée. Cette dérogation se justifie tout d'abord pour permettre l'évolution du bâti existant (création d'annexes) et pour le comblement des dents creuses en faible nombre (3 environ). Meux vaut urbaniser dans la partie actuellement urbanisée qu'en périphérie en respect du SCOT. Enfin, des tiers existent déjà entre ces terrains nus et les bâtiments classés.

Aussi, l'aménagement ou l'extension des activités sont-elle permises dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur la concernant, et à la condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances. (voir chapitre 1.3.2 bilan de la concertation avec le monde agricole).

B.3. Prise en compte des nuisances

Le PLU prend en compte le souci de préserver le territoire contre des nuisances actuelles et futures.

- par rapport aux activités économiques :

Une zone spécifique a permis de maintenir isolées les activités potentiellement nuisantes.

Au sein des zones mixtes actuelles et futures, les établissements à destination d'activité sont conditionnés à une limitation des nuisances par rapport à l'environnement immédiat.

- par rapport aux activités agricoles :

Cf ci-dessus. « Prise en compte des risques technologiques, et des installations classées pour la protection de l'environnement. »

- par rapport à la sécurité et au bruit sur les routes départementales :

Le projet ne permet sur les routes départementales que le comblement des dents creuses jusqu'aux dernières constructions existantes ou en vis-à-vis ; il n'envisage pas d'aller au-delà de l'agglomération existante, en particulier en extension linéaire.

B.4. Prise en compte de l'exposition au plomb

Depuis l'arrêté préfectoral du 15 février 2002, l'ensemble du département du Pas-de-Calais étant classé en zone à risque d'exposition au plomb, le document graphique des annexes indique, à titre d'information, conformément à l'article R.123-13 du code de l'urbanisme, que l'ensemble du territoire communal est concerné par le risque d'exposition au plomb.

Par conséquent, un état des risques d'accessibilité au plomb respectant certaines règles de forme, doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er janvier 1948.

B.5. Prise en compte des carrières et cavités

Le risque étant diagnostiqué le règlement et le zonage attire l'attention particulièrement sur les périmètres connus des carrières et sur l'ensemble du territoire.

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES PAR LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

A/ Sur le zonage

• Caractère exclusif de la zone agricole :

La zone agricole étant exclusive, les constructions non agricoles isolées sont inscrites en secteur Nh. Aussi, la zone constructible présente une profondeur de 60 mètres. Cependant, elle inclue les constructions existantes situées à l'arrière. Cela permet de faire évoluer le bien.

• Création d'une zone UH :

La présence d'équipements d'intérêt collectif justifie un règlement adapté. Cette possibilité est offerte par l'article R123-9 du code de l'urbanisme : « des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

• Ajustement de la zone N par rapport à la zone agricole

La zone naturelle ne reprend que les boisements effectivement existants au moment de l'étude.

• La protection des paysages :

Plusieurs conséquences découlent de ce principe de protection: création du secteur Ap, protection des éléments de paysage remarquables, classement d'espaces boisés.

• Protection agricole :

Les bâtiments agricoles sont sorties de la zone agricoles et les terrains attenants et inscrits dans le rayon de 100 mètre d'une installation classée.

• Traitement des zones NB :

Les zones NB n'existant plus, les terrains concernés sont soient repris en zone agricoles en l'absence de réseaux (chemine du Mont, rue de l'Eglise) ou en zone urbaine quand les terrains répondent aux caractéristiques de l'article R 123-5 du code de l'urbanisme précité. (rue du 19 Mars ou chemin du Bois Bosquet).

• Prise en compte du PPI

Les zones d'aléa non construites sont sorties de la zone urbaine.

• Protection du chemin de grande randonnée

Sa protection et sa fonction impliquent un classement en zone naturelle stricte plutôt qu'un classement en zone agricole.

• Zone tampon entre la zone UE et la zone urbaine

Le PADD programme une zone tampon entre la zone industrielle et le bourg. Les espaces boisés sont repris en zone naturelle ne permettant pas de connexion entre l'habitat et l'industrie.

