



AILLY LE HAUT CLOCHER PLAN LOCAL D'URBANISME

PLAN DE ZONAGE

Au 1/2000e pour les zones urbaines, 1/5000e pour le reste du territoire, il transcrit les limites précises des zones et leur affectation, les emplacements réservés, les boisements à protéger ou à créer, les chemins de randonnées, les éléments constitutifs du paysage.

Le plan de zonage à Ailly le Haut Clocher :

Zone U : Urbaine

Secteur urbanisé où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

C'est le périmètre bâti actuel desservi par les réseaux, y compris le périmètre simplifié de protection autour de l'Eglise classée Monuments Historiques ; de nombreuses pâtures offrent un potentiel urbanisable.

Zone A : Agricole

Secteur équipé ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle constitue la plus vaste partie du territoire communal.

Zone AU : A urbaniser

Secteur naturel ou agricole destiné à être ouvert à l'urbanisation.

Elle est constituée de nombreux secteurs, de formes et de tailles variables.

Végétal à conserver :

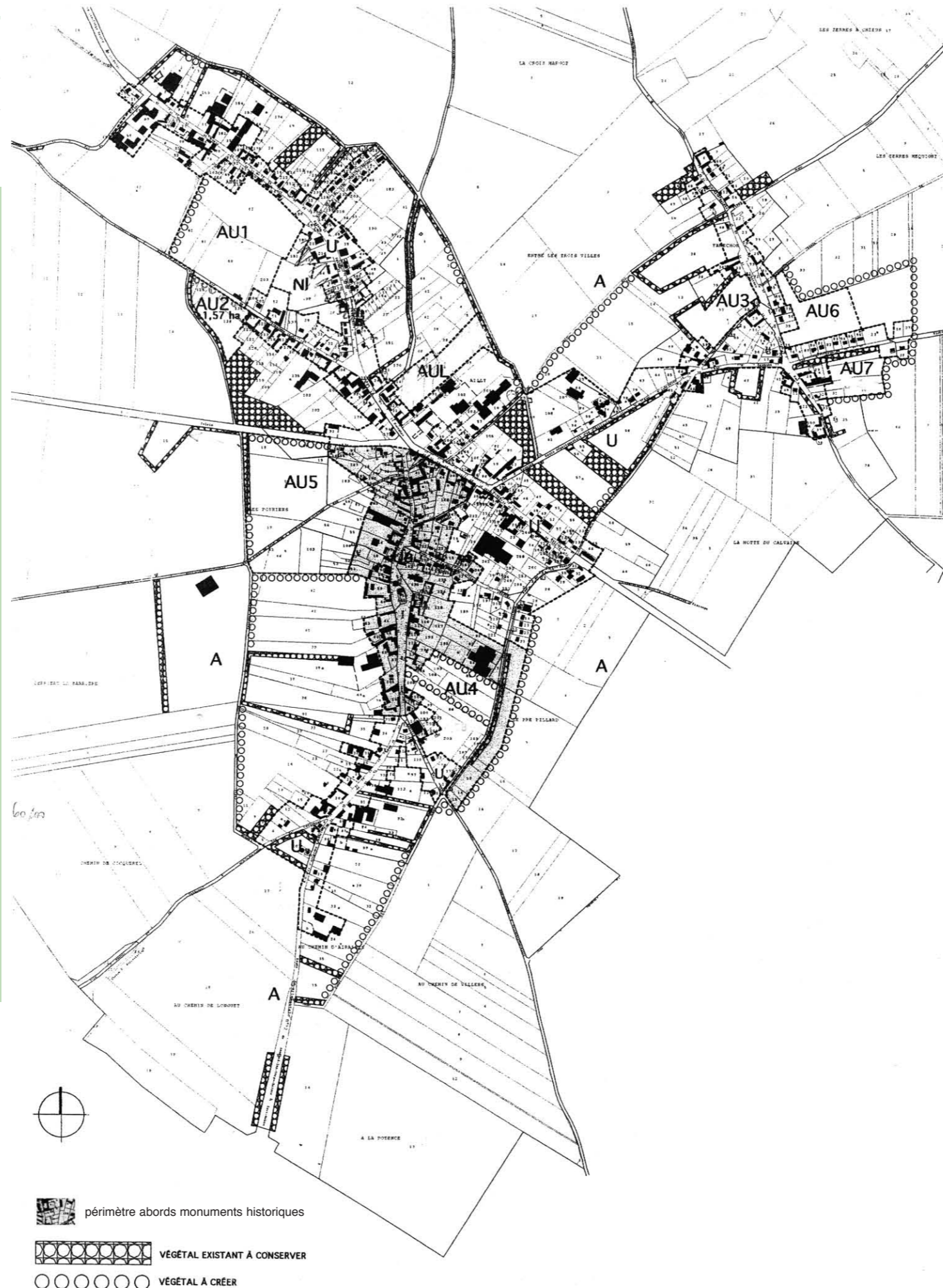
Il regroupe le chemin du tour de ville et quelques bosquets.

