

Modification simplifiée du PLU de Waziers



Règlement / dossier après corrections DOSSIER APPROBATION
--

DOSSIER APPROBATION

Waziers

Dispositions générales

Annexe

Une annexe est une construction qui dépend d'une construction principale. L'annexe est de taille plus réduite que la construction principale. Il s'agit d'une construction distincte : elle possède son entrée et il n'existe pas de passage interne entre les deux constructions, qui peuvent être accolées ou non.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte caractérisée par une implantation des constructions en limite d'emprise et une forte densité. Cette zone est essentiellement destinée à l'habitat, aux commerces et à l'artisanat.

La zone comprend :

- les secteurs UA1, UA2 et UA3 de préservation des secteurs patrimoniaux de la commune.
- *un périmètre indicé (B) de prise en compte du risque technologique lié à la présence de la SOGIF. Il correspond à la zone du PPRT, d'aléas de surpression faible et d'aléas toxiques faible.*
- *un périmètre indicé (b) de prise en compte du risque technologique lié à la présence de la SOGIF. Il correspond à la zone du PPRT, d'aléas de surpression faible en secteur actuellement urbanisé.*
- un périmètre indicé (i) de prise en compte du risque d'inondation lié à une éventuelle panne des stations de relevage des eaux.
- un périmètre indicé (n) de prise en compte du risque de remontées de nappes.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments 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.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU, pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes qui affectent la zone.

Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est conseillé de

procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

Remontées de nappes

L'ensemble de la commune peut être affecté par des phénomènes de remontées de nappes.

Patrimoine à protéger

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R 421-23-h du code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-e du code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Tous travaux ayant pour effet de détruire des alignements d'arbres et linéaires de haies, préservés en vertu de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme feront l'objet d'une demande d'autorisation au titre des travaux installations et aménagements soumis à déclaration préalable (article L 421-23-h du code de l'urbanisme).

Norme d'isolation acoustique

Au voisinage des infrastructures de transports terrestres bruyantes, telle qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumis à des normes d'isolation acoustique.

Monuments historiques classés

La zone est concernée par les périmètres de protection d'un rayon de 500 mètres autour des monuments historiques classés.

Protection autour des infrastructures

La zone est concernée par la présence d'une canalisation d'hydrogène liquide (SOGIF).

Puits de mines

La zone est concernée par la présence de puits de mine autour desquels des zones d'intervention de 15 à 30 mètres ont été définies. Toute nouvelle construction ou tout ouvrage sont interdits dans ces zones qui doivent rester accessibles depuis la voie publique la plus proche afin de rendre possibles la surveillance et éventuellement des interventions pour complément de remblais. Il appartient au maître d'ouvrage, à son architecte, ou au maître d'œuvre, de positionner le puits, la zone non aedificandi et les constructions ou ouvrages envisagés sur une carte originale comportant les coordonnées Lambert en vue d'en

vérifier leurs positions respectives. A ce titre, les services de la DREAL, 44 rue de Tournai 59 019 Lille, devront être consultés.

Plan de Prévention des Risques Technologiques

La commune est concernée par un Plan de Prévention des Risques Technologiques : le PPRT « SOGIF-WAZIERS » approuvé par arrêté préfectoral le 23 novembre 2010. Une partie de la zone est concernée par ce PPRT qui s'impose au document d'urbanisme au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, il y a donc lieu de se référer aux dispositions réglementaires de ce document qui viennent s'ajouter à la réglementation de la zone développée ci-après.

Comme il est indiqué au PPRT de Waziers : « titre IV : Réglementation des projets et de leurs conditions d'utilisation et d'exploitation » :

Pour tout dépôt de demande de permis de construire et si le projet se situe dans le périmètre du PPRT, le pétitionnaire devra faire établir par un architecte ou un expert une attestation de prise en compte du PPRT. Elle se doit de respecter les critères énoncés à l'article R431-16 f du code de l'urbanisme.

III - APPLICATION DE L'ARTICLE L 111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

La zone est comprise dans un espace urbanisé et, à ce titre, n'est pas concernée par l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme qui interdit, en dehors des espaces urbanisés, toute construction et toute installation (à l'exception de celles mentionnées au même article), dans une bande de 100m de part et d'autre de l'autoroute A21 et dans une bande de 75m de part et d'autre de la RD917.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations liées à des activités industrielles.

La création de sièges d'exploitation agricole et de nouveaux bâtiments d'élevage.

L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Le camping et le caravanage.

Les parcs résidentiels de loisirs et habitats légers de loisirs.

Les dépôts de déchets.

En sus, dans les périmètres indicés (i) et (n) :

Les caves, les sous-sols et les remblais non nécessaires.

Dans le périmètre indicé (b) :

Le stationnement de caravanes occupées en permanence ou temporairement.

Le stationnement de véhicules de transport de matières dangereuses hors des temps de livraison.

Les constructions et établissements recevant du public accueillant des populations sensibles ou difficilement évacuables mentionnés au PPRT.

En sus, dans le périmètre indicé (B) :

Hors ceux liés aux équipements en place et sous réserve qu'ils soient ponctuels dans le temps, les rassemblements ou manifestations de nature à exposer des populations.

Hors celles liées à l'accès des équipements en place, les circulations organisées de piétons et/ou de cyclistes.

Les établissements recevant du public ou les changements de destination en établissement recevant du public ou en activité.

Les aménagements d'espaces publics ou privés avec des équipements de nature à attirer une population qui n'est pas en relation avec les constructions existantes à la date d'approbation du PLU (notamment les aires d'accueil des gens du voyage, pistes cyclables, chemins de randonnées, aire de pique-nique, aire de jeux).

Les équipements d'infrastructure de transport collectif non liés à l'amélioration du réseau de bus existant et sous réserve que ces équipements d'infrastructure aient une vulnérabilité (sensibilité au phénomène thermique, toxique et de surpression) restreinte et qu'ils n'augmentent pas les effets (thermique, toxique et de surpression) du risque ou leurs conséquences vis-à-vis des personnes.

Les constructions nouvelles à usage d'activité ou d'habitation à l'exception des annexes et extensions des activités existantes, des annexes et extensions des habitations existantes dans la limite de 20m² de surface de plancher, des reconstructions après démolition ou après sinistre intervenu moins de deux ans avant le dépôt de la demande d'autorisation, et sous réserve du respect des règles particulières de construction fixées au PPRT.

Dans les zones d'intervention autour des puits de mine, sont spécifiquement interdits :

Toutes nouvelles constructions, hormis les extensions mesurées, sous réserve de ne pas réduire les possibilités d'accès aux puits.

Pour les éléments de patrimoine à protéger en vertu de l'article L123-1-5 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.

L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L123-1-5 7°. Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMISES :

Les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPÉCIALES :

Dans l'ensemble de la zone :

Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations.

En sus, dans les périmètres indicés (b) et (B) :

Exceptés ceux mentionnés à l'article 1, tous les projets nouveaux, sous réserve qu'ils respectent les règles particulières de construction fixées au PPRT et des prescriptions spéciales garantissant la sécurité et la salubrité publique vis-à-vis du risque technologique.

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - ACCÈS

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. De plus, les accès desservant plusieurs logements doivent avoir une largeur minimale de 4m.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique et avoir une largeur minimale de 4m, avec matérialisation de l'entrée et de la sortie sur la voie publique.

II - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Dans tous les cas, ces voies (hors trottoir) doivent avoir une largeur minimale de 4m.

L'emprise des voies créées 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 nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 15 parcelles et doivent :

- être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).
- s'ouvrir sur une liaison piétonne ou cycliste.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain ;
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ou l'aménagement du terrain ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long de la RD917, les constructions et installations autorisées doivent être édifiées :

- Soit avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe de la RD917.
- Soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines ou, à défaut, à celui d'une des constructions principales la plus proche située du même côté de la voie.

Le long des autres voies, la façade sur rue des constructions principales doit être implantée :

- Soit à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.
- Soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines ou, à défaut, à celui d'une des constructions principales la plus proche située du même côté de la voie.
- Soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, sous réserve de la réalisation d'un mur de clôture, implanté le long de la limite d'emprise.

Les constructions annexes devront observer un recul qui ne pourra être inférieur à celui de la construction principale.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage.

Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction en limite séparative est admise :

- 1- à l'intérieur d'une bande de 20m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée
- 2- au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extensions.

Lorsque le bâtiment existant ne respecte pas ces dispositions, toute reconstruction ou travaux visant à améliorer le confort ou la solidité du bâtiment, pourront être édifiés avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-même et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Cette distance est ramenée à 1 mètre minimum pour les annexes d'une hauteur maximale de 3,20 mètres au faîtage.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du périmètre indicé (i) :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le périmètre indicé (i) :

L'emprise au sol des bâtiments par rapport à la superficie totale de l'unité foncière ne peut excéder 20%. Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une extension de 30m² de surface de plancher est autorisée lorsque l'emprise au sol atteint déjà la limite des 20% de l'unité foncière.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UA1 :

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 1 niveau habitable sur rez-de-chaussée : R + un seul niveau de combles aménageables.

La hauteur des autres constructions est limitée à 7 mètres au faîtage, au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel avant aménagement.

Dans les secteurs UA2 et UA3 :

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée : R + 1 + un seul niveau de combles aménageables.

La hauteur des autres constructions est limitée à 9 mètres au faîtage, au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel avant aménagement.

Dans le reste de la zone :

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 3 niveaux habitables sur rez-de-chaussée : R + 3 ou R + 2 + un seul niveau de combles aménageables.

La hauteur des autres constructions est limitée à 11 mètres au faîtage, au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel avant aménagement.

En sus, dans l'ensemble de la zone :

En cas d'extension et d'annexe, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.

En sus, dans le périmètre indicé (i) :

Le seuil du rez-de-chaussée des constructions doit se situer au moins à 1 m au dessus du sol naturel.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) DISPOSITIONS GENERALES

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou 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 extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu ou pas visibles des voies publiques.

Sont admis, l'installation des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

a- Transformations de façades

Les transformations de façades visibles depuis la rue doivent respecter et s'appuyer sur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures décors, le matériau d'origine afin de préserver ou de retrouver une harmonie générale de la façade.

b- Clôtures

Dans l'ensemble de la zone :

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

En sus, dans l'ensemble de la zone à l'exception du périmètre indicé (i) :

Les clôtures en front à rue et dans la profondeur de la marge de recul ainsi que les murs de clôtures définis à l'article 6 d'une hauteur maximale de 2m devront être constitués de murs pleins d'une hauteur minimale de 1,20m, composés de matériaux en harmonie avec les bâtiments existants et surmontés ou non d'un système métallique à claire-voie (grillage, grille,...).

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2m.

Dans le périmètre indicé (i) :

Les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95% (la perméabilité étant définie comme étant le rapport de la surface non opacifiée à la surface de la clôture) : clôtures à fils ou à grillage.

c- Secteurs patrimoniaux

Dans les secteurs UA1, UA2 et UA3 :

Les toitures doivent :

- comporter au moins deux versants sauf pour les annexes et extensions
- être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, la couleur sombre et l'appareillage de l'ardoise.

Les murs extérieurs des constructions doivent être composés de matériaux en harmonie avec les bâtiments existants.

En sus, dans le secteur UA1 :

L'utilisation du zinc ou de tout autre matériau d'aspect et de teinte rigoureusement identique est également admise pour les pans de toitures.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique dans l'ensemble de la zone, en particulier aux abords d'un élément de patrimoine à protéger. Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.

Dans le cas d'un élément de patrimoine bâti à protéger, à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément, sont interdits :

- a) les modifications et/ou suppressions :
 - du rythme entre pleins et vides,
 - des dimensions, formes et position des percements,
 - de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,
 - des éléments en saillie ou en retrait,
- b) la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.
- c) l'addition de niveaux supplémentaires.

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine et doivent être mis en oeuvre selon une technique traditionnelle.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades et le volume dudit élément.

Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION A L'EXCEPTION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum une place de stationnement par logement.

Dans le cas de travaux ayant pour effet :

- de transformer des surfaces à destination autre que l'habitat en logement ;
- d'augmenter le nombre de logements, par transformation du bâtiment à usage d'habitat existant ;

Il doit être créé une place de stationnement automobile par logement supplémentaire ou par logement créé.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher.

