



Commune de Campagne-lès-Hesdin

Plan Local d'Urbanisme
Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du :

Sommaire

Sommaire.....	2
Préambule.....	3
I. AXE 1: PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT COHERENT AVEC LA MORPHOLOGIE DE LA COMMUNE.....	7
A. PRIORISER LE DEVELOPPEMENT AU SEIN DE LA TRAME BATI EXISTANTE	
1) Renforcer le cœur de ville	7
2) Permettre le comblement des dents creuses	8
3) Limiter l'étalement hors de l'enveloppe urbaine.....	8
4) Limiter les constructions au sein d'espace naturel ou agricole	8
B. ACCUEILLIR UNE NOUVELLE POPULATION PAR UN DEVELOPPEMENT EN EPAISSEUR	
II. AXE 2 : PROMOUVOIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	9
III. AXE 3 : PRESERVER LE CADRE AGRICOLE.....	10
A. AMELIORER ET VALORISER LES POTENTIELS COMMUNAUX	
1) Permettre la préservation et le développement de l'activité agricole	10
2) Promouvoir l'activité économique.....	10
B. VALORISER ET SOUTENIR L'ECONOMIE LOCALE	
1) Renforcement du réseau piétonnier et circuit de mode doux.....	10
2) Préserver l'ambiance rurale et identifier les éléments caractéristiques de Campagne les Hesdin	11

Préambule

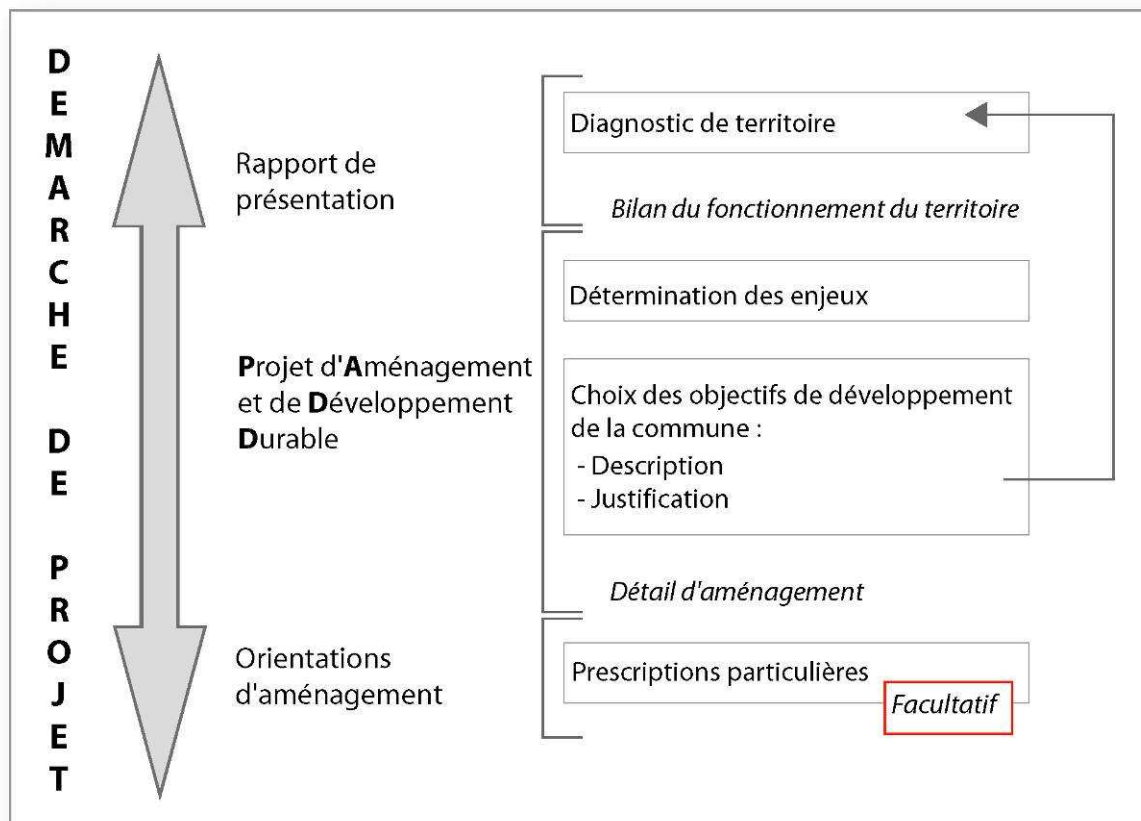
A. LA NOTION DE « PROJET » ET DE « DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

