

# LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le rapport de présentation est la première pièce du document d'urbanisme. Il permet de faire un état des lieux sur différentes thématiques (démographie, habitat, économie) et permet ainsi de dégager des constats et des enjeux.

A titre d'exemple : une augmentation de la part des plus de 60 ans entre 2016 et aujourd'hui permet de mettre en avant un phénomène de vieillissement de la population. Cela entraîne un besoin de construire des logements adaptés, souvent de plus petites tailles.

Il permet également de faire un état des lieux sur les déplacements (réseau routier, transports en commun, stationnement, ...), le paysage (composition, entrées de ville, ...), le patrimoine, ainsi que l'environnement (ressource en eau, risques, ...).

Ces éléments permettent de réfléchir à un projet communal qui tient compte de l'ensemble de ces thématiques.

## Enjeux - Démographie

- Population croissante depuis 1999 : +17,35%

- Vieillesse de la population à anticiper : 43% de la population a plus de 44 ans
- Ménages de plus en plus petits : 3,5 personnes en moyenne en 1968 et 2,6 en 2016

## Enjeux - Habitat

- Surreprésentation des résidences principales (89,2%) et des logements de grande taille (66,9%)
- Taux de vacance élevé (logements inoccupés) : 7,3%
- Taux de logements anciens élevé : 35% des résidences principales construites avant 1946

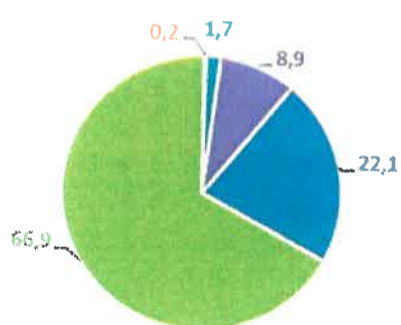
## Enjeux - Déplacements

- Offre en transports en commun peu développée
- Taux de motorisation important entraînant des problématiques de stationnement : 91,5% des ménages possèdent au moins 1 voiture
- Réseau de chemins et de voies douces développé, à valoriser

## Enjeux - Environnement

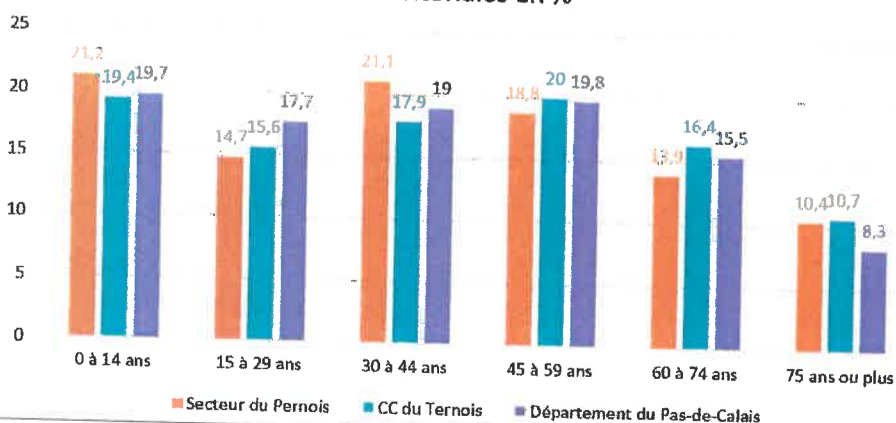
- Préservation des eaux, de l'identité du sol et maintien de la topographie naturelle
- Prise en compte des risques dans un objectif de sûreté des biens et des personnes
- Préservation des terres agricoles (76% du territoire) et naturelles (17,5% du territoire)

