

Les éléments concrets modifiés dans le projet grâce aux orientations d'aménagement et aux règles du PLU sont notamment :

- la réalisation d'une amorce de liaison (qui aurait pu être bloquée faute d'accord des propriétaires des lots)
- l'agrandissement des façades des terrains : 22 m au lieu de 20 m
- la réalisation d'une perspective au travers de l'espace public

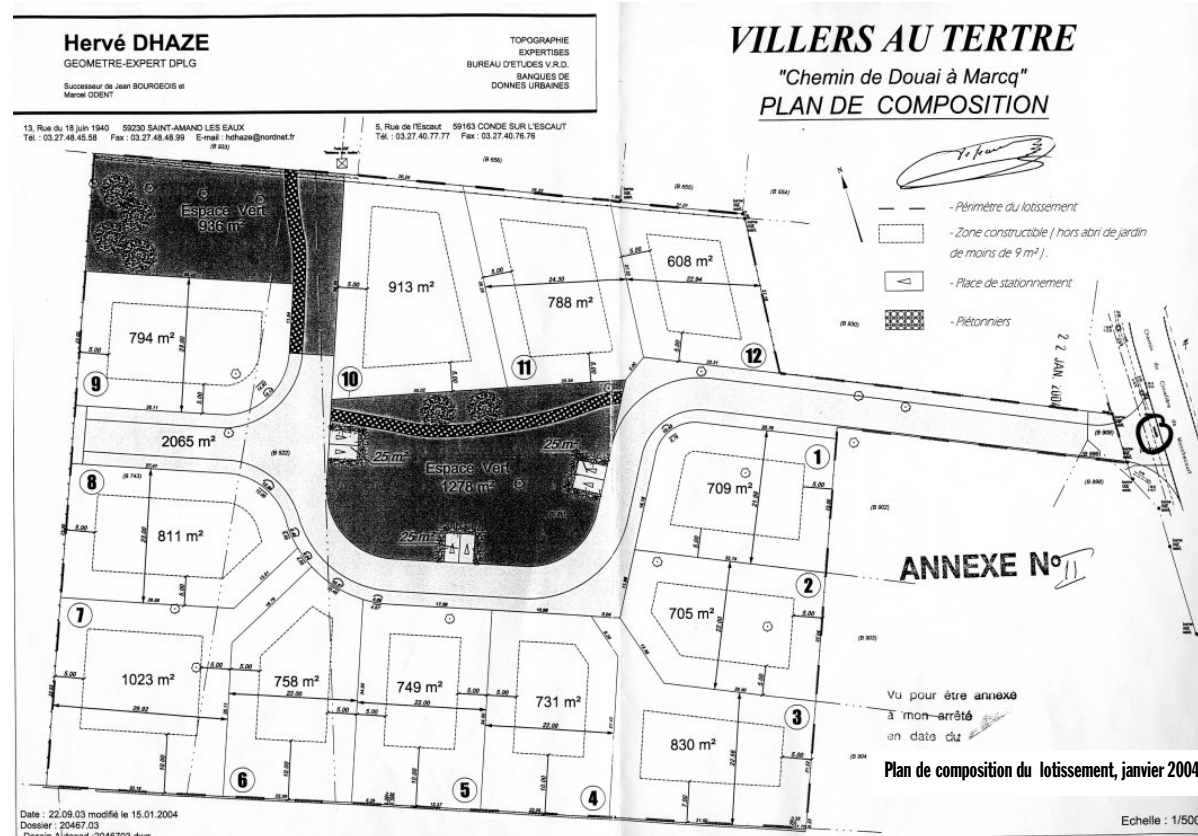
D'autre part, certains points de négociation ont porté sur le contenu du règlement du lotissement, comme la cohérence des lampadaires ou le traitement de surface en fonction des conseils de la paysagiste

(Christiane Delvaux) déjà impliquée dans l'aménagement d'autres espaces publics sur le bourg (étude FAN).

Le permis de lotir dont la demande a été déposée le 20 novembre 2003, a été délivré le 17 mai 2004.

Conclusion :

L'exemple de Villers-au-Tertre montre comment des orientations d'aménagement, tenant compte de la réalité foncière du terrain, peuvent influencer un projet de développement sur un secteur d'urbanisation future, en améliorant la composition urbaine de celui-ci et en permettant l'application de principes paysagers relativement simples.



