

# Le PLU en consultation sur internet

## La ville d'ORCHIES met à votre disposition le PLU : zonage et règlement en ligne.

Les informations délivrées sur ce site sont celles du PLU en vigueur (approuvé le 15 décembre 2011)

---

### LE REGLEMENT DU PLU

---

**Le règlement et ses documents graphiques sont établis conformément aux articles R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme.**

Article R.123-4 : "Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Quelques explications :

#### 1/ ZONES URBAINES (U)

- ↳ UA - Centre ville,
- ↳ UB - vocation mixte de moyenne densité,
- ↳ UC - vocation mixte de faible densité,
- ↳ UE - vocation économique,
- ↳ UH - équipements d'intérêt collectif

#### 2/ ZONES A URBANISE (AU)

- ↳ 1AU - urbanisation mixte à court ou moyen terme
  - 1AUe = vocation économique
  - 1AUh = équipements d'intérêt collectif
    - ↳ 1AUha (proximité RD classée à grande circulation)
- ↳ 2AU - urbanisation mixte à long terme
  - 2AUh = équipements d'intérêt collectif
  - 2 AUm = ouverte à l'urbanisation avec procédure de modification du PLU
  - 2 AUrs = ouverture à l'urbanisation avec procédure de révision simplifiée

#### 3/ ZONES AGRICOLES (A)

- ↳ A - à vocation uniquement agricole
  - Ae = implantation d'éoliennes autorisée

#### 4/ ZONES NATURELLES (N)

- ↳ N - zone naturelle protégée
  - Ne = équestre
  - Nh = possibilité de travaux d'amélioration des habitations existantes
  - Nj = jardins familiaux possibilité création de bâtiments inférieurs à 20m<sup>2</sup>
  - Ns = équipements d'intérêt collectif de plein air

**Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9".**

Extrait de l'article R.123-9 :

"Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;

2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;

3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du

code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;

5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

9° L'emprise au sol des constructions ;

10° La hauteur maximale des constructions ;

11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i) de l'article R. 123-11 ;

12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;

13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot".

*Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux relatifs à l'occupation et l'utilisation du sol et génèrent une obligation de conformité (article L.123-5 du code de l'urbanisme).*

---

## LES AUTORISATIONS D'URBANISME

---



### ➤ POUR SE RENSEIGNER SUR UN TERRAIN :

- **Le Certificat d'Urbanisme Informatif (CUa)** permet de connaître le droit de l'urbanisme applicable au terrain et renseigne sur les règles et les servitudes d'urbanisme et la liste des taxes et des participations d'urbanisme. Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012, la Taxe Locale d'Équipement est remplacée par la **Taxe d'Aménagement** ; Le conseil municipal, lors de sa séance du 22 septembre 2011 a décidé de maintenir le taux de cette nouvelle taxe à l'identique de celui appliqué pour la TLE, soit 3 %
- **Le Certificat d'Urbanisme Opérationnel (CUb)** : indique en plus si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'un projet et l'état des équipements publics (voies et réseaux) existants ou prévus qui desservent ou desserviront le terrain.

### ➤ POUR RESPECTER LA RÉGLEMENTATION

De nombreux travaux sont soumis à autorisation ou déclaration préalable : l'implantation d'un abri de jardin, la construction d'une véranda, la modification de l'aspect extérieur d'une construction, la création d'ouvertures, la construction d'une piscine, la pose de panneaux solaires...

Il est obligatoire de recourir à un architecte agréé lorsque la surface (hors d'œuvre nette) de la construction est supérieure à 170 m<sup>2</sup> ou lorsque le demandeur est une personne morale (société, collectivité...).

**Attention** : Les travaux qui ne nécessitent pas d'autorisation préalable doivent toutefois respecter les règles locales d'urbanisme