



“Le PLU est un outil indispensable”



Parole d'Elu : P°3  
Laurent Somon, maire de Bernaville

Actualité du CAUE : P°4  
Formation, exposition, parutions

L'info du CIDOC : P°4

Dossier spécial : P°2  
Documents d'urbanisme



# Trait d'Union

La lettre d'information du CAUE de la Somme. / #1 / Décembre 2009 /



> Edito

Emmanuel Maquet  
Président du CAUE 80

“Chers adhérents, depuis presque trente ans, le C.A.U.E. de la Somme vous assure son soutien, son conseil sur vos projets d'urbanisme, d'architecture et d'environnement. Dans un souci d'améliorer encore notre relation de proximité avec vous, j'ai souhaité la création d'une lettre de liaison trimestrielle baptisée symboliquement "Trait d'Union". Son ambition est de vous tenir informé de notre actualité, mais aussi de vous faire partager par le biais de reportages pratiques et concrets, les expériences les plus novatrices et qualitatives menées dans notre département. Ce premier numéro est largement consacré à une de nos grandes priorités : **l'urbanisme réglementaire communal**. A travers un témoignage d'élus, vous pourrez découvrir comment en se saisissant d'une démarche qui peut vous apparaître purement réglementaire, il est possible de porter un véritable projet de développement durable local. Enfin, comme nous le ferons dans chaque numéro, vous retrouverez des fiches pratiques et méthodologiques qui tenteront de vous donner les clés de réussite de vos projets.

Dans ce premier numéro, nous nous sommes intéressés à la réhabilitation d'un élément majeur de notre patrimoine picard : la mairie-école.  
**Très bonne lecture à toutes et à tous.**



## Mairies-Ecoles

### L'enjeu de leur réhabilitation

Le C.A.U.E. de la Somme est souvent sollicité par les communes en quête de conseils et d'expertises pour valoriser leur patrimoine local (église, lavoir, mairie-école...). Ainsi, le besoin de rénovation ou de réhabilitation des mairies-écoles est fréquent. La plupart des états des lieux font apparaître des problèmes récurrents d'étanchéité, d'isolation, un système de chauffage inefficace, un aménagement intérieur obsolète et mal adapté aux usages actuels...

Ce bâtiment peut pour de nombreuses communes, devenir une extension de la mairie ou un tout autre établissement communal (une salle de réception, logements...).

Le C.A.U.E. peut vous soutenir de la réalisation d'un état des lieux aux projets de travaux :

- visite sur place.
  - rencontre avec la municipalité pour mieux cibler la demande de conseil.
  - état des lieux et conseil sur place sur le projet, les travaux, la démarche.
  - rédaction d'une fiche conseil et préconisation de la démarche à mener.
  - présentation des partenaires pouvant participer ou subventionner le projet.
- Les partenaires et subventions : Communauté de communes, Conseil Général, l'ADEME, l'Ordre des Architectes, la Préfecture de la région Picardie, le Conseil Régional de Picardie, le Bail à Réhabilitation.

## L'architecte, un atout pour votre projet !

Le C.A.U.E. recommande à la commune de missionner un architecte pour une réhabilitation. Le recourt à un architecte constitue un investissement souvent indispensable et fructueux. Ce dernier pourra effectuer :

- un diagnostic précis
- un projet répondant aux besoins de la commune et respectant le patrimoine ancien, les matériaux à utiliser et les différents travaux de remises aux normes
- une estimation budgétaire permettant à la commune de faire une demande de subvention sur un montant chiffré
- un appel d'offres pour le choix des entreprises sur devis comparatifs
- un suivi du chantier (négociation avec les entreprises, respect des délais, assurance d'un travail bien fait...)



# Les documents d'urbanisme : des outils d'aménagement durable

Les communes de la Somme doivent faire face à de multiples enjeux. Définir de nouveaux aménagements afin d'accueillir une population nouvelle repoussée des centre-villes du fait de l'augmentation des prix du foncier, revitaliser un centre-bourg, préserver l'église de la commune... Pour y parvenir, les maires disposent d'outils précieux : les documents d'urbanisme. A travers eux, les édiles peuvent construire un véritable projet communal.

