



---

# Modification du PLUi

SIVOM des communes de Courcelles-lès-Lens, Dourges,  
Evin-Malmaison, Leforest, Noyelles-Godault

---

*Notice explicative*

**URBANISME • PAYSAGE • ENVIRONNEMENT**

CS 60 200 Flers-en-Escrebieux  
59503 DOUAI Cedex  
Tél. 03 62 07 80 00 - Fax. 03 62 07 80 01

## Contenu

I.	La procédure de modification du PLU .....	3
II.	Situation géographique et administrative du SIVOM .....	5
1.	Contexte général .....	5
2.	Documents supra-communaux .....	5
III.	Objets et justifications de la procédure de modification .....	7
1.	Définition d'une réglementation pour le patrimoine minier inscrit à l'UNESCO .....	7
a.	Localisation et description du patrimoine minier inscrit à l'UNESCO .....	8
i.	La commune de Dourges .....	8
ii.	La commune de Noyelles-Godault .....	12
iii.	La commune d'Evin-Malmaison .....	14
b.	Mise en place d'une réglementation du patrimoine minier .....	16
i.	Les cités minières inscrites à l'UNESCO .....	16
ii.	Les autres éléments du patrimoine minier inscrits à l'UNESCO .....	16
c.	Les effets sur le règlement .....	16
2.	Les autres modifications de la procédure .....	27
a.	Passage de certaines parcelles de la zone UH en zone UC – commune de Leforest ....	27
b.	Revoir les emplacements réservés - commune de Leforest .....	30
c.	Création d'un sous-secteur pour limiter la hauteur des constructions – commune de Leforest.....	31
d.	Opposition aux modalités d'application du R 151-21 du code de l'Urbanisme pour le règlement des zones UB, UC, UD et 1AU .....	32
e.	Réduction de la marge d'implantation des constructions annexes par rapport aux limites séparatives sur la commune de Dourges.....	38
3.	Modification du zonage.....	41
a.	Les cités minières .....	41
i.	Dourges .....	41
ii.	Evin Malmaison .....	42
iii.	Noyelles-Godault.....	43
b.	Les limites entre la zone UH et UC .....	44
c.	L'ajout des emplacements réservés .....	44
d.	La création du sous-secteur UDa.....	45
IV.	Absence d'atteinte à l'économie générale du Plan.....	46
V.	Impact sur l'environnement.....	47

## I. La procédure de modification du PLU

Les procédures d'évolution du PLU ont été profondément remaniées par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012<sup>1</sup>, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2013, avec un régime transitoire. Il existe une grande diversité de procédures pour faire évoluer un PLU. Quatre procédures sont aujourd'hui envisageables : la révision générale, la révision allégée (avec examen conjoint du projet par les différents acteurs), la modification, ou la modification simplifiée (sans enquête publique).

Selon l'article L.153-41 du code de l'Urbanisme le projet de modification sera soumis à enquête publique lorsqu'on sera dans un de ces cas :

- Une majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Une diminution des possibilités de construire ;
- Une réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

L'article L.153-45 du code de l'Urbanisme continue en énonçant :

*« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. ».*

En l'espèce, la procédure d'évolution du PLU concerne plusieurs points :

- Définir une réglementation pour le patrimoine minier inscrit à l'UNESCO ;
- Pour la commune de Leforest : Modifier les limites de zones entre la zone UC et UH, créer un sous-secteur de petite envergure pour limiter la hauteur des constructions, mettre à jour les emplacements réservés.
- Modification du règlement touchant à une disposition générale.
- Réduction de la marge d'implantation des constructions annexes par rapport aux limites séparatives sur la commune de Dourges.

La procédure correspondante est donc **la modification, avec enquête publique**. En effet, on est face à une majoration possible de plus de 20% des possibilités de construire. De plus, cette évolution du PLU ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan et ne correspond pas aux cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme

<sup>2</sup> Article L.153-31 du code de l'Urbanisme : Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le déroulement de la procédure de modification de droit commun est détaillé aux articles L.153-41 et suivants du code de l'Urbanisme.

Le projet de modification doit être soumis à enquête publique, réalisée conformément aux dispositions du code de l'Environnement. A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Le dossier de modification comprend :

- **la notice explicative de la modification.** Selon l'article R.151-5 du code de l'Urbanisme « *Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est : 1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L.153-31 ; 2° Modifié ; 3° Mis en compatibilité.* » ;
- **les pièces du PLU modifiées par la modification, en l'espèce : le règlement et le zonage.**

## II. Situation géographique et administrative du SIVOM

### 1. *Contexte général*

Le Syndicat Intercommunal à Vocation Mixte des communes de Courcelles-lès-Lens, Dourges, Evin-Malmaison, Leforest, Noyelles-Godault se situe dans le département du Pas-de-Calais. Il se trouve entre les villes de Douai (10-15k), Lens (10-20km) et Lille (30km).

Le SIVOM dispose d'un territoire d'une superficie de 32,28 km<sup>2</sup>, pour une population totale de 29149 habitants en 2013. La densité y est de 903 habitants par km<sup>2</sup>.

Toutes les communes sont rattachées administrativement à l'arrondissement de Lens.

La commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale, la Communauté d'Agglomération Hénin-Carvin, qui regroupe 14 communes pour une population de 124 299 habitants.

Le SIVOM de Courcelles-lès-Lens, Dourges, Evin-Malmaison, Leforest, Noyelles-Godault dispose d'un PLUi, approuvé le 27 mars 2013.

### 2. *Documents supra-communaux*

Les PLUi doivent être compatibles avec les orientations de documents, lois qui ont une portée juridique supérieure aux PLU. La hiérarchie des normes pour les PLU est définie par l'article 13 de loi ENE et les articles du code de l'urbanisme.

Deux types de relations entre les documents de planification :

- La **compatibilité** n'est pas définie précisément dans les textes de loi. Il s'agit d'une obligation de non contrariété : un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

- La **prise en compte**, est une obligation de ne pas ignorer.

