

AUTO-EVALUATION

Révision allégée n°3 du PLUi de la Communauté de Communes du Sud-Artois

La Communauté de Communes du Sud-Artois dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal** approuvé le 3 mars 2020. Depuis son approbation, le PLUi a connu plusieurs évolutions. Par ailleurs, sa révision générale a été engagée en 2024.

Par délibération en date du 30 septembre 2025, la Communauté de Communes du Sud-Artois a prescrit la **révision allégée n°3 de son PLUi**. Cette procédure permettra au porteur de projet de cumuler, au sein de la même parcelle, son activité professionnelle et résidentielle.

Le projet envisagé s'inscrit dans une logique de **réhabilitation d'un bâti** laissé à l'abandon et **de diversification du tissu économique** local.

Il prévoit en effet la reprise et la finalisation d'une construction partiellement réalisée, pour laquelle un permis de construire avait été délivré. Ce bâtiment, resté inachevé, s'est retrouvé en friche. Le porteur de projet souhaite aujourd'hui valoriser cette structure existante plutôt que de démolir et reconstruire, dans une logique **de réhabilitation et de sobriété foncière**, afin d'y installer sa résidence principale. Parallèlement, il projette la construction d'un nouveau bâtiment au sein de la même parcelle. Il s'agit d'un hangar de stockage, destiné à accueillir le matériel nécessaire à son activité professionnelle (domaine de l'événementiel). Ce bâtiment serait implanté en longueur, à la limite sud de la parcelle.

Le site du projet s'insère au sein du bourg d'Ervillers, à proximité de l'entrée de la commune, au nord. Le site offre des vues dégagées sur les champs. Le terrain concerné présente une couverture dominée par des herbacées et quelques végétaux épars et diffus.

La parcelle concernée s'inscrit **en zone UC** du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, définie comme la « zone urbaine à vocation d'habitation des communes rurales ». La parcelle comprend également un **zonage naturel** couplé d'une **prescription de protection paysagère**, portant sur une superficie de **354 m²**. Ces dispositions constituent aujourd'hui un obstacle à la réalisation du projet professionnel envisagé, en limitant les possibilités d'aménagement du hangar sur cette portion de terrain.

Cette évolution implique la mise à jour de plusieurs pièces du PLUi, dans le respect des orientations du SCoT et de la réglementation en vigueur, notamment :

- Le **plan de zonage**.
- Le **rapport de présentation**, en particulier le tableau de répartition des surfaces.

Les évolutions apportées au PLUi sont synthétisées dans le tableau ci-dessous :

Modification N°	Objectif de la révision alléguée	Zones Concernées	Documents modifiés
1	Homogénéisation du zonage de la parcelle ZH 106 en zone UC, par la suppression de l'assiette de la zone N et de la prescription de protection paysagère associée	N / UC	Plan de zonage
2	Mise à jour du tableau de répartition des surfaces par zone, dans le rapport de présentation	N / UC	Rapport de Présentation

1. Une logique de réhabilitation et d'optimisation du foncier disponible

Le projet s'appuie sur la **valorisation d'une friche bâtie partiellement réalisée**, restée inachevée, en évitant toute démolition-reconstruction ou acquisition d'une nouvelle parcelle. En regroupant la résidence principale et l'activité professionnelle sur une même parcelle, le porteur de projet évite le recours à une zone d'activités économiques, dont les disponibilités foncières sont aujourd'hui quasi inexistantes à l'échelle du Sud-Artois. Deux scénarios alternatifs ont par ailleurs été étudiés et écartés, car chacun s'avérerait davantage artificialisant et moins fonctionnel que la solution retenue. Enfin, la modification réglementaire est **strictement limitée à 354 m², soit une emprise très restreinte** au regard de la superficie totale de la parcelle (plus de 8 800m²).

2. Une absence d'incidence notable identifiée sur les milieux naturels et les continuités écologiques

La visite de terrain a confirmé que la végétation présente sur la parcelle se limite à des herbacées éparses et des repousses spontanées, sans valeur écologique majeure. La parcelle est par ailleurs **classée en espace non-NAF** selon l'OCS2D des Hauts-de-France, confirmant l'absence de caractère naturel, agricole ou forestier significatif.

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur le territoire de la CCSA, les trois sites les plus proches étant situés à plus de 20 km, excluant tout risque d'incidence sur les habitats ou espèces d'intérêt communautaire. Le site ne recoupe aucun périmètre ZNIEFF, les espaces inventoriés les plus proches étant à plus de 15 km. Il n'est concerné ni par une Zone à Dominante Humide, ni par une zone humide effective, la plus proche étant à plus de 3 km. Enfin, ni le SRCE ni le SCoT de l'Arrageois n'identifient de corridor ou de réservoir de biodiversité sur le site, et la haie bocagère délimitant la parcelle est intégralement préservée.