Toutefois, un nombre de places inférieur pourra être autorisé à condition de justifier que le nombre de places prévu est suffisant pour répondre aux besoins en stationnement générés par l'activité.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement :

Lorsque la création de places sur l'unité foncière est techniquement impossible ou interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations :

- soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement sur une autre unité foncière, distante de la première de moins de 300 mètres de rayon dont il justifie de la pleine propriété.
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation

A défaut des modalités précédentes le pétitionnaire est tenu de verser une participation financière fixée par délibération de la collectivité compétente dans les conditions fixées au Code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans végétaux.

Les aires de stationnement découvertes de plus de 200 m² doivent être plantées sur la même unité foncière à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par une plantation équivalente.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine végétal à protéger en vertu de l'article L123-1-5 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Pour les «alignements d'arbres à préserver» :

Les arbres préservés en vertu de l'art. L123-1-5 7° ne pourront être abattus que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres;
- création d'une construction ou installation autorisée nécessitant l'abattage d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une longueur équivalente, d'un alignement d'arbres d'essence locale et d'une circonférence au moins égale à 20-25 cm mesurés à 1 m. du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu ;
- réorganisation du parcellaire nécessitant l'abattage d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une longueur équivalente, d'un alignement d'arbres d'essence locale et d'une circonférence au moins égale à 20-25 cm mesurés à 1 m. du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.
- lorsqu'ils présentent, individuellement ou collectivement, des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

Pour les «linéaires de haies à préserver» :

Les haies préservées en vertu de l'art. L123-1-5 7° ne pourront être arrachées que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;
- création d'une construction ou installation autorisée nécessitant l'arrachage d'une haie sous réserve de la plantation, sur une longueur équivalente, d'un linéaire de haie d'essence locale rétablissant le maillage bocager ;
- réorganisation du parcellaire nécessitant l'abattage d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une longueur équivalente, d'un linéaire de haie d'essence locale rétablissant le maillage bocager.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée. L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UA 16: OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte caractérisée par une implantation des constructions avec un recul et une densité moyenne. Cette zone est essentiellement destinée à l'habitat, aux commerces et à l'artisanat.

La zone comprend :

- un secteur UBa de préservation des alignements remarquables de constructions.
- les secteurs UB1, UB4, UB5, UBa6 et UBa7 de préservation des secteurs patrimoniaux de la commune.
- Un secteur avec des dispositions particulières complémentaires pour les biens inscrits au patrimoine de l'UNESCO.

- un périmètre indicé (B) de prise en compte du risque technologique lié à la présence de la SOGIF. Il correspond à la zone du PPRT, d'aléas de surpression faible et d'aléas toxiques faible.

- un périmètre indicé (b) de prise en compte du risque technologique lié à la présence de la SOGIF. Il correspond à la zone du PPRT, d'aléas de surpression faible en secteur actuellement urbanisé.

- un périmètre indicé (i) de prise en compte du risque d'inondation lié à une éventuelle panne des stations de relevage des eaux.

- un périmètre indicé (n) de prise en compte du risque de remontées de nappes.

- un périmètre indicé (p) correspondant aux secteurs sensibles par temps de pluie.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments 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.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU, pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes qui affectent la zone.

Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

Remontées de nappes

L'ensemble de la commune peut être affecté par des phénomènes de remontées de nappes.

Patrimoine à protéger

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R 421-23-h du code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-e du code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Tous travaux ayant pour effet de détruire des alignements d'arbres et linéaires de haies, préservés en vertu de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme feront l'objet d'une demande d'autorisation au titre des travaux installations et aménagements soumis à déclaration préalable (article L 421-23-h du code de l'urbanisme).

Norme d'isolation acoustique

Au voisinage des infrastructures de transports terrestres bruyantes, telle qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumis à des normes d'isolation acoustique.

Monuments historiques classés

La zone est concernée par les périmètres de protection d'un rayon de 500 mètres autour des monuments historiques classés.

Protection autour des infrastructures

La zone est concernée par la présence d'une canalisation de transport de gaz (GRT Gaz) et d'une canalisation d'hydrogène liquide (SOGIF).

Puits de mines

La zone est concernée par la présence de puits de mine autour desquels des zones d'intervention de 15 à 30 mètres ont été définies. Toute nouvelle construction ou tout ouvrage sont interdits dans ces zones qui doivent rester accessibles depuis la voie publique la plus proche afin de rendre possibles la surveillance et éventuellement des interventions pour complément de remblais. Il

appartient au maître d'ouvrage, à son architecte, ou au maître d'œuvre, de positionner le puits, la zone non aedificandi et les constructions ou ouvrages envisagés sur une carte originale comportant les coordonnées Lambert en vue d'en vérifier leurs positions respectives. A ce titre, les services de la DREAL, 44 rue de Tournai 59 019 Lille, devront être consultés.

Plan de Prévention des Risques Technologiques

La commune est concernée par un Plan de Prévention des Risques Technologiques : le PPRT « SOGIF-WAZIERS » approuvé par arrêté préfectoral le 23 novembre 2010. Une partie de la zone est concernée par ce PPRT qui s'impose au document d'urbanisme au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, il y a donc lieu de se référer aux dispositions réglementaires de ce document qui viennent s'ajouter à la réglementation de la zone développée ci-après.

Comme il est indiqué au PPRT de Waziers : « titre IV : Réglementation des projets et de leurs conditions d'utilisation et d'exploitation » :

Pour tout dépôt de demande de permis de construire et si le projet se situe dans le périmètre du PPRT, le pétitionnaire devra faire établir par un architecte ou un expert une attestation de prise en compte du PPRT. Elle se doit de respecter les critères énoncés à l'article R431-16 f du code de l'urbanisme.

III - APPLICATION DE L'ARTICLE L 111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

La zone est comprise dans un espace urbanisé et, à ce titre, n'est pas concernée par l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme qui interdit, en dehors des espaces urbanisés, toute construction et toute installation (à l'exception de celles mentionnées au même article), dans une bande de 75m de part et d'autre de la RD917.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations liées à des activités industrielles.

La création de sièges d'exploitation agricole et de nouveaux bâtiments d'élevage.

L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Le camping et le caravanage.

Les parcs résidentiels de loisirs et habitats légers de loisirs.

Les dépôts de déchets.

En sus, dans les périmètres indicés (i), (p) et (n) :

Les caves, les sous-sols et les remblais non nécessaires.

Dans le périmètre indicé (b) :

Le stationnement de caravanes occupées en permanence ou temporairement.

Le stationnement de véhicules de transport de matières dangereuses hors des temps de livraison.

Les constructions et établissements recevant du public accueillant des populations sensibles ou difficilement évacuables mentionnés au PPRT.

En sus, dans le périmètre indicé (B) :

Hors ceux liés aux équipements en place et sous réserve qu'ils soient ponctuels dans le temps, les rassemblements ou manifestations de nature à exposer des populations.

Hors celles liées à l'accès des équipements en place, les circulations organisées de piétons et/ou de cyclistes.

Les établissements recevant du public ou les changements de destination en établissement recevant du public ou en activité.

Les aménagements d'espaces publics ou privés avec des équipements de nature à attirer une population qui n'est pas en relation avec les constructions existantes à la date d'approbation du PLU (notamment les aires d'accueil des gens du voyage, pistes cyclables, chemins de randonnées, aire de pique-nique, aire de jeux).

Les équipements d'infrastructure de transport collectif non liés à l'amélioration du réseau de bus existant et sous réserve que ces équipements d'infrastructure aient une vulnérabilité (sensibilité au phénomène thermique, toxique et de surpression) restreinte et qu'ils n'augmentent pas les effets (thermique, toxique et de surpression) du risque ou leurs conséquences vis-à-vis des personnes.

Les constructions nouvelles à usage d'activité ou d'habitation à l'exception des annexes et extensions des activités existantes, des annexes et extensions des habitations existantes dans la limite de 20m² de surface de plancher, des reconstructions après démolition ou après sinistre intervenu moins de deux ans avant le dépôt de la demande d'autorisation, et sous réserve du respect des règles particulières de construction fixées au PPRT.

Dans les zones d'intervention autour des puits de mine, sont spécifiquement interdits :

Toutes nouvelles constructions, hormis les extensions mesurées, sous réserve de ne pas réduire les possibilités d'accès aux puits.

Pour les éléments de patrimoine à protéger en vertu de l'article L123-1-5 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.

L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L123-1-5 7°. Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

En sus dans le secteur des biens inscrits au patrimoine de l'UNESCO :

La démolition des bâtiments principaux d'origine minière sont interdits sauf en cas d'affaissement de terrain ou d'événements l'ayant irrémédiablement dégradé (insalubrité grave, humidité trop importante, fissures...).

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMISES :

Les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPÉCIALES :

Dans l'ensemble de la zone :

Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

La création, l'extension et la transformation des bâtiments agricoles liés à des exploitations existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU, sous réserve :

- qu'ils satisfassent à la réglementation en vigueur les concernant ;
- qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, une aggravation des nuisances (odeurs, altération des eaux, parasites) ;
- que la création ou l'extension se fasse à l'intérieur des sièges d'exploitation existants ou sur des parcelles attenantes.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations.

En sus, dans les périmètres indicés (b) et (B) :

Exceptés ceux mentionnés à l'article 1, tous les projets nouveaux, sous réserve qu'ils respectent les règles particulières de construction fixées au PPRT et des prescriptions spéciales garantissant la sécurité et la salubrité publique vis-à-vis du risque technologique.

En sus dans le secteur des biens inscrits au patrimoine de l'UNESCO :

Toute occupation et utilisation du sol est soumise à une réserve de bonnes intégration architecturale et paysagère dans le tissu urbain minier.

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - ACCÈS

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre

l'incendie et de la protection civile. De plus, les accès desservant plusieurs logements doivent avoir une largeur minimale de 4m.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique et avoir une largeur minimale de 4m, avec matérialisation de l'entrée et de la sortie sur la voie publique.

Cette dernière disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

II - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Dans tous les cas, ces voies (hors trottoir) doivent avoir une largeur minimale de 4m.

L'emprise des voies créées 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 nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 15 parcelles et doivent :

- être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).
- s'ouvrir sur une liaison piétonne ou cycliste.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain ;
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers ...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ou l'aménagement du terrain ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur UBa :

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines ou, à défaut, à celui d'une des constructions principales la plus proche située du même côté de la voie.

En sus dans le secteur des biens inscrits au patrimoine de l'UNESCO :

Tout ou partie de la façade d'une construction destinée à un usage d'habitation, d'hébergement, d'hébergement hôtelier et touristique, d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'activités de services accueillant la clientèle et de bureau devra s'implanter :

- Soit à l'alignement des deux bâtiments principaux d'origine minière les plus proches (bâtiments voisins ou, à défaut, bâtiments les plus proches).
- Soit avec un retrait par rapport à la voirie égal au retrait moyen des deux bâtiments principaux d'origine minière les plus proches (bâtiments voisins ou, à défaut, bâtiments les plus proches).

Les extensions, annexes et dépendances doivent respecter une marge de recul au moins égale à celle de la construction principale.

Dans le reste de la zone :

Le long de la RD917, les constructions et installations doivent être édifiées :

- Soit avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe de la RD917.
- Soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines ou, à défaut, à celui d'une des constructions principales la plus proche située du même côté de la voie.

Le long des autres voies, la façade sur rue des constructions principales doit être implantée :

- Soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines ou, à défaut, à celui d'une des constructions principales la plus proche située du même côté de la voie.
- Soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Soit à la limite d'emprise de la voie et, ou avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à celle-ci.
- Un recul d'une partie de la construction est possible entre 0 et 5 mètres.

En sus, dans l'ensemble de la zone :

Les constructions annexes devront observer un recul qui ne pourra être inférieur à celui de la construction principale.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage.

Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction en limite séparative est admise :

- 1- à l'intérieur d'une bande de 20m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée
- 2- au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extensions.

Lorsque le bâtiment existant ne respecte pas ces dispositions, toute reconstruction ou travaux visant à améliorer le confort ou la solidité du bâtiment, pourront être édifiés avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

En sus dans le secteur des biens inscrits au patrimoine de l'UNESCO :

Le principe général consiste à respecter le rythme des séquences bâties selon le modèle d'implantation des deux bâtiments principaux d'origine minières les plus proches (bâtiments voisins ou, à défaut, bâtiments les plus proches).

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-même et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Cette distance est ramenée à 1 mètre minimum pour les annexes d'une hauteur maximale de 3,20 mètres au faîtage.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du périmètre indicé (i) :

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes est limitée à 70 % de la superficie du terrain et 80 % pour les autres constructions.