*Remarque : La prise en compte, ou en considération, des autres documents d'urbanisme ou relatifs à l'environnement, est une exigence moins forte que l'observation d'un rapport de compatibilité. Il s'agit de faire en sorte que les objectifs énoncés dans le PADD et traduits sous forme prescriptive dans les orientations d'aménagement soient établis en toute connaissance des finalités propres à ces documents.*

**Les documents supra-communaux :**

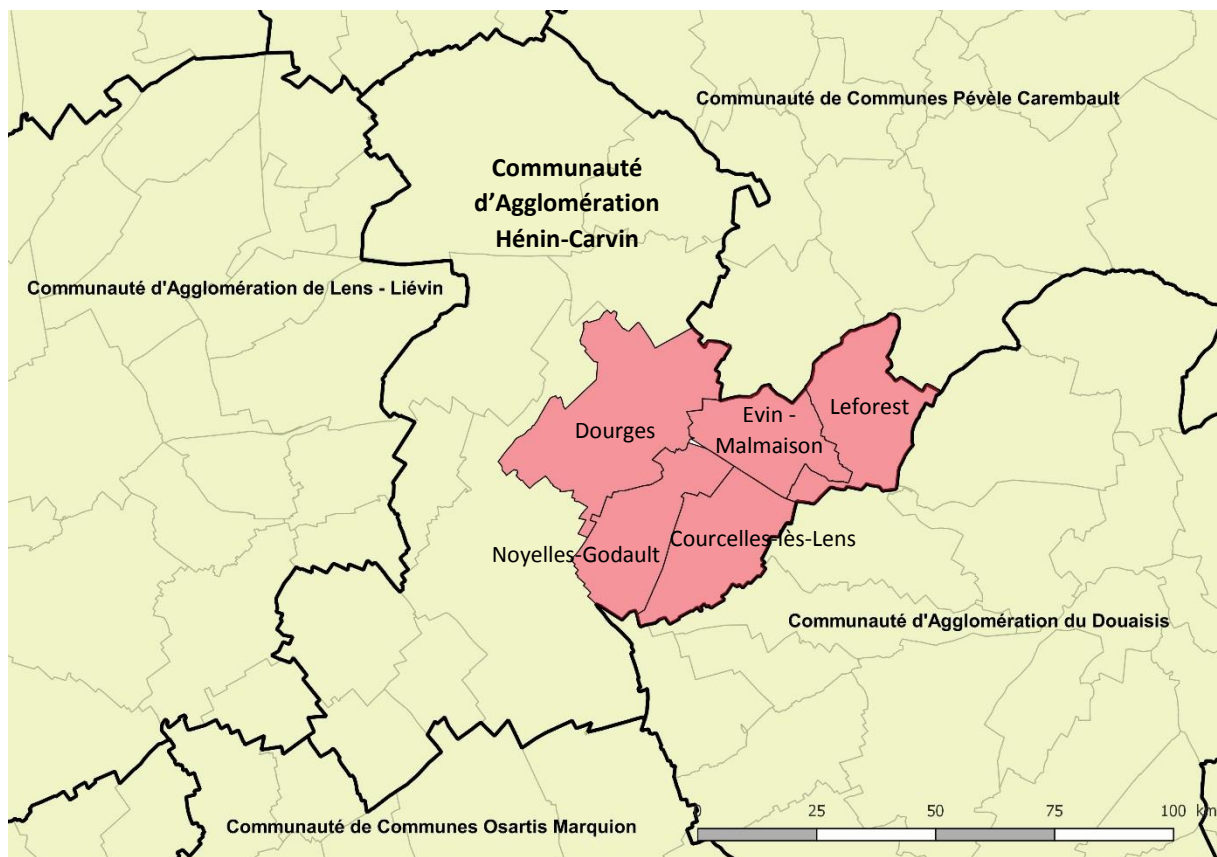
Mise en compatibilité du PLU avec :

- Le SCOT de Lens-Liévin – Hénin-Carvin,
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Artois Picardie,
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Marque Deûle.

Prise en compte du PLU avec :

- Le Schéma Régional Climat – Air – Energie (SRCAE) du Nord Pas de Calais,

***Localisation du SIVOM de Courcelles-lès-Lens, Dourges, Evin-Malmaison, Leforest, Noyelles-Godault***



### III. Objets et justifications de la procédure de modification

#### 1. *Définition d'une réglementation pour le patrimoine minier inscrit à l'UNESCO*

La présente procédure porte, en partie, sur la définition d'une réglementation du patrimoine minier inscrit à l'UNESCO sur le territoire du SIVOM. Seules trois communes comprennent des éléments de patrimoine minier inscrits sur la Liste du Patrimoine Mondial de l'UNESCO, il s'agit de Dourges, Noyelles-Godault et d'Evin-Malmaison. Ce patrimoine minier se compose de cités minières, d'édifices religieux, d'équipements publics et techniques ou encore de terrils.

