

PLU d'Aubigny-au-Bac

Diagnostic foncier

Réunion du 05/07/2016



Partie 1 : retour sur le diagnostic

ORGANISATION COMMUNALE

-  Tissu urbain
-  Centralité communale
-  Centralité économique
-  Entrée de ville
-  Coupure urbaine
-  Point de franchissement
-  Cours d'eau
-  Plan d'eau
-  Boisement, espace boisé
-  Linéaire végétalisé (haie)

-  Equipement
- 1 - Stade
- 2 - Terrain de sport + City-stade
- 3 - Club de voile
- 4 - Base de loisirs – Loisiparc
- 5 - Salle des fêtes
- 6 - Ecole Jean de la Fontaine

- 7 - Mairie
- 8 - Poste
- 9 - Station d'épuration
- 10 - Gare
- 11 - Cimetière + Cimetière militaire
-  Eglise St-Amand



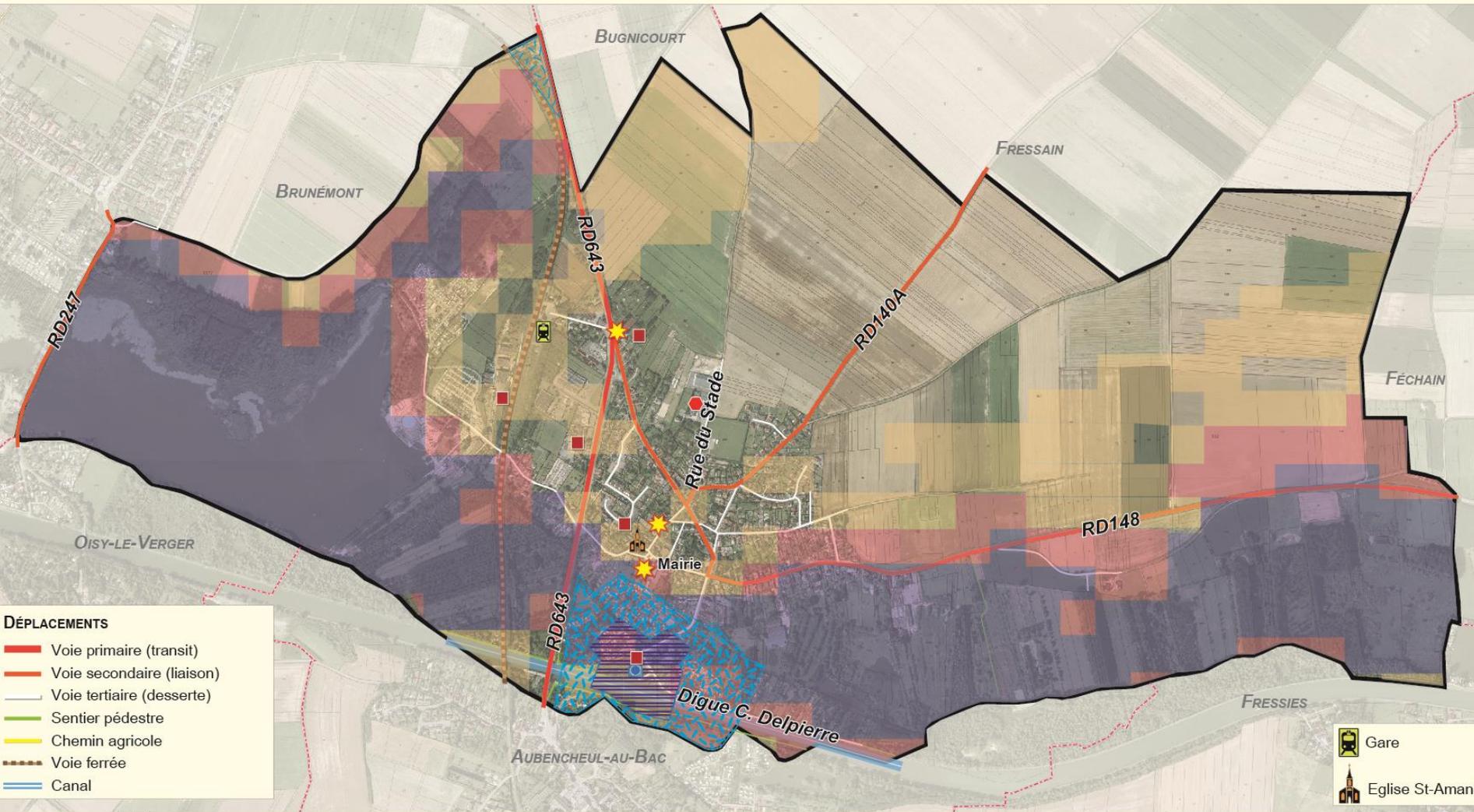
- ### DÉPLACEMENTS
-  Voie primaire (transit)
 -  Voie secondaire (liaison)
 -  Voie tertiaire (desserte)
 -  Sentier pédestre
 -  Chemin agricole
 -  Voie ferrée
 -  Canal

RISQUES ET NUISANCES

Risque d'inondation par remontées de nappes

- Nappes subaffleurantes
- Aléa très fort
- Aléa fort

- Site BASIAS
- Cavités et/ou effondrement
- Captage d'eau potable et périmètre de protection immédiat
- Périmètre de protection rapproché
- Périmètre de protection éloigné



- ### DÉPLACEMENTS
- Voie primaire (transit)
 - Voie secondaire (liaison)
 - Voie tertiaire (desserte)
 - Sentier pédestre
 - Chemin agricole
 - Voie ferrée
 - Canal