Typologie des logements en 2016

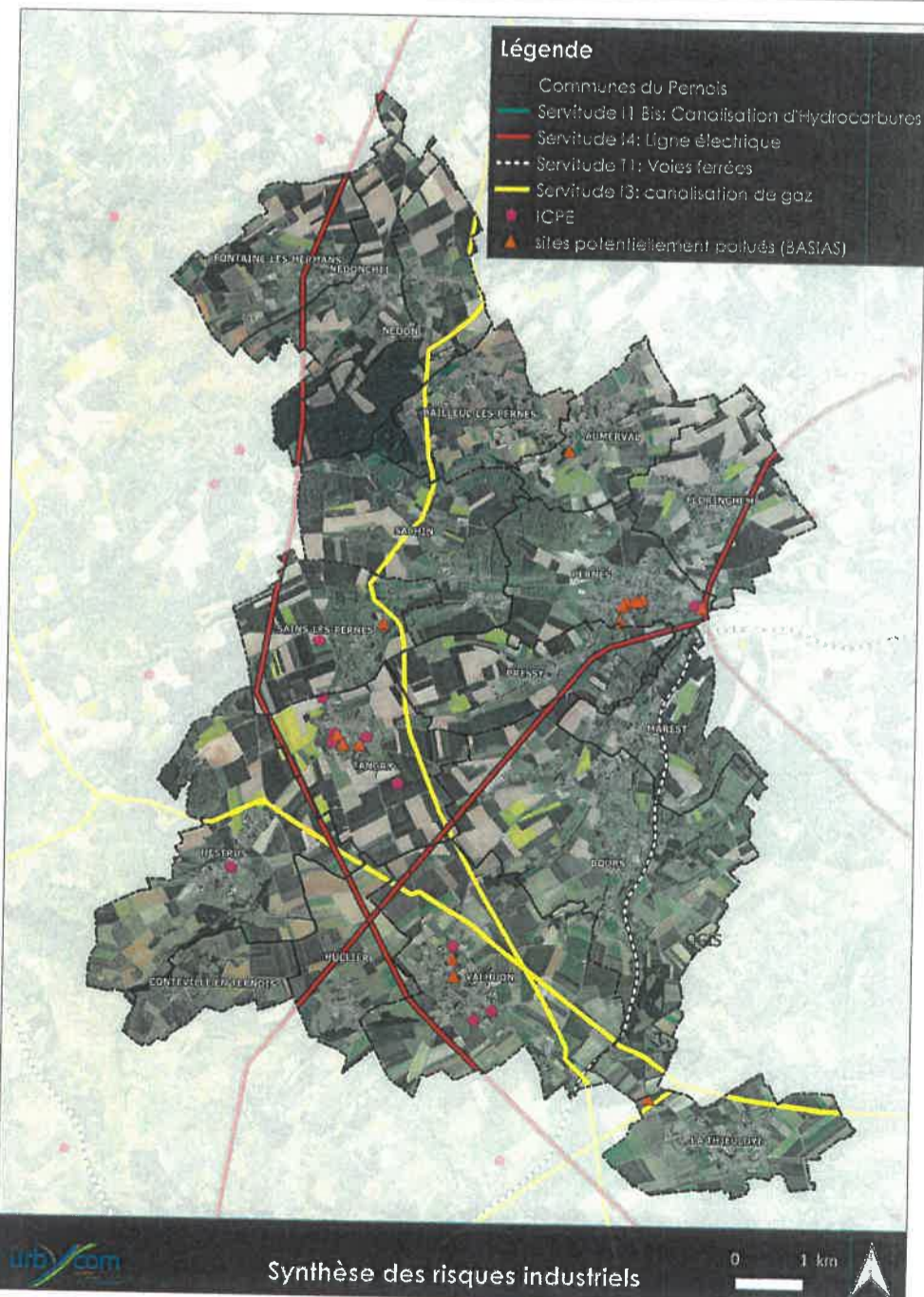
