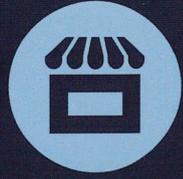


Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

valant Programme Local de l'Habitat



Guide pratique

pour mieux comprendre ce qu'est le PLUiH

L'AGGLO
100% DURABLE !

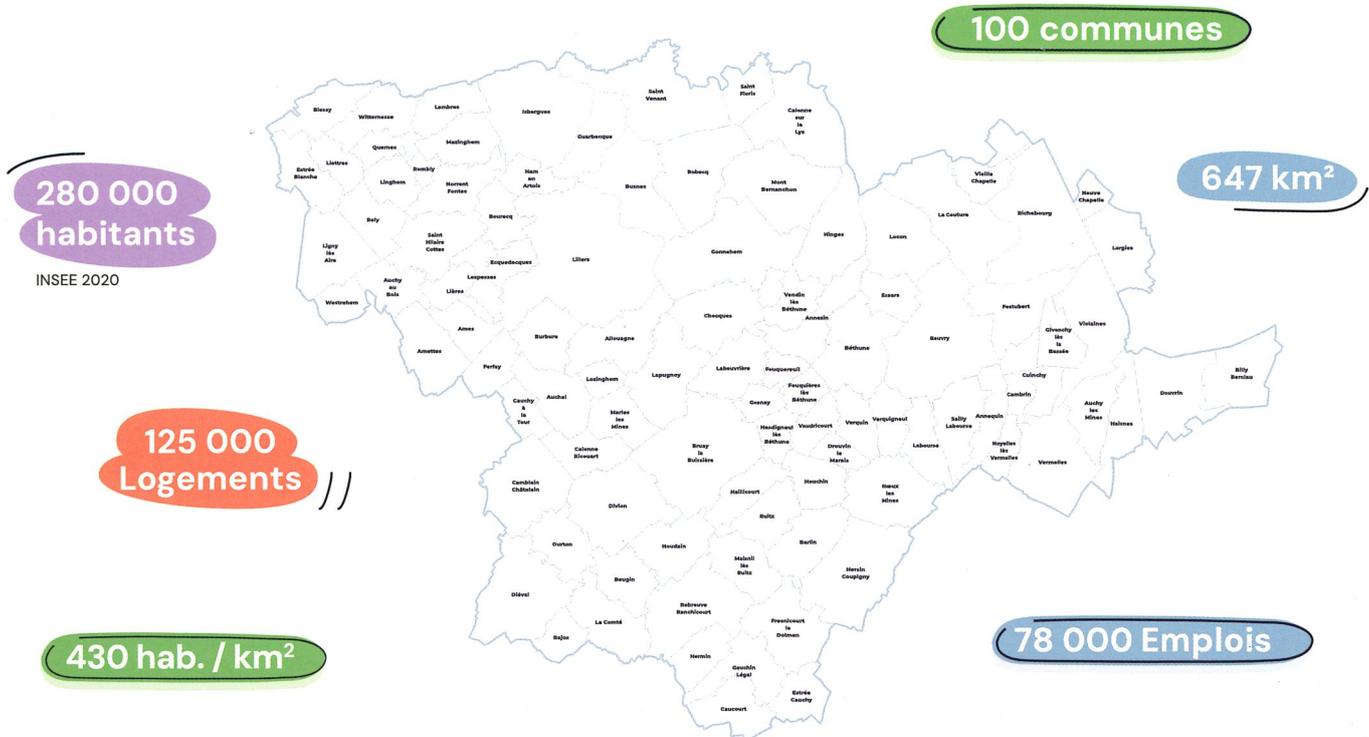


Communauté d'Agglomération

Béthune-Bruay
Artois Lys Romane

Le PLUiH qu'est-ce que c'est ?

Depuis sa création, la **Communauté d'Agglomération dispose de la compétence pour élaborer les Plans Locaux d'Urbanisme, et le Programme Local de l'Habitat**. Afin de **se fixer un cap commun et partagé**, en lien avec les communes qui continueront d'instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme (permis de construire, certificats d'urbanisme, déclarations...), la Communauté d'Agglomération a souhaité se doter d'un document unique, le PLUiH : Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat.



