

« LES DOCUMENTS D'URBANISME »

Les documents d'urbanisme déterminent les règles d'utilisation des sols opposables aux autorisations d'urbanisme. Depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) il s'agit, au niveau communal ou intercommunal, soit d'un Plan local d'Urbanisme (PLU) soit d'une Carte Communale (CC).

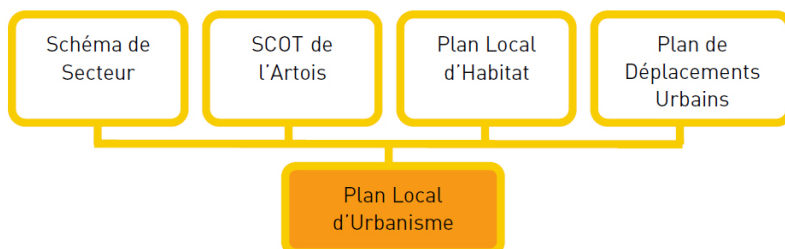
Ces documents doivent répondre aux principaux objectifs du SCOT de l'Artois :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain et la protection des espaces naturels et agricoles
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale
- Le respect de l'environnement

Le Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un **document réglementaire** de planification à moyen terme (5 à 10 ans). **Sans durée de validité**, il reste en vigueur jusqu'à ce qu'il soit remplacé par un nouveau PLU ou abrogé. Remplaçant le Plan d'Occupation des Sols (POS), le PLU **détermine notamment l'affectation des sols, les règles d'implantation et de construction, les réseaux et équipements publics nécessaires au développement de chaque secteur.**

Le PLU est adopté à l'échelle communale ou intercommunale, il doit donc être compatible avec les documents d'urbanisme supra communaux qui concernent son périmètre :



La loi SRU a précisé l'obligation de compatibilité avec les documents hiérarchiquement supérieurs, ainsi, les POS adoptés avant le 1er avril 2001 doivent être mis immédiatement en compatibilité tandis que les POS, PLU et cartes communales adoptés postérieurement à cette date disposent d'un délai de trois ans à compter de la certification exécutoire du SCOT.

Le SCOT de l'Artois a été certifié exécutoire le 1er juin 2008, le délai de trois ans court donc jusqu'au 1er juin 2011

(ce délai est ramené à un an pour les projets de logements prévus par les PLH).



Un PLU doit contenir :

- Un Rapport de Présentation
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- Des Orientations d'Aménagement
- Un Règlement
- Des Documents Graphiques
- Des Annexes

Le PLU doit contenir 5 parties :

1. Le rapport de présentation

Ce rapport expose le diagnostic territorial, au regard des prévisions économiques et démographiques, et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il analyse également l'Etat Initial de l'Environnement (EIE), explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et la délimitation des zones et doit également évaluer les incidences des orientations.

2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD définit le projet d'évolution et de développement retenu pour le futur par la commune et indique une série de mesures et actions envisagées relativement précises, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité architecturale de l'environnement.

Le PADD doit pouvoir se comprendre indépendamment du rapport de présentation et du règlement.

3. Le règlement et ses documents graphiques

Les documents graphiques délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières et le règlement fixe les dispositions applicables à l'intérieur de chacune de ces zones. Contrairement au POS, le Code de l'Urbanisme n'impose plus les articles du règlement au PLU (à l'exception des articles 6 et 7) cependant leur emploi reste fortement conseillé. Le tableau suivant a pour vocation de présenter ces articles.

Attention ! Il est à noter que tout ce qui n'est pas interdit dans ces articles est autorisé.