Dans le cas de bâtiment ayant plusieurs vocations, l'emprise au sol sera limitée à 80% de la superficie des terrains.

Dans le périmètre indicé (i) :

L'emprise au sol des bâtiments par rapport à la superficie totale de l'unité foncière ne peut excéder 20%. Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une extension de 30m² de surface de plancher est autorisée lorsque l'emprise au sol atteint déjà la limite des 20% de l'unité foncière.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs UB1, UB4 et UB5 :

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 1 niveau habitable sur rez-de-chaussée : R + un seul niveau de combles aménageables.

La hauteur des autres constructions est limitée à 7 mètres au faîtage, au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel avant aménagement.

Dans le secteur UB(b) :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Dans les secteurs UBa6 et UBa7 :

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée : R + 1 + un seul niveau de combles aménageables.

La hauteur des autres constructions est limitée à 9 mètres au faîtage, au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel avant aménagement.

Dans le reste de la zone :

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée : R + 2 ou R + 1 + un seul niveau de combles aménageables.

La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 12m au faîtage, au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel avant aménagement.

La hauteur des autres constructions est limitée à 9 mètres au faîtage, au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel avant aménagement.

En sus, dans l'ensemble de la zone :

En cas d'extension et d'annexe, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.

En sus dans le secteur des biens inscrits au patrimoine de l'UNESCO :

- En cas de travaux sur une construction minière existante, la hauteur originelle du bâtiment principal doit être strictement conservée.
- Dans les cas de nouvelles constructions, les hauteurs de celles-ci devront respecter les hauteurs au faîtage et à l'égout des deux constructions voisines, d'origine minière, les plus proches.
- La hauteur des extensions, annexes et dépendances aux constructions minières ne pourra dépasser la hauteur du bâtiment principal.

En sus, dans les périmètres indicés (i) et (p) :

Le seuil du rez-de-chaussée des constructions doit se situer au moins à 1 m au dessus du sol naturel.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) DISPOSITIONS GENERALES

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou 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 extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu ou pas visibles des voies publiques.

Sont admis, l'installation des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

a- Transformations de façades

Les transformations de façades visibles depuis la rue doivent respecter et s'appuyer sur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures décors, le matériau d'origine afin de préserver ou de retrouver une harmonie générale de la façade.

b- Clôtures

Dans l'ensemble de la zone :

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'angle des voies, sur une longueur de 5 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 m.

En sus, dans l'ensemble de la zone à l'exception des périmètres indicés (i) et (p) :

Les clôtures en front à rue et dans la profondeur de la marge de recul, d'une hauteur maximale de 2 m pourront être composées :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m., surmontés ou non d'un système métallique à claire-voie (grillage, grille,...). La nature et la couleur des matériaux utilisés pour le mur bahut doivent être en harmonie avec ceux des constructions.

- de grille ou de grillage rigide soudé ;

- d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive ;

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

Dans les périmètres indicés (i) et (p) :

Les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95% (la perméabilité étant définie comme étant le rapport de la surface non opacifiée à la surface de la clôture) : clôtures à fils ou à grillage.

c- Secteurs patrimoniaux

Dans les secteurs UB1, UB4, UB5, UBa6 et UBa7 :

Les toitures doivent :

- comporter au moins deux versants sauf pour les annexes et extensions
- être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, la couleur sombre et l'appareillage de l'ardoise.

Les murs extérieurs des constructions doivent être composés de matériaux en harmonie avec les bâtiments existants.

En sus dans le secteur des biens inscrits au patrimoine de l'UNESCO :

En cas de réhabilitation, regualification, rénovation et extension des bâtiments miniers existants :

Façades et matériaux :

- La conservation des éléments de décor ou de modénature (bandeaux, corniches, moulures, reliefs, ...) s'impose lors de travaux de ravalement.
- De manière générale, le recouvrement des décors et façades d'origine minière (moulures, bandeaux, sculptures, ...) est interdit.
- En cas de réfection des façades, les techniques et les coloris utilisés pour les ravalements devront être en harmonie avec le tissu urbain environnant.
- Tout projet de rénovation thermique veillera à ne pas couvrir l'ensemble des caractéristiques architecturales du bâti. De façon générale, tout aménagement qui pourraient occulter ou détruire les éléments de décor ou de modénature (bandeaux, corniches, moulures, reliefs, ...) est interdit. Cette règle ne s'applique pas aux annexes et ajouts, sous réserve que les travaux réalisés respectent l'unité d'ensemble du bâti.

Toiture et aspect des couvertures :

Les toitures doivent respecter les formes et matériaux des deux constructions voisines, d'origine minière, les plus proches.

Ouvertures :

En cas de rénovation, les ouvertures (fenêtres, portes...) devront conserver les proportions, formes, dimensions d'origine minière pour maintenir les rythmes et l'harmonie de façades. Des variations de formes ou dimensions pourront être autorisées sur des parties privatives non visibles depuis le domaine public dans la mesure où il est avéré que ces parties ne présentent pas d'intérêt architectural ou historique.

Les annexes :

La nature et l'aspect des enduits et matériaux utilisés pour les extensions, annexes et dépendances devront être en relation avec la composition architecturale du bâtiment principal. Les teintes choisies devront permettre de fondre les extensions, annexes et dépendances afin que le bâtiment d'origine domine.

Les clôtures :

Les aménagements paysagers, haies et clôtures ne devront pas empêcher la lisibilité et la visibilité du bâti.

En cas de constructions neuves dans le tissu urbain minier :

Volumétrie, façades et matériaux :

- Les habitations réalisées devront respecter la volumétrie des bâtiments voisins ainsi que des coloris similaires ou de couleurs complémentaires aux teintes sombres.
- Les bâtiments destinés à un autre usage que l'habitation devront respecter des coloris similaires aux bâtiments miniers environnants ou des couleurs complémentaires aux teintes sombres.
- Les pignons aveugles sur rue sont interdits.

Toiture et aspect des couvertures :

- Les toitures doivent être identiques à celles des constructions voisines d'origine minière les plus proches.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Ouvertures :

Les ouvertures (fenêtres, portes...) respecteront des proportions (plus hautes que larges) et un rythme de façade comparables aux maisons voisines.

Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions

Les constructions qui s'implanteront en retrait par rapport à la voie seront accompagnées sur la bande non construite entre le bâtiment et la voie par un aménagement paysager planté de qualité pour faire écho aux jardins miniers environnants.

En sus, dans le secteur UB1 :

L'utilisation du zinc ou de tout autre matériau d'aspect et de teinte rigoureusement identique est également admise pour les pans de toitures.

Dans les secteurs UB5 et UBa6 et UBa7 :

L'utilisation d'un enduit ou de tout autre matériau d'aspect et de teinte rigoureusement identique est également admise pour les appentis ou garages.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique dans l'ensemble de la zone, en particulier aux abords d'un élément de patrimoine à protéger. Tous

travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.

Dans le cas d'un élément de patrimoine bâti à protéger, à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément, sont interdits :

a) les modifications et/ou suppressions :

- du rythme entre pleins et vides,
- des dimensions, formes et position des percements,
- de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,
- des éléments en saillie ou en retrait,

b) la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.

c) l'addition de niveaux supplémentaires.

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine et doivent être mis en oeuvre selon une technique traditionnelle.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades et le volume dudit élément.

Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION A L'EXCEPTION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum une place de stationnement par logement.

Dans le cas de travaux ayant pour effet :

- de transformer des surfaces à destination autre que l'habitat en logement ;
- d'augmenter le nombre de logements, par transformation du bâtiment à usage d'habitat existant ;

Il doit être créé une place de stationnement automobile par logement supplémentaire ou par logement créé.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher.

Toutefois, un nombre de places inférieur pourra être autorisé à condition de justifier que le nombre de places prévu est suffisant pour répondre aux besoins en stationnement générés par l'activité.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement :

Lorsque la création de places sur l'unité foncière est techniquement impossible ou interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations :

- soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement sur une autre unité foncière, distante de la première de moins de 300 mètres de rayon dont il justifie de la pleine propriété.
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation

A défaut des modalités précédentes le pétitionnaire est tenu de verser une participation financière fixée par délibération de la collectivité compétente dans les conditions fixées au Code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans végétaux.

Les aires de stationnement découvertes de plus de 200 m² doivent être plantées sur la même unité foncière à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par une plantation équivalente.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, 15% au minimum de l'unité foncière devra être occupé par des espaces verts (potager, verger ou pelouses accompagnées ou non de plantations arbustives).

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine végétal à protéger en vertu de l'article L123-1-5 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Pour les «alignements d'arbres à préserver» :

Les arbres préservés en vertu de l'art. L123-1-5 7° ne pourront être abattus que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres;
- création d'une construction ou installation autorisée nécessitant l'abattage d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une longueur équivalente,

d'un alignement d'arbres d'essence locale et d'une circonférence au moins égale à 20-25 cm mesurés à 1 m. du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu ;

- réorganisation du parcellaire nécessitant l'abattage d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une longueur équivalente, d'un alignement d'arbres d'essence locale et d'une circonférence au moins égale à 20-25 cm mesurés à 1 m. du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

- lorsqu'ils présentent, individuellement ou collectivement, des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

Pour les «*linéaires de haies à préserver*» :

Les haies préservées en vertu de l'art. L123-1-5 7° ne pourront être arrachées que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;

- création d'une construction ou installation autorisée nécessitant l'arrachage d'une haie sous réserve de la plantation, sur une longueur équivalente, d'un linéaire de haie d'essence locale rétablissant le maillage bocager ;

- réorganisation du parcellaire nécessitant l'abattage d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une longueur équivalente, d'un linéaire de haie d'essence locale rétablissant le maillage bocager.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée. L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UB 16: OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation spécifique destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureau.

La zone comprend :

- *un périmètre indicé (S) de prise en compte du risque technologique lié à la présence de la SOGIF. Il correspond à l'entreprise source des risques technologiques du PPRT.*

- *un périmètre indicé (R) de prise en compte du risque technologique lié à la présence de la SOGIF. Il correspond à la zone du PPRT, d'aléas thermiques fort à nul, d'aléas de surpression allant de moyen à faible et d'aléas toxique de faible à nul.*

- *un périmètre indicé (B) de prise en compte du risque technologique lié à la présence de la SOGIF. Il correspond à la zone du PPRT, d'aléas de surpression faible et d'aléas toxiques faible.*

- *un périmètre indicé (b) de prise en compte du risque technologique lié à la présence de la SOGIF. Il correspond à la zone du PPRT, d'aléas de surpression faible en secteur actuellement urbanisé.*

- un périmètre indicé (i) de prise en compte du risque d'inondation lié à une éventuelle panne des stations de relevage des eaux.

- un périmètre indicé (n) de prise en compte du risque de remontées de nappes.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments 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.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU, pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes qui affectent la zone.

Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est conseillé de

procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

Remontées de nappes

L'ensemble de la commune peut être affecté par des phénomènes de remontées de nappes.

Patrimoine à protéger

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu'« élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R 421-23-h du code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-e du code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Norme d'isolation acoustique

Au voisinage des infrastructures de transports terrestres bruyantes, telle qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumis à des normes d'isolation acoustique.

Monuments historiques classés

La zone est concernée par les périmètres de protection d'un rayon de 500 mètres autour des monuments historiques classés.

Protection autour des infrastructures

La zone est concernée par la présence d'une canalisation d'hydrogène liquide (SOGIF).

Puits de mines

La zone est concernée par la présence de puits de mine autour desquels des zones d'intervention de 15 à 30 mètres ont été définies. Toute nouvelle construction ou tout ouvrage sont interdits dans ces zones qui doivent rester accessibles depuis la voie publique la plus proche afin de rendre possibles la surveillance et éventuellement des interventions pour complément de remblais. Il appartient au maître d'ouvrage, à son architecte, ou au maître d'œuvre, de positionner le puits, la zone non aedificandi et les constructions ou ouvrages

envisagés sur une carte originale comportant les coordonnées Lambert en vue d'en vérifier leurs positions respectives. A ce titre, les services de la DREAL, 44 rue de Tournai 59 019 Lille, devront être consultés.

Plan de Prévention des Risques Technologiques

La commune est concernée par un Plan de Prévention des Risques Technologiques : le PPRT « SOGIF-WAZIERS » approuvé par arrêté préfectoral le 23 novembre 2010. Une partie de la zone est concernée par ce PPRT qui s'impose au document d'urbanisme au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, il y a donc lieu de se référer aux dispositions réglementaires de ce document qui viennent s'ajouter à la réglementation de la zone développée ci-après.

