



# Révision du Plan Local d'Urbanisme de MAISNIL-LES-RUITZ

R  
A  
P  
P  
O  
R  
T  
D  
E  
P  
R  
E  
S  
E  
N  
T  
A  
T  
I  
O  
N



Révision du PLU prescrite le 15/09/2008

Projet du PLU arrêté le 15/12/2009

PLU approuvé le 30/09/2010



ZI des Prés Loribes  
BP 60200 Flers-en-Escrebieux  
59503 DOUAI Cedex  
Tel : 03.62.07.80.00  
Fax : 03.62.07.80.01

## TABLE DES MATIERES

### **AVANT-PROPOS** **p 5 à 6**

- |   |     |
|---|-----|
| 1. Le Plan Local d'Urbanisme et le rapport de présentation    | p 5 |
| 2. Le bilan du POS et la révision du PLU de Maisnil-les-Ruitz | p 5 |

## PARTIE I : DIAGNOSTIC

### **I. PRESENTATION DE LA COMMUNE** **p 8 à 9**

- |   |     |
|---|-----|
| I.1 Localisation géographique et situation administrative | p 8 |
| I.2 Environnement géographique                            | p 9 |

### **II. ANALYSE DEMOGRAPHIQUE** **p 9 à 13**

- |  |      |
|--|------|
| II.1 Evolution démographique               | p 9  |
| II.2 Origines de l'évolution démographique | p 10 |
| II.3 Structure de la population            | p 11 |
| II.4 Composition des ménages               | p 12 |
| II.5 Prévisions démographiques             | p 13 |

### **III. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE** **p 14 à 16**

- |   |      |
|---|------|
| III.1 Contexte économique environnant     | p 14 |
| III.2 Contexte économique de la commune   | p 14 |
| III.2.1 Evolution de la population active | p 14 |
| III.2.2 Activités en place                | p 15 |
| III.3 Contexte social de la commune       | p 16 |
| III.4 Prévisions économiques              | p 16 |

### **IV. ANALYSE DE L'HABITAT** **p 16 à 20**

- |   |      |
|---|------|
| IV.1 Evolution du parc                                    | p 16 |
| IV.2 Composition du parc                                  | p 17 |
| IV.3 Type d'occupation des logements                      | p 18 |
| IV.4 Qualité des logements                                | p 18 |
| IV.5 Ancienneté du parc et rythme de développement urbain | p 19 |

### **V. ANALYSE DES DEPLACEMENTS** **p 20 à 24**

- |  |      |
|--|------|
| V.1 Déplacements à titre privé                     | p 20 |
| V.1.1 Commune la plus fréquentée                   | p 20 |
| V.1.2 Nombre de voiture par foyer                  | p 20 |
| V.1.3 Modes de déplacements à partir de la commune | p 20 |
| V.2 Déplacements à titre professionnel             | p 21 |
| V.2.1 Analyse des flux                             | p 21 |
| V.2.2 Modes de transport utilisés                  | p 21 |
| V.3 Déplacements intra-communaux                   | p 22 |

**VI. ANALYSE DE L'OFFRE EN EQUIPEMENTS ET SERVICES** **p 24 à 27**

VI.1 Niveau d'équipements	p 24
VI.2 Equipements de superstructure	p 25
VI.3 Equipements d'infrastructure	p 26

**VII. ANALYSE DE LA STRUCTURE COMMUNALE** **p 27 à 29**

VII.1 Formes du tissu urbain	p 27
VII.2 Espaces publics et centralité	p 28

**VIII. ANALYSE DES BESOINS** **p 30 à 37**

VIII.1 Besoins en matière de développement économique	p 30
VIII.2 Besoins en matière d'aménagement de l'espace	p 30
VIII.3 Besoins en matière d'équilibre social de l'habitat	p 32
VIII.4 Besoins en matière de transports	p 36
VIII.5 Besoins en matière d'équipements et de services	p 37

**PARTIE II : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT****I. MILIEU PHYSIQUE** **p 39 à 44**

I.1 Relief	p 39
I.2 Géologie	p 39
I.3 Ressources en eau	p 41
I.4 Qualité de l'air	p 44

**II. RISQUES, ALEAS ET NUISANCES** **p 44 à 47**

II.1 Risques naturels	p 44
II.2 Risques technologiques	p 46
II.3 Sites et sols potentiellement pollués	p 46
II.4 Nuisances	p 47
II.5 Exposition au plomb	p 47

**III. PAYSAGES ET MILIEUX BIOLOGIQUES** **p 48 à 49**

III.1 Paysages	p 48
III.2 Milieux biologiques	p 49

**IV. PATRIMOINE** **p 50 à 52**

IV.1 Typologies urbaines	p 50
IV.2 Patrimoine historique et architectural local	p 52

**V. ANALYSE DES BESOINS EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT** **p 53 à 55**

<b>PARTIE III : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME</b>
---

<b>I. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD</b>	<b>p 57 à 66</b>
--	------------------

I.1 Contraintes et enjeux d'aménagement et de développement	p 57
I.2 Justifications du PADD	p 60
I.2.1 Choix en termes de développement urbain	p 60
I.2.2 Choix en termes de développement économique	p 64
I.2.3 Choix en termes de déplacements et de sécurité	p 64
I.2.4 Choix en termes de protection de l'environnement, de préservation du paysage et de développement des loisirs	p 65

<b>II. CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES MOTIFS DES LIMITATIONS</b>	
---	--

<b>ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL</b>	<b>p 67 à 96</b>
---	------------------

II.1 Justifications des limites de zones	p 67
II.1.1 Zones urbaines	p 67
II.1.2 Zones à urbaniser	p 69
II.1.3 Zone agricole	p 72
II.1.4 Zones naturelles	p 73
II.1.5 Secteurs à risque	p 76
II.1.6 Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts	p 78
II.1.7 Secteurs touchés par un pourcentage du programme de logements affecté à certaines catégories	p 79
II.1.8 Tableau de surfaces des zones	p 80
II.2 Justifications des limites administratives à l'utilisation du sol	p 80
II.2.1 Occupations et utilisations du sol : les articles 1 et 2	p 82
II.2.2 Desserte des terrains par les accès et voiries : l'article 3	p 86
II.2.3 Desserte des terrains par les réseaux et la superficie minimale des terrains : les articles 4 et 5	p 87
II.2.4 Implantations et densités : les articles 6, 7, 8, 9, 10 et 14	p 88
II.2.5 Aspects architecturaux et paysagers : les articles 11 et 13	p 91
II.2.6 Stationnement : l'article 12	p 92
II.3 Justifications des orientations d'aménagement	p 93
II.3.1 Axe nord/sud rue de Ruitz rue d'Houdain	p 93
II.3.2 Site A	p 93
II.3.3 Site B	p 94
II.3.4 Site E	p 94

<b>III. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES PAR LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME</b>	
---	--

	<b>p 97 à 100</b>
--	-------------------

III.1 Sur le zonage	p 97
III.2 Sur le règlement	p 99

#### **IV. JUSTIFICATIONS DE LA PRISE EN COMPTE DES NORMES JURIDIQUES SUPERIEURES AU PLU ET DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX** **p 100 à 108**

IV.1 Prise en compte des normes juridiques supérieures au PLU	p 100
IV.1.1 Principes législatifs d'aménagement et d'urbanisme	p 100
IV.1.2 Servitudes d'utilité publique	p 101
IV.1.3 Informations et obligations diverses	p 101
IV.2 Prise en compte des documents supra-communaux	p 103
IV.2.1 Schéma de cohérence territoriale de l'Artois	p 103
IV.2.2 Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du Bassin Artois-Picardie et schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la Lys	p 105
IV.2.3 Programme Local de l'Habitat d'Artois Comm.	p 107
IV.2.4 Plan de Déplacements Urbains du Syndicat Mixte des Transports de Lens-Liévin / Hénin-Carvin	p 107

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

#### **I. INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE ET COMPENSATIONS** **p 111 à 113**

I.1 Sur le relief	p 111
I.2 Sur la géologie	p 111
I.3 Sur les ressources en eau	p 111
I.4 Sur la qualité de l'air	p 112

#### **II. PRISE EN COMPTE DES RISQUES, ALEAS ET NUISANCES** **p 113 à 115**

II.1 Prise en compte des risques	p 113
II.1.1 Prise en compte des risques naturels	p 113
II.1.2 Prise en compte des risques technologiques	p 114
II.2 Prise en compte des sites et sols pollués	p 114
II.3 Prise en compte des nuisances	p 114
II.4 Prise en compte de l'exposition au plomb	p 115

#### **III. INCIDENCES SUR LE MILIEU BIOLOGIQUE ET LES ESPACES AGRICOLES ET COMPENSATIONS** **p 115 à 116**

#### **IV. INCIDENCE SUR LE PATRIMOINE ET COMPENSATIONS** **p 116 A 117**

IV.1 Sur les typologies urbaines	p 116
IV.2 Sur le patrimoine historique et architectural local	p 117

#### **V. INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET COMPENSATIONS** **p 117 à 118**

## **AVANT-PROPOS**

### **1. Le Plan Local d'Urbanisme et le rapport de présentation**

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains 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 (diagnostic et état initial de l'environnement),
- d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement et les règles retenues,
- d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'exposer le souci de la préservation et de la mise en valeur de cet environnement. [article R.123-2 du code de l'urbanisme]

### **2. Le bilan du POS et la révision du PLU de Maisnil-les-Ruitz**

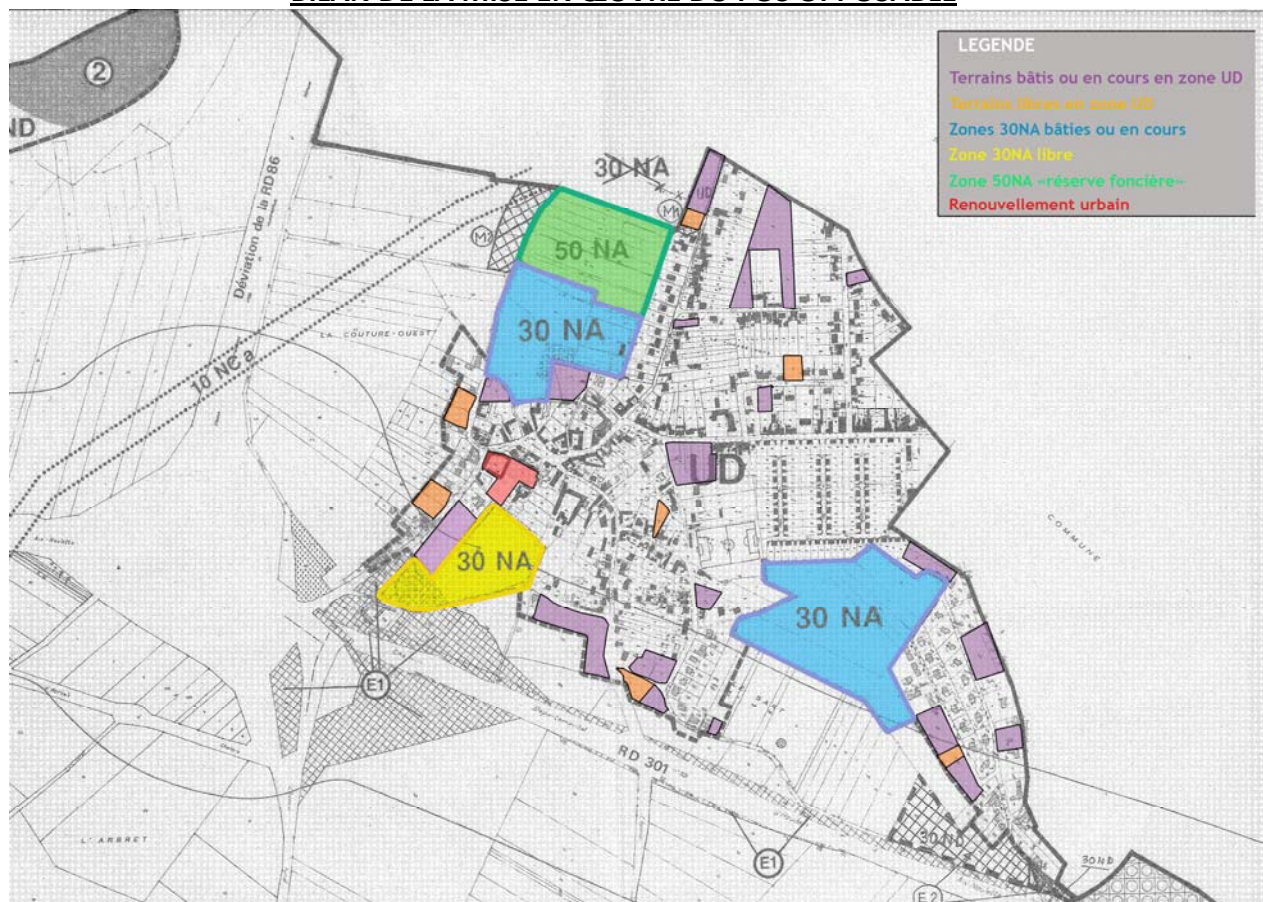
La commune de Maisnil-les-Ruitz dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 29 juin 1994, et ayant fait l'objet d'une modification le 26 juin 2002.

Le POS est organisé autour d'une zone urbaine unique, la zone UD comprenant l'ensemble des parties urbanisées du village à l'intérieur de laquelle il ne subsiste que quelques rares espaces libres (les dents creuses). Le tissu urbain ne comprend ni quartier ancien en déshérence, ni friche ; un bâtiment désaffecté et vétuste – une ancienne ferme, situé au centre du village constitue néanmoins une potentialité de renouvellement urbain.

Le POS comprenait 4 zones mixtes à aménager (zones 30NA et 50NA) : celles au nord (entre la rue de Ruitz et la rue des Meunières, la résidence du Bois – SIA bailleur) et au sud de la cité minière (lotissement rue des Hêtres et le Clos du Sart, et logements locatifs – LTO bailleur) ont été complètement aménagées par des habitations. La zone 30NA au sud-ouest du village n'a pas été consommée ; depuis l'aménagement de l'échangeur et de la mise à 2x2 voies de la RD301, cette zone 30NA est traversée par la RD72 rejoignant l'échangeur et faisant office d'entrée de commune depuis la rocade. La partie de la zone 30NA touchée par l'emplacement réservé E1 est encore propriété du Conseil Général du Pas-de-Calais, le reste de la zone est occupé par une activité agricole (un hangar a été construit). La réserve foncière, la zone 50NA, n'a pas été ouverte à l'urbanisation. L'opportunité de reconduire au PLU les zones NA non

consommées a été étudiée en fonction de leur localisation par rapport au tissu urbain actuel au regard des nouveaux objectifs législatifs (cf. Partie III.I. Choix retenus pour établir le PADD).

### **BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DU POS OPPOSABLE**



Par délibération du 9 septembre 2008, le conseil municipal de la commune a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme.

Cette délibération a défini les modalités de concertation avec la population, les associations locales et toutes personnes concernées, dont les représentants de la profession agricole.

La phase d'études s'est déroulée en concertation avec :

- les personnes publiques ;
- les agriculteurs de la commune et ceux concernés par le projet de PLU, avec un représentant de la Chambre d'Agriculture du Pas-de-Calais ;
- la population (mise à disposition de documents en mairie, registre, insertions dans le bulletin, panneaux d'exposition, réunion publique).

**PARTIE I :**  
**DIAGNOSTIC**

Cette partie vise à présenter les analyses des données et informations de base de la commune de Maisnil-les-Ruitz. Leur synthèse est destinée à révéler les éventuels dysfonctionnements de la vie communale, à faire émerger les besoins communaux et à définir les grands enjeux des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

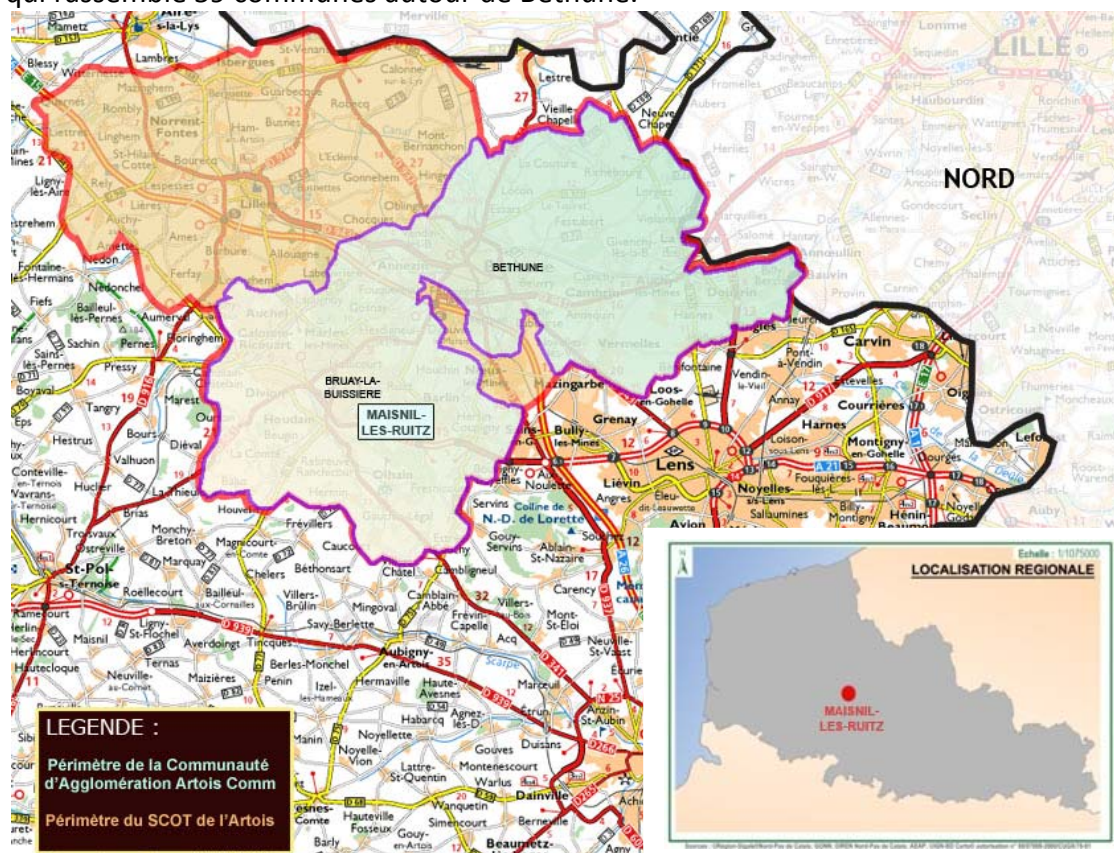
## I. PRESENTATION DE LA COMMUNE

### I.1 Localisation géographique et situation administrative

Appartenant au département du Pas-de-Calais, la commune de Maisnil-les-Ruitz se situe au centre de la région, à l'intérieur d'un triangle formé par les villes de Béthune, Bruay-la-Buissière et Lens.

La commune se localise à 6 kilomètres au sud-est de Bruay-la-Buissière, et à 12 kilomètres au sud-ouest de Béthune.

Maisnil-les-Ruitz est rattachée administrativement à l'arrondissement de Béthune et fait partie du canton d'Houdain. Elle adhère à la Communauté d'Agglomération de l'Artois -Artois Comm.- qui rassemble 59 communes autour de Béthune.



La commune dispose d'un territoire d'une superficie 556 hectares, soit 5,56 km<sup>2</sup>, dont 172 hectares de bois et forêts, pour une population totale de 1404 habitants en 2006. La densité y est de 252,5 habitants par km<sup>2</sup>, la densité moyenne au sein du territoire d'Artois Comm étant de 534,9 habitants au km<sup>2</sup>.

### I.2 Environnement géographique

Maisnil-les-Ruitz se situe dans la 1<sup>ère</sup> périphérie de Bruay-la-Buissière, à l'interface d'une zone de transition entre le Bassin Minier et les collines de l'Artois.

La commune se localise à proximité de grandes infrastructures routières de la région comme les autoroutes A21 et A26 à l'est ; elle est directement traversée par la RD301 "la rocade minière" d'est en ouest et par la RD72 du Nord au Sud.

La desserte de la commune s'effectue principalement par la RD301 qui relie Maisnil-les-Ruitz à Calonne-Ricouart ou Liévin, sur laquelle vient se greffer la RD72 permettant de rejoindre Houchin et Rebreuve-Ranchicourt, puis la RD179 assurant la liaison vers Barlin.

Les communes limitrophes sont : Barlin, Fresnicourt-le-Dolmen, Rebreuve-Ranchicourt, Houdain et Ruitz.

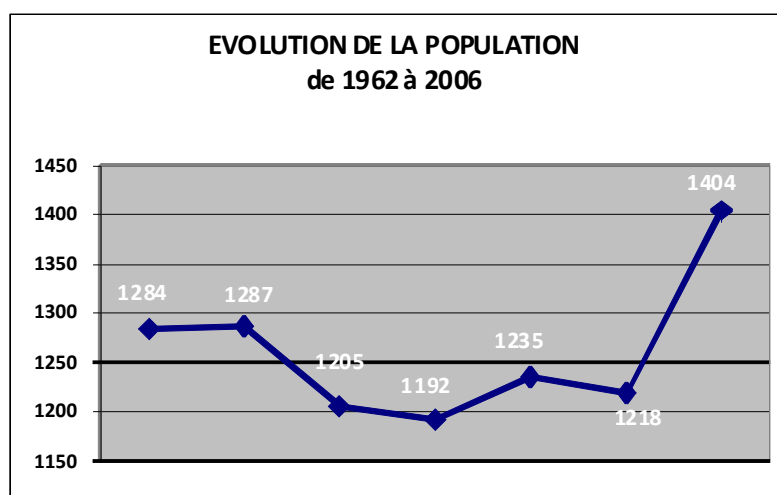
## II. ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

### II.1 Evolution démographique

*Définition* : La population sans doubles comptes correspond à la population totale de Maisnil-les-Ruitz à laquelle ont été retirés les doubles comptes, c'est-à-dire les personnes qui sont recensées dans une autre commune (exemples : les militaires ou les étudiants vivant sur le territoire communal mais ayant leur résidence personnelle ailleurs).

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
<b>PSDC</b>	1287	1205	1192	1235	1218	1404
		-82	-13	+43	-17	+186

Source : Recensements de la population (dénombrements) - Copyright INSEE



Depuis les quarante dernières années, l'évolution de la population a subi une alternance démographique négative et positive, en maintenant une tendance générale à une relative stabilité autour de 1200 habitants. La commune a connu une augmentation récente de son niveau de population : entre 1999 et 2006, la population a augmenté de plus de 15%, soit un apport de 186 habitants supplémentaires.

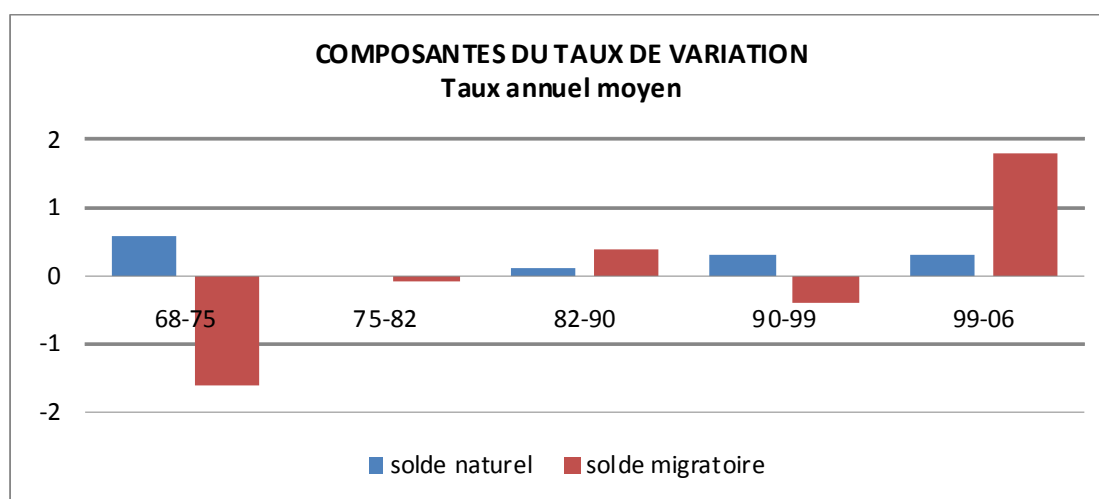
En 2007, la population de Maisnil-les-Ruitz avoisine les 1430 habitants.

## II.2 Origines de l'évolution démographique

*Information* : 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).

NAISSANCES, DECES, TAUX					
	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
<b>Solde naturel - taux annuel (%)</b>	+ 0,6	0	+ 0,1	+ 0,3	+ 0,3
<b>Solde migratoire - taux annuel (%)</b>	- 1,6	- 0,1	+ 0,4	- 0,4	+ 1,8
<b>Taux de variation annuel total (%)</b>	- 0,9	- 0,2	+ 0,4	- 0,2	+ 2

Sources: Recensements de la population (dénombrements), Etat civil- Copyright INSEE



Lorsque le solde naturel est positif, cela signifie que le nombre des naissances permet de contrebalancer le nombre des décès, ce qui révèle une capacité de la population à se renouveler naturellement. Sur Maisnil-les-Ruitz, le solde naturel a connu une diminution jusqu'à être nul entre 1975 et 1982. Depuis, on assiste à une augmentation faible, 0,1% sur la période 1982-1990, 0,3% de 1990 jusqu'en 2006.

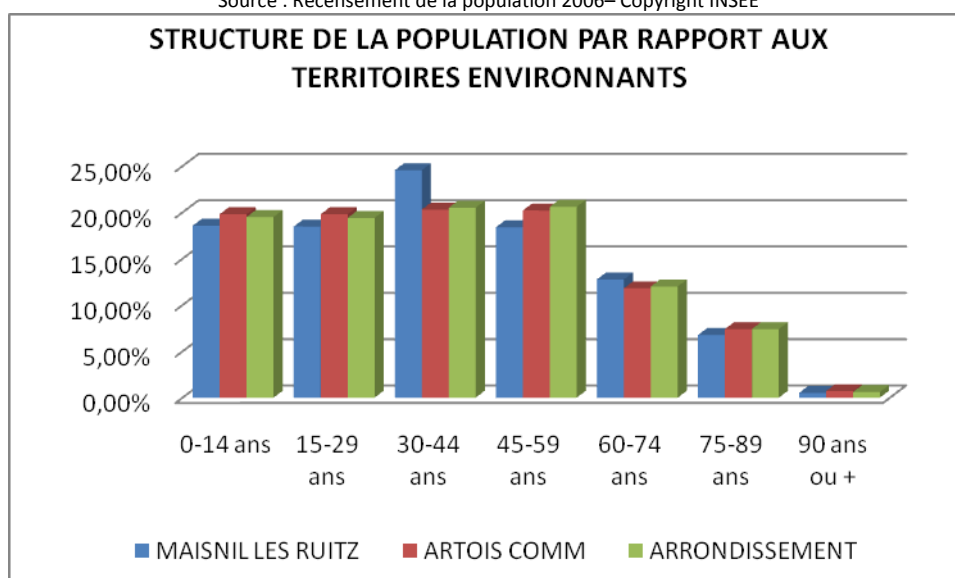
Le solde migratoire quant à lui était fortement négatif jusqu'en 1975, principalement en raison de la fermeture des puits de mine ayant entraîné des flux migratoires. Il n'est devenu positif que durant la période 1982-1990, mais il était égal à 0,4%, ce qui restait relativement faible. De 1990 à 1999, les départs du territoire communal redeviennent plus importants que les arrivées, générant un solde migratoire négatif (-0,4%) et entraînant une baisse de la population.

Avec une augmentation de plus de 15% de la population entre 1999 et 2006, la tendance s'inverse. Cette hausse est due au cumul de l'arrivée de nouveaux migrants et d'un renouvellement naturel sur la commune. Cette tendance est le signe que le territoire communal connaît une attractivité générant un dynamisme de la construction.

### II.3 Structure de la population

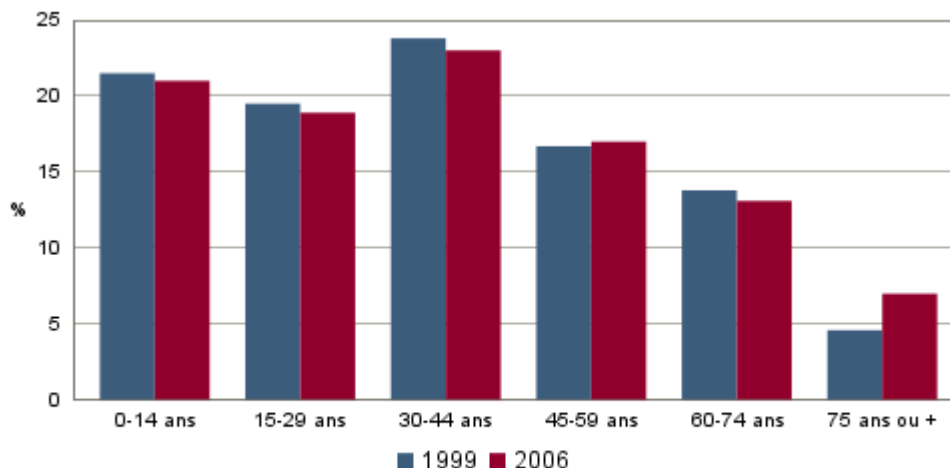
POPULATION PAR AGE ET PAR SEXE EN 2006					
	MAISNIL-LES-RUITZ	ARTOIS COMM	Arrondissement BETHUNE	REGION Nord Pas-de-Calais	FRANCE
<b>TOTAL</b>	<b>1404</b>				
0-14 ans	18,56 %	19,8 %	19,5 %	20,2 %	18,6 %
15-29 ans	18,47 %	19,8 %	19,4 %	21,1 %	19,1 %
30-44 ans	24,55 %	20,3 %	20,5 %	20,5 %	21 %
45-59 ans	18,39 %	20,2 %	20,6 %	19,8 %	20,2 %
60-74 ans	12,76 %	11,8 %	12 %	11,4 %	12,9 %
75-89 ans	6,76 %	7,4 %	7,4 %	6,5 %	7,5 %
90 ans ou +	0,51 %	0,7 %	0,6 %	0,5 %	0,7 %
<b>HOMMES</b>	<b>48,5 % = 585</b>	<b>47,8 %</b>	<b>48 %</b>	<b>48,2 %</b>	<b>48,4 %</b>
0-14 ans	21,4 %	20,9 %	20,7 %	21,5 %	19,6 %
15-29 ans	21 %	21 %	20,5 %	21,9 %	19,8 %
30-44 ans	24 %	21,2 %	21,3 %	21,1 %	21,5 %
45-59 ans	18,1 %	20,9 %	21,3 %	20,1 %	20,5 %
60-74 ans	11,6 %	10,8 %	11 %	10,5 %	12,4 %
75-89 ans	3,7 %	5 %	5 %	4,7 %	5,8 %
90 ans ou +	0,3 %	0,2 %	0,2 %	0,2 %	0,4 %
<b>FEMMES</b>	<b>51,5 % = 724</b>	<b>52,2 %</b>	<b>52 %</b>	<b>51,8 %</b>	<b>51,6 %</b>
0-14 ans	20,7 %	18,6 %	18,4 %	18,9 %	17,5 %
15-29 ans	17 %	18,6 %	18,3 %	20,2 %	18,4 %
30-44 ans	22,2 %	19,4 %	19,6 %	20 %	20,6 %
45-59 ans	15,9 %	19,6 %	20 %	19,6 %	20 %
60-74 ans	14,5 %	12,9 %	13 %	12,2 %	13,4 %
75-89 ans	8,3 %	9,8 %	9,7 %	8,3 %	9 %
90 ans ou +	1,5 %	1 %	1 %	0,8 %	1,1 %

Source : Recensement de la population 2006- Copyright INSEE



La structure de la population de Maisnil-les-Ruitz est sensiblement identique aux territoires environnants – Artois Comm et Arrondissement de Béthune. On distingue cependant une sur-représentation des personnes de 30-44 ans, ainsi qu'une légère sous-représentation des 45-59 ans et des 75-89 ans.

#### EVOLUTION DE LA POPULATION PAR TRANCHES D'AGE SUR MAISNIL LES RUITZ



Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

L'évolution de la population communale par tranches d'âge n'est pas significative, seule l'augmentation des plus de 75 ans peut être relevée.

Cette structure démographique ne révèle pas de déséquilibre de la population au niveau de ses tranches d'âge ; elle démontre que la commune offre sur son territoire des produits-logements permettant de répondre aux différents besoins de la population.

#### **II.4 Composition des ménages**

Depuis 1982, le nombre des ménages sur la commune a augmenté de 38%. En 1982, Maisnil comprenait 365 ménages ; en 2006, elle en comptait 503.

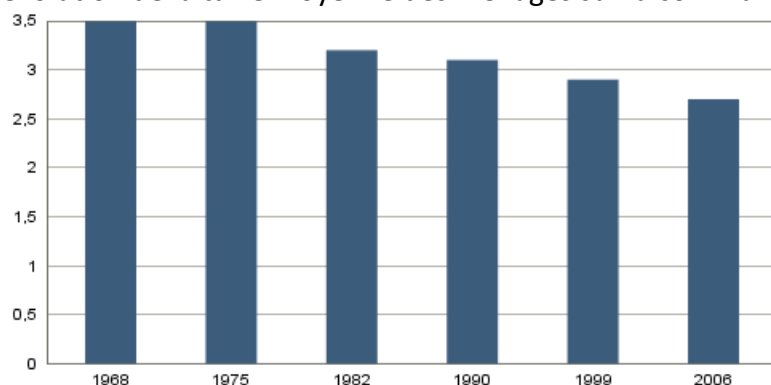
Cette progression s'est effectuée inégalement dans le temps, en fonction du dynamisme démographique et du rythme de développement qu'a connus la commune.

Jusqu'en 1999, des décalages plus ou moins importants entre l'évolution de la population et celle des ménages peuvent être relevés. Ces décalages mettent en évidence le desserrement de la population [diminution du nombre moyen de personnes par ménages liée aux modes de vie (divorces, vieillissement de la population, décohabitation des ménages, ...)], ainsi que le fait que la construction de logements n'est pas forcément suivie par une hausse de la population.

Un rééquilibrage peut être relevé sur la période 1999-2006, ce qui est signe notamment d'une meilleure adaptation des logements aux besoins des ménages.

	Population	Ménages
1982-1990	+3,6%	+7,6%
1990-1999	-1,6%	+7,3%
1999-2006	+15%	+19,2%

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



Phénomène national, alors que le nombre des ménages augmente, la taille moyenne de ces ménages diminue. En 2006, sur Maisnil-les-Ruitz, la taille des ménages de 2,7 est supérieure à celle des territoires environnants (2,5 sur Artois Comm et sur l'arrondissement).

Nombre moyen d'occupants par résidence principale

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

## **II.5 Prévisions démographiques**

Le diagnostic a permis de relever que Maisnil-les-Ruitz est une commune à un niveau de population relativement stable autour de 1200 habitants, connaissant depuis 2000 une phase de croissance démographique (+17,5% de 1999-2007). Maisnil compte 1430 habitants en 2007. Cette tendance est le résultat du cumul des arrivées de population et du renouvellement naturel, liés à l'attractivité du territoire et à la bonne adaptation des logements aux besoins des ménages (diversification en terme de taille, de statut d'occupation, ...).

Ainsi, pour les 10 à 15 prochaines années, les prévisions démographiques tendent vers un maintien du niveau de population actuel autour de 1400 habitants. Il est en effet peu probable que la commune connaisse une hausse de population identique à celle qu'elle vient de connaître ; un maintien du niveau actuel sans retomber à 1200 habitants apparaît être l'hypothèse la plus envisageable. Cette évolution de la démographie communale est également fortement liée aux types de logements qui seront réalisés dans les 10 à 15 ans à venir et à leurs localisations.

### III. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

#### III.1 Contexte économique environnant

<b>POPULATION ACTIVE TOTALE EN 2006</b>			
<b>MAISNIL-LES-RUITZ</b>			
	<b>Hommes</b>	<b>Femmes</b>	<b>Total</b>
<b>Actifs occupés</b>	88,6 %	86,8 %	87,8 %
<b>Chômeurs</b>	11,5 %	12,9 %	12,2 %
<b>ARTOIS COMM</b>			
<b>Actifs occupés</b>	86,7 %	81,7 %	84,5 %
<b>Chômeurs</b>	13,3 %	18,2 %	15,5 %
<b>ARRONDISSEMENT Béthune</b>			
<b>Actifs occupés</b>	87,7 %	83 %	85,7 %
<b>Chômeurs</b>	12,3 %	17 %	14,3 %
<b>ZONE D'EMPLOI Béthune-Bruay</b>			
<b>Actifs occupés</b>	87,7 %	82,9 %	85,6 %
<b>Chômeurs</b>	12,3 %	17,1 %	14,4 %
<b>REGION Nord Pas-de-Calais</b>			
<b>Actifs occupés</b>	86,4 %	83,7 %	85,2 %
<b>Chômeurs</b>	13,6 %	16,3 %	14,8 %
<b>FRANCE</b>			
<b>Actifs occupés</b>	89,8 %	86,9 %	88,4 %
<b>Chômeurs</b>	10,2 %	13,1 %	11,6 %

Source : Recensement de la population 2006 – Copyright INSEE

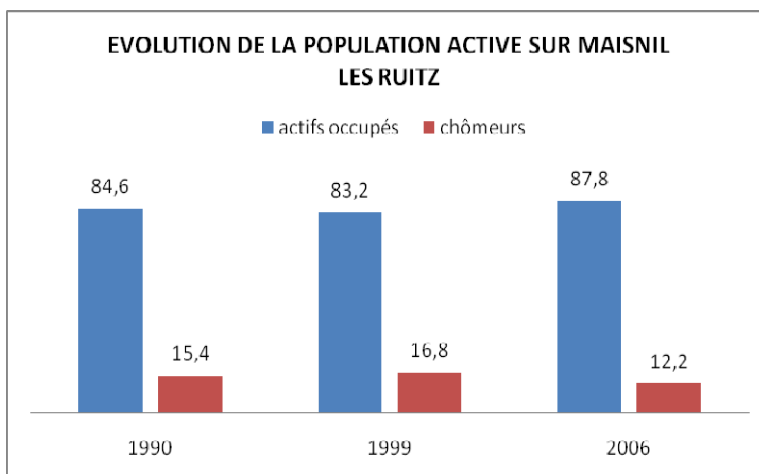
En 2006, le nombre d'actifs occupés sur Maisnil-les-Ruitz est supérieur aux taux d'activité du territoire de la Communauté d'agglomération de l'Artois, de l'arrondissement, de la zone d'emploi à laquelle la commune est rattachée et à la région ; le nombre d'actifs ayant un emploi sur la commune approche le taux national.

Corrélativement, le taux de chômage reste plus faible sur la commune comparativement aux échelles territoriales supérieures.

#### III.2 Contexte économique de la commune

##### III.2.1 Evolution de la population active

*Définition* : 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.



De 1990 à 2006, le contexte économique favorable est stable : le taux d'actifs occupés a légèrement diminué entre 1990 et 1999, puis pour atteindre 87,8% en 2006.

En 2006, parmi les 1404 habitants de la commune, 611 sont actifs, soit une population active représentant 43,5% de la population totale. Sur les 611 actifs, 537 personnes ont un emploi et 74 sont au chômage.

### III.2.2 Activités en place

Les emplois sur la commune permettent de satisfaire aux premiers besoins de la population.

Ils recouvrent plusieurs domaines d'activité :

- l'activité agricole avec 3 sièges d'exploitation. Aucune installation n'est classée au titre de la protection de l'environnement.

#### Exploitations agricoles

	Nombre d'exploitations		SAU (1) moyenne (ha)	
	2000	1988	2000	1988
Toutes exploitations (2)	5	8	44	30
dont exploitations professionnelles	c	c	c	c

(1) : Superficie agricole utilisée

(2) : y compris les exploitations sans SAU

Source : AGRESTE, recensements agricoles, 1988 et 2000

- l'artisanat : maçon, plombier
- le commerce : épicerie, boulangerie, boucherie
- les services : café, débit de boissons, bureau de tabac, coiffeur
- les professions médicales

#### Nombre d'entreprises par secteur d'activité au 1er janvier 2007

	Nombre	Evol. (%) 2000 - 2007
Ensemble	16	6,7
Industrie	3	50,0
Construction	1	-50,0
Commerce	3	0,0
Services	9	12,5

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, REE (Sirène).

