

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone d'activités économiques. Le secteur UEi correspond à un site où une inondation a déjà été constatée, le secteur UEd permet les activités en lien avec le stockage, le traitement et la valorisation des déchets.

Dans cette zone se situe d'anciens puits de mines n°4bis (coordonnée Lambert : X = 646,657, Y = 301,838), 5 (coordonnées Lambert : X = 645,430, Y = 301,710) à Noyelles-Godault, 7 (coordonnées Lambert : X = 648,161, Y = 301,458), 7bis (coordonnées Lambert : X = 648,272, Y = 301,417) à Courcelles-les-Lens, 8 (coordonnées Lambert X = 648,655 et Y = 304,561), 8bis (coordonnées Lambert : X = 648,687, Y = 304,612) à Evin-malmaison des Charbonnages de France localisés au plan des servitudes à proximité desquels 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 15 mètres (puits n° 7bis, 4bis, 4, 8, 8bis) où 30 mètres (puits n°5) 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.
- Moyennant certaines dispositions (chaînage, joint de glissement, joint de rupture, dalle armée...), pour les puits n°7 (AI 451) et 2 (AH 520) une zone annulaire de 60 mètres de large (puits 7) et 25 mètres de large (puits 2) (autour de la zone d'intervention) est inconstructible. Il est conseillé de consulter la DREAL pour plus de précisions.

La zone UE est concernée par l'Arrêté Préfectoral du 7 octobre 2015 qualifiant de projet d'intérêt général le nouveau projet de protection de la zone située autour de l'ancienne usine Métaeurop Nord. Il conviendra de consulter cet Arrêté et les documents attenants annexés au dossier de PLU. Les terrains impactés par ces dispositions (Z1-Z2) sont repérés au plan de zonage conformément à l'article R.151.31-2 du code de l'urbanisme.

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 UE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 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,
- A l'exception du secteur UEd dans le cadre des activités autorisées, 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,
- dans le secteur UEr, la construction de bâtiments non contigus aux bâtiments existants
- Le stationnement isolé de caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et des caravanes.
- Dans le secteur UEi, Les caves et les sous-sols.
- Sur Noyelles-Godault, au droit des puits de mine et au droit des zones d'échauffement, toute construction est interdite dans le secteur « inconstructibilité » figuré au plan de zonage à l'exception des travaux indiqués à l'article 2.
- Sur Leforest, au droit des puits de mine, toute construction est interdite dans le secteur « inconstructibilité » figuré au plan de zonage à l'exception des travaux indiqués à l'article 2.

En sus dans les secteurs Z1 et Z2 reportés au plan de zonage réglementaire en application de l'article R 151-31-2 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble des interdictions définies à l'annexe de l'Arrêté Préfectoral du 07 octobre 2015 instaurant le PIG.

ARTICLE UE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 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.
- L'aménagement ou l'extension des activités existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers et nuisances pour le voisinage.

- 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 (garage et abris de jardin) situés sur la même unité foncière que la construction à usage d'habitation concernée.

Sur Noyelles-Godault, au droit des puits de mine sont autorisés sans prescription les travaux relatifs à l'entretien et au maintien en l'état des bâtiments existants, un accès au puits sera maintenu dans un rayon de 10 mètre autour du puits.

Sur Noyelles-Godault, au droit des zones d'échauffement sont autorisés les aménagements de promenade et de mise en valeur du site (belvédère, aménagements paysagers...).

Sur Noyelles-Godault, au droit des galeries des puits de mine, , il sera fait application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme dans les secteurs figurés au plan de zonage. Les constructions et installations pourront être autorisées sous réserve de prise en compte du risque au travers de dispositions constructives, comme par exemple fondations renforcées, chaînage des murs porteurs, joints de rupture entre parties de bâtiment...

Sur Leforest, au droit des puits de mine, les extensions de moins de 20m² et les changements de destination pourront être autorisées sous réserve de prise en compte du risque au travers de dispositions constructives, comme par exemple fondations renforcées, chaînage des murs porteurs, joints de rupture entre parties de bâtiment...

Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou pour la réalisation d'ouvrages.

Dans les secteurs Z1 et Z2 reportés au plan de zonage réglementaire en application de l'article R 151-31-2 du Code de l'Urbanisme, les modes d'occupation et d'utilisation du sol admis dans la zone devront en outre respecter les conditions définies à l'annexe de l'Arrêté Préfectoral du 07 octobre 2015 instaurant le PIG.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 6 mètres de large.

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 UE 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 ou unitaire). 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 UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les façades avant des constructions principales ou installations doivent être implantées :

- avec un recul minimum de 5 mètres à compter de la limite d'emprise de la voie,
- Au moins 10 m par rapport à l'emprise 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 UE 7 : IMPLANTATION 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 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.

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 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-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 UE 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Dans le secteur UEr, en cas d'extension des bâtiments existants, l'emprise au sol des constructions sur la parcelle ne peut être majorée de plus de 5% de l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du PLU.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UEr, les élévations des bâtiments existants sont interdites.

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

ARTICLE UE 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.

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 UE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges de recul, par rapport aux voies et aux limites séparatives de zones, doivent comporter des espaces verts plantés ; des rideaux d'arbres doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parkings, ainsi que les dépôts et décharges.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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