Comme il est indiqué au PPRT de Waziers : « titre IV : Réglementation des projets et de leurs conditions d'utilisation et d'exploitation » :

Pour tout dépôt de demande de permis de construire et si le projet se situe dans le périmètre du PPRT, le pétitionnaire devra faire établir par un architecte ou un expert une attestation de prise en compte du PPRT. Elle se doit de respecter les critères énoncés à l'article R431-16 f du code de l'urbanisme.

III - APPLICATION DE L'ARTICLE L 111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

La zone est comprise dans un espace urbanisé et, à ce titre, n'est pas concernée par l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme qui interdit, en dehors des espaces urbanisés, toute construction et toute installation (à l'exception de celles mentionnées au même article), dans une bande de 75m de part et d'autre de la RD917.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

Dans l'ensemble de la zone :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

En sus, dans les périmètres indicés (i) et (n) :

Les caves, les sous-sols et les remblais non nécessaires.

Dans le périmètre indicé (b) :

Le stationnement de caravanes occupées en permanence ou temporairement.

Le stationnement de véhicules de transport de matières dangereuses hors des temps de livraison.

Les constructions et établissements recevant du public accueillant des populations sensibles ou difficilement évacuables mentionnés au PPRT.

En sus, dans le périmètre indicé (B) :

Hors ceux liés aux équipements en place et sous réserve qu'ils soient ponctuels dans le temps, les rassemblements ou manifestations de nature à exposer des populations.

Hors celles liées à l'accès des équipements en place, les circulations organisées de piétons et/ou de cyclistes.

Les établissements recevant du public ou les changements de destination en établissement recevant du public ou en activité.

Les aménagements d'espaces publics ou privés avec des équipements de nature à attirer une population qui n'est pas en relation avec les constructions existantes à la date d'approbation du PLU (notamment les aires d'accueil des gens du voyage, pistes cyclables, chemins de randonnées, aire de pique-nique, aire de jeux).

Les équipements d'infrastructure de transport collectif non liés à l'amélioration du réseau de bus existant et sous réserve que ces équipements d'infrastructure aient une vulnérabilité (sensibilité au phénomène thermique, toxique et de surpression) restreinte et qu'ils n'augmentent pas les effets (thermique, toxique et de surpression) du risque ou leurs conséquences vis-à-vis des personnes.

Les constructions nouvelles à usage d'activité ou d'habitation à l'exception des annexes et extensions des activités existantes, des annexes et extensions des habitations existantes dans la limite de 20m² de surface de plancher, des reconstructions après démolition ou après sinistre intervenu moins de deux ans avant le dépôt de la demande d'autorisation, et sous réserve du respect des règles particulières de construction fixées au PPRT.

Dans le périmètre indicé (R) :

Le stationnement de caravanes occupées en permanence ou temporairement.

Le stationnement de véhicules de transports de matières dangereuses.

Tout rassemblement ou manifestation de nature à exposer le public.

Hors celles liées à l'accès des équipements en place, les circulations organisées de piétons et/ou de cyclistes.

Dans les zones d'intervention autour des puits de mine, sont spécifiquement interdits :

Toutes nouvelles constructions, hormis les extensions mesurées, sous réserve de ne pas réduire les possibilités d'accès aux puits.

Pour les éléments de patrimoine bâti à protéger en vertu de l'article L123-1-5 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMIS SOUS RESERVE DU RESPECT DES REGLES FIXEES AU PPRT :

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des périmètres indicés (R) et (S) :

Les établissements à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureau.

Les constructions à usage de restauration ou d'hébergement, de détente et de loisirs.

Les habitations de gardiennage liées aux activités autorisées.

Les aires de stationnement liées aux activités autorisées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations.

En sus, dans les périmètres indicés (B) et (b) :

Les constructions sont autorisées uniquement sous réserve qu'elles respectent des prescriptions spéciales garantissant la sécurité et la salubrité publique vis-à-vis du risque technologique.

Dans le périmètre indicé (S) :

Les travaux de constructions, installations ou aménagements destinés uniquement à l'activité de l'établissement à l'origine du risque et sous réserve qu'ils n'ont pas vocation à recevoir du public, que leur vulnérabilité (sensibilité aux phénomènes thermiques, toxiques et de surpression) soit restreinte et qu'ils n'augmentent pas les effets (thermique, toxique et de surpression) du risque.

En sus, dans le périmètre indicé (R) :

Les constructions, installations ou aménagements visant directement à réduire les effets (thermique, toxique et surpression) du risque technologique du PPRT.

Les ouvrages d'intérêt généraux et les équipements nécessaires à leur exploitation, sous réserve que leur implantation réponde à une nécessité technique, que leur vulnérabilité (sensibilité au phénomène thermique, toxique et de surpression) soit restreinte et qu'ils n'augmentent pas les effets (thermique, toxique et de surpression) du risque.

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable ou permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, sous réserve que leur vulnérabilité (sensibilité au phénomène thermique, toxique et de surpression) soit restreinte et qu'ils n'aggravent pas les risques technologiques et leurs conséquences vis-à-vis des personnes.

Les travaux de constructions, installations ou aménagements destinés uniquement à l'activité de l'établissement à l'origine du risque et sous réserve qu'ils n'ont pas vocation à recevoir du public, que leur vulnérabilité (sensibilité aux phénomènes thermiques, toxiques et de surpression) soit restreinte et qu'ils n'augmentent pas les effets (thermiques, toxiques et de surpression) du risque.

Les travaux de mise en place de clôture et de remise en état ou de verdissement de terrain, sous réserve qu'une fois réalisés, ils ne contribuent pas à recevoir du public et n'entraînent pas une augmentation des effets du risque (thermiques, toxiques et de surpression). Les clôtures autorisées peuvent être constituées de panneaux ou de barreaux uniquement s'ils sont ancrés dans le sol.

Les travaux d'aménagement des voies de circulation existantes, dans la mesure où ils n'entraînent pas une augmentation du trafic et qu'ils n'augmentent pas le temps de passage des véhicules dans la zone considérée.

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - ACCÈS

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. De plus, les accès desservant plusieurs logements doivent avoir une largeur minimale de 4m.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les aires de stationnement privées doivent être disposées sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

II - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Dans tous les cas, ces voies (hors trottoir) doivent avoir une largeur minimale de 4m.

L'emprise des voies créées 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 nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 15 parcelles et doivent :

- être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).
- s'ouvrir sur une liaison piétonne ou cycliste.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) EAUX INDUSTRIELLES

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

3) ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain ;
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ou l'aménagement du terrain ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long de la RD917, les constructions et installations autorisées doivent être édifiées :

- Soit avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe de la RD917.
- Soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines ou, à défaut, à celui d'une des constructions principales la plus proche située du même côté de la voie.

Le long des autres voies, les constructions et installations autorisées doivent être édifiées avec un recul minimum de 5m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage.

Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments

eux-même et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du périmètre indicé (i) :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le périmètre indicé (i) :

L'emprise au sol des bâtiments par rapport à la superficie totale de l'unité foncière ne peut excéder 20%. Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une extension de 30m² de surface de plancher est autorisée lorsque l'emprise au sol atteint déjà la limite des 20% de l'unité foncière.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée : R + 2 ou R + 1 + un seul niveau de combles aménageables.

La hauteur des autres constructions est limitée à 17 mètres au faîtage, au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel avant aménagement.

En cas d'extension et d'annexe, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.

En sus, dans le périmètre indicé (i) :

Le seuil du rez-de-chaussée des constructions doit se situer au moins à 1 m au dessus du sol naturel.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) DISPOSITIONS GENERALES

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments

ou d'ouvrages à édifier ou 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 extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu ou pas visibles des voies publiques.

Sont admis, l'installation des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

a- Transformations de façades

Les transformations de façades visibles depuis la rue doivent respecter et s'appuyer sur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures décors, le matériau d'origine afin de préserver ou de retrouver une harmonie générale de la façade.

b- Clôtures

Dans l'ensemble de la zone :

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

En sus, dans l'ensemble de la zone à l'exception du périmètre indicé (i) :

Les clôtures en front à rue et dans la profondeur de la marge de recul, d'une hauteur maximale de 2m devront être constitués :

- de murs pleins d'une hauteur minimale de 1,20m, composés de matériaux en harmonie avec les bâtiments existants et surmontés ou non d'un système métallique à claire-voie (grillage, grille,...).
- de grille ou de grillage rigide soudé ;
- d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive.

Sur les autres limites séparatives, les clôtures doivent être constituée de grilles ou d'un grillage rigide à claire voie et de pas dépasser 2m. de hauteur.

Dans le périmètre indicé (i) :

Les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95% (la perméabilité étant définie comme étant le rapport de la surface non opacifiée à la surface de la clôture) : clôtures à fils ou à grillage.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique dans l'ensemble de la zone, en particulier aux abords d'un élément de patrimoine à protéger. Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.

Dans le cas d'un élément de patrimoine bâti à protéger, à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément, sont interdits :

- a) les modifications et/ou suppressions :
 - du rythme entre pleins et vides,
 - des dimensions, formes et position des percements,
 - de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,
 - des éléments en saillie ou en retrait,
- b) la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.
- c) l'addition de niveaux supplémentaires.

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades et le volume dudit élément.

Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum une place de stationnement par logement.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher.

Toutefois, un nombre de places inférieur pourra être autorisé à condition de justifier que le nombre de places prévu est suffisant pour répondre aux besoins en stationnement générés par l'activité.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans végétaux.

Les aires de stationnement découvertes de plus de 200 m² doivent être plantées sur la même unité foncière à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par une plantation équivalente.

Au minimum 20% de l'unité foncière devra être occupé par des espaces verts (potager, verger ou pelouses accompagnées ou non de plantations arbustives). Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée. L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UE 16: OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation spécifique destinée à accueillir des activités sportives et de loisirs.

La zone comprend :

- *un périmètre indicé (b) de prise en compte du risque technologique lié à la présence de la SOGIF. Il correspond à la zone du PPRT, d'aléas de surpression faible en secteur actuellement urbanisé.*

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments 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.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU, pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes qui affectent la zone.

Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

Remontées de nappes

L'ensemble de la commune peut être affecté par des phénomènes de remontées de nappes.

Patrimoine à protéger

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu'« élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R 421-23-h du code de

l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-e du code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Norme d'isolation acoustique

Au voisinage des infrastructures de transports terrestres bruyantes, telle qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumis à des normes d'isolation acoustique.

Protection autour des infrastructures

La zone est concernée par la présence d'une canalisation d'hydrogène liquide (SOGIF).

Plan de Prévention des Risques Technologiques

La commune est concernée par un Plan de Prévention des Risques Technologiques : le PPRT « SOGIF-WAZIERS » approuvé par arrêté préfectoral le 23 novembre 2010. Une partie de la zone est concernée par ce PPRT qui s'impose au document d'urbanisme au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, il y a donc lieu de se référer aux dispositions réglementaires de ce document qui viennent s'ajouter à la réglementation de la zone développée ci-après.

Comme il est indiqué au PPRT de Waziers : « titre IV : Réglementation des projets et de leurs conditions d'utilisation et d'exploitation » :

Pour tout dépôt de demande de permis de construire et si le projet se situe dans le périmètre du PPRT, le pétitionnaire devra faire établir par un architecte ou un expert une attestation de prise en compte du PPRT. Elle se doit de respecter les critères énoncés à l'article R431-16 f du code de l'urbanisme.

ARTICLE US 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

Dans l'ensemble de la zone :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

En sus, dans le périmètre indicé (b) :

Le stationnement de caravanes occupées en permanence ou temporairement.

Le stationnement de véhicules de transport de matières dangereuses hors des temps de livraison.

Les constructions et établissements recevant du public accueillant des populations sensibles ou difficilement évacuables mentionnés au PPRT.

Pour les éléments de patrimoine bâti à protéger en vertu de l'article L123-1-5 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.

ARTICLE US 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMIS SOUS RESERVE DU RESPECT DES REGLES FIXEES AU PPRT :

Dans l'ensemble de la zone :

Les équipements, installations, constructions et aménagements à usage sportif, culturel et récréatif.

Les constructions à usage de restauration ou d'hébergement, de détente et de loisirs.

Les habitations de gardiennage liées aux activités autorisées.

Les aires de stationnement liées aux activités autorisées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations.