→ UN DOCUMENT STRATÉGIQUE, RÉGLEMENTAIRE ET SOLIDAIRE



Un **projet solidaire** qui garantit un développement cohérent et équilibré des 100 communes de la Communauté d'Agglomération.



Un **document stratégique** qui traduit le projet politique du territoire, à horizon 2040, autrement dit pour les dix à quinze prochaines années, à compter de l'entrée en vigueur du PLUiH.

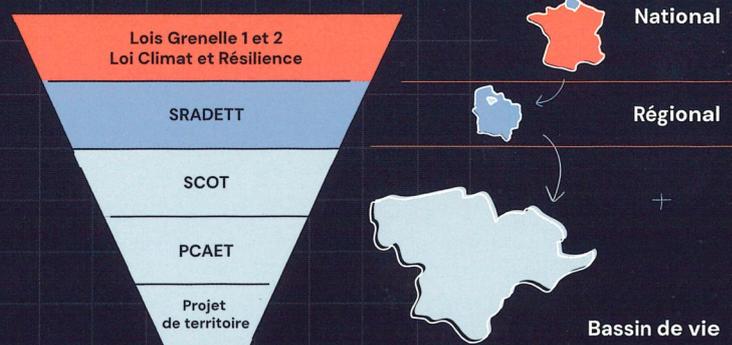


Un **outil réglementaire** unique à l'échelle des 100 communes du territoire, mais qui prend en compte les spécificités locales. Une fois approuvé, il remplacera les documents d'urbanisme actuels (qui disparaîtront) et règlera l'occupation des sols et les modalités de construction de chaque parcelle, publique ou privée, tout en prévoyant les mesures et informations nécessaires à la mise en œuvre des politiques d'habitat.

→ Un document cadre et ensemblier

En tant que document de planification stratégique et opérationnel, le PLUiH devra prendre en compte les objectifs et orientations fixés par :

- les lois, dont la loi climat et résilience,
- le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la Région Hauts-de-France,
- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) qui fixe de grandes orientations pour le territoire



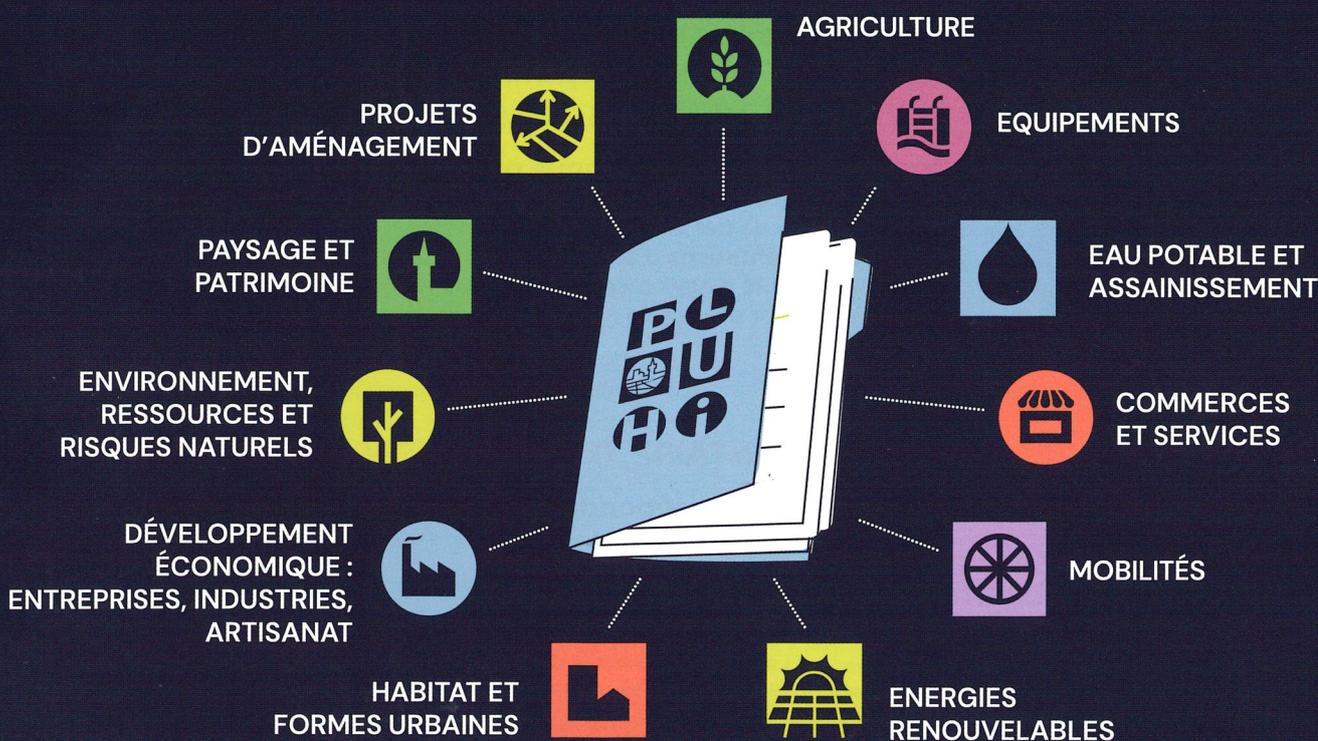
Le PLUiH devra également prendre en compte les orientations fixées par le Plan Climat Air Energie Territorial, le Plan paysage, la Trame Verte, Bleue et Noire, et traduire les ambitions portées par le projet de territoire.