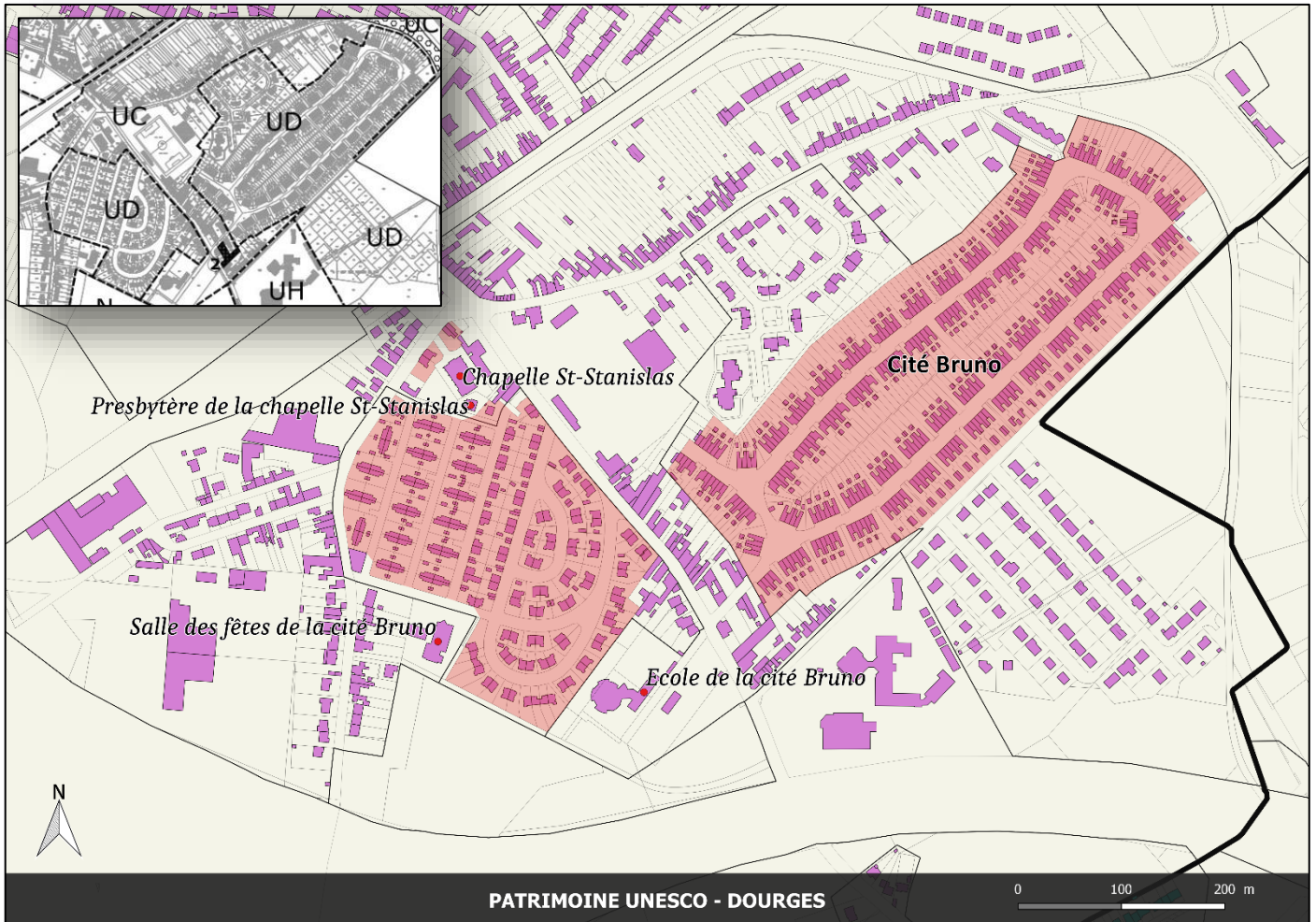
Actuellement, les cités minières inscrites à l'UNESCO ne bénéficient pas de dispositions particulières dans le règlement du PLUi du SIVOM. Elles intègrent simplement la zone UD qui est « *une zone urbaine, correspondant aux cités minières et aux lotissements pavillonnaires, dans lesquelles les capacités d'équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre les constructions individuelles ou collectives et les services qui en sont le complément naturel* ».

Il en est de même pour le patrimoine minier isolé (chevalement, église, salle des fêtes...), le règlement et le zonage du PLUi ne les identifie pas. Cependant, le chevalement n°8 d'Evin-Malmaison et l'église Saint-Stanislas de Dourges sont inscrits Monuments Historiques.

a. Localisation et description du patrimoine minier inscrit à l'UNESCO

i. La commune de Dourges

- La cité « Bruno », l'église Saint-Stanislas et son presbytère, l'école et la salle des fêtes de la cité Bruno



La cité « Bruno » se situe au sud / est de la commune de Dourges. Elle est également appelée la cité « des Polonais » puisqu'elle a été construite pour loger les nombreux immigrés polonais venus travailler pour la Compagnie des mines de Dourges.

Cette cité est la première cité jardin qui a été construite en Europe continentale, puisqu'elle date de 1904. Il est même probable que la cité Bruno soit la première cité jardin construite en France. Très riche architecturalement parlant, elle comprend plusieurs types d'habitations et plusieurs îlots différents. Dans les années 1920, La Compagnie des mines de Dourges a lancé la construction d'une salle des fêtes, une extension de la cité, une école et une église (et son presbytère). La cité est donc divisée en deux parties, avec à l'est la cité jardin d'origine composée de trois rues courbes et à l'ouest la cité la plus récente (l'extension de 1920) composée de trois rues parallèles reliées à leurs extrémités et formant des îlots rectangulaires ainsi que d'un îlot central. Le secteur est abrite des habitations principalement groupées par deux alors que dans le secteur ouest, elles sont regroupées par quatre. Enfin, dans l'îlot central, les maisons sont groupées par deux. Ces différentes trames



urbaines donnent à la cité un caractère singulier, elle aurait été un laboratoire pour les ingénieurs de la Compagnie. En 1908, toutes les rues ont été ornées de platanes plantés de manière régulière créant des alignements majestueux et donnant au quartier un caractère verdoyant. L'ensemble de la coté est construite en briques, les façades enduites ou peintes. Des décors variés apportent une fantaisie et une certaine originalité sur les habitations.



L'école de la Cité Bruno a été construite en 1925 par la société des mines de Dourges. Le bâtiment prend une forme compacte sur une base rectangulaire et dispose d'un toit à deux pans. Il a été construit en briques alors que les soubassements et les linteaux des ouvertures sont en béton.