En sus, dans le périmètre indicé (b) :

Les constructions sont autorisées uniquement sous réserve qu'elles respectent des prescriptions spéciales garantissant la sécurité et la salubrité publique vis-à-vis du risque technologique.

ARTICLE US 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - ACCÈS

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. De plus, les accès desservant plusieurs logements doivent avoir une largeur minimale de 4m.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les aires de stationnement privées doivent être disposées sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

II - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des

constructions qui y sont édifiées. Dans tous les cas, ces voies (hors trottoir) doivent avoir une largeur minimale de 4m.

L'emprise des voies créées 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 nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 15 parcelles et doivent :

- être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

- s'ouvrir sur une liaison piétonne ou cycliste.

ARTICLE US 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain ;

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ou l'aménagement du terrain ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

ARTICLE US 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE US 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations autorisées doivent être édifiées avec un recul minimum de 5m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage.

Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger.

ARTICLE US 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-même et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE US 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée : R + 2 ou R + 1 + un seul niveau de combles aménageables.

La hauteur des autres constructions est limitée à 17 mètres au faîtage, au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel avant aménagement.

En cas d'extension et d'annexe, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.

ARTICLE US 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) DISPOSITIONS GENERALES

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou 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 extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu ou pas visibles des voies publiques.

Sont admis, l'installation des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

a- Transformations de façades

Les transformations de façades visibles depuis la rue doivent respecter et s'appuyer sur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures décors, le matériau d'origine afin de préserver ou de retrouver une harmonie générale de la façade.

b- Clôtures

Dans l'ensemble de la zone :

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures en front à rue et dans la profondeur de la marge de recul, d'une hauteur maximale de 2m devront être constitués :

- de murs pleins d'une hauteur minimale de 1,20m, composés de matériaux en harmonie avec les bâtiments existants et surmontés ou non d'un système métallique à claire-voie (grillage, grille,...).
- de grille ou de grillage rigide soudé ;
- d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive.

Sur les autres limites séparatives, les clôtures doivent être constituée de grilles ou d'un grillage rigide à claire voie et de pas dépasser 2m. de hauteur.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique dans l'ensemble de la zone, en particulier aux abords d'un élément de patrimoine à protéger. Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.

Dans le cas d'un élément de patrimoine bâti à protéger, à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément, sont interdits :

a) les modifications et/ou suppressions :

- du rythme entre pleins et vides,
- des dimensions, formes et position des percements,
- de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,
- des éléments en saillie ou en retrait,

b) la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.

c) l'addition de niveaux supplémentaires.

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine et doivent être mis en oeuvre selon une technique traditionnelle.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades et le volume dudit élément.

Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

ARTICLE US 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum une place de stationnement par logement.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher.

Toutefois, un nombre de places inférieur pourra être autorisé à condition de justifier que le nombre de places prévu est suffisant pour répondre aux besoins en stationnement générés par l'activité.

ARTICLE US 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans végétaux.

Les aires de stationnement découvertes de plus de 200 m² doivent être plantées sur la même unité foncière à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par une plantation équivalente.

Au minimum 20% de l'unité foncière devra être occupé par des espaces verts (potager, verger ou pelouses accompagnées ou non de plantations arbustives). Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

ARTICLE US 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE US 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée. L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE US 16: OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation mixte, suffisamment équipée au droit de la zone, dont l'urbanisation est prévue sur le court et moyen terme.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments 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.

L'aménagement se fera en compatibilité avec le schéma et le texte présentant les principales caractéristiques d'aménagement de la zone dans le document intitulé « orientations d'aménagement ».

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU, pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes qui affectent la zone.

Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

Remontées de nappes

L'ensemble de la commune peut être affecté par des phénomènes de remontées de nappes.

Norme d'isolation acoustique

Au voisinage des infrastructures de transports terrestres bruyantes, telle qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumis à des normes d'isolation acoustique.

Protection autour des infrastructures

La zone est concernée par la présence d'une canalisation d'hydrogène liquide (SOGIF).

Mixité sociale

La zone est concernée par deux secteurs délimités au titre de l'article L123-1-5 16° du code de l'urbanisme, imposant un pourcentage minimum de logements afin d'assurer la mixité sociale.

Plan de Prévention des Risques Technologiques

La commune est concernée par un Plan de Prévention des Risques Technologiques : le PPRT « SOGIF-WAZIERS » approuvé par arrêté préfectoral le 23 novembre 2010. Une partie de la zone est concernée par ce PPRT qui s'impose au document d'urbanisme au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, il y a donc lieu de se référer aux dispositions réglementaires de ce document qui viennent s'ajouter à la réglementation de la zone développée ci-après.

Comme il est indiqué au PPRT de Waziers : « titre IV : Réglementation des projets et de leurs conditions d'utilisation et d'exploitation » :

Pour tout dépôt de demande de permis de construire et si le projet se situe dans le périmètre du PPRT, le pétitionnaire devra faire établir par un architecte ou un expert une attestation de prise en compte du PPRT. Elle se doit de respecter les critères énoncés à l'article R431-16 f du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

Les constructions et installations liées à des activités industrielles.

La création de sièges d'exploitation agricole et de nouveaux bâtiments d'élevage.

L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Le camping et le caravanage.

Les parcs résidentiels de loisirs et habitats légers de loisirs.

Les dépôts de déchets.

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

CONDITIONS D'UTILISATION ET D'OCCUPATION :

Les constructions et installations sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

DANS TOUTE LA ZONE SONT ADMIS SOUS CONDITION :

- Les constructions ou installations de toute nature, à l'exception de celles listées à l'article 1.

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations.

ARTICLE 1AUa 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - ACCES

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. De plus, les accès desservant plusieurs logements doivent avoir une largeur minimale de 4m.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - VOIRIE

La destination et l'importance des constructions et installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies et places internes seront librement ouvertes à la circulation publique automobile et piétonne, elles devront permettre l'accès aux véhicules de secours, de service public ou de livraison.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Dans tous les cas, ces voies (hors trottoir) doivent avoir une largeur minimale de 4m.

L'emprise des voies créées 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 nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 15 parcelles et doivent :

- être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).
- s'ouvrir sur une liaison piétonne ou cycliste.

ARTICLE 1AUa 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

1 - Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain.

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol ;

2 – Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol ;

Eaux résiduelles des activités :

Les eaux résiduelles et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ou l'aménagement du terrain ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

ARTICLE 1AUa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 1AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée :

- Soit à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer,
- Soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les constructions annexes devront observer un recul qui ne pourra être inférieur à celui de la construction principale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte

de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

ARTICLE 1AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction en limite séparative est admise :

- 1- à l'intérieur d'une bande de 20m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.
- 2- au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extensions.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Cette distance est ramenée à 1 mètre minimum pour les annexes d'une hauteur maximale de 3,20 mètres au faîtage.

ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes est limitée à 70 % de la superficie du terrain et 80 % pour les autres constructions.

Dans le cas de bâtiment ayant plusieurs vocations, l'emprise au sol sera limitée à 80% de la superficie des terrains.

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée : R + 2 ou R + 1 + un seul niveau de combles aménageables.

La hauteur des autres constructions est limitée à 9 mètres au faîtage, au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel avant aménagement.

En cas d'extension et d'annexe, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.

ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) DISPOSITIONS GENERALES

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou 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 extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu ou pas visibles des voies publiques.

Sont admis, l'installation des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'angle des voies, sur une longueur de 5 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 m.

Les clôtures en front à rue et dans la profondeur de la marge de recul, d'une hauteur maximale de 2 m pourront être composées :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m., surmontés ou non d'un système métallique à claire-voie (grillage, grille,...). La nature et la couleur des matériaux utilisés pour le mur bahut doivent être en harmonie avec ceux des constructions.

- de grille ou de grillage rigide soudé ;

- d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive ;

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

ARTICLE 1AUa 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION A L'EXCEPTION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum une place de stationnement par logement.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher.

Toutefois, un nombre de places inférieur pourra être autorisé à condition de justifier que le nombre de places prévu est suffisant pour répondre aux besoins en stationnement générés par l'activité.

ARTICLE 1AUa 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans végétaux.

Les aires de stationnement découvertes de plus de 200 m² doivent être plantées sur la même unité foncière à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par une plantation équivalente.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, 15% au minimum de l'unité foncière devra être occupé par des espaces verts (potager, verger ou pelouses accompagnées ou non de plantations arbustives).

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

ARTICLE 1AUa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 1AUa 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés. L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE 1AUa 16: OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future suffisamment équipée au droit de la zone, dont l'urbanisation est prévue sur le court et moyen terme.

La zone comprend :

- un secteur 1AUb1 à vocation mixte
- un secteur 1AUb2 à vocation d'activité commerciale comprenant un sous-secteur 1AUb2c de prise en compte des constructions existantes le long de la RD917, et un sous-secteur 1AUb2p correspondant à la zone en projet

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments 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.

L'aménagement se fera en compatibilité avec le schéma et le texte présentant les principales caractéristiques d'aménagement de la zone dans le document intitulé « orientations d'aménagement ».

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU, pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes qui affectent la zone.

Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

Remontées de nappes

L'ensemble de la commune peut être affecté par des phénomènes de remontées de nappes.

Norme d'isolation acoustique

Au voisinage des infrastructures de transports terrestres bruyantes, telle qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumis à des normes d'isolation acoustique.

Mixité sociale

La zone est concernée par un secteur délimité au titre de l'article L123-1-5 16° du code de l'urbanisme, imposant un pourcentage minimum de logements afin d'assurer la mixité sociale.

Plan de Prévention des Risques Technologiques

La commune est concernée par un Plan de Prévention des Risques Technologiques : le PPRT « SOGIF-WAZIERS » approuvé par arrêté préfectoral le 23 novembre 2010. Une partie de la zone est concernée par ce PPRT qui s'impose au document d'urbanisme au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, il y a donc lieu de se référer aux dispositions réglementaires de ce document qui viennent s'ajouter à la réglementation de la zone développée ci-après.

Comme il est indiqué au PPRT de Waziers : « titre IV : Réglementation des projets et de leurs conditions d'utilisation et d'exploitation » :

Pour tout dépôt de demande de permis de construire et si le projet se situe dans le périmètre du PPRT, le pétitionnaire devra faire établir par un architecte ou un expert une attestation de prise en compte du PPRT. Elle se doit de respecter les critères énoncés à l'article R431-16 f du code de l'urbanisme.

III - APPLICATION DE L'ARTICLE L 111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

La zone est comprise dans un espace urbanisé et, à ce titre, n'est pas concernée par l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme qui interdit, en dehors des espaces urbanisés, toute construction et toute installation (à l'exception de celles mentionnées au même article), dans une bande de 100m de part et d'autre de l'autoroute A21 et dans une bande de 75m de part et d'autre de la RD917.

Il est toutefois possible de déroger à ces règles dès lors que des règles justifiées et motivées, contenues dans le PLU attestent de la prise en compte des nuisances, de la sécurité ainsi que de la qualité de l'urbanisme, de l'architecture et du paysage.

Une étude prenant en compte ces cinq points a été réalisée dans le cadre de la procédure de création de ZAC permettant de déroger aux règles prévues par l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme. Celle-ci a été intégrée au dossier PLU.

ARTICLE 1Aub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

Dans le secteur 1Aub1 :

Les constructions et installations liées à des activités industrielles.

La création de sièges d'exploitation agricole et de nouveaux bâtiments d'élevage.

L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Le camping et le caravanage.

Les parcs résidentiels de loisirs et habitats légers de loisirs.

Les dépôts de déchets.

Dans le secteur 1AUb2 :

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

ARTICLE 1AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

CONDITIONS D'UTILISATION ET D'OCCUPATION :

Dans le secteur 1AUb1 :

Les constructions et installations sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Dans le secteur 1AUb2 :

Les constructions et installations sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

SONT ADMIS SOUS CONDITION :

Dans le secteur 1AUb1 :

- Les constructions ou installations de toute nature, à l'exception de celles listées à l'article 1.

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations.

Dans le secteur 1AUb2 :

Les établissements à usage d'activités commerciales.

Les habitations de gardiennage liées aux activités autorisées.

Les aires de stationnement liées aux activités autorisées.

L'extension et les travaux liés à l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone dans la limite de 200m² de surface de plancher totale.

Les bâtiments annexes liés aux habitations existantes dans la zone dans la limite de 20 m² de surface de plancher.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m².

Dans le sous-secteur 1AUb2c :

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations.

