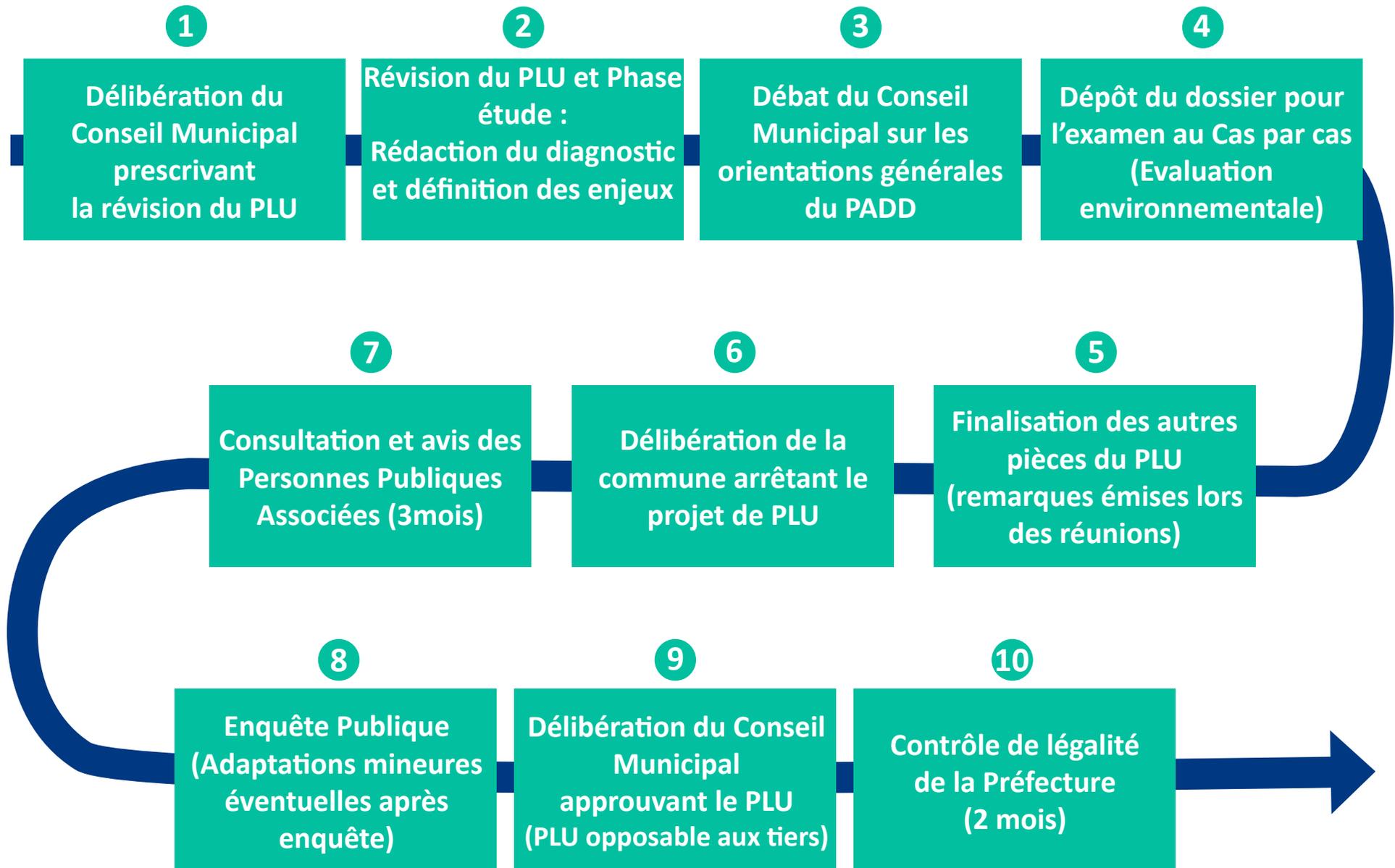


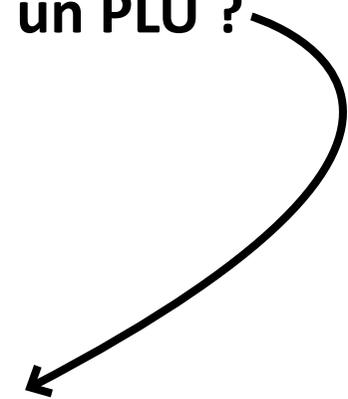
Qu'est ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