Contacts :
Olivier BACHELARD
CERTU/URB
9, rue Juliette Récamier 69456 Lyon Cedex 06
Tél : 04 72 74 57 88
Mél : olivier.bachelard@equipement.gouv.fr

Daniel COLLIGNON, maire
Patrick MERCIER, adjoint à l'urbanisme
Mairie de Villers au Tertre
Place de la Mairie 59234 Villers au Tertre
Tél : 03 27 80 90 36
Fax : 03 27 89 29 41

Etienne SINTIVE, architecte
Agence SINTIVE
23, rue Arago 59000 Lille
Tél : 03 20 57 84 42
Fax : 03 27 26 56 24
avec Ludovic DUREUX, architecte urbaniste

aujourd'hui **Atelier Ad'auc**
51, rue Marcel Hénaux 59000 Lille

Christiane DELVAUX
Paysagiste Conseil
7, chemin des Croix 59530 Le Quesnoy
Tél : 03 27 26 53 69
Mél : christiane.delvaux@wanadoo.fr

Jacques LENFANT
DDE : Arrondissement de Douais/Cambrai
Centre tertiaire de l'Arsenal 59508 Douai Cedex

LEFEBVRE
Quadra Foncier
Rue du Plouvier 59175 Templemars

Hervé DHAZE et Jérôme DELBASSE
Géomètres-experts Associés
13, rue du 18 juin 1940 59230 Saint-Amand-les-eaux
Tél : 03 27 48 45 58

Certu

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le document de planification à l'échelle communale. Il a remplacé le Plan d'Occupation des Sols avec la Loi SRU du 13 décembre 2000.

Le dossier de PLU est composé de divers éléments :

- Un PADD
- Des orientations d'aménagement par quartier ou par secteur (facultatifs)
- Un règlement et ses documents graphiques
- Un rapport de présentation
- Des annexes

2007/04

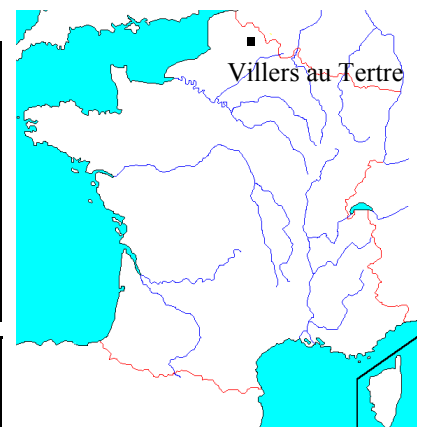


Le PLU
Le Plan Local d'Urbanisme

Un secteur d'extension urbaine dans le centre bourg Villers-au-Tertre

Commune rurale du département du Nord, située à 10 km au Sud-Est de Douai, Villers-au-Tertre compte 662 habitants en 2005. Son PLU, initié sous forme de POS le 1er juin 1999 a été approuvé le 25 août 2003 par le conseil municipal. Il permet d'assurer le développement de la commune tout en affichant une politique paysagère forte.

NB : le PADD de Villers-au-Tertre fait l'objet d'une fiche de cas plus détaillée (fiche de cas n°1).



Deux secteurs d'extension repérés au PADD

Le PADD de Villers-au-Tertre repère deux dents creuses à combler, situées le long des principales voies d'accès au bourg (U1 et U2), ainsi que deux secteurs internes au tissu urbain du bourg, pouvant accueillir un développement (U3 et U4) et correspondant à la logique de « concentration du développement » dans le village, souhaitée par les élus.

Au Nord du bourg se dégage donc un futur quartier encore non urbanisé, situé entre la place du Mont Tilleul (I1) et le parc du château d'une part (I3), et les équipements sportifs et un lotissement d'autre part. Ce quartier, constitué de secteurs U3 et U1, fait l'objet d'orientations d'aménagement fixant les conditions d'aménagement du secteur.

Depuis l'approbation du document, un permis de lotir a été délivré au printemps 2004. Après des fouilles archéologiques réalisées durant l'été 2004, les travaux devaient débuter en avril 2005, huit parcelles sur douze étant déjà commercialisées.



Le caractère complémentaire entre les orientations d'aménagement et le règlement sur le secteur d'extension Nord

Le principe de base du projet d'aménagement sur le secteur est énoncé comme suit dans le PADD : « Poursuivre l'extension mesurée et concentrée du village au Nord entre la place du Mont Tilleul et les équipements sportifs ».