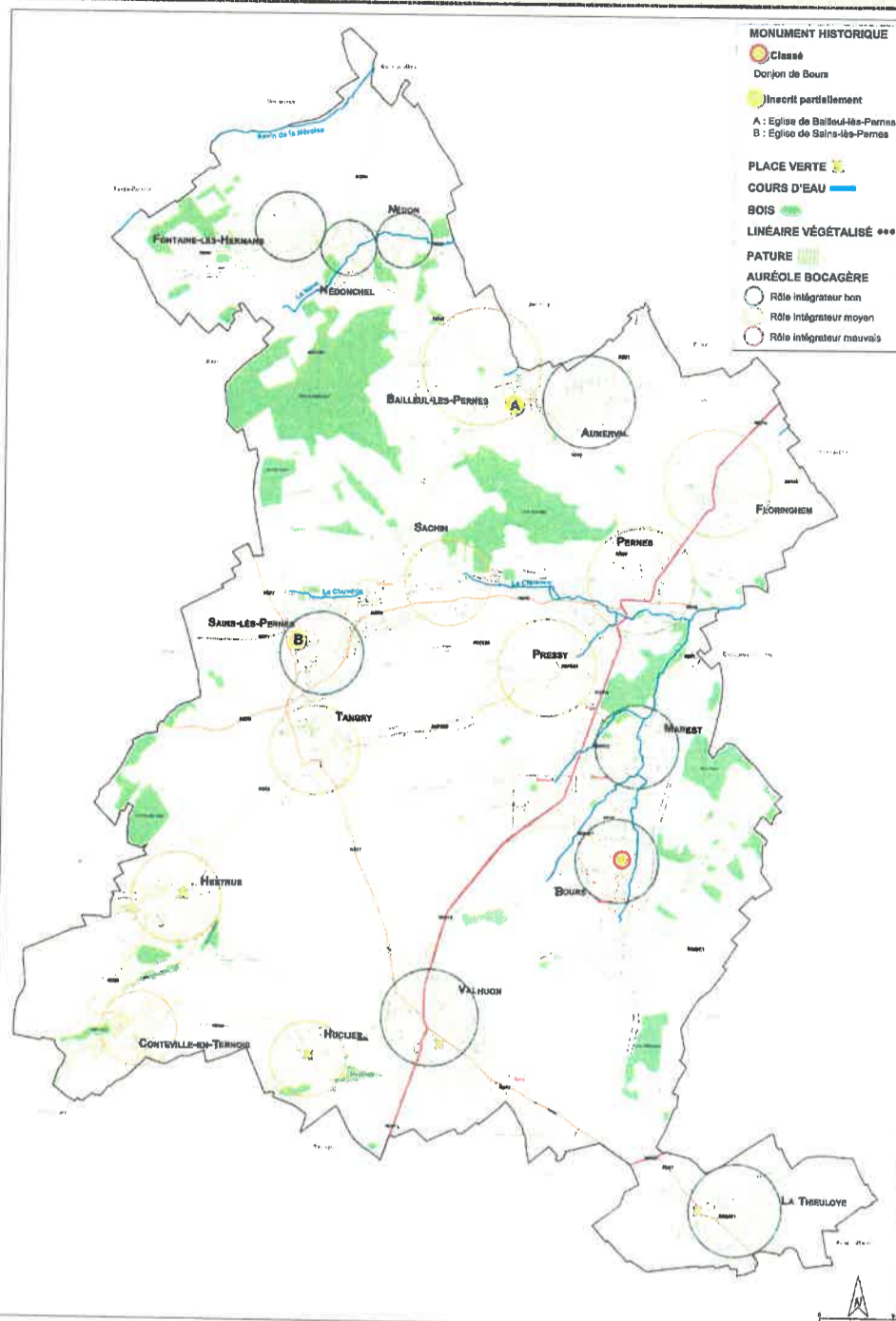


