

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R 123.16 et R 123.21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de TATINGHEM, comprise dans la Communauté d'Agglomération de Saint-Omer

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

A - DISPOSITIONS DU PLU

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières. Ces zones sont mentionnées au présent règlement et au règlement graphique.

Les zones urbaines repérées par la lettre "U".

- ZONE UC : à vocation d'habitat et de services
- ZONE UD : à vocation d'habitat et de services
- ZONE UE : à vocation d'activités
- ZONE UH : équipements publics ou d'intérêt général

Les zones à urbaniser, dites zones AU

- ZONE 1 AU : urbanisable à court terme – habitat et services
- ZONE 1 AU_b : urbanisable à court terme – activités
- ZONE 2 AU : urbanisable ultérieurement

Les zones agricoles, dites zones A

- ZONE A : destinée à l'activité agricole

Les zones naturelles et forestières, dites zones N

- ZONE N : protection des sites et des paysages, des bois et des forêts.

Les dispositions particulières aux zones urbaines apparaissent dans le TITRE II ; les dispositions des zones AU, A et N dans le TITRE III du présent règlement.

Les dispositions communes aux zones urbaines et naturelles sont récapitulées dans le TITRE IV.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont répertoriés sur le règlement graphique (plan de zonage).

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à créer ou à étendre sont repérés suivant la légende figurant au règlement graphique. Il en est de même des espaces verts protégés au titre de la loi Paysages.

B - REPORT DE DIVERS PERIMETRES A TITRE D'INFORMATION

Aucun périmètre particulier n'est à reporter.

Il est rappelé que par arrêté préfectoral en date du 3 janvier 1978, un périmètre sensible (devenu espace naturel sensible) a été instauré sur l'ensemble du Département du Pas-de-Calais.

ARTICLE 3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

Tous travaux publics ou privés doivent se conformer non seulement aux dispositions de ce règlement, mais encore à des règles qui peuvent se superposer, prévaloir, se conjuguer ou se substituer à elles.

I - Se superposent entre autre les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme.

1) Les règles générales de l'urbanisme fixées :

A) Par les articles R 111.2 - R 111.3.2 - R 111.15 et R 111.21 qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

a) Si les constructions sont de nature :

- ➔ à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R 111.2)
- ➔ à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R 111.3.2)
- ➔ à contrarier l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des directives d'aménagement national approuvées par décret (article R 111.15)
- ➔ 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 (article R 111.21)

b) Si les constructions sont prévues sur des terrains délimités par arrêté préfectoral, exposés à un risque tel que inondation, érosion, affaissement, éboulement (article R.123-14)

B) Par l'article R 111.4

a) qui permet de refuser le permis de construire :

- ➔ sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- ➔ si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

b) qui permet de subordonner la délivrance du permis de construire :

- ➔ à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- ➔ à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa du paragraphe a) ci-dessus.

c) qui permet de limiter le nombre d'accès dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

C) Par l'article R 111.14.2 qui stipule que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76.628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

2°) Les articles L 111.9 - L 111.10 - L 123.6 et L 313.2

qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations :

A) susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse

- ➔ Soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L 111.10)
- ➔ Soit l'exécution du futur plan (article L 123.6).

B) à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L 111.9)

C) ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur de secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L 313.2 - alinéa 2)

3°) L'article L 421.4 qui précise que :

"Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

4°) L'article L 421.5 qui dispose que :

"Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer

dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

Les dispositions ci-dessus ne peuvent néanmoins pas être opposées aux demandes d'autorisation de construire dans les zones urbaines.

II - Prévalent sur les dispositions du PLU

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.

Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de cinq ans à compter de la date de son achèvement, dans la mesure du moins où le bénéficiaire de l'autorisation de lotir s'oppose à la mise en conformité de ces dispositions avec celles du PLU tant qu'il possède au moins un lot constructible (article L 315.3 du Code de l'Urbanisme).

Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article R 410.14 du Code de l'Urbanisme).

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

III - Se conjuguent avec les dispositions du PLU

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, règlement de construction, règlement sanitaire départemental,...

IV Se substituent aux dispositions du PLU celles résultant

D'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public (article R 313.19 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.