### III.3 Contexte social de la commune

POTENTIEL FISCAL DES HABITANTS DE MAISNIL-LES-RUITZ					
	Nombre de foyers fiscaux	Revenus imposables de l'ensemble des foyers fiscaux	Nombre de foyers fiscaux imposés	Revenus imposables des foyers fiscaux imposés	Traitements et salaires : nombre
<b>2001</b>	625	7 927 586	234	4 907 266	404
<b>2007</b>	729	12 851 481	324	8 533 422	492

Source : IRCOM 2001 et 2006

En 2001, sur les 625 foyers fiscaux de la commune, 234 sont soumis à l'imposition sur le revenu, soit une proportion équivalant à 37,4%. Le niveau de fiscalité de la commune se situe largement au-dessous de la moyenne départementale, la part de foyers fiscaux imposés étant à cette échelle de 41,4%.

En 2007, avec 104 foyers fiscaux supplémentaires, le niveau de fiscalité de la commune (44,4%) devient quasi-identique à la moyenne du Pas-de-Calais (44%).

### III.4 Prévisions économiques

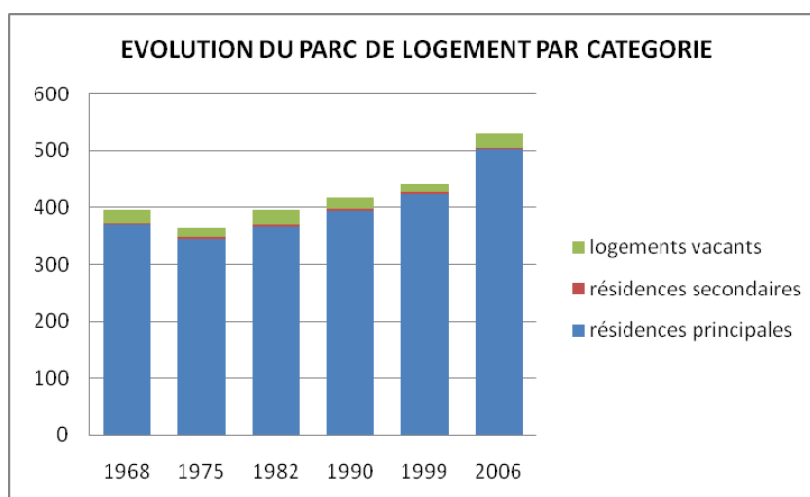
Pour les 10 à 15 ans à venir, les perspectives en matière économique sur le territoire de Maisnil-les-Ruitz se basent sur :

- un développement des activités économiques de toute nature liées aux services de proximité (services aux entreprises et aux particuliers)
- une stabilisation ou une diminution des sièges d'exploitation agricole.

Au niveau du contexte économique de la population, il est prévisible que le phénomène de résidentialisation se poursuive, pérennisant un taux de population active occupée élevée et un taux de chômage relativement faible.

## IV. ANALYSE DE L'HABITAT

### IV.1 Evolution du parc



L'évolution du nombre de logements depuis 1975 sur la commune révèle une corrélation forte avec l'évolution démographique, et notamment depuis 1999, une hausse de plus de 20% de l'ensemble des logements. L'évolution se distingue par une augmentation importante des résidences principales due à la construction de logements en lotissement.

#### **IV.2 Composition du parc**

<b>PARC DE LOGEMENTS EN 2006</b>					
	<b>MAISNIL-LES-RUITZ</b>	<b>ARTOIS COMM</b>	<b>ARRONDISSEMENT Béthune</b>	<b>REGION</b>	<b>FRANCE</b>
<b>Nombre de logements</b>	<b>530</b>				
<b>Résidences principales</b>	95 %	94,1 %	94 %	91,5 %	83,9 %
<b>Résidences secondaires</b>	0,2 %	0,4 %	0,5 %	3,3 %	9,7 %
<b>Logements vacants</b>	4,8 %	5,5 %	5,5 %	5,1 %	6,4 %

Source : Recensement de la population 2006 – Copyright INSEE

<b>TYPE DE LOGEMENTS</b>			
	<b>MAISNIL-LES-RUITZ</b>	<b>ARTOIS COMM</b>	<b>Arrondissement</b>
<b>Maison</b>	97,2 %	85,9 %	87,4 %
<b>Appartement</b>	2,8 %	13,2 %	11,6 %

Source : Recensement de la population 2006 – Copyright INSEE

En 2006, la commune de Maisnil-les-Ruitz comprend 530 logements composés de 503 résidences principales représentées quasi-exclusivement par des maisons individuelles – habitat traditionnel, corps de ferme ou pavillons.

Cette proportion de résidences principales était très légèrement supérieure à celles enregistrées au sein du territoire intercommunal et de l'arrondissement, en raison du taux de vacance qui est plus faible sur la commune.

De 1999 à 2007, les résidences principales ont quelque peu évolué sur Maisnil-les-Ruitz, vers une diversification du parc. En effet, en 1999, la part des maisons représentait 98,2% et celle des appartements 0,5%. En 2006, les maisons représentent 97,2% et les appartements 2,8%.

La structure des résidences principales révèle donc une représentation majoritaire de logements individuels, ainsi qu'un peu de collectifs. Elle est caractéristique du milieu rural ; tous les logements sont construits sur de faible hauteur et sont signes d'une urbanisation aérée.

En revanche, le taux de vacance est en augmentation entre 1999 et 2006 ; il était estimé à 2,9% du parc de logements de la commune en 1999, soit 13 habitations. Ce taux touche en 2006, 26 logements. Il peut être lié à la vétusté ou à des logements vides. Ce taux est, dans tous les cas, insuffisant pour assurer la rotation de la population dans le parc et une certaine fluidité du marché.

### IV.3 Type d'occupation des logements

*Définition* : Le type d'occupation des résidences principales divise la population en trois catégories :

- Les propriétaires
- Les locataires
- Les personnes logées gratuitement

RESIDENCES PRINCIPALES SELON LE STATUT D'OCCUPATION 2006					
	MAISNIL-LES-RUITZ	ARTOIS COMM	Arrondissement	Région	France
<b>Propriétaire</b>	62 %	54,1 %	59 %	56,3 %	57,2 %
<b>Locataire, sous-locataire</b>	36,8 %	40,7 %	36,6 %	40,9 %	39,8 %
<b>Logé gratuitement</b>	1,2 %	5,2 %	4,4 %	2,8 %	3 %

Source : Recensement de la population 2006 – Copyright INSEE

Le parc des résidences principales est majoritairement occupé par des propriétaires (62%). Cette proportion est légèrement plus élevée qu'aux échelles territoriales supérieures ; celle des locataires (36,8%) est en revanche parfois sous-représentée (par rapport à Artois Comm) ou identique à la moyenne de l'arrondissement. L'offre de logements locatifs correspond pour 10% au parc HLM ; il existe 50 logements locatifs sociaux sur la commune (bailleurs : le logement rural, l'OPAC et SIA).

L'évolution des statuts d'occupation entre 1999 et 2006 est marquée par une nette croissance des locataires (+11,4%).

### IV.4 Qualité des logements

**LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces**

	2006	%	1999	%
<b>Ensemble</b>	<b>503</b>	<b>100,0</b>	<b>422</b>	<b>100,0</b>
1 pièce	1	0,2	0	0,0
2 pièces	11	2,2	12	2,8
3 pièces	43	8,6	44	10,4
4 pièces	184	36,6	178	42,2
5 pièces ou plus	264	52,4	188	44,5

Sources : Insee. RP1999 et RP2006 exploitations principales.

**LOG T4 - Nombre moyen de pièces des résidences principales**

	2006	1999
Nombre moyen de pièces par résidence principale	4,8	4,6
- maison	4,8	4,6
- appartement	3,0	2,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Les résidences principales de Maisnil-les-Ruitz sont pour plus de la moitié constituées de 5 pièces ou plus (52,4%). En 2006, la commune comprend sur son territoire des logements de 1 à 5 pièces et plus. Le nombre moyen de pièces par résidence principale est de 4,8 pour une maison et 3 pour un appartement ; la réalisation de quelques collectifs permet ainsi d'offrir des plus petits logements.

**LOG T8M - Confort des résidences principales**

	2006	%	1999	%
Ensemble	503	100,0	422	100,0
Salle de bain avec baignoire ou douche	491	97,7	387	91,7
Chauffage central collectif	2	0,4	5	1,2
Chauffage central individuel	396	78,9	292	69,2
Chauffage individuel "tout électrique"	61	12,1	52	12,3

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Le taux des logements ne disposant pas du "tout-confort" est plus faible comparativement aux échelons territoriaux supérieurs. En effet, 2,3% n'ont ni baignoire ni douche contre 3,7% au niveau de la Communauté d'agglomération ; 12,1% n'ont pas le chauffage central contre 15,1% pour Artois Comm.

**IV.5 Ancienneté du parc et rythme de développement urbain**

ANCIENNETE DU PARC						
	MAISNIL-LES-RUITZ		ARTOIS COMM	Arrondissement	Région	France
	nombre	%				
<b>Avant 1949</b>	176	39,1 %	42,3 %	41,2 %	38,3 %	30,6 %
<b>De 1949 à 1974</b>	113	25,1 %	24,3 %	24,4 %	30 %	30,3 %
<b>De 1975 à 1989</b>	86	19 %	22,7 %	23,4 %	21,4 %	23,6 %
<b>De 1990 à 2003</b>	76	16,8 %	10,6 %	11 %	10,4 %	15,5 %

Source : Recensement de la population 2006 – Copyright INSEE

Comme aux autres échelons territoriaux, le parc de logements sur Maisnil-les-Ruitz comprend environ 40% de logements anciens datant d'avant 1949. Depuis 1990, la commune connaît un dynamisme de la construction que n'ont pas connu de manière si importante les autres territoires.

**Statistiques communales sur la construction neuve**  
**Déclarations de commencement des travaux sur les communes de :**  
 MAISNIL LES RUITZ

année	Nombre de logements commencés				
	individuels purs	individuels groupés	collectifs	en résidence	total
1990	2	0	0	0	2
1991	2	0	0	0	2
1992	1	61	0	0	62
1993	1	0	0	0	1
1994	2	2	0	0	4
1995	4	0	0	0	4
1996	4	0	0	0	4
1997	3	0	0	0	3
1998	2	0	0	0	2
1999	5	0	0	0	5
2000	5	16	0	0	21
2001	2	0	0	0	2
2002	1	34	0	0	35
2003	7	0	0	0	7
2004	6	0	0	0	6
2005	12	0	0	0	12
2006	11	2	0	0	13
2007	8	12	0	0	20

Source : SITADEL

De 1990 à 2007, 205 logements ont été construits sur la commune, soit un rythme moyen de 11 à 12 nouveaux logements par an sur la période.

## V. ANALYSE DES DEPLACEMENTS

### V.1 Déplacements à titre privé

#### V.1.1 Commune la plus fréquentée

La commune la plus fréquentée est Béthune. Cette ville se situe à une dizaine de kilomètres de Maisnil-les-Ruitz.

*(Cette analyse ne concerne que les déplacements effectués par les habitants pour profiter des services, équipements ou loisirs qu'ils ne trouvent pas sur leur commune. Les déplacements à titre professionnel ne sont pas pris en compte comme motif de fréquentation : INSEE).*

#### V.1.2 Nombre de voiture par foyer

LOG T9M - Équipement automobile des ménages				
	2006	%	1999	%
Ensemble	503	100,0	422	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	420	83,6	316	74,9
Au moins une voiture	436	86,7	337	79,9
- 1 voiture	225	44,8	208	49,3
- 2 voitures ou plus	210	41,9	129	30,6

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

En 2006, environ presque 87% des ménages vivant en résidences principales possèdent au moins une voiture. Cette forte proportion annonce l'utilisation massive de ce mode de transport lors des déplacements.

#### V.1.3 Modes de déplacements à partir de la commune

La commune de Maisnil-les-Ruitz est desservie de manière régulière et quotidienne par un réseau de bus : Tadao.

Trois lignes interurbaines desservent régulièrement Maisnil-les-Ruitz :

- ligne 40 : de Lens à Auchel
- ligne 65 : de Noeux-les-Mines à Ruitz
- ligne 67 : de Béthune à Barlin

La ligne 66 de Beuvry à Fresnicourt desservant la Base d'Olhain ne fonctionne que durant l'été.



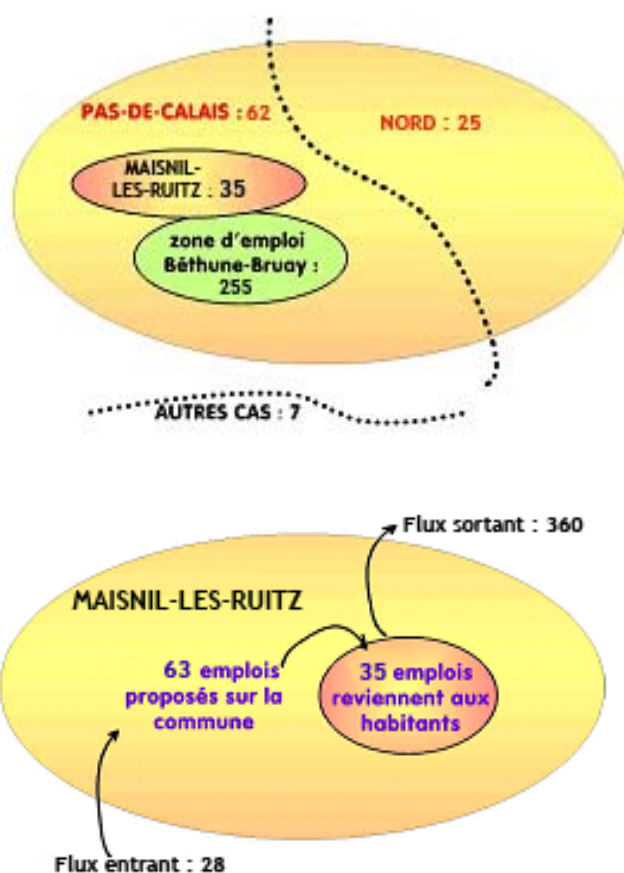
5 arrêts sont localisés sur la commune : 3 dans le bourg et 2 au parc d'Olhain.

Les transports collectifs desservent le territoire communal sur la base de la rue d'Houdain (RD179).

La commune ne dispose pas de gare de chemin de fer. Les infrastructures les plus proches sont les gares ou les points d'arrêts de Béthune ou Noeux-les-Mines desservies par le réseau TER Nord Pas-de-Calais, et notamment par la ligne 15 en direction de Lille ou du littoral (Saint-Pol sur Ternoise, Etaples et Boulogne), la ligne 7 vers Lens puis Arras ou Hazebrouck et Calais, et la ligne 6 assurant la liaison vers Dunkerque.

## V.2 Déplacements à titre professionnel

### V.2.1 Analyse des flux



En 1999, 395 habitants de Maisnil-les-Ruitz ont un emploi dont 35 travaillent dans la commune et 360 en dehors, c'est-à-dire que 91% de la population active occupe un emploi en dehors de Maisnil-les-Ruitz.

Environ 60 personnes extérieures à la commune viennent travailler sur Maisnil-les-Ruitz.

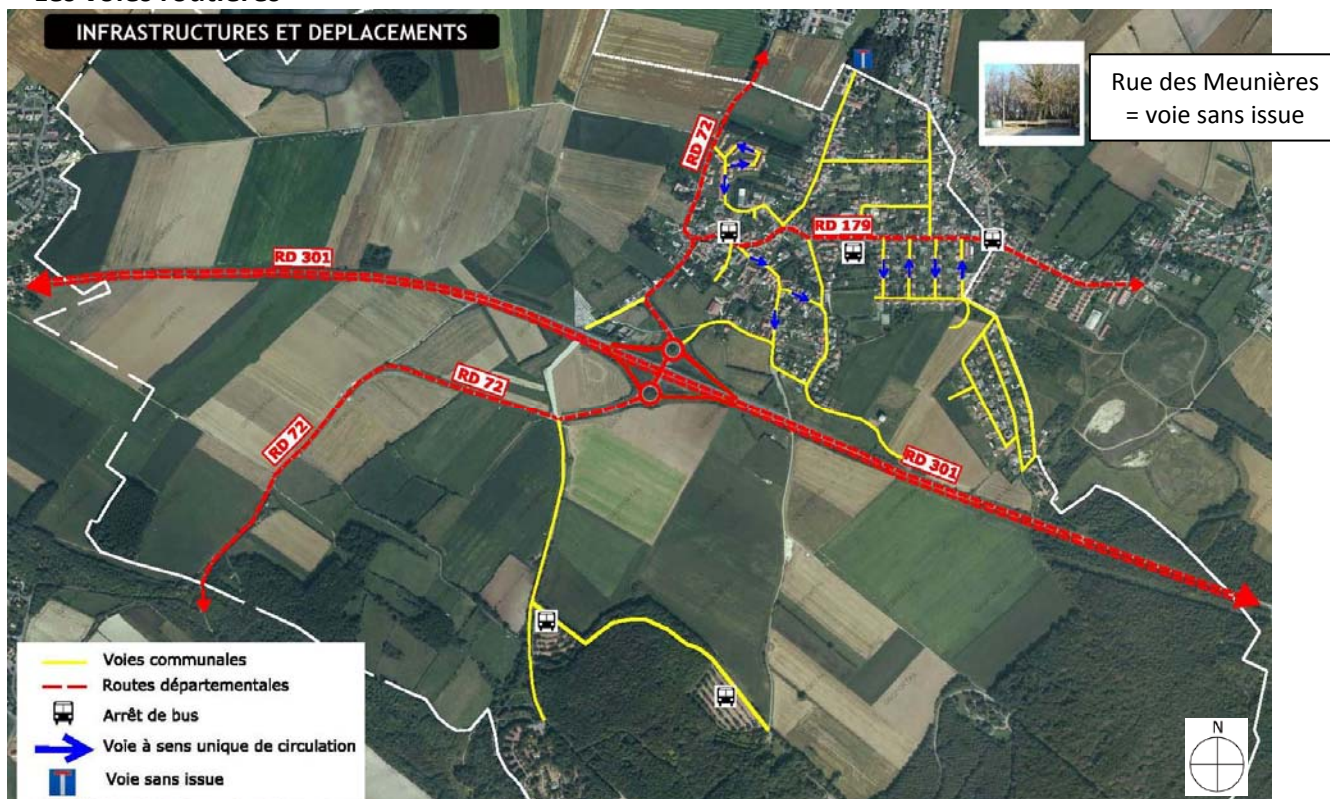
Parmi les personnes de Maisnil-les-Ruitz travaillant à l'extérieur, 71% se déplacent dans la zone d'emploi ; ces mobilités révèlent en particulier l'attractivité des agglomérations Béthune-Bruay.

### V.2.2 Modes de transport utilisés

Les possibilités de transport laissent prédominer l'usage de la voiture particulière lors du trajet domicile/travail. En effet, en 1999, la voiture représentait 82% des modes de transport utilisés par les personnes travaillant à l'extérieur de la commune; les transports en commun étaient peu fréquentés dans le cadre d'un déplacement professionnel (2%). Ces proportions ont probablement évolué en faveur de l'utilisation de la voiture, au vu de l'importante part des ménages équipés.

### V.3 Déplacements intra-communaux

#### • Les voies routières



La commune est concernée par plusieurs infrastructures routières. 3 routes départementales desservent la commune :

- la RD301 qui coupe le territoire d'est en ouest au centre de ses limites communales. Cette infrastructure de transit mise à 2 fois 2 voies assure la liaison vers Calonne-Ricouart et Aix-Noulette, et permet de rejoindre, à l'est, l'autoroute A26 et l'autoroute A21.
- la RD72 qui traverse la commune en direction nord/sud. Elle permet la liaison au nord vers Ruitz, puis au sud, vers Rebreuve-Ranchicourt.
- la RD179 qui permet de rejoindre Barlin à l'est, est une voie parallèle à la RD301 qui vient s'adosser sur la RD72.

Cette rocade minière est concernée par 2 projets importants du Conseil Général du Pas-de-Calais touchant le territoire de Maisnil : le projet de déviation de la commune d'Houdain et le projet de prolongement de la RD86 et de sa liaison avec la RD301 – projet de déviation de la RD941 (ex-RN41) ; cette déviation de la RD86 en projet permettra un accès plus facile du sud de Bruay vers la zone industrielle de Ruitz.

Les voies communales assurent, pour la plupart, leur fonction de liaison ; toutefois, certaines voies finissent en impasse (la rue des Meunières ne permet pas en effet de poursuivre sa route sur Ruitz). Elles sont dans certains cas provisoires, en attente de poursuivre l'urbanisation afin de relier une voie existante (au sud de la commune, entre la rue d'Epinal, la rue des Hêtres, le lotissement Le Clos du Sart et la rue du Sart).

Les entrées principales dans la commune s'effectuent à partir des 3 routes départementales - la RD301, la RD179 et la RD72, ainsi que par une voie communale :

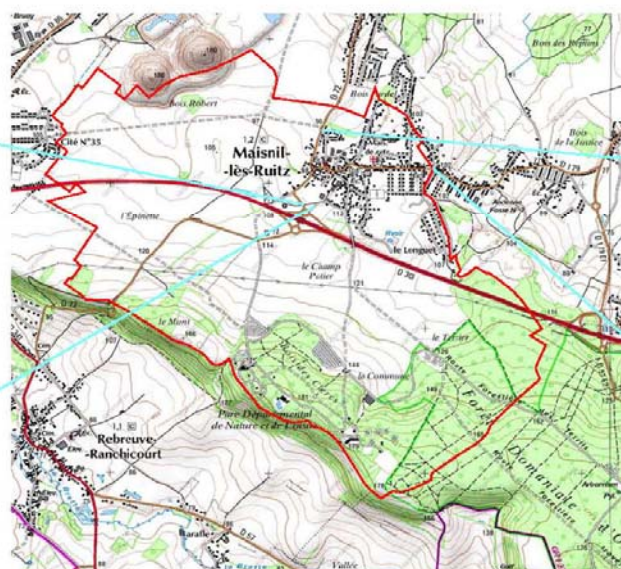
Les portes et Itinéraires du territoire communal sont des espaces de référence où se joue l'image des communes. Elle nécessitent une attention particulière en terme de qualité urbaine et paysagère. Quatre entrées principales peuvent être relevées sur Maisnil-les-Ruitz.



En venant d'Hersin-coupligny (RD 301)  
Route départementale 72



En venant d'Hersin-coupligny (RD 301)  
Rue Averlant



En venant de Ruitz  
Route départementale 72



En venant de Barlin  
Route départementale 179

- Depuis la RD72, en venant de Ruitz (nord):

Présence du bosquet et de la clôture du bassin de rétention qui marquent l'entrée. Sur Ruitz, paysage mixte en entrée, c'est-à-dire fermé par l'urbanisation à l'est de la RD et ouvert sur l'espace agricole à l'ouest. Cette arrivée au bourg offre une vue particulièrement dégagée sur les terrils.

- Depuis la RD179 en provenance de Barlin (est):

Cette arrivée dans la commune se fait dans la continuité urbaine de la commune limitrophe. Si celle-ci est marquée par un panneau de changement d'agglomération, c'est d'abord un espace vert – la place verte - qui sert de repère à l'entrée sur Maisnil-les-Ruitz.

- Depuis la RD301, sur la RD72 (sud):

Après le rond-point, entrée de commune non bâtie qui bénéficie d'un accompagnement paysager sur les bas-côtés et de la présence d'un chemin piétonnier. Cette entrée offre une vue directe sur les terrils.

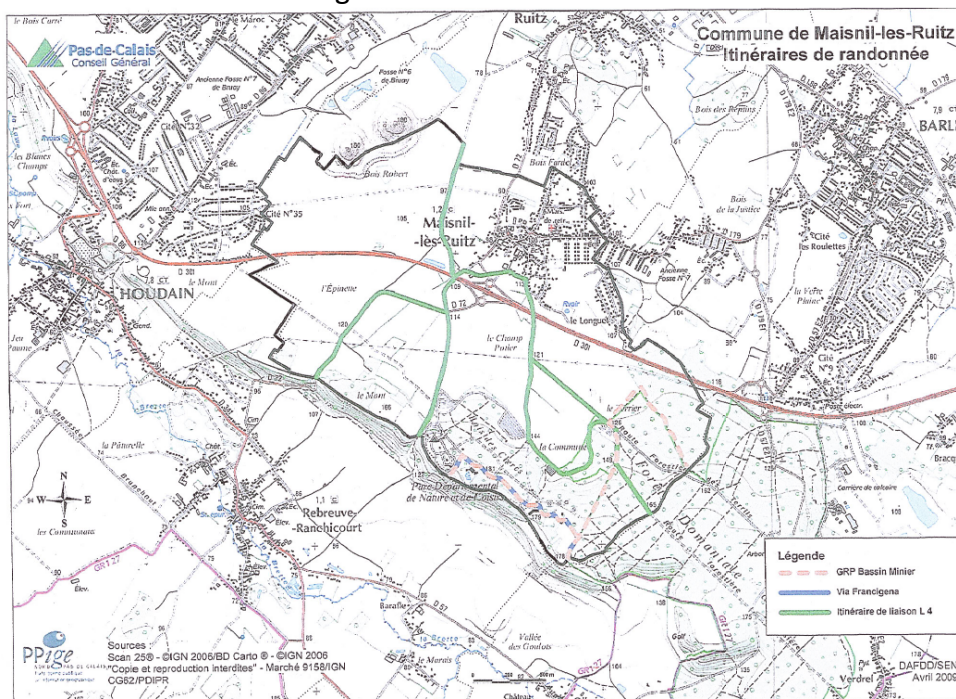
- Depuis la RD301, sur la rue Averlant (sud):

Egalement après le rond-point, l'arrivée se fait dans une zone d'habitat. Ayant un gabarit a priori secondaire, cette entrée de commune n'est néanmoins pas uniquement utilisée par les résidents ; de nombreux véhicules empruntant cet itinéraire pour rejoindre la rue d'Houdain en direction de Barlin de sorte à éviter l'intersection entre la RD72 et la RD179.

- **Les chemins**

De nombreuses voyettes ou chemins piétons sont présents au sein du bourg et sur le territoire. Ces chemins permettent aux piétons d'accéder en toute sécurité aux équipements (mairie, salle des fêtes, école et au stade). De plus, les chemins d'exploitation permettent de sillonner le territoire agricole, en direction des bois ou des terrils. Ces chemins servent de support à des itinéraires de randonnée de la Communauté d'Agglomération de l'Artois et du Conseil Général (liaison entre les espaces naturels – L4).

Il existe également un itinéraire cyclable « La Tortille » qui peut aussi être emprunté par des piétons ; il serpente notamment au sein de la base d'Olhain.  
Le GRP du Bassin Minier traverse également la base.



## VI. ANALYSE DE L'OFFRE EN EQUIPEMENTS ET SERVICES

### VI.1 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 commercent 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.

<b>Eloignement moyen des équipements</b>	5,6 km
<b>Eloignement moyen des produits et services</b>	5,6 km
<b>Niveau d'équipements de MAISNIL-LES-RUITZ</b>	8

Le niveau d'équipements de la commune est satisfaisant. Les équipements produits et services manquants se trouvent majoritairement sur Barlin, Béthune ou Bruay.

## VI.2 Equipements de superstructure

### ● Enseignement

La commune est dotée de deux écoles : maternelle – école Le Tilleul, située rue de Sars – comprenant 3 classes, et primaire – école Les Erables située rue d'Olhain – accueillant 5 classes. Les enfants scolarisés bénéficient d'un restaurant scolaire.

### ● Sport, loisirs et culture

Plusieurs associations sont présentes sur le territoire : association sportives, club du troisième âge.

Sur son territoire, Maisnil dispose de plusieurs équipements spécifiques permettant la pratique d'activités de sport, de plein air ou de loisirs, ou d'activités culturelles :

- une base de plein air et de loisirs, la base d'Olhain gérée par le Conseil Général du Pas-de-Calais : terrains de tennis, piscine, camping, ... L'emprise de la base se situe au sud du territoire communal, elle s'étend également sur le territoire de Fresnicourt-le-Dolmen.



Au sein du tissu urbain :

- un stade, terrain de football avec vestiaires
- une salle des fêtes
- des espaces verts

#### ● **Santé et action sociale**

Le centre hospitalier le plus proche se situe sur Béthune-Beuvry. Cependant, la commune accueille une maison médicalisée Les Myosotis, de la Communauté du Bruaysis.

Concernant l'action sociale, les habitants, personnes âgées ou non, peuvent bénéficier d'aides à domicile (aide ménagère et soins).

#### ● **Services généraux**

Les services administratifs sont assurés par la mairie. La commune dispose également d'un service technique.

La Poste et la Police se situent sur Barlin ; les Pompiers, la Gendarmerie et le Trésor Public se localisent sur Bruay-la-Buissière.

### **VI.3 Equipements d'infrastructure**

#### ● **Eau potable**

Le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'eau du Bassin de la Lawe et de son affluent d'Avesnes (SABALFA) assure l'alimentation en eau potable de Maisnil-les-Ruitz.

L'alimentation en eau publique de la commune s'effectue à partir des forages situés sur la commune d'Houdain. La capacité de production des forages est de 7000 m<sup>3</sup> par jour. L'eau pompée est, dans un 1<sup>er</sup> temps, stockée dans cette commune, puis envoyée dans le château d'eau de Maisnil.

#### ● **Défense incendie**

La commune est protégée par 20 poteaux incendie existants, de diamètre allant de 60 à 250, et 1 citerne incendie. La défense incendie est conforme sur tout le tissu urbain (essai des points d'eau par le SDIS en 2009).

#### ● **Assainissement**

Cette compétence appartient à la Communauté d'Agglomération Artois Comm.

Un schéma directeur d'assainissement a été réalisé sur la commune à l'initiative du SABALFA. Le zonage d'assainissement est en phase d'approbation par Artois Comm ; Maisnil-les-Ruitz est majoritairement zonée en assainissement collectif, à l'exception des écarts.

La commune est desservie par un réseau de type séparatif.

Des canalisations de diamètre 200 assurent le transport des eaux usées vers un poste de refoulement principal. Les effluents sont ensuite évacués vers la station d'épuration intercommunale de Bruay-la-Buissière.

Les eaux pluviales sont stockées au sein d'un bassin de rétention localisé en bordure de la RD72, en direction de Ruitz.

La gestion des eaux pluviales de la Base d'Olhain nécessite la réalisation de 2 bassins, prévus mais non encore réalisés par le Conseil Général.

### ● **Ordures ménagères**

Dans le cadre du Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et assimilés, la commune est rattachée à la zone du Béthunois.

La collecte et le traitement des déchets ménagers sont pris en charge par la Communauté d'Agglomération Artois Comm. La gestion des déchets est assurée sur la commune de Ruitz avec le centre de valorisation et de traitement des déchets recyclables qui se situe sur la zone industrielle.

Pour le traitement des déchets non-recyclables, une usine d'incinération se situe sur la commune de Labeuvrière. Les déchets verts sont acheminés vers la plate-forme de broyage de Béthune et la plate-forme de compostage de Graincourt-les-Havrincourt.

## **VII. ANALYSE DE LA STRUCTURE COMMUNALE**

### **VII.1 Formes du tissu urbain**

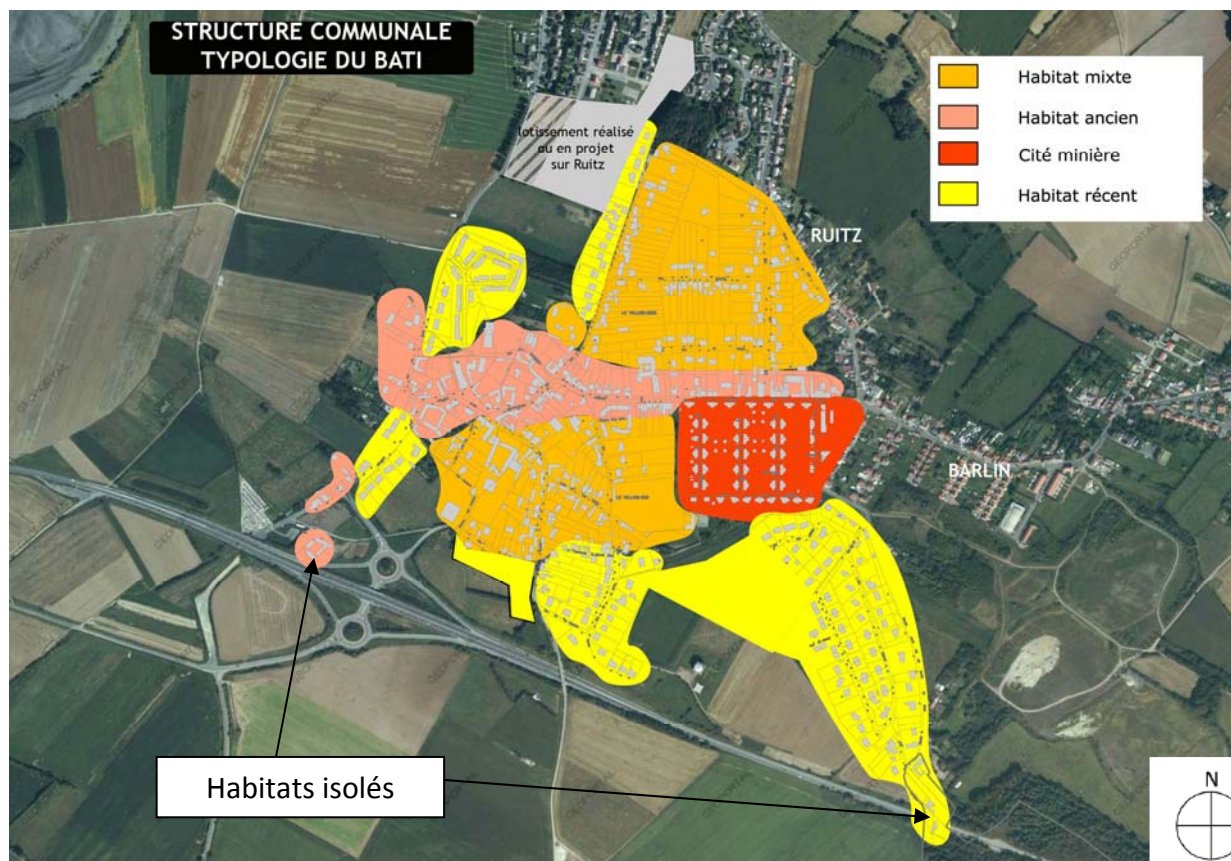
L'organisation de Maisnil-les-Ruitz peut être scindée en 3 parties :

- au nord-est, le village
- au sud, les espaces boisés et le parc départemental de nature et de loisirs d'Olhain
- sur le reste du territoire, les terres agricoles touchées par une petite partie par l'assise des 2 terriils.

De manière générale, le tissu urbain s'est constitué au nord de la RD301, adossé sur les limites communales nord et est ; il existe donc plusieurs continuités urbaines entre Maisnil et les communes de Ruitz et Barlin.

De manière plus précise, le bourg s'est développé de part et d'autre de la RD179, rue d'Houdain, qui constitue l'axe central du développement communal. L'urbanisation a une forme principale en « noyau », c'est-à-dire que les constructions sont bien regroupées. Une urbanisation « à tendance linéaire » peut toutefois être relevée sur la partie sud du tissu urbain, avec un étirement de l'habitat sur la rue d'Epinal et sur la rue du Bacquet ; néanmoins le récent lotissement Le Clos du Sart est venu créer de l'épaisseur dans l'urbanisation de ce secteur.

Sur Maisnil, l'habitat y est assez condensé dans la mesure où il existe peu de dents creuses et peu d'habitats isolés (il s'agit de constructions situées légèrement à l'écart par rapport au tissu urbain, ces habitats sont néanmoins au sein des limites du bourg au nord de la RD301).



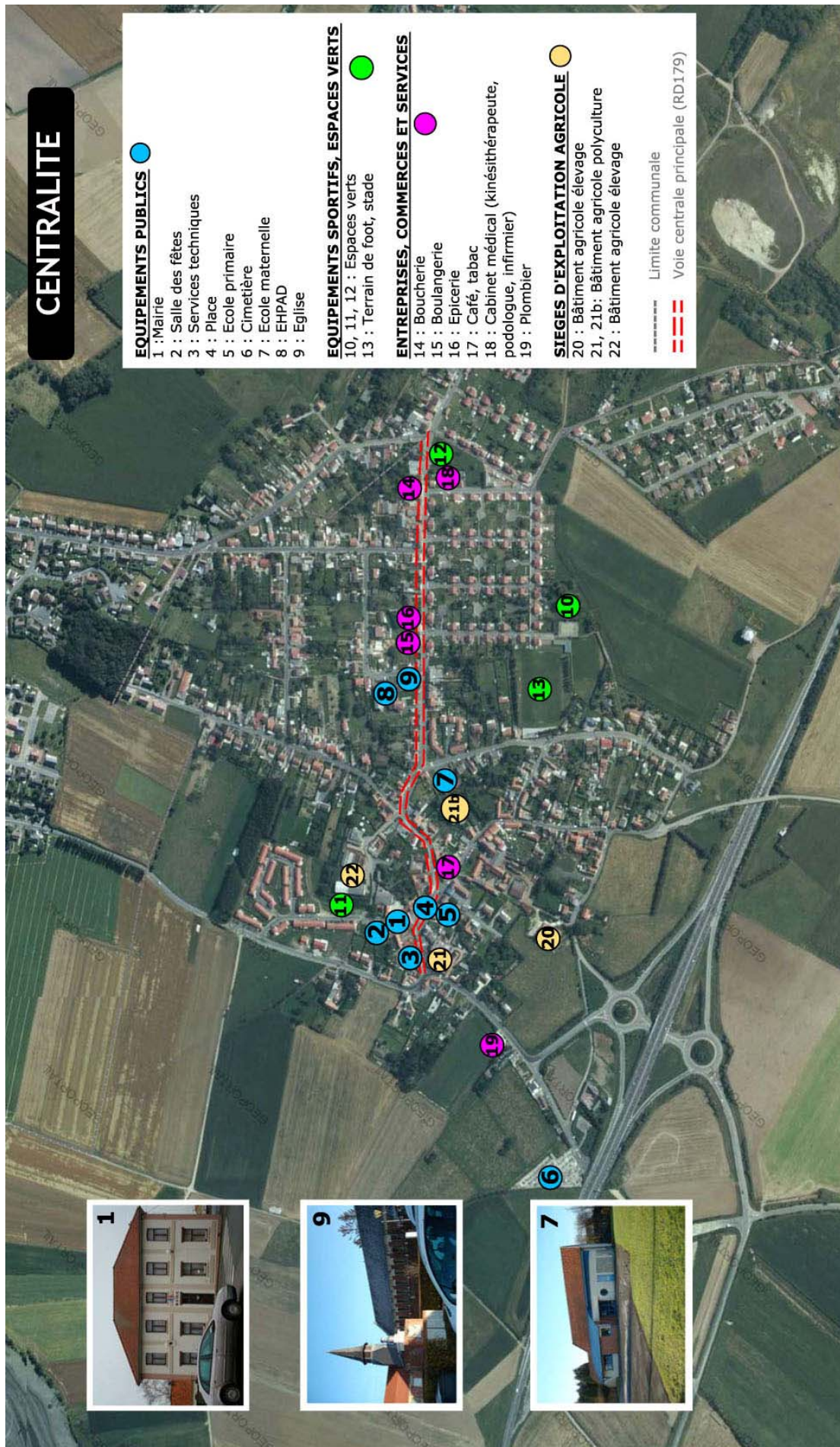
## VII.2 Espaces publics et centralité

La centralité de la commune se définit par les points de convergence des déplacements des habitants sur le territoire.