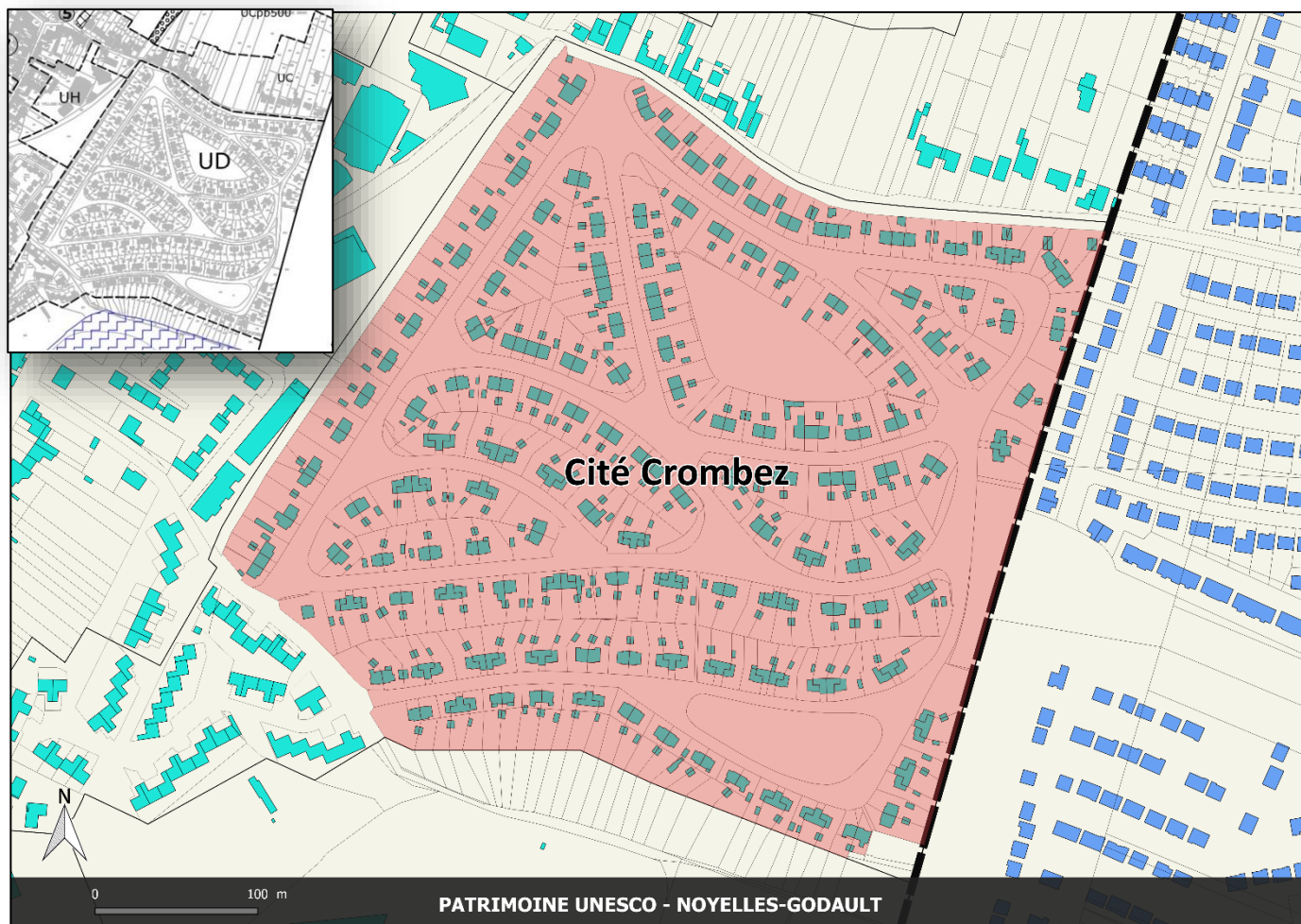
L'Eglise Saint-Stanislas et son presbytère ont été construits en 1924 sous la direction de la même Société des mines. L'Eglise arbore un style romano-byzantin très particulier et inhabituel qui se rapproche beaucoup dans ses formes et masses des pylônes des temples égyptiens. Le presbytère s'inscrit, quant à lui, dans un style pittoresque et néo-régionaliste d la Cité Bruno. Le bâtiment se compose d'un avant-corps en façade avec un toit recouvert d'ardoises, les baies rectangulaires au rez-de-chaussée sont entourées d'un chaînage orné de pointes de diamant et surmontées par un lamier de type néo-Renaissance.



La salle des fêtes a elle aussi été construite en 1924, elle se compose de deux bâtiments contigus abritant une grande salle et les annexes arrières réservées aux espaces techniques. Les traversées latérales de la façade principale sont quadrillées par des pilastres et les fenêtres et les portes sont entourées de larges arcs en plein cintre dotés de cordons moulurés.



### La cité « Crombez »



La cité minière « Crombez » se situe à l'est de la commune de Noyelles-Godault, en limite communale avec Courcelles-lès-Lens.

Il s'agit d'une cité-jardin construite au début des années 1920, par la Compagnie minière de Dourges. La voirie de cette cité prend la forme de courbes et les habitations s'implantent avec un retrait par rapport à la voirie. La cité offre une variété de perspectives en raison de sa forme en courbe. Ceci permet une mise en valeur de l'aspect extérieur des habitations, mettant en scène plusieurs plans successifs où s'alternent pignons, façades et arbres. La plupart des logements sont regroupés par deux mais chacun d'entre eux dispose d'un jardin privé à l'arrière. Les motifs variés de faux-colombages en enduit de ciment et en relief, présents sur la partie supérieure des façades, participent au caractère particulier de la cité.



