Dechy
Tous les atouts de la Ville à la campagne

Commune de **Dechy**

Modification du Plan Local d'Urbanisme

Dossier d'approbation



Notice de présentation

«Vu pour être annexé à la délibération du
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à Dechy,
Le Maire,

Etude réalisée par :

Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

Groupe auddicé
Environnement Conseil · airele · Institut auddicé

www.auddice.com

1. AVANT - PROPOS

Le PLU constitue le document de base de la planification urbaine. Il fixe les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune (règles générales d'utilisation des sols et règles de construction). Il a pour rôle de déterminer l'affectation principale des sols par zone et de définir les règles qui devront s'appliquer de manière générale et dans chaque zone. C'est le document sur la base duquel sont instruites les demandes d'autorisation ou d'utilisation du sol (Permis de Construire, Déclarations Préalables, Permis d'Aménager, etc.).

Le dossier du PLU actuel se compose de six documents :

- ⇨ le rapport de présentation établit un état des lieux, expose les objectifs et justifie les options d'aménagement retenues dans le PLU ;
- ⇨ le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ;
- ⇨ les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les conditions d'aménagement des zones de développement de nouveaux quartiers ;
- ⇨ le règlement fixe les règles applicables aux terrains dans les diverses zones du territoire ;
- ⇨ les documents graphiques portent information des limites de zonage, des réservations pour équipement public, de la localisation des espaces boisés classés et des servitudes d'urbanisme ;
- ⇨ les annexes contiennent des documents écrits et graphiques tels que la liste des emplacements réservés pour les équipements publics, la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, les prescriptions d'isolation acoustique.

La commune de **Dechy** est dotée d'un **Plan Local d'Urbanisme** (PLU) **approuvé le 29/04/2014**.

Depuis l'approbation du PLU le 29 avril 2014, la commune :

- ⇨ a reçu un **courrier de la Préfecture** dans le cadre du contrôle de légalité, daté du 6 août 2014, listant le manque de prise en compte de la Loi ALUR du 24 mars 2014 et quelques imperfections pouvant être corrigées par une modification du PLU ;
- ⇨ dispose d'**un retour d'expérience sur l'application des certaines règles du PLU** et notamment un emplacement réservé et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).



L'objet de la modification du PLU est donc d'**amender le document afin :**

- ⇨ de prendre en compte les éléments listés dans le courrier de la Préfecture (en annexe de la notice) ;
- ⇨ de réduire l'emplacement réservé n°11 qui présente une emprise trop importante ;
- ⇨ modifier l'ordre d'urbanisation des OAP : marcel Buns et justice doivent être réalisables en même temps ;
- ⇨ d'amender l'OAP de la justice pour offrir la possibilité de réaliser 1/3 des logements pour les jeunes ménages ou pour les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite (et pas seulement les jeunes ménages).

2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION

Les procédures de modification et de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme sont fixées **par les articles L153-36 à L153-48** du Code de l'urbanisme de la manière suivante :

Code de l'urbanisme - Partie législative - Livre Ier : Réglementation de l'urbanisme - Titre V : Plan local d'urbanisme - Chapitre III : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme :

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 1er février 2016) :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 1er février 2016) :

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 1er février 2016) :

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 1er février 2016) :

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 1er février 2016) :

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Sous-section 1 : Modification de droit commun

Article L153-41 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 1er février 2016) :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Article L153-42 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 1er février 2016) :

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-43 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 1er février 2016) :

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 1er février 2016) :

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Sous-section 2 : Modification simplifiée

Article L153-45 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 1er février 2016) :

***Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée**. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

Article L153-46 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 1er février 2016) :

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 1er février 2016) :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L153-48 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 1er février 2016) :

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

3. OBJET DE LA MODIFICATION

3.1. OBJETS ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU

Conformément à ce qui est présenté dans l'avant propos, le projet de modification du PLU :

- ⇨ prend en compte les éléments listés dans le courrier de la Préfecture (en annexe de la notice) ;
- ⇨ réduit le périmètre de l'emplacement réservé n°11 qui présente une emprise trop importante ;
- ⇨ modifie l'ordre d'urbanisation des OAP : Marcel Buns et Justice doivent être réalisables en même temps ;
- ⇨ amende l'OAP de la justice pour offrir la possibilité de réaliser 1/3 des logements pour les jeunes ménages ou pour les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite (et pas seulement les jeunes ménages) ;
- ⇨ Met à jour le règlement graphique afin de tenir compte des dernières constructions et de favoriser l'utilisation du foncier publique.

Les objets et objectifs de ces éléments sont présentés ci-dessous.

3.1.1. Prise en compte des remarques effectuées par la Préfecture dans le cadre du contrôle de légalité ;

Par courrier en date du 6 août 2014, la Préfecture, dans le cadre de l'exercice du contrôle de légalité, a listé plusieurs éléments d'imperfection du PLU. La préfecture invitait la commune à corriger ces points au travers d'une modification de son PLU. La municipalité a décidé de répondre favorablement à l'ensemble des corrections demandées par la Préfecture. Ces corrections sont les suivantes :

- ⇨ **La prise en compte des dispositions de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) relatives à la constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières**

La Préfecture explique que le document approuvé prévoit dans les zones agricoles et naturelles ou forestières des secteurs dits d'habitat isolé indicés « h » dans lesquels l'extension des constructions existantes est autorisée. Il en est de même du secteur Nj sur lequel les abris de jardins sont autorisés.

Depuis le 24 mars 2015 et la promulgation de la loi ALUR, les secteurs « h » et « j » sont appelés STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité). Ils peuvent être délimités à titre exceptionnel et après avis de la CDPENAF (Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers). Cette consultation n'ayant pas eu lieu, les secteurs « h » et « j » sont considérés comme illégaux dans le PLU de la commune.

Depuis la promulgation de la loi ALUR, une autre loi a amendé la rédaction de l'article L132-1-5-II,6°. Il s'agit de la loi AAAF (Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt). Depuis sa promulgation le 13 octobre 2014, les habitations existantes en zone A et N peuvent faire l'objet d'extensions limitées.

Afin de mettre en conformité le PLU avec les lois ALUR et AAAF, les élus proposent de supprimer les secteurs « h » et d'autoriser les extensions limitées des habitations existantes en zones A et N à la date d'approbation de la présente modification. Au sujet des secteurs « j », les élus proposent de les conserver car il s'agit de secteurs occupés par des jardins potagers ou d'agrément qui nécessitent des possibilités de construction « d'abris de jardins ». Les règles d'urbanismes applicables à ces possibilités de construction (moins de 20 m² et de 3,5 mètres de hauteur) ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone. Le dossier devra toutefois être soumis à l'avis de la CDPENAF afin d'assurer sa complète légalité au regard des lois ALUR et AAAF.

⇨ **Absence d'information concernant les prescriptions d'isolement acoustique**

Ces éléments sont annexés à la présence modification et seront annexés au PLU une fois la modification approuvée.

⇨ **Identification partielle des zones humides à enjeux prioritaires du SAGE Scarpe Aval**

Dans son courrier du 6 août, la Préfecture souligne que *« Le PLU de DECHY comporte un repérage et un règlement adaptés pour ces espaces. Néanmoins j'observe que les zones humides à enjeux prioritaires du SAGE en zone Nl et Apr n'ont pas toutes été identifiées en zone indicée « zh ». Il importe de rectifier cet oubli pour assurer la compatibilité avec le SCOT sur ce point. »*

La Préfecture estime qu'il s'agit d'un oubli et donc d'une **erreur matérielle** qui pourrait être corrigée grâce à une modification simplifiée (article L123-13-3 du code de l'urbanisme). Cette procédure est plus « légère » que la modification. Elle ne comprend pas d'enquête publique mais simplement une mise à disposition du dossier pendant un mois. Les élus ont décidé de réaliser les amendements demandés avec la présente modification bien qu'ils impliquent la réduction d'une zone agricole (secteur Apr) ce que l'article L123-13 du code de l'urbanisme ne permet pas. Ce même code précisant toutefois qu'une erreur matérielle peut être corrigée grâce à une modification simplifiée, la présente modification peut être utilisée afin de réduire le secteur Apr afin de corriger l'erreur matérielle relevée par la Préfecture.

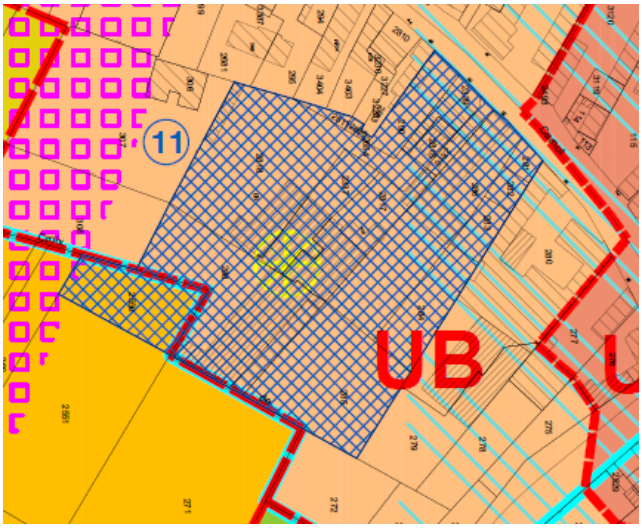
⇨ **Zonage d'assainissement collectif et non collectif manquant**

Ces éléments sont annexés à la présence modification et seront annexés au PLU une fois la modification approuvée.

3.1.2. Réduction de l'emplacement réservé n°11

Avec 9 815 m² (soit près de un hectare) l'emprise actuelle de l'emplacement réservé est très importante. Son objet est de pouvoir aménager du stationnement et des accès à la zone 2AU située à l'arrière. Il vise par la même occasion la maitrise d'une friche industrielle dont le traitement offrirait une nouvelle perspective à l'aménagement de la rue Carnot grâce à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU située à l'est.

Le périmètre de l'actuel emplacement réservé englobe, en plus de la friche, des maisons individuelles et leurs fonds de jardins. Ce périmètre va bien au-delà des besoins de la commune et nécessite une modification de ses limites. C'est ce que prévoit la modification du PLU.

<table>
<tr>
<td>
</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Emplacement réservé n°11 inscrit au PLU d'avril 2014</td>
<td>Photo aérienne du site de l'emplacement réservé (en rouge le périmètre de la friche, en blanc, les autres parcelles de l'emplacement réservé)</td>
</tr>
</table>

3.1.3. Modification de l'ordre d'urbanisation des OAP

L'ordre actuel des zones d'urbanisation de la commune est le suivant :

- ⇨ L'OAP 1 – Marcel Buns
- ⇨ L'OAP 2 – Justice
- ⇨ L'OAP 3 – Chemin des mineurs

La commune doit faire face à des difficultés d'aménagement de la zone de l'OAP 1. Pour autant ce secteur ne totalise que 5 logements. Tel que le PLU est actuellement rédigé, le blocage de ce projet bloque également tous les autres projets d'urbanisation inscrits au PLU et notamment celui de la Justice sur lequel les réflexions sont en cours. Un changement d'ordre d'urbanisation est donc nécessaire. C'est pourquoi, les élus souhaitent inscrire à l'échéancier d'urbanisation la réalisation en premier de l'OAP 1 et de l'OAP 2, sans ordre prédéfini entre ces deux sites.