- **La notion de projet**

Le projet d'aménagement et de développement durable est un document constitutif du Plan Local d'Urbanisme depuis la loi Solidarité Renouvellement Urbain votée le 13 décembre 2000. Cette dernière enrichie le contenu des documents d'urbanisme en les dotant d'un projet global redéfini par la loi Urbanisme et Habitat (juillet 2003) qui restreint le champ de la réglementation qui concourait initialement à ce projet.

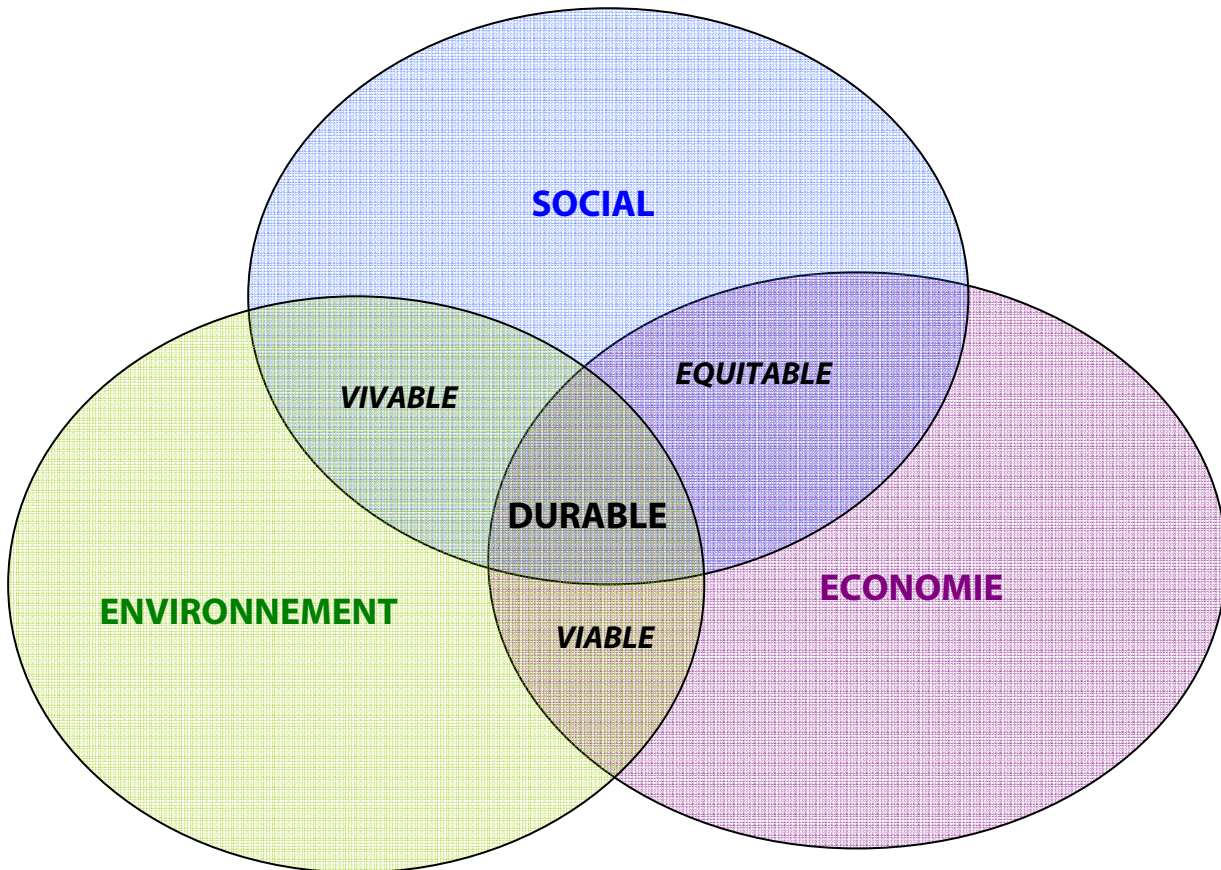
Le document d'urbanisme n'est donc plus un simple outil de politique foncière. L'attention est portée sur la reconstruction de la ville sur elle-même induisant des actions plus fines et diversifiées s'inscrivant dans une vision globale du devenir du territoire communal. La relation entre le plan et le territoire se trouve ainsi renforcée. Le territoire n'est plus un élément du champ d'application mais devient l'objet même d'un projet.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit dans le respect des objectifs et principes des articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement (Art. R.123-3).