Végétal à créer :

Il s'agit de poursuivre les plantations arbustives du tour de ville, de constituer une périphérie arborée des zones urbaines actuelles et à urbaniser, les futurs espaces publics structurants.

Périmètre abords monuments historiques :

Proposition de modification du périmètre initialement de 500 m autour de l'église.



REGLEMENT

Le règlement doit être cohérent avec les caractéristiques spécifiques de la commune, le P.A.D.D., les orientations particulières d'aménagement, le plan de zonage, les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol et les prescriptions architecturales, paysagères et environnementales.

Le règlement à Ailly le Haut Clocher (extraits) :

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Pour maîtriser les équilibres, les nuisances, les dangers, cet article précise, zone par zone, les utilisations du sol interdites, autorisées mais soumises à des conditions particulières décrites dans les articles suivants.

CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie privée ou publique, directement ou par un passage aménagé sur fond voisin. Cet accès doit être adapté à l'opération et ne pas occasionner de gêne à la circulation : visibilité, position, configuration. Les voiries doivent permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets.

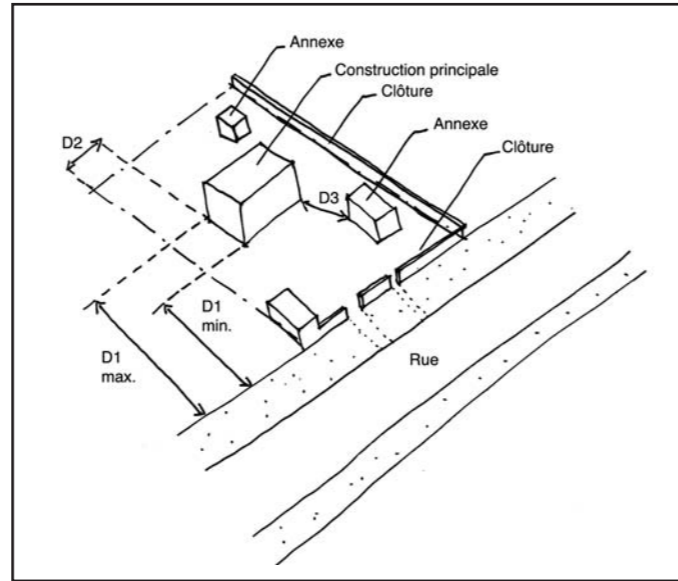
Pour être autorisée, toute construction doit obligatoirement être :

- alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau de distribution.
- raccordée au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines, à défaut de réseau collectif, un assainissement individuel conforme au norme en vigueur et pouvant être ultérieurement accordé au réseau collectif. L'évacuation des eaux usées, traitées ou non, est interdite dans les voies d'eau, fossés et réseau collectif d'eau pluviale. L'évacuation des eaux pluviales des constructions nouvelles doit être prioritairement gérée sur la parcelle.