3.1.4. Amendement de l'OAP de la justice

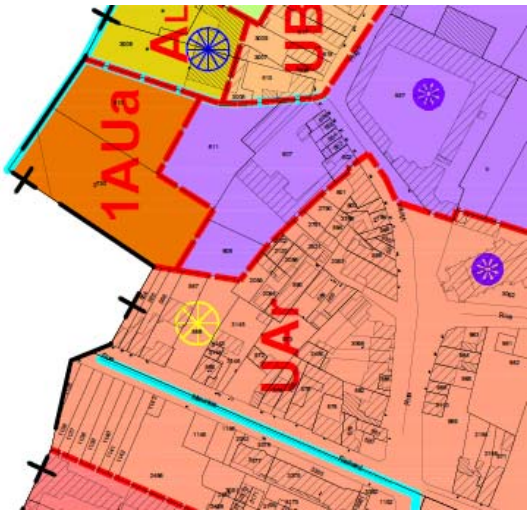
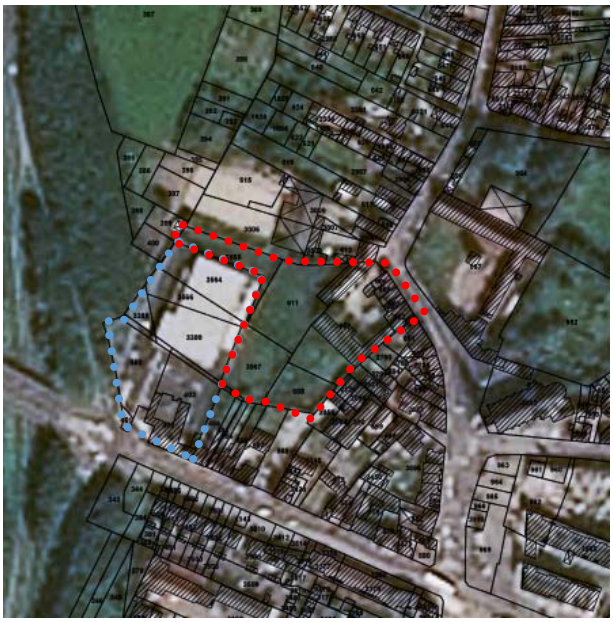
L'OAP de la Justice impose la production d'1/3 des 115 logements à destination des jeunes ménages. Les premières réflexions portées par la municipalité sur l'aménagement de ce site tendent vers la création d'un béguinage. Les élus souhaitent donc que l'OAP intègre la possibilité de produire une part de logements à destination des personnes âgées et/ou à mobilité réduite. Les besoins des jeunes ménages étant souvent comparables à ceux des personnes âgées en terme de taille des logements, cet amendement ne remet pas en cause la philosophie générale de l'urbanisation de ce site ni même le projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

1.1.1. Suppression de l'OAP Lasne

L'OAP Lasne avait pour objectif de garantir une bonne intégration du nouveau magasin LIDL sur la commune. L'opération étant maintenant achevée, il n'y a plus aucune raison de conserver cette OAP. Elle est donc supprimée.

1.1.2. Mise à jour du règlement graphique afin de tenir compte des dernières constructions et de favoriser l'utilisation du foncier publique.

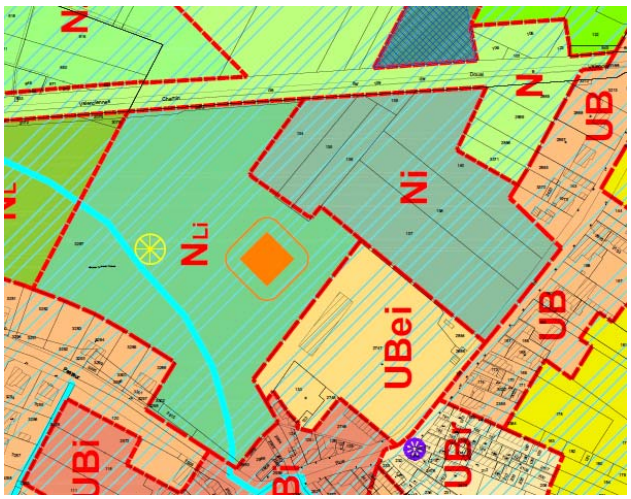
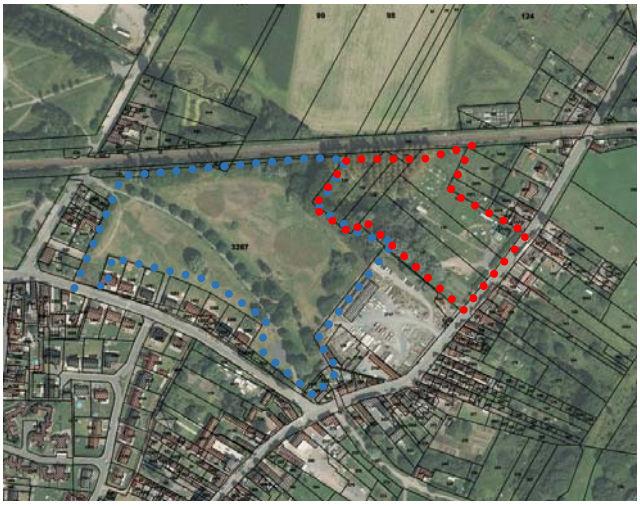
Les deux mises à jour concernent d'une part le foncier inscrit en zone 1AUa destiné à la construction du LIDL et non utilisé à ce jour et d'autre part le foncier communal correspondant à l'ancienne ferme Lasne (en pointillés rouges sur le schéma ci-dessous). La totalité de ce foncier appartient à la commune et doit pouvoir être utilisé pour le projet de réhabilitation de la ferme Lasne. Le classement en zone UAr de l'ensemble de ces parcelles doit permettre une utilisation optimale du foncier par la commune. L'ensemble du foncier encore libre et concerné par le projet de restructuration de la ferme Lasne appartient à la commune. La modification du PLU permet pour ces parcelles de favoriser l'émergence d'un projet mixte ce que ne permettait pas le PLU actuel en raison de leur classement en zone UL (à vocation exclusive d'équipements publics) ou en zone 1AUa (à vocation exclusive de commerces).

<table>
<tr><td>
</td><td></td></tr>
<tr><td>Règlement graphique actuel du secteur</td><td>Photo satellite du secteur (géoportail - 2015) avec le LIDL et son parking (pointillés bleus) et le foncier communal de l'ancienne ferme Lasne (pointillés rouge)</td></tr>
</table>

Le second site concerné par une mise à jour afin de favoriser l'utilisation du foncier publique est celui de l'ancien collège qui est de maitrise communale. Son inscription en zone ULc qui n'autorise que les équipements publics ne facilite pas le renouvellement du site dans un futur plus ou moins proche.

1.1.3. Mise à jour du règlement graphique afin d'agrandir l'emprise du parc dit « le Parc à Bois ».

Un foncier situé dans le prolongement du parc à bois était autrefois occupé par un espace de paintball. Ce site est actuellement inoccupé. En raison de sa situation géographique entre le tissu urbain, la ligne SNCF et un parc public et de ses caractéristiques inondables, les élus ont souhaité pouvoir l'intégrer au parc public. Comme le montre l'extrait du règlement graphique ci-dessous, pour ce faire, il est nécessaire d'intégrer ce parcellaire en secteur Nli (secteur de loisirs en zone inondable) en lieu et place de l'actuel secteur Ni (secteur inondable) dans lequel les aménagements légers à vocation de loisirs ne sont pas autorisés.

<table>
<tr>
<td>
</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Règlement graphique actuel du secteur</td>
<td>Photo satellite du secteur (géoportail - 2015) avec l'actuel parc à bois (pointillés bleus) et le foncier présentant l'opportunité de l'agrandir (pointillés rouges)</td>
</tr>
</table>

1.2. LES AMENDEMENTS DES PIECES DU PLU

Conformément aux éléments présentés dans le chapitre précédent, les pièces du PLU suivantes font l'objet d'un changement de leur contenu :

- ⇨ les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- ⇨ le règlement graphique ;
- ⇨ le règlement écrit.

1.2.1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les changements apparaissent en rouge sur les pages suivantes des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les éléments rouges barrés sont les éléments supprimés, les autres éléments rouges sont les éléments ajoutés.

1. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Le PLU comporte 3 sites d'ouverture à l'urbanisation à vocation d'habitat qui devront être aménagés dans l'ordre suivant et au fur et à mesure de la réalisation des aménagements nécessaires à leur urbanisation :

- ⇨ OAP 1 – MARCEL BUNS et OAP 2 – JUSTICE (sans ordre prédéfini)
- ~~⇨ OAP 2 – JUSTICE~~
- ⇨ OAP 3 – CHEMIN DES MINEURS

Le site de l'OAP 4 et les sites de renouvellement urbain (OAP 5) peuvent être aménagés immédiatement.

3. OAP 2 – JUSTICE – 2,64 HA

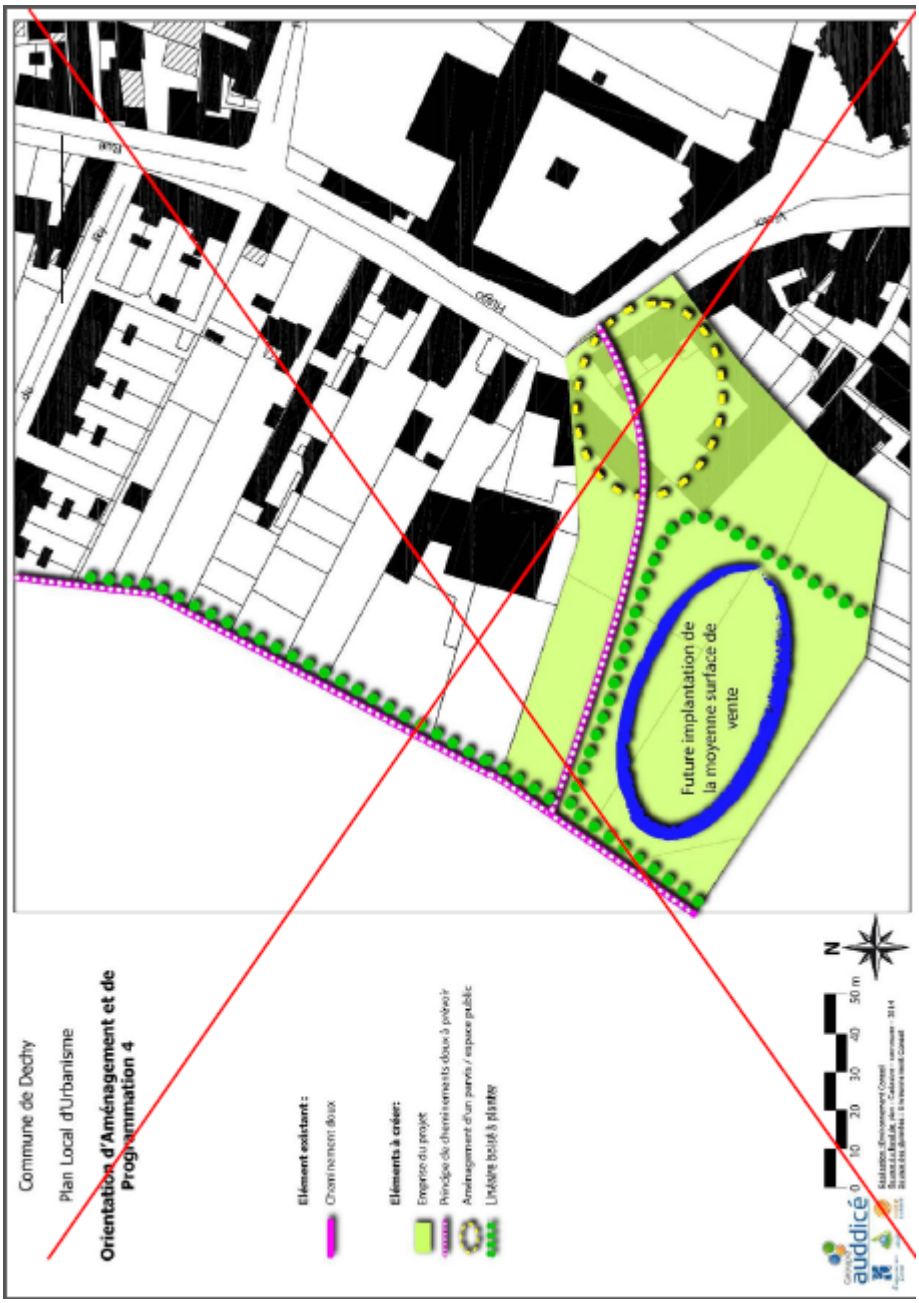
Les objectifs de l'aménagement de ce secteur sont :

