

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée à vocation exclusivement agricole. N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le secteur Ai correspond à un site où une inondation a déjà été constatée.

Dans cette zone se situe un ancien puits de mines n°2 (ZD 37) des HBNPC localisés au plan de zonage et à proximité duquel des dispositions spéciales visant à assurer la sécurité sont applicables à toute demande d'occupation et d'utilisation des sols :

- Toute nouvelle construction ou tout ouvrage est interdit dans la zone d'intervention d'un rayon de 30 mètres autour de ce puits. Ces zones doivent rester accessibles depuis la voie publique la plus proche afin de rendre possible la surveillance et éventuellement des interventions pour compléments de remblais.

Le secteur Ae permet l'implantation d'éoliennes.

Le permis de démolir est institué dans les zones concernées par le Projet d'Intérêt Général Métaleurop Nord.

Le secteur A pb 500 est concerné par les prescriptions du Projet d'Intérêt Général, instauré initialement par Arrêté Préfectoral en date du 5 octobre 2011 autour de l'usine Métaleurop Nord sur les communes de Courcelles-les-Lens, Evin-Malmaison et Noyelles-Godault. Elles concernent la prise en compte de la pollution historique au plomb et au cadmium.

Dans ce secteur :

Si le Porteur de projet est un particulier, il doit s'adresser à l'ADEME (Agence de l'Environnement et Maîtrise de l'Energie, 20 rue Prieuré 59500 DOUAI) qui l'orientera vers les dispositions en vigueur.

Si le Porteur de projet n'est pas un particulier (entreprises, collectivités, aménageurs...), il devra se conformer à l'article 2 de l'annexe 2 de l'arrêté préfectoral définissant comme projet d'intérêt général le nouveau projet de protection de la zone située autour de l'ancienne usine METALEUROP NORD du 5 octobre 2011 dont la copie est annexée au dossier de PLU.

Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative :

- à la nature et la portance des sols qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

- à la recherche de cavités qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

Tous modes d'occupation et d'utilisation des sols ne répondant pas aux dispositions de l'article A 2, y compris le stationnement de caravanes.

Dans le secteur Ai, Les caves et les sous-sols.

ARTICLE A 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- La création et l'extension de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole, maraîchère ou horticole sous réserve du respect de la réglementation en vigueur,
- Les sièges d'exploitations et bâtiments agricoles,
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence permanente est obligatoire pour le bon fonctionnement des exploitations agricoles,
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs.
- Les équipements et bâtiments d'infrastructure et de superstructure nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.
- Les constructions liées à la diversification de l'activité agricole telle que prévue à l'article L.311-1 u code rural (ateliers de transformation, locaux de vente directe des produits issus de l'exploitation),
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage, dans la limite du volume bâti existant, dans la mesure où les travaux de restauration respectent la qualité architecturale du bâtiment et à condition que la nouvelle destination ne porte pas atteinte à l'activité agricole et soit :
 - o A usage principal d'habitation,
 - o A usage d'hébergement (chambre d'hôte ; gîte rural, chambre d'étudiants...),
 - o A usage d'activité d'accueil ou de loisirs.

En sus, dans le secteur Ae, les éoliennes.

Dans le secteur Ah, sont autorisés :

- L'agrandissement pour des besoins familiaux ou pour les activités des constructions existantes.
- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes et de leurs annexes,
- Les constructions de bâtiments annexes dans la limite de 50m² d plancher (garage et abris de jardin) situés sur la même unité foncière que la construction à usage d'habitation concernée.

Dans les secteurs Apb500, si une étude de sols spécifique est réalisés, ses conclusions l'emportent sur les dispositions générales du PIG. En particulier si aucun résultat ne fait apparaître une teneur en plomb supérieure à 200ppm ni une teneur en cadmium supérieure à 5ppm, aucun traitement de la zone n'est à effectuer. Les terres éventuellement décapées suite à l'aménagement de la zone (creusement de fondations, tranchées...) sont considérées comme saine.

Dans les autres cas :

Dans les secteurs A pb 500 :

- Toutes les autorisations d'occuper le sol sont subordonnées à un traitement préalable de celui-ci, en application de l'article R.111.2 du Code de l'Urbanisme.
- Le traitement préalable pourra soit être un décapage complet de la zone, soit être effectué en accord avec la démarche nationale de traitement des sites et sols pollués. Les modalités de traitement et tous les justificatifs utiles sur l'impact résiduel et les conditions de travaux (études, analyses...) devront figurer dans la demande d'autorisation d'occuper le sol.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n°99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées. Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

1°/ Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès direct, ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

2°/ Voirie :

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

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1°/ Eau potable

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2°/ Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du système séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer le délai de réalisation du réseau prévu ;
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol ;
- le système doit être conçu de manière à être branché ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

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.