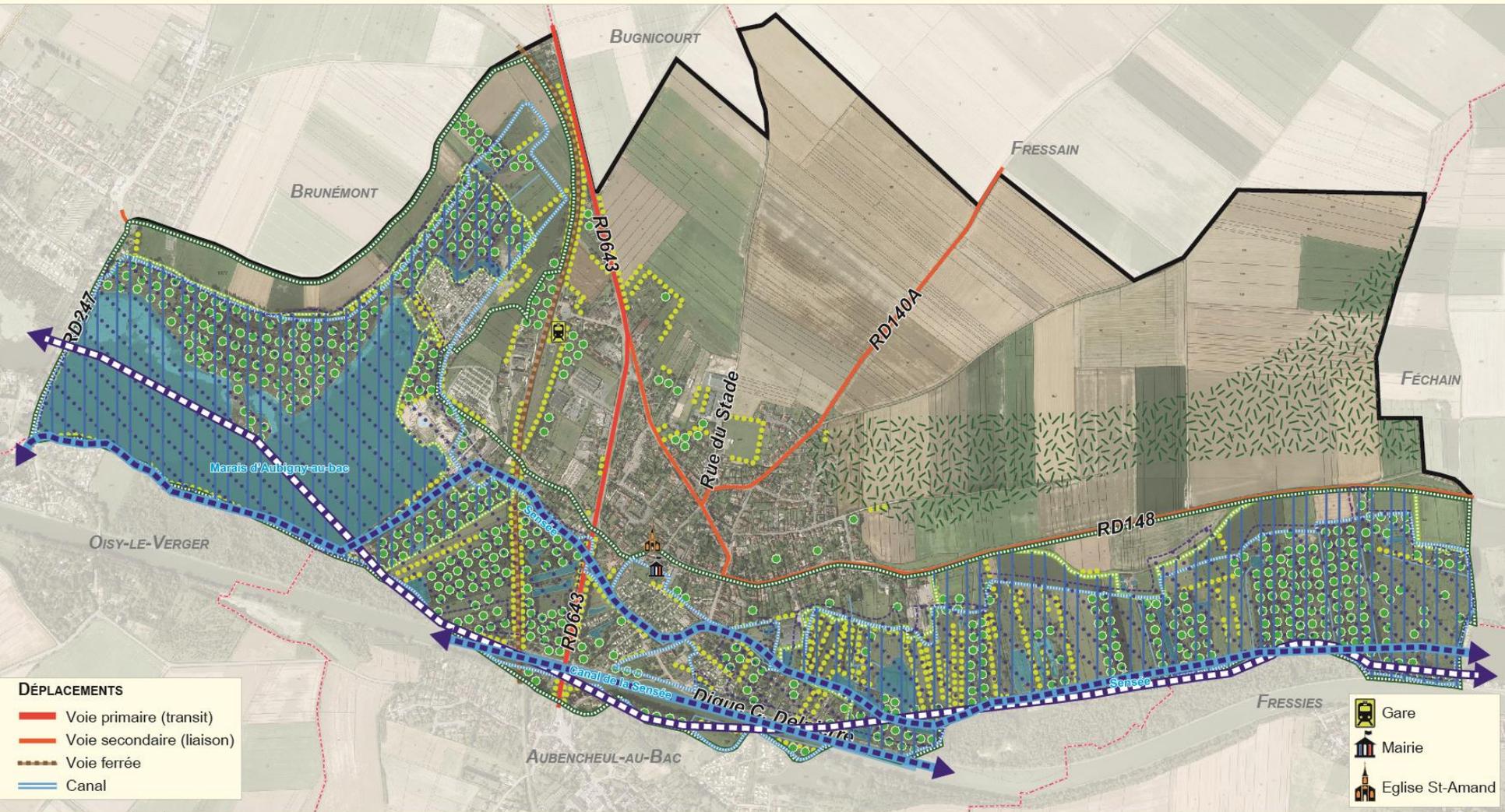
AUBIGNY-AU-BAC

RISQUES ET NUISANCES

- Gare
- Eglise St-Amand

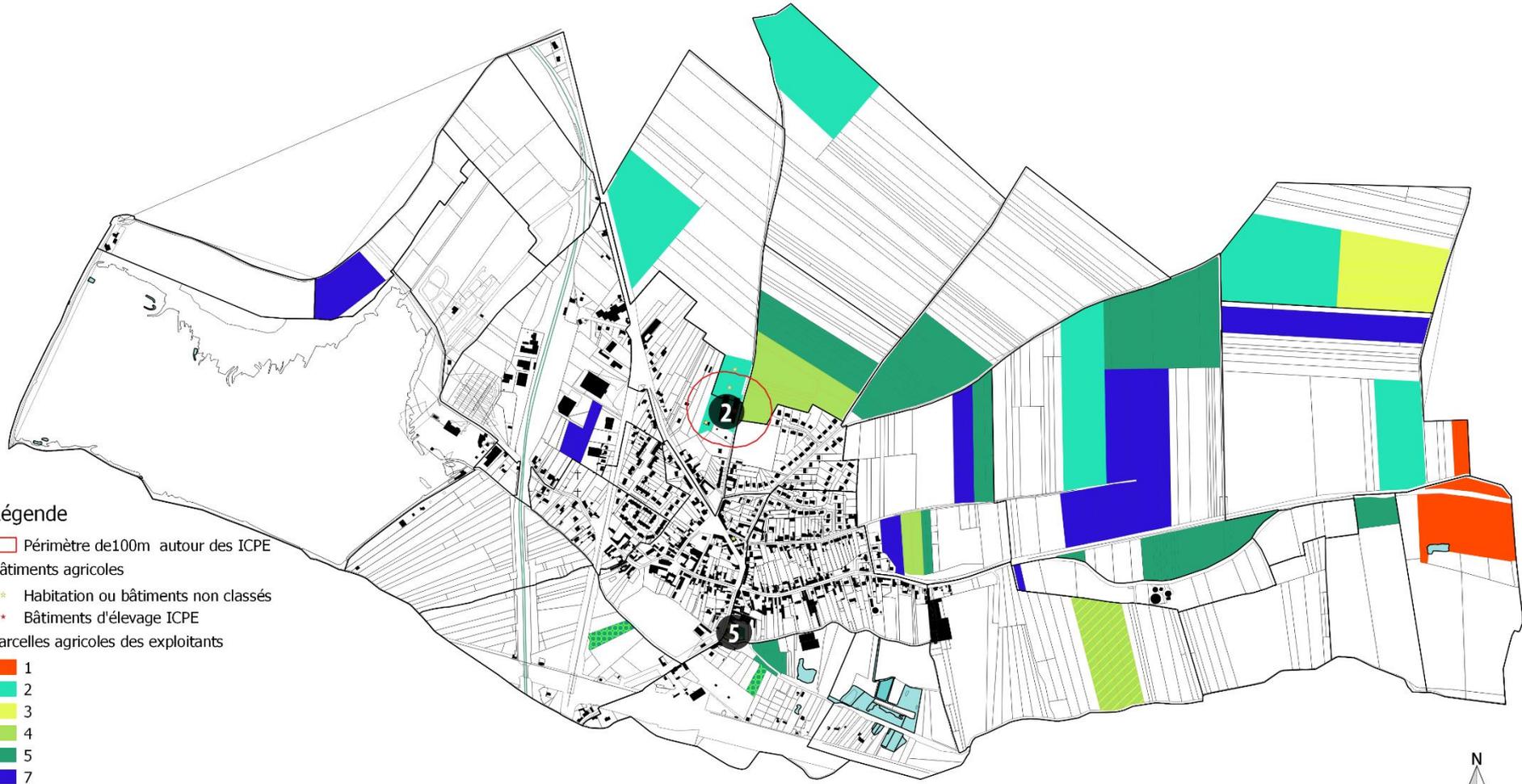
ENVIRONNEMENT

-  ZNIEFF 1
-  ZNIEFF 2
-  Boisement, espace boisé
-  Linéaire végétalisé (haie)
-  Corridor de zone humide (SRCE)
-  Corridor fluvial à remettre en bon état (SRCE)
-  Espace à renaturer de bandes boisées ou enherbées (SRCE)
-  Réservoir de biodiversité : zones humides (SRCE)
-  Zone à Dominante Humide (SDAGE)
-  Zone à Dominante Humide du SAGE
-  Cours d'eau