- ⇨ La construction d'au moins 115 logements avec la volonté d'avoir 1/3 de logements locatifs et 1/3 à destination des jeunes ménages (ménage d'une personne, jeune couple, jeune couple avec enfant) ou des personnes âgées et/ou à mobilité réduite ;
- ⇨ la limitation des espaces dédiés à la voirie intégrant une conception ne permettant pas les raccourcis entre la rue d'Estienne d'Orves et la Cité Croix de Pierre ;
- ⇨ la préservation du parking de Carrefour Market qui pourrait être mutualisé
- ⇨ la perméabilité piétonne de l'aménagement vers l'ancienne nationale au nord, la cité Croix de Pierre à l'est et l'école Joliot Curie à l'ouest ;
- ⇨ l'intégration paysagère par la conservation et le renforcement du couvert végétal à l'est, le long du parking de Carrefour Market et par la création de linéaires boisés sur le périmètre du projet ;
- ⇨ l'intégration dans le tissu urbain par un traitement paysager du front à rue sur la rue d'Estienne D'Orves ;
- ⇨ l'aménagement d'un apport volontaire des déchets ;
- ⇨ l'aménagement d'une aire de jeux pour les enfants et d'un espace vert ;
- ⇨ Les voies en impasse sont interdites sauf dans le cas d'impossibilités techniques dument justifiées de réalisation d'un bouclage. Dans le cas d'une impasse, la recherche systématique d'un bouclage piétonnier sera réalisée.
- ⇨ la gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- ⇨ l'aménagement du site devra faire l'objet d'une étude hydraulique pour connaitre la capacité du sol à infiltrer les eaux pluviales (à évacuer par un réseau dédié ou gérer sur site par l'intermédiaire de noues drainantes, voir d'un point de collecte des eaux pluviales).
- ⇨ L'urbanisation du secteur est conditionnée à la conformité du réseau d'incendie.

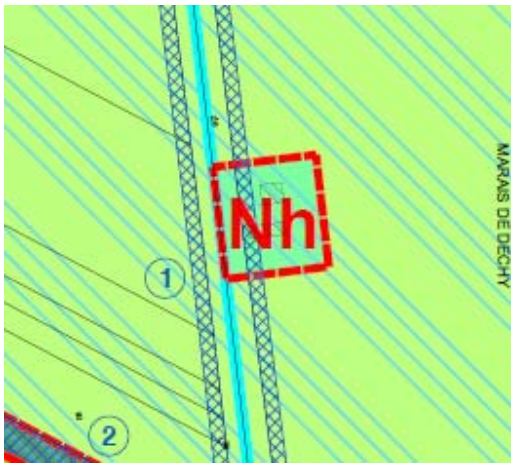
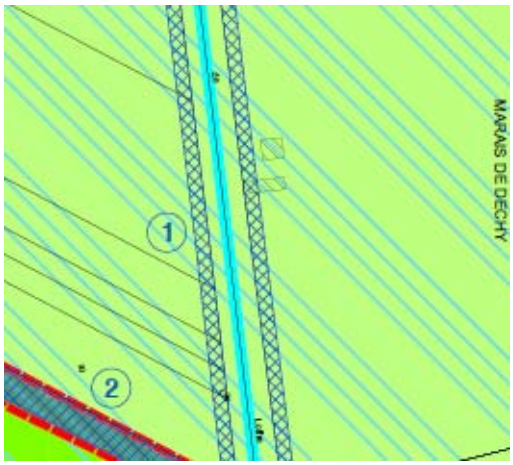
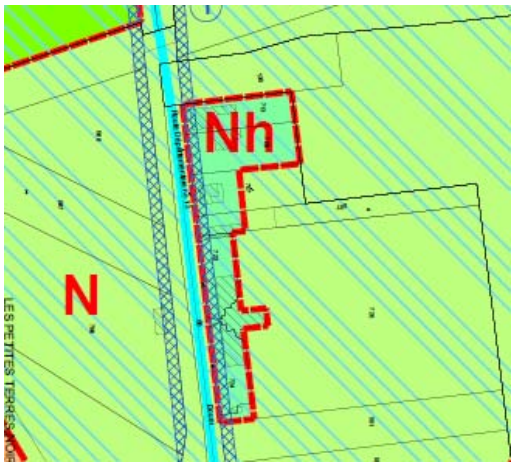
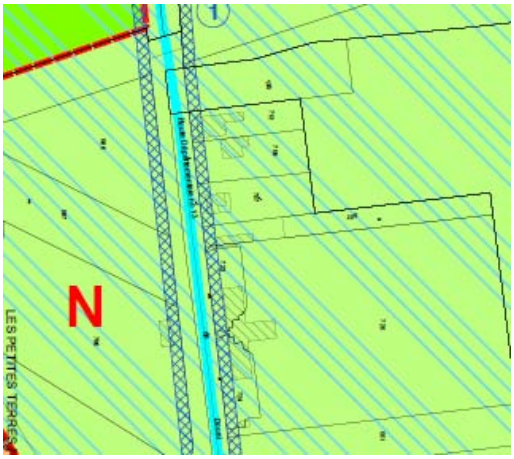
~~5. OAP 4 – LASNE – 0,54 HA~~

~~Les objectifs de l'aménagement de ce secteur sont :~~

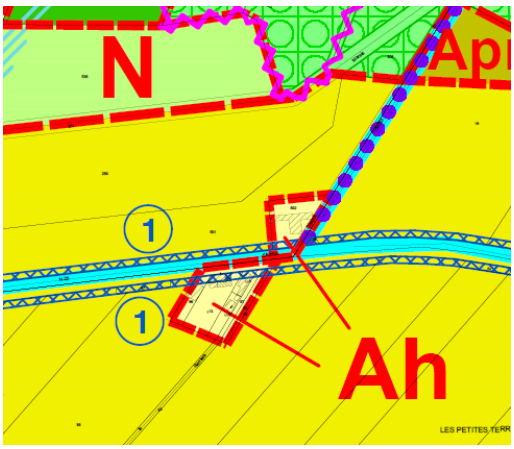
- ~~⇨ Le déplacement du LIDL de Dechy afin :~~
  - ~~○ D'offrir des accès routiers plus sécurisés, que le Conseil Général a validé ;~~
  - ~~○ D'offrir une architecture plus qualitative ;~~
  - ~~○ De réutiliser une friche en entrée de ville et donc de travailler sur la qualité paysagère de cette dernière.~~
  - ~~○ De libérer l'emprise de l'ancien site qui pourra faire l'objet d'un programme de renouvellement urbain ;~~
  - ~~○ D'aménager un cheminement doux entre la ferme Jacquart et le chemin des mineurs pour rejoindre le nord de la commune via le parc à bois ;~~
  - ~~○ D'assurer une bonne intégration paysagère et urbain du site avec les arrières de la ferme Lasne et le secteur de la nationale en entrée de ville.~~
- ~~⇨ L'aménagement du site devra faire l'objet d'une étude hydraulique pour connaitre la capacité du sol à infiltrer les eaux pluviales (à évacuer par un réseau dédié ou gérer sur site par l'intermédiaire de noues drainantes, voir d'un point de collecte des eaux pluviales).~~
- ~~⇨ L'urbanisation du secteur est conditionnée à la conformité du réseau d'incendie.~~

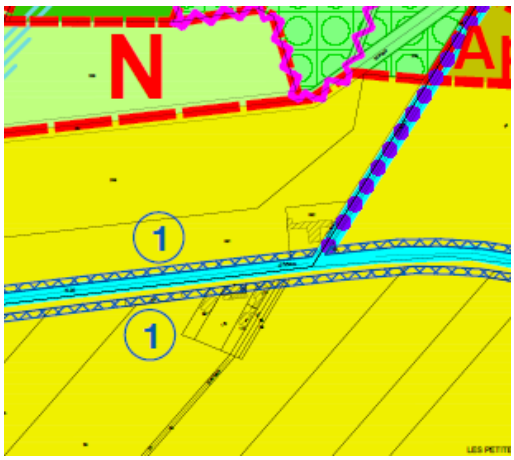

Commune de Dechy
Plan Local d'Urbanisme
Orientation d'Aménagement et de Programmation 4
Elément existant :
Cheminement doux
Eléments à créer :
Emprise du projet
Principe de cheminements doux à prévoir
Aménagement d'un parvis / espace public
Linéaire boisé à planter
Future implantation de la moyenne surface de vente
N
0
10
20
30
40
50 m

1.2.2. Le règlement graphique

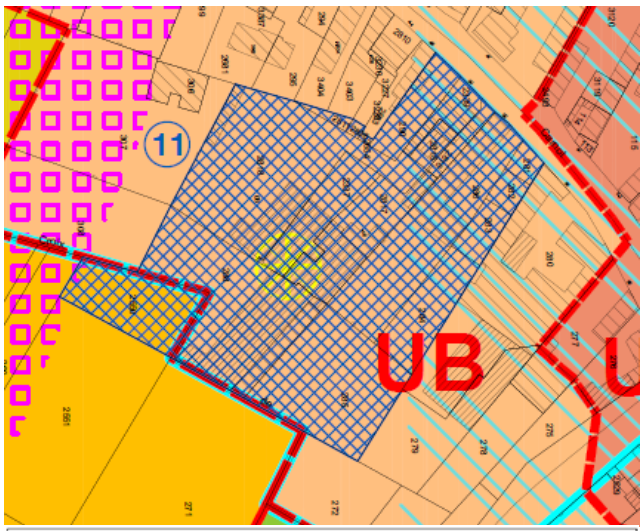
Zonage du PLU approuvé le 29 avril 2014	Zonage du PLU modifié
La suppression des secteurs Nh et leur inscription en zone N	
	
	
	

La suppression des secteurs Ah et leur inscription en secteur Ap

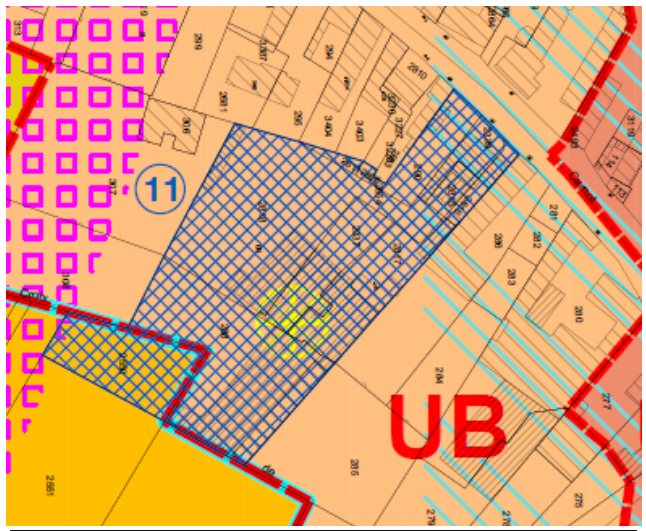




La réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n°11

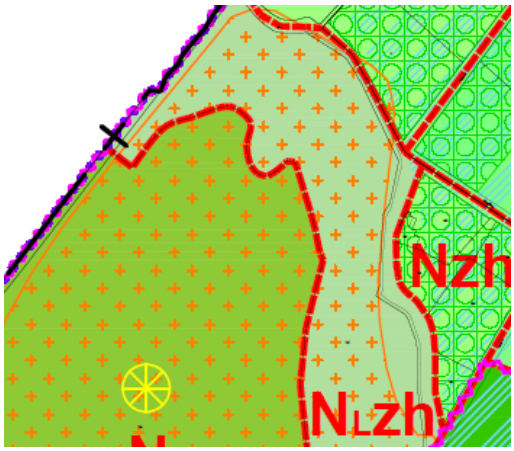


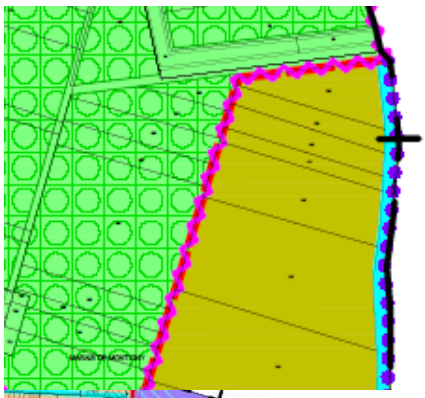
N°	Surface ou longueur	Objet	Bénéficiaire
ER n° 1	19 765 m²	Elargissement d'une route et aménagement d'une piste cyclable	Conseil Général du Nord
ER n° 2	4 806 m²	Aménagement d'une Sous-station et de son accès	SNCF
ER n° 3	604 m²	Aménagement d'un accès	Commune
ER n° 4	296 m²	Aménagement d'une voie douce	Commune
ER n° 5	52 m²	Aménagement d'une voie douce	Commune
ER n° 6	146 m	Aménagement d'une voie douce d'au moins 1 m de large	Commune
ER n° 7	120 m²	Aménagement d'un carrefour	Commune
ER n° 8	970 m²	Aménagement d'un accès	Commune
ER n° 9	61 m²	Aménagement d'un carrefour	SMTD
ER n° 10	1 056 m²	Aménagement de stationnements et d'accès	Commune
ER n° 11	9 815 m²	Aménagement de stationnements et d'accès	Commune

