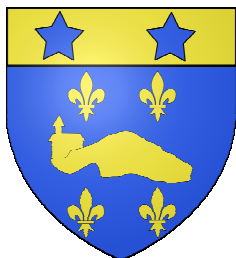


DEPARTEMENT DU PAS DE CALAIS



COMMUNE DE
QUIESTEDE

(N° INSEE: 62 681)

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

Vu pour être annexé
à la DCM du

.....

Document N° 3

***PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE***

C & P
Cités & Paysages

Cités & Paysages
679 avenue de la République
59000 LILLE
Tél. 03 66 72 96 22
E-mail. cites.paysages@wanadoo.fr

Projet d'Aménagement et de Développement Durable**Le diagnostic communal peut se résumer comme suit :****ATOUTS**

Paysages et environnement valorisés et sensibles
(ZNIEFF, espaces boisés et marais)

Attractivité résidentielle croissante

CONTRAINTES

Territoire jalonné de routes départementales rectilignes, pouvant engendrer une circulation automobile dangereuse

Présence d'un périmètre de protection de captage d'eau potable

Présence de zones humides associées à la nature marécageuse du sol au pourtour du territoire

Deux périmètres de protection des monuments historiques

Rétention foncière très importante

DYSFONCTIONNEMENTS

Présence d'une friche industrielle en cœur de bourg, dont la commune n'a pas la maîtrise foncière totale

Deux pôles d'urbanisation distincts sans lien entre eux, et présentant des niveaux d'équipements publics disparates

Parc de logements très peu diversifié

Urbanisation strictement linéaire, souvent le long des routes départementales

Sur ces bases, la commune s'est fixé plusieurs objectifs, à la réalisation desquels le P.L.U. devra contribuer :

- 1)** Circonscrire l'urbanisation linéaire et prévoir des zones d'urbanisation future qui fonctionnent selon un projet d'aménagement d'ensemble
- 2)** Diversifier l'offre en logements en prévoyant des programmes d'accession à la propriété et du locatif à destination des jeunes ménages et des seniors
- 3)** Favoriser l'insertion d'équipements publics et de services dans les zones d'urbanisation future
- 4)** Résorber la friche de l'ancienne cartonnerie
- 5)** Protéger l'activité agricole et permettre sa pérennisation
- 6)** Protéger les espaces boisés et les zones naturelles remarquables
- 7)** Proscrire l'urbanisation dans les zones humides et marécageuses
- 8)** Prévoir des espaces publics structurants dans chacun des pôles d'urbanisation communaux

Economie générale du projet :

Le parti d'aménagement global retenu réside dans l'objectif de favoriser les opérations d'aménagement d'ensemble établies en fonction des besoins de la commune, en logements et en équipements, et de ne plus urbaniser uniquement en linéaire au cas par cas.

Le zonage U du POS opposable prévoit une trentaine de possibilités de constructions (soit vingt réellement retenues, étant donné la rétention foncière très importante subie par la commune depuis ces dix dernières années).

Parallèlement, l'essentiel du projet d'aménagement urbain de Quiestède vise la densification d'un îlot en friche situé rue de l'usine, pour lequel la commune possède en partie la maîtrise foncière, et souhaite réaliser un programme de logements favorisant la mixité sociale, ainsi que des équipements publics et des services.

Les espaces naturels sensibles font l'objet d'une identification en fonction de leurs caractéristiques (humides, boisés, ZNIEFF) et donc d'une protection stricte.

Le développement urbain de Quiestède, dans le cadre de PLU, n'a pas d'impact sur l'environnement, puisqu'il se localise sur des terrains déjà classés en U au POS, et sur une friche industrielle qu'il contribue à requalifier.

Traduction quantitative des objectifs de développement de l'urbanisation :

La commune souhaite voir sa population augmenter, tout en préservant le cadre de vie du bourg, en pérennisant l'activité agricole et permettant le développement économique. Dans le cadre du PLU, établi pour une quinzaine d'années, la municipalité envisage une augmentation démographique de 150 habitants pour atteindre les 853 habitants en 2025 (sachant que la commune compte 703 habitants en 2012).

L'objectif communal est d'atteindre un gain de 150 habitants à l'horizon 2025. Pour ce faire, il faudrait 65 logements supplémentaires, en supposant que la taille des ménages soit de 2,3.