-  Plan d'eau

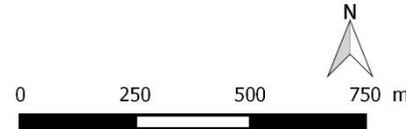


- DÉPLACEMENTS**
-  Voie primaire (transit)
 -  Voie secondaire (liaison)
 -  Voie ferrée
 -  Canal

-  Gare
-  Mairie
-  Eglise St-Amand

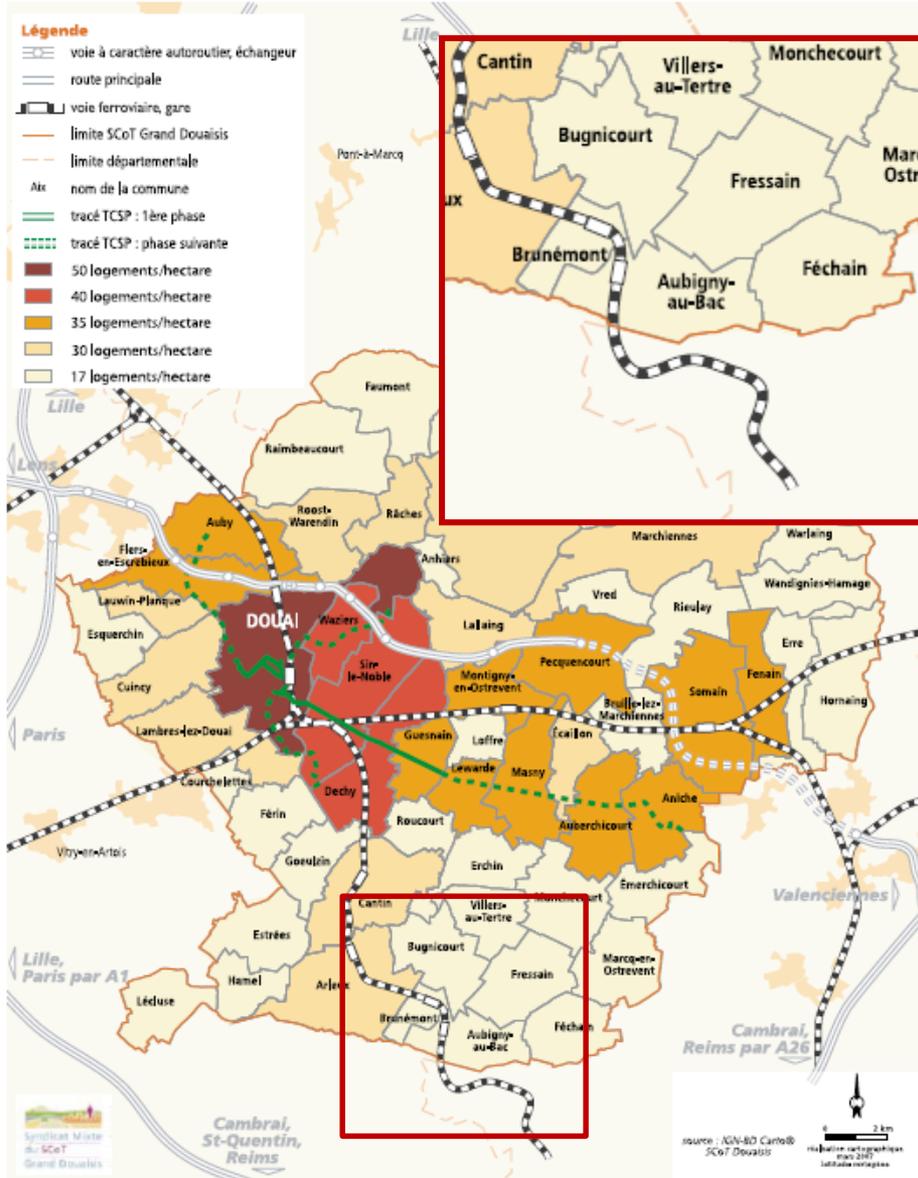


- Légende**
- Périmètre de 100m autour des ICPE
 - Bâtiments agricoles
 - ★ Habitation ou bâtiments non classés
 - ★ Bâtiments d'élevage ICPE
 - Parcelles agricoles des exploitants
 - 1
 - 2
 - 3
 - 4
 - 5
 - 7
 - Pâtures et exploitations forestières
 - ▨ Pâturage
 - ▨ Exploitation forestière