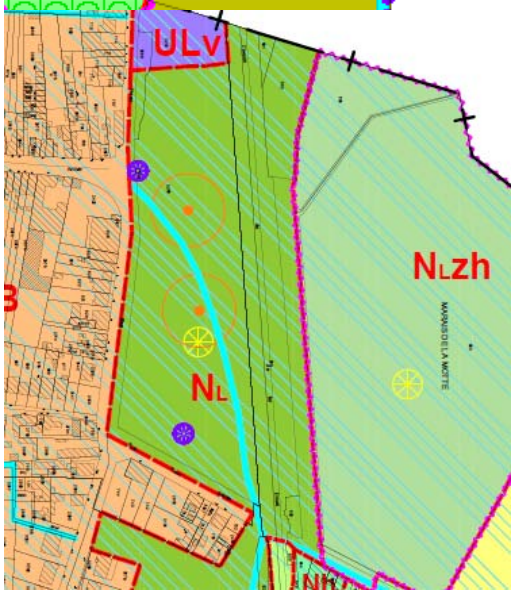


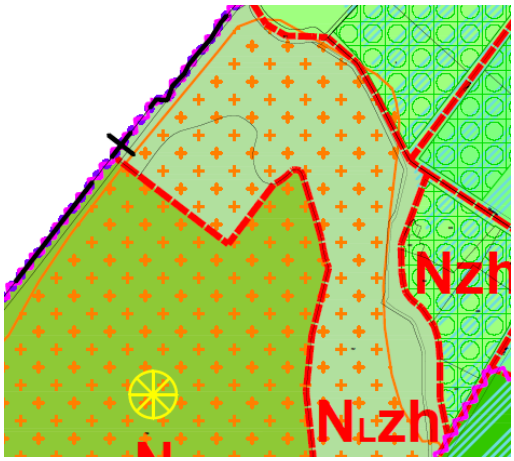
N°	Surface ou longueur	Objet	Bénéficiaire
ER n° 1	19 765 m²	Elargissement d'une route et aménagement d'une piste cyclable	Conseil Général du Nord
ER n° 2	4 806 m²	Aménagement d'une Sous-station et de son accès	SNCF
ER n° 3	604 m²	Aménagement d'un accès	Commune
ER n° 4	296 m²	Aménagement d'une voie douce	Commune
ER n° 5	52 m²	Aménagement d'une voie douce	Commune
ER n° 6	146 m	Aménagement d'une voie douce d'au moins 1 m de large	Commune
ER n° 7	120 m²	Aménagement d'un carrefour	Commune
ER n° 8	970 m²	Aménagement d'un accès	Commune
ER n° 9	61 m²	Aménagement d'un carrefour	SMTD
ER n° 10	1 056 m²	Aménagement de stationnements et d'accès	Commune
ER n° 11	6 289 m²	Aménagement de stationnements et d'accès	Commune

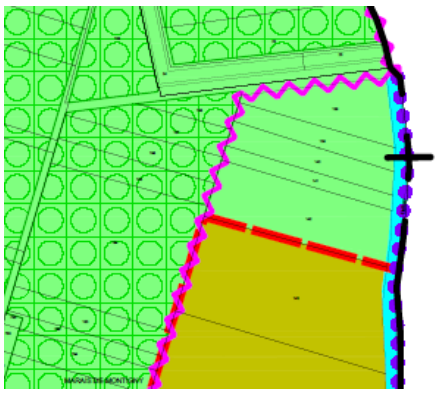
L'inscription de plusieurs parcelles dans des secteurs « zh » en raison de la présence de zones humides du SDAGE ou du SAGE

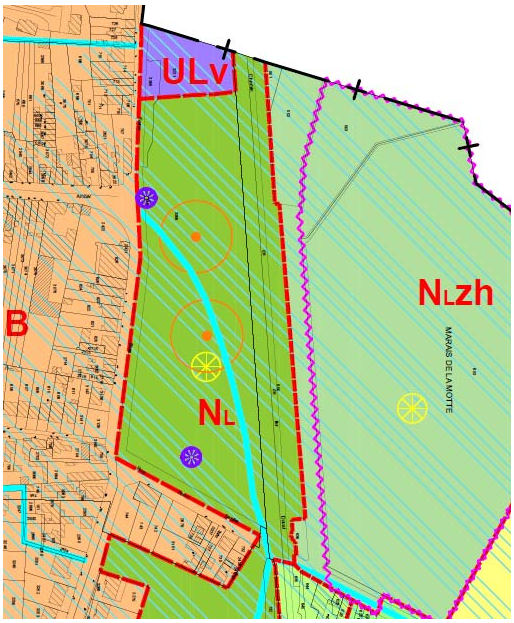




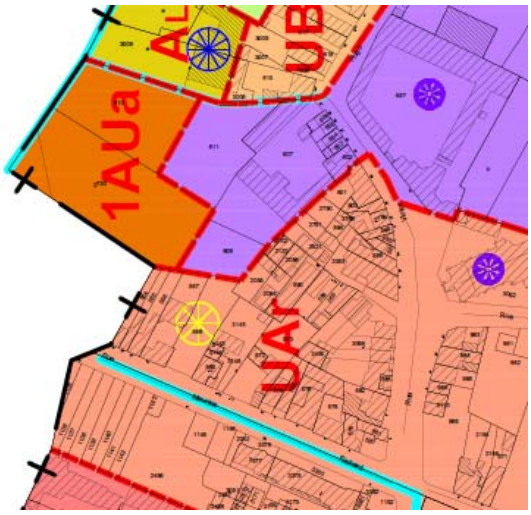


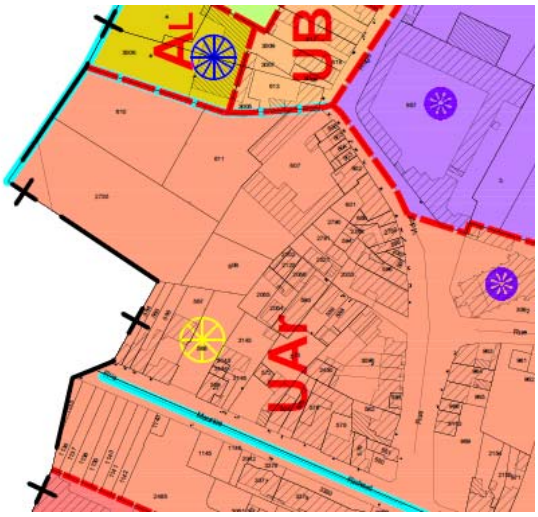


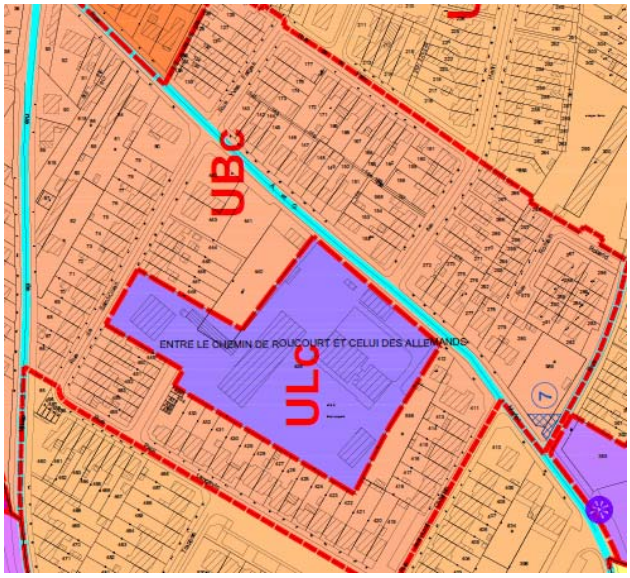


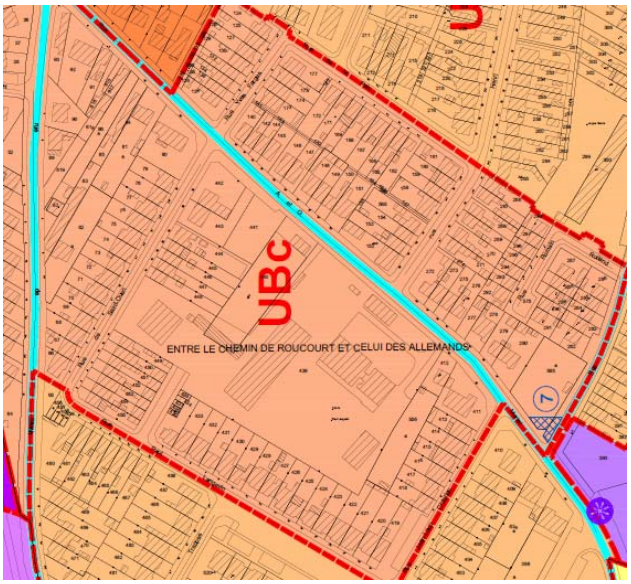


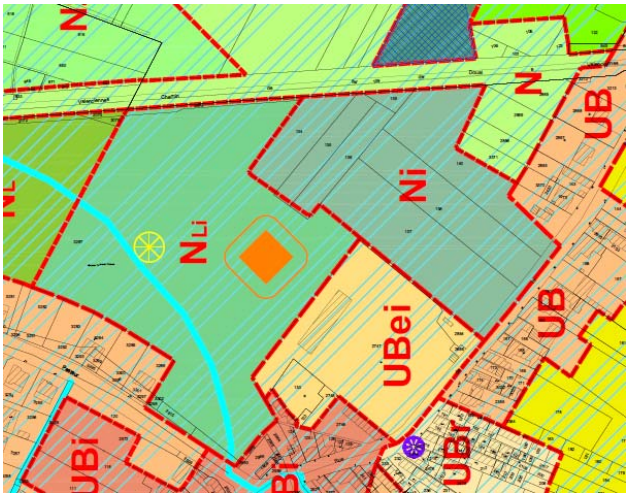
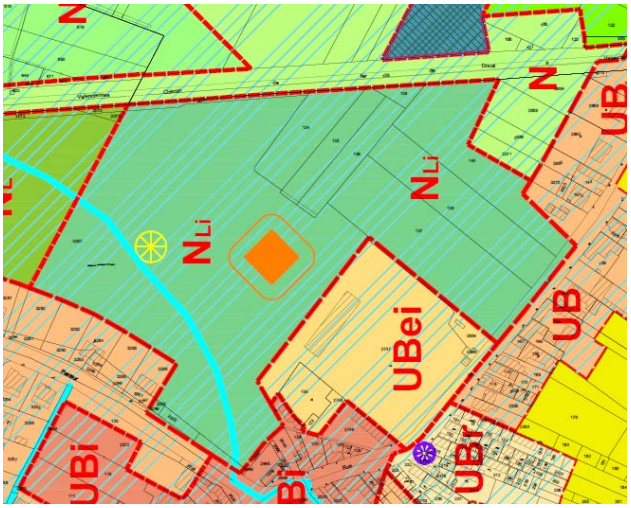
La mise à jour du règlement graphique afin de tenir compte des dernières constructions et de favoriser l'utilisation du foncier publique









L'agrandissement du parc à Bois	
	

1.2.3. Le règlement écrit :

Les changements apparaissent en rouge sur les pages suivantes du règlement. Les éléments rouges barrés sont les éléments supprimés, les autres éléments rouges sont les éléments ajoutés.