B/ Sur le règlement :

Le règlement connaît des évaluations permettant la mise à jour des dispositions vis à vis des textes et des principes actuelles :

- souplesse en terme de densification (absence de COS),
- prise en compte du stationnement avec une obligation par logement,
- souplesse en terme de largeur de voirie permettant la hiérarchisation des voies,
- article 11 permettant une meilleure intégration des constructions notamment dans la plaine agricole et ouvrant vers des constructions innovantes,
- renforcement de la protection paysagère,
- l'esprit de la règle de l'article 6 n'a pas évolué. Le règlement tente d'améliorer le règlement de certaines situations (prise en compte des constructions à l'angle des voies). La loi SRU a également rendu illégal certaines dispositions : ex : dérogations générales accordées aux articles 6 et 7.

TABEAU DES SURFACES DE ZONES

Surfaces de zones (Ha)			
Zone U	U	51,36	74,47
	UA	3,88	
	UE	16,05	
	UH	3,18	
Zone AU	IAU	1,41	2,34
	2AU	0,93	
Zone A	A	139,71	422,87
	Ap	283,16	
Zone N	N	157,84	163,32
	Nh	5,48	
Total		663	

CALCUL DU POINT ZERO Besoins en logement (voir p.60)

Il s'agit ici de calculer de manière théorique le nombre de logements qui serait à construire à l'horizon des 10 ans du PLU pour que la commune conserve son nombre d'habitants depuis le dernier recensement.

Différents phénomènes peuvent jouer sur ce besoin de construction de logements :

- La réduction de la taille des ménages ou desserrement
- Le renouvellement nécessaire du parc
- La prise en compte de la vacance des logements, voire des résidences secondaires (même si sur le territoire, ce dernier point est marginal).

La méthode ci-après est explicitée avec l'exemple de la commune de La Comté. Si le recensement a été officialisé pour l'année 2006, il a été en réalité fait en 2005 à La Comté.

1. LA REDUCTION DE LA TAILLE DES MENAGES

La taille des ménages sur la commune de La Comté est de 2,6 personnes (source INSEE 2006). Elle est dans la moyenne du territoire du SCOT (2,6) mais reste encore supérieure à la moyenne française (2,3). On peut supposer que la réduction va encore se poursuivre d'ici 2020 (d'après l'INSEE pour la France : 2,18 en 2020).

Nous retiendrons donc ici l'hypothèse de la baisse du nombre de personne par ménage sur la période 2005-2020

Taille des ménages projetée en 2020 : 2,4 (on conserverait à peu près l'écart avec la moyenne nationale)

Avec cette taille des ménages en 2020, calculons le nombre de ménages de la commune de La Comté à nombre d'habitants constant :

Il s'agit ici de calculer de manière théorique le nombre de logements qui serait à construire à l'horizon des 10 ans du PLU pour que la commune conserve son nombre d'habitants depuis le dernier recensement.

Différents phénomènes peuvent jouer sur ce besoin de construction de logements :

- La réduction de la taille des ménages ou desserrement
- Le renouvellement nécessaire du parc
- La prise en compte de la vacance des logements, voire des résidences secondaires (même si sur le territoire, ce dernier point est marginal).

La méthode ci-après est explicitée avec l'exemple de la commune de La Comté.

1. LA REDUCTION DE LA TAILLE DES MENAGES

La taille des ménages sur la commune de La Comté est de 2,6 personnes (source INSEE 2006). Elle est dans la moyenne du territoire du SCOT (2,6) mais reste encore supérieure à la moyenne française (2,3). On peut supposer que la réduction va encore se poursuivre d'ici 2020 (d'après l'INSEE pour la France : 2,18 en 2020).

Nous retiendrons donc ici l'hypothèse de la baisse du nombre de personne par ménage sur la période 2005-2020

Taille des ménages projetée en 2020 : 2,4 (on conserverait à peu près l'écart avec la moyenne nationale)

Avec cette taille des ménages en 2020, calculons le nombre de ménages de la commune de La Comté à nombre d'habitants constant :

Nombre d'habitants en 2020 (identique à 2005)	/	taille des ménages en 2020	=	nombre de résidences principales nécessaires en 2020
817	/	2,4	=	340

Si l'on compare ce nombre de résidences principales en 2015 à celui de 1999, on aura ainsi le nombre de logements nécessaires pour absorber cette réduction de la taille des ménages :

Nombre de résidences principales en 2020	- Nombre de résidences principales en 2005	= nombre de logements nécessaires pour le desserrement des ménages
340	- 320	= 20

2. LE RENOUELEMENT DU PARC

Il s'agit ici de déterminer le nombre de logements qui sont nécessaires pour compenser les phénomènes de démolition, d'abandon...