- * Un **outil de gestion du sol** : le Plan Local d'Urbanisme (PLU) organise le cadre de vie à l'intérieur du territoire communal,
- * Il **est encadré par les lois** ALUR et Grenelle I et II et doit être compatible avec les **documents supracommunaux** (SRADDET, SCOT du Cambrésis, SDAGE Artois-Picardie...),
- * Un outil de projet : **il dessine le visage de la commune pour demain,**
- * **Un outil réglementaire** : il définit et règle l'usage des sols sur l'ensemble du territoire communal (à respecter lors des futurs dépôts de PC, PA, DP...).
- * La modernisation du code de l'urbanisme offre de nouvelles possibilités aux PLU (règlement, OAP...)
- * Objectifs d'un PLU :
 - Assurer une gestion cohérente et équilibrée du développement communal,
 - Rechercher un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels et agricoles, dans une perspective de développement durable,
 - Tenir compte des préoccupations relatives :
 - * au renouvellement urbain,
 - * à l'habitat et à la mixité sociale,
 - * à la diversité des fonctions urbaines,
 - * aux transports et déplacements...

Quelles sont les différentes étapes clés du PLU ?



Quelles sont les pièces qui composent un PLU ?



Le Rapport de Présentation

* Il dresse le portrait de la commune à un moment donné (articles R151-1 à R151-5 du Code de l'Urbanisme). Ce diagnostic comprend :

- Le rappel historique de la commune,
- L'analyse socio-économique,
- Le diagnostic agricole,
- L'analyse urbaine et patrimoniale (recensement des éléments de patrimoine, analyse du tissu urbain, morphologie urbaine, etc.),
- L'état des lieux de la vie communale (équipements, commerces et services, espaces publics, transports et déplacements, etc.),
- Le diagnostic des réseaux (eau potable, assainissement, réseaux d'énergies, gestion des déchets...),
- L'état initial de l'environnement (analyse du milieu physique, des espaces naturels, de la biodiversité, et des paysages...),
- L'état des lieux sur les risques, aléas et nuisances présents sur le territoire.

* Le diagnostic expose les principaux enjeux du territoire, les atouts/contraintes, afin de définir les grandes orientations du PADD,