■ 1 pièce ■ 2 pièces ■ 3 pièces ■ 4 pièces ■ 5 pièces ou plus

Population par tranches d'âges en 2016 - Comparaisons territoriales en %



■ Secteur du Pernois ■ CC du Ternois ■ Département du Pas-de-Calais



# LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) définit un projet d'aménagement commun à l'ensemble du territoire à partir de l'analyse territoriale et des enjeux définis dans le Rapport de Présentation sous 5 thèmes principaux :

**- AMÉNAGEMENT, URBANISME ET HABITAT - EXEMPLES :**

- \* Maîtriser le développement urbain en exploitant le potentiel de densification existant, tout en protégeant les espaces agricoles et naturels,
- \* Permettre le développement des équipements d'intérêt collectif sur le territoire,

**- DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES, DE L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL ET DES LOISIRS - EXEMPLES :**

- \* Préserver le commerce de proximité, et assurer une complémentarité avec l'offre en moyenne surface,
- \* Assurer le développement et la valorisation des activités touristiques et de loisirs,

**- TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS - EXEMPLES :**

- \* Préserver, conforter et valoriser la mobilité douce,
- \* Favoriser les zones de développement à proximité des transports en commun,

**- PROTECTION DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE - EXEMPLES :**

- \* Préserver et développer la nature en ville,
- \* Préserver les entités paysagères du territoire,

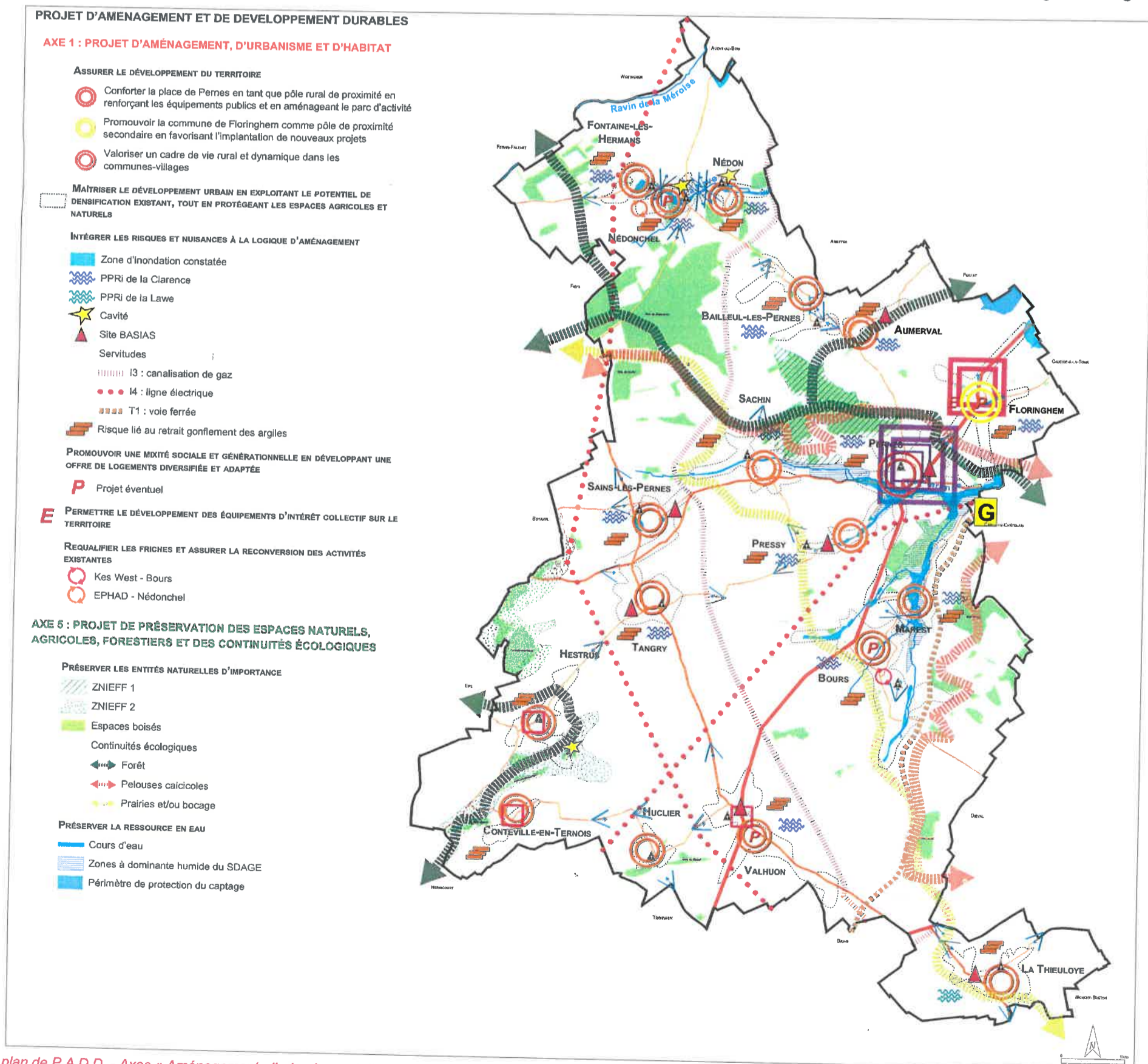
**- PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES - EXEMPLES :**