La commune ne dispose pas d'un centre bourg affirmé. Si les équipements tels que la mairie, l'église ou les écoles se trouvent sur la RD179, ils sont tous éparpillés sur celle-ci. C'est également en bordure de la rue d'Houdain que se sont implantées les activités économiques de proximité.

La rue d'Houdain représente donc la centralité principale du tissu urbanisé ; cet espace central se localise au centre des limites du bourg.

Un regroupement d'équipements est toutefois à relever autour de la place de la Mairie ; ce « petit centre » est quant à lui complètement excentré en limite ouest de l'axe principal.



# CENTRALITE

## EQUIPEMENTS PUBLICS

- 1 : Mairie
- 2 : Salle des fêtes
- 3 : Services techniques
- 4 : Place
- 5 : Ecole primaire
- 6 : Cimetière
- 7 : Ecole maternelle
- 8 : EHPAD
- 9 : Eglise

## EQUIPEMENTS SPORTIFS, ESPACES VERTS

- 10, 11, 12 : Espaces verts
- 13 : Terrain de foot, stade

## ENTREPRISES, COMMERCES ET SERVICES

- 14 : Boucherie
- 15 : Boulangerie
- 16 : Epicerie
- 17 : Café, tabac
- 18 : Cabinet médical (kinésithérapeute, podologue, infirmier)
- 19 : Plombier

## SIEGES D'EXPLOITATION AGRICOLE

- 20 : Bâtiment agricole élevage
- 21, 21b: Bâtiment agricole polyculture
- 22 : Bâtiment agricole élevage

----- Limite communale  
 - - - - - Voie centrale principale (RD179)



## **VIII. ANALYSE DES BESOINS**

La commune de Maisnil-les-Ruitz est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Artois approuvé depuis le 29 février 2008. L'analyse des besoins doit donc s'opérer en compatibilité avec les objectifs définis dans le cadre de ce document supra-communal.

### **VIII.1 Besoins en matière de développement économique**

Il convient de conserver le bon rapport habitat / emploi.

Les besoins ont pour objet à la fois de :

- permettre aux activités commerciales, artisanales et de services existantes de se maintenir et de s'étendre.
- favoriser, par une réglementation adaptée, l'accueil de nouvelles activités compatibles avec la proximité de l'habitat.
- protéger au maximum l'activité agricole en préservant l'espace agricole, en évitant les constructions éparses, en tenant compte le cas échéant du principe de réciprocité de 100 mètres d'une installation agricole classée vis à vis des tiers.
- permettre la diversification de l'activité agricole (vente de produits, logements étudiants, ...).

### **VIII.2 Besoins en matière d'aménagement de l'espace**

Agir sur le tissu urbain existant doit rester une priorité pour la commune. Ainsi, les logements vacants qui peuvent être réhabilités auront la possibilité d'évoluer ; ceux qui sont vétustes et en état d'être démolis ont une utilité nouvelle à déterminer.

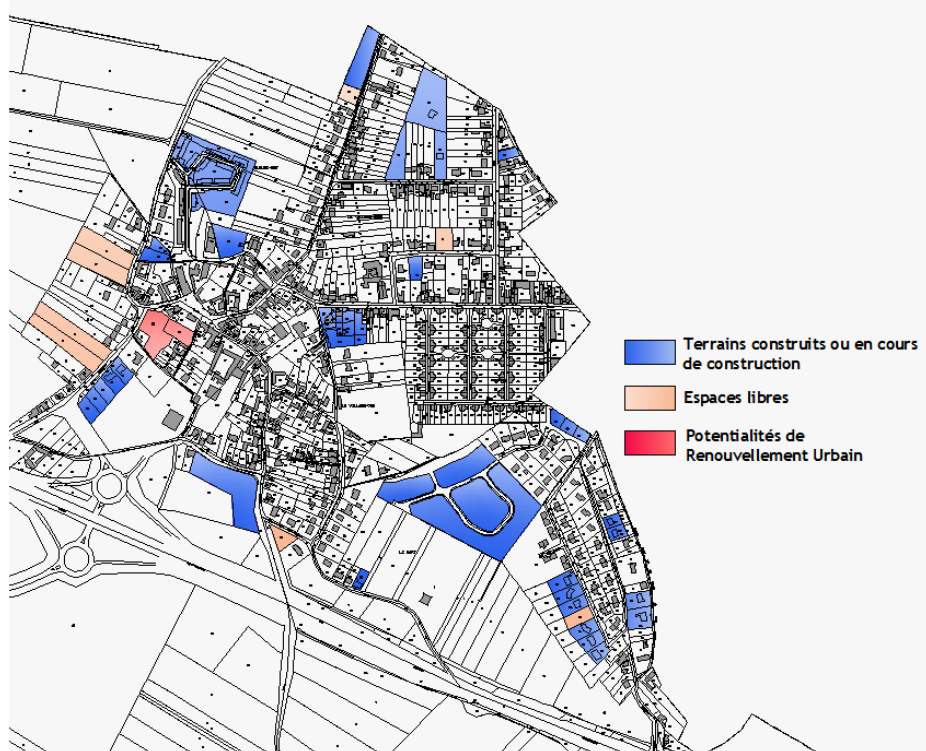
Une gestion économe du foncier s'entend également par une priorité donnée au renouvellement urbain au sein du tissu bâti existant. Le principe de renouvellement urbain, c'est-à-dire de reconstruire la ville sur elle-même, est un enjeu fort pour le territoire et suppose l'investissement des parcelles non urbanisées classées en zones urbaines (zones U), la réhabilitation de quartiers anciens et en déshérence, la réhabilitation de bâtiments désaffectés, vétustes ou inadaptés, et la reconquête de friches urbaines, industrielles ou commerciales.

Ce principe se traduit par une orientation du SCOT de l'Artois dite « règle des 2/3 – 1/3 » selon laquelle « Au moins 2 logements sur 3 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 ».

Un état du foncier mobilisable au sein du tissu urbain du village de Maisnil-les-Ruitz a été réalisé (cf. carte ci-après). Peuvent être relevées les potentialités suivantes :

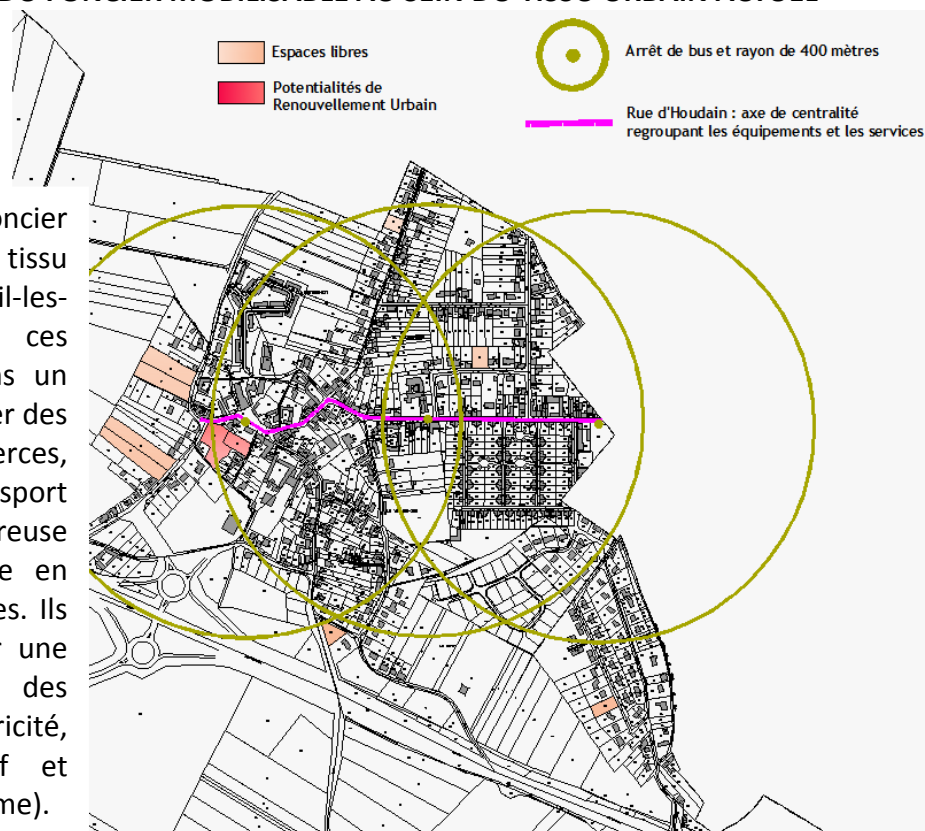
- en renouvellement urbain sur un bâti délaissé à l'intersection de la rue d'Houdain et de la rue de Ruitz.
- en dent creuse, c'est-à-dire en espaces libres au sein des zones U, le total du foncier disponible permet la réalisation de moins de 10 constructions. Aucun des espaces libres n'a une superficie de plus d'1 hectare ; il s'agit de dents creuses ponctuelles au sein du tissu urbain.

## ETAT DU FONCIER MOBILISABLE AU SEIN DU TISSU URBAIN ACTUEL



L'intérêt des espaces libres au sein du tissu urbain et de la potentialité de renouvellement urbain a été examiné au regard de plusieurs critères.

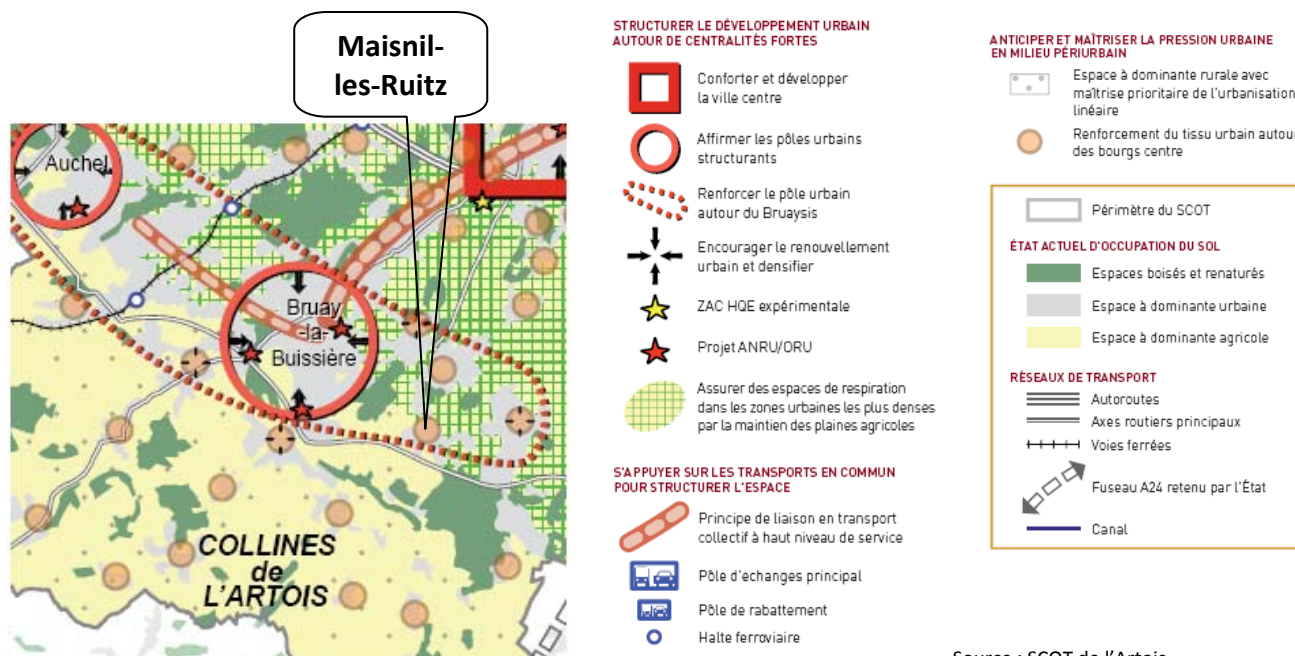
## INTERET DU FONCIER MOBILISABLE AU SEIN DU TISSU URBAIN ACTUEL



Quasiment tout le foncier mobilisable au sein du tissu urbain actuel de Maisnil-les-Ruitz est stratégique : ces espaces se situent dans un rayon de 400m à compter des équipements, commerces, services et arrêts de transport collectif ; seule la dent creuse rue d'Epinal se localise en dehors de ces périmètres. Ils sont tous desservis par une voirie suffisante et des réseaux (eau, électricité, assainissement collectif et défense incendie conforme).

Au vu du SCOT de l'Artois, Maisnil fait partie de la zone d'influence du rayonnement local autour de la ville de Bruay-la-Buissière ; ce rayonnement (emploi, qualité de l'offre de logements, ...) doit être conforté afin de favoriser un maintien de la population locale mais également d'attirer de nouveaux habitants, dans un souci de mixité sociale.

### ➔ MIEUX MAÎTRISER L'ÉQUILIBRE URBAIN-RURAL ET STRUCTURER L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE



En cas d'extension par rapport au tissu urbain existant, il s'agit pour Maisnil-les-Ruitz de privilégier un développement articulé autour du centre-bourg afin de préserver son identité propre, c'est-à-dire qu'il convient de rechercher un développement de l'urbanisation renforçant le centre du village, et notamment à proximité des équipements et commerces, de sorte à maîtriser le mitage et à stopper l'urbanisation linéaire à l'infini.

En outre, pour répondre à des objectifs de développement durable et anticiper une cohérence dans l'aménagement futur du village, le projet doit répondre aux besoins d'urbanisation sur le moyen et le long terme.

### **VIII.3 Besoins en matière d'équilibre social de l'habitat**

Avant de satisfaire un objectif de croissance démographique, il est nécessaire de partir de l'hypothèse selon laquelle la construction de logements ne va pas forcément être suivie par une hausse de la population. D'autres notions sont en effet à prendre en compte. Différents phénomènes peuvent jouer sur ce besoin de construction de logements pour au moins maintenir le nombre d'habitants :

- La réduction de la taille des ménages ou desserrement des ménages.
- Le renouvellement nécessaire du parc immobilier.
- La prise en compte de la vacance des logements.

Besoins en constructions pour maintenir le nombre d'habitants :

Le premier travail consiste à définir le "point zéro", c'est-à-dire à calculer de manière théorique le nombre de logements qui serait à construire à l'horizon des 10 à 15 ans du PLU (soit 2025) pour que la commune de Maisnil-les-Ruitz conserve son nombre d'habitants depuis le dernier recensement. Le dernier recensement effectué par l'INSEE sur la commune date de 2007. A ce moment, Maisnil-les-Ruitz comprenait 1431 habitants pour 539 logements.

- *la réduction de la taille des ménages*

La taille des ménages sur le territoire de Maisnil-les-Ruitz est passée de 2,9 personnes en 1999 à 2,7 personnes en 2007. Entre 1999 et 2007, la taille moyenne des ménages a donc baissé de 0,025 personne par an.

En 2006, la taille moyenne des ménages sur la commune est plus élevée que les moyennes du territoire d'Artois Comm et de l'arrondissement (2,5). On peut supposer que la réduction va encore se poursuivre d'ici 2022. Selon l'INSEE, la taille moyenne des ménages en France est estimée à 2,18 en 2020 soit -6%.

Sera retenue donc ici l'hypothèse de la baisse du nombre de personnes par ménage sur la période 2007-2025 correspondant à -0,45 personne par ménage (18 ans x 0,025). En suivant la tendance 1999-2007, la taille moyenne des ménages projetée en 2025 serait de 2,25, soit 2,7-0,45.

**Taille des ménages projetée en 2022 : 2,25.**

Avec cette taille des ménages en 2025, calculons le nombre de résidences principales de la commune à nombre d'habitants constant :

Nombre d'habitants en 2025 / Taille des ménages	Nombre de résidences principales nécessaires en 2022
1431 / 2,25	636

Si l'on compare ce nombre de résidences principales en 2025 à celui de 2007, on aura ainsi le nombre de logements nécessaires pour absorber cette réduction de la taille des ménages :

Nombre de résidences principales en 2025	-Nombres de résidences principales en 2007	Nombre de résidences nécessaires compte tenu du desserrement des ménages
636	- 511	<b>125</b>

- *le renouvellement du parc*

Il s'agit ici de déterminer le nombre de logements qui sont nécessaires pour compenser le phénomène de renouvellement urbain (phénomènes de démolition, d'abandon, ...).

Calculons le phénomène de renouvellement sur 1999-2007 (INSEE) :

Nombre total de logements en 2007	Nombre total de logements en 1999	Variation du parc de logements entre 1999 et 2007		
539	441	+98		
Nombre de logements construits entre 1999 et 2007 selon SITADEL	-	Variation du parc du nombre de logements entre 1999 et 2007	=	Logements nouvellement construits entre 1999 et 2007 ayant servi à remplacer des logements démolis, abandonnés,...
		98		23
121				

Le taux de renouvellement annuel sur 1999-2007 est de 0,53% (23/539/8 ans x 100).

Pour la période 2007-2025, ce taux est reconduit. Nous retiendrons donc l'hypothèse d'un taux annuel de renouvellement urbain sur 2007-2025 de 0,53%.

Nombre total de logements en 2007	X	Taux de renouvellement annuel 1999-2007 (reconduit) sur 18 ans	=	Nombre de logements nécessaires pour le renouvellement du parc
539		0,53 x 18 = 9,5%		51

- *la vacance*

#### Reconduction de la tendance

Calculons l'évolution de la vacance sur 1999-2007

Nombre de logements vacants en 2007	-	Nombre de logements vacants en 1999	=	Evolution de la vacance
27		13		14

Soit un taux de variation annuel de 0,32%, soit 14/539/8 ans x 100. Si on applique cette tendance, c'est-à-dire si on suppose que l'on poursuit la hausse de la vacance, on obtient :

Nombre de logements en 2007	X	Taux de variation des logements vacants entre 1999 et 2007 reconduit sur 18 ans	=	Evolution du nombre de logements vacants
539		0,32 x 18 = 5,7%		30

• *synthèse : nombre de logements à construire pour maintenir la population*

Pour la réduction de la taille des ménages :	125
Pour le renouvellement du parc :	51
Besoins en logements vacants :	30
Soit entre 2007 et 2022, un total de logements à construire de :	206
Constructions à venir en 2009/2010 (Lotissements Le Clos du Sart et rue Averlant = 32+9 lots)	41
<b>Il restera donc à construire entre 2010 et 2025</b>	<b>165</b>
Soit une moyenne de construction annuelle entre 2010 et 2025	11 logements/an

Ce rythme permettrait de maintenir le nombre d'habitants à 1430 habitants environ. Il s'agit du rythme que connaît la commune depuis 1990.

<b>Besoins en construction pour maintenir 1430 habitants</b>	
Nb habitants	1431
<b>Logements à construire</b>	<b>+165</b>
Moyenne de construction annuelle entre 2010 et 2025	Rythme de 11 logements par an
<b>Besoins en surface pour maintenir 1430 habitants</b>	
Foncier disponible pour du logement au sein du tissu urbain existant	10 possibilités de construction - 30% de rétention foncière <b>= 7 possibilités de construction</b>
Logements restant à construire en extension	<b>158</b>
Surface nécessaire (en considérant 666m <sup>2</sup> de besoin en superficie par logement tous types de logement confondus) en compatibilité avec la densité du SCOT de 15 logements minimaux par hectare au sein des zones d'urbanisation future	<b>= 10,5 ha</b>

Le foncier disponible au sein du tissu urbain actuel de Maisnil-les-Ruitz est stratégique, c'est-à-dire bien équipé et bien situé par rapport aux points d'attractivité du territoire ; ce foncier est cependant très limité. En effet, en tenant compte d'une rétention foncière théorique de 30% (ces terrains étant classés en zone urbaine au POS, ils ne sont pas construits aujourd'hui ; ce coefficient de rétention foncière est donc moyen et évalué à 30%), il ne permet que 7 potentialités de construction.

**Ainsi, pour maintenir son niveau de population actuel de 1430 habitants, la commune ne dispose pas assez de foncier en renouvellement urbain au sein du tissu bâti existant pour répondre aux besoins de 165 logements à construire, ce qui justifie de déroger à la « règle des 2/3 – 1/3 » du SCOT.**

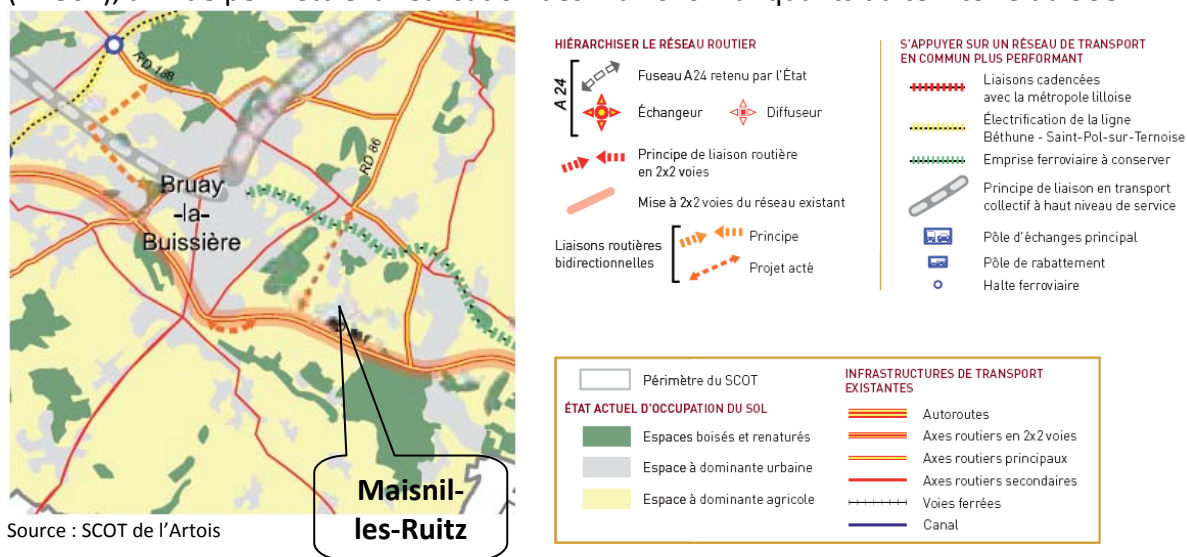
**Une surface d'environ 10,5 hectares est donc nécessaire en extension du tissu bâti existant pour que Maisnil-les-Ruitz parvienne à maintenir son niveau de population actuel.**

Le choix a été pris de ne pas considérer de rétention foncière sur les zones en extension, en raison des outils offerts par le code de l'urbanisme pour contrer cette rétention lors de l'aménagement global d'une zone.

En matière de statut d'occupation de l'habitat, la commune connaît un équilibre entre propriété et locatif : 62% d'offres de logement axée sur la propriété / 37% pour le locatif. Il convient alors de poursuivre la diversification des logements, afin de favoriser l'accueil de nouveaux ménages, et notamment l'accès au logement des ménages plus modestes, des jeunes et jeunes couples, en accentuant l'offre en primo-accession ou en location-accession. En effet, le produit « accession aidée » n'existe pas sur le territoire ; il permettrait d'offrir un produit-logement intermédiaire entre le locatif et le lot libre, l'objectif étant de pouvoir réaliser un parcours résidentiel complet sur Maisnil-les-Ruitz.

#### VIII.4 Besoins en matière de transports

Si les besoins concernant les modalités de déplacements sont des objectifs relevant également du Plan de Déplacements Urbains, la commune doit porter une attention particulière aux axes de déplacement traversant son territoire. Il importe également de prendre en compte la future déviation de la RD941 et le projet de déviation d'Houdain (RD301), afin de permettre la réalisation des maillons manquants du territoire du SCOT.



Ainsi, il apparaît nécessaire d'intégrer les contraintes liées aux infrastructures, notamment par rapport au bruit.

Il convient également de poursuivre le traitement des entrées dans le bourg, afin de donner à l'automobiliste la sensation d'être en tissu urbain et de canaliser ainsi la vitesse excessive. Il s'agit ici de travailler sur la signalétique (panneaux d'agglomération ou autres), sur la voirie (planches d'alerte, ...), sur la limite de l'urbanisation de la commune, etc ...

Concentrer les zones d'habitat aux centres de vie et à proximité des arrêts de transport collectif permettra d'inciter à la réduction de l'utilisation de la voiture.

Les besoins en transports comprennent également les déplacements en modes doux qu'il conviendra de mettre en évidence tant pour favoriser la découverte de la commune et des territoires environnants, que pour permettre des connexions inter-quartiers.

### **VIII.5 BESOINS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES**

L'enjeu tient particulièrement ici à maintenir un niveau d'équipements et de services diversifiés.

Ces besoins sont à envisager en complémentarité des besoins en matière de transports : proposer des équipements sur l'ensemble du territoire en pensant à leur fréquentation, c'est-à-dire aux connexions et aux liaisons entre les équipements.

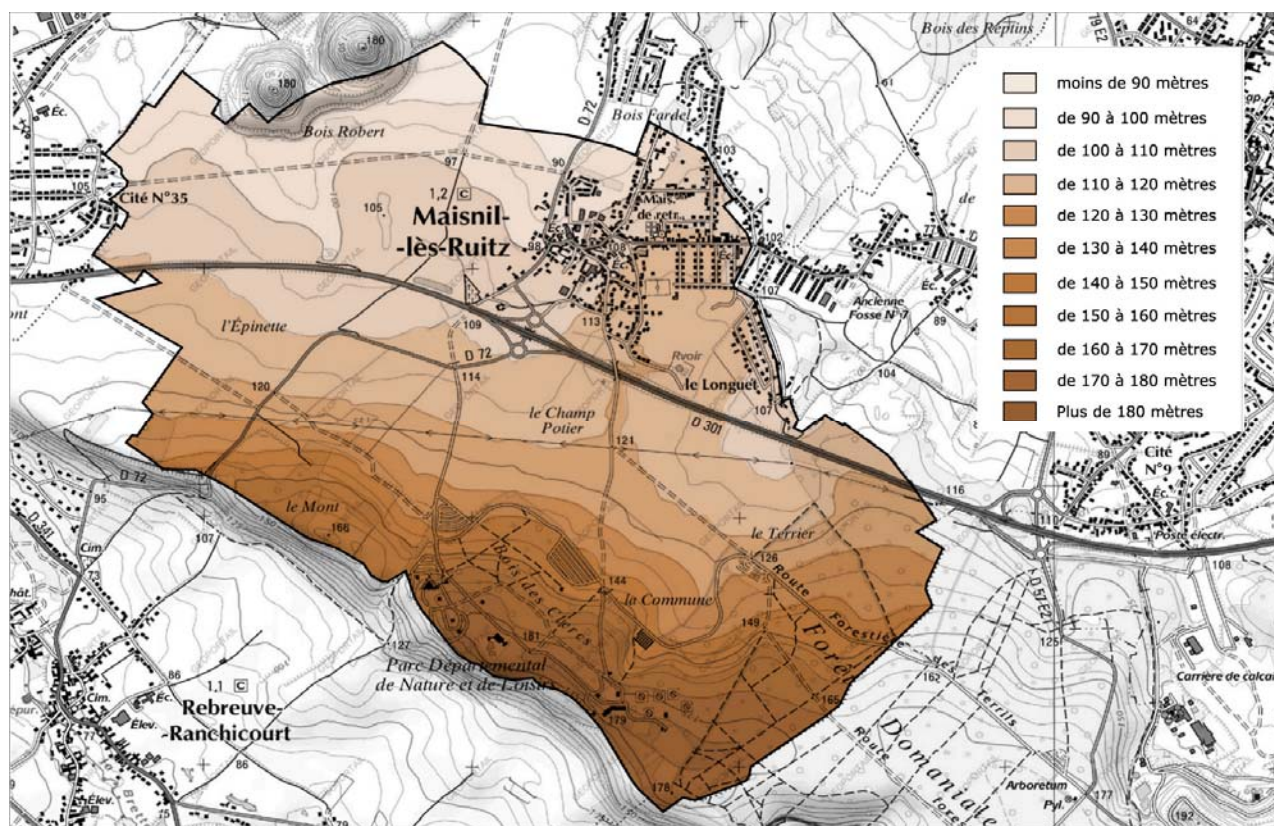
## PARTIE II :

### ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Cette partie vise à présenter les principales composantes du territoire de Maisnil-les-Ruitz : milieux physique et biologique, ressources en eau, risques, 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. MILIEU PHYSIQUE

### I.1 Relief



La commune se situe dans une zone topographique relativement calme, adossée aux monts artésiens plus au sud.

D'une altitude moyenne de 110 mètres, Maisnil s'élève progressivement du nord au sud pour atteindre 180 mètres en forêt d'Olhain, dominant nettement par des ruptures de pentes importantes, les agglomérations de Barlin et de Ruitz à l'est et au nord, d'Houdain et de Rebreuve au sud et au sud-est. Son territoire connaît des dénivellations des points les plus hauts au sud (181 mètres) au point le plus bas au nord (90 mètres).

Même si Maisnil ne comprend sur son territoire que les assises des terrils, c'est aussi à l'exploitation houillère, et à ses résidus à travers les terrils, les cavaliers et les carreaux de fosses, qu'est dû le relief et notamment les points hauts de 180 mètres.

### I.2 Géologie

La commune se situe au cœur de l'ancien bassin minier du Nord/Pas-de-Calais, dans une zone regroupant des terrains du tertiaire et secondaire : craies, limons et sables composent principalement le sol du territoire.



Source : BRGM

### Les Limons loessiques LP<sub>1</sub>

Ce matériau est bien représenté sur la commune. Son épaisseur est très variable, elle peut atteindre plusieurs mètres.

Sa composition moyenne est celle d'un limon argileux faiblement sableux. La nature du substrat sur lequel il repose, va grandement influencer le drainage des sols qui s'y sont développés. Ainsi au contact direct de la craie il sera relativement bien drainé, contrairement au cas où les argiles à silex ou les argiles tertiaires Landéniennes viennent s'intercaler à la surface de la craie.

Ce sont des sols moyennement favorables à l'épuration et à l'infiltration.

### Les Sables et Grès d'Ostricourt e2b

Ils se localisent sur des petites buttes, qui se superposent à la plaine cultivée et qui s'élèvent jusqu'au niveau des plateaux de l'Artois. Parfois ils s'effondrent dans de grandes poches de dissolution à la surface de la craie. Ils sont caractérisés par la présence de nappes perchées temporaires.

Ces sols sont bien souvent défavorables à l'épuration et à l'infiltration du fait de la présence de nappes perchées temporaires.

### Les Sables, Tuffeaux et Argiles du Landénien Inférieur e2a

Ils se présentent soit à l'état d'argile, soit assez souvent à l'état de sables argileux et passent insensiblement vers le haut aux sables d'Ostricourt.

Ce sont des sols défavorables à l'épuration et à l'infiltration du fait de l'imperméabilité des argiles.

### La craie blanche Sénonienne C<sub>4</sub>

C'est une roche blanche sans silex, friable et très fissurée, qui présente une très grande perméabilité liée à son état de fracturation. Son épaisseur peut atteindre 50 mètres.

Appartenant au Crétacé supérieur, certains bancs inférieurs ont pu être exploités comme pierre de taille.

C'est une roche favorable à l'infiltration, mais défavorable à l'épuration à cause d'une trop grande perméabilité de fracture. Qui plus est elle constitue le réservoir aquifère le plus exploité de la région, elle est donc à protéger.

#### Les colluvions LV

Ce sont des limons très peu argileux, rendus grisâtres par des matières organiques dans les fonds et sur les versants des ruisseaux. C'est une formation de lavage, localisée au pied des pentes et au fond des vallées sèches, en bas des vallées drainées.

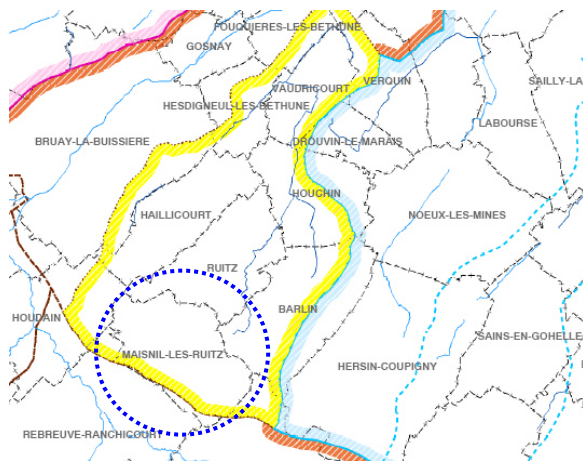
Ce sont des sols bien souvent défavorables à l'épuration en raison de leur état d'engorgement, mais néanmoins favorables à l'infiltration.


La commune de Maisnil-les-Ruitz est donc caractérisée par un sous-sol crayeux, couvert par endroits de buttes de formations tertiaires (sables et argiles du Landénien), et globalement d'une importante couche de formations pléistocènes (limons loessiques) d'épaisseur non homogène (de 5 à 6 mètres en général). Les argiles peuvent également être présentes.

### **I.3 Ressources en eau**

Source : Agence de l'eau Artois-Picardie

La commune se situe dans le bassin Artois-Picardie, et plus spécifiquement, elle fait partie du bassin versant de la Lys et du sous-bassin versant du Fossé d'Avesnes.



 Bassin versant du Fossé d'Avesnes

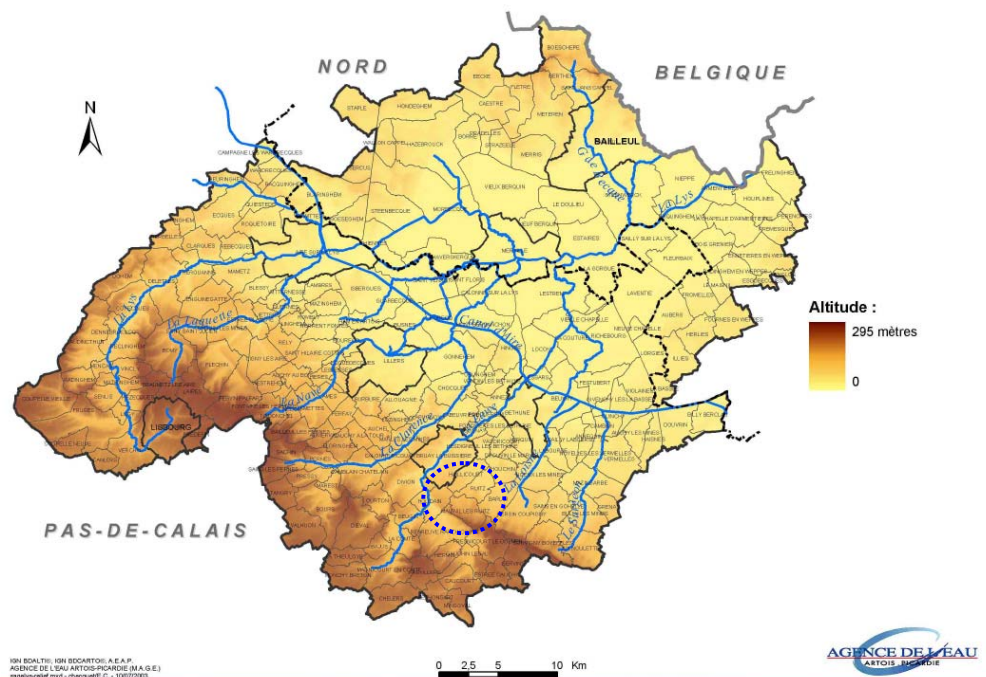
Source : SYMSAGEL (Syndicat Mixte pour le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Lys)

La commune intègre le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Artois-Picardie.

Elle intègre également le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Lys.

Sur le SAGE de la Lys, les principaux enjeux sont :

- la lutte contre les inondations
- la protection de la ressource en eau
- l'alimentation en eau potable
- la protection et la restauration des milieux aquatiques

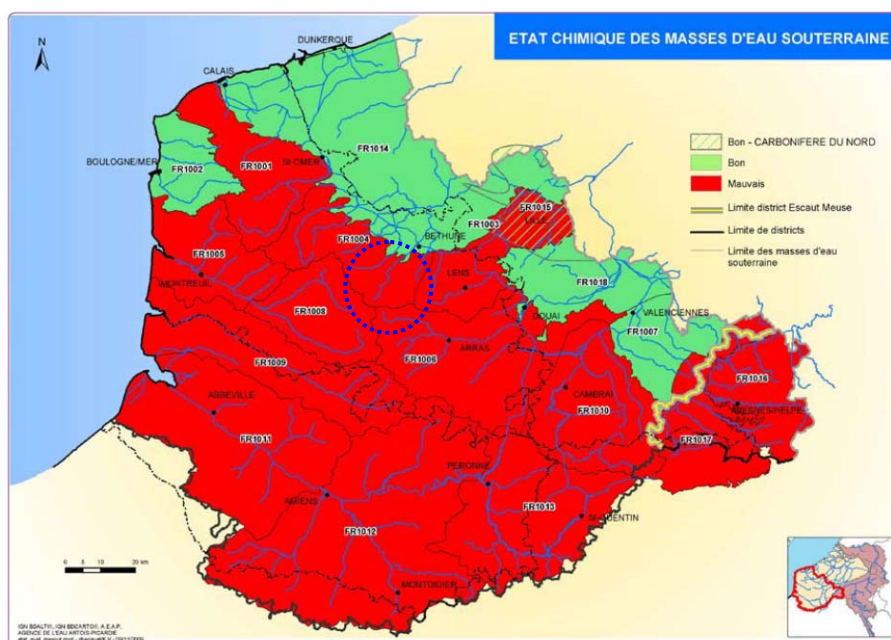


● **L'ambition du SDAGE : les objectifs définis pour 2015 : volet « eaux souterraines »**

Maisnil-les-Ruitz fait partie de la masse d'eau 1004 : « Craie de l'Artois et de la Vallée de la Lys ».

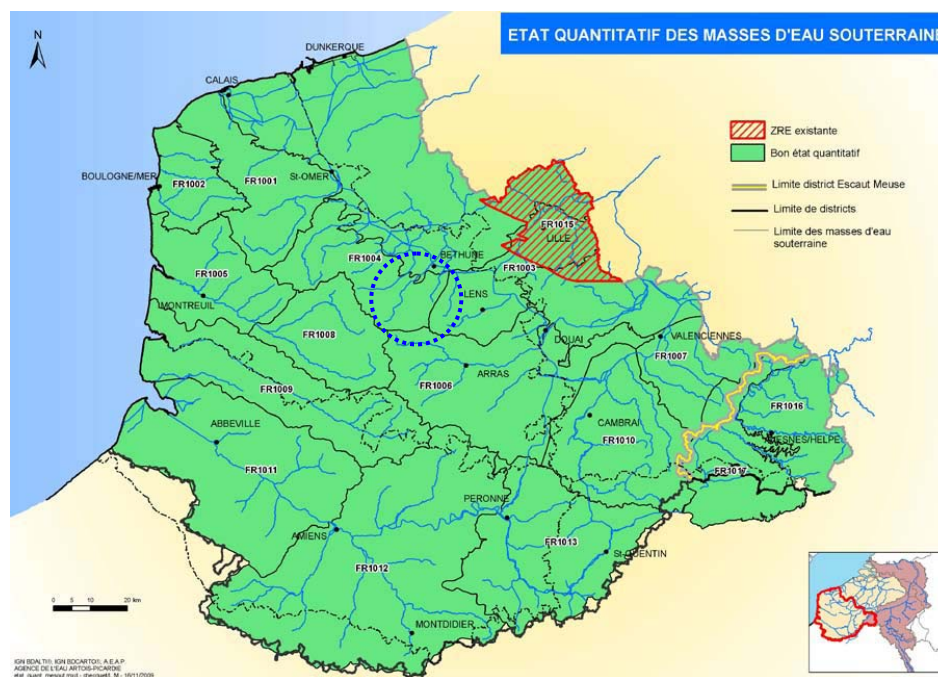
Bon état qualitatif : 28% en 2015 et le reste reporté majoritairement en 2027. Les pollutions concernent les nitrates et les phytosanitaires. Le report à l'échéance 2027 se justifie par des raisons économiques et des raisons naturelles à savoir le temps de transfert dans les eaux souterraines.

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.



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

**Bon état quantitatif** : la masse d'eau souterraine est en bon état quantitatif. 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 de Maisnil-les-Ruitz. L'alimentation en eau est assurée par le SABALFA via des forages implantés sur la commune d'Houdain. Ces ouvrages de production se trouvent en amont hydraulique éloignés d'environ 5 kilomètres.