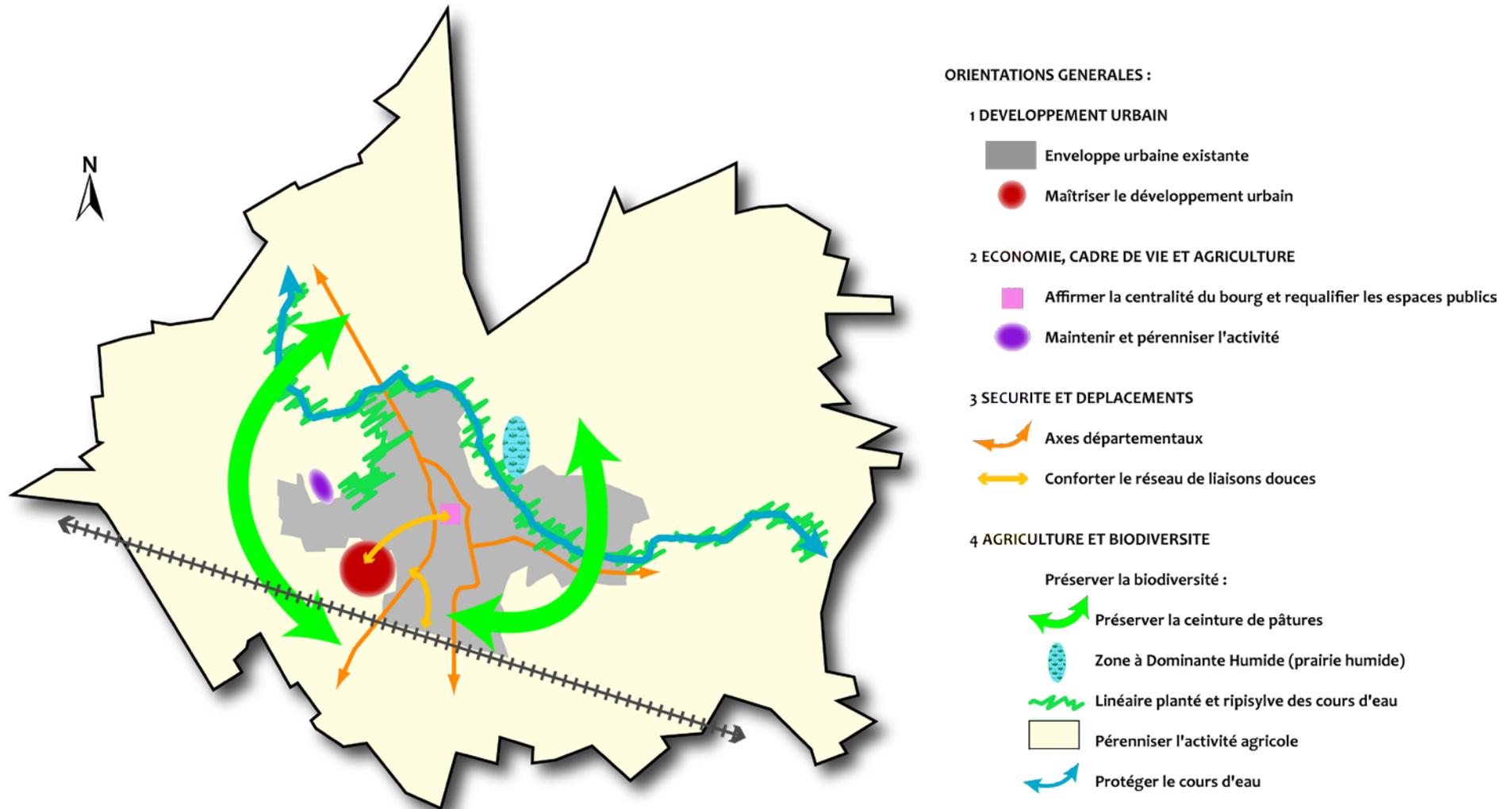
* Le rapport de présentation intègre également les justifications et incidences du document sur le territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD

- * PADD signifie Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- * C'est la clef de voûte du Plan Local d'Urbanisme (PLU),
- * Il définit les orientations générales en matière d'urbanisme et d'aménagement pour le développement futur de la commune,
- * Il expose un projet politique répondant aux besoins et aux enjeux du territoire communal,
- * C'est un document prospectif, simple et concis qui présente les grandes orientations en matière d'urbanisme et d'aménagement que souhaite prendre la commune pour les années à venir,
- * Le PADD étant le document pilier du PLU, la remise en cause d'une de ses orientations engendrera une révision systématique du document,
- * Les grandes orientations du PADD doivent être traduites réglementairement (via le règlement écrit et graphique, et les Orientations d'Aménagement et de Programmation),
- * Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement.

* Les grandes orientations du PADD sont définies à partir des éléments établis lors du diagnostic territorial (état des lieux sur le territoire, estimation des besoins, analyse des enjeux, atouts et contraintes du territoire, projets communaux...), et en fonction des besoins en logements pour les 10-15 prochaines années.

Exemple de la pièce graphique d'un PADD



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP

- * Elles permettent de donner les grands principes d'aménagement sur un site précis, en proposant un schéma précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale,
- * On distingue trois types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :
 - Les OAP sectorielles encadrent l'aménagement futur d'un site et proposent des formes urbaines qui respectent les qualités du quartier existant et traitent les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure. Les OAP sont obligatoires sur les secteurs à urbaniser 1AU (article R151-20 du Code de l'Urbanisme),
 - Les OAP de secteurs d'aménagement permettent de concevoir des principes d'aménagement en zones U et AU en l'absence de prescriptions réglementaires (article R151-8 du CU). Elles portent à minima sur :
 - la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
 - la mixité fonctionnelle et sociale,
 - la qualité environnementale et la prévention des risques,
 - les besoins en matière de stationnement,
 - la desserte en transports en commun,
 - la desserte des terrains par les voies et réseaux.
 - Les OAP patrimoniales assurent l'application de dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments bâtis ou naturels présentant un intérêt culturel, historique, architectural ou écologique.