- \* Préserver les entités naturelles d'importance,
- \* Préserver la ressource en eau,

**LE TOUT EN VEILLANT À LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE - EXEMPLES :**

- \* Estimer les besoins en logements
- \* Rationaliser le foncier

Le P.A.D.D. doit ensuite être traduit en termes réglementaires au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.), du zonage et du règlement.



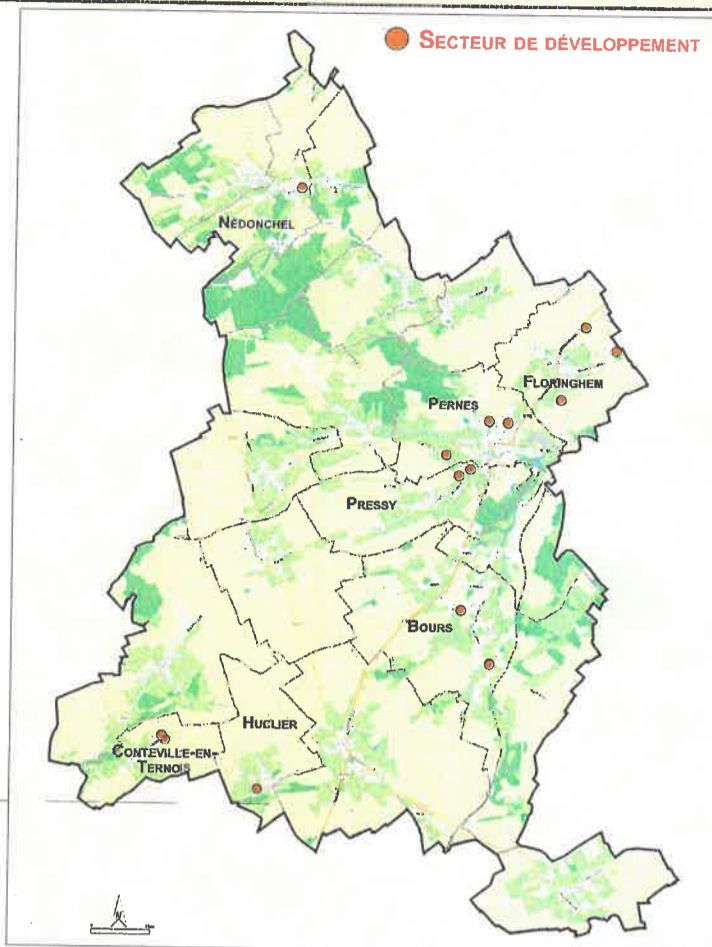
# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) permettent de définir l'aménagement sur une parcelle donnée. On y retrouve donc des prescriptions et des recommandations qui devront être prises en compte lors de l'aménagement de la parcelle.

Les O.A.P. présentées ci-dessous portent sur des zones à vocation d'habitat et d'activités, mais peuvent également être élaborées sur des thématiques plus larges telles que la mobilité, l'écologie, le paysage, ... à condition qu'elles représentent plus de 5 000m<sup>2</sup> de superficie.

Le document se compose :

- d'une page de localisation précisant la situation géographique de la parcelle concernée.
- d'une page de diagnostic révélant le contexte urbain et architectural, le contexte viaire et le contexte environnemental et paysager.
- d'un plan.
- d'une page texte développant les orientations inscrites sur le plan.