Commune de Dechy (59)
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

- **le secteur UBr** en renouvellement urbain.

- **La zone UE :** zone d'activité économique
  - **le secteur UEa** d'activités économiques à vocation principale d'artisanat, de services et de commerce
  - **le secteur UEb** d'activités économiques à vocation principale d'industrie et de logistique
  - **le secteur UEbc** d'activités économiques à vocation principale d'industrie et de logistique soumis à un aléa cavités souterraines

- **La zone UH :** zone urbaine dédiée aux équipements de santé
- **La zone UL :** zone d'équipements publics
  - ~~**le secteur ULc** soumis à un aléa cavités souterraines~~
  - **le secteur ULv** d'accueil des gens du voyage

2 - <u>Les zones à urbaniser (zone AU) :</u> Les zones à urbaniser sont dites « *zones AU* ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

- **La zone 1AUh :** zone d'urbanisation future à court terme à vocation principale d'habitat ;
- ~~**La zone 1AUa :** zone d'urbanisation future à court terme à vocation principale de commerce ;~~
- **La zone 2AUh :** zone d'urbanisation future à long terme à vocation principale d'habitat.

3 - <u>Les zones agricoles (zone A) :</u> Les zones agricoles sont dites « *zones A* ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Cette zone comprend des terrains non équipés protégés du fait de leur valeur économique agricole.

- **La zone A : zone agricole**
  - **le secteur Ae** de développement éolien
  - **le secteur Al** de centre équestre
  - **le secteur Ap** de transition paysagère
  - ~~**le secteur Ah** d'habitat isolé~~
  - **le secteur Apr** de transition paysagère et couvert par un périmètre de protection de captage

4 - <u>Les zones naturelles et forestières (zone N) :</u> Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, 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 :

- **La zone N : zone naturelle et forestière**
  - **le secteur Ne de la sous-station SNCF**

Commune de Dechy (59)
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

- **le secteur Nj** de jardins familiaux
- **le secteur Nzh** concerné par les zones à dominante humide du SDAGE
- ~~**le secteur Nh** d'habitat isolé~~
- ~~**le secteur Ni** soumis à un aléa inondation~~
- **le secteur Nl** à vocation de loisirs
- **le secteur Nli** à vocation de loisirs et soumis à un aléa inondation
- **le secteur NLzh** à vocation de loisirs et concerné par les zones à dominante humide du SDAGE
- **le secteur Nr** couvert par un périmètre de protection de captage
- **le secteur Nrzh** couvert par un périmètre de protection de captage et concerné par les zones à dominante humide du SDAGE

2- Les documents graphiques font apparaître :
- Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, énumérés dans le document n°3 au tableau des « emplacements réservés» et reportés sur le plan.
- Secteurs affectés au domaine public ferroviaire dans lesquels les dispositions du PLU ne sont pas applicables aux constructions techniques indispensables au fonctionnement du Service Public ; en ce qui concerne les autres constructions liées au fonctionnement du Service Public et celles liées à l'exploitation ferroviaire correspondant aux activités de stockage, entreposage et conditionnement, les dispositions du PLU sont applicables, limitées toutefois aux articles 6-7-10 et 11 du corps de règle de la zone traversée.

ARTICLE 4 — ADAPTATIONS MINEURES

1- Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des « adaptations mineures » à l'application stricte de l'une des règles 3 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente.
2- Bâtiments existants de toute nature :
Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet de ne pas aggraver la non-conformité de cet immeuble et les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.
3- Lotissements et opérations groupées :
Des dispositions pour les articles 6, 7 et 8 du règlement sont admises dans le cas de constructions à édifier dans les lotissements ou opérations groupées.
Toutefois, demeurent applicables les dispositions de l'article 7 relatif aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

⇨ ALIGNEMENT : Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

⇨ BÂTIMENTS ANNEXES : Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain mais implantées à l'écart de cette dernière. Ex. : remises, abris de jardin, garages, celliers ...

⇨ CATÉGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : (art. R.123-9 du code de l'urbanisme) Habitation ; Hébergement hôtelier ; Bureaux ; Commerce ; Artisanat ; Industrie ; Exploitation agricole ou forestière ; Fonction d'entrepôt et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

⇨ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL : le coefficient d'occupation du sol (COS) qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou

Commune de Dechy (59)
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'équipements publics et touristiques.
Elle comporte ~~deux~~un secteur~~s~~ ;

- ~~le secteur ULc soumis à un aléa cavités souterraines et sur lequel des affaissements de terrains sont susceptibles d'intervenir~~
- le secteur ULv d'accueil des gens du voyage

A titre d'information cette zone est concernée par le risque engins de guerre.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UL2.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Dans la zone UL ~~et le secteur ULc~~ sont autorisées :
Toute construction, installation et occupation du sol nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif (lieu de culte, salle de réception, salle de sport, etc.).
Les hébergements touristiques.
Les logements de fonction nécessaires au fonctionnement des constructions, installations ou occupation du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Dans le secteur ULv, toute construction et occupation du sol nécessaires à l'aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage.

~~En plus, dans le secteur ULc, il est recommandé au pétitionnaire d'avoir recours à un professionnel qui devra formuler les types d'essai, leur nombre et leur implantation pour assurer la faisabilité du projet, dans le cadre de ces prescriptions. Les dispositions constructives des dessertes des réseaux de fluides souples (eau potable, gaz, eaux usées, électricité, etc.) intégreront les mouvements de terrain associées à la présence de cavités et éviteront ainsi qu'ils ne soient endommagés en cas de survenance ou qu'ils ne constituent une source de danger ou d'aggravation du risque.~~

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES
Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie de la protection civile et de la sécurité routière.
2 - VOIRIE
L'emprise des voies à créer doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE
Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau potable
2 - ALIMENTATION EN EAU INDUSTRIELLE
A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau

Commune de Dechy (59)
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

industrielle peuvent être réalisés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, en accord avec les autorités compétentes.

3 - ASSAINISSEMENT

a) eaux pluviales

Les eaux pluviales (eaux de toiture) issues du terrain, de ses constructions et aménagements doivent être gérées sur la parcelle ~~sauf pour le secteur ULe~~. Seule la part résiduelle de celles ci ne pouvant pas être gérée sur la parcelle sera rejetée au réseau collecteur. Des dispositifs permettant la réutilisation des eaux pluviales seront mis en place tant que faire se peut. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services techniques intéressés et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une impossibilité technique dument justifiée d'une gestion des eaux pluviales sur la parcelle, les aménagements réalisés devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

~~L'infiltration des eaux pluviales est interdite dans le secteur ULe.~~

b) eaux usées

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel, raccordable au réseau futur, doit être installé conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4 AUTRES RESEAUX

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un recul d'au moins 0,10 mètre.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait de la limite séparative d'au moins 0,10 mètre.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPHIETE

Néant.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration au cadre existant.

Éléments de patrimoine :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques architecturales constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'annexe "éléments de patrimoine".

Commune de Dechy (59)
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle, équipée ou non, ouverte immédiatement à l'urbanisation, à vocation dominante de commerce.
A titre d'information cette zone est concernée par le risque engins de guerre.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUa2.

ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admis, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone:
- Les clôtures
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou d'utilisations autorisés
- Les constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.
- les constructions à usage de bureau
- les constructions à usage de commerce

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES
Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, établie par acte authentique ou par voie judiciaire.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la sécurité routière.
2 - VOIRIE
L'emprise des voies, publiques ou privées, à créer doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures
Les caractéristiques minimales de voiries ouvertes à la circulation automobile sont :
Emprise = 8 mètres, chaussée = 5 mètres toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ALIMENTATION EN EAU POTABLE

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE
Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau potable
2 - ALIMENTATION EN EAU INDUSTRIELLE
A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, en accord avec les autorités compétentes.
3 - ASSAINISSEMENT
a) - eaux pluviales
Les eaux pluviales (eaux de toiture) issues du terrain, de ses constructions et aménagements doivent être gérées sur la parcelle. Seule la part résiduelle de celles-ci ne pouvant pas être gérée sur la parcelle sera

Commune de Dechy (59)
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

~~rejetée au réseau collecteur. Des dispositifs permettant la réutilisation des eaux pluviales seront mis en place tant que faire se peut. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services techniques intéressés et aux exigences de la réglementation en vigueur.~~
~~Dans le cas d'une impossibilité technique dument justifiée d'une gestion des eaux pluviales sur la parcelle, les aménagements réalisés devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.~~
~~b) eaux usées~~
~~Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel, raccordable au réseau futur, doit être installé conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.~~
~~4 AUTRES RESEAUX~~
~~Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits.~~

~~ARTICLE 1AUa 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS~~

~~Néant.~~

~~ARTICLE 1AUa 6 — IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES~~

~~Les constructions doivent être implantées :~~
~~- soit à l'alignement (limite d'emprise publique) ou à la ligne de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement).~~
~~- soit avec un recul, au moins égal à 5 mètres, par rapport à l'alignement ou à la ligne de recul qui s'y substitue.~~

~~Tout ou partie des constructions peut être implanté à l'alignement ou avec un recul d'au moins 0,10 mètre dans le cas :~~
~~- d'une construction annexe à la construction principale (exemple d'un garage, d'un abri de jardin, d'une véranda, etc.);~~
~~- d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU qui ne respecte pas les règles ci-dessus : dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés à l'arrière, ou dans le prolongement de la façade à rue, ou à l'emplacement des bâtiments existants;~~
~~- d'une reconstruction après sinistre au même emplacement d'un bâtiment qui ne respectait pas les règles ci-dessus à la date d'approbation du PLU;~~
~~- d'une construction, d'une installation ou d'un aménagement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (lieu de culte, salle de réception, salle de sport, etc.);~~
~~En outre, le recul doit être d'au moins 40 mètres par rapport à l'axe de la RD 500.~~

~~ARTICLE 1AUa 7 — IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES~~

~~La construction de bâtiments contigus à une ou plusieurs limites séparatives est admise :~~
~~- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée de l'alignement.~~
~~- à l'extérieur de cette bande :~~
~~- Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction à un bâtiment sensiblement équivalents en hauteur, déjà contigu à la limite séparative;~~
~~- lorsque les constructeurs voisins sont d'accord pour édifier simultanément des bâtiments jointifs sensiblement équivalents;~~
~~- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, artisanal, agricole ou de dépôt dont la hauteur au droit des limites séparatives n'excède pas 3,50 mètres par rapport au sol naturel.~~

~~Dans tous les cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.~~

~~Tout ou partie des constructions peut être implanté avec un recul inférieur à 3 mètres (sans jamais être inférieure à 1 mètre) dans le cas :~~

Commune de Dechy (59)
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

~~- de travaux visant à améliorer les conditions de confort et d'utilisation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU,~~
~~- d'une reconstruction après sinistre au même emplacement,~~
~~- de contraintes techniques à l'extension d'un bâtiment à usage d'activité existant et implanté entre 0 et 3 mètres par rapport à la limite séparative : l'extension devra être réalisée dans le prolongement du bâtiment existant, sans réduire le retrait déjà existant,~~
~~- d'une construction, d'une installation ou d'un aménagement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (lieu de culte, salle de réception, salle de sport, etc.).~~