Dans le sous-secteur 1AUb2p :

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables :

- à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés
- ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destinés à lutter contre les inondations
- ou à l'édification de modelés destinés à la bonne intégration paysagère de la zone et n'excédant pas 3 m de haut.

**ARTICLE 1AUb 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES
PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU
PUBLIC**

I - ACCES

Dans l'ensemble de la zone :

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. De plus, les accès desservant plusieurs logements doivent avoir une largeur minimale de 4m.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans le sous-secteur 1AUb2p :

Les parcelles pourront disposer de plus d'un accès, ceux destinés aux automobiles devant être distants d'au moins 25 m de tout carrefour et d'au moins 25 m entre eux.

II - VOIRIE

Dans l'ensemble de la zone :

La destination et l'importance des constructions et installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

L'emprise des voies créées 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.

Dans le secteur 1AUb1 et le sous-secteur 1AUb2c :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Dans tous les cas, ces voies (hors trottoir) doivent avoir une largeur minimale de 4m.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 15 parcelles et doivent :

- être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

- s'ouvrir sur une liaison piétonne ou cycliste.

En sus, dans le secteur 1AUb1 :

Les voies et places internes seront librement ouvertes à la circulation publique automobile et piétonne, elles devront permettre l'accès aux véhicules de secours, de service public ou de livraison.

Dans le sous-secteur 1AUb2p :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies publiques ou privées prendront en compte les usagers des "modes doux" (transports en commun, piétons et cyclistes) en assurant leur sécurité et leur confort par des cheminements dédiés, les plus directs possibles et prioritaires sur les voies de circulation automobiles.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères). Les voies principales en impasse doivent à minima être prolongées par une liaison douce avec les réseaux viaires situés à proximité.

ARTICLE 1AUb 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

1 - Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente

de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain.

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol ;

2 – Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol ;

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

Dans le secteur 1AUb1 et le sous-secteur 1AUb2c :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ou l'aménagement du terrain ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

Dans le sous-secteur 1AUb2p :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues, aires de stationnement en "gazon armé".

Si la nature du sol ou l'aménagement du terrain ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs paysagées ou non visibles de l'extérieur de la parcelle...).

ARTICLE 1AUb 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 1AUb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur 1AUb1 :

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée :

- Soit à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer,

- Soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Dans le sous-secteur 1AUb2c :

Les constructions et installations doivent être édifiées :

- Soit avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe de la RD917.
- Soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines ou, à défaut, à celui d'une des constructions principales la plus proche située du même côté de la voie.

Dans le sous-secteur 1AUb2p :

La façade sur des constructions principales doit être implantée avec un recul minimum :

- de 40 mètres de l'axe de la RD 917,
- de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques desservant la zone (voirie principale et liaisons douces).

En sus, dans l'ensemble de la zone :

Les constructions annexes devront observer un recul qui ne pourra être inférieur à celui de la construction principale.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

ARTICLE 1AUb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur 1AUb1 et le sous-secteur 1AUb2c :

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction en limite séparative est admise :

- 1- à l'intérieur d'une bande de 20m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.
- 2- au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extensions.

Lorsque le bâtiment existant ne respecte pas ces dispositions, toute reconstruction ou travaux visant à améliorer le confort ou la solidité du bâtiment, pourront être édifiés avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul du bâtiment existant.

Dans le sous-secteur 1AUb2p :

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.

En sus, dans l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

ARTICLE 1AUb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-même et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Cette distance est ramenée à 1 mètre minimum pour les annexes d'une hauteur maximale de 3,20 mètres au faîtage.

ARTICLE 1AUb 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur 1AUb1 :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur 1AUb2 :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AUb 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur 1AUb1 :

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 3 niveaux habitables sur rez-de-chaussée : R + 3 ou R + 2 + un seul niveau de combles aménageables.

La hauteur des autres constructions est limitée à 11 mètres au faîtage, au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel avant aménagement.

Dans le secteur 1AUb2 :

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée : R + 2 ou R + 1 + un seul niveau de combles aménageables.

La hauteur des autres constructions est limitée à 12 mètres à l'acrotère, au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel avant aménagement.

En cas d'extension et d'annexe, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.

**ARTICLE 1AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT
DE LEURS ABORDS**

1) DISPOSITIONS GENERALES

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou 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 extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu ou pas visibles des voies publiques.

Sont admis, l'installation des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le sous-secteur 1AUb2c :

Les transformations de façades visibles depuis la rue doivent respecter et s'appuyer sur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures décors, le matériau d'origine afin de préserver ou de retrouver une harmonie générale de la façade.

Dans le secteur 1AUb1 :

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures en front à rue et dans la profondeur de la marge de recul d'une hauteur maximale de 2m devront être constitués de murs pleins d'une hauteur minimale de 1,20m, composés de matériaux en harmonie avec les bâtiments existants et surmontés ou non d'un système métallique à claire-voie (grillage, grille,...).

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2m.

Dans le sous-secteur 1AUb2p :

La façade principale des bâtiments (ouverte sur la voirie de desserte) devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné reprenant l'aspect, la teinte et l'appareillage de matériaux qualitatifs tels que le bois le verre ou la brique sur au moins un tiers de la façade.

Les autres façades seront traitées sobrement avec des couleurs discrètes (gris ou brun) et des acrotères masquant les éléments de toiture.

Les clôtures en limites de parcelles ne sont pas autorisées. Des clôtures de type treillis soudés d'une hauteur maximale de 3 m sont tolérées et soumises à déclaration en périphérie des espaces extérieurs de stockage ou d'entrepôt de matériels et de marchandises à condition d'être intégrées dans une haie paysagère.

Les dispositifs publicitaires autres que les enseignes et pré enseignes sont interdits sur l'ensemble de la zone.

Les enseignes publicitaires (inscriptions, formes ou images apposées sur un immeuble et relatives à l'activité qui s'y exerce) sont autorisées uniquement sur les façades des bâtiments donnant sur la voirie publique (RD 917, voirie principale de la zone, liaisons douces et A21), dans la limite de 2 enseignes sur la façade principale et d'1 enseigne par autre façade, ces enseignes étant incluses dans le volume du bâtiment et intégrées à son architecture.

ARTICLE 1AUb 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION A L'EXCEPTION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum une place de stationnement par logement.

Dans le cas de travaux ayant pour effet :

- de transformer des surfaces à destination autre que l'habitat en logement ;
- d'augmenter le nombre de logements, par transformation du bâtiment à usage d'habitat existant ;

Il doit être créé une place de stationnement automobile par logement supplémentaire ou par logement créé.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher.

Toutefois, un nombre de places inférieur pourra être autorisé à condition de justifier que le nombre de places prévu est suffisant pour répondre aux besoins en stationnement générés par l'activité.

En sus, dans le secteur 1AUb2 :

Pour les commerces, il sera exigé des abris à vélos à raison d'une place au minimum pour 200 m² de surface de vente intérieure.

ARTICLE 1AUb 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone :

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans végétaux.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par une plantation équivalente.

Dans le secteur 1AUb1 et le sous-secteur 1AUb2c :

Les aires de stationnement découvertes de plus de 200 m² doivent être plantées sur la même unité foncière à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

Dans le sous-secteur 1AUb2p :

Chaque parcelle comprendra au moins 20% d'espaces verts, non comprises les places de stationnement en "gazon armé". Ces espaces verts pourront être utilisés pour le tamponnement, l'épuration et l'infiltration des eaux pluviales, sous formes de noues, de zones humides et de bassins paysagers.

Chaque unité foncière sera ceinturée d'une frange paysagère ininterrompue sauf aux points d'accès.

Les aires de stationnement découvertes de plus de 200 m² doivent être bordées de haies et plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ». Ces essences locales représenteront au moins 80% des plantations, les haies de résineux de type Thuya et Chamaecyparis étant interdites.

ARTICLE 1AUb 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 1Aub 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée. L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE 1Aub 16: OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation d'activité commerciale, insuffisamment équipée au droit de la zone, dont l'urbanisation est prévue sur le long terme. L'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à la réalisation d'une procédure de révision ou de modification du PLU.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments 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.

L'aménagement se fera en compatibilité avec le schéma et le texte présentant les principales caractéristiques d'aménagement de la zone dans le document intitulé « orientations d'aménagement ».

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU, pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes qui affectent la zone.

Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

Remontées de nappes

L'ensemble de la commune peut être affecté par des phénomènes de remontées de nappes.

Norme d'isolation acoustique

Au voisinage des infrastructures de transports terrestres bruyantes, telle qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumis à des normes d'isolation acoustique.

Plan de Prévention des Risques Technologiques

La commune est concernée par un Plan de Prévention des Risques Technologiques : le PPRT « SOGIF-WAZIERS » approuvé par arrêté préfectoral le 23 novembre 2010. Une partie de la zone est concernée par ce PPRT qui s'impose au document d'urbanisme au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, il y a donc lieu de se référer aux

dispositions réglementaires de ce document qui viennent s'ajouter à la réglementation de la zone développée ci-après.

Comme il est indiqué au PPRT de Waziers : « titre IV : Réglementation des projets et de leurs conditions d'utilisation et d'exploitation » :

Pour tout dépôt de demande de permis de construire et si le projet se situe dans le périmètre du PPRT, le pétitionnaire devra faire établir par un architecte ou un expert une attestation de prise en compte du PPRT. Elle se doit de respecter les critères énoncés à l'article R431-16 f du code de l'urbanisme.

III - APPLICATION DE L'ARTICLE L 111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

La zone est comprise dans un espace urbanisé et, à ce titre, n'est pas concernée par l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme qui interdit, en dehors des espaces urbanisés, toute construction et toute installation (à l'exception de celles mentionnées au même article), dans une bande de 100m de part et d'autre de l'autoroute A21.

Il est toutefois possible de déroger à ces règles dès lors que des règles justifiées et motivées, contenues dans le PLU attestent de la prise en compte des nuisances, de la sécurité ainsi que de la qualité de l'urbanisme, de l'architecture et du paysage.

ARTICLE 2Aub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

ARTICLE 2Aub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m².

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destinés à lutter contre les inondations.

ARTICLE 2Aub 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2Aub 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUb 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 2AUb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

ARTICLE 2AUb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

ARTICLE 2AUb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUb 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUb 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUb 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUb 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUb 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 2AUb 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée. L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE 2Aub 16: OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone à vocation exclusivement agricole.

La zone comprend :

- un secteur Ap où est limitée l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles.
- un secteur Ae de préservation des paysages en entrée de ville.
- un secteur Ac de préservation d'une coupure d'urbanisation.
- un secteur Ah de prise en compte des habitations situées en zone agricole.
- *un périmètre indicé (B) de prise en compte du risque technologique lié à la présence de la SOGIF. Il correspond à la zone du PPRT, d'aléas de surpression faible et d'aléas toxiques faible.*
- *un périmètre indicé (b) de prise en compte du risque technologique lié à la présence de la SOGIF. Il correspond à la zone du PPRT, d'aléas de surpression faible en secteur actuellement urbanisé.*
- *un périmètre indicé (R) de prise en compte du risque technologique lié à la présence de la SOGIF. Il correspond à la zone du PPRT, d'aléas thermiques fort à nul, d'aléas de surpression allant de moyen à faible et d'aléas toxique de faible à nul.*
- *un périmètre indicé (r) de prise en compte du risque technologique lié à la présence de la SOGIF. Il correspond à la zone du PPRT, d'aléas de surpression faible en secteur agricole.*

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments 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.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU, pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes qui affectent la zone.

Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est conseillé de

procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

Remontées de nappes

L'ensemble de la commune peut être affecté par des phénomènes de remontées de nappes.

Patrimoine à protéger

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire des alignements d'arbres et linéaires de haies, préservés en vertu de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme feront l'objet d'une demande d'autorisation au titre des travaux installations et aménagements soumis à déclaration préalable (article L 421-23-h du code de l'urbanisme).

Norme d'isolation acoustique

Au voisinage des infrastructures de transports terrestres bruyantes, telle qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumis à des normes d'isolation acoustique.

Monuments historiques classés

La zone est concernée par les périmètres de protection d'un rayon de 500 mètres autour des monuments historiques classés.

Protection autour des infrastructures

La zone est concernée par la présence d'une canalisation d'hydrogène liquide (SOGIF).