**PRESSY 1**  
LE LONG DE LA RD70E3 - NORD  
**DIAGNOSTIC**

### URBANISME ET ARCHITECTURE



Exemples d'habitats présents aux alentours de la zone : époque récente (pavillon), la brique et l'enduit (voire quelques matières composites) dominant et les styles sont variés, de hauteur égale à R, R+C

Le contexte urbain et architectural présente une vocation résidentielle. Les constructions et les matériaux sont récents et la brique domine. Le respect du contexte urbain et architectural par l'emploi de matériaux qualitatifs, d'implantation adaptée et le respect des volumes (R+C max.) est indispensable pour conserver l'identité locale.

### DÉPLACEMENTS



La RD70E3 est une voie primaire bénéficiant d'un trottoir sur le côté opposé à la zone et disposant d'un éclairage public  
L'accès potentiel depuis la RD70E3 - accès non aménagé, mais possible le long de la façade de projet  
L'arrêt de bus implanté en face de la zone

La zone est desservie par du réseau primaire. La liaison à l'ensemble du réseau proche est indispensable. La sécurisation des accès est l'enjeu principal.

### PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT



La végétation occupant la zone et ses abords - actuellement la zone est pâturée

La zone s'inscrit dans un contexte urbain et agricole agrémenté de linéaires végétalisés. La végétation existante sur ses franges et à proximité induit la future ambiance paysagère à conserver, à valoriser et à développer.

Exemple de page de diagnostic pour une O.A.P. à vocation résidentielle à Pressy - Document de travail



Exemple de plan d'O.A.P. à vocation résidentielle à Pressy - Document de travail



Exemple de plan d'O.A.P. à vocation économique à Pernes - Document de travail

## LE PLAN DE ZONAGE

Le plan de zonage est une carte qui représente le découpage d'un territoire en plusieurs zones, correspondant chacune, à une vocation particulière : le secteur bâti (zone urbaine), les secteurs qui seront ouverts à l'urbanisation (zone à urbaniser), les parcelles cultivées (zone agricole), ainsi que les espaces naturels (zone naturelle).

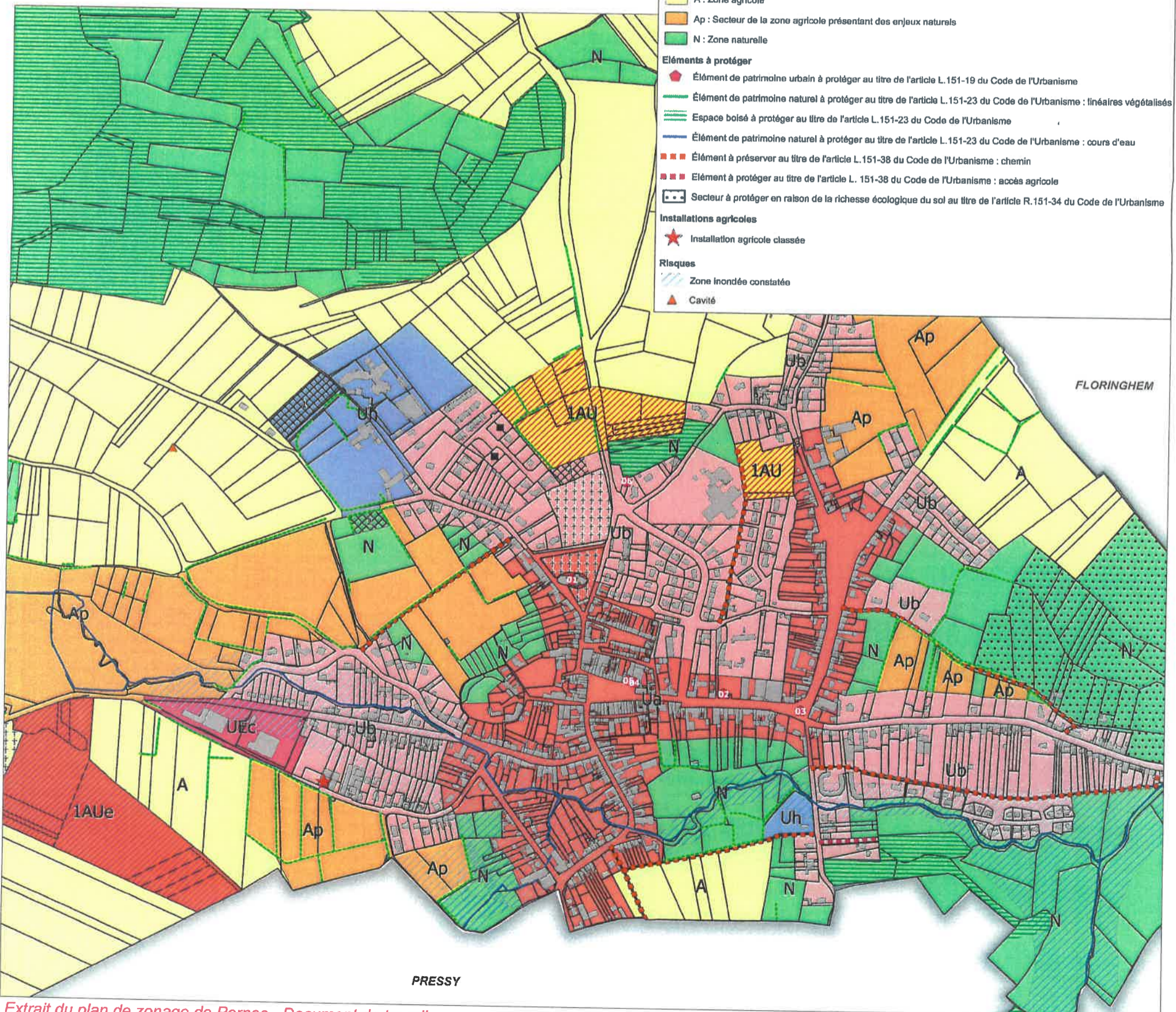
Ces zones comporteront des règles d'urbanisme que l'on retrouvera au sein du règlement.