~~ARTICLE 1AUa 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE~~

~~Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës. Cette distance peut être réduite dans le cas d'une construction annexe (exemple d'un garage, d'un abri de jardin, d'une véranda, etc.)~~

~~ARTICLE 1AUa 9 — EMPRISE AU SOL~~

~~Néant.~~

~~ARTICLE 1AUa 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS~~

~~La hauteur d'une construction mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9 mètres au faîtage. Une tolérance est admise pour les cheminées et autres éléments indispensables à la construction.~~

~~L'altitude du niveau rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,60 mètre par rapport à la voirie sauf en cas de garage enterré ou semi-enterré ou elle peut être portée à 0,90 mètre.~~

~~ARTICLE 1AUa 11 — ASPECT EXTERIEUR~~

~~1 - Principe général~~
~~Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.~~

~~Sont interdits :~~
~~- l'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc...) sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures, sauf s'ils s'intègrent dans une composition générale d'ensemble.~~
~~- les abris précaires et/ou l'emploi de matériaux de récupération sauf s'ils s'intègrent dans un projet architectural de qualité.~~

~~2 - Constructions à usage de commerce et de bureaux~~

~~a) Les volumes principaux des constructions :~~
~~-la couverture en toiture doit être de forme, de matériaux d'aspect et de couleur en cohérence avec les constructions environnantes ; les vérandas et le recours à des toitures terrasses sont cependant admis lorsqu'ils répondent à un projet architectural de qualité, dans ce cas d'autres matériaux sont admis.~~

~~b) Les bâtiments annexes et extensions doivent s'accorder avec la construction principale, être réalisés avec une architecture similaire et respecter l'unité de l'ensemble du bâti. Les façades visibles des voies publiques doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du corps du bâtiment principal. Des adaptations son tolérées en cas d'architecture bioclimatique ; capteurs solaires, verrières, serres ou tout autre dispositif destinés aux économies d'énergie et intégrés à la construction.~~

~~3 - les clôtures :~~

Commune de Dechy (59)
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

~~Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, les haies existantes maintenues ou remplacées.~~

~~La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.~~

~~Tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures doivent être constituées :~~
~~- soit d'un mur bahut en matériaux traditionnels (d'aspect pierre ou brique) ou identique à la construction, de 0,80 mètre au maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie,~~
~~- soit de grilles ou grillages doublés éventuellement de haies vives composées d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.~~

~~A l'intersection de deux voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées y compris végétales doivent être établies en entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètres.~~

~~Les clôtures d'intimité ne doivent pas excéder 2,60 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel.~~

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de contraintes techniques inhérentes à la destination de la clôture (équipements publics, terrains de sports, activités marchandes, industrielles ou agricoles...)~~

~~4) divers~~
~~Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les éoliennes domestiques, les moteurs des pompes à chaleur, les moteurs des climatiseurs doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux, où elles sont peu visibles des voies publiques.~~

~~ARTICLE 1AUa 12 — STATIONNEMENT~~

~~Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doivent être assurés en dehors des voies publiques.~~

~~1 - Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols :~~

~~Pour les constructions à usage commercial ou de service, il doit être aménagé entre 1 et 10 places de stationnement par 50 m² de surface de plancher et une place de stationnement pour vélos par 100 m² de surface de plancher sauf lorsque celle-ci est inférieure à 100 m². Toutefois, en cas de réalisation de commerces groupés, c'est la superficie de l'ensemble qui est prise en compte pour l'application de la règle.~~

~~Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur le terrain.~~
~~Les groupes de plus de deux garages individuels et les aires de stationnement privées doivent être disposées sur les parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf lorsque, pour des raisons de sécurité, un double accès est rendu nécessaire.~~

~~2 - Dispositions particulières :~~
~~- en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur doit :~~
~~- soit aménager, ou faire aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places,~~
~~- soit acquérir les dites places dans un parc privé, ou justifier d'une concession dans un parc publie du nombre de places nécessaires.~~

~~ARTICLE 1AUa 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES~~

~~Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre à moyenne tige.~~
~~Un traitement paysager qualitatif de la parcelle et des aires de stationnement doit être réalisé. Les surfaces libres de constructions et d'aménagements (stationnement, etc.) visibles depuis le domaine public doivent~~

Commune de Dechy (59)
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

~~être plantés ou traités en espaces verts.~~
~~Les plantations devront être réalisées au moyen d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.~~

~~ARTICLE 1AUa 14 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Néant.~~

~~ARTICLE 1AUa 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES~~

~~Néant.~~

~~ARTICLE 1AUa 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES~~

~~Néant.~~

Commune de Dechy (59)
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

II s'agit d'une zone réservée à l'activité agricole.
Elle comporte cinq secteurs ;

- le secteur Ae de développement éolien
- le secteur Al de centre équestre
- le secteur Ap de transition paysagère
- ~~le secteur Ah d'habitat isolé~~
- le secteur Apr de transition paysagère et couvert par un périmètre de protection de captage

A titre d'information cette zone est traversée par une canalisation d'hydrocarbure.
A titre d'information cette zone est concernée par le risque engins de guerre.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Dans toute la zone et dans tous les secteurs, les aménagements, installations et constructions autorisés ne doivent pas compromettre le caractère agricole de la zone.

Sont admis dans la zone A et l'ensemble des secteurs :
- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments à vocation d'habitation ;
- les extensions réalisées en une seule opération sur les bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU à condition de ne pas créer de nouveaux logements.

1) Dans la zone A, les secteurs Al, Ae~~ et Ah~~ :
- Les constructions et extensions à usage agricole ainsi que les maisons d'habitation directement liées à l'exploitation agricole ou destinées aux activités de tourisme à la ferme.
- Les bâtiments liés à l'activité agricole, ressortissants ou non de la législation sur les installations classées, dans la mesure ou ils ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromettent pas la vocation de la zone
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou d'utilisations autorisés.
- Les clôtures.
- Les constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4 et pour la réalisation des infrastructures et superstructures autorisées dans le secteur Ae.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics peuvent être autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- La construction, l'extension ou l'aménagement de bâtiments et d'installations affectés à l'accueil et au développement d'activités agrotouristiques complémentaires à l'exploitation agricole s'ils sont situés sur le siège même de l'exploitation agricole et à moins de 100 mètres de l'habitation de l'exploitant ou de l'un des bâtiments qui la composent ;
- les aménagements et installations d'infrastructures et de superstructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif prévus par les emplacements réservés sur les planches du zonage.

De plus, dans le secteur Al :

Commune de Dechy (59)
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

- Les constructions et extensions à usage d'activités équestre ainsi que les constructions destinées aux activités de tourisme à la ferme.

De plus, dans le secteur Ae :
- les infrastructures et superstructures, ICPE ou non, liées à l'exploitation des énergies renouvelables (éolien).

~~De plus, dans le secteur Ah :~~
~~- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité ainsi que l'extension, dans la limite de 25 m2 de superficie de plancher supplémentaire, des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logements.~~

2) Dans le secteur Ap :
- Les clôtures nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

3) Dans le secteur Apr :
- Les constructions nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des forages.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès ; les carrefours entre voies publiques et privées doivent comporter des distances de visibilité suffisantes pour assurer la sécurité
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, établie par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
La voirie et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la sécurité routière.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE
Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau potable
2 - ALIMENTATION EN EAU INDUSTRIELLE
A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, en accord avec les autorités compétentes.
3 - ASSAINISSEMENT
a) eaux pluviales
Les eaux pluviales (eaux de toiture) issues du terrain, de ses constructions et aménagements doivent être gérées sur la parcelle. Seule la part résiduelle de celles ci ne pouvant pas être gérée sur la parcelle sera rejetée au réseau collecteur. Des dispositifs permettant la réutilisation des eaux pluviales seront mis en place tant que faire se peut. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services techniques intéressés et aux exigences de la réglementation en vigueur.
Dans le cas d'une impossibilité technique dument justifiée d'une gestion des eaux pluviales sur la parcelle, les aménagements réalisés devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
b) eaux usées
Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel, raccordable au réseau futur, doit être installé conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
c) eaux résiduaires industrielles
Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-

Commune de Dechy (59)
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement doivent être rejetées conformément aux conditions législatives et réglementaires en vigueur.

4 AUTRES RESEAUX

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUALIQUES

1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN BORDURE DE VOIE

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 25 mètres par rapport à l'alignement. Cette distance est portée à 40 mètres le long des RD 25, RD 500 et RD 643 et à 15 mètres le long de la RD 13.

Toutefois la reconstruction après sinistre d'un immeuble de même destination, d'une surface de plancher égale à celle de l'immeuble détruit, est autorisée en dérogeant aux dispositions de l'alinéa précédent lorsque le terrain ne permet pas le respect des reculs imposés.

Toutefois les extensions des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du présent doivent être implantées soit :

- sur la limite d'emprise publique ;
- à 5 mètres minimum de la limite de l'emprise publique ;
- dans la continuité du bâti existant.

~~Par ailleurs, la confortation et la construction d'annexes destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité peuvent être autorisées en continuité des bâtiments existants.~~

2 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation, doivent être implantées à une distance minimum de 10 mètres par rapport à la limite des emprises publiques ferroviaires.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance, des limites séparatives du terrain, au moins égale à 3 mètres.

Dans la zone A, toute construction à usage agricole doit être implantée à une distance, au moins égale à 100 mètres des limites des zones U et AU.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Les constructions à usage d'habitation et celles qui peuvent par leur mode d'occupation y être assimilées doivent être disposées de telle sorte qu'il n'en résulte aucune gêne pour les occupants.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Les constructions à vocation d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU peuvent faire l'objet d'une extension de 30% de leur emprise au sol existante au moment de l'approbation du PLU.

~~Néant.~~

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions des constructions à vocation d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU ne doit pas dépasser la hauteur maximale des constructions concernées par les extensions.

~~La hauteur maximum des bâtiments d'habitation ne pourra excéder un étage au-dessus du rez-de-chaussée ;~~

~~A~~aucune hauteur limite n'est fixée pour les autres constructions.

Commune de Dechy (59)
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

de 0,80 mètre au maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie,
-soit de grilles ou grillages doublés éventuellement de haies vives composées d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

A l'intersection de deux voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées y compris végétales doivent être établies en entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètres.

Les clôtures d'intimité ne doivent pas excéder 2,60 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de contraintes techniques inhérentes à la destination de la clôture (équipements publics, terrains de sports, activités marchandes, industrielles ou agricoles...)

e) divers
Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les éoliennes domestiques, les moteurs des pompes à chaleur, les moteurs des climatiseurs doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux, où elles sont peu visibles des voies publiques.

f) Éléments de patrimoine :
Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques architecturales constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'annexe "éléments de patrimoine".