AUBIGNY-AU-BAC - DIAGNOSTIC AGRICOLE

OBJECTIFS DE DENSITE MOYENNE PAR COMMUNE POUR LES NOUVELLES OPERATIONS D'HABITAT



Le SCoT du Grand Douaisis

- PLH : 0,34% d'augmentation par an entre 2012 et 2030.
- SCoT : - Densité à respecter: 17 logements / hectare pour chaque nouvelle opération (hors voiries, espaces publics).
 - La surface maximale autorisée à horizon 2030 : 7 ha
 - Objectif SCoT 12% entre 1999 et 2030.

Attribution des surfaces maximales à ouvrir à l'urbanisation

Commune	Surface maximale à ouvrir à l'urbanisation à horizon 2030	Surface dérogée (hors zones à vocation économique, cf 122-2 du CU)	Surface maximale autorisée à horizon 2030 tenant compte des dérogations	Objectif intermédiaire à 2018
Arleux	10		10	5
Aubigny-au-Bac	7		7	3,5
Brunémont	3	1,6	1,4	1
Bugnicourt	9	11,1	0	0
Cantin	8	7	1	0,5
Erchin	5		5	2,5
Estrées	7	4,4	2,6	1,5
Féchain	10	5,7	5,3	3
Férin	11	7,2	3,8	2
Fressain	5		5	2,5
Goaulzin	7		7	3,5
Hamel	5	2,3	2,7	1,5
Lécluse	7	3	4	2
Marcq-en-Ostrevent	4		4	2
Monchecourt	11		11	5,5
Roucourt	4	1	3	1,5
Villers-au-Tertre	5		5	2,5

Partie 2 : Objectif démographique

Point zéro à horizon 2030

La réduction de la taille des ménages

La population d'Aubigny-Au-Bac en 2012 sans double compte est de **1217 habitants**.

Le nombre de résidences principales en 2012 s'élève à 487.

La taille des ménages sur la commune d'Aubigny-Au-Bac est de **2,5** personnes en 2012.

Nous retiendrons donc ici **l'hypothèse de la baisse du nombre de personnes par ménage sur la période 2012-2030** :

Taille des ménages projetée en 2030 : **2,27** (on conserverait à peu près l'écart avec la moyenne nationale, qui passe de 2,3 en 2012 à 2,09 estimée en 2030)

Avec cette taille des ménages en 2030, calculons le nombre de ménages de la commune d'Aubigny-Au-Bac à nombre d'habitants constant :

Nombre d'habitants en 2030 (Identique à 2012)	/ taille des ménages en 2030	= nombre de résidences principales nécessaires en 2030
<hr/> 1217	<hr/> / 2,27	<hr/> = 536

Si l'on compare ce nombre de résidences principales en 2030 à celui de 2012, on aura ainsi le nombre de logements nécessaires pour absorber cette réduction de la taille des ménages :

Nombre de résidences principales en 2030	- Nombre de résidences principales en 2012	= nombre de logements nécessaires pour le desserrement des ménages
<hr/> 536	<hr/> 487	<hr/> = 49

Au total, 49 logements sont nécessaires pour maintenir la population de Aubigny-Au-Bac d'ici 2030.

Prévisions démographiques à 3%

Calcul du nombre de logements nécessaires pour une augmentation de **3 %** de la population d'ici à 2030.

Nombre d'habitants en 2012 + 3%	/ taille des ménages en 2030	= nombre de résidences principales nécessaires en 2030
1254	/ 2,27	= 552

Si l'on compare ce nombre de résidences principales en 2030 à celui de 2012, on aura ainsi le nombre de logements nécessaires pour absorber cette réduction de la taille des ménages :

Nombre de résidences principales en 2030	- Nombre de résidences principales en 2012	= nombre de logements nécessaires pour une croissance de 3%
552	487	= 65

Il est nécessaire de construire 65 nouveaux logements pour permettre un objectif de 3% de la croissance démographique.

Prévisions démographiques à 5%

Calcul du nombre de logements nécessaires pour une augmentation de **5%** de la population d'ici à 2030.

Nombre d'habitants en 2012 + 5%	/ taille des ménages en 2030	= nombre de résidences principales nécessaires en 2030
1278	/ 2,27	= 563

Si l'on compare ce nombre de résidences principales en 2030 à celui de 2012, on aura ainsi le nombre de logements nécessaires pour absorber cette réduction de la taille des ménages :

Nombre de résidences principales en 2030	- Nombre de résidences principales en 2012	= nombre de logements nécessaires pour une croissance de 5%
563	487	= 76

Il est nécessaire de construire **76** nouveaux logements pour permettre un objectif de 5% de la croissance démographique.

Prévisions démographiques à 7%

Calcul du nombre de logements nécessaires pour une augmentation de **7%** de la population d'ici à 2030.

Nombre d'habitants en 2012 + 7%	/ taille des ménages en 2030	= nombre de résidences principales nécessaires en 2030
1302	/ 2,27	= 573

Si l'on compare ce nombre de résidences principales en 2030 à celui de 2012, on aura ainsi le nombre de logements nécessaires pour absorber cette réduction de la taille des ménages :

Nombre de résidences principales en 2030	- Nombre de résidences principales en 2012	= nombre de logements nécessaires pour une croissance de 7%
573	487	= 86

Il est nécessaire de construire 86 nouveaux logements pour permettre un objectif de 7% de la croissance démographique.