*Rue de la Fosse 4*



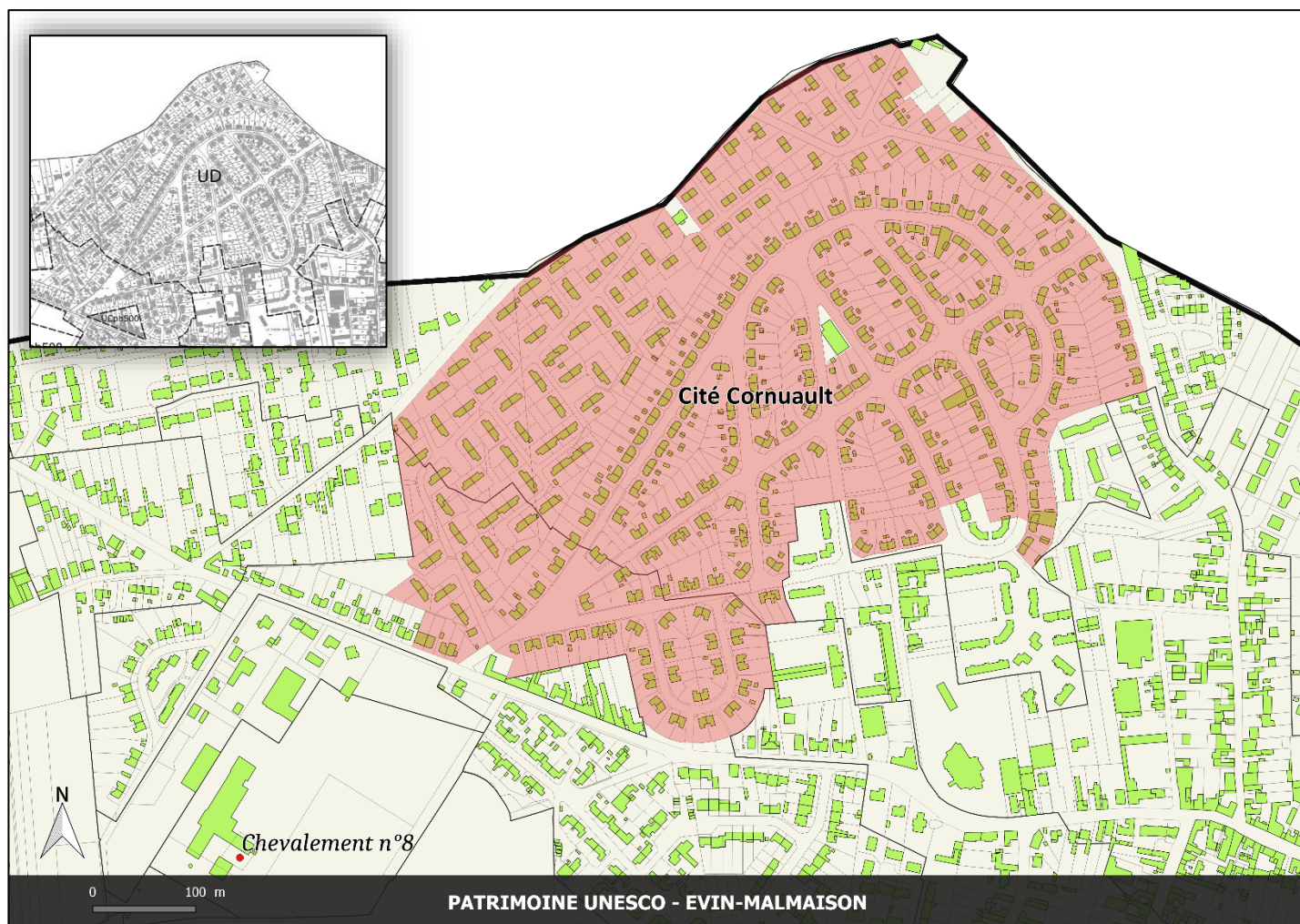
*Rue du Docteur E.Schaffner*



*Rue du Boiseur*

### iii. La commune d'Evin-Malmaison

#### La cité « Cornuault » et le chevalement n°8 de l'ancienne Fosse Cornuault



La cité « Cornuault » se situe à l'extrême Nord de la commune d'Evin-Malmaison et dispose d'une emprise importante.

Elle est une cité jardin qui a été construite dans les années 1930 par la Compagnie des mines de Dourges. Une partie de la cité se développe en pétale de fleurs suivant une voirie en courbe et une autre partie suit une trame orthogonale. La cité offre une variété de perspective et de style, notamment à travers des toitures à lucarnes à doubles, triples ou quadruples pignons centrés. La majorité des logements sont regroupés mais chacun d'entre eux disposent d'un jardin privé à l'arrière. Les espaces publics arborés donnent à cette cité des atouts paysagers de qualité. Les façades de la cité, typique des cités jardins, sont enduites de ciment peint et la partie supérieure met en relief de faux colombages (comme pour la cité Crombez).

Le chevalement n°8 de l'ancienne Fosse Cornuault a été édifié en 1922. Il servait à l'origine à la Fosse 3ter de Marles-les-Mines mais a été déplacé jusqu' Evin-Malmaison en 1968. Il est de type à faux-carré porteur avec quatre bigues. Il construit en poutrelles à âme pleine et est équipé de deux planchers à molettes superposées. Actuellement situé au cœur d'un espace en friche issu du démantèlement de la fosse il est protégé au titre des Monuments Historiques depuis 2009.



*Rue Hector Berlioz*



*Rue Georges Bizet*



*Rue Maurice Ravel*



*Chevalement n°8*

## *b. Mise en place d'une réglementation du patrimoine minier*

### *i. Les cités minières inscrites à l'UNESCO*

En recevant la labélisation UNESCO de certains éléments patrimoniaux, les territoires doivent s'engager à protéger ces biens inscrits afin d'en garantir la pérennité et une gestion adéquate sur le long terme. C'est dans ce cadre que les communes du SIVOM Leforest souhaitent réglementer au sein de leur PLUi ces cités minières inscrites. L'objectif étant de proposer des règles plus adaptées à la morphologie spécifique et au niveau patrimonial de ces cités et de faciliter la lecture du règlement.