~~En plus dans le secteur Ah :~~

~~Les volumes principaux des constructions à usage d'habitation :~~
~~- La couverture en toiture doit être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur en cohérence avec les habitations environnantes ; les vérandas et le recours à des toitures terrasses sont cependant admis lorsqu'ils répondent à un projet architectural de qualité, dans ce cas d'autres matériaux sont admis.~~
~~- les garages enterrés ou semi-enterrés ne sont autorisés que lorsque la rampe d'accès au garage (niveau extérieur), n'excède pas 15% ; dans tous les cas, le niveau du seuil du rez-de-chaussée doit se situer entre 0,20 mètre et 0,90 mètre au dessus du niveau de la voie.~~
~~b) Les bâtiments annexes et extensions liés à l'habitation doivent s'accorder avec la construction principale, et respecter l'unité de l'ensemble du bâti; les façades visibles des voies publiques doivent être traités en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du corps du bâtiment principal.~~
~~Des adaptations sont tolérées en cas d'architecture bioclimatique ; capteurs solaires, verrières, serres ou autre dispositif destinés aux économies d'énergie et intégrés à la construction.~~

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les éoliennes domestiques, les moteurs des pompes à chaleur, les moteurs des climatiseurs doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux, où elles sont peu visibles des voies publiques.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces aménagements seront conçus de manière à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
Le nombre de places ne pourra excéder 4 par tranche de 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre à moyenne tige.
Les plantations devront être réalisées au moyen d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.
Élément de patrimoine à protéger au titre de l'article L123-1-5 7° :
Toute intervention sur le lit, les berges ou la ripisylve des courants doit faire l'objet d'une autorisation

Commune de Dechy (59)
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger.
Elle comporte dix secteurs ;

- le secteur Ne de la sous-station SNCF
- le secteur Nj de jardins familiaux
- le secteur Nzh concerné par les zones à dominante humide du SDAGE
- ~~le secteur Nh d'habitat isolé~~
- ~~le secteur Ni soumis à un aléa inondation~~
- le secteur Nl à vocation de loisirs
- le secteur Nli à vocation de loisirs et soumis à un aléa inondation
- le secteur NLzh à vocation de loisirs et concerné par les zones à dominante humide du SDAGE
- le secteur Nr couvert par un périmètre de protection de captage
- le secteur Nrzh couvert par un périmètre de protection de captage et concerné par les zones à dominante humide du SDAGE

A titre d'information cette zone est traversée par une canalisation d'hydrocarbure.
A titre d'information cette zone est concernée par le risque engins de guerre.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone et les secteurs toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

De plus, dans le~~s~~ secteur~~s Ni et~~ Nli :
- les affouillements de sols (hors travaux liés à la construction des bâtiments) et la création de sous sols sont interdits.

En plus dans les secteurs Nzh, Nlzh et Nrzh :
- Les extensions, constructions, affouillements et exhaussements du sol et tout aménagement venant contraindre le ruissellement, sauf étude pédologique et floristique démontrant le caractère non humide du secteur concerné.

En plus, dans les emprises des puits de mine et de la dynamitière inscrites sur les planches du zonage toute nouvelle construction, extension, occupation du sol, exhaussement ou affouillement du sol est interdit.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Dans toute la zone et dans tous les secteurs, les aménagements autorisés ne doivent pas compromettre le caractère naturel et l'enjeu environnemental de la zone.

Sont admis dans la zone N et l'ensemble des secteurs :
- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments à vocation d'habitation ;
- les extensions réalisées en une seule opération sur les bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU à condition de ne pas créer de nouveaux logements.

Dans toute la zone N et les secteurs sous réserve du respect de l'article 1 pour les secteurs Nzh, Nlzh et Nrzh :
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou d'utilisations autorisés.
- Les constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4, ainsi que la réalisation par EDF et RFF d'équipements d'infrastructures sur le site existant ou en

Commune de Dechy (59)
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

extension de celui-ci.
- les aménagements et installations d'infrastructures et de superstructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif prévus par les emplacements réservés sur les planches du zonage.

De plus dans le secteur Ne :
- les constructions, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement et à l'entretien du réseau ferré.

De plus, dans le secteur Nl :
- Les parcs de stationnement et tous travaux rendus nécessaires pour permettre l'accès aux piétons, voitures et véhicules de service ou de sécurité dans les différentes parties de la zone.
- Les équipements et installations sportifs, socio-culturels ou de loisirs.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et la surveillance des équipements et installations de la zone.
- Les affouillements destinés à la création de plans d'eau, dans le respect des règles et procédures existantes (Loi sur l'Eau notamment).

De plus, dans le secteur Nli :
- Les parcs de stationnement et tous travaux rendus nécessaires pour permettre l'accès aux piétons, voitures et véhicules de service ou de sécurité dans les différentes parties de la zone et sous réserve que ces aménagements permettent l'infiltration des eaux.

~~De plus, dans le secteur Nh :~~
~~- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité ainsi que l'extension, dans la limite de 25 m2 de superficie de plancher supplémentaire, des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logements.~~
~~- les clôtures.~~

De plus, dans le secteur Nj :
- Les abris de jardin de moins de 20 m² et de 3,5 mètres de hauteur.

De plus, dans le secteur Nr :
- Les constructions nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des forages.
- Les bâtiments publics d'infrastructure et de superstructure liés au problème de l'eau (station de relèvement).

De plus, dans les emprises des secteurs de tassements et de glissements superficiels inscrites sur les planches du zonage :
- les constructions nouvelles autorisées le sont sous réserve de prise en compte du risque au travers de dispositions constructives en terme d'implantations, de dimensions et de types de bâtiment, de l'existence ou de la mise en place d'ouvrages de protection ou de soutènement.
- les extensions et changements de destination de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU autorisées le sont sous réserve de prise en compte du risque au travers de dispositions constructives en terme d'implantations, de dimensions et de types de bâtiment, de l'existence ou de la mise en place d'ouvrages de protection ou de soutènement et sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès ; les carrefours entre voies publiques et privées doivent comporter des distances de visibilité suffisantes pour assurer la sécurité.
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, établie par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Commune de Dechy (59)
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La voirie et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la sécurité routière.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE
Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau potable
2 - ASSAINISSEMENT
a) eaux pluviales
Les eaux pluviales (eaux de toiture) issues du terrain, de ses constructions et aménagements doivent être gérées sur la parcelle. Seule la part résiduelle de celles ci ne pouvant pas être gérée sur la parcelle sera rejetée au réseau collecteur. Des dispositifs permettant la réutilisation des eaux pluviales seront mis en place tant que faire se peut. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services techniques intéressés et aux exigences de la réglementation en vigueur.
Dans le cas d'une impossibilité technique dument justifiée d'une gestion des eaux pluviales sur la parcelle, les aménagements réalisés devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
b) eaux usées
Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel, raccordable au réseau futur, doit être installé conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
3 AUTRES RESEAUX
Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits.

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN BORDURE DE VOIE
Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres par rapport à l'axe des voies. Cette distance est portée à 15 mètres le long de la RD 13.
Toutefois les extensions des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU doivent être implantées soit :

- sur la limite d'emprise publique ;
- à 5 mètres minimum de la limite de l'emprise publique ;
- dans la continuité du bâti existant.

2 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES EMPRISES PUBLIQUES
Dans toute la zone et dans tous les secteurs sauf dans le secteur Ne :
Les constructions comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation, doivent être implantées à une distance minimum de 10 mètres par rapport à la limite des emprises publiques ferroviaires.

Dans le secteur Ne :
Pour les constructions de locaux à usage d'activité présentant un lien direct avec l'exploitation ferroviaire, l'implantation en limite séparative avec le domaine ferroviaire peut être autorisée. Dans cette hypothèse, le pétitionnaire devra apporter la preuve du lien direct de son activité avec l'exploitation ferroviaire.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance, des limites séparatives du terrain, au moins égale à 3 mètres.

Commune de Dechy (59)
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.
Les constructions à usage d'habitation et celles qui peuvent par leur mode d'occupation y être assimilées doivent être disposées de telle sorte qu'il n'en résulte aucune gêne pour les occupants

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans toute la zone sauf pour le secteur ~~Nh et~~ Ne, l'emprise au sol est limitée à 5 % de l'unité foncière.
~~Dans le secteur Nh, l'emprise au sol est limitée à 25 % de l'unité foncière.~~
Dans le secteur Ne, il n'est pas fixé d'emprise au sol.
Toutefois :
Les constructions à vocation d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU peuvent faire l'objet d'une extension de 30% de leur emprise au sol existante au moment de l'approbation du PLU.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions des constructions à vocation d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU ne doit pas dépasser la hauteur maximale des constructions concernées par les extensions.
~~La hauteur maximum des bâtiments d'habitation ne pourra excéder un étage au-dessus du rez-de-chaussée.~~
La hauteur des autres constructions autorisées est limitée à 8 mètres en tout point de la construction.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

a) Principe général
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Sont interdits :
- l'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc...) sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures, sauf s'ils s'intègrent dans une composition générale d'ensemble.
- les abris précaires et/ou l'emploi de matériaux de récupération sauf s'ils s'intègrent dans un projet architectural de qualité.

b) les clôtures :
Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, les haies existantes maintenues ou remplacées.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures doivent être constituées :
-soit d'un mur bahut en matériaux traditionnels (d'aspect pierre ou brique) ou identique à la construction, de 0,80 mètre au maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie,
-soit de grilles ou grillages doublés éventuellement de haies vives composées d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

A l'intersection de deux voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées y compris végétales doivent être établies en entretenues de telle sorte

Commune de Dechy (59)
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

A l'intersection de deux voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées y compris végétales doivent être établies en entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètres.

Les clôtures d'intimité ne doivent pas excéder 2,60 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de contraintes techniques inhérentes à la destination de la clôture (équipements publics, terrains de sports, activités marchandes, industrielles ou agricoles...)

Dans le~~s~~ secteur~~s Ni et~~ Nli, les clôtures permettent le libre écoulement des eaux.

c) Éléments de patrimoine :
Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques architecturales constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'annexe "éléments de patrimoine".

En plus ~~dans le secteur Nli :~~pour les constructions à destination d'habitation :

Les volumes principaux des constructions à usage d'habitation :
- La couverture en toiture doit être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur en cohérence avec les habitations environnantes ; les vérandas et le recours à des toitures terrasses sont cependant admis lorsqu'ils répondent à un projet architectural de qualité, dans ce cas d'autres matériaux sont admis.
- les garages enterrés ou semi-enterrés ne sont autorisés que lorsque la rampe d'accès au garage (niveau extérieur), n'excède pas 15% ; dans tous les cas, le niveau du seuil du rez-de-chaussée doit se situer entre 0,20 mètre et 0,90 mètre au dessus du niveau de la voie.
b) Les bâtiments annexes et extensions liés à l'habitation doivent s'accorder avec la construction principale, et respecter l'unité de l'ensemble du bâti; les façades visibles des voies publiques doivent être traités en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du corps du bâtiment principal.
Des adaptations sont tolérées en cas d'architecture bioclimatique ; capteurs solaires, verrières, serres ou autre dispositif destinés aux économies d'énergie et intégrés à la construction.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les éoliennes domestiques, les moteurs des pompes à chaleur, les moteurs des climatiseurs doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux, où elles sont peu visibles des voies publiques.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces aménagements seront conçus de manière à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
Le nombre de places ne pourra excéder 4 par tranche de 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pour les constructions qui ne sont pas directement liées aux activités de loisir du parc des Renouelles, le terrain doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m2 d'espace libre. Les parties de terrain en front-à-rue doivent être traitées en espaces verts.

Élément de patrimoine à protéger au titre de l'article L123-1-5 7° :
Toute intervention sur le lit, les berges ou la ripisylve des courants doit faire l'objet d'une autorisation municipale préalable.

ARTICLE N 14 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées.