- **La notion de développement durable**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable doit permettre d'inscrire le projet communal dans la durée en intégrant au plus juste les trois grands fondements du développement durable : l'équité sociale, la prise en compte de l'environnement et le développement économique.



Le développement de la commune doit pouvoir s'inscrire dans un projet transversal qui prenne en compte l'ensemble des critères ci-dessus de manière la plus équilibré.

B. LE GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT ET L'ENRICHISSEMENT DU PADD

L'imprégnation du document de base de la planification urbaine par des considérations environnementales a commencé avec une loi du 31 décembre 1976, elle s'est poursuivie notamment avec la loi SRU et l'ordonnance du 4 juin 2004 relative à l'évaluation environnementale. La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 marque une nouvelle avancée.

En somme, le « projet de loi portant Engagement national pour l'environnement » poursuit la démarche de mutation environnementale de la société française dont la dynamique a été initiée par le Grenelle Environnement. Toutes les principales composantes de la planification sont touchées ; elles le sont dans le but d'ajuster ces instruments aux besoins du développement durable.

L'article L.121 1 du code de l'urbanisme est remanié, et redéfinit les missions des Plans Locaux d'Urbanisme :

- la réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- la préservation et la restauration des continuités écologiques, La trame verte et la trame bleue contribuent à la réalisation d'un maillage écologique du territoire aujourd'hui très fragmenté, reposant sur des corridors écologiques reliant les espaces préalablement identifiés comme importants pour la préservation de la biodiversité. La trame verte est conçue comme un instrument décentralisé d'aménagement durable et de concertation, favorable à une densification urbaine, permettant une gestion intégrée du territoire qui préserve la biodiversité ordinaire, les fonctions des écosystèmes et les capacités d'adaptation de la nature.
- renforcement des missions d'amélioration des performances énergétiques (n'est plus l'objet de simples recommandations mais de prescriptions) ; il ne s'agit plus seulement de « maîtrise des besoins de déplacements », il faut viser la « diminution des obligations de déplacements ».
- Egalement remarquable l'obligation faite au PLU, comme au SCOT, de justifier la gestion économe du sol. Selon le projet de loi, le plan doit rendre des comptes et établir qu'il ne se contente pas d'être compatible avec l'objectif de gestion économe ; il doit démontrer qu'il met en œuvre, en la matière, une politique active : les « orientations d'aménagement et de programmation » fixent des « objectifs de modération de la consommation de l'espace au regard des dynamiques économiques et démographiques » et le rapport de présentation « présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de la consommation de l'espace au regard des dynamiques économiques et démographiques ».

Là où le 2^e de l'article L. 123 1 dans sa rédaction actuelle indique simplement que le PADD « définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune », le nouvel article L.123 1 3 développe :

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et

de préservation ou de restauration des continuités écologiques retenues pour le territoire couvert par le plan ».

Le PADD voit donc son contenu enrichi. Il devra comporter la fixation des « objectifs de modération de la consommation de l'espace » et définir « *les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.* »

C. LA COMMUNE DE CAMPAGNE LES HESDIN

Campagne lès Hesdin est une commune qui comptait 1781 habitants en 2009. La population de Campagne lès Hesdin a constamment augmenté depuis 1968, en raison notamment sur la dernière décennie, d'un solde migratoire positif. La commune bénéficie donc d'une attractivité résidentielle qui ne peut être contestée.