Partie 2 : diagnostic foncier

Analyse de la consommation d'espaces depuis 2004

Consommation foncière depuis 2004

- 3.5 ha consommés à vocation habitat
- 0.36 ha consommés à vocation économique
- 1.26 ha artificialisés pour infrastructure ou équipement

Au total, 5.12 ha de foncier artificialisé depuis 2004

- 5,12 hectares consommés depuis 2004
- Objectif du PLU: limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles

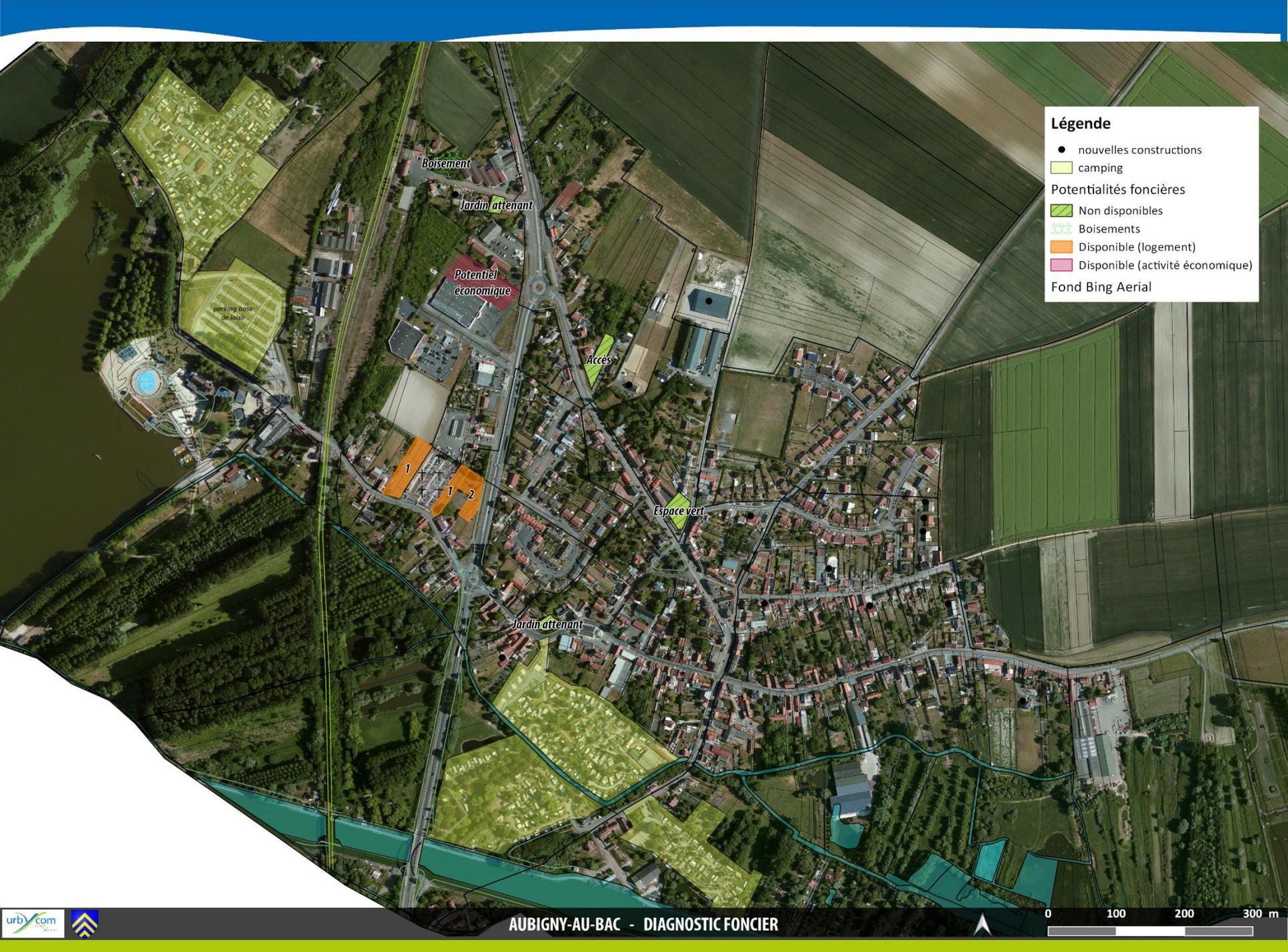
Repérage des espaces libres dans l'enveloppe urbaine

La notion d'enveloppe urbaine : périmètre des espaces urbanisés sur la base de la continuité spatiale

- Espaces artificialisés en tissu continu, c'est-à-dire les sols bâtis, les sols artificialisés non bâtis revêtus, stabilisés ou végétalisés et les terrains en friche.
- Les constructions dispersées ou petits hameaux ne sont pas comptés dans la partie actuellement urbanisée mais comme de l'habitat isolé ;
- Les dents creuses ou parcelles non construites comprises entre deux constructions, sont reprises dans le tissu urbain, au-delà de 80- 100 mètres, on parle de coupures d'urbanisation;

Définition d'une dent creuse et critère de densité

- Les dents creuses sont des parcelles vides de toute construction situées entre deux parcelles construites ou artificialisées.
- Au-delà de la dernière construction, le terrain est considéré comme de l'étalement linéaire, contraire aux lois ALUR et Grenelle.
- Leur largeur peut varier mais au-delà de 100m de large, on parle de coupure d'urbanisation.
- Principe de densité: 20 m de façade = 1 construction (seulement en théorie car dans la réalité, pas de densité imposée, uniquement celle du SCOT).
- Les jardins avec un accès possible à la voirie sont également comptabilisés mais dans ce cas un coefficient de rétention foncière est appliqué.