L'impact sur les milieux naturels sera donc très limité.

3. Une conception paysagère cohérente avec le milieu naturel environnant

Le regroupement de la résidence principale et du hangar sur une même parcelle évite toute dispersion du bâti et s'inscrit **dans la continuité du tissu bâti existant, formant un ensemble cohérent et lisible**. Le projet ne porte pas atteinte à la qualité paysagère perçue depuis la D917, axe structurant de l'entrée nord de la commune. L'orientation sud/sud-ouest du hangar a été spécifiquement retenue afin de limiter au maximum la rupture visuelle depuis les espaces publics. Les haies et éléments végétaux structurants situés en dehors de l'emprise directe du hangar sont par ailleurs maintenus, garantissant la continuité des éléments paysagers existants.

4. Une diversification du tissu économique local

Le projet introduit une activité nouvelle dans le domaine de l'événementiel sur la commune d'Ervillers, dans un secteur à la croisée de l'artisanat et de l'économie de services, contribuant ainsi à la **vitalité du tissu économique rural**. Il favorise l'installation durable d'un actif sur la commune, en lui offrant la possibilité de concilier vie professionnelle et vie personnelle dans un cadre rural de qualité. En implantant l'activité sur la même parcelle que la résidence principale, le projet s'inscrit également dans une logique de réduction des déplacements domicile-travail, cohérente avec les objectifs de transition écologique portés par les documents de planification.

5. Une compatibilité démontrée avec les documents de planification supérieurs

Le projet est **compatible avec les orientations du DOO du SCoT de l'Arrageois**, notamment en matière de réhabilitation du bâti existant, de préservation paysagère et de développement économique local. Il s'inscrit également dans les **orientations stratégiques du PADD du PLUi**, en répondant aux objectifs de reconquête de la trame urbaine, d'encouragement à l'innovation économique et de préservation du cadre environnemental

6. Une modification réglementaire ciblée, proportionnée et sans impact sur les espaces agricoles

La révision allégée ne porte que sur 354 m² reclassés de zone N en zone UC, sur une seule parcelle identifiée, ce qui en fait une évolution strictement proportionnée à l'objectif poursuivi. Le Registre Parcellaire Graphique 2024 confirme que **la parcelle ne constitue pas un espace agricole cultivé**, de sorte qu'aucune consommation de terres agricoles n'est générée par le projet. Enfin, aucune modification du règlement du PLUi n'est nécessaire, garantissant ainsi la stabilité du cadre réglementaire intercommunal.

7. Synthèse et conclusion

Au regard :

- De la nature ponctuelle, limitée et circonscrite des évolutions apportées au PLUi, se traduisant par le seul reclassement d'une partie restreinte de la zone N en zone UC, sans modification du règlement applicable,
- De la faible emprise du secteur concerné, d'environ 354 m², au sein d'une parcelle de 8 898,4 m² déjà inscrite dans l'enveloppe urbaine de la commune,
- De l'absence d'incidence notable identifiée sur les milieux naturels, les continuités écologiques, les zones humides, les sites Natura 2000 et les ZNIEFF, dont les périmètres les plus proches sont situés à plusieurs kilomètres du site de projet,
- De la préservation des éléments végétaux existants au sein de la parcelle, en dehors de l'emprise directe du hangar projeté,
- De l'absence d'impact sur les espaces agricoles, confirmée par le Registre Parcellaire Graphique 2024, la parcelle n'étant ni cultivée ni répertoriée comme espace NAF au sens de l'OCS2D,
- De l'absence d'atteinte au fonctionnement de la Trame Verte et Bleue, le site ne recoupant aucun réservoir de biodiversité ni aucun corridor écologique identifié à l'échelle du SRCE ou du SCoT,
- Et de la compatibilité du projet avec les grands équilibres du document d'urbanisme et les orientations du SCoT, notamment en matière de réhabilitation du bâti, de maintien de l'activité économique des communes rurales et de cohérence paysagère,

La présente révision allégée du PLUi n'apparaît pas, au regard des éléments disponibles, susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Cette appréciation est cohérente avec l'analyse développée dans la notice explicative et dans le dossier de saisine au cas par cas soumis à l'Autorité Environnementale. Elle ne dispense pas, le cas échéant, de la prise en compte des prescriptions réglementaires applicables lors de la mise en œuvre opérationnelle du projet.

La Communauté de Communes du Sud-Artois veillera, dans la poursuite de la démarche, au respect des exigences environnementales applicables, afin de garantir une mise en œuvre adaptée au caractère naturel et paysager du site.