Cette attractivité se base :

- sur le positionnement géographique de la commune en arrière plan et à peu de distance des pôles d'emploi du littoral,
- la desserte facilitée par la présence de la voie rapide RD939, en bordure sud de la commune avec le positionnement d'une entrée et d'une sortie sur le territoire communal,
- d'un cadre de vie rural recherché par les futurs habitants,
- d'un foncier moins onéreux que sur le littoral,
- de la présence d'équipements (écoles, salles, gendarmerie, maison de retraite...), de service de proximité (pharmacie, superette...) et activités économiques, en faisant un bourg relais entre littoral et intérieur des terres.

Les acteurs locaux souhaitent poursuivre cette croissance observée en ouvrant de nouveaux terrains à la construction. Il est en effet observé localement un besoin de terrains à bâtir afin de répondre à la demande. Il s'agit d'ailleurs du premier objectif du PLU fixé par les acteurs locaux.

Pour s'assurer de cette évolution positive de population, la commune mise sur la poursuite des demandes quotidiennes de terrains à bâtir qu'elle reçoit et sur la réalisation de son PLU afin de permettre une instruction claire de ses demandes et faciliter leur acceptation.

Cette progression se base sur une hypothèse de croissance de 0.5%/ an de sa population à échéance 2025 (soit environ 1925 habitants à terme), un rythme de construction confirmé à 7 logements/an et des surfaces ouvertes à l'urbanisation d'un total de 2.48 hectares.

D'un point de vue environnemental, la commune se situe en territoire agricole (paysages de grandes cultures). Quelques espaces boisés ponctuels accompagnent les dénivelés. Le tissu urbain présente une morphologie en étoile avec un étalement des habitations le long des axes de communication, de telle manière que les constructions du hameau de Neuvilette sont aujourd'hui complètement rattachées à celles du centre-ville.

Avec l'ambition de continuer à accueillir une nouvelle population et de garder son identité rurale, la commune a choisi d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme.

ELABORATION DU PROJET COMMUNAL

Le diagnostic urbain et l'analyse des données socio-économiques de l'habitat ont permis :

- de dresser un bilan de l'évolution de la population de Campagne lès Hesdin ainsi que celle des caractéristiques de son habitat,
- et de projeter les besoins de la commune en termes de développement urbain.

Le diagnostic environnemental et paysager a fait état d'un certain nombre d'enjeux à relever pour les années à venir, ces derniers sont repris et traduits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable comme autant d'objectifs à atteindre.

Le bilan des potentialités du territoire ainsi que les attentes exprimées par les acteurs locaux (élus, population...) ont nourri les multiples réflexions menées autour de la notion de projet et ont abouti, à la détermination de trois grands axes de développement communal pour ces prochaines années :

- AXE 1 : la promotion d'un développement urbain par l'agrandissement de la zone urbaine en cohérence avec la morphologie du village et afin de répondre aux besoins locaux,
- AXE 2 : la promotion du développement économique,
- AXE 3 : la préservation du cadre agricole et l'identification des éléments patrimoniaux.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Campagne lès Hesdin vise donc à concilier l'accueil d'une nouvelle population avec la préservation de l'environnement et du cadre rural.

I. AXE 1 : PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT COHERENT AVEC LA MORPHOLOGIE DE LA COMMUNE

La commune de Campagne lès Hesdin souhaite accueillir une nouvelle population et de nouveaux habitats tout en préservant l'ensemble de sa richesse rurale et agricole qui la caractérise.

A. PRIORISER LE DEVELOPPEMENT AU SEIN DE LA TRAME BATI EXISTANTE

1) Renforcer le cœur de ville

Aujourd'hui, en cohérence avec les lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et Urbanisme et Habitat (UH), le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'attache à limiter au maximum l'urbanisation linéaire le long des voies, et à étendre de manière concentrique le développement autour des lieux de vie (équipements de centre bourg).

Le développement urbain de Campagne les Hesdin doit s'insérer dans sa morphologie actuelle, la commune offre l'image d'un gros bourg rural accueillant les équipements et services de première nécessité dans un environnement rural et agricole. L'habitat du centre est relativement hétérogène avec des maisons l'alignement, des retraits bâti, la densité du lieu n'est pas directement perceptible par l'organisation bâtie.