### ● Les eaux de surface

La commune n'est pas directement concernée par un cours d'eau. Elle 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.

## I.4 Qualité de l'air

La proximité de l'agglomération de Béthune fait que Maisnil-les-Ruitz se situe en zone de pollution faible et moyenne, sur une échelle décroissante allant, pour la région Nord-Pas-de-Calais, de pollution assez forte, moyenne, faible et très faible. (Source : DIREN Nord Pas-de Calais).

Localement, les émissions potentielles de pollution atmosphérique peuvent provenir de 4 origines différentes :

- les émissions d'origine automobile

La RD301 est une voie supportant un trafic relativement important par jour. Il en sera de même pour la déviation de la RD941.

- les émissions d'origine industrielle

Les vents dominants provenant de la zone industrielle de Ruitz n'exposent pas le village de Maisnil-les-Ruitz ; ils se dirigent plutôt vers Houchin.

- les émissions d'origine ferroviaire : néant
- les émissions d'origine domestique (chauffages)

En 2006, 78,9% des résidences principales de la commune possèdent un chauffage central individuel ; 12,1% n'ont pas le chauffage central. Les chauffages génèrent des émissions de dioxyde de soufre, d'oxydes d'azote et de monoxyde de carbone.

## II. RISQUES, ALEAS ET NUISANCES

### II.1 Risques naturels

#### ● Les inondations

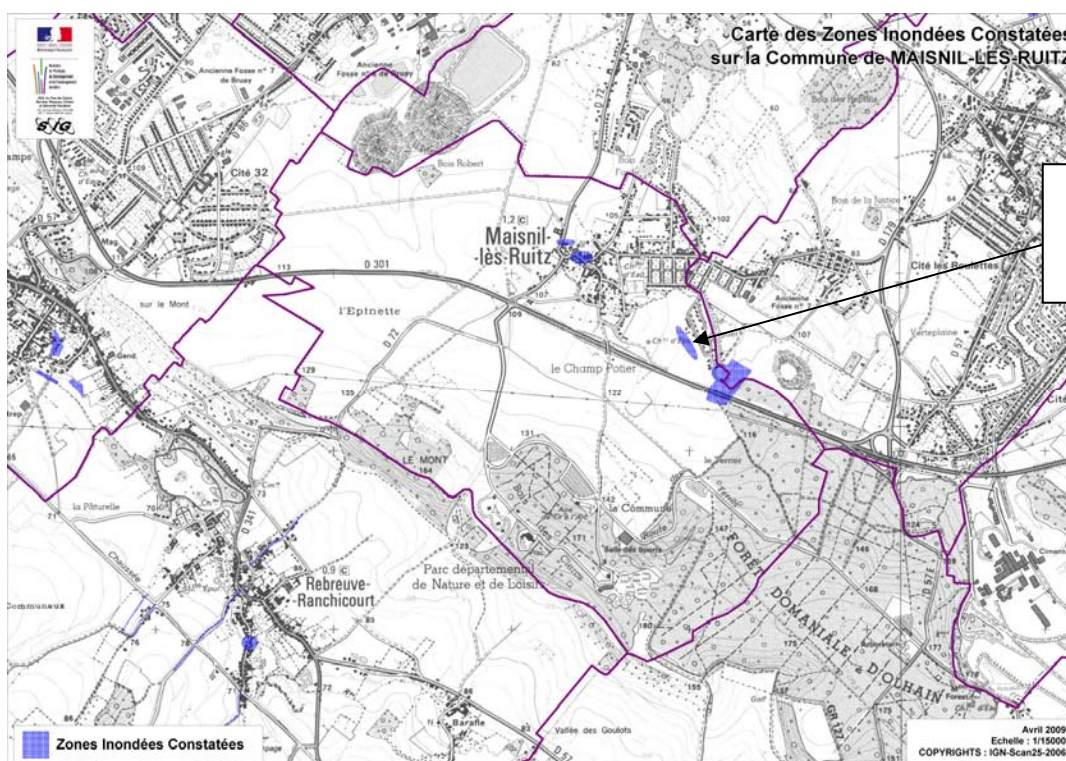
3 arrêtés de catastrophe naturelle ont été pris sur la commune à propos d'inondations, de coulées de boue et mouvements de terrain :

#### *Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle*

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	06/06/1998	06/06/1998	22/10/1998	13/11/1998
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	08/06/2007	08/06/2007	10/01/2008	13/01/2008

Source : Prim.Net

L'arrêté de 1999 n'est pas significatif pour la commune de Maisnil-les-Ruitz. En effet, du fait de la tempête de décembre 1999, l'état de catastrophe naturelle a touché toute la France. Aucun Plan de Prévention des Risques n'a été prescrit jusqu'à présent.



Zone Inondée non connue des élus

Ces zones inondées constatées ont été répertoriées par la Direction Départementale de l'Équipement. Elles touchent principalement 2 secteurs de la commune : le centre ancien et la rue du Bacquet en fin d'urbanisation le long de la RD301.

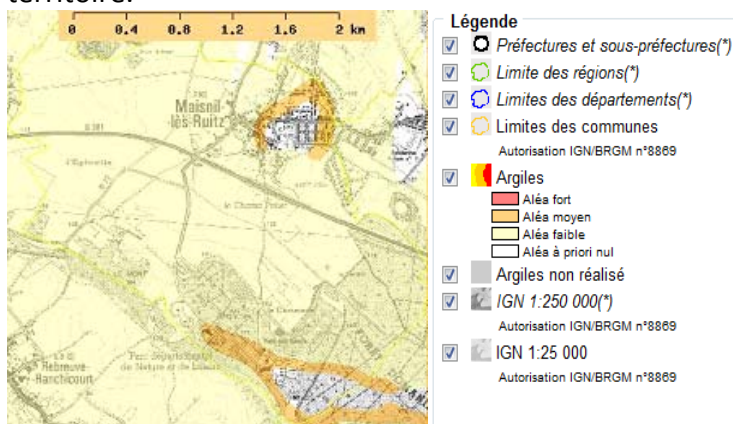
La zone inondée sur les arrières de la rue d'Épinal n'est pas connue des élus. Alors que les zones inondées sont liées à la présence de points bas récoltant les eaux de ruissellement, ce secteur est surélevé par rapport à la rocade, cette zone est donc considérée par la municipalité comme ne pouvant être inondée.

● **Les mouvements de terrain**

La commune peut également être affectée par le phénomène de retrait-gonflement des argiles entraînant des mouvements de terrains.

En effet, sous l'effet de la sécheresse, certaines argiles se rétractent de manière importante et entraînent localement des mouvements de terrain non uniformes pouvant aller jusqu'à provoquer la fissuration de certains pavillons.

Ce phénomène de dessiccation est susceptible de toucher quasiment l'ensemble du territoire communal en aléa faible, et en aléa moyen sur un arc de cercle le centre du bourg et le sud du territoire.



Source : BRGM

- **Les cavités et carrières souterraines**

Le risque est recensé sur le territoire, mais elles ne sont pas localisées. 2 emprises probables des cavités ont été définies par le BRGM ; l'une d'elle touche la fin du tissu bâti rue des Meunières.

- **La sismicité**

La commune est concernée par l'aléa sismique de niveau faible.

COMMUNE	CODE INSEE	ALEA SISMIQUE 2005	MOUVEMENT DU SOL
MAISNIL-LES-RUITZ	62540	Faible	0,7 m/s <sup>2</sup> =< accélération < 1,1 m/s <sup>2</sup>

Source : Cartorisque.prim.Net

## II.2 Risques technologiques

- **Les risques majeurs**

Le cadre de la prévention des risques majeurs est la directive européenne 96/82/CE de 1996 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses appelée directive Seveso II qui remplace la directive Seveso de 1982. Cette directive renforce la notion de prévention des accidents majeurs en imposant notamment à l'exploitant la mise en œuvre d'un système de gestion et d'organisation (ou système de gestion de la sécurité) proportionnés aux risques inhérents aux installations.

La commune de Maisnil-les-Ruitz n'est pas concernée par les risques technologiques. L'établissement "Seveso AS" – seuil haut – le plus proche se situe sur Béthune (12 km).

- **Les installations classées pour la protection de l'environnement**

Depuis 1976, la loi sur les installations classées pour la protection de l'environnement prend en compte la prévention des risques technologiques.

Sur Maisnil-les-Ruitz, il n'y a pas d'installations classées ni d'origine industrielle ni d'origine agricole. Il existe toutefois 2 exploitations agricoles pratiquant l'élevage pour lesquelles s'applique une réglementation départementale reprise au sein du Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

- **Les munitions anciennes de guerre**

La commune de Maisnil-les-Ruitz est concernée par le risque lié aux munitions anciennes de guerre (obus, mines et autres engins de guerre).

- **Le transport de matières dangereuses**

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs souligne que les risques liés au transport de matières dangereuses peuvent se produire dans tout le département du Pas-de-Calais.

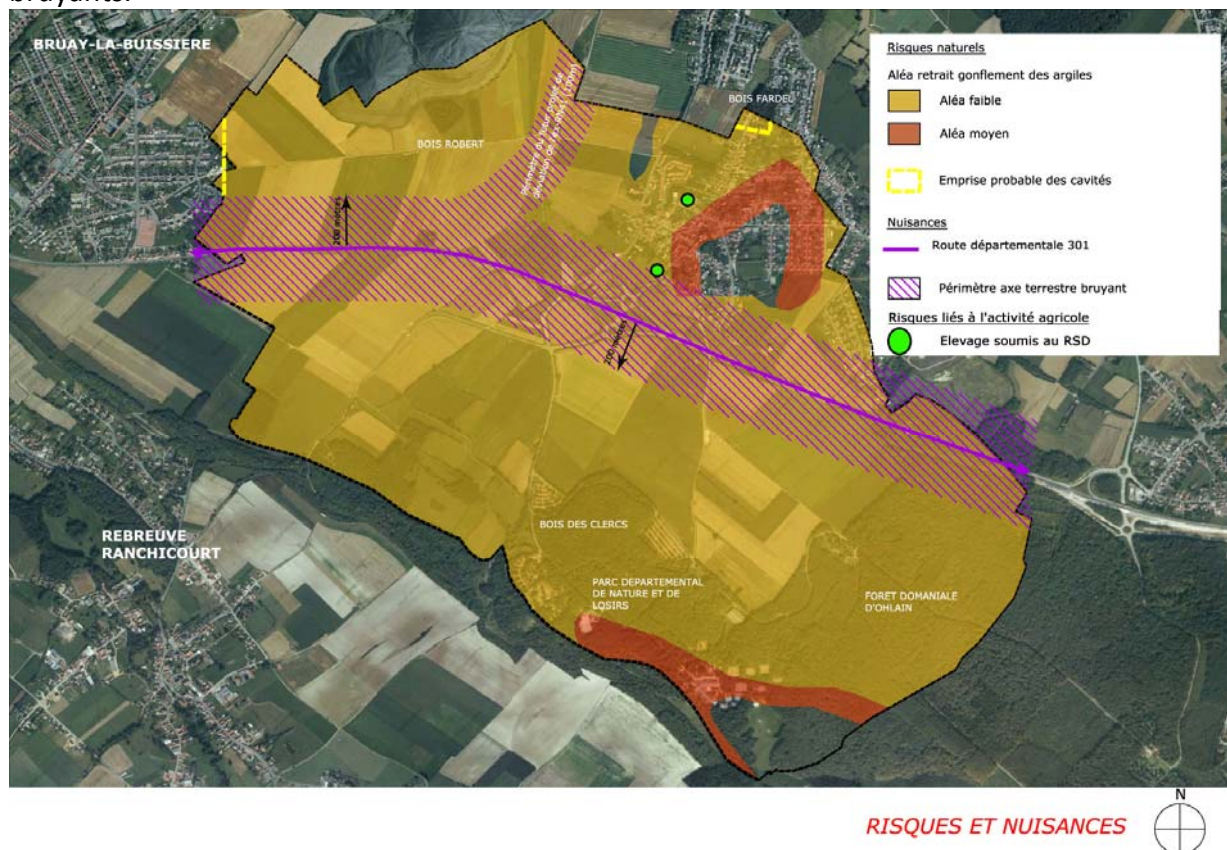
## II.3 Sites et sols potentiellement pollués

La commune de Maisnil-les-Ruitz ne dispose pas de sites industriels anciens répertoriés à l'inventaire BASIAS (base de données du Bureau de Recherches Géologiques et Minières).

Il n'existe pas de sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics au regard de la base de données BASOL [site internet du Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable - Direction de la Prévention des Pollutions et des Risques].

## II.4 Nuisances

Les sources de nuisances pouvant être recensées sur la commune sont liées principalement aux infrastructures routières qui peuvent générer des nuisances sonores. En effet, la RD301 et prochainement la déviation de la RD941 sont considérées comme des axes terrestres bruyants.



## II.5 Exposition au plomb

Depuis l'arrêté préfectoral du 15 février 2002, l'ensemble du département du Pas-de-Calais est classé en zone à risque d'exposition au plomb. L'origine de cet arrêté provient du fait que le plomb est toxique et dangereux pour la santé publique et notamment pour celle des jeunes enfants, que l'emploi de peintures ou de revêtements contenant du plomb a été largement utilisé dans le bâtiment jusqu'en 1948, et que dès lors tout immeuble construit avant 1948 est considéré comme présentant un risque potentiel d'exposition au plomb pour les occupants et ce nonobstant la réalisation de travaux de rénovation par leur propriétaire postérieurement à cette date.

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 1<sup>er</sup> janvier 1948 et situé dans le département du Pas-de-Calais.

### **III. PAYSAGES ET MILIEUX BIOLOGIQUES**

#### **III.1 Paysages**

La commune s'inscrit dans le Pays minier. Vers le centre de la région, les hauteurs de l'Artois s'abaissent progressivement et, d'Arras à Lille, s'ouvre un seuil de terres au relief peu marqué et aux rivières de plus en plus rares. Les bois sont espacés, le bocage rural se resserre autour des villages. La grande culture domine presque partout, sauf là où s'étale la coulée urbaine qui s'est développée sur le bassin minier.

Au sein du paysage d'Artois Comm, la RD301 souligne le pied de la crête boisée entre Houdain et Vimy ; cette limite organise le territoire et confère à Maisnil-les-Ruitz une appartenance à 2 paysages :

- la frange minière urbanisée :  
Terrils et cités minières dans le paysage témoignent aujourd'hui de plus d'un siècle d'exploitation minière sur le territoire. De l'alignement de coronas à la cité-jardin, les cités offrent une belle diversité d'architecture et de disposition urbaine. Quant aux terrils, véritables montagnes construites à main d'homme, ils sont un repère dans le paysage.
- le plateau de l'Artois :  
Le plateau se caractérise par son relief, ses villages îlots installés à flancs de coteaux ou dans les fonds de vallées et espacés les uns par rapport aux autres. Ses boisements sont de plus ou moins grande importance. Occupant les points hauts, ils renforcent l'effet de relief.

(Source : Les paysages en Artois Comm.)

La commune de Maisnil-les-Ruitz peut être caractérisée par 2 entités paysagères : les espaces boisés et les champs ouverts – l'openfield dominant :

- les bois  
Une partie de la forêt domaniale d'Olhain (partagée avec Fresnicourt) et le bois des Clercs sont des éléments forts du paysage au sud du territoire de Maisnil-les-Ruitz. Ils représentent 172 hectares. Elle accueille dans la zone du bois des Clercs, le parc départemental de nature et de loisirs d'Olhain créé par la Conseil Général du Pas-de-Calais et qui fonctionne depuis juillet 1973. De par leur situation sur un point haut, les espaces boisés sont particulièrement visibles depuis le village de Maisnil.
- les champs ouverts  
Les terres agricoles forment une enveloppe autour du bourg et de la zone boisée. Ces espaces ouverts offrent plusieurs perspectives sur le paysage environnant. Ainsi, sur la RD72, le paysage garde une trace particulière de l'activité du siècle dernier dans le Bassin Minier offrant une vue directe sur les terrils.

Les deux terrils de la fosse 6 de Bruay dont l'assise se situe sur le territoire de Maisnil puis se poursuit sur Ruitz et Haillicourt, constituent des points focaux du territoire depuis les principales voies de communication. Il en est de même pour le château d'eau. Il s'agit en effet d'éléments qui sont particulièrement visibles dans la traversée du territoire, et qui concourent à identifier la commune.



Vue sur les terrils



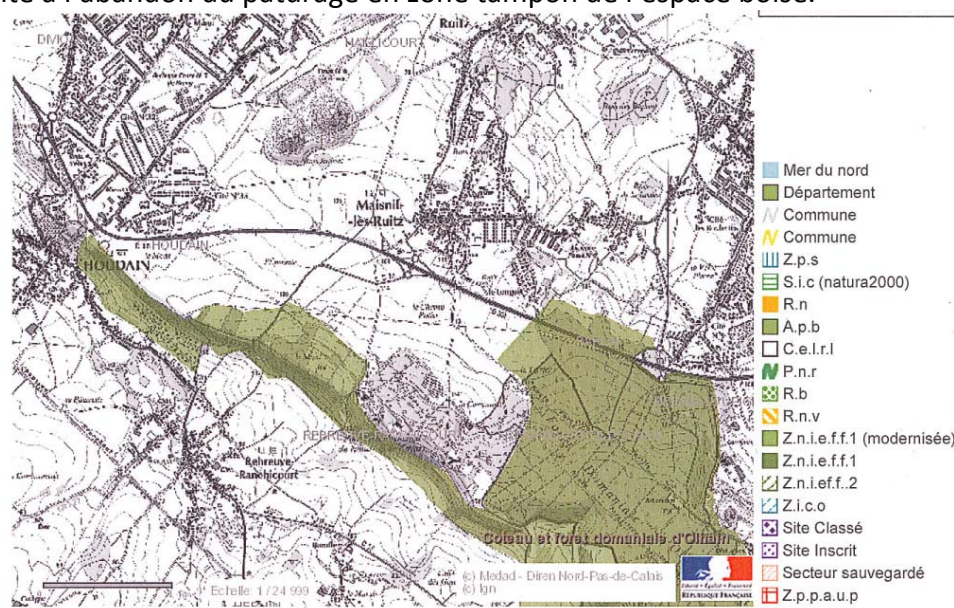
Vue sur le château d'eau

### III.2 Milieux biologiques

Les inventaires effectués par la Direction Régionale de l'Environnement ont mis en évidence des milieux particulièrement remarquables et/ou fragiles sur la commune [dans le cadre de l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), les inventaires "Natura 2000", ZPS (Zone de Protection Spéciale) ou ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux)].

#### - Le Coteau et la forêt domaniale d'Olhain : ZNIEFF de type 1

Première ligne de crête de la partie nord des collines d'Artois, les séquences de végétation calcicole sont un des attraits de ce périmètre. En outre, cette chênaie-frênaie de 450 ha, au sein de pelouses crayeuses, abrite quelques rares espèces de la flore régionale présentant un caractère moins atlantique. Les principales menaces pesant sur cet espace sont le golf et la base de loisirs d'Olhain qui ont déjà détruit une partie des pelouses calcicoles (source fiche ZNIEFF DIREN NPDC). Un des enjeux réside dans le maintien des prairies ayant tendance à se fermer suite à l'abandon du pâturage en zone tampon de l'espace boisé.



Il n'existe pas de zone humide sur la commune.

## **IV. PATRIMOINE**

### **IV.1 Typologies urbaines**

4 typologies urbaines peuvent être relevées sur la commune :

#### ● **L'habitat traditionnel**

L'habitat traditionnel témoigne de l'ancien village de Maisnil-les-Ruitz. Il est essentiellement présent de part et d'autre de la RD179 et autour de la place.

Les constructions se sont généralement édifiées en front à rue ou en léger retrait. Il n'y a souvent pas de garage et le jardin est situé à l'arrière.

La disposition des constructions par rapport à la voie s'est effectuée à l'alignement mais de manière différente : soit perpendiculairement à la route, soit parallèlement à la limite du domaine public.

Les matériaux utilisés sont le plus souvent la brique ; les toitures sont en tuiles de couleur rouge-orangé ou brune.

2 types d'habitat traditionnel sont présents :

- à caractère rural : 2 niveaux (rez-de-chaussée avec combles aménagés ou non)
- à caractère urbain : 3 niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménagés ou non).

#### ● **Le corps de ferme**

Plusieurs corps de ferme subsistent sur le territoire communal. Certains sont encore en activité. D'autres ont été transformés en habitat simple ; ce patrimoine est, en effet, souvent réhabilité pour tenir lieu de résidence. Le bâti se caractérise le plus souvent par une cour de forme carrée, encadrée par le logement et les bâtiments d'élevage ou de stockage. Les matériaux utilisés sont la brique ou la pierre de taille. Les toits à 2 pans varient de composition : en tuiles ou ardoises.

#### ● **L'habitat récent, le pavillon**

Les pavillons se sont construits, la plupart du temps, en retrait de l'alignement et des limites séparatives. Les constructions nouvelles longent de manière parallèle la rue, et n'ont le plus souvent pas leur pignon perpendiculaire à la voie.

La consommation d'espace liée à ce type d'habitat est plus importante que l'habitat traditionnel. La maison se situe généralement au centre du terrain, assise sur une butte lorsque le garage est en sous-sol. L'architecture utilisée est plus différenciée.

#### ● **La cité minière**

Une cité minière se trouve à l'est du village. Il s'agit de la cité du 7, en continuité avec la commune de Barlin, qui s'est implantée de façon autonome par rapport au centre traditionnel, sans tenir compte des limites communales.

Au sein de la cité, 96 logements sont situés sur la commune de Maisnil dont 92 logements T4, 1 logement T5 et 3 logements T6 ; les 96 logements ont été rénovés après 1988 (ANAH) et tous sont équipés de chauffage central au gaz.

Caractéristiques de la cité du 7 (Barlin et Maisnil-les-Ruitz) :

Habitat composé de briques, parfois enduites de ciment, et de tuiles, la cité construite vers 1914 et restructurée, présente des maisons jumelées avec jardin sur l'arrière.

Il s'agit d'une cité pavillonnaire. La cité comprend une rue constituée de 2 barres qui encadrent la rue qui mène à l'ancienne fosse.

L'implantation des constructions est à la limite de la voie avec un pignon sur rue ; l'entrée principale se fait depuis la dépendance.

La densité (nombre de logements par ha) est de 18,23.



### Cité n°7

BARLIN et MAISNIL-les-R.

*Compagnie des Mines de Vicoigne-Noeux-Drocourt*



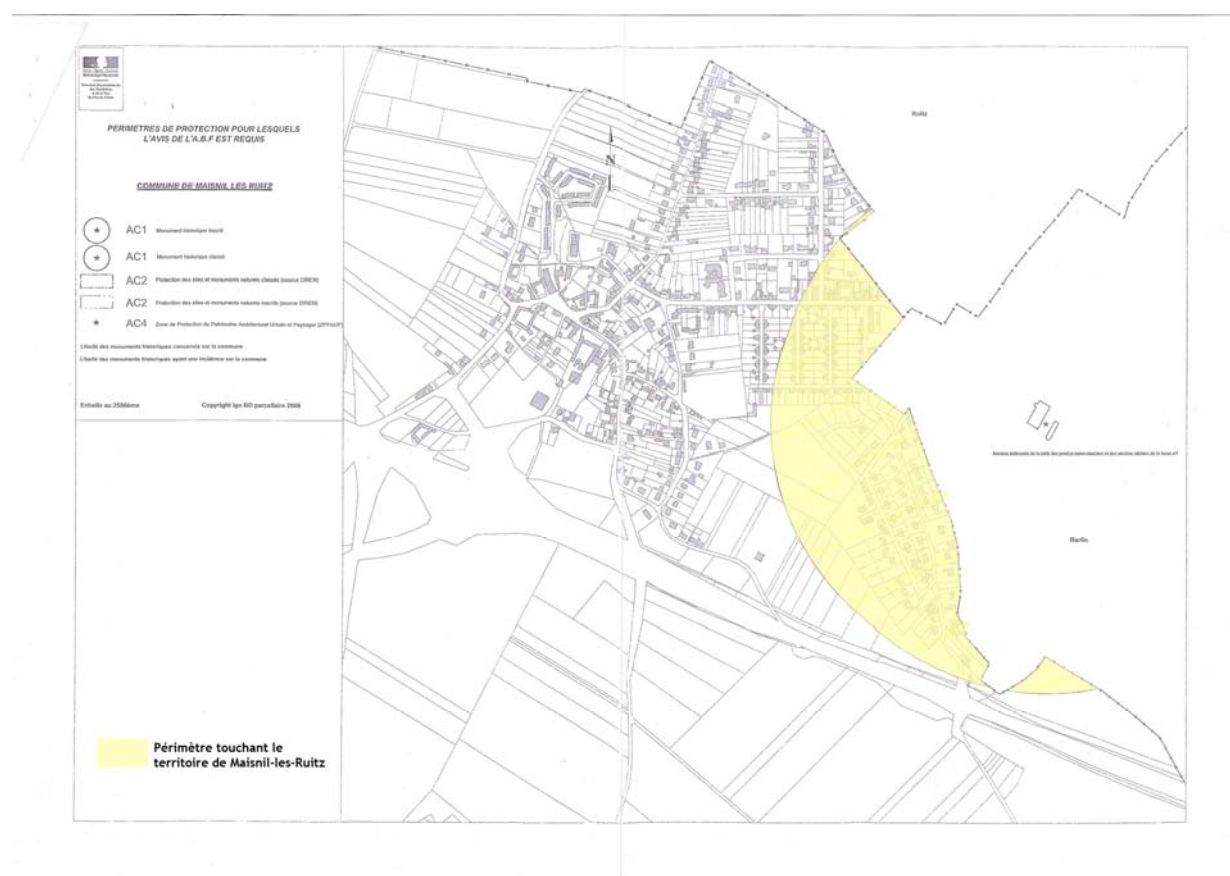
## V.2 Patrimoine historique et architectural local

La commune ne possède pas de patrimoine architectural classé ou recensé aux Monuments Historiques.

Le patrimoine urbain comprend peu d'éléments de qualité à valeur historique. Peuvent y être recensés l'église, quelques fermes datant du 18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> siècle, les calvaires.

La cité du 7 a été classé en « cité remarquable » lors de l'inventaire réalisé par la Mission Bassin Minier Nord/Pas-de-Calais ; elle est intégrée dans le périmètre proposé pour inscription à l'UNESCO (ce qui induit qu'une attention particulière doit lui être accordée).

De plus, le territoire communal est concerné par la protection « Monument Historique » de certains bâtiments de la Fosse n°7 sur la commune de Barlin (anciens bâtiments de la salle des pendus-bains-douches et des anciens ateliers de la fosse n°7).



## VI. ANALYSE DES BESOINS EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT

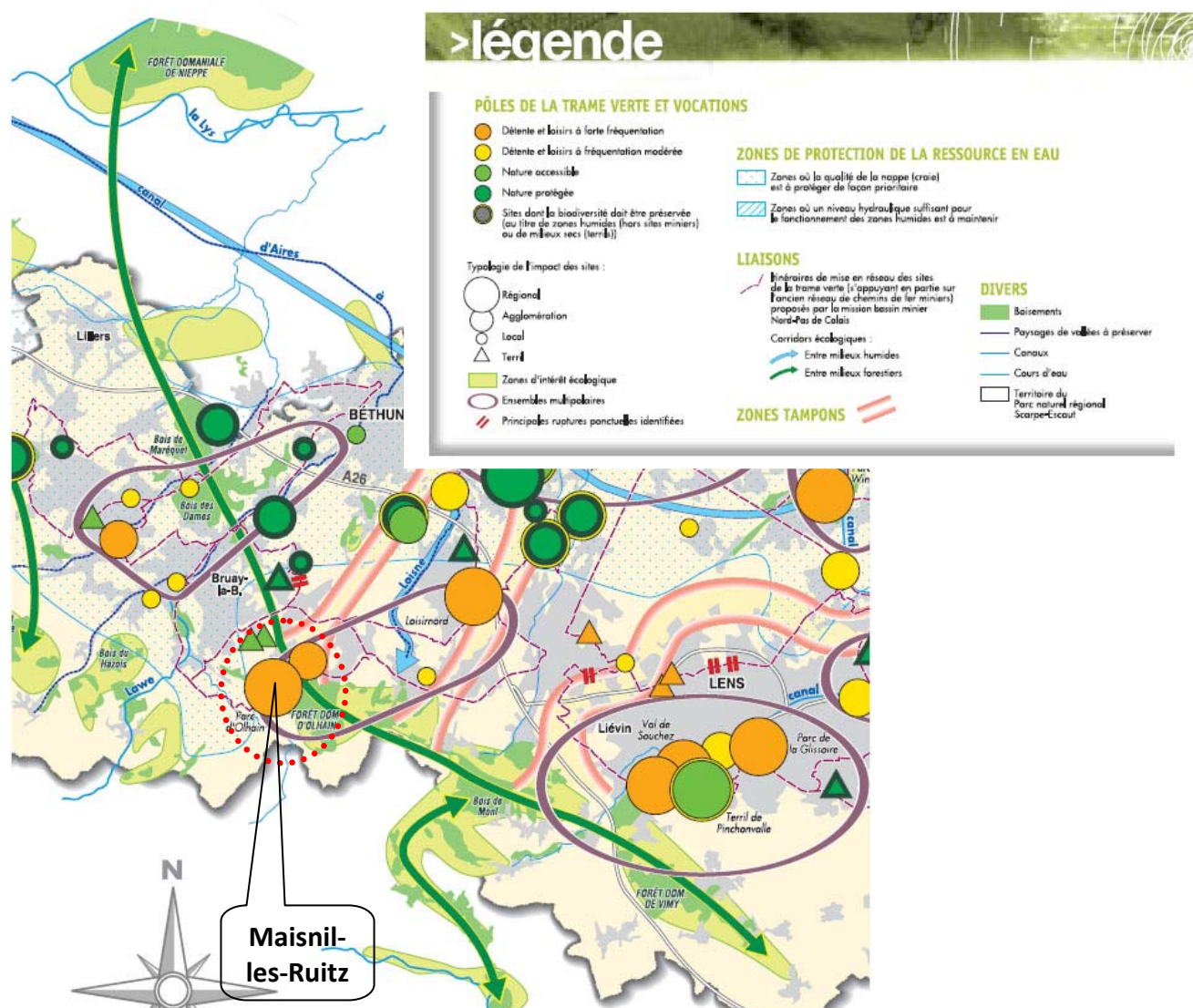
Le patrimoine paysager doit être protégé et mis en valeur. En effet, la qualité du milieu naturel est un atout pour Maisnil, dans une zone où l'industrie charbonnière a laissé des marques importantes dans l'environnement. Les éléments paysagers du sud du territoire (la forêt domaniale d'Olhain et le bois des Clercs) contribuent à la qualité du cadre de vie sur Maisnil-les-Ruitz.

Les déplacements piétons, que ce soit à l'intérieur du village ou à travers la plaine agricole, doivent être maintenus et favorisés.

Par ailleurs, les besoins recouvrent la préservation de la ressource en eau et la prise en compte des risques : inondations et mouvements de terrain lié au retrait-gonflement des argiles.

L'ensemble de ces besoins environnementaux viseront à permettre la transcription à l'échelle de la commune des différentes trames vertes du territoire, qui bien qu'elles ne présentent pour l'instant aucune valeur juridique, servent de base aux réflexions menées en matière d'environnement.

### ● La trame verte du Bassin Minier Nord/Pas-de-Calais :

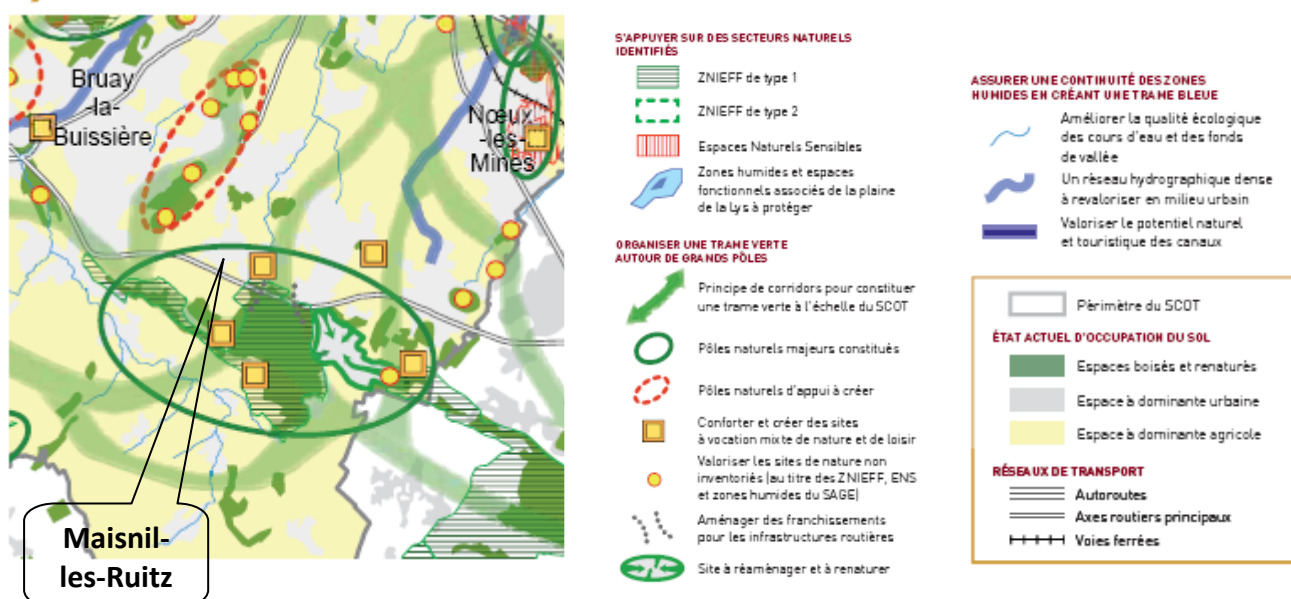


La commune est traversée par la liaison entre milieux forestiers, de la forêt domaniale de Nieppe à celle de Vimy, en passant par la forêt d'Olhain. Les liaisons peuvent avoir 2 vocations principales (qui peuvent être cumulatives sous réserve de certaines précautions d'aménagement et de gestion) : celle de corridor écologique (rôle fonctionnel pour la faune et la flore), et celle de réseau de déplacements dits « en modes doux » pour les habitants ou pour un public touristique plus large.

Maisnil comprend avec la base d'Olhain, un pôle de détente et de loisirs à forte fréquentation compris dans l'ensemble multipolaire de Loisinord et du site de la Fossette.

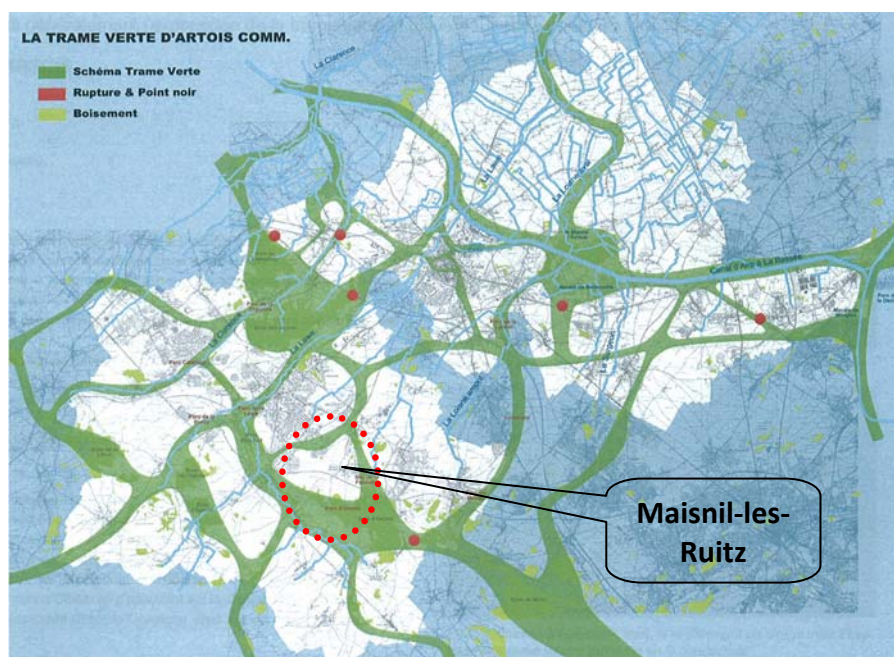
● **La trame verte du SCOT de l'Artois :**

➔ **STRUCTURER LES CONTINUITÉS NATURELLES EN CRÉANT DES TRAMES VERTE ET BLEUE**



En plus du principe de corridor sur les espaces boisés au sud du territoire, le SCOT identifie les espaces sensibles répertoriés en zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF), ainsi qu'un principe de corridor à l'est du territoire sur Barlin.

● **La trame verte et bleue d'Artois Comm :**



La commune de Maisnil-les-Ruitz se situe sur 2 secteurs : celui de la frange minière urbanisée et celui du plateau de l'Artois, la RD301 constituant la limite.

Les enjeux sur ces secteurs qui peuvent concerner Maisnil visent à :

- Valoriser l'habitat minier
- Rechercher une complémentarité et une cohérence dans la gestion et l'affectation des espaces requalifiés
- Maitriser l'urbanisation
- Garantir la qualité des sols et la biodiversité
- Développer le tourisme rural

Au travers de cette trame verte et bleue, une des priorités d'Artois Comm. est de connecter le Parc de la Biette (Divion), les bois Louis et d'Epenin (La Comté, Beugin), la base régionale des sports de l'air (Beugin), le parc d'Olhain en s'appuyant sur la chaussée Brunehaut.

## PARTIE III :

### JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, le Plan Local d'Urbanisme ne se contente plus de déterminer le droit des sols. Avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, il fixe des objectifs d'aménagement et définit une dynamique.

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 au plan environnemental, paysager, architectural et urbanistique, visant à atteindre les orientations fixées.

## **I. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

### **I.1 Contraintes et enjeux d'aménagement et de développement**

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable sont dégagées à partir du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, effectués sur l'ensemble du territoire communal, tant du point de vue du contenu que du contenant.