Légende

- nouvelles constructions
- camping

Potentialités foncières

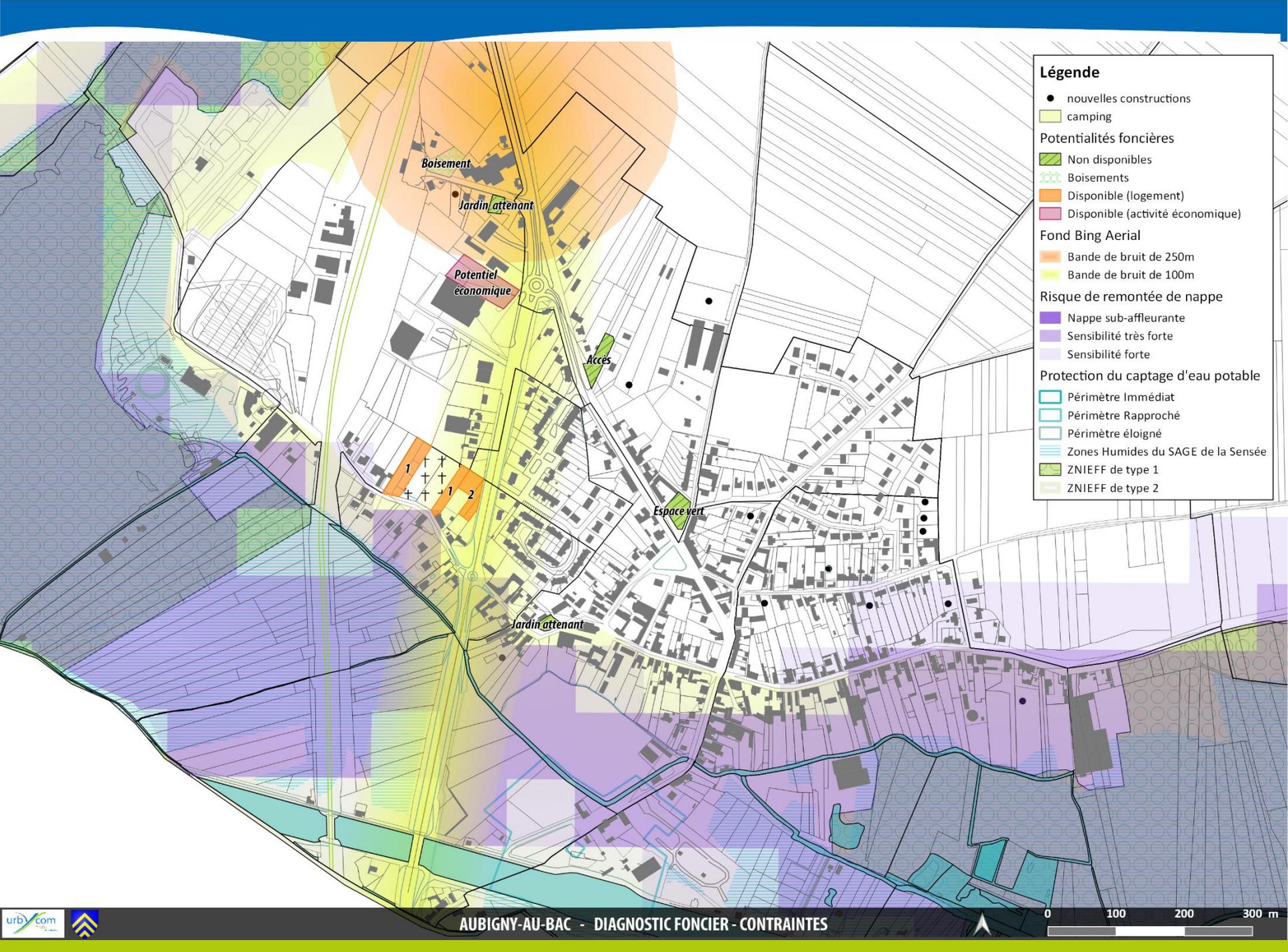
- Non disponibles
- Boisements
- Disponible (logement)
- Disponible (activité économique)

Fond Bing Aerial



onstructions
 oncières
 ibles
 s
 (logement)
 (activité économique)
 ial





- Légende**
- nouvelles constructions
 - camping
 - Potentialités foncières**
 - Non disponibles
 - Boisements
 - Disponible (logement)
 - Disponible (activité économique)
 - Fond Bing Aerial**
 - Bande de bruit de 250m
 - Bande de bruit de 100m
 - Risque de remontée de nappe**
 - Nappe sub-affleurante
 - Sensibilité très forte
 - Sensibilité forte
 - Protection du captage d'eau potable**
 - Périètre Immédiat
 - Périètre Rapproché
 - Périètre éloigné
 - Zones Humides du SAGE de la Sensée
 - ZNIEFF de type 1
 - ZNIEFF de type 2

Projections démographiques

Scénario au fil de l'eau :