OAP Sectorielle



OAP Patrimoniale

11- LA VILLA

LOCALISATION

Adresse : 36 rue Gambetta
Parcelle cadastrale : 000 B 480

DESCRIPTION

Nature du bâtiment : Habitation de type villa des années 1900
Fonction : Résidentielle
Contexte historique : Non renseigné

Description : L'édifice en R+1+Combles se révèle par sa verticalité. Implanté en recul de la voirie, il dispose d'un espace clos par un mur enduit. La façade traditionnelle de briques rouges est décorée de briques colorées (vernisées pour certaines), au niveau des frises, des bandeaux, des encadrements et des angles. Les ouvertures ont été réalisées dans l'alignement du rez-de-chaussée. Parmi les détails architecturaux intéressants, on peut citer : les décors sur les linteaux et encadrements, la toiture en poivrière agrémentée d'une lucarne oeil de boeuf (avec habillage en zinc façonné), les aisseliers et jambettes en bois, les décors sous les allèges, les décors de façade à la clef (cabochons en céramique), épis de faîtage...

Matériaux : Briques rouges (et colorées dans les tons pastels), joints rouges, bois, couverture en ardoise, zinc.

Teintes : rouge, blanc, jaune, vert, bleu, gris (bleu-gris), noir.

ENJEUX

- Préférer l'emploi des matériaux d'origine (préférer une couverture en ardoise),
- Maintenir le caractère architectural de l'édifice,
- Préserver les décors et ornements existants (cabochons en céramiques, jeux de briques, bandeaux...),
- Privilégier l'emploi des teintes identifiées,
- Préserver l'harmonie générale en maintenant au maximum un alignement dans les ouvertures existantes,
- Préserver la lucarne oeil de boeuf et son habillage en zinc.