L'idée est donc de créer une nouvelle zone « UM » au sein du règlement et du zonage qui délimitera les périmètres à protéger. Ces cités qui bénéficient de l'inscription sur la liste du patrimoine mondiale de l'UNESCO seront protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme. Cette zone UM permettra de définir une réglementation spécifique, plus adaptée à la morphologie particulière des cités minières.

Un sous-secteur « UMb » a été créé pour le périmètre de la Cité Bruno ancienne dans la commune de Dourges. En effet, cette cité bénéficie de certaines particularités, le règlement se devait donc de les prendre en compte.

### *ii. Les autres éléments du patrimoine minier inscrits à l'UNESCO*

En ce qui concerne les autres éléments du patrimoine minier, ici il est fait référence au patrimoine « isolé » inscrit à l'UNESCO, ils ne vont pas être intégrés dans la nouvelle zone « UM » mais ils vont être identifiés ponctuellement sur le plan de zonage afin de les protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

## *c. Les effets sur le règlement*

La réglementation de la zone « UM » s'est construite à partir de la réglementation de la zone « UD ». Certains articles ont été réécrits en totalité alors que d'autres en reprennent certains points.

Les références aux secteurs inondables et aux anciens puits de mines de Leforest ont été supprimées.

Les articles qui ont subis des modifications totales ou partielles sont : le préambule, l'article 1, l'article 2, l'article 6, l'article 7, l'article 8, l'article 9, l'article 10 et l'article 11.

### **Zone UM - Préambule**

#### **VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit de zones urbaines, correspondant aux cités minières identifiées sous les noms « Bruno ancienne » « Bruno nouvelle », « Crombez » et « Cornuault ». Elles sont considérées comme des éléments de patrimoine historique du SIVOM qu'il est nécessaire de préserver et de valoriser.

Un secteur UMb est identifié, il reprend les limites de la cité « Bruno ancienne » qui dispose de dispositions particulières au niveau de certains articles.



Ces cités minières, qui bénéficient d'une inscription sur la liste du patrimoine mondiale de l'UNESCO, sont considérées comme « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » et sont protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer à tout ou partie de ces cités minières identifiées au titre du L.151-19 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.

Tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces cités minières identifiées au titre du L.151-19 doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R.421-28-e du code de l'Urbanisme.

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

La zone **UM** 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 Métaleurop 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.

## Zone UM – article 1

### **ARTICLE UM I : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

- La création de bâtiments ou d'installations agricoles ou d'élevage.
- Les abris de fortune et les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et des caravanes.
- 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.

~~Dans le secteur UDi, Les caves et les sous sols.~~

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.

### **En sus, pour le secteur UMb :**

- Les commerces ainsi que toutes activités économiques.
- Les extensions et les annexes accolées ainsi que les annexes de plus de 10m<sup>2</sup>.

L'identification d'éléments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 interdit leur démolition ; dans le cas des cités minières, cette interdiction s'applique aux bâtiments principaux d'origine minière, et non aux extensions, annexes.

## Zone UM – article 2

### **ARTICLE UM 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES**

- ~~— Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique et qu'ils soient disposés autour d'une cour d'évolution.~~
- ~~— 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 postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbure, à condition que ces installations soient liées à des garages ou des stations services et que les dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.~~
- 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 établissements comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou non, à condition que soient prises toutes dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements d'infrastructure et ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

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.

#### **Dans toute la zone sauf en secteur UMb :**

Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, sont autorisés :

- Les travaux visant à changer la destination du bâtiment principal ainsi que les travaux de gestion, de rénovation et de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger sous réserve qu'ils respectent la qualité architecturale des bâtiments existants ;
- Les travaux de transformation, extensions ou agrandissement des constructions principales existantes à conditions :
  - o Qu'elles soient en harmonie avec le bâtiment principal existant ;
  - o Qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires.

#### **Dans le secteur UMb uniquement :**

Les annexes n'excédant pas 10m<sup>2</sup> de type abris de jardin.

## Zone UM – article 6

### **ARTICLE UM 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE**

Les nouvelles constructions principales devront respecter l'alignement des deux constructions principales voisines d'origine minière les plus proches afin d'éviter les ruptures de séquences bâties. Autrement dit, le rythme des constructions au sein de l'ensemble bâti qu'elles constituent doit être respecté.

Les extensions doivent être implantées à partir de l'alignement de la façade arrière sauf pour les extensions existantes qui pourront en cas de reconstruction s'implanter au même endroit.

Les annexes doivent s'implanter en respectant soit l'alignement des constructions principales existantes soit en retrait dudit alignement afin d'être peu visible du domaine public.

#### **Pour le secteur UMb :**

- l'implantation des annexes devra être compatible avec le pavé de constructibilité, identifiée au plan de zonage.

Aucune construction ne peut être édifée à 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 m<sup>2</sup>. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.
- les établissements publics ou d'intérêt général,

## Zone UM – article 7

### **ARTICLE UM 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les nouvelles constructions (bâtiment principal) doivent respecter le rythme des séquences bâties en prenant pour modèle les types d'implantation des deux constructions voisines d'origine minière les plus proches.

Les extensions ne pourront s'implanter que sur une des deux limites latérales.

Les annexes doivent être éloignées d'au moins 1 mètre des limites séparatives. Elles pourront s'implanter en limite séparative :

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur permettant l'adossement ;
- ou s'il s'agit d'une annexe de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres.

**Pour le secteur UMb :**

- l'implantation des annexes (type abris de jardin) devra être compatible avec le pavé de constructibilité, identifiée au plan de zonage.

**Zone UM – article 8**

**ARTICLE UM 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 3 mètres. Elle peut être ramenée à 2 mètres minimum, lorsqu'il s'agit de constructions dont la superficie n'excède pas 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de hauteur au faitage inférieure à 3 mètres.~~

**Zone UM – article 9**

**ARTICLE UM 9 : EMPRISE AU SOL**

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

**Zone UM – article 10**

**ARTICLE UM 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

En aucun cas, la hauteur au faitage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée. Toutefois, les extensions et les annexes ne sont pas soumises à ces règles.