La synthèse du diagnostic et de l'état initial de l'environnement permet de relever sur Maisnil-les-Ruitz les points essentiels suivants :

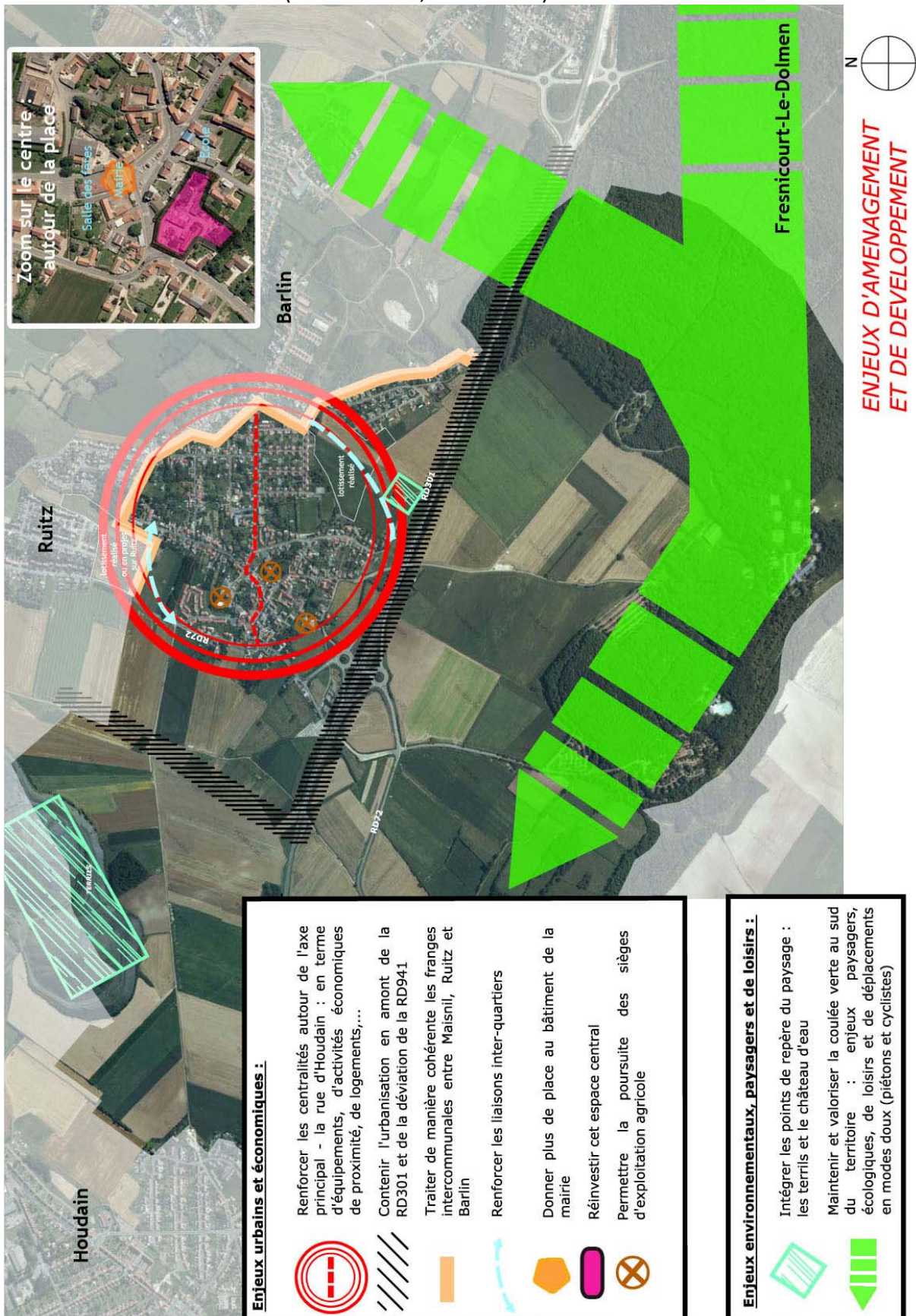
- Commune traversée par un des axes routiers d'importance départementale, la RD301 et prochainement par la déviation de la RD941 : une commune facile d'accès.
- Commune à la charnière du bassin minier et des collines de l'Artois : une commune aux caractéristiques minières et rurales.
- Commune à un niveau de population stable autour de 1200 habitants, connaissant depuis 2000 une phase de croissance démographique (+17,5% 1999-2007). Maisnil compte 1430 habitants en 2007, signe du cumul d'arrivées de population et d'un renouvellement naturel, d'une bonne adaptation des logements aux besoins des ménages, et notamment d'une diversification de l'habitat vers du locatif (2007: 62% de propriétaires, 36,8% de locataires).
- Commune inscrite dans les moyennes de l'arrondissement de Béthune et d'Artois Comm au niveau économique, connaissant une vitalité sur son territoire permettant de satisfaire les premiers besoins (boucherie, boulangerie, épicerie, cabinet médical, ...), 3 sièges d'exploitation agricole, dont aucun ne fait l'objet d'un classement au titre des installations classées.
- Village noyau à petite tendance linéaire (bourg regroupé au nord de la RD301 sur les limites communales nord et est, avec un étirement de l'urbanisation sur la partie sud rue d'Epinal et rue du Bacquet) avec une centralité peu affirmée, plutôt disséminée sur la RD179 – rue d'Houdain.
- Commune accueillant la base départementale d'Olhain, marquée par la présence de bois importants et d'intérêt écologique sur la partie sud, existence de quelques haies et alignements d'arbres en accompagnement d'infrastructures de déplacement (routes, chemins), 2 points de repères supplémentaires dans le tissu urbain : les terrils et le château d'eau.

La cartographie des contraintes d'aménagement et de développement (ci-après) permet de visualiser les secteurs où il n'est pas possible pour la commune de se développer, et les secteurs au sein desquels il est nécessaire de fixer des recommandations en termes de construction.

Sur Maisnil, les contraintes les plus importantes sont celles liées à l'existence d'infrastructures de déplacement, notamment la rocade minière (RD301) et le projet de déviation de la RD941. Ces voies constituent des barrières difficilement franchissables qui fragmentent l'espace communal ; la commune devra donc gérer son développement au sein de cet espace bien délimité et encadré par ces deux voies, situé au nord-est et représentant moins d'1/5<sup>ème</sup> de son territoire.



La cartographie des enjeux d'aménagement et de développement permet d'identifier ce dont il est important de tenir compte pour le développement de la commune, et de l'ensemble des territoires intercommunaux (Artois Comm, SMESCOTA).



## I.2 Justifications du PADD

Les choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable visent à assurer les objectifs définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme :

- le principe d'équilibre entre les espaces bâtis et naturels ;
- le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale ;
- le principe de respect de l'environnement.

Chaque problématique révèle les carences et les points faibles de Maisnil-les-Ruitz pour lesquels les choix retenus pour le projet visent à remédier, ainsi que les atouts et les points forts servant d'appui aux différents moyens d'action envisagés, de manière à les renforcer et à les améliorer.

### I.2.1 Choix en termes de développement urbain

- *Maintenir la population autour de 1400/1500 habitants et garder cette identité "village"*

Il s'agit a priori de la préservation de l'image mais pas seulement. Les modes de vie, le niveau d'équipement et la préservation des espaces agricoles, quoique développés dans d'autres paragraphes ci-après, sont aussi concernés. Les choix en termes de développement urbain s'orientent donc vers une sauvegarde de cette identité rurale.

L'équilibre démographique de Maisnil a longtemps oscillé autour de 1200 habitants ; depuis le début des années 2000, la commune a connu une hausse de plus 15% de sa population, lui permettant d'atteindre plus de 1400 habitants. Cette croissance démographique a nécessité une adaptation de certains équipements et services aux nouveaux besoins, notamment sur les équipements scolaires.

Le choix de la municipalité à travers le projet du PLU est donc, dans un 1<sup>er</sup> temps, de maintenir le niveau actuel de population autour de 1400 habitants, afin de stabiliser ce nouvel équilibre, puis de garder la possibilité dans un 2<sup>nd</sup> temps, de pouvoir atteindre 1500 habitants (+/- 5% d'augmentation de population). Ce choix garantit ainsi la capacité de la commune à répondre aux besoins de la population existante et à venir.

Ce choix de maintenir un équilibre démographique autour de 1400/1500 habitants prend appui sur plusieurs arguments porteurs d'atouts pour la commune :

- la qualité du cadre de vie à proximité des grandes agglomérations de Béthune, Bruay ou Lens – "un village proche de la ville", proximité qui sera renforcée lors de la réalisation de la déviation de la RD941 qui offrira une liaison directe de la RD941 à la RD301,
- l'attractivité économique du territoire par le projet d'extension de la zone industrielle de Ruitz dont la création d'emplois nécessitera la construction de nouveaux logements sur les communes limitrophes,
- la présence d'une demande foncière qui sera renforcée par la réalisation des logements aidés en accession à la propriété complétant l'adaptation des logements aux besoins des ménages,
- la pérennisation du niveau d'équipements et de services qui a été engagé par la municipalité depuis les années 2000 (extension de l'école, travaux sur les réseaux permettant une défense incendie conforme sur tout le tissu urbain, réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales, ...).

Afin de permettre la réalisation de cet objectif démographique sur les 10 à 15 prochaines années, il apparaît nécessaire au regard de l'analyse des besoins (cf. Partie I-VIII.3-Analyse des besoins en matière d'équilibre social de l'habitat) :

- d'une part, d'une surface d'environ 10,5 hectares en extension du tissu bâti existant pour que Maisnil-les-Ruitz parvienne à maintenir son niveau de population actuel de 1430 habitants,
- d'autre part, d'une surface d'environ 2 hectares permettant l'accueil d'une trentaine de constructions (en compatibilité avec la densité du SCOT de 15 logements minimaux par hectare au sein des zones d'urbanisation future), afin de parvenir à 1500 habitants.

Le projet de PLU de Maisnil est donc à envisager sur une consommation d'espaces au-delà du tissu bâti existant, entre 12 et 13 hectares sur les 10 à 15 ans à venir.

- *Agir prioritairement sur le tissu urbain existant ou à renouveler, puis développer l'urbanisation dans le renforcement des 2 axes centraux : la rue d'Houdain (RD179) et la rue de Ruitz (RD72)*

Le choix a été pris de développer la commune en empiétant au minimum sur les espaces agricoles. Un relevé des potentialités de construction au sein du tissu urbain existant a été réalisé ; il a permis de révéler l'existence de quelques dents creuses peu nombreuses (moins d'une dizaine) et d'un secteur pour lequel une reconversion serait possible.

Il s'agit de l'ancienne ferme délaissée située à l'angle de la rue de Ruitz et de la rue d'Houdain.



Cet espace à reconquérir se situe en plein cœur du tissu urbain, à l'angle des deux axes principaux.

Ce site présente les potentialités pour servir d'appui à l'implantation d'équipements d'intérêt collectif (nouvelle mairie) ; la construction de logements pourrait également être envisagée en complément. L'opportunité de renouveler ce site pourra s'accompagner d'un réaménagement du carrefour rue d'Houdain/rue de Ruitz ; toutefois, agir sur cette intersection ne sera envisageable qu'en cas d'impossibilité technique de garder les bâtiments en place (en raison de leur vétusté notamment).

Le renouvellement de cette ancienne ferme affirmera l'identité de « centre » à proximité de la place.

C'est ensuite seulement à partir de ces potentialités qu'ont été définies des zones d'extension urbaine sur les espaces agricoles. La définition du développement s'est opérée dans une recherche d'accueillir les nouvelles populations à proximité des lieux de vie en place, suivant la même logique que la méthode utilisée pour déterminer l'intérêt du foncier mobilisable en zone urbaine (cf. Partie I-VIII.2-Analyse des besoins en matière d'aménagement de l'espace).

La rue d'Houdain sur son axe est/ouest constitue l'axe de déplacement et de vitalité principal de la commune ; elle sera confortée en son extrémité, à l'intersection avec la rue de Ruitz, par le projet de renouvellement sur l'ancienne ferme qui proposera une nouvelle polarité.

Ainsi, deux lignes directrices ont guidé le choix des sites d'extension :

- 1. Renforcer l'unité urbaine de part et d'autre de l'axe central, la rue d'Houdain - RD179
- 2. Rééquilibrer le village à l'ouest de la RD72

Pour cela, le projet s'appuie sur 5 sites potentiels pour développer l'urbanisation :

▫ au nord du tissu urbain entre la RD72 (rue de Ruitz) et la rue des Meunières (site A) : ce site vise à combler l'urbanisation entre Maisnil et la commune voisine de Ruitz. En effet, ce site apparaît comme un espace libre encadré par du bâti existant sur les 2 communes. Il se justifie également par un objectif d'amélioration des déplacements sur le territoire. De la rue des Meunières, il n'est possible aujourd'hui de rejoindre la rue de Ruitz qu'en passant par le centre-bourg ; le site A permettra ainsi de réaliser ce maillon marquant, liaisonnant la rue des Meunières et la rue de Ruitz.

Le site A représente la zone 50NA du POS ; un projet de Maisons et Cités est actuellement en cours de définition sur ce site (opération mixte : logements locatifs, en accession sociale et lots libres).

▫ à l'ouest de la RD72 (site B) : ce site constitue une nouvelle étape dans le développement urbain de la commune. Il s'agit ici de rééquilibrer le village vers l'ouest, dans le but de replacer son centre - la place et l'ancienne ferme en projet de renouvellement - au cœur des habitations. Les dents creuses sur la RD72 constituent à cet effet des espaces libres à enjeu pour le développement de Maisnil, elles sont des fenêtres ouvertes sur lesquelles il convient de s'appuyer, avant qu'elles soient urbanisées, pour permettre une urbanisation en profondeur vers l'ouest. Le chemin donnant accès aux terrils sert de limite au développement ; de l'autre côté du chemin, est d'ailleurs implanté le bassin de rétention des eaux pluviales. L'urbanisation se trouve ainsi circonscrite dans des limites claires, assurant le maintien d'une ouverture vers les espaces agricoles et les terrils, en cohérence avec le projet de la commune voisine de Ruitz.

▫ au sud-ouest du tissu urbain, entre la rue d'Houdain et la rue Averlant (sites C et D) : ces sites visent à combler un espace libre au sein du bâti existant, de sorte à renforcer l'urbanisation jusqu'au rond-point d'entrée de commune, marquant ainsi les limites d'entrée dans le tissu urbain. L'aménagement de ces zones renforcera la cohérence urbaine sur l'entrée de commune, tout en restant dans les limites de l'ancienne rue Averlant, aujourd'hui chemin piéton.

Ces 2 sites représentent la zone 30NA du POS qui a été divisée par la RD72 depuis l'aménagement de l'échangeur et de la mise à 2x2 voies de la RD301.

▫ au sud-est du tissu urbain, entre le château d'eau et le lotissement du Clos de Sart (site E) : ce site permet de poursuivre l'urbanisation commencée ces dernières années dans le but d'achever la liaison entre la rue d'Epinal et la rue du Sars.

Les limites sud à l'urbanisation dans ce secteur se basent sur un respect strict d'une bande d'inconstructibilité de 75 mètres à compter de l'axe de la RD301. En effet, même s'il ne s'agit plus d'un axe à grande circulation classé par arrêté préfectoral, il n'en reste pas moins un axe de transit particulièrement important, d'où ce choix maintenu au sein du projet.

Contrairement à l'extension linéaire, le développement du village en profondeur permet de répondre à un souci de gestion plus économe du territoire et mieux adapté à la desserte en transports collectifs et aux modes doux. La localisation des sites d'extension urbaine dans le renforcement des espaces centraux vise à parvenir à une urbanisation du bourg homogène et équilibrée.

- *Répondre aux besoins en logement et ne pas compromettre le développement futur de la commune*

La maîtrise du développement urbain passe par un urbanisme de projet répondant aux besoins actuels tout en anticipant sur les besoins futurs. Ainsi, la délimitation des zones de développement s'est opérée en tenant compte des phénomènes de desserrement de la taille moyenne des ménages, du renouvellement nécessaire du parc immobilier et de la prise en compte de la vacance des logements.

Par ailleurs, le développement urbain de la commune s'est inscrit dans une perspective de développement durable. En effet, les zones d'extension urbaine se situant sur des terrains créant de l'épaisseur dans l'urbanisation (site B en particulier), la maîtrise de leur devenir permet de réserver des accès à partir des voies existantes, afin de liaisonner les nouveaux quartiers et fluidifier les déplacements.

Pour répondre à un souci de gestion économe de l'espace et d'inscription dans un développement durable, notamment en ce qui concerne les zones d'urbanisation future, un principe de progressivité est respecté. L'arrivée massive de population est difficile à gérer (pour l'intégration et la capacité des équipements notamment). Ainsi, pour les sites envisagés dans un second temps, tout projet d'urbanisation ne pourra se faire que par le biais d'une modification du plan local d'urbanisme. Cette option permet à la commune, d'une part, de maîtriser le devenir de ces terrains qui ne sont pas aujourd'hui suffisamment équipés, et d'autre part, de maintenir leur utilisation actuelle.

- *Diversifier et mixer les types d'habitat vers une mixité sociale*

L'enjeu sur les prochaines années quant au contenu de l'habitat est de permettre à toutes les catégories de personnes (jeunes, d'âge intermédiaire ou personnes âgées) de venir habiter sur Maisnil ou d'y rester. L'objectif est de maîtriser le vieillissement de la population, en permettant l'accueil et la poursuite du parcours résidentiel des jeunes et jeunes couples sur la commune. La perspective d'une mixité sociale et intergénérationnelle doit être la clé de voûte de l'équilibre de la mise en œuvre du projet.

- *Diversifier et mixer les destinations de constructions vers une mixité urbaine*

L'enjeu sur les prochaines années est de tendre le plus possible vers un équilibre entre l'habitat et l'emploi de façon à ce que Maisnil ne devienne pas un bourg purement résidentiel et donc sans vie lorsque ses résidents sont partis travailler à la ville ou dans la zone industrielle. Le projet s'est donc employé à autoriser et à faciliter l'implantation des activités artisanales, commerciales, de bureaux, ..., au cœur du bourg existant et futur.

- *Intégrer les nouvelles zones au tissu urbain actuel*

L'intégration des nouveaux habitants est plus aisée si les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation sont insérées dans le tissu urbain avec une fluidité dans les déplacements, plutôt que l'enclavement des nouveaux quartiers. Le projet prévoit ainsi des liaisons entre les différentes voies utilisées (voies routières et chemins piétons) et privilégie la création de bouclage des voiries dans les zones d'urbanisation future. La fluidité s'effectuera tant pour les déplacements automobiles que pour les modes de déplacement doux.

L'intégration est également paysagère. La lecture extérieure des nouvelles constructions ne doit pas s'opposer à la qualité paysagère ambiante actuelle du bourg que ce soit au niveau des jardins ou des plantations qui viennent masquer le bâti. Aussi, tous les sites potentiels de développement urbain localisé en frange avec l'espace agricole ont fait l'objet d'une attention particulière en terme d'intégration dans le paysage.

### 1.2.2 Choix en termes de développement économique

- *Permettre l'accueil d'activités économiques à l'intérieur du village*

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. Notamment, en centre-bourg, l'offre commerciale, artisanale, ... est favorisée au cœur des centralités pour maintenir une desserte de proximité.

- *Pérenniser l'activité agricole*

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

En tant qu'activité économique et contribution de l'identité rurale de la commune, tous les sièges d'exploitation ont été répertoriés. Plusieurs choix ont donc été orientés 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, ...

La présence d'une activité agricole à proximité du site D de potentiel de développement justifie également que ce site ne soit pas défini comme un site prioritaire pour l'urbanisation. La vocation agricole de ce site sera ainsi maintenue tant que l'exploitation agricole est en activité et utilise ce terrain.

### 1.2.3 Choix en termes de déplacements et de sécurité

- *Intégrer les grands projets d'infrastructure*

Au vu de la nécessité d'améliorer les liaisons avec les agglomérations environnantes permettant de valoriser l'attractivité du territoire, les services de l'Etat et du Département ont engagé deux projets d'importance touchant le territoire de Maisnil-les-Ruitz : le projet de déviation de la RD941, qui consiste à prolonger la RD86 jusqu'à la RD301, et le projet de déviation d'Houdain.

Ces nouvelles infrastructures permettront de dévier le trafic du centre de Bruay-la-Buissière et d'Houdain, ainsi que de mieux desservir la zone industrielle de Ruitz et l'accès à la RD941. La réalisation du projet de déviation de la RD941 aura certainement des impacts positifs pour Maisnil, en particulier celui de décharger l'utilisation de la rue d'Houdain et de la Ruitz traversant le village.

- *Assurer une meilleure cohérence entre urbanisation et déplacements pour privilégier les modes doux de circulation*

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 autres que routiers : réseaux de transports collectifs, liaisons piétonnes et cyclistes.

Le projet s'est employé à positionner les zones de développement à proximité des dessertes de bus (moins de 400 mètres pour les sites A, B, C et D, et moins de 500 mètres pour le site E). Dans le même objectif, les cheminements piétons existants sont préservés. 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.

Les chemins offrant des liaisons vers les sites attractifs (les équipements, et notamment les écoles, la base d'Olhain, les terrils, la fossette sur Barlin, ...) seront également valorisés.

- *Assurer une bonne desserte routière des zones de développement*

En dehors des possibilités de déplacements par les modes doux de circulation, pour les déplacements inévitables, l'objectif est de prévoir une desserte suffisante des zones de développement.

Lorsque cela a été possible, l'aménagement des zones à urbaniser passe par la réalisation de deux voies d'accès à des voies existantes permettant une répartition des flux de circulation.

- *Traiter les entrées dans le village et sécuriser sa traversée*

Les voiries desservant le tissu urbain de la commune constituent des espaces publics importants dans le traitement de la circulation à l'intérieur du village. En effet, des limites claires d'entrée et de sortie permettent de contraindre l'automobiliste à ralentir. Les sites A, C et D de potentiel de développement ont pour objet de concourir au traitement de l'entrée de commune sur l'axe nord/sud – la RD72.

#### 1.2.4 Choix en termes de protection de l'environnement, de préservation du paysage et de développement des loisirs

- *Prévenir l'existence de risques naturels*

Le projet de Maisnil-les-Ruitz ne peut s'effectuer sans attirer l'attention sur l'existence de cavités souterraines ou de risque de mouvement de terrain par temps de sécheresse. C'est pourquoi le PLU recommande dans chaque cas, de procéder à des sondages de reconnaissance préalablement à toute construction.

Le territoire est également concerné ponctuellement par des risques d'inondation. Sur les secteurs touchés, une réglementation spécifique a été édictée afin d'épargner les constructions de ces phénomènes.

- *S'adapter aux caractéristiques de la ressource en eau et des milieux naturels*

Le développement de l'urbanisation est envisagé en compatibilité avec la disponibilité de la ressource :

- Pour l'alimentation en eau potable, la masse d'eau souterraine à laquelle appartient la commune est en bon état quantitatif : la masse d'eau est équilibrée et les prélèvements sont en baisse.
- Pour la gestion des eaux pluviales, le principe retenu est celui de la récupération par infiltration à la parcelle ; seul un débit de fuite limité dans le réseau collecteur pourra être autorisé.
- Pour les eaux usées, tous les sites de potentiels de développement sont raccordables au réseau collectif d'assainissement.

- *Préserver les paysages et permettre à la base d'Olhain d'évoluer dans son cadre naturel*

En raison de l'intérêt pour les milieux naturels, biologiques et de la qualité des paysages sur Maisnil-les-Ruitz et sur l'ensemble des territoires intercommunaux (Artois Comm., SMESCOTA, Mission Bassin Minier), le choix a été fait de préserver les éléments paysagers identitaires du territoire, qu'il s'agisse des paysages liés à la présence des bois sur la partie sud de la commune, des témoignages de l'exploitation minière, en particulier les terrils, et du point de repère que représente le château d'eau.

Les 2 points d'appel du paysage, les terrils et le château d'eau, justifient entre autres que certains secteurs soient préservés de toute urbanisation :

- Sur la RD72, après le chemin d'accès aux terrils, le vis-à-vis de la zone de développement A est maintenu en espaces ouverts pour sauvegarder ce point de dégagement visuel vers les terrils.
- La zone de développement E en extension du lotissement Le Clos du Sart se limite sur les arrières du château d'eau, assurant ainsi la préservation de la perspective sur ce réservoir, qui permet aux usagers de la RD301 d'identifier la sortie de la commune.

Insérée au sein d'un ensemble boisé important, la base d'Olhain constitue un pôle de détente et de loisirs à forte fréquentation. Le projet tente d'associer la préservation du cadre naturel aux possibilités d'évolution de cette structure départementale.

## **II. CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL**

L'objectif des dispositions réglementaires est de permettre la maîtrise et la gestion des évolutions tout au long du processus de transformation de l'espace, en cohérence avec les orientations d'aménagement et d'urbanisme définies au PADD.

Pour se faire, le territoire de la commune de Maisnil-les-Ruitz est divisé en différentes zones délimitées en vertu de leur spécificité, leur fonction ou leur vocation. La délimitation et le règlement des zones ont été établis en vue de garantir des occupations du sol en harmonie avec leur environnement urbain ou naturel.

### **II.1. Justifications des limites de zones**

Le territoire couvert par le PLU, correspondant à l'ensemble du territoire communal, est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Le découpage des zones s'est opéré en cohérence avec le projet communal : les zones urbaines couvrent la partie agglomérée du village ; les espaces agricoles sont préservés par un classement spécifique ; les secteurs naturels les plus sensibles font l'objet d'une protection accrue afin d'assurer leur sauvegarde.

#### **II.1.1. Zones urbaines**

Conformément à l'article R.123-5 du code de l'urbanisme, les zones urbaines sont dites "zones U". *"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"*. 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.

##### *Définir une seule zone urbaine avec un secteur spécifique*

Les zones urbaines du PLU se caractérisent par une mixité des usages (habitat, activités non nuisantes et équipements d'intérêt collectif). Il s'agit de la zone UD.

Le tissu urbain de la commune étant mixte et diversifié sur l'ensemble du territoire, il n'est créé qu'une seule catégorie de zone urbaine. Compte tenu de l'homogénéité générale que présente l'urbanisation du bourg, les différences d'implantations sont minimes et ne justifient pas la multiplication des zones ou la division en secteurs.

Toutefois, il a été possible d'affecter un secteur de la commune à une vocation spécifique, dédiée qu'à des équipements d'intérêt collectif et sportifs : il s'agit du secteur UDh. L'affectation spécifique permet de garantir la pérennité des équipements.

Les objectifs poursuivis par cette classification de la zone UD sont multiples :

- Pérenniser la mixité urbaine du tissu urbain, c'est-à-dire à la fois permettre de densifier le centre-bourg afin de renforcer la centralité ; de même que prendre en compte le caractère principalement résidentiel des lotissements récents.
- Maintenir et promouvoir une offre commerciale et artisanale, diversifiée et attractive.
- Favoriser la mixité sociale et la diversité urbaine.

### *Découper la zone UD en fonction de la capacité de la desserte et des réseaux*

Les limites des zones U ont été fixées pour englober l'ensemble des constructions existantes, 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 (contraintes physiques, naturelles, techniques, ...).

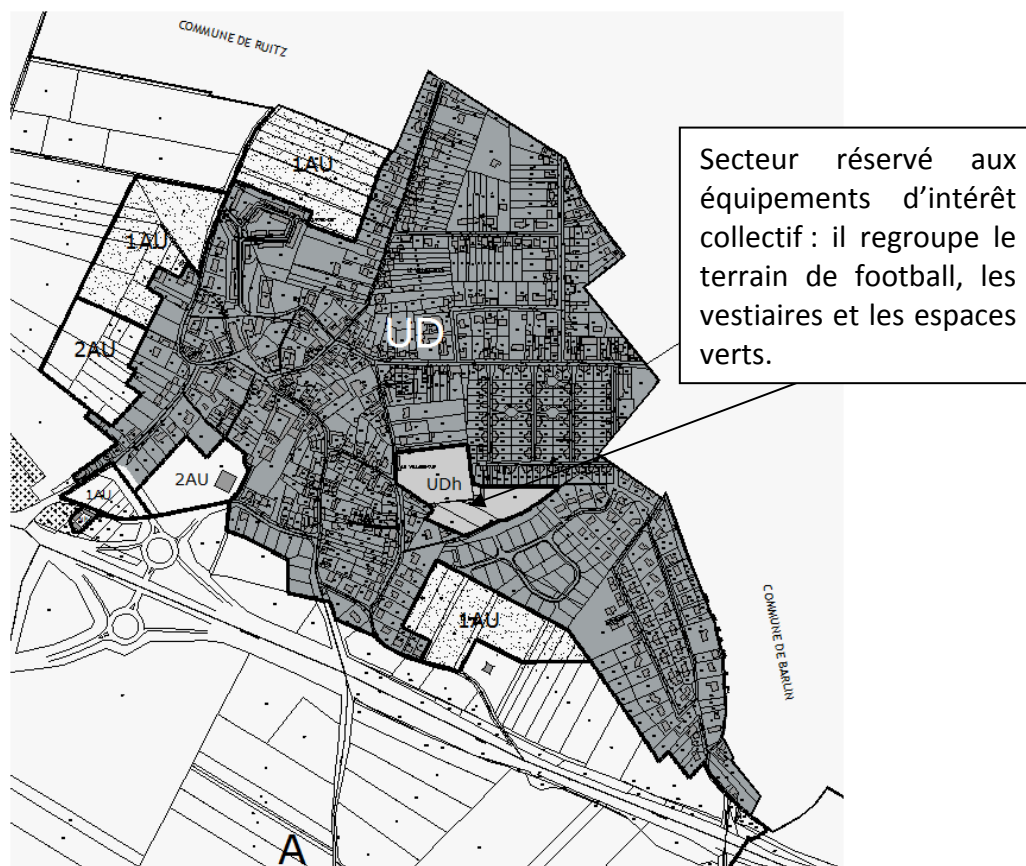
Les limites des zones U s'arrêtent à l'urbanisation existante, même si les équipements peuvent parfois être suffisants, afin d'éviter l'étalement linéaire du bâti. Elles englobent l'intégralité des terrains bâtis pour permettre la construction d'annexes en fonds de parcelles. L'ensemble des zones U est suffisamment équipé en voirie, eau, assainissement et électricité ; seule la dernière habitation de la rue du Bacquet (en bordure de la RD301) n'est pas raccordée au réseau collectif d'assainissement.

### *Intégrer tous les secteurs bâtis existants contigus et les dents creuses (secteurs équipés et non bâtis au sein du tissu urbain)*

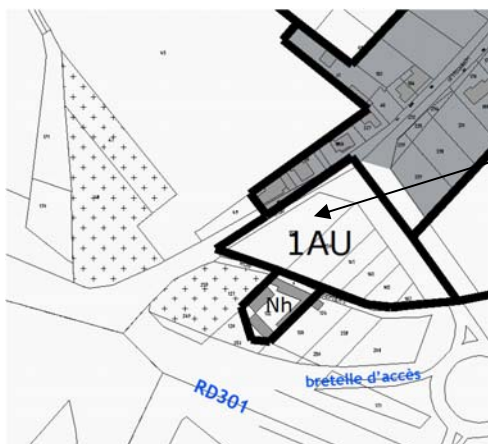
La zone UD correspond à l'ensemble du tissu urbain de Maisnil-les-Ruitz. Elle comprend la totalité des équipements de la commune : mairie, église, salle des fêtes, écoles, stade, ....

Cette zone intègre pour la plupart des terrains construits : l'habitat traditionnel y est implanté à la limite de la rue et les constructions sont mitoyennes, ce qui donne une sensation de densité à caractère plus urbain. Le bâti pavillonnaire est souvent édifié en recul de la voie ; les constructions sont ici, soit implantées sur une seule mitoyenneté, soit parfaitement désolidarisées les unes des autres.

La densité de la zone est moyenne. Les hauteurs des constructions sont pour les plus élevées à 3 niveaux (rez-de-chaussée, 1 étage et les combles), soit une hauteur maximale de 10 mètres.



Justifications de points particuliers dans la délimitation de la zone urbaine UD :



• Rue d'Houdain (en direction du cimetière) :

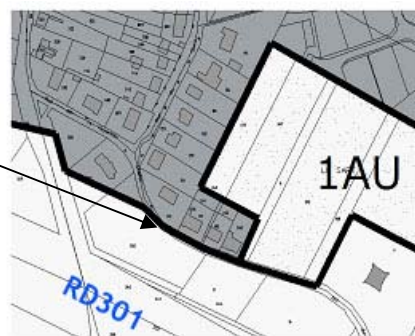
Le principe d'urbanisation en vis-à-vis n'est pas appliqué en raison de l'insuffisance du réseau électrique. Ainsi, le vis-à-vis des constructions existantes situées après l'intersection (point à partir duquel le réseau d'électricité est insuffisant sur la voie en direction du cimetière) n'est pas repris en zone urbaine ; il en est de même pour le bâti isolé rue Averlant en bordure de la rocade.

C'est pourquoi, n'étant pas desservi de manière suffisante par l'ensemble des réseaux, cet ancien corps de ferme n'est pas classé en zone UD.

Cette délimitation de zone se justifie également en raison de la proximité de ce bâti par rapport à la RD301 et à sa bretelle d'accès, amenant à considérer ce secteur en tant que bâti à ne pas conforter (d'où son classement en Nh – voir explications ci-après).

• Rue du Sars prolongée (en direction du château d'eau) :

Le principe d'urbanisation en vis-à-vis n'est pas appliqué en raison de la proximité de la RD301. En effet, l'application stricte de la bande d'inconstructibilité de 75m à compter de l'axe de la RD301 amène à ne pas intégrer à la zone U les terrains en vis-à-vis des constructions existantes.



De plus, au vu de la proximité immédiate des terrains concernés de la rocade qui se situe en contrebas (cf. photo), le choix a été pris dans la délimitation de la zone urbaine de ne pas autoriser le vis-à-vis pour des questions de sécurité et de nuisances.

### II.1.2. Zones à urbaniser

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 détermine 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 du Plan Local d'Urbanisme.

Les zones 1AU et 2AU correspondent aux secteurs de potentiels de développement urbain. Elles sont prévues pour répondre aux besoins de développement de la commune. Elles sont destinées à une urbanisation à court, moyen et long terme.

La vocation des zones à urbaniser vise un usage mixte d'habitat, d'activités non nuisantes et d'équipements d'intérêt collectif. L'affectation n'est pas spécifique, mais permet une mixité fonctionnelle.

#### ● Les zones 1AU

Les zones 1AU correspondent aux terrains envisagés pour répondre aux besoins de développement urbain à court et moyen terme.

Les limites des zones 1AU poursuivent plusieurs objectifs :

- Développer l'urbanisation de manière équilibrée en fonction des besoins de la commune.
- Implanter les nouvelles habitations à proximité du centre afin d'une part, de participer au renforcement de l'axe central – la rue d'Houdain, et d'autre part, de rééquilibrer l'urbanisation vers l'ouest.
- S'appuyer sur la voirie existante pour une prédisposition au maillage viaire ou piéton, 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.
- Fixer les limites en tenant compte d'éléments objectifs, critères physiques et techniques :
  - le chemin et le bassin de rétention comme limite à l'urbanisation, permettant ainsi de maintenir les ouvertures sur les terrils
  - la RD301 et la future déviation de la RD941 comme infrastructures « nuisantes » dont il convient de préserver une marge d'isolement par rapport aux zones 1AU
  - les points bas du territoire, du château d'eau à la rocade, comme limite à l'urbanisation, permettant ainsi de tenir compte des contraintes techniques liées à l'assainissement dans des points bas. Ce choix permet également de garantir aux futures habitations des vues sur le bois d'Olhain, ainsi que de préserver les vues depuis la rocade sur le château d'eau.

#### ● Les zones 2AU

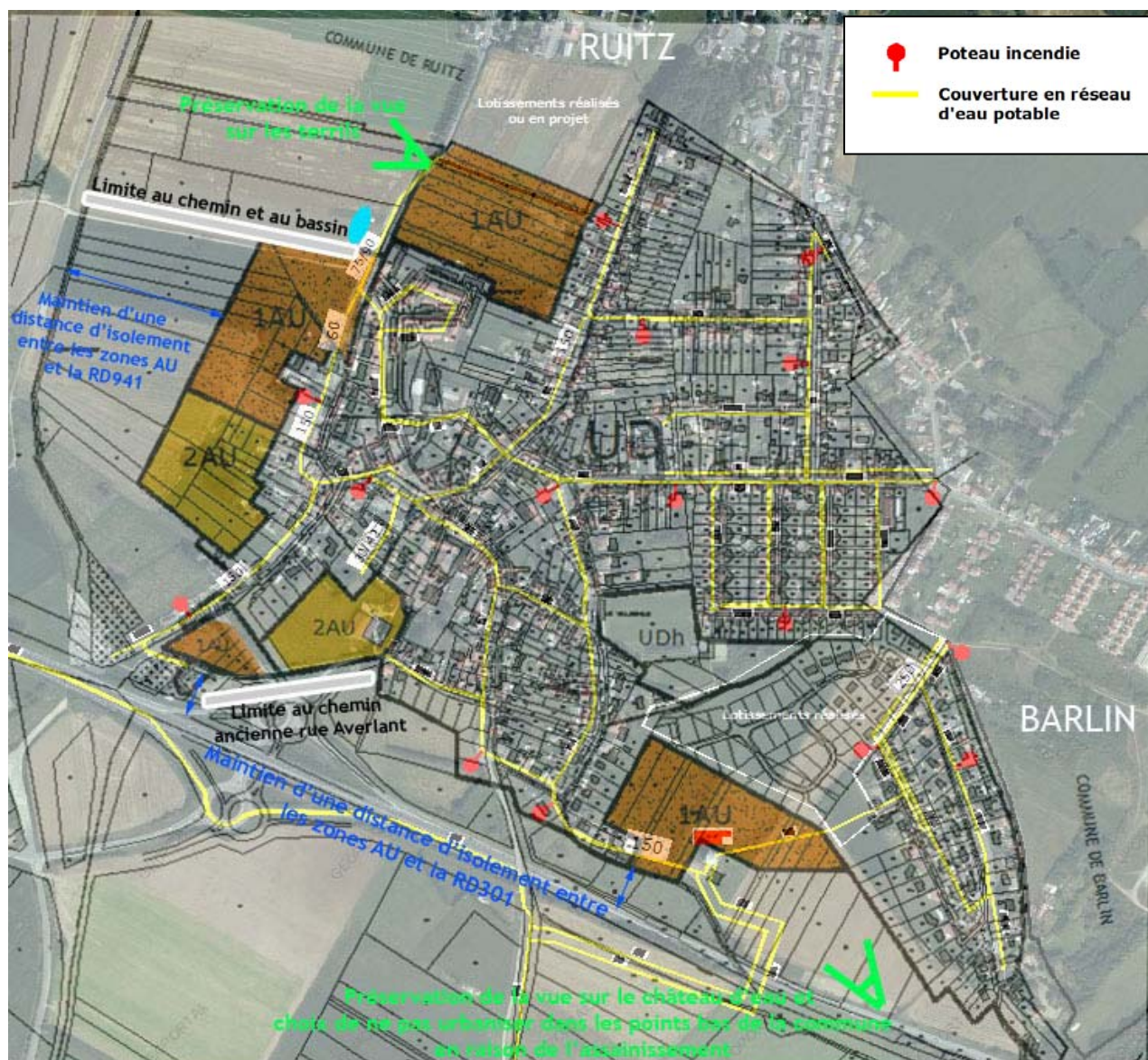
Les zones 2AU correspondent aux terrains envisagés pour du potentiel de développement urbain dans le long terme. La voirie et les réseaux existants à la périphérie de la zone n'étant pas de capacité suffisante pour desservir l'ensemble des terrains, les zones font l'objet d'un classement en 2AU.

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

Les limites des zones permettent de :

- Prévoir le développement de l'urbanisation pour le long terme, tout en poursuivant les objectifs recherchés : rééquilibrer la centralité du village et combler l'urbanisation dans ses limites.
- S'appuyer sur la voirie existante pour une prédisposition au maillage viaire ou piéton, indispensable à l'accompagnement de la création d'un nouveau quartier.
- Maintenir l'utilisation actuelle de ces terrains en affichant la future vocation de la zone, ce qui permet au siège d'exploitation agricole en place sur le site rue Averlant de poursuivre son activité.

- Fixer les limites en tenant compte d'éléments objectifs, critères physiques et techniques :
  - le chemin (ancienne rue Averlant) comme limite à l'urbanisation, traitant ainsi l'entrée dans la commune
  - la future déviation de la RD941 comme infrastructure « nuisante » dont il convient de préserver une marge d'isolement par rapport à la zone 2AU



Sur toutes les zones 1AU, le réseau en alimentation d'eau potable se situant à la périphérie de la zone est en diamètre 150 (rue des Meunières, une partie de la rue de la Ruitz, rue d'Houdain et rue du Sars prolongée).

Le réseau collectif d'assainissement est présent en diamètre 200 sur toutes les voies (RD72, rue des Meunières et sur la rue du Sars).

De plus, les lotissements réalisés, le Clos du Sart notamment, et ceux sur Ruitz sont également équipés par l'ensemble des réseaux (eau, électricité et assainissement).

A l'inverse, les zones 2AU ne disposent pas d'une voirie et de réseaux en capacité suffisante : La zone à l'ouest de la RD72 n'est desservie que sur la rue d'Houdain ; il est donc nécessaire

que la zone 1AU soit aménagée pour que voirie et réseaux arrivent à la périphérie de la zone. La zone en entrée de commune entre la rue d'Houdain et la rue Averlant n'est desservie que par la rue Averlant ; la rue d'Houdain jusqu'au rond-point n'est en revanche pas équipée.