Pourquoi le PLUiH vous concerne ?

→ 4 AMBITIONS SOCLES

- 1 Vous **garantir un cadre de vie de qualité** en protégeant et valorisant l'écrin paysager, les patrimoines bâtis, naturels, et agricoles, marqueurs de l'identité du territoire
- 2 Vous **assurer un développement équilibré et durable du territoire** par une stratégie économique misant sur le tissu économique de proximité, l'agriculture et les entreprises à forte valeur ajoutée
- 3 Vous **accompagner dans votre parcours de vie**, par la mise en œuvre d'une politique de l'habitat cohérente et adaptée, sur un territoire capable d'offrir tous les services nécessaires à vos besoins
- 4 Vous **donner un cadre commun de règles de construction** permettant de faire évoluer le territoire en tenant compte des enjeux liés aux changements climatiques.

→ DE NOMBREUSES THÉMATIQUES DU QUOTIDIEN ABORDÉES



C'EST PARCE QUE LE PLUIH TRAITE DE TOUS CES SUJETS QUI VOUS IMPACTENT AU QUOTIDIEN QUE VOUS ÊTES CONCERNÉS.



→ UNE DÉMARCHÉ D'ÉLABORATION PARTAGÉE

Les **élus municipaux, mais aussi les « personnes publiques associées »** (État, Région, Département, chambres consulaires, Architectes des Bâtiments de France...) participent pleinement à l'élaboration du PLUiH, tout comme les **associations locales et les habitants**. La Communauté d'Agglomération

prend en considération les remarques formulées dans le cadre de la concertation pour enrichir le projet de PLUiH. Si elle a pour ambition de prendre en compte les avis de tous, la démarche de concertation doit cependant se faire dans le cadre de la **notion d'intérêt général**.

De nombreux temps d'échanges, sous différentes formes, permettront de penser collectivement notre PLUiH (pour + d'infos, rendez-vous page 8). Dans un second temps, en phase d'enquête publique, vous serez invités à réagir sur le projet de PLUiH élaboré.

Mais concrètement, le PLUAIH c'est quoi ?

Le PLUAIH se construit en respectant différentes grandes étapes et est composé de plusieurs documents réalisés tout au long de sa démarche d'élaboration. Chacun représente un maillon permettant de construire un projet global, cohérent, adapté au territoire et répondant aux attentes de ses habitantes et habitants.