3°/ Eaux résiduelles des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, devra faire l'objet d'un prétraitement approprié.

4° / Eaux pluviales

Les aménagements réalisés devront être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le milieu collectant ces eaux (fossés, cours d'eau, réseau d'assainissement,...). Toutes les possibilités de solutions alternatives ou compensatoires au ruissellement doivent être envisagées pour infiltrer les eaux pluviales à la parcelle ou au plus près (tranchées d'infiltration, noues d'infiltration, bassin d'infiltration, structure réservoir enterrées.). Il revient au pétitionnaire de démontrer les possibilités d'infiltration de la parcelle. Cette obligation n'est valable que pour des sols perméables et adaptés rendant cette technique réalisable et sous réserve de toute réglementation en limitant l'usage. Si les contraintes de sol ou le type d'aménagement ne permettent pas l'infiltration des eaux pluviales sur site, il faudra prévoir après collecte et stockage sur site un rejet à débit contrôlé vers un exutoire superficiel extérieur. Le débit de fuite sera inférieur ou égal de 2 L/s/ha aménagé, il dépend de la capacité disponible de l'exutoire. Dans ce cas, une convention de rejet passée avec le gestionnaire du milieu récepteur (fossés, réseau d'assainissement) du réseau collecteur fixera les objectifs quantitatifs et qualitatifs de ce rejet.

Il est en outre autorisé que les eaux pluviales soient récupérées et utilisées à usage domestique ou pour l'activité en application de la réglementation en vigueur.

5° / Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de règle pour cet article.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.

Les façades avant des constructions doivent être implantées :

- avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des routes départementales,
- avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux autres voies.

Aucune construction ne peut être édiflée :

- A moins de 4 mètres de la limite du domaine public fluvial pour les besoins fonctionnels liés à l'utilisation du canal.
- A moins de 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire.

Nonobstant les règles ci-dessus, une implantation à la limite d'emprise de la voie ou en retrait d'un mètre par rapport à ce dernier est admis pour :

- les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.
- les établissements publics ou d'intérêt général,

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

Dans tous les cas, en l'absence de projet urbain (étude spécifique dérogatoire au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme) et en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations ne peuvent être implantées à moins de 100 mètres des axes des autoroutes, à l'exception, le cas échéant :

- des constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- des bâtiments d'exploitation agricole ;
- des réseaux d'intérêt public ;
- des adaptations, du changement de destination, de la refecton ou de l'extension des constructions existantes.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, sa marge d'isolement (L) doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2 L$) laquelle distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

Dans le secteur Ah :

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

I - Implantation sur limites séparatives.

1) En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximum de 30 mètres à partir de la limite de la limite d'emprise de la voie.

2) Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 m mesurée au point le plus élevé.
- s'il s'agit d'extensions d'habitations (pièces habitables) dont la SHOB n'excède pas 30 m² et dont la hauteur n'excède pas 5 mètres mesurés au point le plus élevé.

II - Implantation avec marges d'isolement.

1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas :

- deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2 L$).

2) La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une superficie maximale de 12 m² de surface hors œuvre brute et d'une hauteur maximale de 2,5 m.

Les travaux visant à améliorer le confort de bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

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

Entre deux bâtiments doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Dans le secteur Ah :

Cette distance minimum peut être ramenée à 2 mètres minimum, lorsqu'il s'agit de constructions dont la superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt général.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL.

Dans le secteur Ah, l'emprise au sol est limitée à 40% de l'unité foncière du projet considéré.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Dans le secteur Ah,

- La hauteur des constructions ne peut dépasser la hauteur de la construction principale existante.
- La hauteur des constructions annexes à une construction principale à usage d'habitation est limitée à 3 mètres.

Dans le reste de la zone, la hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9 mètres au point le plus élevé.

Dans le secteur Ai, le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50m par rapport au terrain naturel.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR.

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Est notamment interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts et bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

Les murs et toitures des constructions annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec les bâtiments principaux.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des murets ou des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Par ailleurs dans le secteur Ah :

Toute extension de bâtiment ou annexes doivent être traitées en harmonie avec les façades de la construction. Des matériaux similaires doivent être employés. Les matériaux verriers sont autorisés.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décret N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 Août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Un aménagement paysager (plantations d'essences reprises en annexe) doit être prévu pour assurer l'insertion des bâtiments agricoles.

Les dépôts et installations divers, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires doivent être masqués par des écrans de verdure.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Les possibilités d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.