Justifications de points particuliers dans la délimitation des zones à urbaniser 1AU :

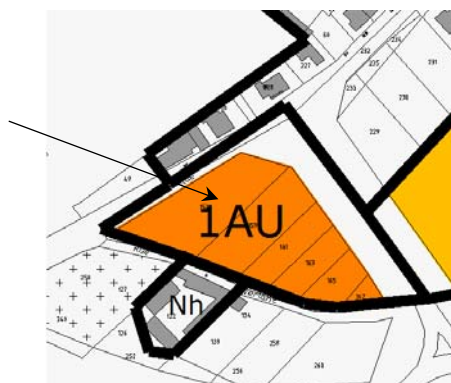


• Rue de Ruitz (en face de la résidence du Bosquet) :

La limite de la zone 1AU intègre le front à rue donnant sur la rue de Ruitz, puisque le réseau électrique et le réseau d'eau ont été gérés lors de l'opération d'ensemble pour la résidence du Bosquet, en vis-à-vis de cette zone 1AU. Ainsi, les réseaux se situent du côté droit de la voie : les terrains en front à rue ne sont donc pas considérés comme équipés, mais les réseaux se situent à la périphérie de la zone, justifiant ainsi le classement en zone 1AU et non en zone UD.

• Rue d'Houdain (en direction du cimetière) :

En cohérence avec ce qui a été expliqué pour la zone UD ci-avant, la limite de la zone 1AU reprend le front à rue, le réseau électrique étant suffisant qu'à compter de l'intersection.



• Rue du Sars prolongée (en direction du château d'eau) :

Seul le réseau d'eau est présent, l'absence des réseaux d'assainissement et d'électricité justifie que la limite de la zone 1AU se base sur la voie.

### II.1.3. Zone agricole

La zone agricole, dite "zone A", 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.

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 pour l'activité agricole les grandes entités de culture.
- Permettre aux exploitants de construire des bâtiments nécessaires à leur activité, ainsi que de diversifier leur 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 ne comprend aucun siège d'exploitation ou bâtiment agricole.

Elle intègre le cimetière communal en tant qu'équipement d'intérêt collectif, cet équipement étant situé en dehors des parties urbanisées en bordure de la RD301.

#### II.1.4. Zones naturelles

En vertu de l'article R.123-8, 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."*

La zone N correspond à une zone de protection des sites et des paysages.

Elle connaît néanmoins 3 secteurs de développement modéré et spécifique :

- Le secteur Nh reprenant une construction existante isolée du tissu urbain.
- Le secteur Nel dédié aux activités sportives et de loisirs correspondant à la base départementale d'Olhain.
- Le secteur Nt affecté aux terrils.

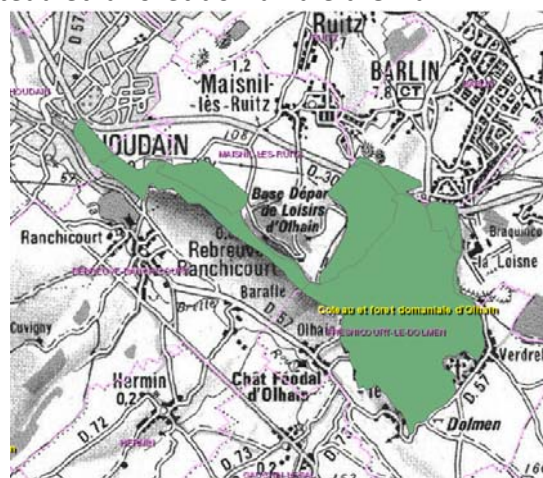
● Les zones naturelles de protection stricte : N

La zone N se justifie par la nécessité de préserver la trame paysagère et écologique, sur la partie sud du territoire.

Les limites de cette zone se basent sur :

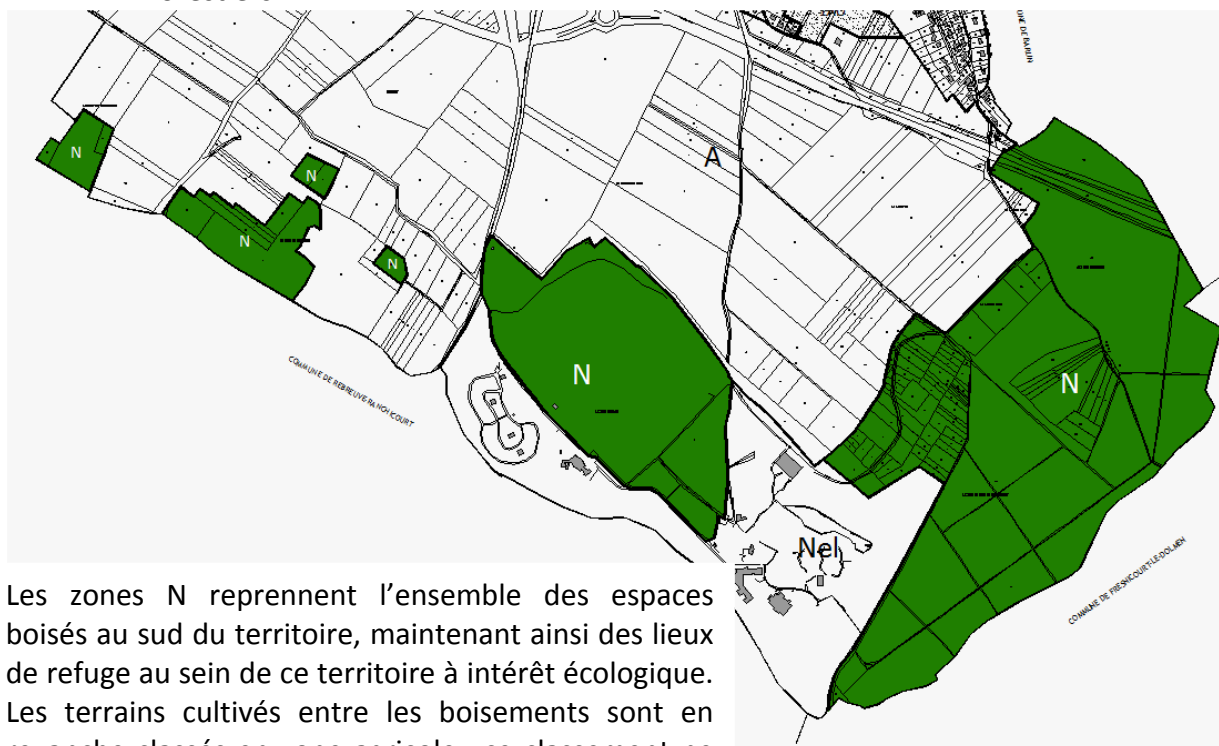
- le périmètre de la ZNIEFF de type 1, le coteau et la forêt domaniale d'Olhain.

Il s'agit des milieux naturels inventoriés par la Direction régionale de l'environnement au titre de leur intérêt biologique.



Source : DIREN Nord/Pas-de-Calais

- la volonté de contribuer aux différentes trames vertes du territoire qui identifient toute cette partie du territoire comme enjeu de liaison entre les milieux forestiers.



Les zones N reprennent l'ensemble des espaces boisés au sud du territoire, maintenant ainsi des lieux de refuge au sein de ce territoire à intérêt écologique. Les terrains cultivés entre les boisements sont en revanche classés en zone agricole ; ce classement ne contredit pas la préservation des enjeux identifiés.

● La zone naturelle reprenant une construction existante isolée du tissu urbain : le secteur Nh

En cohérence avec ce qui a été expliqué pour la zone UD ci-avant, l'ancien corps de ferme situé près de la rocade, aujourd'hui une habitation, est classé en zone Nh. Il s'agit du seul bâti qui n'est pas contigu au tissu urbain existant et qui n'est pas desservi de manière suffisante par l'ensemble des réseaux.

Cette délimitation de zone se justifie également en raison de la proximité de ce bâti par rapport à la RD301 et à sa bretelle d'accès, amenant à considérer ce secteur en tant que bâti à ne pas conforter. Contrairement à la zone 1AU rue d'Houdain, cette habitation est le seul bâti qui sera à terme situé au sud de l'ancienne rue Averlant.

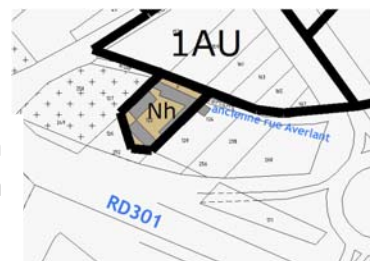
De plus, il n'est plus possible de maintenir une construction qui n'a pas de vocation agricole, en zone agricole. En effet, la définition législative et réglementaire de la zone agricole ne permet pas d'y inclure des constructions autres que destinées à l'agriculture. A l'inverse, il existe une possibilité de développement modéré en zone naturelle (article R.123-8 du code de l'urbanisme). C'est pourquoi ce bâti existant qui ne correspond à la définition ni de la zone urbaine, ni de la zone agricole, intègre la zone Nh.

Les objectifs de ce classement visent à :

- Stopper l'urbanisation à proximité immédiate de la rocade.
- 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.

Ainsi, par le classement en zone Nh, l'habitat existant isolé est pris en compte, en lui offrant la possibilité de survivre en admettant des travaux de confort ou d'extension de façon mesurée. En revanche, les nouvelles constructions à destination d'habitation sont interdites, la préservation du voisinage de la rocade étant affirmée.

Prise en compte de l'habitation isolée entre le cimetière et la RD301



● La zone naturelle dédiée aux activités sportives et de loisirs correspondant à la base d'Olhain : le secteur Nel



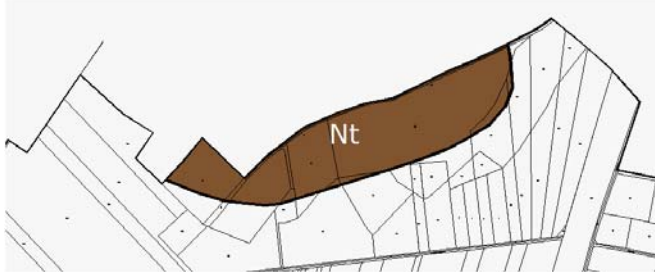
La zone Nel correspond à la base départementale d'Olhain, et notamment les bâtiments existants (piscine, salles de sport, ..), en laissant des limites assez souples pour leur permettre d'évoluer.



● La zone naturelle correspondant aux terrils : le secteur Nt

Les limites de la zone Nt se basent sur l'emprise des espaces occupés par les terrils à cheval sur les communes de Ruitz, Haillicourt et Maisnil-les-Ruitz.

La commune de Maisnil est principalement touchée par l'assise des terrils.



II.1.5 Secteurs à risque

La prévention des risques comporte deux grands aspects :

- elle vise d'une part à limiter l'exposition de nouvelles personnes ou de nouveaux biens dans les secteurs réputés exposés aux risques.
- d'autre part, elle consiste à veiller à ce que les aménagements réalisés sur une zone concernée par les risques n'aggravent en aucun cas le risque par ailleurs.

Il s'agit donc d'appliquer dans les zones de risque le principe de précaution.

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme impose au PLU de "déterminer les conditions permettant d'assurer [...] la prévention des risques naturels prévisibles...". Dans cette logique, l'article R.123-11 b) prévoit que les documents graphiques du règlement font apparaître s'il y a lieu "les secteurs où l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, affaissements [...], justifient que soient interdits ou soumis à conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols".

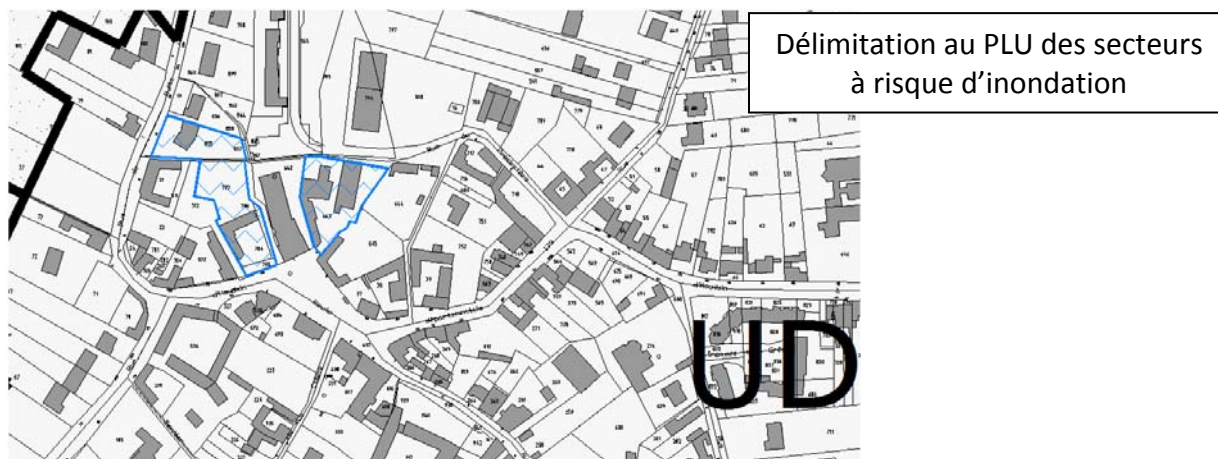
Sur Maisnil-les-Ruitz, le zonage du PLU délimite des secteurs à risque issus de 2 sources différentes : d'une part, les risques liés aux inondations, et d'autre part, les risques liés à la présence probable de cavités ou carrières souterraines.

- ○ Les secteurs à risque d'inondation

Le PLU se doit de prendre en compte tous les phénomènes naturels liés aux risques inondations sur le territoire et qui sont répertoriés au travers d'événements historiques.

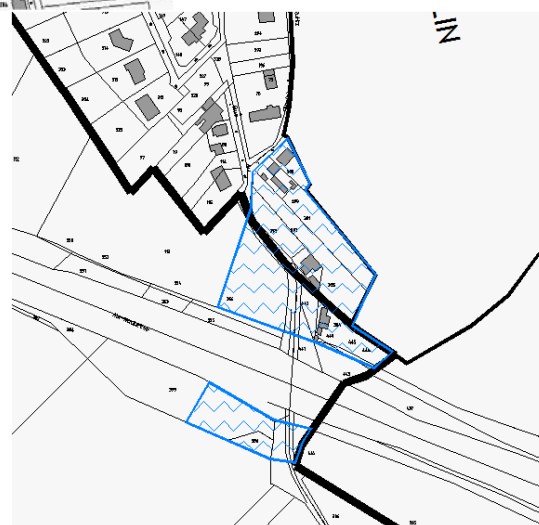
La commune a fait l'objet d'arrêtés de catastrophes naturelles pour des phénomènes d'inondations et de coulées de boues et des zones inondées constatées ont été répertoriées par la Direction Départementale de l'Équipement.

Ces zones inondées sont identiques, à l'exception de la zone sur les arrières de la rue d'Épinal qui ne correspond pas à un point bas, aux secteurs à risque dont les élus ont connaissance ; c'est pourquoi la limite du secteur à risque d'inondation reprise au zonage du PLU correspond à la cartographie des ZIC, sauf pour la zone considérée comme ne pouvant être inondée pour la municipalité.



Les secteurs à risque touchent principalement 2 secteurs de la commune : le centre ancien de part et d'autre de la mairie, et le long de la RD301, et notamment la fin de l'urbanisation de la rue du Bacquet.

Ces secteurs concernent la zone urbaine UD et la zone agricole.



- Les secteurs à risque liés aux à la présence probable de cavités ou carrières souterraines

La délimitation de la zone UD et de la zone A est touchée par une partie du périmètre supposé d'emprise des cavités et carrières souterraines. Aucune cavité n'est connue à ce jour sur les terrains construits ou non. Il s'agit ici d'attirer l'attention des constructeurs et de préconiser la réalisation préalable de sondages de reconnaissance.



Zone UD : en extrémité de la rue des Meunières



Zone A : en extrémité de territoire vers Houdain

### II.1.6 Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les emplacements nécessaires "aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts" (article L.123-1-8° du code de l'urbanisme). Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve au plan de zonage, avec sa destination et le bénéficiaire de la réserve.

Le projet de Maisnil-les-Ruitz fixe 5 emplacements réservés au bénéfice de la commune correspondant à deux catégories d'équipements : les voies publiques et les installations d'intérêt général.

#### ● Les installations d'intérêt général

- emplacement réservé n° 3 pour l'implantation d'une nouvelle mairie et de logement au bénéfice de la commune



surface approximative = 4200 m<sup>2</sup>

Cet emplacement réservé se justifie par la concrétisation du projet de renouvellement urbain sur l'ancienne ferme située en centre-bourg.

Les destinations prévues visent à permettre de délocaliser la mairie, afin d'offrir plus de surface à cet équipement central de la commune, et éventuellement de l'accompagner de quelques logements.

#### ● Les voies publiques

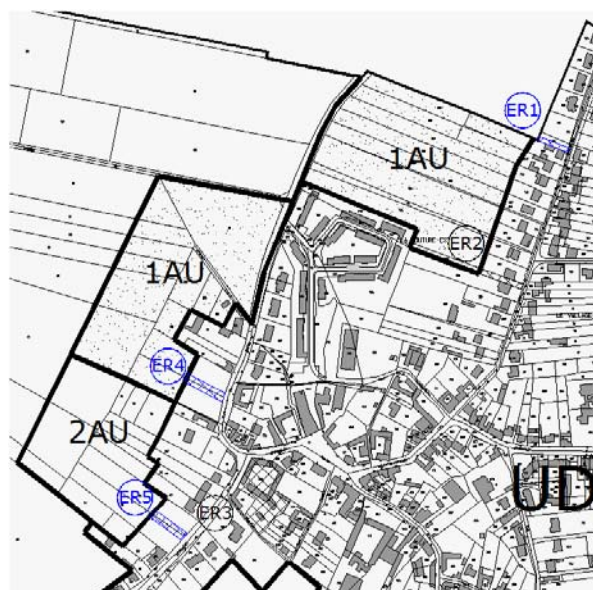
- emplacements réservés n°1, 4 et 5 pour la création d'une voie d'accès au bénéfice de la commune

surface approximative de l'emplacement n°1 = 180 m<sup>2</sup>

surface approximative de l'emplacement n°4 = 460 m<sup>2</sup>

surface approximative de l'emplacement n°5 = 460 m<sup>2</sup>

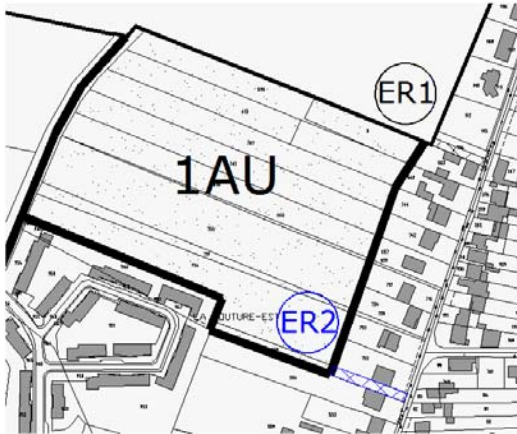
Les emplacements réservés 4 et 5 se justifient par la nécessité de préserver des possibilités d'accès aux zones AU depuis la RD72, afin de lier les projets d'urbanisation au tissu urbain existant. A cet effet, les emplacements réservés prévoient une largeur de 10 mètres pour garantir l'emprise de la future voie.



L'emplacement réservé n°1 a pour utilité de préserver un accès sur la parcelle concernée, puisque cette dernière est à cet endroit traversée par une canalisation d'assainissement.

- emplacement réservé n°2 pour la création d'un chemin piéton au bénéfice de la commune

surface approximative = 310 m<sup>2</sup>



Cet emplacement réservé se justifie par la volonté de réaliser une liaison entre la rue des Meunières et la rue de Ruitz. La municipalité a fait le choix de réaliser cette liaison par l'aménagement d'un cheminement doux. Ainsi, en compatibilité avec les orientations d'aménagement réalisées sur ce secteur, cet emplacement réservé permettra la réalisation d'une liaison piétonne de la rue des Meunières jusqu'à la RD, directement connectée ensuite au chemin menant aux terrils.

L'institution d'un emplacement réservé interdit toute occupation ou utilisation du sol qui pourrait contrarier son affectation future. En contrepartie, le propriétaire bénéficie d'un droit de délaissement pouvant ainsi mettre en demeure la collectivité bénéficiaire d'acquérir son bien (articles L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme).

#### II.1.7 Secteurs touchés par un pourcentage du programme de logements affecté à certaines catégories

En vertu de l'article L.123-1-16° du code de l'urbanisme, le PLU délimite, dans les zones à urbaniser à court terme 1AU, à l'exception de la zone 1AU près du cimetière en entrée de commune sur la rue d'Houdain (en raison de sa petite superficie), "des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale".

Cette démarche n'a pas été instituée sur les zones 2AU, cette délimitation pouvant être effectuée lors de la modification du PLU nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

Les objectifs principaux de ces secteurs touchés par un pourcentage du programme de logements affecté à certaines catégories sont de :

- Permettre la réalisation d'un programme de logement satisfaisant les besoins de la commune : accueillir et/ou maintenir les jeunes et jeunes couples.
- Favoriser la mixité sociale, et l'imposer de manière réglementaire au PLU.
- Avoir sur le territoire communal tous les produits-logements favorisant un parcours résidentiel complet.

Le programme de logements impose la réalisation d'au moins 10% de logements financés par un prêt de l'Etat, qu'il s'agisse de logements locatifs et/ou de logements en accession à la propriété. La municipalité a souhaité fixer un pourcentage minimal assez bas, afin de garantir que lors de l'aménagement de ces principales zones 1AU, l'opération soit mixte en termes de

logements proposés. Cette part pourra ainsi être réévaluée à la hausse, en association promoteur / municipalité lors de l'aménagement des zones.

Cette ligne de conduite évite ainsi qu'une opération ne propose que le seul produit lot libre de constructeur ; elle favorise aussi la concrétisation d'une densité minimale de 15 logements par hectare, en compatibilité avec les orientations du SCOT de l'Artois.

L'affectation d'un pourcentage de logements à réaliser permet ainsi à la commune, par le biais du PLU, d'imposer à l'occasion d'un projet de construction de logements, la réalisation d'un programme qu'elle a défini. Cette option permet également de s'assurer de la diversification des logements sur la commune, dans la lignée du PLH d'Artois Comm.

### II.1.8 Tableau de surfaces des zones

<b>SURFACES DES ZONES DU PLU</b>			
<b>Zones urbaines</b>	UD		58,4 ha
<b>Zones à urbaniser</b>	1AU	9,3 ha	12,8 ha
	2AU	3,5 ha	
<b>Zone agricole</b>	A		323 ha
<b>Zones naturelles</b>	N	114,4 ha	161,8 ha
	Nh	0,1 ha	
	Nel	38,6 ha	
	Nt	8,7 ha	
<b>TOTAL</b>			556 ha

### II.2. Justifications des limites administratives à l'utilisation du sol

Le règlement du PLU fixe des règles de constructibilité affectées à chacune des zones du zonage. Ce règlement constitue la norme locale d'urbanisme sur la commune.

Toutefois, à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols, le règlement du PLU a, dans certains cas, une portée limitée.

A titre d'informations, se superposent aux dispositions du règlement les dispositions du code de l'urbanisme ci-après :

1°/ Les règles générales de l'urbanisme fixées par les articles R.111-2, R 111-4, R 111-15 et R.111-21 [sauf exceptions de l'article R.111-1 b)] du code de l'urbanisme, qui restent opposables à toute demande d'occupation du sol.

Ils permettent de refuser le permis de construire, le permis d'aménager ou la déclaration préalable ou de ne les accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions, si les constructions, aménagements, installations et travaux sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;

- à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (R 111-15) ;
- à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21). En vertu de l'article R 111-1 b), les dispositions de l'article R.111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1 du code de l'urbanisme.

2°/ Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'Aménagement et d'Urbanisme (article L.111-1-1 du code de l'urbanisme).

3°/ Les articles L.111-7 et suivants, L.123-6 dernier alinéa et L.313-2 al.2 du code de l'urbanisme et l'article L.331-6 du code de l'environnement qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations :

A. susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

soit : l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L.111-10).

soit : l'exécution du futur plan lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L.123-6).

B. à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L.111-9).

C. ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur de secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L.313-2 alinéa 2).

D. qui auraient pour effet de modifier l'état des lieux ou l'aspect des espaces ayant vocation à figurer dans le cœur du parc national, et ce à compter de la décision de l'autorité administrative prenant en considération la création d'un parc national (article L.331-6).

4°/ L'article L.421-6 du code de l'urbanisme qui précise que : "Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites."

5°/ L'article L.111-4 du code précité qui dispose que : "Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai

et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies."

6°/ Les articles R.443-1 à R.444-4 relatifs au camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs.

En outre, certaines règles prévalent sur les dispositions du PLU.

Il en est ainsi, à titre d'exemples, des dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir (article L.442-9 du code de l'urbanisme), des dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 5 ans, à compter de la date de son achèvement (article L.442-14 du code de l'urbanisme), sauf en cas d'application des articles L.442-10, 442-11 et 442-13 du code de l'urbanisme, ou des dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L.410-1 du code de l'urbanisme).

De même, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L.111-3 du code de l'urbanisme). Cette règle pourrait ainsi être appliquée sur Maisnil-les-Ruitz, le règlement du PLU ne traitant pas de la reconstruction à l'identique.

Enfin, les dispositions du PLU n'interviennent pas sur des réglementations particulières, qui continuent à s'appliquer et qui se conjuguent avec les règles du PLU. Il peut être question ici des réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols, tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, les immeubles de grande hauteur, les établissements recevant du public, ... ou divers décrets ou arrêtés préfectoraux (ex : sur le bruit, sur les espaces boisés, sur les voies à grande circulation, ...).

### II.2.1. Occupations et utilisations du sol : les articles 1 et 2

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit l'affectation des sols aux articles 1 et 2 des règlements de zone, les interdictions et les conditions d'autorisation déterminant le caractère de ladite zone. Les articles 1 déterminent les occupations et utilisations du sol interdites ; les articles 2 réglementent les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

#### ● Les zones mixtes : la zone urbaine (UD) et à urbaniser (1AU)

##### *Répondre à la diversité*

Les zones UD et 1AU sont des zones diversifiées et mixtes dans leurs usages. Elles permettent d'accueillir tant de l'habitat, des équipements, des espaces publics et des activités économiques (hôtelières, commerciales, industrielles, artisanales 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, espaces à renouveler ou à urbaniser.

*Avoir des utilisations et occupations compatibles*

Il est évident d'interdire les implantations incompatibles avec les autres implantations autorisées telles que les établissements à destination d'activité industrielle ou l'activité agricole au sein des zones d'urbanisation future. En effet, si l'activité agricole est autorisée en zone urbaine UD car existante ; pour les zones d'urbanisation future, il n'est pas souhaitable de reproduire la même situation, l'activité agricole disposant d'une zone spécifique – la zone A. En outre, même en zone UD, la création de bâtiments d'élevage est interdite, ce type de bâtiments pouvant être implanté en zone agricole à l'extérieur du tissu urbanisé.

De même, pour les activités, les installations soumises au régime de l'autorisation en application de la législation sur les installations classées, sont interdites. Ainsi, en zones mixtes UD et 1AU, les constructions et installations à destination d'activités admises sont soumises à cette condition de compatibilité avec le caractère mixte des zones et notamment avec la proximité de l'habitat, c'est-à-dire qu'elles doivent être compatibles avec les milieux environnants.

*Garantir une pérennité aux équipements d'intérêt collectif*

Un secteur réservé aux équipements publics et sportifs a été créée au sein de la zone UD pour préserver cette vocation d'équipements au centre du tissu urbain. Sont donc seuls autorisés dans ce secteur UDh, les équipements d'intérêt collectif, et notamment ceux à vocation sportive et de loisirs ; il s'agit en effet des occupations et utilisations du sol actuelles, ce secteur reprenant le stade et des espaces verts de détente.

*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 ne sont pas admis.

Les dépôts non spécifiquement autorisés à l'article 2 sont interdits ; ils sont autorisés seulement s'ils sont liés à l'exercice d'une activité, et à condition qu'ils soient masqués par des plantations et peu visibles depuis les voies publiques.

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.

*Développer des zones d'urbanisation future cohérentes*

Pour la zone 1AU, les occupations et utilisations du sol autorisées, similaires à celles de UD, ne sont possibles que lorsqu'elles sont projetées sous forme d'une opération d'aménagement ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et qu'elles correspondent aux orientations d'aménagement définies dans le PLU. Ces conditions supplémentaires permettent d'avoir un aménagement réfléchi, cohérent et global de ces zones qui facilite l'intégration des nouveaux quartiers au tissu existant du bourg.

*Prendre en compte les risques*

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme impose au PLU de "déterminer les conditions permettant d'assurer [...] la prévention des risques naturels prévisibles [...]". Dans cette logique, l'article R.123-11 b) prévoit que les documents graphiques du règlement font apparaître s'il y a lieu "les secteurs où [...] l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, affaissements [...], justifie que soient interdits ou soumis à conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols".

Certains secteurs de la zone UD peuvent être touchés par des inondations liées essentiellement au phénomène de ruissellement. Il convient de mettre en œuvre toute la vigilance nécessaire quant à l'urbanisation dans les zones inondées constatées en autorisant uniquement des constructions surélevées et en préservant de toutes nouvelles constructions ou aménagements les secteurs qui ne sont pas encore urbanisés.

Les zones UD concernées étant dans la partie actuellement urbanisée, la constructibilité est subordonnée au PLU au respect de conditions de mise en sécurité : interdiction des caves et des sous-sols, rehaussement obligatoire de la construction de 0,40 mètre minimum par rapport au terrain naturel.

L'objectif de ces prescriptions est de ne pas exposer de nouveaux biens aux dangers et de ne pas aggraver les phénomènes. La définition des règles pour la gestion du risque s'est faite sur la base d'un récent permis de construire délivré sur le seul terrain libre inscrit en zone à risque d'inondation au PLU, sur les arrières de la mairie. Ainsi, le fait de reprendre au PLU les dernières prescriptions imposées pour une construction nouvelle assure que si, le cas échéant, un projet d'extension de cette construction est déposé, ce seront les mêmes règles applicables. L'interdiction des caves et sous-sols vise à empêcher une imperméabilisation du sol et du sous-sol trop importante ; l'obligation de respecter un niveau permet d'éviter que les constructions soient édifiées au niveau du terrain naturel.

La zone UD est concernée par le périmètre supposé de présence de cavités ou carrières souterraines. En dehors des recommandations de procéder à des sondages du sous-sol préalablement à toute construction, s'agissant d'un problème de sécurité publique, il est nécessaire d'informer la population sur l'éventualité d'un refus d'autorisation de construire sur la base de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme ou d'une soumission à des prescriptions spéciales.

#### • Les spécificités de la zone 2AU

Les zones 2AU sont des zones au règlement particulièrement restrictif, dans lequel quelques occupations et utilisations précises peuvent être autorisées. En effet, ces zones constituent des zones de potentiel de développement urbain envisagées à une échéance long terme ; ce sont donc des zones qu'il est judicieux de préserver de toute urbanisation, afin de garantir demain un développement possible du tissu urbain sur ces zones.

Ainsi, seuls les équipements publics d'infrastructure sont autorisés dans la zone. De plus, le règlement de Maisnil-les-Ruitz autorise également, dans la zone 2AU, une évolution possible du bâtiment agricole existant, ce qui permet à l'exploitant en place de pouvoir faire évoluer son site d'exploitation ; toutefois, au regard des enjeux inhérents au classement en zone 2AU, cette extension ne peut être que limitée, à 20% de la surface hors œuvre brute du bâtiment existant.



Bâtiment agricole existant au sein de la zone 2AU lié au siège d'exploitation agricole en contiguïté (repéré par la croix). Le règlement de zone permet une évolution limitée de ce bâti.

- La zone agricole

### *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.

### *Promotion de l'activité agricole et sa diversification*

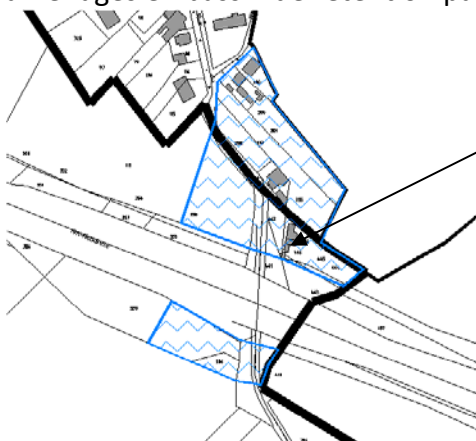
Les constructions autorisées autres qu'à usage d'habitat, sont celles liées à l'activité agricole. L'activité est ici entendue au sens large, permettant d'y inclure l'ensemble des activités liées au monde rural et la diversification des activités, conformément à la définition des activités agricoles 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 autorisées 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.

### *Prise en compte des risques*

Certains secteurs de la zone A –de part et d'autre de la RD301 - peuvent être touchés par des inondations par accumulation d'eau dans les points bas du territoire. Ainsi, afin de ne pas exposer de nouveaux biens aux dangers et de ne pas aggraver les phénomènes, sont interdites toutes constructions et installations, qu'elles soient permanentes ou non.

Il s'agit ici de préserver de toutes nouvelles constructions ou aménagements les secteurs qui ne sont pas urbanisés. Ces espaces en bordure de la rocade minière ont d'ailleurs été aménagés en bassin de rétention par le Conseil Général.



Ancienne construction figurant au cadastre qui a été démolie, et qui n'existe plus. Il s'agit donc bien d'espaces non urbanisés en dehors du tissu urbain, qui justifient que toutes constructions et installations soient interdites.

- La zone naturelle (N)

*Une zone strictement réglementée pour protéger les sites*

Toute construction est interdite, à l'exception de celles limitativement énumérées en article 2. De plus, de manière particulière au secteur Nt, sont interdits l'enlèvement et le traitement des matériaux qui constituent les terrils, ainsi que les dépôts sauvages de toute nature. En effet, s'agissant d'éléments du patrimoine minier à préserver et à mettre en valeur, il est apparu opportun d'interdire tout remaniement et d'éviter les décharges.

*Des secteurs constructibles de taille et de capacité 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 3 secteurs circonscrits d'une part, à la seule habitation existante isolée du tissu urbain et n'ayant pas de vocation agricole (le secteur Nh), aux aménagements et bâtiments liés à la base départementale d'Olhain (le secteur Nel), et d'autre part, à l'assise des terrils (le secteur Nt).

Conformément à l'article R.123-9-3<sup>ème</sup> alinéa, le règlement de la zone N définit strictement les possibilités d'aménagement :

- Le règlement du secteur Nh envisage des extensions mesurées de l'habitat isolé (limitées aux besoins familiaux, dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nettes nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1,2, sur la même implantation et sur la même hauteur de construction), laissant aux occupants l'entretien et l'adaptation de l'habitat à leurs besoins. Les clôtures sont également autorisées.
- Le règlement du secteur Nel vise à admettre équipements, activités, hébergements, habitations ou stationnements nécessaires au fonctionnement de la base départementale d'Olhain. Les occupations et utilisations des sols autorisées au PLU sont les mêmes que celles permises au POS.
- Dans le secteur Nt, les aménagements liés à des activités récréatives essentiellement de plein air sont seuls autorisés. Il s'agit de permettre la réalisation d'aménagement en lien avec la mise en valeur des terrils.

### II.2.2. Desserte des terrains par les accès et voiries : l'article 3

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, ainsi que permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur minimale des accès est ainsi fixée à 4 mètres. Toutefois, au sein des zones mixtes (UD et 1AU), cette largeur minimale est assouplie à 3 mètres (largeur de portail) pour les terrains supportant des constructions d'habitat ayant un accès direct à une voie. En effet dans ce cas, les mesures de sécurité peuvent être déployées directement à partir de la voie.

Dans la zone N, aucune largeur minimale n'est fixée, la zone étant soit inconstructible, soit constructible de manière limitée avec la maîtrise foncière de la collectivité publique (secteur Nel).

Les zones 1AU sont envisagées dans une perspective de développement durable et d'aménagement d'ensemble. Ainsi, lorsqu'une impasse est située en limite du périmètre urbanisable, il peut être réservé la possibilité de prolonger la voie sans occasionner de destruction.

De plus, le règlement intègre des règles particulières pour les voies nouvelles à vocation automobile. Ces règles sont applicables uniquement aux voies de desserte principale de la zone. En effet, au vu des objectifs de densité à rechercher, il est apparu opportun de fixer un gabarit minimal de la voie nouvelle et d'imposer un aménagement terminal des impasses que pour les axes de déplacement structurant l'aménagement de la zone ; en revanche, les axes de desserte secondaire s'en trouvent donc exclus.

Ainsi, pour les axes principaux, il est demandé que :

- la phase terminale de la voie permette de faire aisément demi-tour, afin de faciliter les manœuvres des véhicules utilitaires (ordures ménagères, lutte contre l'incendie notamment)
- la largeur minimale de l'emprise soit d'au moins 8 mètres pour une voie à double sens de circulation.

Ces réglementations particulières dans les zones 1AU garantissent dès lors des déplacements routiers et en modes doux sécurisés, ainsi qu'une hiérarchisation des voies nouvelles.

Afin de sauvegarder un paysage urbain agréable, l'implantation des groupes de garages individuels de plus de 5 boxes 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. Cette réglementation figurait déjà au POS.

### II.2.3. Desserte des terrains par les réseaux et la superficie minimale des terrains : les articles 4 et 5

Pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une utilisation d'eau potable et un rejet d'eaux usées, le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire.

Au sein de l'ensemble des zones, dans la perspective d'un développement durable et de façon à ne pas surcharger les réseaux d'eaux usées avec des eaux claires, les eaux pluviales doivent être traitées séparément et infiltrées in situ dans la mesure du possible.

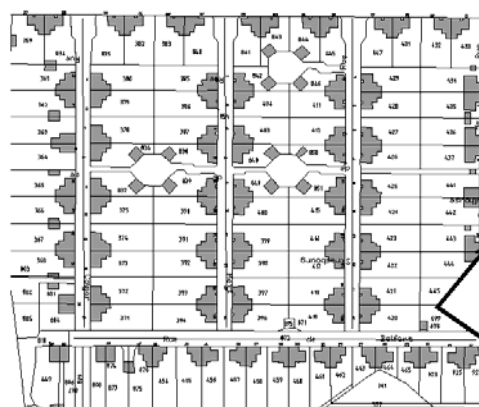
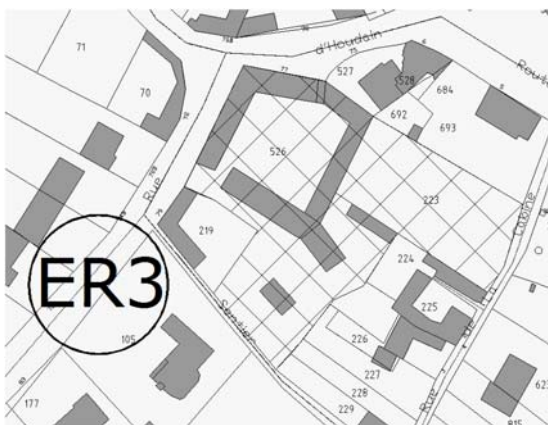
Pour des raisons esthétiques, le règlement impose l'enfouissement des réseaux et branchements filaires dans les zones d'urbanisation future de la commune.

Seule une habitation de la zone UD n'est pas raccordée et raccordable au réseau collectif d'assainissement, l'article 5 de la zone urbaine est donc réglementé, de manière à imposer, sur la parcelle une surface suffisante et nécessaire pour la mise en place d'un assainissement autonome compte tenu de la nature du sol. L'article 5 du règlement ne fixe pas de règle générale de limitation de surface des terrains. Ainsi, en fonction de l'aptitude des sols, il appartiendra au pétitionnaire de démontrer qu'un assainissement autonome conforme à la législation en vigueur est réalisable sur la superficie de l'unité foncière supportant le projet de construction.

## II.2.4. Implantations et densités : les articles 6, 7, 8, 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 publiques ; elles poursuivent également des objectifs d'organisation du paysage urbain, de la forme urbaine et de la composition du bâti.