1

UN DIAGNOSTIC

Quelle est la situation actuelle ?

Le diagnostic **fixe un état des lieux du territoire et de l'environnement** pour mieux cerner les enjeux à prendre en compte.

Le **rapport de présentation** présente et explique :

- le diagnostic du territoire et l'état initial de l'environnement,
- les choix d'organisation du territoire et leur incidence sur la consommation des espaces et l'environnement,
- l'évaluation de l'impact de ces choix sur l'environnement.



2

UN PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Quel territoire voulons-nous pour demain ?

Pièce maîtresse du PLUAIH, le PADD constitue la **vision politique pour notre Territoire** de demain en formulant de manière simple et lisible **les grandes orientations d'aménagement et de développement** de la Communauté d'Agglomération, soit pour les 10 à 15 prochaines années à compter de l'entrée en vigueur du PLUAIH.



3

UN DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE, D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS

Comment atteindre notre but et répondre aux ambitions du PADD ?



LE PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS

Le programme d'orientations et d'actions **met en œuvre la politique de l'habitat sur le territoire**. Il vient préciser et détailler les orientations et objectifs inscrits dans le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** sur le volet habitat.



LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

Le règlement **traduit de façon concrète les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** en déclinant :

- des **règles d'aménagement et de constructibilité applicables selon les zones préalablement délimitées sur un plan**, afin de maîtriser et d'encadrer le développement du territoire et l'évolution de nos espaces de vie au quotidien ;
- des **orientations plus spécifiques sur des secteurs de projet ou sur des thématiques précises** (habitat, mobilités, continuités écologiques, etc.), qui constitueront l'un des instruments réglementaires de la mise en œuvre du PADD.

4

UNE PHASE DE VALIDATION

Qu'en pensent les partenaires et la population ?

Après une phase de **consultation des partenaires** (Département, Région, État, etc.), également appelés « personnes publiques associées », puis d'**enquête publique à destination de la population**, qui permettra à chacun d'avoir accès aux différents documents du PLUAIH (rapport de présentation, PADD, règlement et zonage, orientations d'aménagement et de programmation) et de formuler ses observations, **le PLUAIH entrera en vigueur**.

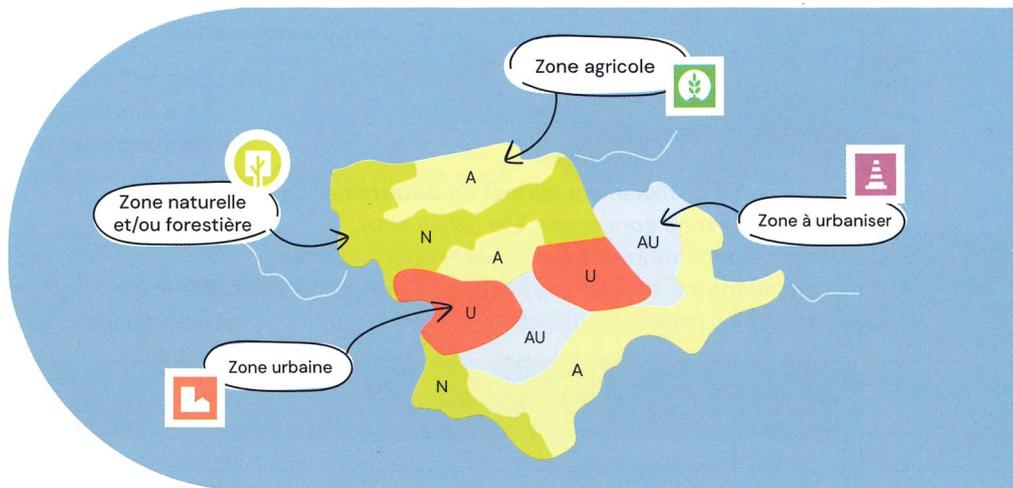
Les **demandes d'autorisations d'urbanisme, déposées en mairie ou sur le guichet unique dématérialisé, seront alors instruites et délivrées au regard des nouvelles règles du PLUAIH adopté**.