Dans le cas de nouvelles constructions (bâtiment principal) les hauteurs de celles-ci devront respecter la hauteur au faitage et à l'égout des deux constructions voisines d'origines minière les plus proches.

Les annexes ne pourront pas dépasser une hauteur de 3 mètres au faitage. Sauf pour le secteur UMb où la hauteur des annexes est limitée à 2,30 mètre au faitage.

Les extensions auront une hauteur qui devra se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée du bâtiment principal.

## Zone UM – article 11

### **ARTICLE UM 11 : ASPECT EXTERIEUR**

L'article L.111-16 du code de l'Urbanisme (qui énonce qu'aucun document ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre) n'est pas applicable sur les éléments de patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

Pour les nouvelles constructions, la réfection, la rénovation de l'existant et les extensions, les matériaux utilisés devront être majoritairement de types brique, dans les tons bruns à rouges, hormis pour les travaux de réfection ou de rénovation des façades existantes réalisées dans d'autres types de matériaux à l'approbation du document (comme par exemple les enduits légers ou les plaques de béton gravillonnées). Les enduits sont tolérés.

Dans tous les cas, la suppression d'éléments de décoration ou d'ornement qui caractérisent ledit élément (en les recouvrant par exemple) est interdite. Autrement dit, il est interdit de porter atteinte à l'aspect des façades d'origines.

Dans le cas de rénovation, il est exigé de conserver les ouvertures suivant les proportions, les formes et les dimensions d'origine pour maintenir les rythmes de façade ; des variations de formes ou de dimensions pourront être autorisées sur les 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.

Le traitement des façades latérales et postérieures des constructions doit être mené avec le même soin que celui des façades principales, notamment quand elles sont visibles depuis l'espace public.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse ;
- les matériaux factices ou d'imitation (fausses pierres, fausses briques, ...) et les matériaux dits précaires (tôle ondulée,...) ;
- les teintes vives ;
- le recouvrement par isolation extérieure.

Les matériaux verriers ou bois sont autorisés pour les extensions uniquement.

#### **Pour le secteur UMB :**

Les annexes type abris de jardin devront être d'aspect bois ou préfabriqué béton (poteaux-plaques type vibromat ou équivalent) brut ou peint dans une teinte sombre (RAL 6005, 7006 ou 7023).

#### **Clôture :**

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours sous réserve de l'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs protégés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, la démolition des clôtures existantes est automatiquement soumise à déclaration préalable.

La nature et la couleur des matériaux utilisés doivent être en harmonie avec ceux des constructions.

Sont interdits :

- L'aspect parpaing ou béton brut (hormis le lisse béton qui doit être de claire voie).
- Les couleurs vives.

- **A l'avant des constructions** mais aussi au niveau des mages de recul et des constructions en angle, les clôtures présenteront une hauteur n'excédant pas 1,20 mètre (hors pilasse) afin de maintenir les perméabilités sur jardins depuis l'espace public. La hauteur des pilasses est limitée à 1,40 mètre.

Elles seront de type lisse béton, grille, grillage et pourront être doublées d'une haie végétale ou autre dispositif de claire-voie.

Les murs bahut sont autorisés dans la limite de 0,50 mètre surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie.

- **En limite séparative**, les clôtures présenteront une hauteur n'excédant pas 2 mètres.

Elles seront de type lisse béton, grille, grillage et pourront être doublées d'une haie végétale ou autre dispositif de claire-voie.

Les murs bahut sont autorisés dans la limite de 0,80m surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie.

- **Quand l'arrière des constructions donne sur le domaine public**, la hauteur des clôtures sera limitée à 2 mètres.

Elles seront de type lisse béton, grille, grillage et pourront être doublées d'une haie végétale ou autre dispositif de claire-voie.

**Pour le secteur UMb :**

Les clôtures devront être identiques à celles existantes. La haie végétalisée devra systématiquement se trouver devant les clôtures.



### **Toiture :**

Les toitures des nouvelles constructions, bâtiments principaux, devront être de type « terre cuite », dans les tons bruns rouge.

Les toitures mono-pente sont autorisées pour les annexes et les extensions sous réserve qu'elles soient en harmonie avec la construction principale.

L'emploi de matériaux précaires de type plaque fibro-ciment, tôles plastiques, etc ... est interdit.

L'emploi de matériaux verriers est autorisé.

### **Marquise :**

#### **Pour le secteur UMb :**

La marquise sera d'un modèle standard en ossature légère de bois. L'ossature sera peinte de la même couleur que les menuiseries ou d'une teinte vive en harmonie avec les teintes présentes sur la façade du bâtiment.

La largeur de la marquise sera limitée à celle de la baie qu'elle surplombe avec un débord de 0,20m maximum de chaque côté.

La marquise aura un débord par rapport à la façade de 1,00m maximum.

Le nombre de marquise est limitée à une et sera posée au-dessus de la porte d'entrée principale.

La couverture devra être réalisée en tuiles à emboîtement de terre cuite, petit moule (20U/m<sup>2</sup>), à cornet rond de type « panne du nord - Monopole » et de couleur dans la gamme des rouges-orangés, non vieilles et non vernies.

Les couvertures métalliques et les autres matériaux sont à proscrire.

Le règlement de la zone UC intégrera quelques dispositions attribuées au patrimoine minier isolé.