**A**vec près de 800 communes, la Somme est un territoire essentiellement rural. En outre, près de deux tiers des habitants du département font le choix de résider dans de petites communes situées en périphérie des principales agglomérations.

Un choix parfois contraint pour les foyers les plus modestes, repoussés du cœur des villes par l'augmentation du prix du foncier. Cette nouvelle population engendre une pression foncière importante sur les villages. Pression qui s'ajoute aux multiples enjeux auxquels doivent faire face certaines communes : préserver leur patrimoine architectural ou naturel, améliorer le cadre de vie de leurs habitants, diversifier l'offre de logements (conserver la vie rurale)... Des problématiques qui peuvent être, pour les élus, autant d'occasions d'engager une réflexion générale et durable sur l'avenir des communes.

## Les documents d'urbanisme : un outil au service de la réflexion des élus communaux

Pour construire les bases solides de leur projet communal, les maires ont à leur disposition les documents d'urbanisme (Carte Communale, PLU cf. encadrés), qui sont de véritables outils au service d'une vision à long terme de la commune.

L'élaboration de ces documents doit s'accompagner, en amont, d'une réelle réflexion sur la conception que les élus partagent avec la population,

de l'avenir de leur territoire. « *Quelle sera la physionomie de notre village dans dix ou vingt ans ? Quels sont les aménagements que nous souhaitons réaliser ? Comment impulser un développement durable de notre commune ?* ».

Autant de questions qui devraient prévaloir afin que les documents d'urbanisme ne se limitent pas seulement à de simples instruments de réglementation, mais deviennent de réels outils d'aménagement. Les besoins sont criants : même si la Somme tend à rattraper son retard, le département présente, en effet, une faible couverture en matière de documents d'urbanisme. En 2008, seules 45 communes avaient une carte communale, 220 un PLU ou un

POS, et 518 sans rien d'autre que le règlement national d'urbanisme (source DRE Picardie).

## Un accompagnement nécessaire des élus

Comment expliquer ce retard ? Les raisons sont multiples. Sans doute, le frein principal est à rechercher dans la méconnaissance et la complexité – réelle ou supposée – de l'élaboration des dossiers.

Conscient de ces difficultés, le C.A.U.E. de la Somme sensibilise le plus en amont possible les élus sur l'intérêt des documents d'urbanisme pour la réalisation de leurs projets communaux. Il a mis en place avec l'ensemble des institutions compétentes en la matière une >>

## Plan Local d'Urbanisme (PLU)

C'est un outil de planification qui a remplacé le POS (Plan d'Occupation des Sols). Il permet de mettre en œuvre, en concertation avec les habitants, un projet d'aménagement respectueux du patrimoine bâti de la commune, soucieux des besoins des habitants actuels et futurs et attentif aux ressources naturelles pour aujourd'hui et demain. En inscrivant ses études dans un cadre plus large (intercommunalités, pays...), le PLU contribue à concrétiser les stratégies d'aménagement et de développement durable définies à plus grande échelle.

Le PLU concerne les communes possédant un document d'urbanisme obsolète ou aucun document d'urbanisme, soumises à une forte pression foncière et souhaitant mettre en place un projet urbain afin de structurer l'espace de manière cohérente et durable. L'élaboration d'un PLU permettra à la commune de mettre à plat les données essentielles du territoire communal ou intercommunal, de mettre en place un règlement spécifique pour chaque enjeu et retenir des emplacements réservés afin de permettre la réalisation d'équipements publics ou pour créer des logements aidés.