Règlement	Questions à se poser	Remarques
Art 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	Quelles occupations et utilisations du sol la commune ne souhaite pas avoir dans chaque zone ?	Ces articles s'appliquent essentiellement sur les zones U et AU et sont plus difficilement adaptables sur les zones A et N, hormis dans le cas des constructions autorisées sous conditions (constructions agricoles, habitat des exploitants, bâtiments incompatibles avec une zone urbaine...).
Art 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Quels travaux et installations la commune souhaite autoriser dans chaque zone ? Sous quelles conditions ?	
Art 3 : Accès et voirie	Comment les terrains doivent-ils être desservis ? Quel type de voirie doit être implanté (entrée, impasse interdite...) ?	Pour être constructible, il est nécessaire qu'un terrain soit desservi par une voie suffisamment large et que l'accès soit sécurisé. Dans les zones urbaines et à urbaniser le terrain doit également être desservi par les réseaux d'eau, d'assainissement...
Art 4 : Desserte par les réseaux	Comment la commune est-elle desservie par les réseaux ? Doit-elle imposer le raccordement au réseau d'assainissement quand cela est possible ? Le prétraitement des eaux en zone agricole ou industrialisées ? l'enfouissement des réseaux ?	
Art 5 : Caractéristiques des terrains	La commune doit-elle imposer des superficies minimales sur certains terrains afin de limiter la construction ?	Une superficie minimale n'est exigée que lorsque la construction est située dans une zone d'intérêt paysager ou dans un secteur de la commune non desservi par le réseau d'assainissement. Le SCOT définit des densités minimales à respecter (Cf. Tableau page 217 du SCOT). La taille minimale des parcelles prévue par le PLU ne doit pas contrevenir à cette prescription.

<p>Art 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>Le recul des constructions par rapport aux voies est-il nécessaire ? Si oui de combien de mètres ? La commune souhaite-elle prévoir un alignement des constructions ? La commune doit-elle agir uniquement sur les voies publiques ou également sur les voies privées ?</p>	<p>Les constructions s'implantent selon des reculs déterminés en fonction de l'environnement bâti. Par exemple : en centre ville les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie et en mitoyenneté, par contre dans les zones pavillonnaires des reculs doivent être imposés.</p>
<p>Art 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Quelle distance doit-il y avoir entre chaque habitation (règle de prospect) ? (différente selon les zones)</p>	<p>Le règlement du PLU doit favoriser la densité à travers la définition des limites séparatives.</p> <p>La règle sera différente selon les zones.</p>
<p>Art 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété</p>	<p>Quelles distances la commune doit-elle instaurer entre chaque construction bâtie sur une même parcelle ?</p>	<p>La distance chiffrée est préconisée. Sans mention expresse, l'article s'applique à tous types de constructions.</p>
<p>Art 9 : Emprise au sol</p>	<p>L'emprise doit-elle être définie en m² ou en % ? Doit-elle être différenciée pour les constructions principales et pour les constructions annexes ?</p>	<p>En dehors du centre ville où la surface au sol des constructions n'est pas réglementée, dans les autres zones celle-ci ne doit pas dépasser un pourcentage de la superficie du terrain afin de préserver des espaces libres.</p> <p>Cette règle doit être cohérente avec les articles sur l'implantation (6, 7 et 8) la hauteur (10), les stationnements (12) et les espaces libres et plantations (13).</p>
<p>Art 10 : Hauteur maximum des constructions</p>	<p>Quel point de référence sera pris en compte ? Faut-il définir une hauteur différenciée en fonction de la nature de la construction (principale ou annexe)</p>	<p>Cette règle joue à la fois sur la densité et sur la physionomie du quartier. Elle doit préciser les modalités de calcul de la hauteur et les points de référence. Dans les zones urbaines celle-ci tient compte des hauteurs existantes dans la zone concernée.</p> <p>La hauteur des constructions doit favoriser la densité.</p>
<p>Art 11 : Aspect extérieur</p>	<p>Quels aspects doivent avoir les constructions ? Les balcons et terrasses sont-ils autorisés ? Certains matériaux sont-ils interdits ? Les chiens-assis sont-ils autorisés ? La hauteur des clôtures est-elle limitée ?</p>	<p>Cet article encadre l'insertion architecturale des bâtiments dans leur environnement (traitement des façades, des toitures, des clôtures...), il doit permettre de préserver et de renforcer les architectures et paysages particuliers.</p> <p>Le SCOT ne permet pas l'interdiction des énergies renouvelables dans les PLU.</p>
<p>Art 12 : Stationnement</p>	<p>Le stationnement doit-il être défini en nombre de places ou en surface ?</p>	<p>La création de places de stationnement est imposée pour toute construction nouvelle et le nombre modulé en fonction de la destination de la construction (logement, commerce,...) Il est important de différencier le type de stationnement (vélos, deux roues, voitures,...)</p>
<p>Art 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations et espaces boisés</p>	<p>La commune souhaite-t-elle imposer un nombre de m² d'espaces verts par tranche de logements dans les opérations nouvelles ? Souhaite-t-elle que les plantations soient d'essence locale ?</p>	<p>Afin de valoriser le cadre de vie, des plantations doivent être prévues sur la parcelle et les aires de stationnement. En dehors du centre ville, la superficie des espaces libres est réglementée pour conserver des espaces verts et absorber une partie des eaux de pluies.</p>
<p>Art 14 : Coefficient d'occupation des sols</p>	<p>Comment à travers la fixation du COS, la commune peut-elle parvenir à densifier le centre-ville et limiter la périurbanisation ?</p>	<p>Le SCoT définit des densités minimales à respecter que le COS doit favoriser (Cf. Tableau page 217 du SCoT).</p>

Il est souhaitable de joindre au règlement un glossaire afin de limiter les risques de mauvaise compréhension et donc de mauvaise application des règles.