Quelles sont les principales règles qui me concerneront ?

→ LE PLAN DE ZONAGE

Le plan de zonage **divise le territoire en zones dans lesquelles la nature de l'occupation des sols autorisée et les règles de constructibilité sont spécifiques ; elles sont listées dans le règlement du PLUiH.** Chaque zone correspond à des caractéristiques différentes : morphologie des constructions, fonctions qu'elle accueille (habitat, commerces, équipements, activités économiques, espaces verts...), développement attendu ou prévu, etc.



→ Zones urbaines (U)

Construites ou artificialisées, elles accueillent des logements, équipements, services ou constructions à vocation économique et commerciale.

Afin d'affiner la fonction qu'on leur donne, les zones U sont souvent catégorisées (grâce à une petite lettre en indice). Par exemple, la zone Ua correspond généralement aux secteurs des centres villes avec une forte densité, alors que la zone Ub a une fonction plus résidentielle avec une densité moindre.



→ Zones à urbaniser (AU)

Zones stratégiques non urbanisées ayant vocation à accueillir les projets d'habitat, d'équipements, ou d'activités économiques.

Elles doivent être justifiées au regard des objectifs de développement (fixés dans le PADD) et comporter des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qui déterminent les orientations souhaitées.



→ Zones agricoles (A)

Zones réservées aux terrains, installations et constructions à destination agricole.



→ Zones naturelles (N)

Secteurs à protéger en raison de la qualité des espaces naturels, ressources, paysages.

→ Focus sur le zéro artificialisation nette

La loi (Climat et Résilience) prévoit la préservation des sols et la prise en compte de leurs fonctions écologiques. Elle impose une réduction de 50 % du rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.

→ Pour 2050, la loi fixe un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) : **tout hectare consommé devra être compensé, par des actions de renaturation qui permettront à la nature de se ré-installer dans un lieu et reprendre ses droits.**

→ La réduction de l'artificialisation est un enjeu majeur pour notre qualité de vie. En effet, celle-ci contribue à la pénurie des ressources (foncier, eau, etc.), l'altération de nos paysages et de notre cadre de vie, exacerbe les conséquences des événements climatiques extrêmes (inondations), et fracture nos villes et villages.

Cet enjeu a bien été identifié et pris en compte dans le projet de territoire. **Le PLUiH participera à la mise en œuvre de cet objectif,** étant donné l'impact direct qu'il aura sur la manière d'aménager le territoire et sur le modèle d'habitat à développer.



→ LE RÈGLEMENT

Le règlement écrit aborde **trois grands types de règles** :

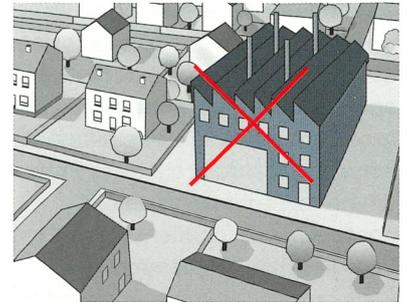
- 1 l'affectation des sols et la destination des constructions
- 2 les caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères, environnementales
- 3 les équipements et réseaux

→ L'affectation des sols

La première partie du règlement permet de **déterminer ce qui peut être construit dans la zone concernée**. Elle définit ainsi :

- Les usages et affectations des sols, les types d'activités
- Les destinations (ex. habitation), sous-destinations (ex. hébergement, logement) et les natures d'activités soumises à conditions particulières.