## La Carte Communale

Ce document d'urbanisme précise l'application des règles générales d'urbanisme et permet la gestion de l'espace sur un territoire donné, communal ou intercommunal. Sa durée de validité n'est pas limitée. La Carte communale concerne les communes possédant un document d'urbanisme obsolète ou n'en disposant d'aucun, soumises à une pression foncière modérée, souhaitant clarifier l'organisation spatiale de leur territoire. L'intérêt de la carte communale : possibilité de délivrer les permis de construire au nom de la commune, affranchissement de la règle de constructibilité limitée, possibilité d'instituer le droit de préemption urbain (DPU).

>> formation destinée aux communes déjà engagées dans une démarche de planification (cf. P4).

Enfin, le C.A.U.E. peut aider les élus à dégager les principaux enjeux de développement de la commune, à définir les orientations d'aménagement du futur document d'urbanisme, à formuler les objectifs de la commune dans le cahier des charges et à sélectionner le bon professionnel.



## Parole d'Elu > Laurent Somon, Maire de Bernaville

Après avoir conçu un PLA (Plan Local d'Aménagement), la commune s'est dotée, en 2004, d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme). Pour son maire, Laurent Somon, le PLU est un outil indispensable à la maîtrise de l'aménagement d'une commune.

### Quel est l'intérêt d'un document d'urbanisme pour une commune ?

Il me paraissait important que Bernaville dispose d'un document d'urbanisme. Il s'agit d'un outil indispensable permettant la maîtrise de l'aménagement de la commune. Après la réalisation de notre PLA, nous nous sommes aperçus qu'il nous manquait l'outil permettant de concrétiser nos objectifs et nos ambitions. C'est pourquoi, nous nous sommes dotés d'un PLU. Première étape, la phase d'élaboration du PADD (Projet d'Aménagement Développement Durable) nous a permis d'inscrire les contraintes démographiques avec le souci de maintenir une croissance modérée de la population. Pour conserver le caractère rural du village, cet accroissement de la population ne devrait pas dépasser, sur les 15 ans à venir, plus de 200 habitants. Le PLU nous a permis de définir les besoins en services, en logements... de Bernaville.

Mais cela nous a aussi permis de libérer du foncier. Concrètement, nos différents projets inscrits dans le PLA ont été stimulés par le PLU. Je pense notamment au réaménagement de la rue principale, la création de nouveaux lotissements, d'une maison d'accueil rurale pour personnes âgées, la réalisation d'un tour de ville de 7 Km ...

### Comment avez-vous intégré la question du développement durable dans votre PLU ?



*"L'intégration paysagère et la mémoire des lieux sont primordiales"*

Il intervient à tous les niveaux. L'exemple qui l'illustre à merveille est le lotissement social mixte que nous avons souhaité en plein centre de Bernaville. Contrairement à une implantation en périphérie, nous préférons densifier le centre bourg et rendre les liaisons les plus courtes possibles. Outre sa localisation, nous avons également réfléchi à sa construction.

Nous avons « imposé » au bailleur le choix des matériaux à utiliser (mélange bois/briques, les enduits...), ainsi que le traitement des eaux

pluviales sur chaque assiette de construction.

Pour nous, l'intégration paysagère et la mémoire des lieux sont primordiales. Nous avons par exemple contraint le maître d'œuvre à intégrer les haies et les arbres remarquables du site dans son projet. Nous en avons également profité pour tester de nouveaux revêtements plus écologiques au niveau des passages piétons du lotissement.

### Comment expliquer la frilosité de certains élus à réaliser un document d'urbanisme ?

Les barrières administratives ! Par le passé, le percepteur et la DDE étaient sur place. Aujourd'hui, ce n'est plus le cas. Cela génère un décalage entre les administrations et les élus de communes rurales. Lors de l'élaboration du PLU, il faut en effet, être vigilant à ne pas trop mettre de contraintes notamment afin de ne pas compromettre des initiatives allant dans le sens du développement durable (construction bois, toitures végétalisées...). Cela peut très vite devenir pénalisant et même priver la commune d'accéder à des propositions innovantes !

Je ne vous cacherais pas que réaliser un PLU dans un tel contexte représente un sérieux défi. Il faut donc bien le penser et ne pas hésiter à tirer profit de l'expérience de ceux qui en ont déjà réalisé un.