Le Plan de Zonage et le règlement écrit

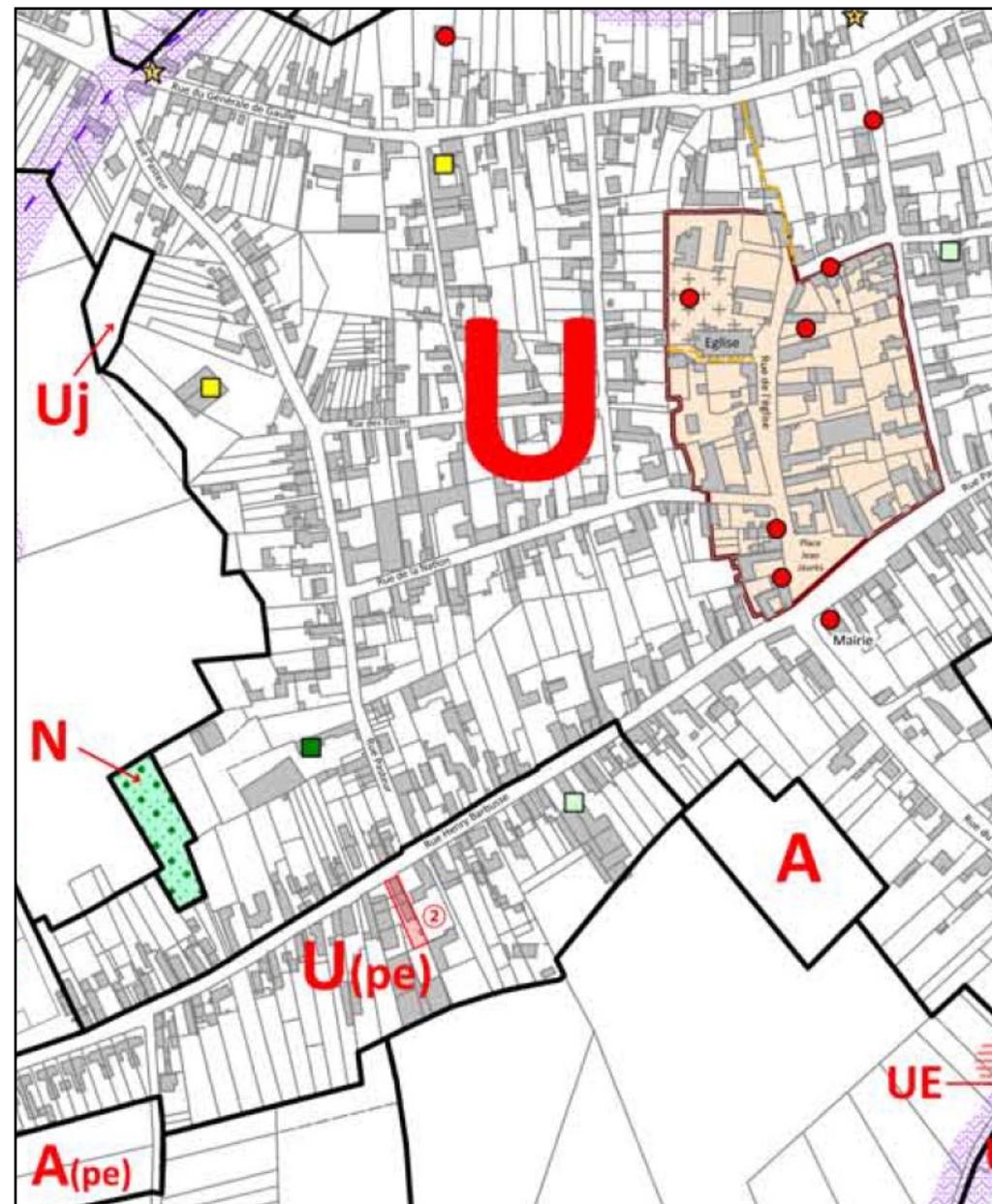


* Le plan de zonage divise le territoire en zones et secteurs :

- urbaine (U),
- à urbaniser (AU),
- agricole (A),
- naturelle (N).

* Chaque zone possède un règlement écrit où sont définies les possibilités de construire, ainsi que l'aspect des constructions qui peuvent y être édifiées (marge de recul, hauteur des bâtiments, conditions de desserte, constructions autorisées...) utile pour instruire les permis de construire.

* On y indique les périmètres protégés des captages en eau potable, les repères et périmètres de cavités, les haies et alignements d'arbres, les éléments de patrimoine bâti, les exploitations agricoles, les zones de points bas, les axes de ruissellement potentiels (issus des monographies de la DDTM), etc.



U
Z
O
N
E
U
R
B
A
I
N
E

Article 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

L'aménagement de la zone devra respecter les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle des écoles.

Pour les constructions et installations situées dans les secteurs à risques et de protection des éléments de patrimoine, se référer au tableau du chapitre I.

*** Sont interdits dans toute la zone :**

- Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement s'ils sont incompatibles avec la vocation de la zone, ou s'ils comportent des risques, peuvent générer des nuisances ou entraîner des incidents susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes,
- L'extension et la transformation des établissements existants à usage d'activités s'ils ne satisfont pas à la réglementation en vigueur ou s'il en résulterait pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances,
- L'aménagement de terrains de type camping / caravaning, le stationnement isolé de caravanes, les aires d'accueil des gens du voyage, les habitations légères de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières,
- Les parcs d'attractions et installations de jeux permanents, les stands de tirs et les pistes de karting,

*** Sont interdits dans le secteur indicés U_{pe1} :**

- Les installations et le stockage de tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux (exemples : stockage d'hydrocarbures liquides, de produits chimiques, de lisiers, d'engrais organiques ou chimiques, d'eaux usées...).

*** Sont admis sous conditions particulières dans toute la zone :**

- Les installations à usage domestique décrites à l'article R111-23 du code de l'urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires aux constructions autorisées, liés à un aménagement paysager ou à la réalisation d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales,
- Les dépôts et les stockages, uniquement s'ils sont liés à l'activité en place et intégrés dans leur environnement proche et lointain.

*** Sont uniquement autorisés dans le secteur U_j :**

Les annexes et les extensions dans une limite de deux unités de 30m² de surface de plancher.

*** Sont uniquement autorisés dans le secteur U_{pe2} :**

Les annexes et les extensions dans une limite de 40m² de surface de plancher.

3/ Implantation du bâti

L'implantation des bâtiments doit se faire en cohérence avec l'environnement existant et ne pas porter atteinte au voisinage.

