

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUe

VOCATION PRINCIPALE

Cette zone non équipée est destinée à une urbanisation future pour des activités économiques, culturelles, de loisirs ou de sport.

Le secteur 1AUei correspond à un site où une inondation a déjà été constatée.

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

Les secteurs 1AUe pb 500 et 1AUe pb 1000 sont concernés 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 ces secteurs :

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 1 AUe1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

- La création de bâtiments ou d'installations agricoles ou d'élevage.
- les constructions à usage d'habitation hormis celles autorisées dans l'article 2,

- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et des caravanes.
- Dans le secteur 1AUei, Les caves et les sous-sols.

ARTICLE 1AUe 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

- L'urbanisation de la zone se fera sous forme d'opérations d'aménagement au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.
- Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera pas pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone.
- Pour les constructions à usage d'habitation existante :
 - L'agrandissement pour des besoins familiaux 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 de surface maximale de 50m² (garage et abris de jardin) situés sur la même unité foncière que la construction à usage d'habitation concernée.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- 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.

Dans les secteurs 1AUepb500 et 1AUepb1000, si une étude de sols spécifique est réalisée, 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 1AUe pb 1000 ne sont autorisés que :

- L'extension des habitations existantes à condition qu'elle n'ait pas pour objet la création de logements nouveaux.
- L'extension mesurée des établissements recevant du public.
- L'implantation d'établissements industriels dont l'activité ne concerne pas la production, la transformation, le stockage ou la distribution de denrées alimentaires.
- 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.

Dans les secteurs 1AUe 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 1AUe 3 : ACCES ET VOIRIE.

1) Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

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.

En aucun cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

L'autorisation peut être subordonnée :

- A 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.
- A la réalisation d'aménagements particuliers destinés à adapter les accès au mode d'occupation des sols envisagé.

2°/ Voirie :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

La largeur et la structure des voies doivent être fonction des circulations qu'elles sont appelées à supporter.

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE 1 AUe 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 résiduaires 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 1 AUe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

ARTICLE 1 AUe 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.

Les façades avant des constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres à compter de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et de 10 mètres à compter de l'emprise 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,

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 1 AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles ci-après énoncées s'appliquent aux lots issus des divisions foncières opérées par un lotisseur ou par un bénéficiaire d'un permis valant division.

Le principe général est que l'implantation des constructions sur limites séparatives est interdite.

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 5 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.

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 1AUe 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, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Dans tous les cas, une distance d'au moins 5 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus sauf dispositions spéciales du service incendie.

ARTICLE 1 AUe 9 : EMPRISE AU SOL.

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

ARTICLE 1 AUe 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Dans le secteur 1AUei, le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50m par rapport au terrain naturel.

ARTICLE 1 AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR.

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux.

Sont notamment interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).
- Les bardages non teintés ou en tôle galvanisée non peinte.

Aspect général :

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Plutôt qu'un aspect monochrome, il sera préféré des bandeaux horizontaux de teinte ton sur ton.

Clôtures :

Les clôtures en bordure des voies publiques et à proximité immédiate des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines.

ARTICLE 1 AUe 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, 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.

Pour les bâtiments, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs,

ARTICLE 1 AUe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées, traitées et entretenues.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront comporter un traitement paysager permettant l'intégration des bâtiments.

Les essences végétales reprises en annexe sont recommandées.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Aucune plantation d'arbres à haute tige n'est possible à une distance inférieure à 6 mètres de limite du chemin de fer.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

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