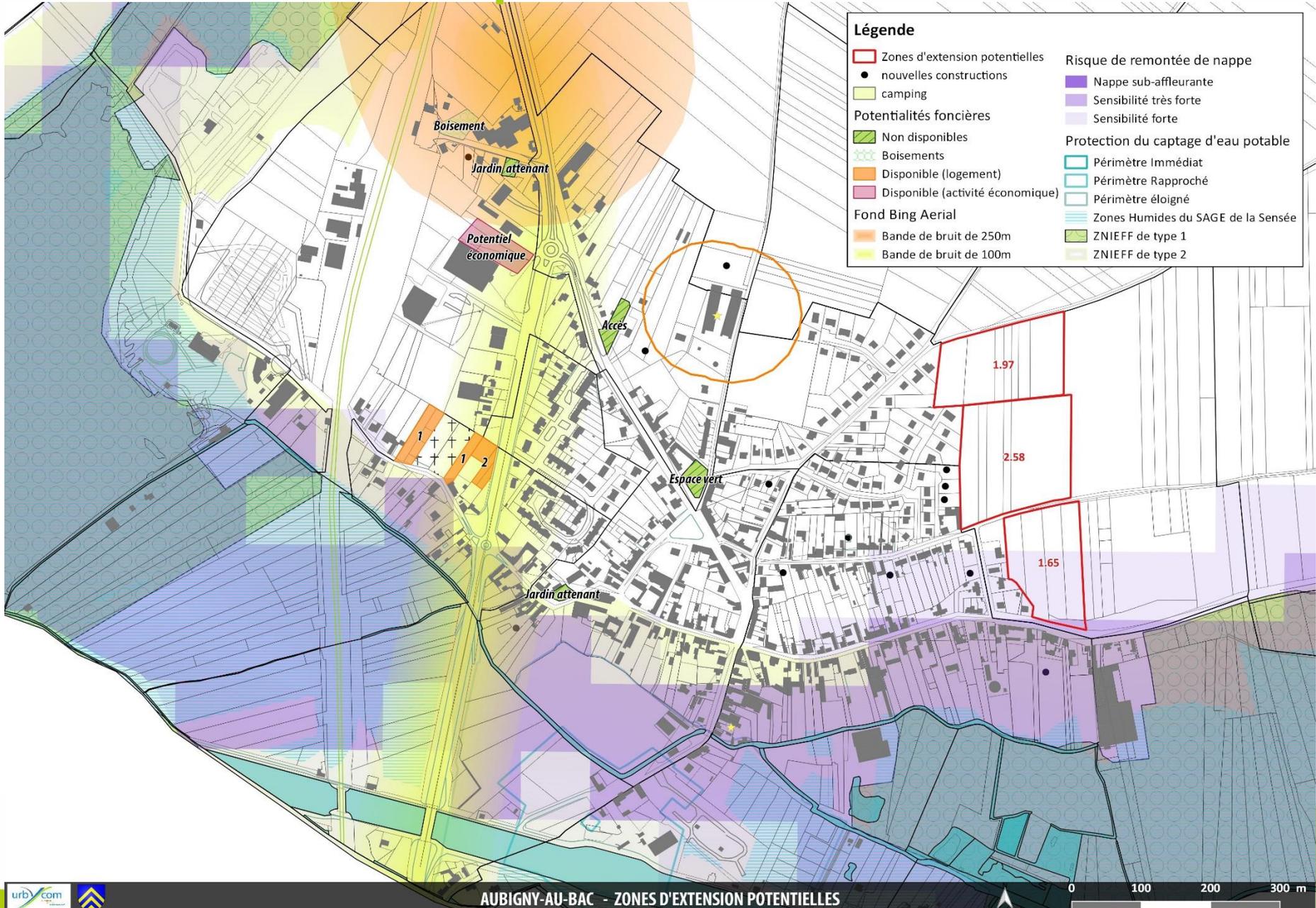
- Période 1999 – 2012 (13 ans) : **+16%** soit environ **1,25%** par an
- Période 2012 – 2030 (18 ans) : $1217 + 1217 * 1,25\% * 18 =$ **1490 habitants en 2030**

Si l'on admet une taille des ménages de **2,27 en 2030**, on aurait besoin de 656 logements, soit **169 nouveaux logements**.

Mais, volonté de réduire la croissance démographique, en permettant une hausse mesurée et progressive de la population, plus conforme aux documents supra-communaux et respectueuse d'un cadre de vie agréable.

Scénario 2030	Pop 2030	Logements à construire	Logements à déduire (potentiels en trame urbaine + logements autorisés depuis 2012)	Reste à construire en extension
+3%	1254	65	-8 = 57	3,4 ha
+5%	1278	76	-8 = 68	4 ha
+7%	1302	86	-8 = 78	4,6 ha

Les potentielles zones d'urbanisation



Les potentielles zones d'urbanisation



Les potentielles zones d'urbanisation



Atouts

- Possibilité de bouclage entre le prolongement de la rue Pierre Delebury et la RD148 ;
- Surface modulable ;
- Proche de la centralité ;
- Configuration optimale pour projet d'aménagement.

Contraintes

- Consommation de terres agricoles
- Risque important de remontée de nappe
→ inondable ?

Les potentielles zones d'urbanisation

Atouts

- Possibilité de bouclage dans le prolongement de la rue Pierre Delebury ;
- Surface modulable ;
- Proche de la centralité ;
- Configuration optimale pour projet d'aménagement.
- Pas de risque avéré.

Contraintes

- Possibilité de bouclage sur une seule rue → le projet risque d'être en marge de la vie communale ;
- Consommation de terres agricoles (impact non connu sur les exploitants).