*Ai-je le droit de construire un garage, un abri de jardin, un logement ?
Ai-je le droit de construire une usine ?*

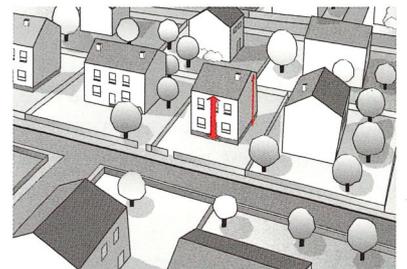
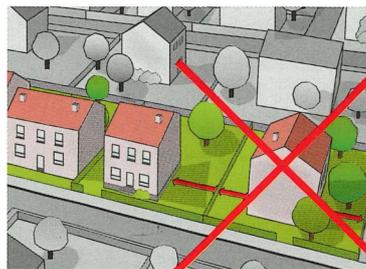


→ Les caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

La deuxième partie du règlement permet de **définir la forme des constructions dans la zone concernée et participe à améliorer l'esthétique** de la ville en encadrant :

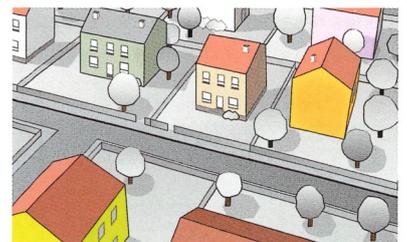
→ La volumétrie et l'implantation des constructions

À quelle distance de mon voisin dois-je construire ma nouvelle maison ? Ai-je le droit de m'installer tout au fond de mon terrain ? Ai-je le droit de créer une surélévation à ma maison ? Si oui, de combien de mètres ?



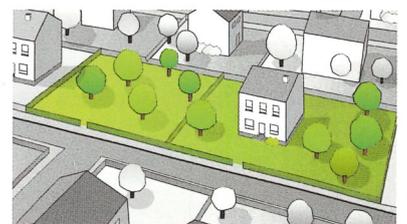
→ L'aspect extérieur des constructions

*Puis-je repeindre ma façade de n'importe quelle couleur ?
Quel type de clôture puis-je installer ?
Ai-je le droit de créer une fenêtre de toit ?
Puis-je créer une toiture plate ?*



→ Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

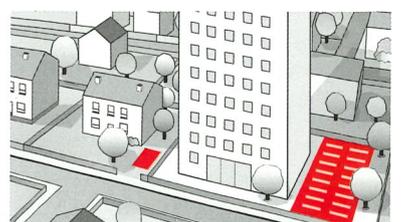
*Quel équilibre entre espaces bâtis et non-bâti ?
Ai-je le droit d'imperméabiliser tout mon terrain ?
Quelle part d'espaces verts dois-je respecter ?*



→ Le stationnement

Le règlement peut déterminer des normes de stationnement à la fois :

- en nombre, en fonction de ce qui est créé (X places par logement, X places pour les constructions à destination de bureau, etc.),
- en fonction de la surface (X places pour X m² de surface de plancher ou X m² de surface de vente, etc.), par type de véhicule (véhicules motorisés, vélos, etc.).

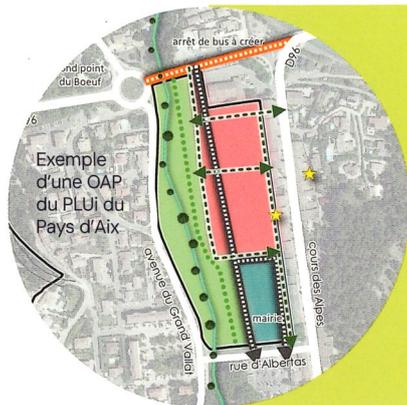
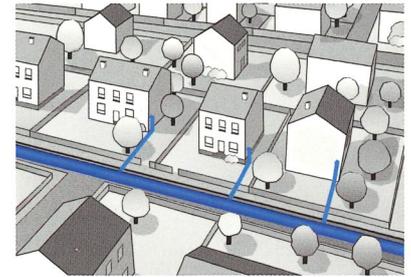


→ **Les équipements et réseaux (assainissement, eau potable, électricité...)**

La troisième partie du règlement assure la viabilisation des terrains sur lesquels sont édifiées les constructions.

Elle définit la desserte des terrains par :

- les voies publiques ou privées et les accès,
- les services (ramassage des déchets, lutte contre l'incendie, etc.),
- les réseaux d'eau et d'énergie (électricité, géothermie, etc.),
- les réseaux d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales, etc.),
- les infrastructures et les réseaux de communication électronique (téléphone, fibre, etc.).