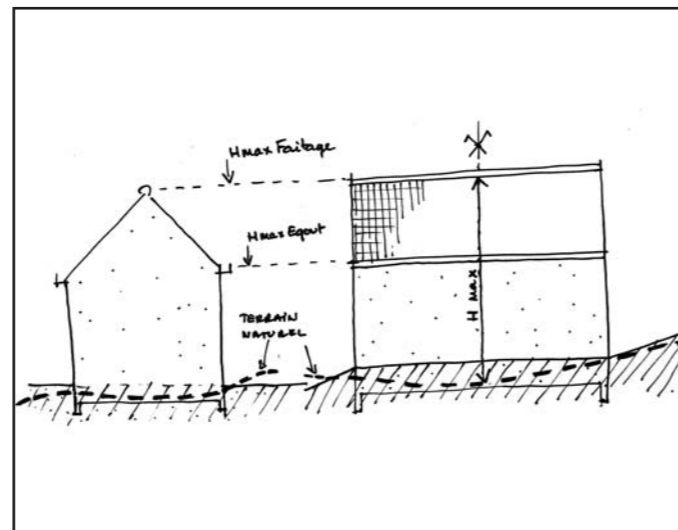
Toute construction pourra également être raccordée aux réseaux d'électricité, téléphone, télévision, télédistribution... Ces réseaux doivent être prioritairement enfouis et regroupés dans des installations communes.

Le règlement à Ailly le Haut Clocher (extraits) :

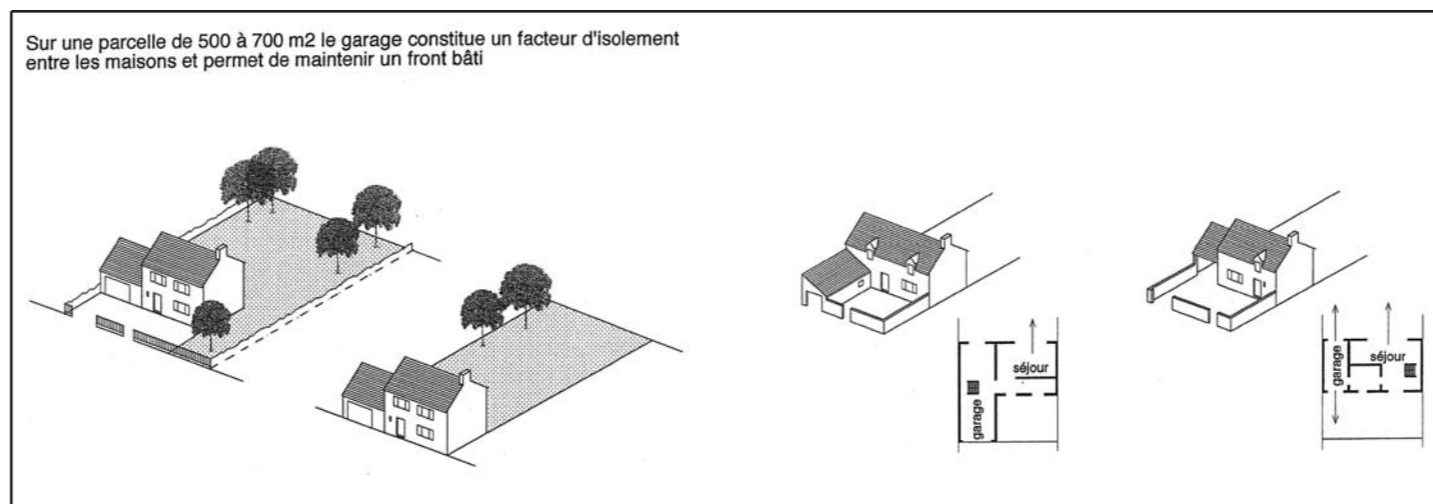
- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (D1) :**
Les constructions principales peuvent s'implanter à l'alignement de l'emprise publique ou à la limite qui s'y substitue, ou en retrait sous conditions : retrait maximum de 25 m, minimum de 5 m, clôture bâtie ou annexe obligatoire à l'alignement pour assurer une continuité.
- **Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives (D2) :**
Les constructions principales et les annexes sont implantées soit en limite séparative, soit en retrait sous condition : minimum de 3 m ou équivalent à la demi hauteur de la construction.
- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (D3) :**
Les constructions sont implantées accolées ou en retrait les unes des autres sous conditions : minimum de 3 m (habitat) et 6 m (bâtiment d'activité ou de grande hauteur) ou équivalent à la demi hauteur de la construction.
- **Hauteur des constructions (à l'égout) :**
Habitation : hauteur maximum de 3,5 m à 10 m selon la zone.
Bâtiments agricoles ou d'activités : hauteur maximum de 8 m à 12 m selon la zone.
- **Aspect extérieur :**
Dans toutes les zones, l'aspect extérieur de toute construction doit être de nature à ne pas porter atteinte au caractère et l'intérêt du site dans lequel elle s'inscrit.
- **Stationnement :**
Sauf impossibilité technique, le stationnement est assuré hors des voies publiques :
1 place pour habitation de 1 à 4 pièces, 2 place par habitation de + de 4 pièces.
1 place pour 25 m² de surface de vente.
1 place pour 2 emplois.
1 place par classe d'équipement scolaire.
1 place pour 2 chambres d'hôtel ou 2 places de restaurant.
1 place pour 30 m² de bureaux et services...
- **Espace libre, plantations, espace boisé classé :**
Dans toutes les zones, l'aspect extérieur de tout aménagement et plantation doit être de nature à ne pas porter atteinte au caractère et l'intérêt du site dans lequel il s'inscrit. Les espaces libres de construction doivent être entretenus. Sauf impossibilité technique ou état phytosanitaire, les plantations existantes sont maintenues. Pour toute parcelle située en périphérie de zone AU (à urbaniser), une plantation arbustive est obligatoire en fond de parcelle.