1.3. BILAN DES SURFACES

1.3.1. Surfaces avant la modification du PLU

Plan Local d'Urbanisme - avant modification			
Zones	Secteur	Hectare(s)	Pourcentage
UA		17,83	1,92%
	UAc	3,41	0,37%
	UAr	8,64	0,93%
UB		53,34	5,75%
	UBc	7,64	0,82%
	UBei	1,13	0,12%
	UBi	1,45	0,16%
	UBr	16,53	1,78%
UE	UEa	34,41	3,71%
	UEb	34,86	3,76%
	UEbc	5,57	0,60%
UH		29,15	3,14%
UL		12,53	1,35%
	ULc	1,22	0,13%
	ULv	0,26	0,03%
TOTAL	**U**	**227,97**	**24,58%**
1AUa		0,54	0,06%
1AUh		5,57	0,60%
2AUh		4,04	0,44%
TOTAL	**AU**	**10,15**	**1,09%**
A		206,03	22,22%
	Ae	140,01	15,10%
	Ah	0,40	0,04%
	Al	1,84	0,20%
	Ap	61,43	6,62%
	Apr	59,37	6,40%
TOTAL	**A**	**469,09**	**50,58%**
N		45,27	4,88%
	NLzh	11,13	1,20%
	Ne	0,90	0,10%
	Nh	0,61	0,07%
	Ni	1,84	0,20%
	Nj	7,07	0,76%
	Nl	27,90	3,01%
	Nli	2,84	0,31%
	Nr	5,35	0,58%
	Nrzh	86,75	9,35%
	Nzh	30,52	3,29%
TOTAL	**N**	**220,19**	**23,74%**
TOTAL		**927,39**	**100,00%**

1.3.2. Surfaces après la modification du PLU :

Plan Local d'Urbanisme - après modification			
Zones	Secteur	Hectare(s)	Pourcentage
UA		17,83	1,92%
	UAc	3,41	0,37%
	UAr	9,68	1,04%
UB		53,34	5,75%
	UBc	8,86	0,96%
	UBei	1,13	0,12%
	UBi	1,45	0,16%
	UBr	16,53	1,78%
UE	UEa	34,41	3,71%
	UEb	34,86	3,76%
	UEbc	5,57	0,60%
UH		29,15	3,14%
UL		12,01	1,30%
	ULv	0,26	0,03%
TOTAL	U	228,49	24,64%
1AUh		5,57	0,60%
2AUh		4,04	0,44%
TOTAL	AU	9,61	1,04%
A		206,03	22,22%
	Ae	140,01	15,10%
	Al	1,84	0,20%
	Ap	61,83	6,67%
	Apr	57,57	6,21%
TOTAL	A	467,28	50,39%
N		45,88	4,95%
	Nlzh	18,52	2,00%
	Ne	0,90	0,10%
	Nj	7,07	0,76%
	Nl	20,52	2,21%
	Nli	4,68	0,50%
	Nr	5,35	0,58%
	Nrzh	88,55	9,55%
	Nzh	30,52	3,29%
TOTAL	N	222,00	23,94%
TOTAL		927,38	100,00%

1.1.1. Évolution des surfaces des zones du PLU avant et après la modification

Plan Local d'Urbanisme		avant modification		après modification		évolution	
Zones	Secteur	Hectare(s)	Pourcentage	Hectare(s)	Pourcentage	en hectare	en %
UA		17,83	1,92%	17,83	1,92%	0,00	0,00%
	UAc	3,41	0,37%	3,41	0,37%	0,00	0,00%
	UAr	8,64	0,93%	9,68	1,04%	1,04	12,08%
UB		53,34	5,75%	53,34	5,75%	0,00	0,00%
	UBc	7,64	0,82%	8,86	0,96%	1,22	15,99%
	UBei	1,13	0,12%	1,13	0,12%	0,00	0,00%
	UBi	1,45	0,16%	1,45	0,16%	0,00	0,00%
	UBr	16,53	1,78%	16,53	1,78%	0,00	0,00%
UE	UEa	34,41	3,71%	34,41	3,71%	0,00	0,00%
	UEb	34,86	3,76%	34,86	3,76%	0,00	0,00%
	UEbc	5,57	0,60%	5,57	0,60%	0,00	0,00%
UH		29,15	3,14%	29,15	3,14%	0,00	0,00%
UL		12,53	1,35%	12,01	1,30%	-0,52	-4,15%
	ULc	1,22	0,13%		0,00%	-1,22	-100,00%
	ULv	0,26	0,03%	0,26	0,03%	0,00	0,00%
TOTAL	U	227,97	24,58%	228,49	24,64%	0,52	0,23%
1AUa		0,54	0,06%		0,00%	-0,54	-100,00%
1AUh		5,57	0,60%	5,57	0,60%	0,00	0,00%
2AUh		4,04	0,44%	4,04	0,44%	0,00	0,00%
TOTAL	AU	10,15	1,09%	9,61	1,04%	-0,54	-5,28%
A		206,03	22,22%	206,03	22,22%	0,00	0,00%
	Ae	140,01	15,10%	140,01	15,10%	0,00	0,00%
	Ah	0,40	0,04%			-0,40	-100,00%
	Al	1,84	0,20%	1,84	0,20%	0,00	0,00%
	Ap	61,43	6,62%	61,83	6,67%	0,40	0,65%
	Apr	59,37	6,40%	57,57	6,21%	-1,80	-3,04%
TOTAL	A	469,09	50,58%	467,28	50,39%	-1,80	-0,38%
N		45,27	4,88%	45,88	4,95%	0,61	1,35%
	NLzh	11,13	1,20%	18,52	2,00%	7,39	66,40%
	Ne	0,90	0,10%	0,90	0,10%	0,00	0,00%
	Nh	0,61	0,07%			-0,61	-100,00%
	Ni	1,84	0,20%		0,00%	-1,84	-100,00%
	Nj	7,07	0,76%	7,07	0,76%	0,00	0,00%
	Nl	27,90	3,01%	20,52	2,21%	-7,38	-26,46%
	Nli	2,84	0,31%	4,69	0,51%	1,85	65,29%
	Nr	5,35	0,58%	5,35	0,58%	0,00	0,00%
	Nrzh	86,75	9,35%	88,55	9,55%	1,80	2,07%
	Nzh	30,52	3,29%	30,52	3,29%	0,00	0,00%
TOTAL	N	220,19	23,74%	222,01	23,94%	1,82	0,83%
TOTAL		927,39	100,00%	927,39	100,00%	0,00	0,00%

Les évolutions suivantes des zones du PLU sont observées :

- ⇨ la surface du secteur Ah est totalement reprise dans le secteur Ap (0,40 hectare) ;
- ⇨ la surface du secteur Nh est totalement reprise dans la zone N (0,61 hectare) ;
- ⇨ une partie des surfaces du secteur Apr sont reprises dans le secteur Nrzh afin de mieux prendre en compte le SAGE et ses zones humides (1,80 hectare), il s'agit d'une correction d'une erreur matérielle ;

- ⇨ une partie des surfaces du secteur Nl sont reprise dans le secteur Nlzh afin de mieux prendre en compte le SAGE et ses zones humides (7,38 hectare), il s'agit d'une correction d'une erreur matérielle ;
- ⇨ La surface du secteur Ni est totalement reprise dans le secteur Nli (1,84 hectare) ;
- ⇨ Une partie du secteur UL est reprise dans le secteur UAr (0,52 hectare) ;
- ⇨ La surface du secteur 1AUa est totalement reprise dans le secteur UAr (0,54 hectare) ;
- ⇨ La totalité du secteur ULc est reprise dans le secteur UBc (1,22 hectare).

2. LES JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA MODIFICATION DU PLU

Le tableau ci-dessous reprend le Code de l'Urbanisme concernant **les possibilités de révisions et de modifications des documents d'urbanisme**. Son objet est de montrer que le choix de la modification du PLU était adapté aux éléments amendés dans le PLU.

Article	Code de l'Urbanisme	Justifications
L153-31	Révision si : - Changement des orientations du PADD - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances	**Le projet de modification du règlement écrit ne change pas les orientations du PADD. Le projet ne réduit aucun EBC, aucune zone A, aucune zone N (sauf dans le cas de la correction d'une erreur matérielle pour la prise en compte des zones humides) et ne réduit aucune protection. Il n'induit pas de graves risques de nuisances. La révision n'est donc pas nécessaire pour réaliser les amendements envisagés dans le PLU.**
L153-36	Si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L153-31 : Le PLU peut alors faire l'objet d'une modification s'il s'agit de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.	**Le projet amende uniquement le règlement et les OAP. Il entre par conséquent dans ce cas.**
L153-41	Si le projet a pour effet : - De majorer les droits à construire de plus de 20 % - De diminuer les possibilités de construire - De réduire la surface d'une zone U ou AU Il est soumis à enquête publique	**Le projet de modification réduit l'emprise d'une zone AU et de la zone UL. Le projet est donc soumis à enquête publique.**
L153-45	En dehors des cas mentionnés à l'article L153-41, le projet de PLU peut être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.	**Le projet entre bien dans le cas de l'article L143-41. Il n'est donc pas concerné par cet article.**

Le projet de modification :

- **ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU** puisqu'il ne propose aucun amendement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- **ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone naturelle et forestière, ni une protection édictée** en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; il réduit par contre une zone agricole afin de corriger une erreur matérielle qui aurait pu faire l'objet d'une modification simplifiée du PLU (procédure moins « lourde »).
- **ne comporte pas de graves risques de nuisance** car il s'agit simplement d'introduire différents éléments permettant une meilleure maîtrise de développement urbain de la commune et de corriger plusieurs points demandés par la Préfecture.

En application des articles **L153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme,** la procédure adaptée est donc bien **la modification du PLU**.

3. ANNEXE

Courrier de la Préfecture du 6 août 2014.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU NORD
SOUS-PREFECTURE DE DOUAI

original transmis à M. le Maire

Direction des Relations
avec les Collectivités
Territoriales

Bureau de l'Urbanisme
et de la Maîtrise foncière

Affaire suivie par
Isabelle DEVROUTE
Tel : 03.20.30.57.56
Fax : 03.20.30.56.91
isabelle.devroute@nord.gouv.fr

COURRIER ARRIVÉ le :
13 AOUT 2014
en MAIRIE DE DECHY

à

Monsieur le Maire
de DECHY

Douai, le 6 août 2014

Objet : Contrôle de légalité du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)

Par délibération du 29 avril 2014, reçue en Sous-Préfecture de DOUAI le 3 juin 2014, le Conseil Municipal de DECHY a approuvé la révision du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) en P.L.U. Ce dossier appelle les observations suivantes au titre du contrôle de légalité :

I) Prise en compte des dispositions de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR), relatives à la constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières.

Depuis l'arrêt de projet par votre Conseil Municipal le 26 mars 2013 et l'enquête publique qui s'est déroulée du 16 novembre 2013 au 16 décembre 2013, la promulgation de la Loi ALUR du 24 mars 2014 a entraîné des modifications du Code de l'Urbanisme qui, de fait, n'ont pas été prises en compte dans la phase d'approbation du P.L.U révisé.

J'appelle en particulier votre attention sur les points suivants:

• I -1) Principes de constructibilité en zones agricoles (A) ou naturelles (N)

Les zones agricoles ou naturelles et forestières font l'objet d'une protection particulière que le code de l'urbanisme oblige à traduire dans le P.L.U. Ainsi :

En zone A, l'**article R*123-7 du code de l'urbanisme affirme que** *« peuvent seules être autorisées :*

- *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;*
- *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »*

En zone N, **l'article R*123-8 du code de l'urbanisme** fixe le principe selon lequel *« peuvent seules être autorisées :*

- *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;*
- *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »*

• I – 2) Nouvelles dispositions déterminant les exceptions à ces principes

L'article L123-1-5 du code de l'urbanisme modifié par loi n°2014-366 du 24 mars 2014 prévoit par ailleurs que *« II.-Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions:*

*6° **A titre exceptionnel**, **délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :***

a) des constructions ;

b) des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

c) des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

***Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles.** Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.*

Les constructions existantes situées en dehors de ces secteurs et dans des zones naturelles, agricoles ou forestières ne peuvent faire l'objet que d'une adaptation ou d'une réfection, à l'exclusion de tout changement de destination.

Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole. Le changement de destination et les autorisations de travaux sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Dans les zones naturelles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Dans ce cas, les autorisations de travaux sont soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Le septième alinéa du présent 6° n'est applicable ni aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ni aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics. »

• I- 3) Entrée en vigueur

Ces dispositions sont d'application immédiate et devaient, dès lors, être intégrées dans la procédure de révision du P.O.S de DECHY en PLU, en cours au jour de la publication de la loi (parution au journal officiel de la République française n°0072 du 26 mars 2014). Le PLU de DECHY, adopté après cette date, doit donc être conforme à ces dispositions.

• I- 4) Non conformité du PLU approuvé

Il apparaît que le document d'urbanisme tel qu'approuvé prévoit dans les zones agricoles et naturelles ou forestières, des secteurs dits d' « habitat isolé » indicés h. Au sein de ceux-ci, le règlement autorise notamment « Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité ainsi que l'extension, dans la limite de 25m² de superficie de plancher supplémentaire, des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logements. » Je constate que les pastilles Ah et Nh sont systématiques le long de la route de Loffre.