Plan de Prévention des Risques Technologiques

La commune est concernée par un Plan de Prévention des Risques Technologiques : le PPRT « SOGIF-WAZIERS » approuvé par arrêté préfectoral le 23 novembre 2010. Une partie de la zone est concernée par ce PPRT qui s'impose au document d'urbanisme au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, il y a donc lieu de se référer aux dispositions réglementaires de ce document qui viennent s'ajouter à la réglementation de la zone développée ci-après.

Comme il est indiqué au PPRT de Waziers : « titre IV : Réglementation des projets et de leurs conditions d'utilisation et d'exploitation » :

Pour tout dépôt de demande de permis de construire et si le projet se situe dans le périmètre du PPRT, le pétitionnaire devra faire établir par un architecte ou un expert une attestation de prise en compte du PPRT. Elle se doit de respecter les critères énoncés à l'article R431-16 f du code de l'urbanisme.

III - APPLICATION DE L'ARTICLE L 111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

La zone est comprise dans un espace urbanisé et, à ce titre, n'est pas concernée par l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme qui interdit, en dehors des

espaces urbanisés, toute construction et toute installation (à l'exception de celles mentionnées au même article), dans une bande de 100m de part et d'autre de l'autoroute A21 et dans une bande de 75m de part et d'autre de la RD917.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux adaptations, aux changements de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

Dans l'ensemble de la zone :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2, y compris :

- à l'exception du camping dit "à la ferme", le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou pas.
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que les pneus usés, vieux chiffons, ordures.

En sus, dans les périmètres indicés (b) et (r) :

Le stationnement de caravanes occupées en permanence ou temporairement.

Le stationnement de véhicules de transport de matières dangereuses hors des temps de livraison.

Les constructions et établissements recevant du public accueillant des populations sensibles ou difficilement évacuables mentionnés au PPRT.

En sus, dans le périmètre indicé (B) :

Hors ceux liés aux équipements en place et sous réserve qu'ils soient ponctuels dans le temps, les rassemblements ou manifestations de nature à exposer des populations.

Hors celles liées à l'accès des équipements en place, les circulations organisées de piétons et/ou de cyclistes.

Les établissements recevant du public ou les changements de destination en établissement recevant du public ou en activité.

Les aménagements d'espaces publics ou privés avec des équipements de nature à attirer une population qui n'est pas en relation avec les constructions existantes à la date d'approbation du PLU (notamment les aires d'accueil des gens du voyage, pistes cyclables, chemins de randonnées, aire de pique-nique, aire de jeux).

Les équipements d'infrastructure de transport collectif non liés à l'amélioration du réseau de bus existant et sous réserve que ces équipements d'infrastructure aient une vulnérabilité (sensibilité au phénomène thermique, toxique et de surpression) restreinte et qu'ils n'augmentent pas les effets (thermique, toxique et de surpression) du risque ou leurs conséquences vis-à-vis des personnes.

Les constructions nouvelles à usage d'activité ou d'habitation à l'exception des annexes et extensions des activités existantes, des annexes et extensions des habitations existantes dans la limite de 20m² de surface de plancher, des reconstructions après démolition ou après sinistre intervenu moins de deux ans avant le dépôt de la demande d'autorisation, et sous réserve du respect des règles particulières de construction fixées au PPRT.

Dans le périmètre indicé (r) :

Tout rassemblement ou manifestation de nature à exposer le public.

La circulation organisée de piétons et/ou de cyclistes.

Dans le périmètre indicé (R) :

Le stationnement de caravanes occupées en permanence ou temporairement.

Le stationnement de véhicules de transports de matières dangereuses.

Tout rassemblement ou manifestation de nature à exposer le public.

Hors celles liées à l'accès des équipements en place, les circulations organisées de piétons et/ou de cyclistes.

Dans le secteur Ac :

Toute construction ou installation

Pour les éléments de patrimoine à protéger en vertu de l'article L123-1-5 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L123-1-5 7°. Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

ARTICLE A 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT AUTORISES SOUS RESERVE DU RESPECT DES REGLES FIXEES AU PPRT ET DE NE PAS PORTER ATTEINTE AU CARACTERE AGRICOLE ET A L'INTERET DU SITE :

Dans le secteur Ah sont spécifiquement admis :

- L'extension et les travaux liés à l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone dans la limite de 200m² de surface de plancher totale

- Les bâtiments annexes liés aux habitations existantes dans la zone dans la limite de 20 m² de surface de plancher
- Le changement de destination, dans la limite du volume bâti existant et à condition que la nouvelle destination est :
 - à usage principal d'habitation avec un maximum de 2 logements comprenant celui déjà existant ;
 - à usage d'activité artisanale, culturelle, socioéducative, récréative, de loisirs, d'accueil, d'hébergement ou de chambre d'hôte, de gîte rural, de restauration..., qui ne compromette pas le caractère agricole de la zone.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des périmètres indicés (B), (b), (R) et (r) :

La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des périmètres indicés (R) et (r) :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m².

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ; ou nécessaires à l'activité agricole (mare pour irrigation...).

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs Ap, Ac, Ah et des périmètres indicés (R) et (r) :

La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations liées aux activités agricoles, ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles.

Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité agricole en place à condition qu'elles soient implantées à moins de 100m du corps de ferme, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple par la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé).

Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés dans le plan de zonage, aux conditions suivantes réunies :

- la nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distance d'implantation et réciprocité, plan d'épandage...),
- la nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : hébergement (chambre d'hôtes, gîtes ruraux, accueil d'étudiants..., habitation (avec un maximum de 2 logements comprenant celui déjà existant), bureaux, commerce ou artisanat.

La création et l'extension ou la transformation de bâtiments et installations existants quand il s'agit d'activités complémentaires à l'activité agricole (camping à la ferme, fermes-auberges, points de ventes et locaux de transformation et de conditionnement des produits issus de l'exploitation agricole, locaux relatifs à l'accueil pédagogique aménagés sur le site de l'exploitation) dans la mesure où

elle ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromette pas le caractère agricole de la zone.

Le stationnement isolé de caravanes lorsqu'il s'agit d'un camping organisé dit "à la ferme" et qu'il se situe à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole.

Dans les périmètres indicés (b) et (B) :

Les constructions sont autorisées uniquement sous réserve qu'elles respectent des prescriptions spéciales garantissant la sécurité et la salubrité publique vis-à-vis du risque technologique.

Dans le périmètre indicé (R) :

Les constructions, installations ou aménagements visant directement à réduire les effets (thermique, toxique et surpression) du risque technologique du PPRT.

Les ouvrages d'intérêt généraux et les équipements nécessaires à leur exploitation, sous réserve que leur implantation réponde à une nécessité technique, que leur vulnérabilité (sensibilité au phénomène thermique, toxique et de surpression) soit restreinte et qu'ils n'augmentent pas les effets (thermique, toxique et de surpression) du risque.

Les travaux de mise en place de clôture et de remise en état ou de verdissement de terrain, sous réserve qu'une fois réalisés, ils ne contribuent pas à recevoir du public et n'entraînent pas une augmentation des effets du risque (thermiques, toxiques et de surpression). Les clôtures autorisées peuvent être constituées de panneaux ou de barreaux uniquement s'ils sont ancrés dans le sol.

Les travaux d'aménagement des voies de circulation existantes, dans la mesure où ils n'entraînent pas une augmentation du trafic et qu'ils n'augmentent pas le temps de passage des véhicules dans la zone considérée.

Dans le périmètre indicé (r) :

Les constructions, installations ou aménagements visant directement à réduire les effets (surpression) du risque technologique du PPRT sur les biens et activités existants.

Les ouvrages d'intérêt généraux et les équipements nécessaires à leur exploitation, sous réserve que leur implantation réponde à une nécessité technique, que leur vulnérabilité (sensibilité au phénomène de surpression) soit restreinte et qu'ils n'augmentent pas les effets (surpression) du risque.

Les constructions, les installations et aménagements liés aux activités agricoles en places, sous réserve que celles-ci ne soient pas destinées à l'habitation ou à recevoir du public.

Les travaux de mise en place de clôture et de remise en état, sous réserve qu'une fois réalisés, ils ne contribuent pas à recevoir du public et n'entraînent pas une augmentation des effets du risque (surpression). Les clôtures autorisées peuvent être constituées de panneaux ou de barreaux uniquement s'ils sont ancrés dans le sol.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I – ACCÈS

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. De plus, les accès desservant plusieurs logements doivent avoir une largeur minimale de 4m.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - VOIRIE

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

1 - Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain.

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol ;

2 – Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol ;

Eaux résiduaires des activités :

Les effluents agricoles (purins, lisiers ...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ou l'aménagement du terrain ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations autorisées dans le cadre des articles L 111-6 à L 111-10 du Code de l'Urbanisme et du présent règlement doivent être édifiées avec un recul minimum de 25 m de la limite d'emprise de la RD917 et de l'A21. Sont concernées les constructions suivantes :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- bâtiments d'exploitation agricole
- réseaux d'intérêt public
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension des constructions existantes

Les autres constructions autorisées doivent être édifiées avec un recul minimum de 75m de l'axe de la RD917 et un recul de 100m de l'axe de l'A21.

Les constructions et installations autorisées doivent être édifiées avec un recul minimum de 5m de la limite d'emprise des autres voies.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur Ah :

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au

point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction en limite séparative est admise :

1- à l'intérieur d'une bande de 20m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée

2- au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extensions.

Lorsque le bâtiment existant ne respecte pas ces dispositions, toute reconstruction ou travaux visant à améliorer le confort ou la solidité du bâtiment, pourront être édifiés avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul du bâtiment existant.

Dans le reste de la zone :

Sauf contraintes techniques dûment justifiées, les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Lorsque le bâtiment existant ne respecte pas ces dispositions, toute reconstruction, extension ou travaux visant à améliorer le confort ou la solidité du bâtiment, pourront être édifiés avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul du bâtiment existant.

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

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

Sauf contraintes techniques dûment justifiées, entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance d'au moins 4 mètres et suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance est ramenée à 1 mètre minimum pour les annexes d'une hauteur maximale de 3,20 mètres au faîtage.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ah :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le reste de la zone :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ah :

La hauteur des annexes autorisées est limitée à 4,20 m au faîtage.

La hauteur des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment existant.

Dans le reste de la zone :

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R+1 ou R+C).

La hauteur des autres constructions est limitée à 12m au faîtage, au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel avant aménagement.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) DISPOSITIONS GENERALES

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou 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 extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu ou pas visibles des voies publiques.

Sont admis, l'installation des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone :

Les transformations de façades visibles depuis la rue doivent respecter et s'appuyer sur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures décors, le matériau d'origine afin de préserver ou de retrouver une harmonie générale de la façade.

Dans le secteur Ah :

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'angle des voies, sur une longueur de 5 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 m.

Les clôtures en front à rue et dans la profondeur de la marge de recul, d'une hauteur maximale de 2 m pourront être composées :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m., surmontés ou non d'un système métallique à claire-voie (grillage, grille,...). La nature et la couleur des matériaux utilisés pour le mur bahut doivent être en harmonie avec ceux des constructions.

- de grille ou de grillage rigide soudé ;

- d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive ;

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

Dans le secteur Ae :

A l'exception des serres, les murs extérieurs des constructions doivent être constitués de briques de terre cuite dans la gamme des rouges ou de bardages bois traité exclusivement en teinte naturelle avec un soubassement en béton, ou tout autre matériau d'aspect de teinte et d'appareillage similaire.

Les toitures devront être couvertes de tuiles de teinte uniforme dans les tons rouges, rouge-sombre ou noirs, d'ardoises ou de tout autre matériau d'aspect de teinte et d'appareillage similaire. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux toitures terrasses, ni aux toitures équipées de panneaux solaires.

ARTICLE A12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

En sus, dans le secteur Ah :

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher.

Toutefois, un nombre de places inférieur pourra être autorisé à condition de justifier que le nombre de places prévu est suffisant pour répondre aux besoins en stationnement générés par l'activité.