Le projet prévoit de renforcer directement ce cœur par une urbanisation groupée face au château.

2) Permettre le comblement des dents creuses

La commune de Campagne lès Hesdin regroupe un certain nombre d'espaces disponibles dans l'enveloppe urbaine. Le premier principe est de permettre de prioriser le développement au sein de la Partie Actuellement Urbanisée.

Le projet communal vise à restreindre la consommation d'espaces naturels et agricoles hors de la partie déjà urbanisée. Identifier clairement les dents creuses permet de lire plus facilement les espaces d'accueil potentiels pour une nouvelle construction au sein de la partie actuellement urbanisée.

Ainsi un bilan exhaustif de toutes les parcelles libres de construction intégrées à la PAU a été réalisée ; il différencie les terrains ayant fait l'objet d'un CU positif afin d'appréhender le potentiel de rétention foncière des propriétaires.

3) Limiter l'étalement hors de l'enveloppe urbaine

En concordance avec le comblement des dents creuses, un des projets phare de la commune est de proscrire le développement le long des routes départementales, hors de l'enveloppe urbaine existante le long des RD qui drainent l'urbanisation de la commune.

Le développement le long des voiries sera donc possible en dents creuses mais impossible hors de l'enveloppe urbaine identifiée. L'étalement linéaire est constaté comme existant et n'est pas accentué, il est même réduit sur certain axe. Ainsi des vis-à-vis constructibles dans le document POS sont retirés de la zone constructible afin de ne pas renforcer l'étalement urbain existant.

Le projet vient renforcer cette tendance :

- **Pour des raisons de cohérence d'unité écologique et agronomique (non morcellement des espaces naturels et des espaces dévolus à l'activité agricole),**
- **les impacts paysagers non voulus d'une urbanisation mal réfléchie,**

4) Limiter les constructions au sein d'espace naturel ou agricole

Campagne lès Hesdin possède peu d'habitat dispersé. Néanmoins, certaines maisons paraissent isolées face à la cohérence bâtie de l'ensemble du centre bourg : à l'extrême Nord du territoire en partant vers Beaurainville, et vers Lespinoy.

Le projet met en avant l'importance de ne pas commencer à grignoter l'espace naturel aux pourtours de l'enveloppe bâtie, pour ne pas voir demain l'étalement de l'urbanisation dans des secteurs fragiles et/ou à préserver.

-les espaces agricoles

Dans certains lieux, ces bâtisses sont identifiées comme habitat isolé afin de ne pas permettre d'étendre l'urbanisation dans des secteurs fragiles ou des secteurs dévolus à l'activité agricole. L'habitat visible en ces lieux est essentiellement lié à de l'activité agricole (fermes d'exploitation ou fermes d'habitation liées à une activité).

Le projet de la commune intègre la limitation de l'urbanisation hors de l'enveloppe urbaine et restreint la construction. C'est également le cas le long de la RD138, rue de Saint André où le vis-à-vis urbain n'a pas été conforté. L'unité agricole est ainsi conservée.

-les espaces naturels nord.

En direction de Beaurainville, la commune est concernée par l'extrémité de la ZNIEFF de type 2 : Vallée de la Canche et ses versants en aval d'Hesdin. Ce secteur se caractérise par une topographie plus marquée accompagnée de talus végétalisés et d'ensembles boisés ponctuels. Là aussi, l'habitat isolé est simplement recensé.

B. ACCUEILLIR UNE NOUVELLE POPULATION PAR UN DEVELOPPEMENT EN EPAISSEUR

La morphologie urbaine du territoire est caractérisée par un développement linéaire en tache d'huile. L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme permet de réfléchir les zones d'habitats en cohérence avec l'histoire de la commune.

La commune a l'expérience d'opérations groupées réalisées ces dernières années, faites à l'initiative de privés. Les programmes concernés correspondent à des ensembles de 10-20 parcelles à destination de pavillonnaires et desservis par une impasse. Les futurs aménagements devront permettre l'accroche au tissu existant et minimiser l'étalement.