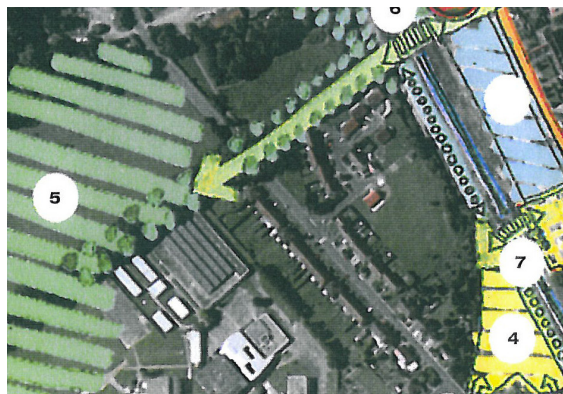
4. Les annexes

Les annexes comprennent des indications reportées pour information dans le PLU. Il s'agit notamment de servitudes d'utilité publique liées notamment au patrimoine (Plan de sauvegarde et de mise en valeur...) au bruit (Plan d'exposition au bruit...), aux risques (Plan de prévention des risques...), aux réseaux et à différents périmètres reportés à titre informatif (périmètre des ZAC, des droits de préemption,...)

5. Les orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement portent sur des quartiers ou des secteurs particuliers. Définis par la commune, ils feront l'objet d'aménagements spécifiques (c'est notamment le cas des zones à urbaniser).

La commune peut choisir d'y installer par exemple un certain nombre de logements sociaux, prévoir une utilisation particulière de l'espace public, des accès... Cependant il est à noter qu'elles n'ont d'intérêt que dans des quartiers qui connaissent une évolution significative et qu'elles ont une valeur juridique et sont donc opposables aux tiers. Elles doivent donc être particulièrement bien réfléchies avant d'être inscrites dans le PLU.



A défaut d'instaurer un PLU, une commune de « petite » taille qui souhaite maîtriser l'urbanisme sur son territoire peut se doter d'une carte communale, document plus simple à mettre en place et qui lui permettra de fixer les grandes lignes de son développement.

La Carte Communale

Les communes non dotées d'un POS ou d'un PLU peuvent établir une **Carte Communale qui définit, sur une partie ou sur l'ensemble du territoire, les secteurs constructibles ou inconstructibles pour la délivrance des autorisations d'occupations des sols.**

La carte communale, dont la **procédure se réduit aux seules obligations d'enquête publique et de publicité**, à l'avantage de **permettre au Maire d'être compétent dans la délivrance des autorisations d'urbanisme** (sauf si le Conseil municipal décide que celles-ci continuent d'être délivrées par l'Etat). **Sans durée de validité, elle se prête d'avantage aux communes de petites tailles dont les problèmes d'aménagements sont « simples ».** Considérée souvent comme un PLU simplifié puisqu'elle ne comprend qu'un rapport de présentation et un document graphique opposable aux tiers, elle n'a ni zonage détaillé ni règlement. **Le règlement qui s'applique est donc le Règlement National d'Urbanisme (RNU)** dont les dispositions applicables dans les différentes parties du territoire communal devront être énoncées dans une notice explicative.

Le Règlement National d'Urbanisme

Ce règlement correspond à un ensemble de règles générales, énoncé dans le Code de l'Urbanisme, pour l'utilisation du sol (Articles R 111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme). **Les communes soumises à ces dispositions** (celles ayant une carte communale et celles ne possédant pas de documents d'urbanisme) **doivent respecter la règle de constructibilité limitée qui interdit l'urbanisation en dehors des parties actuellement urbanisées** sauf exceptions prévues à l'article R 111-1-2 du Code de l'Urbanisme. Des règles portant sur la localisation, la desserte, le volume, l'implantation et l'aspect extérieur des constructions sont également prévues.