Pour décliner et permettre de réaliser cet objectif du PADD, les élus ont édicté un certain nombre de « moyens d'action », qui constituent des orientations d'aménagement.

Il s'agit de :

- préserver les bosquets et les masses boisées existantes (pour faciliter l'intégration paysagère des extensions urbaines)
- préserver la perception lointaine depuis la place du Mont Tilleul (cône de vue schématisé)
- phaser l'urbanisation pour maîtriser la croissance urbaine de Villers-au-Tertre (zone 1 puis zone 2 au schéma)
- créer de nouvelles voies connectées aux rues existantes
- programmer la réalisation d'une liaison piétonne entre la place et les équipements sportifs

Ces orientations d'aménagements sont également complétées par un schéma de principes dans lequel figurent notamment les tracés des voiries et des cheminements.

Un certain nombre de dispositions viennent se superposer à ces orientations, au travers du règlement du PLU.

Pour préserver la vue vers le Nord depuis la place

- affectation agricole du terrain situé directement au Nord de la place, sous le cône de vue identifié au schéma d'orientations, avec un classement en zone U et une protection comme « terrain cultivé à protéger » (article 123-1-9)
- classement des terrains en zone AU sans règle particulière, car leur position en contre-bas permet de conserver le cône de vue

Pour réaliser le cheminement piéton

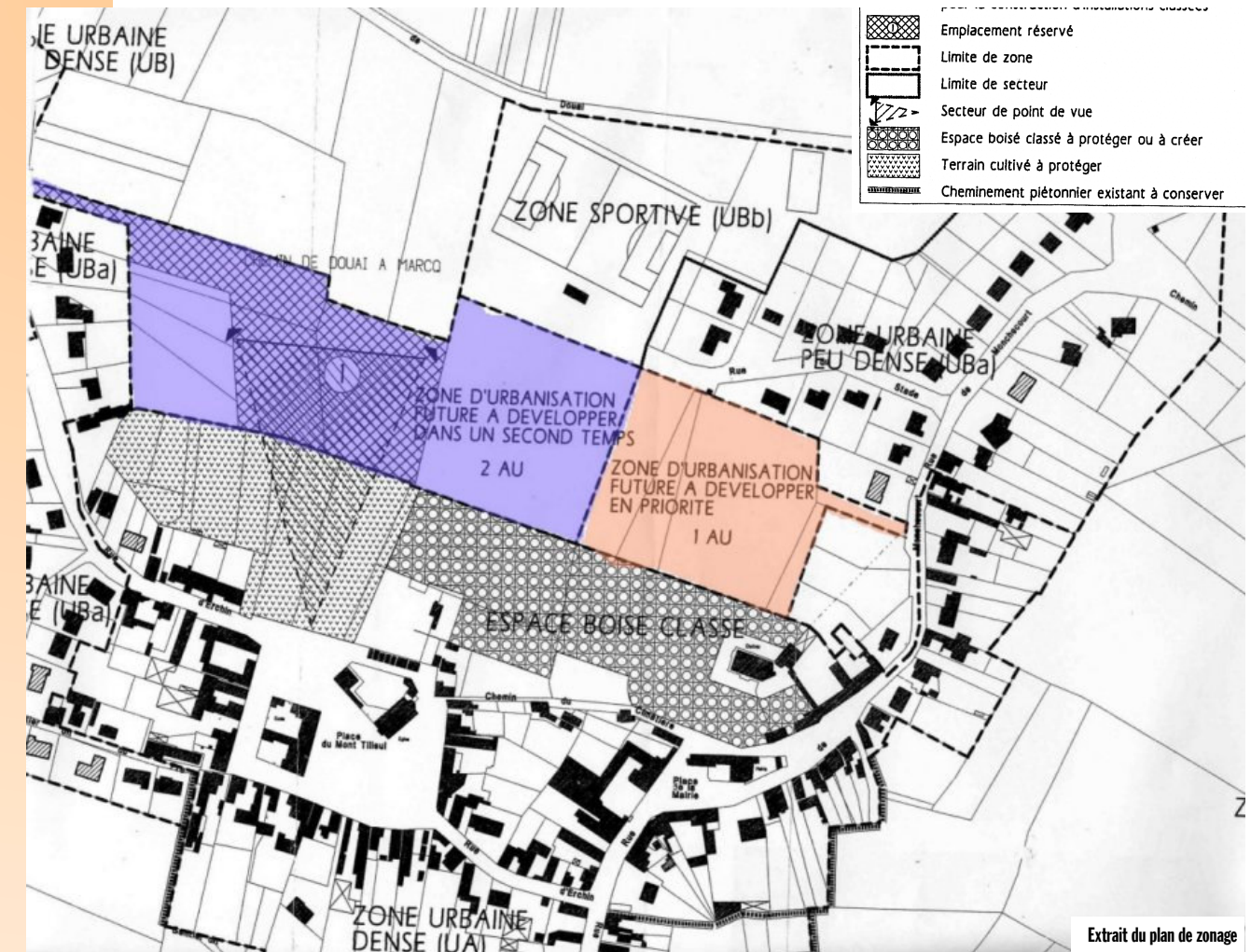
- pas de disposition particulière au règlement mais des négociations pour l'achat ou l'échange de terrains :
 - achat d'une bande de 20 m en limite de zone 2AU et du Parc du château
 - échange en limite de terrains cultivés pour réaliser l'aménagement de parkings et le début du cheminement