*** Par rapport aux voies et emprises publiques :**

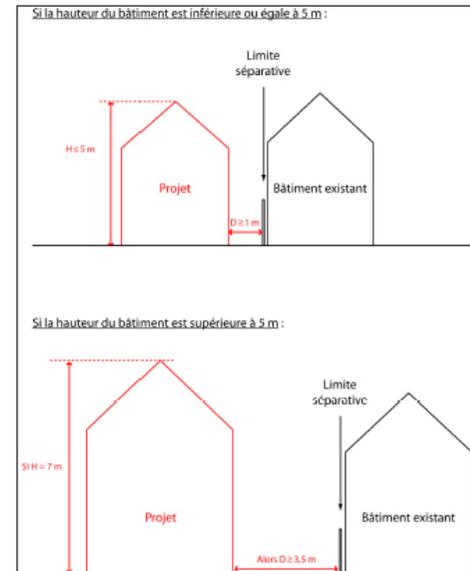
- Les constructions devront s'implanter :
 - soit à l'alignement,
 - soit avec un recul minimum de 5 m,
 - soit avec un recul qui ne pourra être ni inférieur, ni supérieur à l'un des deux bâtiments voisins.

*** Par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul de cette dernière.

- En cas de recul des limites séparatives :

- Pour tout bâtiment dont la hauteur est inférieure ou égale à 5 m : la distance minimale sera de 1 m.
- Pour tout bâtiment dont la hauteur est supérieure à 5 m : La distance horizontale minimale (D) sera au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du bâtiment, avec un recul minimal de 3 m (soit $D \geq H/2$).



*** Exceptions :**

Ne sont pas concernées par les présentes règles :

- Les extensions réalisées dans le prolongement de la construction principale,
- La reconstruction à l'identique (dans le respect des plans d'alignement),
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les Servitudes d'Utilité Publique et Obligations Diverses

- * Elles se composent de :
 - tableaux,
 - de planches cartographiques associées,
 - de fiches descriptives annexées à la demande des différents contributeurs.

- * Elles reprennent les principales informations contenues dans le Porter à Connaissance de l'Etat (passage d'une Ligne Haute Tension RTE, planche archéologique, servitudes relatives aux cours d'eau A4, cimetière INT1, etc.).

Les annexes

- * Elles se composent de :
 - des annexes sanitaires (eau potable, assainissement, défense incendie),
 - de la décision de l'Autorité Environnementale,
 - des avis des PPA,
 - de tout autre document jugé nécessaire.

Une concertation continue tout au long de la démarche

LES ELUS

- Des réunions de «comité de pilotage intercommunal» permettant des interactions entre les élus des communes,
- Des réunions de travail et ateliers thématiques propres à chaque commune,
- Des réunions de restitution présentant les pièces lors des étapes clefs.

LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

- Des réunions de travail avec les élus associant les principales PPA pour tenir compte de leurs remarques (Chambre d'Agriculture, SCOT, DDTM, Département...),
- Des réunions de présentations officielles à l'ensemble des PPA à chaque étape clef,
- La possibilité d'associer les communes limitrophes.

LA POPULATION (Habitants, associations, commerçants, exploitants...)

- Des modalités de concertation définies dans la délibération initiale de révision des PLU,
- Une concertation nécessaire : les habitants étant la mémoire de la commune,
- Les habitants : les principaux acteurs du territoire.

Les modalités de concertation du PLU avec le public

- Les modalités de concertation sont précisées dans la délibération initiale de révision du PLU,
- La concertation est nécessaire tout au long de la procédure de PLU,
- Rappel des démarches prévues :
 - * Mise à disposition d'un registre en mairie pour recueillir les avis du public,
 - * Mise à disposition de documents consultables en mairie,
 - * Exposition communale (documents graphiques et affiches),
 - * Publication d'articles dans les bulletins municipaux,
 - * Alimentation d'un portail électronique,
 - * Animation d'une réunion publique,
 - * Possibilité de mettre en place d'autres démarches (ateliers ludiques et pédagogiques, boîtes à idées, actualités via les réseaux sociaux...),
- Le PLU est soumis à enquête publique (art L153-19 du code de l'environnement) pendant une durée de 1 mois.