## Une formation pour vous accompagner

En partenariat avec l'ensemble des acteurs de l'urbanisme (Etat, Région, Conseil Général, ADEME, Ordre des Architectes...), le **C.A.U.E.** a mis en place en 2009 une formation destinée à vous guider dans l'élaboration de vos documents d'urbanisme.

Cette formation d'une **demi-journée** vise trois objectifs principaux :

Premièrement, vous faire connaître les démarches en cours sur votre territoire (objectifs de l'Etat, Schéma Régional, démarches départementales) ainsi que les acteurs susceptibles de vous apporter leur appui dans la mise en œuvre de votre document de planification.

Deuxièmement, vous aider à analyser les principaux enjeux de votre commune pour dégager les thématiques de travail prioritaires de votre futur document d'urbanisme. A travers une approche illustrée de ce qui fait les particularités de votre patrimoine local, l'accent est mis sur les enjeux qui en

découlent par exemple : la valorisation du cadre de vie, le développement économique, la valorisation de vos atouts environnementaux, l'accueil de nouveaux habitants, les déplacements...

Enfin, à travers la présentation d'exemples opérationnels, l'objectif commun de cette formation est de vous montrer concrètement comment un document de réflexion tel que le PLU peut constituer les fondements de projets de développement concrets sur votre commune (aménagement de nouveaux quartiers, création d'équipements, réhabilitation de bâtiments anciens...).

Cette formation s'est tenue à deux reprises en 2009 et sera reconduite **tous les trimestres en 2010**. Elle vous sera systématiquement proposée par le Conseil Général au moment de votre demande de subvention.

**Prochain rendez-vous : le 29 janvier 2010. Renseignement auprès de M. Hamza Kerar.**

## Exposition

Du 15 janvier au 15 mai 2010, l'exposition « **Habiter en Somme** » sera à la Maison Départementale de l'Environnement de l'Hérault, Montpellier.

## A paraître prochainement

Janvier 2010 : « Pour un urbanisme durable dans les projets d'habitat » : fiche n°1 « Réflexion préalable : à quoi devons-nous penser avant d'urbaniser ? ».

Janvier 2010 : « Les cimetières ruraux de la Somme », plaquette.

## L'Info du CIDOC

Le **C.A.U.E.** c'est aussi un **Centre d'information et de documentation** ouvert à tous.

Unique en Picardie, il possède un fonds d'une grande richesse (revues, ouvrages, guides, études, brochures, multimédias...) spécialisé dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage, du patrimoine et du cadre de vie. Sa documentaliste se tient à votre disposition pour toutes vos demandes d'information.

### Notre sélection d'ouvrages :



#### → Sur les documents d'urbanisme :

-« Les documents d'urbanisme, Une démarche au service d'un projet durable—Le Plan Local d'Urbanisme, la Carte Communale ». (CAUE de la Somme - mai 2009), 3 fiches d'information disponibles sur demande.



-« Les projets d'urbanisme en 80 questions ». (Editions du Moniteur - juin 2007).

-« Réussir son PLU ». (Territorial éditions - février 2008).



-« Rédiger un cahier des charges de PLU - Guide pratique ». (CERTU - septembre 2007).

#### → Sur les mairies-écoles :

-« Les maries au coeur de nos vies ». (Vivre en Somme - n°31, février 2008).

-« Transformer une mairie-école, Exemple de Lamotte Buleux ». (CAUE de la Somme - décembre 1995).

#### → Dernières acquisitions :

-« Maisons et constructions bois : 142 projets et réalisations ». (Editions L'inédite - 2<sup>e</sup> trim. 2009).

-« L'élu et la performance énergétique des bâtiments ». (Amorce - avril 2009).

-« Pour un habitat dense individualisé, 20 formes urbaines diverses et contextuelles ». (CERTU - juin 2009).

-« L'urbanisme durable – Concevoir un écoquartier ». (Editions du Moniteur - janvier 2009).