Pour organiser l'urbanisation du secteur

- mise en place du phasage annoncé sous forme de Zone 1AU ouverte à l'urbanisation (zone 1) et de Zone 2AU, fermée à l'urbanisation (zone 2, dite « stricte », qui ne pourra être ouverte qu'après modification du PLU – et donc définition de règles). Ces zones couvrent l'ensemble du secteur
- obligation d'opération d'ensemble sur la zone fixée par le règlement (article 2).

Pour préserver l'écrin végétal du bourg

- classement des boisements du parc du château en EBC (espace boisé classé), permettant d'éviter coupes, abattages (soumis à autorisation) et défrichement (interdit dans ce cas). Cette mesure avait déjà été discutée lors des réflexions sur la carte communale et n'a pas posé de problème.



L'évolution du projet de lotissement sur la première phase du secteur

Un premier projet

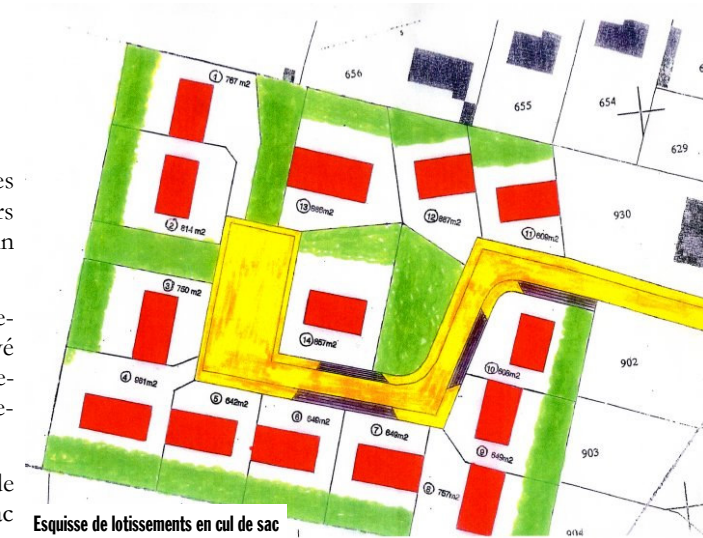
Après le changement de propriétaire du château, les terrains de la zone 1AU ont été vendus. Les premiers contacts concernant le lotissement ont ainsi eu lieu fin 2003.

Suite à l'approbation du PLU, la zone 1AU est devenue constructible et un géomètre expert (Hervé Dhaze) a fait connaître à la mairie le projet de M. Lefebvre (Quadra Foncier) de réalisation d'un lotissement sur l'ensemble de la zone.

Ce lotissement dont l'accès se faisait par la rue de Manchecourt, était initialement prévu en cul de sac (ou raquette). Par le maintien de parcelles pré-verdiées, il prévoyait à terme la réalisation d'une première liaison vers la rue du stade (et les équipements publics) et d'une seconde vers la zone 2AU, permettant ainsi une extension urbaine à plus long terme.

Une évolution appuyée sur les orientations d'aménagement et sur la négociation

Quelques modifications du premier projet de lotissement ont eu lieu en concertation avec la mairie, lors de réunions entre le bureau d'étude et le lotisseur.



Il s'agit de :

- l'adaptation de l'espace vert central (pas de coupure visuelle dans l'axe des deux futures zones)
- l'apparition d'un second espace vert en limite Nord
- l'aménagement de cheminements piétonniers (dans l'espace vert central et vers les équipements sportifs)