Le plan de zonage peut également comporter des outils de protection permettant de préserver des éléments d'importance tels que les haies (rôle dans la lutte contre les inondations), les accès agricoles (permettant la poursuite de l'activité), les chemins (conserver le cadre de vie et permettre aux habitants de se déplacer de façon sécurisée), les éléments de patrimoine (témoins de l'histoire et de l'identité communale), ... Là encore, ces protections seront assorties de prescriptions au sein du règlement.

Plusieurs informations apparaissent sur le plan telles que :

- Cimetière
- Nouvelle construction
- Secteur faisant l'objet d'une O.A.P.
- Installation agricole
- Risques (zone inondée constatée, cavité, ...)

Informations	
	Cimetière
	Nouvelle construction
	Emplacement réservé
	Secteur faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Limite de zone	
	Ua : Zone urbaine dense correspondant aux centres-village anciens
	Ub : Zone urbaine moins dense correspondant aux extensions plus récentes des tissus urbains
	UEc : Zone urbaine à vocation commerciale
	Uh : Zone urbaine dédiée à l'équipement
	1AUe : Zone à urbaniser à vocation économique
	A : Zone agricole
	Ap : Secteur de la zone agricole présentant des enjeux naturels
	N : Zone naturelle
Éléments à protéger	
	Élément de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
	Élément de patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : linéaires végétalisés
	Espace boisé à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
	Élément de patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : cours d'eau
	Élément à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme : chemin
	Élément à protéger au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme : accès agricole
	Secteur à protéger en raison de la richesse écologique du sol au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme
Installations agricoles	
	Installation agricole classée
Risques	
	Zone inondée constatée
	Cavité



Extrait du plan de zonage de Pernes - Document de travail

# LE RÈGLEMENT

Le règlement vient fixer des règles applicables pour chacune des zones identifiées au plan de zonage.

Plusieurs thématiques sont abordées : les constructions autorisées ou non autorisées, leur implantation, leur hauteur, leur aspect extérieur, le stationnement, les accès et voiries, ... Ces règles sont à respecter dans le cadre du dépôt d'une autorisation d'urbanisme.

Ces règles sont accompagnées d'un lexique et de schémas explicatifs facilitant la compréhension du règlement.