→ **LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

Les OAP permettent de **préciser les grandes lignes de l'aménagement futur**. Elles peuvent être :

- **Thématiques**, en déclinant des principes d'aménagement spécifiques à celles-ci sur l'ensemble du territoire intercommunal (par exemple patrimoine UNESCO ou trame verte et bleue) ;
- **Sectorielles**, en apportant des précisions sur certains secteurs (type de constructions, localisation, circulations, accès, etc.)

→ **EXEMPLES D'OUTILS DU PLUiH**

Le PLUiH pourra également édicter des prescriptions graphiques, autrement dit des mesures plus spécifiques, qui seront inscrites sur le plan de zonage, en application du Code de l'Urbanisme.

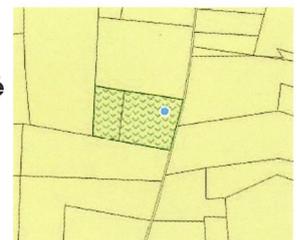
→ **Bâtiment repéré au titre du patrimoine**

Le classement de certains bâtiments a pour objectif de mettre en œuvre des règles visant à les protéger et à mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain ou paysager.



→ **Espace boisé classé et/ou espace vert protégé**

De la même manière que le patrimoine, des espaces boisés ou verts peuvent être identifiés au zonage et bénéficier d'une protection particulière. Cela peut être le cas d'un jardin, d'un parc ou d'un bois, d'une haie, d'un arbre, d'un verger par exemple.



→ **Linéaire commercial à protéger**

Afin de protéger certains commerces situés en rez-de-chaussée, il est possible d'identifier au zonage les rues dans lesquelles se situent les commerces qui doivent être préservés.

Dans cette optique, il peut être interdit que ces commerces soient changés en logements ou en d'autres destinations.



→ **Emplacement réservé**

L'instauration d'emplacements réservés permet de faciliter la réalisation d'installations d'intérêt général et d'équipements publics (voirie, espace vert...). En attendant la réalisation du projet, l'instauration d'un emplacement réservé limite la constructibilité du terrain qui ne peut plus recevoir de travaux non conformes au projet.



→ **Secteur de mixité fonctionnelle**

La mixité fonctionnelle se définit comme la pluralité des fonctions (résidentielles, économiques, culturelles, sociales, de transports...) sur un même espace (quartier, lotissement ou immeuble) permettant notamment de limiter les déplacements. Le règlement du PLUiH peut imposer une mixité des fonctions dans une zone, un quartier, ou un immeuble par exemple.

Une démarche partagée, qui se fait avec vous et pour vous !

Que vous soyez habitants, travaillez sur le territoire, ou que vous le fréquentiez, votre parole est importante. Le PLUiH est l'affaire de tous !

De nombreux temps d'échanges, sous diverses formes (réunions, questionnaires, ...) et différents outils vous permettent d'enrichir le PLUiH !



OÙ TROUVER DES INFORMATIONS ET COMMENT PARTICIPER ?

→CONTACT

Communauté
d'Agglomération Béthune
Bruay Artois Lys Romane

Hôtel communautaire
100, avenue de Londres
CS 40548
62411 Béthune CEDEX

Téléphone :
03 21 61 50 00

Site :
www.bethunebruay.fr

Mail :
planification@bethunebruay.fr

→S'INFORMER



→ Articles dans le magazine
communautaire 100% Agglo



→ Supports pédagogiques
et d'information



→ Site internet de l'Agglomération
et dédié au PLUiH :
pluih.bethunebruay.fr

→S'EXPRIMER



→ Rencontres publiques



→ Registres :

- Dématérialisé sur le site du PLUiH
- Au siège de la Communauté
d'Agglomération et ses antennes



→ Courriers adressés au
Président de la Communauté
d'Agglomération



pluih.bethunebruay.fr

L'AGGLO
100% DURABLE !



Communauté d'Agglomération
Béthune-Bruay
Artois Lys Romane