

# Plan Local d'Urbanisme : PLU.

En 1991, après plusieurs années de travail, était approuvé le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la Commune de Le Gua pour maîtriser, de façon cohérente, le développement de Le Gua.

Depuis ce document d'Urbanisme d'intérêt Communal été modifié.

Ces procédures d'élaboration et de modifications du POS ont été menées par les urbanistes de l'AURG, compétents en la matière.

13 ans après, Conseil Municipal de Le Gua a décidé d'engager une révision totale de ce document d'urbanisme du Gua et modifiait totalement le développement de la Commune et engendrait une forte demande en constructions.

La Loi du 13 décembre 2000, dite Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U) et les différents textes qui lui ont succédé, a marqué une nouvelle étape importante dans l'aménagement public français.

Elle aborde de nombreux sujets qui représentent autant de modifications profondes des anciennes règles.

Tout d'abord, les documents d'Urbanisme évoluent:

=> Leur nom change ! Ainsi, on ne parlera plus de POS de Le Gua, mais de PLU de Le Gua (Plan Local d'Urbanisme)

=> Leur portée comme leurs procédures d'élaboration et d'adoption changent.

Ensuite la loi S.R.U embrasse plusieurs domaines; elle réforme le droit de l'Urbanisme, celui de l'habitat, intègre les politiques de déplacements. Elle affirme l'exigence de mixité sociale, introduit la notion de développement durable et renforce la dimension intercommunale.

Ainsi, plus qu'à la révision du POS, nous travaillons sur l'élaboration du P.L.U de Le Gua. Compte tenu de l'étendue et de la complexité de ce travail, la Communauté de Communes de la Région d'Audruicq a décidé de s'entourer de spécialistes et a confié au cabinet «Etudes et Cartographie» une mission d'assistance.

Le P.L.U. de Le Gua devra certes définir très précisément le droit des sols applicable à chaque parcelle, mais aussi devra également exprimer et transcrire le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) de la Commune de Le Gua.

Comme ce projet d'aménagement est un projet global, mêlant l'utilisation foncière, les transports, les préoccupations des habitants et comme les nouvelles dispositions impliquent davantage de concertation qu'auparavant, nous avons décidé de vous adresser cette feuille destinée à vous informer et à recueillir vos avis.

Nous vous en souhaitons une bonne lecture et nous vous remercions d'avance de votre collaboration.

## PLU : Qu'est que c'est ?

Le Plan Local d'Urbanisme répond à cinq objectifs :

- |   |  |
|---|--|
| 1 | Mieux organiser l'implantation et la desserte des constructions situées en zone urbaine. |
| 2 | Favoriser un équilibre de la cité par la mixité urbaine et sociale.                      |

3	Protéger les espaces agricoles et naturels.
4	Préparer la réalisation des équipements futurs.
5	Fournir une information juridique complète afin de définir avec clarté les droits des attachés à chaque terrain.

### Comment il s'élabore ?

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) est menée en relation étroite avec l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise.

Tout au long de cette procédure : diagnostic communal, élaboration du projet d'aménagement et de développement durable, définition et réalisation du projet de PLU, la concertation sera ouverte au public.

Après avis du Conseil Municipal de Le Gua, le Conseil Communautaire lors d'un vote, arrêtera le projet de PLU. En même temps, il tirera le bilan de la concertation avec la population.

Un dossier complet sera alors soumis aux services de l'Etat et à diverses autres personnes associées qui examineront et regarderont si tous les textes de loi ont été pris en compte.

Leurs remarques seront annexées au projet de PLU que le Président de la CCRA soumettra à l'enquête publique.

Après que le Tribunal administratif ait nommé un Commissaire Enquêteur, durant un mois, toute la population sera invitée, par voie de presse, à formuler ses observations. Celles-ci seront recueillies et examinées par le Commissaire Enquêteur puis par le Groupe de Travail.

Toutefois, tant que le PLU n'est pas opposable, le Plan d'occupation des Sols de Le Gua reste applicable.

### De quoi est-il constitué ?

Pour connaître l'avenir de l'Urbanisation de notre Commune, pour connaître les possibilités de construction d'une parcelle de terrain, il faudra consulter les cinq documents qui constituent le Plan Local d'Urbanisme.

**Le projet d'aménagement et de développement durable** présente les grandes options d'aménagement.

**Le Plan de zonage** répond à la question : où construire ? Il définit la vocation du sol: secteurs urbains, secteurs d'activités industrielles, secteurs agricoles, secteurs naturels. A l'intérieur de ces grandes catégories, il distingue des zones plus précises dans lesquelles différentes règles, décrites dans le règlement, interviennent afin d'organiser au mieux notre village et notre environnement.

De plus il indique les emplacements qui sont réservés à l'implantation d'équipements d'intérêt public (routes, écoles..).

**Le règlement** apporte la réponse à une autre question : que construire et comment construire ? Ce règlement qui s'applique à chaque zone du plan, permet de connaître :

- ce que l'on peut faire ou ne pas faire sur sa parcelle
- à quelle condition on peut le faire
- combien de m<sup>2</sup> de plancher on peut édifier sur ce terrain

**Le rapport de présentation** justifie tous les choix d'aménagement retenus.

**Les annexes** précisent un certain nombre d'informations ou de contraintes autres que celles définies par le plan ou

le règlement :

- La liste des emplacements réservés.
- Les annexes sanitaires composées de plans et d'une notice.
- Le plan des servitudes et la notice jointe constituent le récapitulatif de l'ensemble des contraintes qui existent, qu'il y ait ou non le Plan Local d'Urbanisme.
- Les autres annexes qui reprennent des périmètres tels que ZAC, droit de préemption urbain etc..

C'est en recoupant les informations contenues dans trois de ces documents, c'est à dire le plan de zonage, le règlement et les annexes qu'il nous est possible de savoir de façon précise quelle est la vocation , les possibilités de construction, les réserves et les servitudes qui pèsent sur chacune des parcelles.

### Le découpage en zones.

Zones Urbaines «U»	Secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Bien entendu, les constructions y sont autorisées
Zones à urbaniser «AU»	Secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate d'une zone «AU» ont une capacité estimée comme suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Le P.A.D.D et le Règlement du PLU définissent précisément les conditions d'aménagement d'équipement du secteur concerné. Sinon l'ouverture de cette zone à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU qui interviendra le moment venu (par exemple au moment de la finalisation d'un projet. Les constructions y sont autorisées.
Zones agricoles «A»	Secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. L'occupation des sols autorisée est définie de manière beaucoup plus restrictive que dans les anciennes zones NC des POS. Les constructions et les implantations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont les seules autorisées en zone « A »
Zones naturelles et forestières «N»	Secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers , ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.