Les potentielles zones d'urbanisation

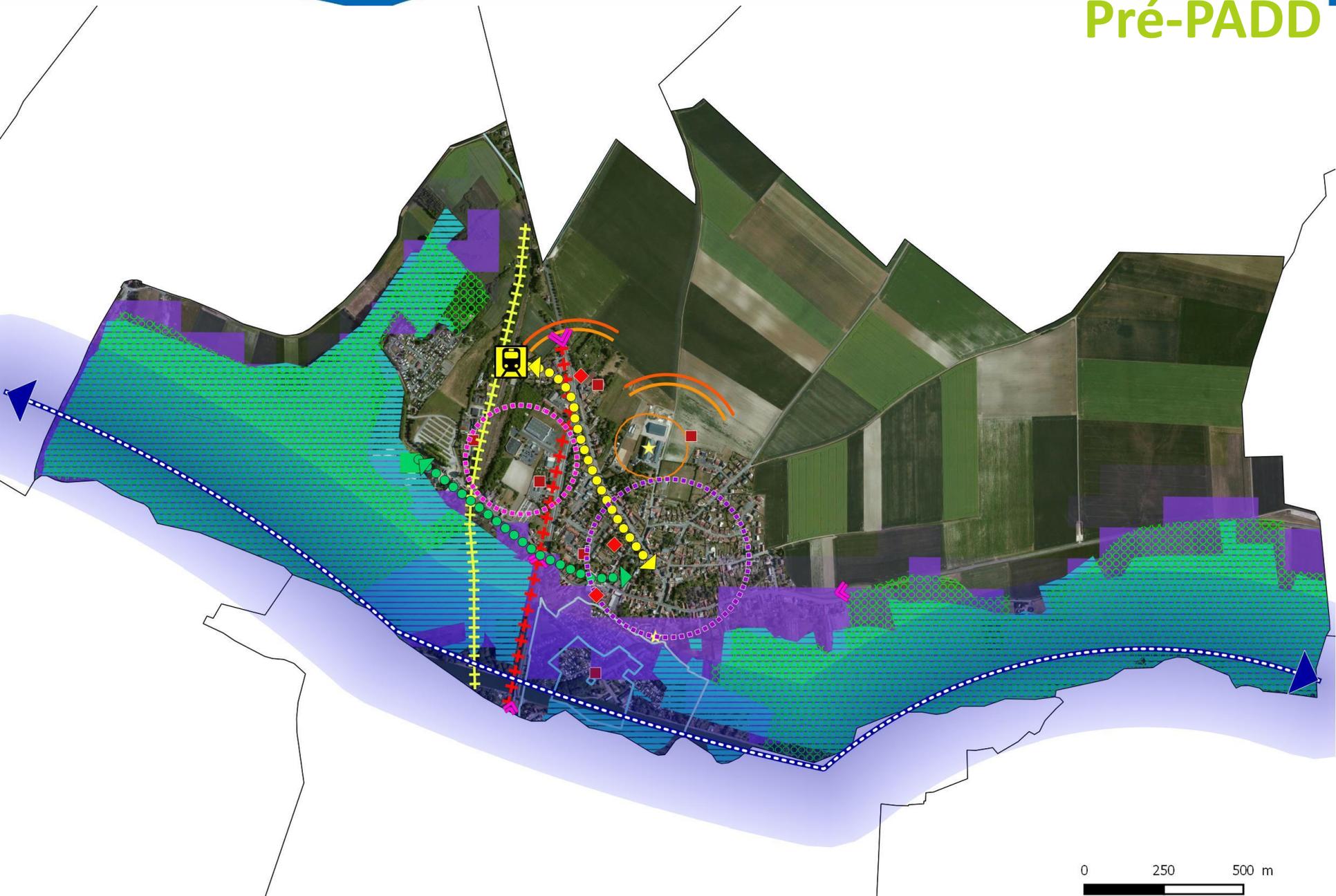


Atouts

- Possibilité de bouclage ;
- Surface modulable ;
- Relativement proche de la centralité ;
- Configuration optimale pour projet d'aménagement.
- Pas de risque avéré.

Contraintes

- Possibilité de bouclage sur une seule voie → le projet risque d'être en marge de la vie communale ;
- Consommation de terres agricoles (impact non connu sur les exploitants) ;
- Accès à réaménager car chemin agricole ;
- Relativement éloigné de la centralité.



POLITIQUE D'AMÉNAGEMENT, D'URBANISME ET D'HABITAT

Pour un urbanisme maîtrisé :



limiter l'extension linéaire du tissu urbain existant et soigner les entrées de ville



Organiser l'urbanisation future dans l'optique de conforter les deux centralités :



- Favoriser l'implantation de nouveaux logements à proximité de la centralité villageoise

- Favoriser l'implantation de nouvelles activités à proximité de la centralité « économique ».

Favoriser les procédés d'atténuation des coupures urbaines créées par :



- la RD643 ;

- la voie ferrée ;

- Le canal de la Sensée.

Prévoir la reconversion des sites délaissés.

Intégrer la prise en compte des risques, nuisances et contraintes à la logique d'aménagement :



Prendre en compte le risque de remontées de nappe.



Tenir compte des cavités souterraines.



Tenir compte des sites basias, potentiellement pollués.



Assurer la préservation de la ressource en eau en tenant compte des périmètres de protection du captage d'eau potable.



Tenir compte des périmètres de réciprocité des installations agricoles classées.

POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT DES ÉQUIPEMENTS, SERVICES ET DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE



Préserver les exploitations agricoles et permettre leur évolution.

Maintenir les équipements (école, mairie, terrains de sport) et assurer la faisabilité des futurs projets en centre bourg par une maîtrise foncière adaptée.

Permettre l'implantation de nouvelles activités économiques par une optimisation des surfaces encore disponibles en tissu urbain existant.

Maintenir une complémentarité entre commerces de proximité (centralité villageoise) et commerces de grande surface (centralité économique).

Permettre la promotion touristique du territoire en cohérence avec l'environnement urbain, naturel et agricole :

- valoriser les campings et leurs connexions avec les centralités communales ;



- valoriser la base de loisirs ;

- préserver les chemins de randonnées.

POLITIQUE EN MATIÈRE DE TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

Préserver et recréer des liaisons douces au sein du village et à travers la plaine agricole pour favoriser la découverte du territoire et valoriser le cadre de vie (pointillés verts) ;



Créer ou valoriser les connexions (piétonnes et/ou cyclables) entre l'espace de la base de loisir et du camping et la centralité villageoise.



Favoriser l'utilisation du train en améliorant les connexions entre la centralité villageoise et la gare ;



Optimiser les capacités de stationnement aux abords de la gare ;

Atténuer le problème de stationnement gênant par la création de places suffisantes en centre bourg et dans les futurs projets d'aménagement.

POLITIQUE EN MATIÈRE DE PRÉSERVATION DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE

Préserver et valoriser les principaux éléments de patrimoine urbain.

 Maintenir les principales coupures agricoles au nord du tissu urbain.

Perspectives paysagères sur la plaine agricole à préserver.

 Soigner les entrées de ville (symbole déjà mis avec « limiter l'extension linéaire du TU... »).

POLITIQUE EN MATIÈRE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRÉSERVATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Préserver et valoriser les espaces à forte valeur environnementale :

 - la ZNIEFF de type 1 ;

 - les zones humides du SAGE.

Protéger les principaux boisements.

Maintenir et restaurer la continuité des principaux linéaires végétalisés (arbres ou haie).

 Assurer le maintien du corridor de zone humide et du corridor fluvial le long du lit de la Sensée.

Suite de la procédure

- Réunion PPA présentation des objectifs démographiques, diagnostic foncier, PADD,
- Orientations d'aménagement,
- Zonage,
- Règlement.