Deux zones d'urbanisation futures sont envisagées :

- au centre-ville face au château en renfort direct des équipements du centre.**
- sur Neuvilette, en complément du tissu urbain existant.**

La commune souhaite maintenir au mieux sa population et anticiper un développement à hauteur **de 7 logements par an environ, 100 logements maximum** de plus à l'échéance (10ans) du Plan Local d'Urbanisme. Ce rythme est une continuité de l'existant. Le comblement des dents creuses permettra d'accueillir quelques maisons.

En réfléchissant l'accueil de cette nouvelle population, la commune souhaite pouvoir :

- anticiper un développement en profondeur,**
- densifier son cœur de bourg au plus proche des équipements,**
- préserver l'environnement et les paysages immédiats,**
- contenir au mieux son étalement linéaire.**

II. AXE 2 : PROMOUVOIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La commune acte son développement économique par une zone à vocation d'activités en entrée sud-ouest de la ville et profite ainsi de l'accès sur la voie rapide RD939.

La détermination de terrains spécifiques à vocation économique permet de réserver du foncier en cas d'opportunités d'implantation, à l'écart de la zone bâtie et au plus près des infrastructures. Cela évite ainsi les inconvénients d'un tissu mixte : entreprise-habitat et les nuisances qui y sont liées (cf zone UE rue de Buire à l'arrière du tissu d'habitat).

La ville compte également un silo en son centre, générateur de nuisances.

Tout projet visant au développement des communications numériques, de l'équipement commercial et des transports sera encouragé.

III. AXE 3 : PRESERVER LE CADRE AGRICOLE

La préservation et la valorisation du cadre de vie constitue un axe majeur du projet communal.

L'ensemble favorise un cadre de vie agréable et produit des aménités non négligeables.

A. VALORISER ET SOUTENIR L'ECONOMIE LOCALE

1) Permettre la préservation et le développement de l'activité agricole

Campagne lès Hesdin a su mixer une identité rurale forte et des équipements et services de petite ville.

L'organisation spatiale est directement liée au développement de l'activité et de l'exploitation des terres. La commune est donc marquée par l'activité agricole passée et présente.

Le projet communal met en avant la préservation des plateaux agricoles, empreinte et identité de Campagne lès Hesdin et représentant 88% du territoire communal et visualise les exploitations encore en activité.

Le projet communal prend en compte la forte présence de cette activité ainsi que les perspectives d'évolution et de développement de chacune des exploitations.

La commune compte encore plus d'une dizaine d'exploitations agricoles en activité dont 4 classées pour la protection de l'environnement (ICPE) imposant un recul de 100 mètres pour la construction d'un tiers.

La municipalité a souhaité identifier les exploitations sur le projet communal afin de clarifier les lieux potentiellement urbanisables et de définir les périmètres implicites d'inconstructibilité.

Ainsi le projet a abandonné une zone d'urbanisation future idéalement placée en centre ville car en opposition avec les intérêts agricoles du secteur.

L'élaboration du PADD a du ainsi faire l'objet d'un perpétuel consensus entre intérêt agricole et besoins fonciers.

2) Promouvoir l'activité économique

Cette promotion se reflète grâce à la zone de développement économique ainsi qu'au projet de complément d'équipements au sein de la trame urbaine existante.

B. AMELIORER ET VALORISER LES POTENTIELS COMMUNAUX

1) Renforcement du réseau piétonnier et circuit de mode doux

Plusieurs cheminements piétons ou des chemins de randonnées traversent la commune de Campagne-les-Hesdin.

Sur la future zone centrale, une desserte piétonne sécurisée reliant les habitations futures à la place Victor Morel, est envisagée. (La création d'accès et/ou de voiries est un bon moyen de lier les ensembles bâtis et de redonner une place au piéton).

2) Préserver l'ambiance rurale et identifier les éléments caractéristiques de Campagne les Hesdin

Certains éléments concourent au cadre de vie et à l'ambiance rurale du lieu. Ces derniers ont été repérés en phase de diagnostic, que se soit des éléments végétaux et architecturaux (pigeonniers, mur d'enceinte).

Cependant aucune traduction réglementaire n'est prévue au zonage, les acteurs locaux ne souhaitant pas imposer aux propriétaires des contraintes particulières.