Les règles d'implantation dans la parcelle.



Les gabarits sont relatifs à la hauteur moyenne des constructions existantes, selon les zones et les types d'usage.



Sur une parcelle de 500 à 700 m² le garage constitue un facteur d'isolement entre les maisons et permet de maintenir un front bâti

Les règles d'implantation dans la parcelle peuvent être détaillées en différenciant, selon leur usage et leur gabarit, les bâtiments principaux et les bâtiments annexes

ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT

Ce sont les dispositions concrètes que la commune prendra pour mettre en œuvre ses objectifs de développement durable, de solidarité urbaine, de mixité sociale, à travers des opérations de valorisation de l'environnement, du cadre de vie, du patrimoine, de lutte contre l'insalubrité, de l'habitat, l'aménagement de secteurs à réhabiliter, à structurer... Ce sont des schémas et notices qui précisent les caractéristiques des équipements publics nécessaires : réseaux, voiries, espaces publics... ainsi que leurs prescriptions particulières.

ANNEXES

Elles complètent ou justifient le rapport de présentation.

Emplacements réservés :

Plan des emplacements connus et proposés, complété d'une notice descriptive et explicative. L'emplacement réservé permet à la commune de préempter des espaces nécessaires à la réalisation d'ouvrages ou d'équipements d'utilité publique.

Annexes sanitaires :

Plan des réseaux existants ou en projet, complété d'une notice descriptive et explicative. Le P.L.U. est l'occasion de produire un document synthétique sur la localisation et l'état des réseaux, la nécessité de les moderniser, les renforcer, les étendre particulièrement en regard des zones à urbaniser.

Servitudes d'utilités publiques :

Plan synthétique des servitudes, complété d'une notice descriptive et explicative. Le P.L.U. est l'occasion de classer ou de déclasser une servitude.