ARTICLE A13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Les dépôts et installations diverses, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine végétal à protéger en vertu de l'article L123-1-5 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Pour les «alignements d'arbres à préserver» :

Les arbres préservés en vertu de l'art. L123-1-5 7° ne pourront être abattus que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;
- création d'une construction ou installation autorisée nécessitant l'abattage d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une longueur équivalente, d'un alignement d'arbres d'essence locale et d'une circonférence au moins égale à 20-25 cm mesurés à 1 m. du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu ;
- réorganisation du parcellaire nécessitant l'abattage d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une longueur équivalente, d'un alignement d'arbres d'essence locale et d'une circonférence au moins égale à 20-25 cm mesurés à 1 m. du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.
- lorsqu'ils présentent, individuellement ou collectivement, des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

Pour les «linéaires de haies à préserver» :

Les haies préservées en vertu de l'art. L123-1-5 7° ne pourront être arrachées que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;
- création d'une construction ou installation autorisée nécessitant l'arrachage d'une haie sous réserve de la plantation, sur une longueur équivalente, d'un linéaire de haie d'essence locale rétablissant le maillage bocager ;
- réorganisation du parcellaire nécessitant l'abattage d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une longueur équivalente, d'un linéaire de haie d'essence locale rétablissant le maillage bocager.

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés. L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE A 16: OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle de protection de l'ancien teruil (Parc de Bernicourt), des fonds de jardin, des cimetières et du parc aménagé sur la friche Notre Dame. Cette zone prévoit également le maintien d'un espace tampon de prise en compte des risques technologiques.

Elle comprend :

- un secteur Nj, de prise en compte des fonds de jardins liés aux constructions existantes
- un secteur Nd, de prise en compte de l'ancien teruil (Parc de Bernicourt).
- un secteur Nv, correspondant au parc aménagé sur la friche Notre Dame.
- un secteur Nc, de préservation des cimetières.
- un secteur Npv, correspondant à la zone d'implantation des constructions et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables d'origine photovoltaïque.
- un secteur Np, correspondant à l'espace tampon de prise en compte des risques technologiques

La zone est également concernée par :

- *un périmètre indicé (R) de prise en compte du risque technologique lié à la présence de la SOGIF. Il correspond à la zone du PPRT, d'aléas thermiques fort à nul, d'aléas de surpression allant de moyen à faible et d'aléas toxique de faible à nul.*
- *un périmètre indicé (B) de prise en compte du risque technologique lié à la présence de la SOGIF. Il correspond à la zone du PPRT, d'aléas de surpression faible et d'aléas toxiques faible.*
- *un périmètre indicé (b) de prise en compte du risque technologique lié à la présence de la SOGIF. Il correspond à la zone du PPRT, d'aléas de surpression faible en secteur actuellement urbanisé.*

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments 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.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU, pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes qui affectent la zone.

Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

Remontées de nappes

L'ensemble de la commune peut être affecté par des phénomènes de remontées de nappes.

Patrimoine à protéger

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu'« élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire des alignements d'arbres et linéaires de haies, préservés en vertu de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme feront l'objet d'une demande d'autorisation au titre des travaux installations et aménagements soumis à déclaration préalable (article L 421-23-h du code de l'urbanisme).

Norme d'isolation acoustique

Au voisinage des infrastructures de transports terrestres bruyantes, telle qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumis à des normes d'isolation acoustique.

Monuments historiques classés

La zone est concernée par les périmètres de protection d'un rayon de 500 mètres autour des monuments historiques classés.

Protection autour des infrastructures

La zone est concernée par la présence d'une canalisation de transport de gaz (GRT Gaz) et d'une canalisation d'hydrogène liquide (SOGIF).

Plan de Prévention des Risques Technologiques

La commune est concernée par un Plan de Prévention des Risques Technologiques : le PPRT « SOGIF-WAZIERS » approuvé par arrêté préfectoral le 23 novembre 2010. Une partie de la zone est concernée par ce PPRT qui s'impose au document d'urbanisme au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, il y a donc lieu de se référer aux dispositions réglementaires de ce document qui viennent s'ajouter à la réglementation de la zone développée ci-après.

Comme il est indiqué au PPRT de Waziers : « titre IV : Réglementation des projets et de leurs conditions d'utilisation et d'exploitation » :

Pour tout dépôt de demande de permis de construire et si le projet se situe dans le périmètre du PPRT, le pétitionnaire devra faire établir par un architecte ou un expert une attestation de prise en compte du PPRT. Elle se doit de respecter les critères énoncés à l'article R431-16 f du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

Dans l'ensemble de la zone :

Toute construction ou installation quelle qu'en soit la nature à l'exception de celles prévues à l'article N2, y compris :

- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que les pneus usés, vieux chiffons, ordures.

Dans le périmètre indicé (b) :

Le stationnement de caravanes occupées en permanence ou temporairement.

Le stationnement de véhicules de transport de matières dangereuses hors des temps de livraison.

Les constructions et établissements recevant du public accueillant des populations sensibles ou difficilement évacuables mentionnés au PPRT.

En sus, dans le périmètre indicé (B) :

Hors ceux liés aux équipements en place et sous réserve qu'ils soient ponctuels dans le temps, les rassemblements ou manifestations de nature à exposer des populations.

Hors celles liées à l'accès des équipements en place, les circulations organisées de piétons et/ou de cyclistes.

Les établissements recevant du public ou les changements de destination en établissement recevant du public ou en activité.

Les aménagements d'espaces publics ou privés avec des équipements de nature à attirer une population qui n'est pas en relation avec les constructions existantes à la date d'approbation du PLU (notamment les aires d'accueil des gens du voyage, pistes cyclables, chemins de randonnées, aire de pique-nique, aire de jeux).

Les équipements d'infrastructure de transport collectif non liés à l'amélioration du réseau de bus existant et sous réserve que ces équipements d'infrastructure aient une vulnérabilité (sensibilité au phénomène thermique, toxique et de surpression) restreinte et qu'ils n'augmentent pas les effets (thermique, toxique et de surpression) du risque ou leurs conséquences vis-à-vis des personnes.

Les constructions nouvelles à usage d'activité ou d'habitation à l'exception des annexes et extensions des activités existantes, des annexes et extensions des habitations existantes dans la limite de 20m² de surface de plancher, des reconstructions après démolition ou après sinistre intervenu moins de deux ans avant le dépôt de la demande d'autorisation, et sous réserve du respect des règles particulières de construction fixées au PPRT.

Dans le périmètre indicé (R) :

Le stationnement de caravanes occupées en permanence ou temporairement.

Le stationnement de véhicules de transports de matières dangereuses.

Tout rassemblement ou manifestation de nature à exposer le public.

Hors celles liées à l'accès des équipements en place, les circulations organisées de piétons et/ou de cyclistes.

Pour les éléments de patrimoine à protéger en vertu de l'article L123-1-5 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L123-1-5 7°. Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT AUTORISES SOUS RESERVE DU RESPECT DES REGLES FIXEES AU PPRT ET DE NE PAS PORTER ATTEINTE AU CARACTERE NATUREL ET A L'INTERET DU SITE :

Dans l'ensemble de la zone sont admis :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m².

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations.

En sus, dans le secteur Nj, sont spécifiquement admis :

Les abris de jardin liés aux habitations existantes dans les zones mitoyennes UA et UB au sein d'une même unité foncière dans la limite totale de 20 m² de surface de plancher.

Dans les secteurs Nv et Nd, sont spécifiquement admis :

Les équipements, installations, constructions et aménagements à usage sportif, culturel et récréatif.

Les aires de stationnement liées aux activités autorisées.

Dans le secteur Npv, sont uniquement admis :

- Les centrales photovoltaïques au sol ainsi que les constructions et équipements nécessaires à leur fonctionnement,
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'installation des structures et des constructions nécessaires aux installations photovoltaïques au sol,
- Les clôtures et aménagements assurant la desserte.

Dans le périmètre indicé (b) :

Les constructions sont autorisées uniquement sous réserve qu'elles respectent des prescriptions spéciales garantissant la sécurité et la salubrité publique vis-à-vis du risque technologique.

Dans le périmètre indicé (R), ne sont admis que :

Les constructions, installations ou aménagements visant directement à réduire les effets (thermique, toxique et surpression) du risque technologique du PPRT.

Les ouvrages d'intérêt généraux et les équipements nécessaires à leur exploitation, sous réserve que leur implantation réponde à une nécessité technique, que leur vulnérabilité (sensibilité au phénomène thermique, toxique et de surpression) soit restreinte et qu'ils n'augmentent pas les effets (thermique, toxique et de surpression) du risque.

Les travaux de mise en place de clôture et de remise en état ou de verdissement de terrain, sous réserve qu'une fois réalisés, ils ne contribuent pas à recevoir du public et n'entraînent pas une augmentation des effets du risque (thermiques, toxiques et de surpression). Les clôtures autorisées peuvent être constituées de panneaux ou de barreaux uniquement s'ils sont ancrés dans le sol.

Les travaux d'aménagement des voies de circulation existantes, dans la mesure où ils n'entraînent pas une augmentation du trafic et qu'ils n'augmentent pas le temps de passage des véhicules dans la zone considérée.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - ACCÈS

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. De plus, les accès desservant plusieurs logements doivent avoir une largeur minimale de 4m.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - VOIRIE

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

1 - Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain.

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol ;

2 – Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol ;

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ou l'aménagement du terrain ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Les constructions et installations autorisées doivent être édifiées avec un recul minimum de 5m de la limite d'emprise des voies.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Dans le secteur Npv :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5m par rapport à l'axe des voies existantes ou projetées. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements techniques (exemple : poste de livraison, poste de transformation).

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égoût du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Lorsque le bâtiment existant ne respecte pas ces dispositions, toute reconstruction, extension ou travaux visant à améliorer le confort ou la solidité du bâtiment, pourront être édifiés avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

Dans le secteur Npv :
Non réglementé

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-même et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Nj, Nd et Nv :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 5 % de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le secteur Npv :

L'emprise au sol des constructions autorisées ne peut excéder 5% de la surface totale de l'unité foncière. Cette disposition ne s'applique pas aux installations photovoltaïques.

Dans le reste de la zone :

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nj :

La hauteur des annexes autorisées est limitée à 4,20 m au faîtage.

Dans les secteurs Nv et Nd :

La hauteur des constructions est limitée à 7m au faîtage, au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel avant aménagement.

Dans le secteur Npv :

La hauteur des constructions autorisées est limitée à 5m au point le plus haut.

Dans le reste de la zone :

Sans objet.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1) DISPOSITIONS GENERALES

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou 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 extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu ou pas visibles des voies publiques.

Sont admis, l'installation des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Dans le secteur Npv :

Les règles relatives aux clôtures sont les suivantes :

- La hauteur des clôtures, portails et des haies végétalisées est limitée à 2,5m maximum.
- Les clôtures doivent être doublées d'une haie végétalisée.
- Les clôtures devront présenter une qualité esthétique, sauf si elles sont masquées par une haie végétale.
- Les clôtures devront être suffisamment perméables afin d'assurer le libre passage de la petite faune et l'écoulement des eaux pluviales.

Les règles relatives aux aspects sont les suivantes :

Tout projet devra prendre en compte la proximité de la cité minière dans son insertion paysagère.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

Transformations de façades

Les transformations de façades visibles depuis la rue doivent respecter et s'appuyer sur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures décors, le matériau d'origine afin de préserver ou de retrouver une harmonie générale de la façade.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher.

Toutefois, un nombre de places inférieur pourra être autorisé à condition de justifier que le nombre de places prévu est suffisant pour répondre aux besoins en stationnement générés par l'activité.

Dans le secteur Npv :

La perméabilité des sols devra être maintenue.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Les dépôts et installations diverses, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine végétal à protéger en vertu de l'article L123-1-5 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Pour les «alignements d'arbres à préserver» :

Les arbres préservés en vertu de l'art. L123-1-5 7° ne pourront être abattus que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;
- création d'une construction ou installation autorisée nécessitant l'abattage d'un

alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une longueur équivalente, d'un alignement d'arbres d'essence locale et d'une circonférence au moins égale à 20-25 cm mesurés à 1 m. du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu ;

- réorganisation du parcellaire nécessitant l'abattage d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une longueur équivalente, d'un alignement d'arbres d'essence locale et d'une circonférence au moins égale à 20-25 cm mesurés à 1 m. du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

- lorsqu'ils présentent, individuellement ou collectivement, des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

Pour les «linéaires de haies à préserver» :

Les haies préservées en vertu de l'art. L123-1-5 7° ne pourront être arrachées que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;
- création d'une construction ou installation autorisée nécessitant l'arrachage d'une haie sous réserve de la plantation, sur une longueur équivalente, d'un linéaire de haie d'essence locale rétablissant le maillage bocager ;
- réorganisation du parcellaire nécessitant l'abattage d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une longueur équivalente, d'un linéaire de haie d'essence locale rétablissant le maillage bocager.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés. L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée. L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées. Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE N 16: OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.