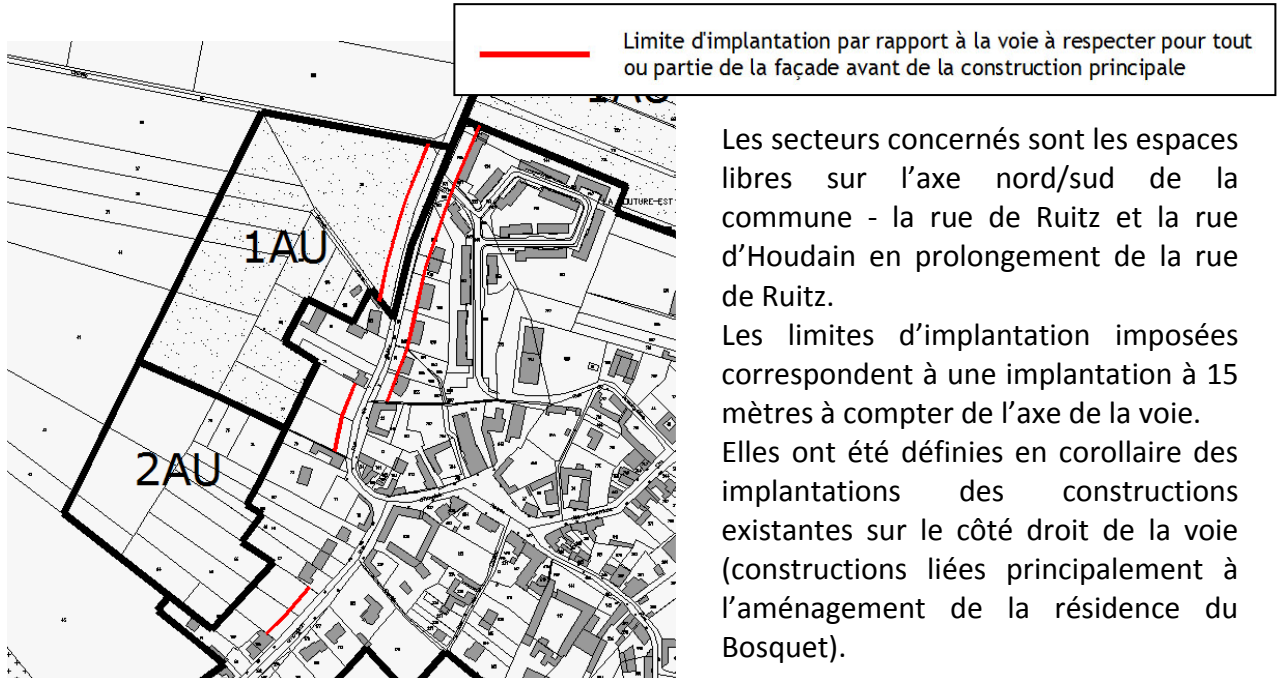
- Dans les zones mixtes (UD et 1AU), les règles fixées poursuivent plusieurs objectifs :
  - Une densité moyenne marquée dans la zone urbaine centrale afin de renforcer l'ambiance de centre-bourg : en zone UD, le coefficient d'occupation des sols (COS) maximal est fixé à 0,7.
  - Maintenir le caractère résidentiel de plus faible densité des secteurs d'urbanisation future, tout en permettant une diversification de l'offre en logements en termes de taille, de type de produits et de statut d'occupation : en zones 1AU, le coefficient d'occupation des sols maximal est fixé à 0,5.
  - Maintenir une implantation des constructions par rapport aux voies garantissant une urbanisation aérée (sauf cas particuliers exposés ci-après) : en zones UD et 1AU, possibilité d'implanter la construction en recul minimal de 7 mètres à compter de l'axe de toute voie.
  - Conserver la structure urbaine existante en faisant référence aux constructions voisines en terme d'implantation : en cas de "dent creuse", possibilité ou obligation pour des raisons architecturales ou esthétiques, de s'implanter à l'alignement de l'une des deux constructions voisines.



Cette possibilité d'implantation de la construction en alignement de l'implantation de la construction voisine permettra ainsi à des projets de pouvoir implanter la construction à la limite de la voie. Plusieurs objectifs sont ici poursuivis : d'une part, permettre, comme pour l'extrait de plan n°1 (espace de l'ancienne ferme à renouveler), une densification du secteur propre au souhait de recréer une identité de centre-village, ou d'autre part, comme pour l'extrait de plan n°2 (cité minière), préserver une implantation particulière propre à un ensemble cohérent de constructions.

- Porter, dans tous les cas, le recul du garage à 9 mètres au moins à compter de l'axe de la voie, pour permettre le stationnement d'un véhicule sur le devant de la parcelle (équivalent à environ 5 mètres à compter de la limite de la voie).

- En compatibilité avec le projet et les orientations d'aménagement, le règlement du PLU impose des limites d'implantation des constructions par rapport à la voie sur certains secteurs à enjeux (article R.123-11 dernier alinéa et article R.123-9 dernier alinéa du code de l'urbanisme). Ces règles ne sont pas fixées dans le règlement, mais apparaissent sur le plan de zonage.

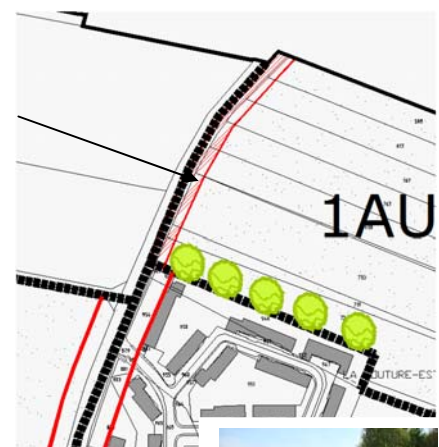


Ainsi, dans le but de traiter de manière cohérente ce vis-à-vis sur la rue de Ruitz, les limites d'implantation touchent les terrains bâtis et non bâtis. Ce traitement assure une implantation cohérente des constructions en entrée de commune, et des espaces dégagés. Les mêmes objectifs sont recherchés sur les espaces libres plus au sud donnant sur la rue d'Houdain ; en outre, ces limites d'implantation apparaissent cohérentes par rapport à l'implantation des constructions voisines.

Pour les limites imposées sur l'espace libre au centre de l'axe, les motivations sont aussi sécuritaires : la présence immédiate du virage impose que les constructions soient implantées en recul par rapport à la voie ; ce recul permettra ainsi de réaliser un aménagement pour les piétons sur le bord à route.

Pour poursuivre la logique de valorisation de l'axe nord/sud de la commune, la zone 1AU située entre la rue de Ruitz et la rue des Meunières est soumise également à une règle particulière : pour les terrains ayant une limite de parcelle sur la rue de Ruitz, aucune construction ne peut être implantée dans une bande de 10 mètres à compter de l'axe de la voie.

Cette prescription garantit ainsi un dégagement de toute construction en bordure de la voie, y compris des constructions annexes. La marge de recul imposée est moins importante que sur le secteur de la résidence du Bosquet et de son vis-à-vis, en raison de la présence du boisement qui crée une fermeture dans le paysage, fermeture qui sera ainsi prolongée par l'urbanisation future.



Un traitement similaire sera imposé en vis-à-vis au sein de la zone agricole.

- Pour les zones mixtes - zone urbaine UD et zone à urbaniser 1AU, laisser la possibilité aux constructions de s'implanter soit sur les limites séparatives de la parcelle soit en retrait de ces limites.

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 d'assurer un ensoleillement minimal. Toutefois, il est apparu parfois contraignant en pratique d'imposer une marge d'éloignement de 3 mètres pour des bâtiments de petit volume (abris de jardin par exemple). C'est pourquoi cette distance peut être ramenée à 1 mètre lorsqu'il s'agit de constructions annexes d'une emprise au sol de 12m<sup>2</sup> maximale et d'une hauteur inférieure à 3 mètres.

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 de la voie ou de la marge de recul. Cette règle évite ainsi des vues directes entre constructions voisines et garantit un ensoleillement minimal. En dehors de cette bande, ne sont autorisés que l'adossement à un bâtiment existant et la construction de petits bâtiments (dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au faitage au droit de la limite séparative).

- 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. Lorsqu'il s'agit d'implanter des locaux de faible volume, cette distance peut être réduite à 2 mètres.
- Fixer des hauteurs maximales des constructions afin de préserver les paysages et maintenir une hauteur homogène avec l'existant : soit pour les habitations, 10 mètres au point le haut, ce qui correspond à une forme urbaine correspondant à 3 niveaux (R+1+C) ; soit pour toutes les autres constructions, c'est-à-dire à destination d'activité ou d'équipement, 12 mètres au faitage.

- En zone 2AU, des reculs et retraits minimaux ont été fixés en cas d'extension du bâtiment agricole ; les règles intégrées aux articles 6 et 7 sont identiques à celles fixées pour les bâtiments agricoles en zone agricole.

- En zone A, les constructions à destination agricole doivent s'implanter en recul par rapport à la voie. Ces reculs permettent de sécuriser les débouchés des véhicules agricoles sur la voie ; plus la voie supporte un trafic important, plus le recul minimal est élevé. Ils ont pour but également de traiter les abords des infrastructures, en évitant de rapprocher trop près des bâtiments agricoles au regard de la qualité des paysages et de la prise en compte des nuisances.

Ainsi, en bordure de la RD301 (qui n'est plus un axe à grande circulation depuis le décret du 9 juin 2009), il est apparu important de maintenir un recul d'implantation de 50 mètres au moins à compter de cette infrastructure, distance pouvant être réduite à 20 mètres pour les bretelles d'entrée et de sortie sur la RD301.

Sur les autres routes départementales, y compris la rue de Ruitz en tant que RD72, le recul imposé est de 15 mètres minimal à compter de l'axe de la voie. Cette implantation permet d'être cohérent avec les règles exposées ci-avant concernant le traitement de l'axe nord/sud. En effet, contrairement à la partie droite de la voie sur laquelle le boisement qui sera préservé contribue à créer un événement sur cet axe, la partie gauche offre un paysage

particulièrement ouvert. C'est pourquoi la marge de recul de 15 mètres au moins par rapport à l'axe est imposée sur toute la partie gauche de l'axe structurant.

Enfin, sur les autres voies (communales par exemple), le recul est réduit à 10 mètres à compter de l'axe ; il s'agit en effet de la distance minimale à respecter pour permettre les manœuvres des engins agricoles sur la parcelle.

L'implantation en retrait des limites séparatives est obligatoire. De plus, pour des raisons d'esthétiques et de nuisances éventuelles, les dépôts doivent observer un recul de 10 mètres au moins des limites séparatives des parcelles bâties.

- En zone N, conformément à l'article R.123-9 3<sup>ème</sup> alinéa, le règlement fixe des conditions strictes permettant d'assurer l'insertion des constructions autorisées dans leur environnement naturel :
  - Dans le secteur Nh : la hauteur des constructions existantes ne peut plus évoluer et la densité des travaux pouvant être réalisés est limitée à une emprise au sol maximale de 60% et à un coefficient d'occupation du sol (COS) de 0,7. Il s'agit ici par ces règles de permettre au bâti existant d'évoluer tout en s'assurant que ces extensions soient liées à des besoins et strictement encadrées, puisque ce bâti en bordure de RD301 n'est pas à conforter.
  - Dans le secteur Nel : l'implantation en recul minimal de 10 mètres à compter de l'axe de la voie est obligatoire, sauf exceptions ; la hauteur des constructions autorisées ne peut excéder 12 mètres, hors éléments techniques, et la densité doit respecter une emprise au sol maximale de 20% et un COS de 0,3. Ces règles de densité tentent de garantir un compromis entre les possibilités d'aménagement de la base départementale d'Olhain et le maintien des espaces naturels dans lesquels elle s'insère.
  - Le règlement du secteur Nt ne fixe pas de condition, vu qu'aucune construction n'est admise.

#### II.2.5. Aspects architecturaux et paysagers : les articles 11 et 13

La philosophie de la rédaction de l'article 11 est de viser une diversité de l'aspect extérieur des constructions par une libre conception du paysage par les maitres d'ouvrage. Le recours à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme est donc privilégié, au lieu de l'inscription au PLU de règles restrictives et non évolutives.

De manière générale, il s'agit de maintenir le contexte local en préservant les paysages et l'architecture traditionnelle tout en laissant une place à l'innovation et en favorisant un aménagement cohérent des parties privatives :

- Empêcher l'habitat précaire et les constructions non finalisées ou inesthétiques : interdiction de l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que les parpaings, des matériaux de type tôle ainsi que des clôtures réalisées avec des moyens de fortune.
- Rester sur une notion d'harmonie et de cohérence d'ensemble de la construction : harmonie des murs séparatifs et aveugles avec les façades, harmonie des annexes avec la construction principale.
- Réglementer les clôtures pour fixer un cadre cohérent garantissant un traitement harmonieux sur tout le territoire urbain.
- Imposer des superficies d'espaces verts avec une plantation minimale d'arbres de haute tige.

- Intégrer dans le paysage l'implantation des bâtiments agricoles : obligation d'un aménagement paysager autour des constructions.
- Imposer un aménagement paysager des aires de stationnement.
- 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 le maintien des plantations existantes, voire même soumettre à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer les éléments de paysage naturel identifiés au plan de zonage du PLU, avec obligation de replanter.
- Pérenniser les espaces boisés classés. Les espaces boisés sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, c'est-à-dire qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Imposer la réalisation des réseaux en souterrain pour des raisons esthétiques, dans les nouvelles zones d'urbanisation.
- Favoriser la plantation d'essences locales.

#### II.2.6. Stationnement : l'article 12

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 véhicule par ménage étant de plus en plus important, il est exigé, pour les nouvelles constructions d'habitation réalisées au sein des zones d'urbanisation future, la réalisation d'au minimum 2 places de stationnement automobile par logement (stationnement couvert ou non). Cette disposition est assouplie en zone urbaine puisqu'il s'agit de zones déjà urbanisées pour lesquelles il est préférable de favoriser une densification du tissu (au minimum 1 place de stationnement exigée par logement).

Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une place pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Pour toutes les zones mixtes (UD et 1AU), pour les projets à destination principale d'habitation créant une voirie nouvelle ouverte à la circulation générale, des places de stationnement pour les visiteurs sont également imposées : au minimum 1 place de stationnement automobile par tranche de 5 logements.

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

En zone urbaine UD, afin de favoriser une densification du tissu urbain existant, il est offert des possibilités de réaliser les places de stationnement imposées au PLU en dehors du terrain du projet. Ces possibilités sont soumises à certaines conditions graduées : de la possibilité d'aménager les places de stationnement dans un rayon de 100 mètres au versement d'une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

### **II.3 Justifications des orientations d'aménagement**

Plusieurs secteurs sur lesquels sont envisagés une restructuration ou un aménagement particulier ont fait l'objet d'orientations d'aménagement visant à imposer des principes primordiaux dans l'aménagement et dans l'équipement de ces secteurs. Il s'agit globalement des zones 1AU ; pour les zones 2AU, des orientations d'aménagement pourront être réalisées lors de la procédure à engager de modification du Plan Local d'Urbanisme.

#### **II.3.1 Axe Nord/Sud – rue de Ruitz rue d'Houdain**

Il s'agit d'un des deux axes structurants du tissu urbain de Maisnil-les-Ruitz. Contrairement à la rue d'Houdain sur son axe est/ouest, cet axe nord/sud est le vecteur de plusieurs projets d'urbanisation au PLU. Il est donc apparu important de fixer des orientations dans l'aménagement de l'existant et des constructions futures.

Les 2 enjeux principaux qui ont motivé l'établissement des règles sont :

- d'une part, un enjeu d'entrée dans la commune, au sud depuis le rond-point de la RD301 jusqu'au nord depuis Ruitz.
- d'autre part, un enjeu de traversée du village avec une prise en compte particulière de la sécurité en raison du virage.

#### **II.3.2 Site A entre la RD72 (rue de Ruitz) et la rue des Meunières**

Les orientations d'aménagement définies poursuivent plusieurs objectifs :

- Objectif d'intégration viaire, de gestion de la sécurité sur la RD et d'organisation des déplacements :  
Afin de favoriser les liaisons et fluidifier les déplacements, l'urbanisation du site ne doit pas être enclavée au sens où l'opération doit être raccordée à son environnement immédiat : le projet devra donc permettre des liaisons (routières ou douces) avec la RD72, la rue des Meunières et depuis les opérations réalisées sur la commune voisine de Ruitz, l'urbanisme se gérant ici non pas seulement à l'échelle communale, mais aussi à l'échelle intercommunale.  
Pour des questions de sécurité, un seul accès voirie sur la RD72 est imposé. Il est judicieux en effet d'éviter la multiplicité des accès sur cette voie.  
L'accès depuis la rue des Meunières sera à envisager par l'aménagement d'un cheminement piéton. La municipalité a préféré cette option à la réalisation d'une voie automobile, afin d'éviter trop de circulation extérieure au sein d'une zone principalement résidentielle.  
Le stationnement des véhicules nécessaires à l'opération sera réparti le long de la voie, afin de mieux répartir les offres de stationnement sur l'ensemble de la zone, et d'éviter les parkings sous forme de "poches", organisant ainsi clairement la répartition entre les espaces dédiés à la route, aux piétons et au stationnement.
- Objectif de mixité sociale et de diversification des logements :  
La définition du programme de constructions devra répondre aux besoins de la commune en matière de logements en vue de favoriser la mixité sociale. Dans le but de concrétiser cette orientation, ce secteur est affecté d'un pourcentage du

programme de logements affecté à certaines catégories (10% au moins de logements financés par un prêt aidé de l'Etat – en vue de la location ou de l'accession).

- Objectif de maintien d'un poumon vert :  
La préservation de l'espace boisé est au moins imposée sur sa partie visible depuis la route départementale. En effet, la présence de ce poumon boisé constitue un espace de respiration au sein du tissu urbain ; la résidence en contiguïté se nomme d'ailleurs « Résidence du bosquet ».
- Objectif de traitement qualitatif de la façade de la RD72, d'intégration et de qualité paysagère ou de mise en valeur des vues vers les terrils :  
Le scénario 1 a pour but de traiter la transition entre l'espace urbain et la façade de la RD : les franges de la zone seront donc à traiter par une bande arborée, venant prolonger ainsi l'aspect planté du boisement. Les aménagements ne doivent pas être trop sophistiqués afin de s'intégrer à la campagne toute proche. Tous les arbustes et arbres plantés seront de préférence des essences locales. Ils pourront s'appuyer sur la présence du talus.  
Le scénario 2 a pour objet d'ouvrir l'aménagement vers le paysage, et vers la RD. Il propose ainsi une orientation des façades des constructions vers la RD, ce qui induit la réalisation d'une contre-allée ou d'une desserte des logements sur l'arrière à partir de la voie de desserte (pour répondre à l'orientation de gestion de la sécurité sur la RD). Ce scénario présente l'intérêt de mettre en valeur l'ouverture du paysage vers les terrils.

Ces orientations se conjuguent avec celles définies sur le secteur de l'axe nord/sud, sur sa portion de la rue de Ruitz. Ainsi, en outre, un recul minimal de 10 mètres à compter de l'axe de la route départementale doit être respecté, afin de garantir un traitement homogène des implantations des constructions sur cette voie, en particulier sur l'entrée de commune.

### II.3.3 Site B à l'ouest de la rue de Ruitz (RD72)

Les orientations d'aménagement définies poursuivent plusieurs objectifs :

- Objectif d'intégration viaire, de gestion de la sécurité sur la RD et d'organisation des déplacements :  
Afin de favoriser les liaisons et fluidifier les déplacements, l'urbanisation du site ne doit pas être enclavée au sens où l'opération doit être raccordée à son environnement immédiat : le projet devra donc permettre des liaisons (routières ou douces) avec la RD72 et le chemin rural donnant accès aux terrils sur lequel aucun débouché automobile n'est autorisé, seul un débouché pour les modes doux est envisageable.  
Ainsi, les deux accès à partir de la RD72 – rue de Ruitz devront permettre de réaliser une liaison routière principale.  
Le stationnement des véhicules nécessaires à l'opération sera réparti le long de la voie, afin de mieux répartir les offres de stationnement sur l'ensemble de la zone, et d'éviter les parkings sous forme de "poches", organisant ainsi clairement la répartition entre les espaces dédiés à la route, aux piétons et au stationnement.  
Des liaisons piétonnes seront à aménager au sein de la zone, l'objectif étant qu'à partir des voyettes existantes, les nouveaux chemins offrent un parcours cohérent.

- Objectif de développement durable :  
Dans l'optique d'une vision à long terme, afin de préserver la possibilité au bourg de s'étendre de manière cohérente en connexion avec l'existant, doivent être préservées des possibilités d'extension de la voirie principale vers le sud en direction de la zone 2AU. Cette orientation permet de garantir une cohérence entre l'aménagement des 2 phases d'urbanisation envisagées sur ce secteur.
- Objectif de mixité sociale et de diversification des logements :  
La définition du programme de constructions devra répondre aux besoins de la commune en matière de logements en vue de favoriser la mixité sociale. Dans le but de concrétiser cette orientation, ce secteur est affecté d'un pourcentage du programme de logements affecté à certaines catégories (10% au moins de logements financés par un prêt aidé de l'Etat – en vue de la location ou de l'accession).
- Objectif d'intégration, de qualité paysagère ou de mise en valeur des vues vers les terrils :  
Ce secteur étant situé sur la plaine agricole, il est apparu important de traiter la transition entre espace urbain et espace agricole, et d'y associer la mise en valeur des vues vers les terrils. Ainsi, les orientations imposent une plantation de haies mixtes sur les franges nord et ouest du site, tout en préservant des ouvertures visuelles vers les terrils. Les aménagements ne doivent pas être trop sophistiqués afin de s'intégrer à la campagne toute proche. Tous les arbustes et arbres plantés seront de préférence des essences locales.
- Objectif de traitement qualitatif de la façade de la RD72 :  
Afin de répondre à l'implantation des constructions existantes de l'autre côté de la voie sur la rue de Ruitz, une orientation des parcelles est imposée face à la RD.  
Pour des raisons esthétiques, l'enfouissement de la ligne électrique est souhaité.

Ces orientations se conjuguent avec celles définies sur le secteur de l'axe nord/sud, sur sa portion de la rue de Ruitz. Ainsi, en outre, un recul strict de 15 mètres à compter de l'axe de la route départementale doit être respecté, afin de garantir un traitement homogène des implantations des constructions sur cette voie, en particulier sur l'entrée de commune, ainsi que d'appréhender les risques inhérents à la présence d'un virage à proximité.

Ce recul permettra ainsi de traiter les abords de la zone en faveur des piétons, et garantir ainsi leur sécurité.

#### II.3.4 Site E rue du Sars, extension du Clos du Sart

Les orientations d'aménagement définies poursuivent plusieurs objectifs :

- Objectif d'intégration viaire et d'organisation des déplacements :  
Afin de favoriser les liaisons et fluidifier les déplacements, l'urbanisation du site ne doit pas être enclavée au sens où l'opération doit être raccordée à son environnement immédiat : le projet devra donc permettre des liaisons (routières ou douces) avec la rue du Sars prolongée vers le château d'eau et les 2 impasses ouvertes depuis les derniers lotissements réalisés (le Clos du Sart et l'opération LTO). Ces 3 accès devront permettre de réaliser une liaison routière principale, achevant ainsi la liaison manquante entre la rue d'Epinal et la rue du Sars.

Le stationnement des véhicules nécessaires à l'opération sera réparti le long de la voie, afin de mieux répartir les offres de stationnement sur l'ensemble de la zone, et d'éviter les parkings sous forme de "poches", organisant ainsi clairement la répartition entre les espaces dédiés à la route, aux piétons et au stationnement.

- Objectif de mixité sociale et de diversification des logements :  
La définition du programme de constructions devra répondre aux besoins de la commune en matière de logements en vue de favoriser la mixité sociale. Dans le but de concrétiser cette orientation, ce secteur est affecté d'un pourcentage du programme de logements affecté à certaines catégories (10% au moins de logements financés par un prêt aidé de l'Etat – en vue de la location ou de l'accession).
- Objectif d'intégration et de qualité paysagère :  
Ce secteur étant situé à proximité de la RD301, il est apparu important de traiter la transition entre espace urbain et cette infrastructure, afin de créer un tampon réduisant d'éventuelles nuisances, ainsi que de traiter les perceptions de la commune depuis la rocade. Ainsi, les orientations imposent une plantation de haies mixtes sur toute la frange sud du site. Les aménagements ne doivent pas être trop sophistiqués afin de s'intégrer à la campagne toute proche. Tous les arbustes et arbres plantés seront de préférence des essences locales.  
Pour des raisons esthétiques, l'enfouissement de la ligne électrique est souhaité.

Sur ce secteur, la municipalité a préféré fixer des orientations « de base » pour son aménagement. Il s'agit de poursuivre de manière cohérente le lotissement du Clos du Sart, s'agissant d'un secteur à vocation plus résidentielle.

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

Le document d'urbanisme à partir duquel les changements sont ci-dessous justifiés est le Plan d'Occupation des Sols datant du 29 juin 1994, dont la dernière modification a été approuvée le 26 juin 2002.

#### III.1 Sur le zonage

EVOLUTION DES SURFACES DES ZONES								
POS				PLU				Evolution POS/PLU
<b>Zones U</b>	UD		47,4 ha	<b>Zones U</b>	UD		58,4 ha	+11 ha
<b>Zones NA</b>	30NA	10,3 ha	13,6 ha	<b>Zones AU</b>	1AU	9,3 ha	12,8 ha	-0,8 ha
	50NA	3,3 ha			2AU	3,5 ha		
<b>Zone NC</b>	10NC		336,2 ha	<b>Zone A</b>			323 ha	-13,2 ha
<b>Zone ND</b>	20ND	9 ha	156,8 ha	<b>Zones N</b>	N	114,4 ha	161,8 ha	+5 ha
		Nh			0,1 ha			
	30ND	147,8 ha			Nel	38,6 ha		
		Nt			8,7 ha			
<b>TOTAL</b>	554 ha		<b>TOTAL</b>	556 ha				

Les changements apportés au zonage du Plan d'Occupation des Sols concernent :

- Agrandissement de zone urbaine UD  
La superficie de la zone UD a évolué de manière positive pour plusieurs motifs : de par l'intégration des opérations d'aménagement réalisées par l'intermédiaire des zones 30NA du POS (la Résidence du Bosquet au nord sur la rue de Ruitz ; le Clos du Sart et l'opération LTO au sud de la cité minière), ainsi que de par le classement en zone urbaine des jardins des constructions existantes rue d'Epinal. Cette intégration en zone urbaine se justifie par la volonté de permettre à ses constructions de pouvoir réaliser, le cas échéant, des annexes en fond de parcelles. Cette possibilité ne serait pas envisageable si les jardins étaient maintenus en zone agricole ; de plus, il ne s'agit pas de terres agricoles justifiant un classement en zone A.  
La même logique a été appliquée sur la rue d'Houdain près du cimetière, pour une construction existante qui se situe en recul plus important par rapport à la voie. Cette habitation a donc été intégrée à la zone urbaine au PLU.

Cette augmentation de la zone urbaine a toutefois été compensée de manière plus ponctuelle par la réduction de la zone UD pour deux motifs principaux : d'une part, l'intégration aux zones 1AU du PLU de certaines parcelles classées au POS en zone UD (ces parcelles n'étant pas totalement équipées – cas rue du Sars prolongée et rue de Ruitz) ; et d'autre part, en raison du projet du PLU qui applique une bande d'inconstructibilité stricte à compter de la RD301 (souhait de ne pas rapprocher trop près de la rocade de nouvelles constructions)

(cf. II-II.1- Justifications de points particuliers dans la délimitation des zones UD et 1AU).

- Evolution des zones d'urbanisation future

Toutes les zones NA non consommées du POS sont reconduites au PLU.

Il s'agit, d'une part, de la zone rue de Ruitz/rue des Meunières ; cette zone était classée en 50NA au POS ; les voiries et réseaux à sa périphérie étant de capacité suffisante, elle est classée en zone 1AU au PLU ; un projet est d'ailleurs en cours de définition par Maisons et Cités.

Il s'agit, d'autre part, de la zone 30NA rue d'Houdain concernée par un emplacement réservé au bénéfice du Conseil Général. Cette zone divisée en 2 sites par la RD72 est classée en zone 1AU sur sa partie bénéficiant à proximité de réseaux suffisants, et en zone 2AU sur sa partie non desservie par les réseaux ; ce classement en vue d'une échéance à plus long terme permet ainsi d'assurer à l'exploitant agricole en place une utilisation de ce terrain pour son activité.

Les modifications des 2 autres secteurs d'urbanisation future (en changement par rapport au POS) sont dues principalement à la traduction des volontés du parti d'aménagement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable : poursuivre la liaison de la rue d'Epinal à la rue du Sars par l'extension du Clos du Sart, rééquilibrer le village vers l'ouest pour redonner aux équipements une place centrale.

- Réduction des espaces agricoles et augmentation de la zone naturelle

Les espaces agricoles subissent une baisse d'environ 13 ha entre les zones 10NC du POS et les zones A du PLU. Toutefois, cette diminution ne reflète pas la consommation de la surface agricole.

En effet, cette évolution est liée, en premier lieu, aux modifications législatives issues de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains de décembre 2000. En effet, cette loi ayant donné un caractère restrictif à la définition de la zone agricole, il est désormais nécessaire de procéder à un pastillage des constructions existantes à usage autre qu'agricole dans la plaine rurale, par un classement en secteur Nh. C'est le cas de la construction isolée du tissu urbain à proximité de la RD301.

De plus, la diminution de la superficie de la zone A est imputable aux volontés du parti du PADD de préserver les boisements existants sur la partie sud du territoire qui se trouvent donc classés en zone naturelle, et qui ont donc pour effet d'augmenter les zones naturelles sur le territoire. A l'inverse, une zone 30ND du POS située en bordure de la RD301, en extrémité de la rue du Bacquet, retrouve une vocation agricole, s'agissant de terrains cultivés ne présentant pas d'intérêt écologique identifié.

En conclusion, la consommation d'espaces agricoles entre le POS et le PLU générée par les besoins en terme d'urbanisation sur les 10 à 15 prochaines années,

représente une surface de 8 ha, soit environ 2,4% du territoire agricole (330 ha). Sur 10 ans, en ne comptabilisant que les zones 1AU qui seront ouvertes à l'urbanisation, la diminution de la surface agricole équivaut à 1,8% par rapport à la surface du POS (le SCOT de l'Artois prévoit une orientation limitant à 1,5% la consommation de la surface agricole utile sur 10 ans, soit 600 ha sur l'ensemble du territoire du SMESCOTA).

- Suppression du secteur 10NCa  
Ce secteur du POS était réservé au passage futur d'une ligne haute tension. Ce secteur est supprimé du PLU car d'une part, le gestionnaire de l'électricité n'a pas informé la commune de la reconduction de ce projet, et d'autre part, l'implantation d'une ligne haute tension demandera l'institution d'une servitude d'utilité publique qui s'imposera au PLU (servitude I4).
- Levée des emplacements réservés  
Les emplacements réservés du POS au bénéfice du Conseil Général du Pas-de-Calais sont levés au PLU, en raison de la réalisation des projets relatifs à la RD301. De même, l'emplacement réservé M2 au bénéfice de la commune a vu l'implantation d'un bassin de rétention.
- Réduction des espaces boisés classés  
La protection des espaces boisés classés du POS a été réduite au PLU, puisque ce classement intégrait des secteurs aménagés, et notamment le camping et le parking de la base d'Olhain. Ce classement n'était donc pas compatible avec l'occupation actuelle de ces secteurs, s'agissant d'espaces qui ne sont plus boisés.

### **III.2 Sur le règlement**

Les changements apportés au règlement visent principalement à adapter les règles applicables aux objectifs généraux des nouvelles législations en vigueur, ainsi que d'améliorer la mise en œuvre du document d'urbanisme :

- Articles 1 et 2 : Des prescriptions particulières ont été intégrées au PLU afin de prendre en compte les risques (inondations, carrières et cavités souterraines).
- Article 3 : Un assouplissement est inséré au PLU concernant la largeur minimale des accès, afin de correspondre à la réalité des projets, et notamment à la largeur classique d'un portail. Le principe est maintenu à 4 mètres ; il est réduit à 3 mètres lorsque le terrain dispose d'un accès direct à la voie et que le projet a pour but l'implantation d'une habitation.  
Pour des raisons d'organisation des déplacements, de gestion de la sécurité routière ainsi que de qualité d'aménagement, des règles réglementant le gabarit des voies nouvelles sont insérées au règlement du PLU en zone 1AU : une voie nouvelle à double sens doit présenter une largeur d'emprise d'au moins 8 mètres ; cette prescription est appliquée pour la desserte principale de la zone, permettant ainsi des assouplissements sur des voies de desserte secondaire. De même, l'obligation de réaliser une raquette de retournement pour une impasse n'est imposée que sur des voies de desserte principale. Ces assouplissements sont motivés par des objectifs de

réduction des espaces de voirie, afin de favoriser une densité de construction, ainsi que de privilégier des modes de déplacements alternatifs à l'automobile.

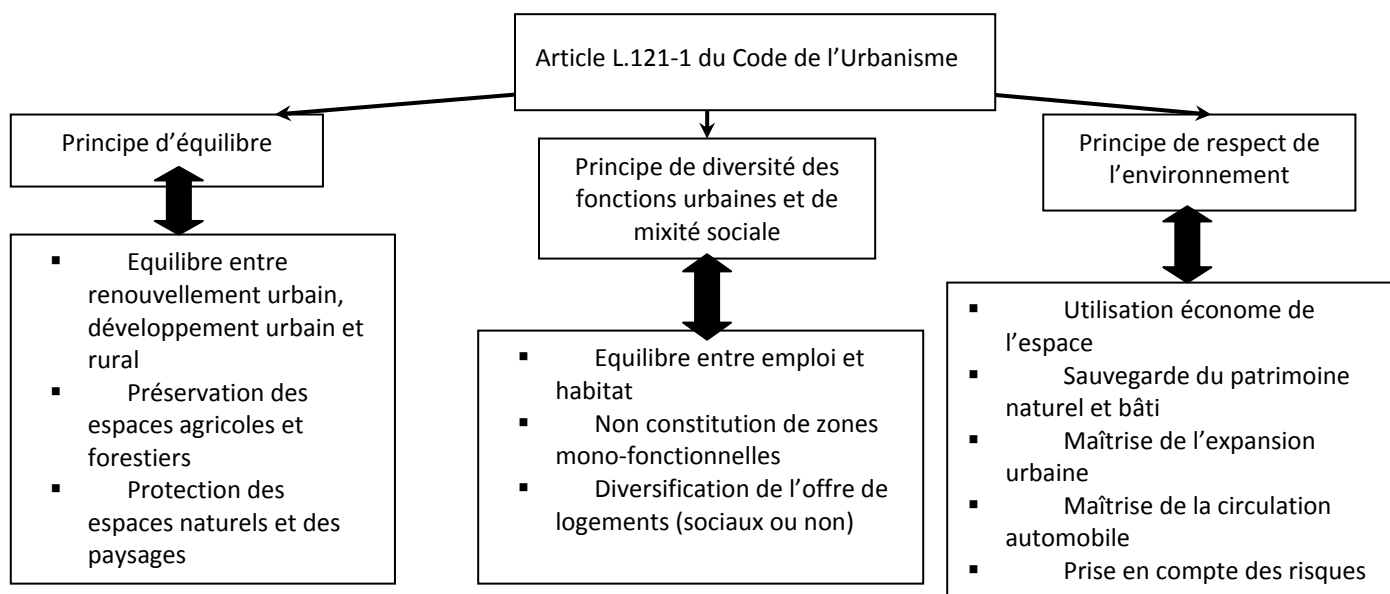
- Article 6 : Afin d'apporter plus de souplesse dans les projets de construction et favoriser une densification du bâti, l'implantation en recul par rapport à l'axe de la voie est, au PLU, réduite et uniformisée sur l'ensemble des voies (hors secteurs particuliers faisant l'objet d'orientations d'aménagement) ; en revanche, le recul est élargi en cas d'édification d'un garage afin de permettre le stationnement d'un véhicule sur le devant de la parcelle.
- Article 7 : Pour faciliter la mise en œuvre pratique et intégrer l'existence de petites parcelles, l'implantation de petits bâtiments par rapport aux limites séparatives est prise en compte par la réduction de la marge de recul.
- Article 8 : La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété a été réduite de 4 mètres au POS à 3 mètres au PLU. Cette modification permet plus de souplesse et de densification du bâti sur la parcelle ; elle reprend en outre les assouplissements apportés au Règlement National d'Urbanisme lui-même (article R.111-16 du code de l'urbanisme).
- Article 10 : afin de faciliter l'édification de constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires notamment), la hauteur maximale des constructions d'habitation est augmentée à 10 mètres (9 mètres au POS). La hauteur des autres destinations de constructions est également réglementée au PLU, pour s'assurer de l'intégration des activités au sein du tissu urbain existant.
- Article 12 : en zone 1AU, le nombre de places de stationnement par logement est porté à 2, pour s'adapter à la réalité de l'équipement automobile des ménages sur la commune.
- Article 14 : Le dépassement de COS n'étant plus possible, le COS maximal autorisé en zone urbaine a été augmenté (COS maximal de 0,7 au lieu de 0,5).

## IV. JUSTIFICATIONS DE LA PRISE EN COMPTE DES NORMES JURIDIQUES SUPERIEURES AU PLU ET DES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

### IV.1. Prise en compte des normes juridiques supérieures au PLU

#### IV.1.1. Principes législatifs d'aménagement et d'urbanisme

Les objectifs fondamentaux de la loi sont la mixité sociale, l'utilisation économe de l'espace et le développement durable. L'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme s'articule autour de 3 principes :



Le PLU de Maisnil-les-Ruitz contribue à atteindre ces principes, notamment en :

- En permettant un développement du bourg modéré et progressif.
- En permettant un développement urbain radioconcentrique en continuité des espaces bâtis.
- En favorisant la mixité urbaine au niveau des articles 1 et 2 du règlement des zones urbaines ou à urbaniser.
- En favorisant la mixité sociale par la délimitation de secteurs touchés par un pourcentage du programme de logements affecté à certaines catégories.
- En préservant la plaine agricole de tout mitage, en favorisant les projets agricoles, en maintenant l'activité agricole existante en centre-bourg.
- En préservant toutes les entités paysagères de la commune.
- En prenant en compte, aux articles 1 et 2 du règlement de toutes les zones concernées, les risques liés aux cavités souterraines, aux inondations et aux mouvements de terrain par temps de sécheresse.

#### IV.1.2. Servitudes d'utilité publique

Le territoire de la commune est grevé de servitudes d'utilité publique ; ces servitudes prévalent sur les dispositions du PLU.

Conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte en annexes les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol, sous la forme de fiches explicatives ; elles sont également reportées sur un ou plusieurs document(s) graphique(s).

- La servitude de protection des Monuments Historiques (AC.1)

Certains bâtiments de la Fosse n°7 sur la commune de Barlin engendrent une servitude « Monument Historique » sur le territoire de Maisnil-les-Ruitz. Les services instructeurs auront à soumettre à l'Architecte des Bâtiments de France toutes demandes de travaux se trouvant dans cette servitude, et certains délais d'instruction seront à respecter.

- La servitude de visibilité sur les voies publiques (EL.5)

- La servitude de protection des lignes haute-tension (I.4)

La commune est concernée par la ligne électrique haute tension (HT) Barlin-Pernes (90kV). Cette servitude instaure pour les propriétaires l'obligation de réserver le libre passage et l'accès aux agents de RTE/EDF pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations.

- La servitude de protection des installations sportives (JS.1)

Tout propriétaire privé d'un de ces équipements sportifs est soumis à l'interdiction de supprimer en tout ou partie ledit équipement ou de modifier son affectation à moins d'en obtenir une autorisation.

- La servitude de protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat (PT.2)

Une servitude P.T.2 traverse le territoire communal, au sud de la RD301.

- La servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphiques (PT.3)

Une servitude P.T.3 relative aux communications téléphoniques et télégraphiques (ligne téléphonique) greève le territoire communal. Elle se situe principalement sur la rue d'Houdain.

#### IV.1.3. Obligations et informations diverses

Des informations ou obligations diverses relatives à l'aménagement et à l'urbanisme sont recensées sur Maisnil-les-Ruitz ; seules les informations ayant un impact sur le projet sont exposées ci-après :

- Autorisation de défrichement (AD)

Tous les espaces boisés inclus dans un massif d'au moins 2 hectares sont soumis à autorisation de défrichement (articles L.311-1 à L.311-5 du Code Forestier).