Cahier de prescriptions architecturales :

Élément non normalisé, c'est une plaquette simplifiée et pédagogique des articles concernant l'aspect des constructions et des plantations. Il présente les caractéristiques des patrimoines bâtis et paysagers de la commune, des recommandations en matière de réhabilitation, de transformation et d'architecture contemporaine.

Proposition de périmètre simplifié de protection des monuments historiques :

Procédure administrative non systématique qui vise à réduire et à adapter le périmètre de protection autour d'un édifice classé Monument Historique. La proposition de périmètre simplifiée est jointe au P.L.U., mais donne lieu à une procédure d'enquête publique spécifique.

Périmètre actuel

Le périmètre de protection de 500 mètres autour de l'église de l'Assomption à Ailly le Haut Clocher englobe actuellement le centre ancien, les extensions pavillonnaires du Pré Pillard, les parcelles agricoles à l'ouest et à l'est, les extension urbaines le long de la route nationale 1.



CONCERTATION, CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES, ENQUETE PUBLIQUE

La concertation avec la population est permanente entre le début des études jusqu'à l'Arrêt du projet de P.L.U. par le Conseil Municipal. Sa forme et son contenu sont laissés à l'initiative de la commune.

La consultation des personnes publiques (Etat, collectivités dont les communes voisines, chambres consulaires, associations ou institutions...) peut être informelle le long de la démarche au sein de la commission de suivi, néanmoins elle est formalisées sous forme d'avis notifié par écrit au stade du Projet Arrêté, avant l'enquête publique.

L'enquête publique est indépendante de la concertation, elle est consécutive à l'Arrêt du projet de P.L.U. par le Conseil Municipal.

La concertation à Ailly le Haut Clocher :

Succédant au P.L.A.*, la concertation a bénéficié des ateliers thématiques et de l'exposition du projet communal.

En cours d'élaboration du P.L.U., la commune a laissé en consultation libre les rapports d'études et documents graphiques.

* Cf. fiche exemple C.A.U.E. : «Ailly le Haut Clocher, Programme Local d'Aménagement».

INFORMATIONS PRATIQUES

Lieu : Ailly-le-Haut-Clocher (80)

Description de la commune : 831 habitants, chef-lieu de canton

Maîtrise d'ouvrage : Commune

Commission municipale : 6 à 9 élus

Urbaniste : Tracés Urbains, urbanistes, Osmose : environnement et paysage

Suivi administratif et pilotage : DDE/DSO bureau d'Urbanisme

Conseil : SIDEA Ponthieu Marquenterre, C.A.U.E., SDAP

Commissaire enquêteur : M. Bloc

Calendrier :

La commune ne possédait aucun document d'urbanisme, seul le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'y appliquait.

Octobre 2001 : la commune a mené conjointement la sélection de l'équipe d'étude P.L.A. / P.L.U.

Octobre 2002 : la commune entérine le choix d'un P.L.U. dans le cadre de l'étude PLA

Septembre 2002 : délibération au stade prescription

Janvier 2003 : lancement de l'étude

10 réunions de travail en mairie de janvier 2003 à février 2004

Mars 2003 : PADD et réunion publique

Porter à connaissance : continu

Avril 2004 : concertation

Avril 2004 : délibération au stade Arrêt Projet

Consultation de personnes publiques

Septembre 2004 : enquête publique

Le dossier enquête publique est constitué des mêmes pièces que le dossier Arrêt Projet avec, en annexe, l'ensemble des avis des personnes publiques concernées. A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur rend un avis écrit sur les observations exprimées.

Après examen de l'avis du commissaire enquêteur, le dossier est éventuellement modifié. Ce dossier modifié constituera le document complet présenté au Conseil Municipal pour approbation.

Décembre 2004 : délibération au stade approbation

Coût P.L.U. : environ 20 000 Euros HT

urbaniste : 16 200 Euros HT

reproduction : 970 Euros

commissaire enquêteur : 1 353 Euros

numérisation du cadastre : 1 992 Euros

Financement P.L.U. :

40 % Etat (DGD 2002) + fond de compensation TVA