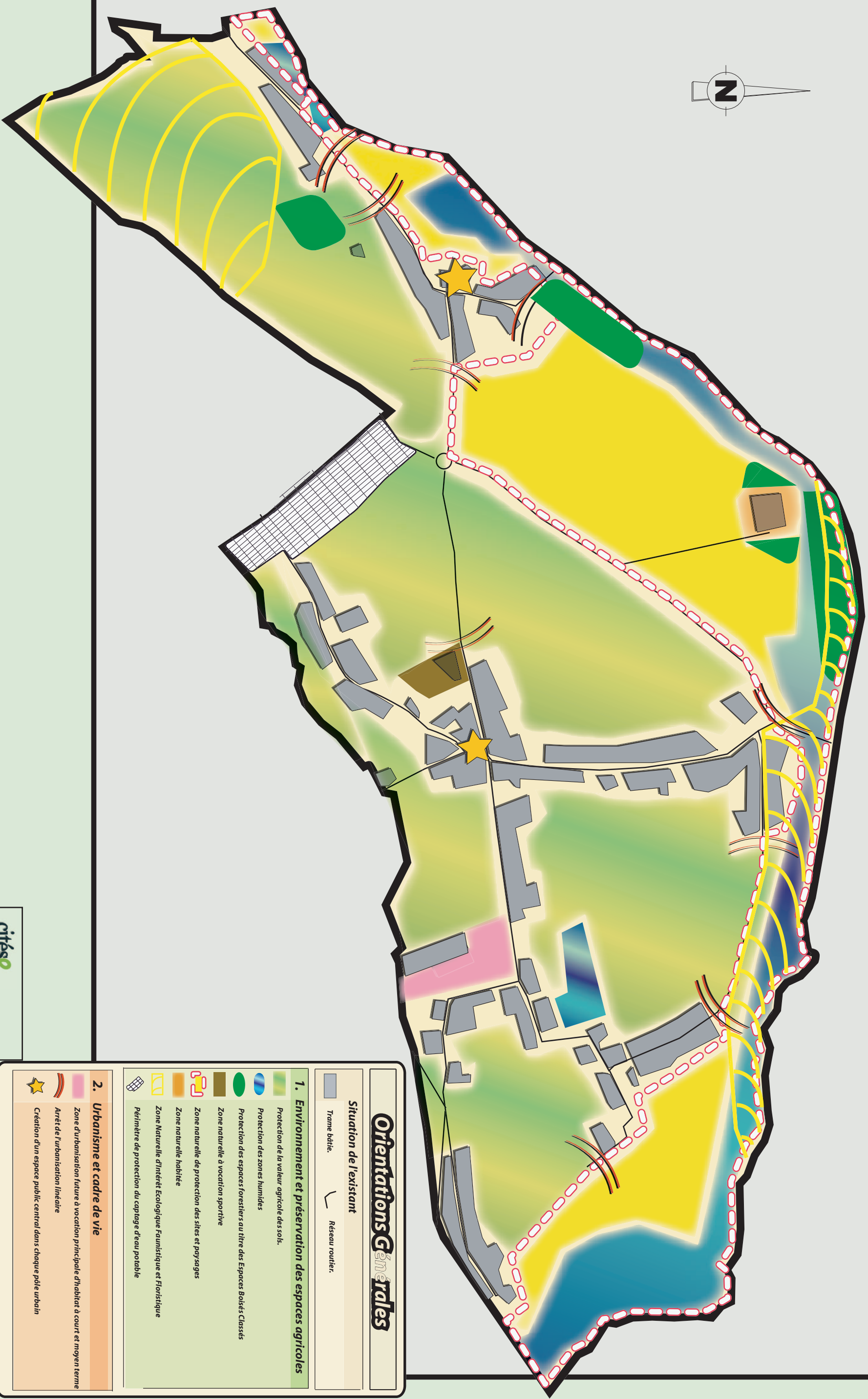
Les parcelles situées en dents creuses à l'intérieur de la zone urbaine délimitée dans le PLU représentent une vingtaine de possibilités de constructions individuelles (30 auxquelles on applique un coefficient de rétention foncière de 1.5). Aussi, le besoin est-il réduit à 45 logements à prévoir.

Sachant qu'il n'y a, en 2012, pas de logement vacant dans la commune, le solde du besoin en logements est donc de 45, qui seront réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble classées en zones AU du PLU.

A supposer que 600 m² carrés sont nécessaires en moyenne pour la réalisation d'un logement (espaces verts et VRD inclus), ce sont 2,70 hectares qui doivent être réservés pour permettre l'accueil des nouveaux habitants.

Pour y parvenir, la municipalité mise sur la requalification de la friche de l'ancienne cartonnerie locale classée en zone 1AU.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable



Orientations Générales

Situation de l'existant

- Trame bâtie.
- Réseau routier.

1. Environnement et préservation des espaces agricoles

- Protection de la valeur agricole des sols.
- Protection des zones humides
- Protection des espaces forestiers au titre des Espaces Boisés Classés
- Zone naturelle à vocation sportive
- Zone naturelle de protection des sites et paysages
- Zone naturelle habitée
- Zone Naturelle d'intérêt Ecologique Faunistique et Floristique
- Périmètre de protection du captage d'eau potable

2. Urbanisme et cadre de vie

- Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat à court et moyen terme
- Arrêt de l'urbanisation linéaire
- Création d'un espace public central dans chaque pôle urbain