- Assises de Terril (AT)

La commune est concernée par deux assises de terril : les terrils n°2 site 6 de Bruay Est et n°3 site 6 de Bruay Ouest.

- Axe de transport bruyant (ATB)

Conformément à l'article L.571-10 du Code de l'Environnement, un recensement et un classement des infrastructures de transport terrestre sont réalisés en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur la base de ce classement, sont déterminés les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures affectées par le bruit ainsi que les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire.

A ce titre, Maisnil est traversée par 2 axes terrestres bruyants :

- la RD301 (niveau 2 – largeur 250 m) Section du PR 1 + 866 au PR 10 + 727
- la RN303 (niveau 3 – largeur 100 m) Section du PR 10 + 727 au PR 11 + 192.

- Loi Barnier (Lba)

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes expresses et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autres de l'axe des autres routes classées à grande circulation » (article L 111-1-4 du code de l'urbanisme issu de la loi Barnier).

Depuis le décret du 9 juin 2009, la RD301 n'est plus un axe à grande circulation, et n'est donc plus soumise à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. Néanmoins, le projet du PLU accorde une place particulière à la préservation des espaces libres au voisinage de cette infrastructure.

Toutefois, la déviation de la RD941 en projet, qui est le prolongement de la déviation de la RD86 classée route express, est susceptible d'être classée au même titre.

- Risques inondations et mouvements de terrain par sécheresse (CATNAT)

L'arrêté de catastrophe naturelle (CATNAT) du 29 décembre 1999 pris au titre des inondations, coulées de boue et mouvement de terrain n'est pas significatif pour la commune de Maisnil-les-Ruitz. En revanche, les deux autres arrêtés révèlent des secteurs à risque d'inondations. Conformément à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, les zones inondées connues des élus figurent au plan de zonage du PLU sous une trame spécifique à ce risque, et des prescriptions réglementaires spéciales sont précisées au règlement afin de ne pas exposer de nouveaux biens aux dangers et de ne pas aggraver les phénomènes.

- Carrières et cavités souterraines (CCS)

Un périmètre présumé de localisation des cavités et carrières connues et/ou répertoriées a été établi. Ce périmètre est repris au plan de zonage du PLU.

Il ne s'agit néanmoins que d'un périmètre supposé des cavités souterraines. Ainsi, en dehors de ses limites, le risque n'est pas nul ; c'est pourquoi sur l'ensemble du territoire communal, il est vivement recommandé de procéder à des sondages de reconnaissance préalablement à toute construction.

- Installations classées agricoles (ICPEa) et installations classées industrielles (ICPEi)

La liste indique la présence de 2 installations agricoles classées et d'1 installation agricole industrielle sur le territoire communal.

Les informations communales ne font état, à ce jour, d'aucune installation classée sur la commune de Maisnil-les-Ruitz. Au niveau agricole, cette information a été confirmée par la Chambre d'Agriculture lors de la réunion de concertation avec le monde agricole.

- Sites archéologiques (SA)

L'intégralité du territoire de la commune est considérée comme archéologiquement sensible. La délimitation des zones archéologiques sur la commune et l'arrêté correspondant figurent aux Annexes du PLU.

- La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEF1)

La ZNIEFF de type 1 du coteau et forêt domaniale d'Olhain (n°101) touche le territoire de Maisnil-les-Ruitz. Les ZNIEFF ne constituent pas une servitude ou une protection mais représentent des milieux écologiquement riches qu'il faut prendre en compte dans les études d'aménagement.

Ainsi, en tant que milieux particulièrement fragiles, le PLU classe ces espaces majoritairement en zone naturelle de protection stricte, ou en zone agricole.

- Itinéraire cyclotouristique (CYCLO) et itinéraire de liaison entre les espaces naturels (LEN)

La commune est traversée par un itinéraire cyclotouristique : cyclo048 "La Tortille", secteur "Ternois" et une liaison entre les espaces naturels (L4), inscrite au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). De plus, le Conseil Général a adopté, lors de sa séance du 26 novembre 2007, le projet de l'itinéraire de Grande Randonnée de Pays, le GRP Bassin Minier qui traverse le territoire de la commune.

Dans le cadre de tout projet, il conviendra de respecter les règles applicables en matière de PDIPR et de maintenir l'état et la qualité paysagère des chemins.

Ces itinéraires seront complétés par le développement des cheminements doux prévus au projet de PLU.

## **IV.2. Prise en compte des documents supra communaux**

Selon les dispositions de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, "le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, [...], ainsi que [...] du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il 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 des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-1 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-3 du même code".

### **III.2.1. Schéma de cohérence territoriale de l'Artois**

La commune de Maisnil-les-Ruitz est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Artois, approuvé depuis le 29 février 2008.

Le SCOT est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles notamment celles centrées sur les questions d'habitat, de déplacements, de développement commercial, d'environnement, d'organisation de l'espace...

Le Plan Local d'Urbanisme se doit d'être compatible avec les objectifs inscrits au projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du SCOT qui repose sur les principes suivants :

- maîtriser le développement urbain par une gestion économe de l'espace et un renforcement des centralités ;

- renforcer la cohésion sociale sur l'ensemble du territoire (favoriser la mixité sociale, adapter l'offre en logements aux évolutions socio-démographiques et sociétales, permettre à chacun de se déplacer de manière autonome) ;
- renforcer l'accessibilité et promouvoir une mobilité durable ;
- mettre en place une stratégie commune pour le développement économique ;
- garantir un cadre de vie de qualité (répondre aux besoins d'équipement de la population tout en préservant l'environnement).

Ainsi au PLU de Maisnil, ont notamment été prises en considération du Document d'Orientations Générales (DOG) – traduction concrète du PADD - les orientations suivantes :

<b>Orientations du DOG</b>	<b>Orientations du PLU</b>
<p><b>ORIENTATIONS : STRUCTURATION ET ORGANISATION DU TERRITOIRE</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer des espaces de respiration dans les zones urbaines les plus denses par le maintien des plaines agricoles.</li> <li>• Limiter la consommation de la surface agricole utile à 1,5% sur 10 ans : par rapport au POS, la consommation d'espaces envisagée par le projet de PLU engendre une réduction de la SAU de 1,8% sur les 10 prochaines années (cf. III. Motifs des changements apportés par la révision du PLU – sur le zonage, réduction des espaces agricoles).</li> <li>• Renforcer le tissu urbain autour du centre-bourg : l'objectif prioritaire du projet est d'une part, de renforcer l'unité urbaine de part et d'autre de l'axe central, la rue d'Houdain, et d'autre part, de rééquilibrer le village par rapport à ses centralités en développant l'urbanisation à l'ouest de la rue de Ruitz.</li> <li>• Donner la priorité au renouvellement urbain au sein du tissu bâti existant sur la conquête des terres agricoles et naturelles. Dans ce cadre, au moins 2 nouveaux logements sur 3 doivent être réalisés au sein des zones U existantes ; le reste se fera au sein des zones AU existantes. Néanmoins, au vu de l'analyse du foncier mobilisable en zone U (cf. état du foncier mobilisable en zone U – Partie I.VIII.2. Besoins en matière d'aménagement de l'espace), il apparaît clairement que la commune de Maisnil ne possède pas suffisamment de foncier mobilisable en zone U et il a donc été nécessaire d'ouvrir davantage à la construction en zone à urbaniser.</li> </ul> <p>Le PLU identifie un secteur à renouveler : un emplacement réservé assure une maîtrise publique de cet espace à enjeu, le règlement de la zone UD assure une mixité fonctionnelle et sociale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtriser les extensions urbaines et diversifier l'offre de logements : le développement de la commune s'est adapté aux besoins réels en terme de logements, ainsi qu'à la capacité de la commune à répondre aux besoins de la population existante et à venir (équipements, services et commerces de proximité).</li> </ul> <p>Des pourcentages minimaux en vue de la réalisation de logements locatifs ou de logements en accession ont été définis afin d'une part, de viser à une plus grande diversité des produits en termes de taille, de forme urbaine et de type d'occupation, et d'autre part, de poursuivre la contribution au développement du parc social.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser l'application du niveau d'intensité d'urbanisation en fonction de la typologie de la commune, c'est-à-dire sur Maisnil (commune de moins de 4000 habitants), favoriser la recherche d'un seuil de densité de 25 logements par hectare en zones U et 15 logements par hectare en zone AU pour toute opération ou juxtaposition d'opérations de plus de 1 hectare.</li> </ul> <p>Cette intégration au PLU s'est effectuée notamment par la définition d'une réglementation adaptée permettant des formes d'habitat susceptibles de créer cette densité : implantation possible des constructions en limites séparatives, à la limite de voie lorsque la construction voisine y est implantée, hauteur maximale de 10 mètres, ...</p>
<p><b>ORIENTATIONS : VERS UNE MOBILITE DURABLE</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faciliter la mobilité et les déplacements, penser le développement urbain en lien avec la desserte en transports collectifs : ces principes se déclinent au travers d'un schéma viaire cohérent ou au travers d'un positionnement des zones à urbaniser à proximité des arrêts de bus.</li> <li>• Intégrer la promotion et l'organisation d'un réseau de liaisons douces : la préservation et le développement des chemins piétons à l'intérieur du tissu urbain ou dirigés vers les sites attractifs environnants font partie du projet.</li> </ul>
<p><b>ORIENTATIONS : OPTIMISER LE DEVELOPPEMEN T ECONOMIQUE</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pérenniser la dynamique agricole par un maintien des espaces agricoles stratégiques et par une préservation de l'outil de production agricole (classement en zone 2AU du site utilisé par l'exploitation agricole à proximité, possibilité aux exploitations agricoles intégrées au tissu urbain d'évoluer dans leur activité, ...).</li> <li>• Conforter le commerce de proximité : favoriser une vitalité économique de proximité au sein du centre-bourg, c'est-à-dire au PLU, de permettre à des activités nouvelles de s'implanter et aux activités existantes d'évoluer.</li> </ul>
<p><b>ORIENTATIONS : GESTION ET PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES ET DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir l'identité et la qualité des paysages dans l'optique d'apporter une contribution à la constitution de la Trame verte et bleue : les éléments du patrimoine paysager, dont les bois, sont identifiés et valorisés.</li> <li>• Définir des limites nettes entre espace urbain et espace rural et soigner les transitions, bien insérer les projets de développement dans leur environnement : traitement paysager de la limite de la zone, préservation du boisement sur la rue de Ruitz et intégration à l'aménagement paysager de l'opération, insertion de l'environnement immédiat au sein de l'opération elle-même, ...</li> <li>• Economiser l'énergie et promouvoir les énergies renouvelables par la rédaction d'un règlement ouvert vers le développement durable.</li> <li>• Mettre en place des mesures de protection et d'augmentation du taux de boisement : espaces boisés classés, prescriptions sur les éléments de paysage naturel au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.</li> <li>• Préserver les chemins de randonnées.</li> <li>• Prévenir les phénomènes de risques et de nuisances : au PLU, inondations, présence de cavités souterraines et mouvements de terrain lié au retrait-gonflement des argiles, traversée du territoire par la RD301 et prochainement par la déviation de la RD941, infrastructures « nuisantes ».</li> </ul>

#### IV.2.2. Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du Bassin Artois-Picardie et Schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la Lys

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 Maisnil-les-Ruitz intègre également une démarche globale de l'eau : elle 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 :

<b>Orientations du SDAGE 2010</b>		<b>Mesures prises au PLU</b>
Enjeu 1 – la gestion qualitative des milieux aquatiques	O1 – Continuer la réduction des apports ponctuels de matières polluantes classiques dans les milieux	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Evacuation des eaux usées dans le réseau collectif.</li> <li>➤ Zone UD (rue du Bacquet): superficie minimale des terrains compatibles avec la réalisation d'un assainissement individuel.</li> <li>➤ Identification et préservation des haies et alignements d'arbres au sein du territoire agricole.</li> <li>➤ Infiltration des eaux pluviales à la parcelle si possible et limitation des débits de rejet avec des dispositifs de stockage (réseau séparatif et bassin de rétention, respect des règles de débit d'Artois Comm).</li> <li>➤ Incitation aux techniques alternatives.</li> <li>➤ Traitement paysager et plantation minimale d'arbres pour une végétalisation des parkings.</li> <li>➤ Favoriser la végétalisation des espaces libres.</li> </ul>
	O2 – Maitriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies alternatives et préventives	
	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	
	O7 – Assurer la protection des aires d'alimentation des captages d'eau potable	
Enjeu 2 – la gestion quantitative des milieux aquatiques	O8 – Anticiper et prévenir les situations de crise par la gestion équilibrée des ressources en eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Définition des zones constructibles en fonction de la présence du réseau d'eau potable et d'assainissement en quantité suffisante.</li> <li>➤ Intégration de la capacité des captages d'eau potable et de la capacité de la station d'épuration, et transmission des données de projection en termes de constructions neuves aux gestionnaires.</li> <li>➤ 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.</li> </ul>
	O11 – Limiter les dommages liés aux inondations	
	O13 – Limiter le ruissellement en zones urbaines et en zones rurales pour réduire les risques d'inondation	

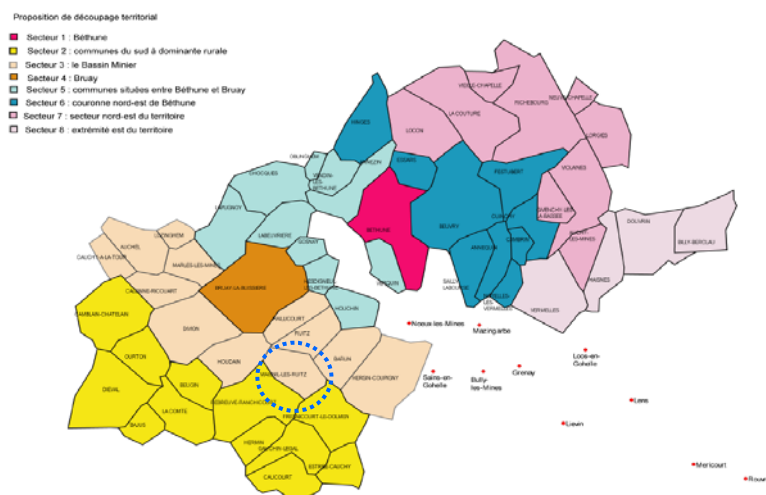
### IV.2.3. Programme local de l'habitat d'Artois Comm

La commune est inscrite dans le Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté le 12 avril 2006, couvrant le périmètre de la Communauté d'Agglomération. Le PLH est actuellement en cours de révision.

Ce document définit les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et à assurer sur le territoire de la Communauté une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

La commune de Maisnil-les-Ruitz appartient au secteur 3 : le Bassin Minier regroupant les communes d'Auchel, Barlin, Calonne-Ricouart, Cauchy à la Tour, Divion, Haillicourt, Hersin-Coupigny, Houdain, Lozinghem, Maisnil les Ruitz et Ruitz.

#### **Un découpage en 8 secteurs présentant des enjeux homogènes en matière d'habitat**



Les objectifs annuels de développement de l'offre sur le secteur n°3 sont de 50 PLUS, 25 PLS et 70 logements en accession sociale aidée. Cette offre de logements doit contribuer à un parcours résidentiel des habitants au cours de leur vie.

Le Plan Local d'Urbanisme définit des conditions favorables à la réalisation de la mixité sociale de l'habitat : institution de pourcentages de logements, règlement favorisant cette mixité.

### IV.2.4. Plan de Déplacements Urbains du Syndicat Mixte des Transports de Lens-Liévin-Hénin-Carvin

Le concept des "Plans de Déplacements Urbains" (PDU) a été formalisé pour la première fois par la loi d'orientation des transports intérieurs (LOTI) en 1982 et complété par la loi sur l'air et la loi SRU. L'enjeu principal est de définir "les principes généraux de l'organisation des transports, de la circulation et du stationnement pour permettre une utilisation plus rationnelle de la voiture et assurer la bonne insertion des piétons, des véhicules à 2 roues et des transports en commun".

Le PDU se doit d'être un outil transversal qui doit prendre en compte les interactions existantes entre l'urbanisme, l'environnement, le développement économique recouvrant également la dimension touristique et les transports.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006, l'autorité compétente pour l'élaboration du PDU est le Syndicat Mixte des Transports de Lens-Liévin / Hénin-Carvin (SMT).

Le PDU a été approuvé le 11 novembre 2007 ; il ne concerne pour l'instant que l'agglomération de Lens-Liévin/Hénin-Carvin ; il touchera également à terme l'agglomération d'Artois Comm.

Il a fixé un certain nombre d'enjeux qui sont déclinés à travers un programme d'actions :

- Amorcer une dynamique positive en matière d'environnement : limiter les nuisances liées aux activités et au trafic
- Contribuer à intégrer le territoire dans la Région
- Renforcer la compétitivité des transports en commun : attractivité du réseau urbain et articulations des différents réseaux
- Assurer un meilleur partage de l'espace en réduisant la part modale de la voiture et en développant une offre alternative
- Favoriser les modes de déplacements alternatifs
- Optimiser le réseau de voirie existant
- Profiter du P.D.U. pour amorcer une dynamique positive en termes de planification et de travail en commun

La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maisnil-les-Ruitz s'est efforcée d'intégrer dès à présent les grands enjeux du PDU : intégration des grands projets d'infrastructure et des impacts sur le développement communal, cohérence entre desserte en transports collectifs et projets urbains, appui sur le développement pour la réalisation de liaisons au sein du tissu urbain, préservation et développement des modes doux de déplacement.

**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 également exposée la manière dont l'ensemble du document d'urbanisme prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

## **I. INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE ET COMPENSATIONS**

### **I.1. Sur le relief**

Le relief du territoire communal n'est pas de nature à être compromis par les projets de développement. En effet, Maisnil-les-Ruitz se caractérise par un plat relief et la faiblesse de ses pentes sur les parties urbanisées.

Néanmoins, une certaine rupture du relief peut être constatée au niveau de la RD301. En effet, cette infrastructure est au pied d'une crête particulièrement boisée : ces parties hautes du territoire sont préservées par un classement en zone naturelle et par une protection en espaces boisés classés.

Les points hauts « artificiels » liés à la présence des terrils sont préservés, l'enlèvement des matériaux que constituent les terrils étant interdit en secteur Nt.

Les perspectives sur ces points hauts ont également fait l'objet d'une attention particulière en termes de paysage (cf.ci-après Incidences sur les paysages et compensations).

### **I.2. Sur la géologie**

Le territoire de la commune est principalement constitué sur un plateau de craie blanche. Cette constitution des sous-sols est plutôt favorable à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

### **I.3 Sur les ressources en eau**

#### **● Les eaux de surface**

##### *Gérer les eaux pluviales*

L'imperméabilisation des surfaces engendrées par l'implantation de nouvelles constructions va avoir pour incidence d'augmenter le volume des eaux pluviales à recueillir. Aussi, il est préconisé une infiltration sur chaque terrain des eaux pluviales, seul un débit de fuite très réduit peut être autorisé dans le réseau séparatif, après avis du gestionnaire.

#### **● Les eaux souterraines**

##### *Ressources en réseaux : eau potable et assainissement*

Les principales orientations affichées par le projet de PLU n'ont peu ou pas d'incidences, en terme de renforcement, sur le réseau d'eau potable actuel. En effet, tous les terrains repris en zones urbaines sont équipés. Les extensions urbaines à court terme envisagées ne se feront qu'au travers de zones d'urbanisation future 1AU dont les équipements périphériques sont suffisants pour les besoins de la zone et dont les équipements internes sont à la charge de l'aménageur.

Le Plan Local d'Urbanisme précise, au travers de l'article 4 de son règlement, les conditions de desserte des terrains par les réseaux.

L'alimentation en eau potable de la commune provient des captages du SABALFA sis sur le territoire d'Houdain. La capacité de production de ce forage est de 7000 m<sup>3</sup> par jour pour le forage de Houdain Gare.

Compte tenu de la répartition géographique des champs captants du SABALFA, la réflexion pour la ressource en eau ne peut être engagée à l'échelle d'une seule commune mais à l'échelle intercommunale. Par conséquent, tous les projets d'extension urbaine envisagés sur le territoire intercommunal font l'objet au préalable d'un examen par le SABALFA afin de programmer d'éventuelles extensions.

Les volumes prélevés sur l'ensemble des forages du SABALFA s'élèvent à 3 725 000 m<sup>3</sup> pour 2008 et 3 663 000 m<sup>3</sup> pour 2009.

Les autorisations administratives de prélèvement avoisinant les 4 325 000 m<sup>3</sup>, le ratio de production est donc de 85%.

De plus, le syndicat d'eau du SABALFA est en cours de réalisation de travaux de sectorisation du réseau d'eau potable. Les équipements en cours d'installation permettront de renforcer la surveillance du réseau et faciliteront la mise en œuvre d'actions correctives en vue de l'amélioration du rendement du réseau et de l'indice linéaire de pertes. Cette opération, couplée à un programme conséquent de renouvellement des branchements plomb, conduira à une utilisation maîtrisée et plus économe des ressources en eau.

L'élaboration du plan de zonage d'assainissement (eaux usées) de la commune qui sera approuvée par Artois Comm. a été réalisée de façon à prendre en compte les nouvelles zones d'urbanisation inscrites au PLU. La station d'épuration de Bruay-la-Buissière étant gérée également par Artois Comm., l'intercommunalité aura par l'intermédiaire des zonages d'assainissement engagés, une vision générale des projets communaux et s'assurera que la station d'épuration sera en capacité de traiter les effluents de l'ensemble des communes.

#### *Limiter les pollutions*

La création de nouveaux logements, équipements ou de nouvelles activités peut comporter un risque de contamination de la nappe phréatique, si des infiltrations de matières polluantes surviennent, ainsi qu'une augmentation du volume et de la charge des eaux usées à gérer. Des conditions de raccordement des terrains aux réseaux publics d'assainissement pour l'évacuation des eaux usées sont donc précisées au règlement. De plus, les orientations de développement urbain se sont orientées prioritairement vers les espaces équipés en assainissement collectif.

### **I.4. Sur la qualité de l'air**

L'enjeu consiste à prévenir, à surveiller, à réduire ou à supprimer les pollutions atmosphériques, à préserver la qualité de l'air, et à ces fins, économiser et à utiliser rationnellement l'énergie.

Le Plan Local d'Urbanisme s'est efforcé d'opérer une localisation rationnelle des futures constructions. Les zones potentielles pour l'urbanisation se situent à proximité des centres de vie de la commune et des arrêts de bus. Comblant les espaces vides d'urbanisation à l'intérieur du tissu urbain ou à sa périphérie immédiate, leur localisation permet ainsi de minimiser la longueur des déplacements automobiles jusqu'aux axes principaux, lieu de localisation de tous les équipements et commerces de la commune.

En revanche, le projet de développement urbain augmentera les émissions d'origine domestique liées aux chauffages des constructions. De plus, lorsque le prolongement de la déviation de la RD941 permettant le raccordement avec la Rocade Minière (RD301) sera réalisé, cette nouvelle infrastructure augmentera les émissions potentielles de pollution atmosphérique liée à l'automobile.

## **II. PRISE EN COMPTE DES RISQUES, ALEAS ET NUISANCES**

### **II.1. Prise en compte des risques**

#### **II.1.1. Prise en compte des risques naturels**

La prévention des risques naturels comporte deux grands aspects :

- elle vise d'une part à limiter l'exposition de nouvelles personnes ou de nouveaux biens dans les secteurs réputés exposés aux risques.
- d'autre part, elle consiste à veiller à ce que les aménagements réalisés sur une zone concernée par les risques n'aggravent en aucun cas le risque par ailleurs.

Il s'agit donc d'appliquer dans les zones de risque le principe de précaution.

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme impose au PLU de "déterminer les conditions permettant d'assurer [...] la prévention des risques naturels prévisibles ...". Dans cette logique, l'article R.123-11 b) prévoit que les documents graphiques du règlement font apparaître s'il y a lieu "les secteurs où l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, affaissements [...], justifient que soient interdits ou soumis à conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols".

Sur Maisnil-les-Ruitz, deux types de risques naturels prévisibles ont été intégrés au PLU :

#### **● les risques inondation et mouvement de terrain :**

Les parties du territoire communal connues comme pouvant être inondées par accumulation d'eau dans les points bas de la zone urbaine et du territoire agricole sont identifiées au plan de zonage.

Des prescriptions réglementaires particulières permettent dans les zones concernées de prendre en compte le risque : en zone UD, interdiction des caves et des sous-sols et réhaussement obligatoire de la construction ; en zone A, interdiction de toutes nouvelles constructions permanentes ou non (cf. Partie III-§ II.2.1 Prise en compte des risques, pour la justification des prescriptions réglementaires).

Le zonage et le règlement du PLU rappellent l'existence du risque de retrait-gonflement des sols argileux et conseillent de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter en conséquent les techniques de construction. Dans cette optique, une brochure documentaire issue du BRGM est annexée au règlement du PLU : elle vise à mettre à disposition des pétitionnaires quelques mesures de prévention à mettre en œuvre pour les constructions neuves. Ce risque est susceptible de toucher l'ensemble du territoire communal en aléa faible ou moyen.

● **le risque d'affaissement lié à la présence de cavités et carrières souterraines :**

Le zonage du PLU fait apparaître les 2 zones d'emprise supposée des cavités et carrières souterraines définies par le BRGM. Ainsi, il est vivement recommandé de procéder à des sondages de reconnaissance préalablement à toute construction.

Aussi, le règlement de l'article 2 de chaque zone concernée rappelle que dans les secteurs soumis à un risque lié à la présence de cavités souterraines, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme permettant d'interdire ou de soumettre à des prescriptions spéciales les occupations et utilisations du sol.

II.1.2. Prise en compte des risques technologiques

La commune n'est pas concernée par les risques technologiques. Cette problématique n'a donc pas été intégrée au projet.

II.2. Prise en compte des sites et sols pollués

Le territoire de Maisnil-les-Ruitz ne comprend pas de sites et sols recensés comme potentiellement pollués par les bases de données BASIAS et BASOL.

L'historique des zones à urbaniser ne peut présager un quelconque risque sanitaire pour les occupants et les usagers des lieux. 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 notamment industrielles ou artisanales. Au besoin, une Etude Simplifiée des Risques (ESR) sera à envisager.

II.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 à la sécurité et au bruit sur les routes départementales :

Une bande d'inconstructibilité de 75 mètres à compter de l'axe de la RD301 a été respectée pour le projet urbain : le maintien d'espaces libres au voisinage de cette infrastructure permet de garder une marge d'isolement entre nouvelles habitations et grandes infrastructures. La même ligne de conduite a été appliquée par rapport au projet futur de la déviation de la RD941 dans la délimitation de la profondeur des zones de développement urbain.

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.

Les nuisances liées à la sécurité, et notamment aux débouchés des véhicules sur la rue de Ruitz (RD72) a été appréhendée par l'obligation en zone 1AU de ne créer qu'un seul accès voirie et d'interdire les accès individuels des parcelles sur la départementale.

- par rapport aux activités industrielles et agricoles :

Au sein de toutes les zones mixtes actuelles et futures (zones UD et 1AU), des dispositions réglementaires s'assurent de la compatibilité des occupations du sol au sein de ces zones.

#### **II.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 1<sup>er</sup> janvier 1948.

### **III. INCIDENCES SUR LE MILIEU BIOLOGIQUE ET LES ESPACES AGRICOLES 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 cultivés ouverts. Ainsi, la végétation et la faune sauvage ne présentent pas de réel intérêt biologique en raison de la forte présence humaine.

Les impacts du développement urbain sur le monde agricole apparaissent relativement restreints. En effet, le projet de PLU est envisageable sur une consommation limitée d'espaces agricoles. De plus, d'une part, 3 secteurs à urbaniser sur 5 faisaient déjà l'objet d'un tel classement au POS ; d'autre part, le tissu urbain de Maisnil présente la particularité d'être encadré par des infrastructures routières importantes qui limitent de fait son développement et affichent, par la même, des limites entre urbanisation et territoire agricole relativement claires pour tous.

Dans le cadre de la révision du PLU, une réunion spécifique de concertation avec le monde agricole, à laquelle la municipalité avait convié les exploitants de la commune et les exploitants extérieurs directement impactés par les projets du PLU, ainsi que les services de la Chambre d'Agriculture du Pas-de-Calais, a été organisée ; cette concertation n'a pas soulevé d'autres problématiques que celles intégrées au projet, notamment :

- permettre au règlement de la zone UD des possibilités d'évolution des sièges d'exploitation agricole existant dans la zone ;
- assurer à l'exploitant touché par le projet d'urbanisation rue Averlant/rue d'Houdain de pouvoir poursuivre l'utilisation de cette pâture et de donner des possibilités d'extension limitée de son bâtiment, tout en affichant les projets d'urbanisation à long terme sur ce terrain.

La nécessité d'engager une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme avant toute urbanisation sur les zones 2AU garantit aux services de l'Etat de pouvoir jouer leur rôle de contrôle en cas de déséquilibre du monde agricole.

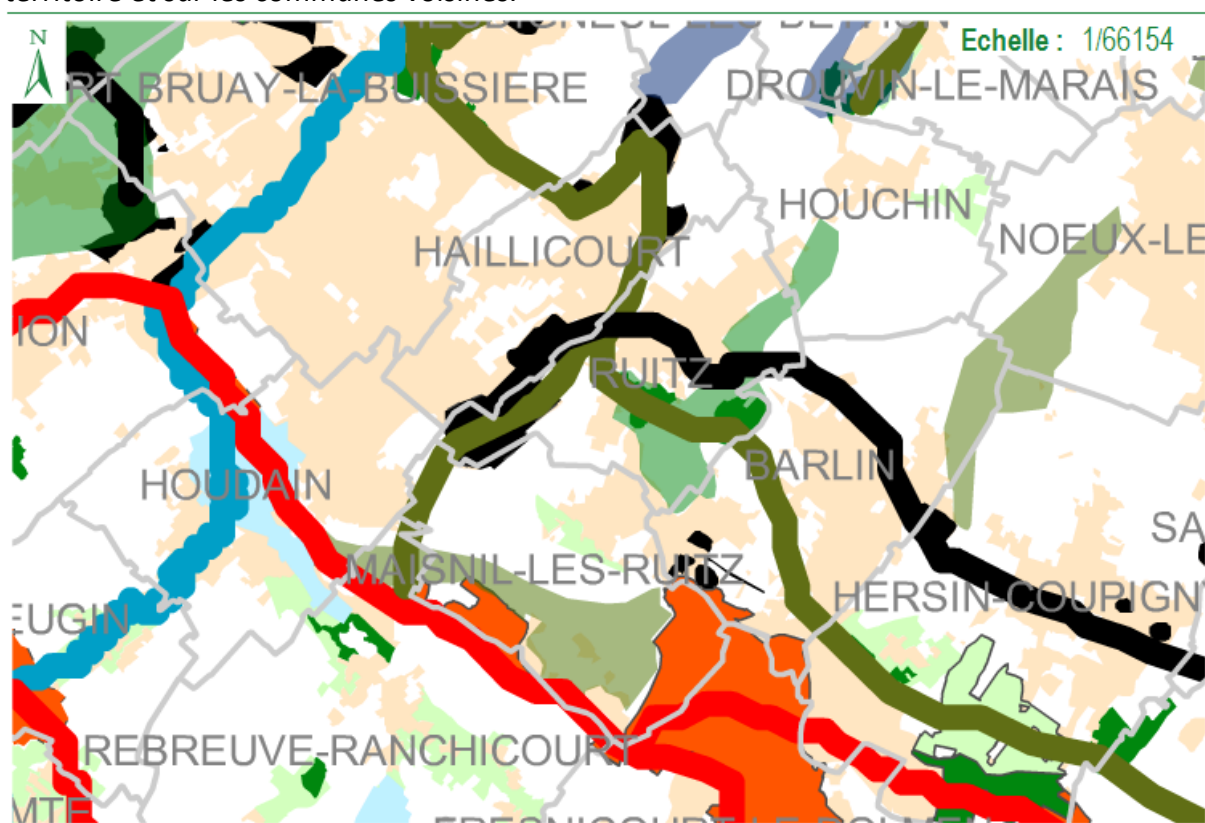
A l'extérieur du bourg, le projet a pris soin de respecter les milieux biologiques les plus intéressants du territoire :

- la ZNIEFF de type 1 comprenant notamment l'ensemble des boisements anciens dont la forêt domaniale d'Olhain et le bois des Clercs par un classement en zone naturelle et en espaces boisés classés.

- l'assise des terrils, par un classement en zone naturelle spécifique.

Les lieux de refuge principaux de la faune et de la flore sur la commune sont ainsi préservés. Etant quasiment reliés les uns avec les autres, ils garantissent une continuité naturelle, favorisant les déplacements des milieux.

La protection de ces milieux biologiques participe ainsi à la traduction de la Trame Verte et Bleue (cf. ci-après un extrait de la trame verte et bleue régionale), en maintenant les principaux corridors et en recréant des liaisons entre les espaces naturels relais sur le territoire et sur les communes voisines.



Sources : ©Région-Sigale®Nord-Pas de Calais; GONN; DIREN Nord-Pas de Calais; AEAP; ©IGN-BD Carto® autorisation n° 60/07008-2000/CUGX/78-81



## IV. INCIDENCES SUR LE PATRIMOINE ET COMPENSATIONS

### IV.1. Sur les typologies urbaines

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 et en favorisant des projets innovants.

#### **IV.2. Sur le patrimoine historique et architectural local**

Le projet affiche la volonté de renouveler une ancienne ferme d'architecture locale, et donne les moyens réglementaires par l'inscription d'un emplacement réservé au bénéfice de la collectivité pour y parvenir.

Sans mettre en place de protection particulière sur le patrimoine bâti de la commune, le PLU et en particulier le règlement, permet une attention particulière des constructions voisines en terme d'implantation en cas de projet sur une dent creuse. Le secteur de l'axe nord/sud, de la rue de Ruitz à la rue d'Houdain dans son prolongement de la rue de Ruitz, a également fait l'objet d'un traitement spécifique, afin de préserver des implantations cohérentes sur cet axe structurant de la commune.

#### **V. 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 tissu bâti existant, en évitant de dénaturer les paysages en dehors des parties urbanisées.

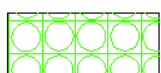
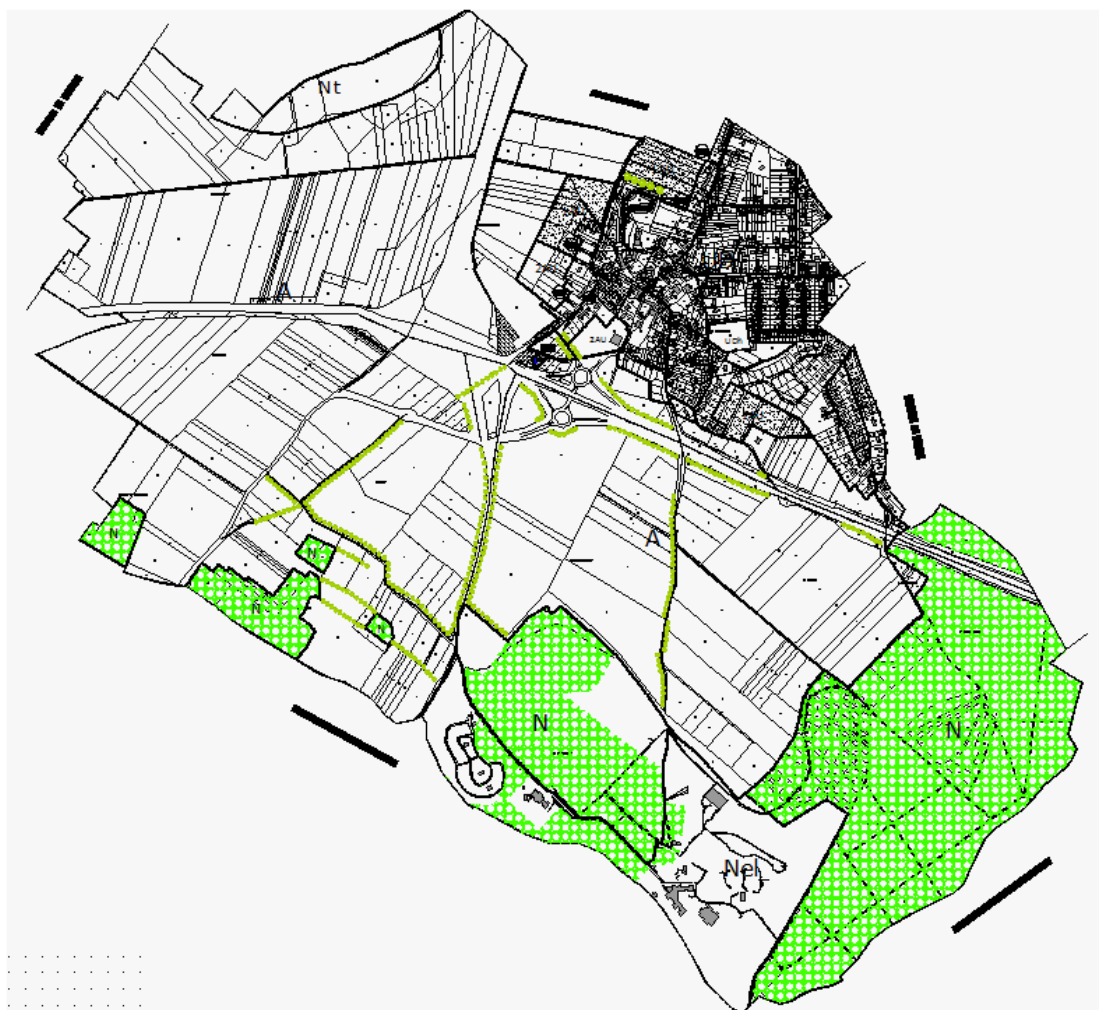
Sur Maisnil, la cohérence de la localisation des zones à urbaniser est à apprécier également à l'échelle intercommunale, et en particulier sous le point de vue de la conurbation des parties urbanisées entre Barlin, Ruitz et Maisnil-les-Ruitz, sur la partie droite de la RD72.

A l'intérieur du tissu bâti, le PLU vise à préserver le seul site offrant un espace de respiration. Il s'agit ici de la préservation au moins partielle du boisement encadré par la résidence du Bosquet et la zone 1AU, autour duquel le projet de développement urbain aura à s'articuler. Le maintien de cet espace boisé au moins sur sa partie en bordure de la RD contribue au traitement et à la valorisation de cet axe.

De plus, à l'extérieur ou sur les limites du bourg, plusieurs choix ont été opérés pour répondre à la préservation des paysages naturels de la commune :

- préservation des bois au sud du territoire par un classement en zone naturelle et en espaces boisés classés. La délimitation des espaces boisés classés permet de garantir une pérennité aux massifs boisés ; les possibilités d'évolution des structures de la base départementale d'Olhain ont été intégrées : le voisinage des équipements est dégagé du classement en espaces boisés classés.
- préservation des alignements d'arbres et des haies accompagnant les infrastructures de déplacement du territoire (RD301, chemins de randonnées, RD72)  
Outre la préservation des paysages, ces éléments participent également à la gestion des eaux de ruissellement de l'ensemble du territoire communal.

- participation des points focaux du paysage à la définition du projet et des orientations d'aménagement – les terrils et le château d'eau.



Espace boisé classé à conserver (art. L.130-1 du code de l'urbanisme)

Ce classement signifie qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il est appliqué à la majeure partie des espaces boisés sur la partie sud du territoire, à l'exception des abords des bâtiments constitutifs de la base départementale d'Olhain. Par rapport au POS, cette trame a été réduite afin d'être compatible avec l'occupation boisée actuelle des terrains.



Élément de paysage naturel protégé (art. L123-1-7° et R.421-23-h) du code de l'urbanisme)

La qualité paysagère en bordure des infrastructures traversant le territoire de Maisnil-les-Ruitz a été prise en compte et identifiée comme éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur. Ainsi, par cette identification, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de détruire un élément de paysage protégé doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette mesure vise à instaurer un contrôle administratif sur ces éléments du paysage. De plus, tout élément supprimé après déclaration préalable devra être remplacé.