Calculons le phénomène de renouvellement sur 1999-2005 (INSEE) :

Nombre total de logements en 2005	- nombre total de logements en 1999	= variation du parc de logements entre 1999 et 2005
320	- 292	= 28

Nombre de logements construits entre 1999 et 2005 selon SITADEL	- variation du parc de logements entre 1999 et 2005	= Logements nouvellement construits 1999 et 2005 ayant servi à remplacer des logements démolis, abandonnés...
37	- 28	= 9

9/320/6 (nbre d'années) = 0,47%

Ce qui donne un taux de renouvellement annuel sur 1999-2005 de 0,47%. Pour la période 2005-2020, nous choisissons de reconduire ce taux.

Nous retiendrons donc l'hypothèse d'un taux annuel de renouvellement ur-

Nombre total de logements en 2005	* taux de renouvellement annuel 1999-2005 (reconduit) * 15 ans	= nombre de logements nécessaires pour le renouvellement du parc
320	*0,47%*15 ans	= 22

3. LES RESIDENCES SECONDAIRES (LA PRISE EN COMPTE DE CETTE DONNEE DEPEND DU CONTEXTE ET DE LA TAILLE DE LA COMMUNE)

On applique ici les mêmes principes, à savoir la reconduction de la tendance de 1999-2005 pour la période 2005-2020 en ce qui concerne l'évolution des résidences secondaires :

2. LE RENOUELEMENT DU PARC

Il s'agit ici de déterminer le nombre de logements qui sont nécessaires pour compenser les phénomènes de démolition, d'abandon...

Calculons le phénomène de renouvellement sur 1999-2005 (INSEE) :

Nombre total de résidence en 2005	- nombre total de résidence secondaire en 1999	= variation du parc de logements entre 1999 et 2005
2	7	= -5

$$-5/320/6 = -0,26\%$$

Nombre de logements en 2005	* taux variation des résidences secondaires 1999-2005 reconduit sur 1999-2015 * 16 ans	= besoin en résidences secondaires
320	*(-0,26%) * 16 ans	= - 12

4. LA VACANCE

Reconduction de la tendance

Calculons l'évolution de la vacance sur 1999-2005 (source INSEE) :

Nombre de logements vacants en 2005	- Nombre de logements vacants en 1999	= Evolution de la vacance entre 1999 et 2005
15	- 7	= + 7

Soit un taux de variation annuel de + 0,36%. (= 7/320/6)

Si on applique cette tendance, c'est-à-dire si on suppose qu'on poursuit la hausse de la vacance, on obtient :

Nombre total de logements en 1999	* taux de variation de vacance 1999-2005 * 16 ans (reconduit sur 1999-2015)	= besoin en logements vacants
320	*(0,36%) * 15 ans	= + 17

Entre 1990 et 1999, la vacance avait largement chuté et était est descendue à 2,3% du parc démontrant ainsi une pression plus accrue sur le marché du logement. Aujourd'hui, cette hausse de la vacance reflète un marché plus lâche peut-être dû à la forte hausse des prix immobiliers. La reconduction de cette tendance pour 2020 paraît pertinente : en effet, si la stagnation des prix de l'immobilier pourrait faire diminuer la vacance, le surenchérissement des produits pétroliers pourrait conduire à un retour des populations plus près des villes-centres.

5. SYNTHESE : NOMBRE DE LOGEMENTS A CONSTRUIRE

La réduction de la taille des ménages :	20
Le renouvellement du parc :	22
Les résidences secondaires :	- 12
Besoins en logements vacants :	17
Soit entre 2005 et 2020, un total de logements à construire de :	47
Construction neuve entre 2006 et 2007 (source : SITADEL)	+ 4 logements
Il reste donc à construire entre 2008 et 2020	51 logements
Soit une moyenne de construction annuelle entre 2008 et 2020	4,25 logements/an