Zone UC avant	Zone UC après
<p><b>VOCATION PRINCIPALE</b></p> <p>Il s'agit de zones urbaines, correspondant notamment à l'urbanisation spontanée édifiée le long des voies patrimoniales qui structure l'armature urbaine des communes. Le secteur UCi correspond à un site où une inondation a déjà été constatée.</p> <p>Dans cette zone se situe à Leforest l'ancien puits de mines n°2 (coordonnées Lambert : X = 651,4464 ; Y = 303,294), des Charbonnages de France localisé au plan des servitudes et à proximité duquel des dispositions spéciales visant à assurer la sécurité sont applicables à toute demande d'occupation et d'utilisation des sols :</p>	<p><b>VOCATION PRINCIPALE</b></p> <p>Il s'agit de zones urbaines, correspondant notamment à l'urbanisation spontanée édifiée le long des voies patrimoniales qui structure l'armature urbaine des communes. Le secteur UCi correspond à un site où une inondation a déjà été constatée.</p> <p>Dans cette zone se situe à Leforest l'ancien puits de mines n°2 (coordonnées Lambert : X = 651,4464 ; Y = 303,294), des Charbonnages de France localisé au plan des servitudes et à proximité duquel des dispositions spéciales visant à assurer la sécurité sont applicables à toute demande d'occupation et d'utilisation des sols :</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute nouvelle construction ou tout ouvrage est interdit dans la zone d'intervention d'un rayon de 15 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.</li> <li>- Moyennant certaines dispositions (chaînage, joint de glissement, joint de rupture, dalle armée...), une zone annulaire de 10 mètres de large (autour de la zone d'intervention) et inconstructible. Il est conseillé de consulter la DREAL pour plus de précisions.</li> </ul> <p>La zone UC 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 Métaleurop 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.</p> <p>Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- à la recherche de cavités qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute nouvelle construction ou tout ouvrage est interdit dans la zone d'intervention d'un rayon de 15 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.</li> <li>- Moyennant certaines dispositions (chaînage, joint de glissement, joint de rupture, dalle armée...), une zone annulaire de 10 mètres de large (autour de la zone d'intervention) et inconstructible. Il est conseillé de consulter la DREAL pour plus de précisions.</li> </ul> <p>La zone UC 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 Métaleurop 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.</p> <p>Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- à la recherche de cavités qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.</li> </ul> <p><b><u>Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme :</u></b></p> <p><i>Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des éléments identifiés au titre du L.151-19 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R421-17-d et R421-23-h du code de l'Urbanisme.</i></p> <p><i>Tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des éléments identifiés au titre du L.151-19 doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R421-28-e du code de l'Urbanisme.</i></p>
---	---

Zone UC – article 1 avant modification	Zone UC – article 1 après modification
<p><b><u>ARTICLE UC I : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La création d'exploitations agricoles.</li> <li>- Les abris de fortune et les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés.</li> <li>- L'ouverture et l'exploitation de carrières.</li> <li>- Les habitations légères de loisirs.</li> <li>- Le stationnement isolé de caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et des caravanes.</li> </ul>	<p><b><u>ARTICLE UC I : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La création d'exploitations agricoles.</li> <li>- Les abris de fortune et les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés.</li> <li>- L'ouverture et l'exploitation de carrières.</li> <li>- Les habitations légères de loisirs.</li> <li>- Le stationnement isolé de caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et des caravanes.</li> </ul>



<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Les éoliennes (non destinées à un usage propre).</li> <li>- Dans les secteurs de sauvegarde commerciale, le changement de destination des locaux à usage commercial est interdit.</li> <li>- Dans le secteur UCi, Les caves et les sous-sols.</li> </ul> <p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Les éoliennes (non destinées à un usage propre).</li> <li>- Dans les secteurs de sauvegarde commerciale, le changement de destination des locaux à usage commercial est interdit.</li> <li>- Dans le secteur UCi, Les caves et les sous-sols.</li> </ul> <p>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.</p> <p><b><u>Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>L'identification d'éléments patrimoniaux au titre du L.151-19 interdit leur démolition.</i></li> </ul>
---	---

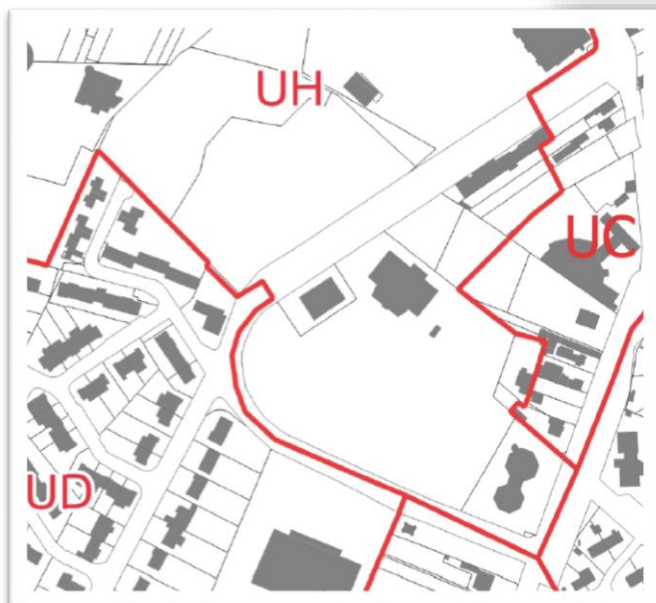
Zone UC – article 2 avant modification	Zone UC – article 2 après modification
<p><b><u>ARTICLE UC 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique et qu'ils soient disposés autour d'une cour d'évolution.</li> <li>- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbure, à condition que ces installations soient liées à des garages ou des stations-services et que les dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.</li> <li>- La création et l'extension de bâtiments ou d'installations liés à l'activité agricole à condition qu'il n'en résulte pas d'aggravation des dangers et nuisances pour le voisinage.</li> <li>- Les établissements comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou non, à condition que soient prises toutes dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.</li> <li>- Dans le secteur UCj, ne sont autorisés que bâtiments annexes à une construction</li> </ul>	<p><b><u>ARTICLE UC 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique et qu'ils soient disposés autour d'une cour d'évolution.</li> <li>- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbure, à condition que ces installations soient liées à des garages ou des stations-services et que les dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.</li> <li>- La création et l'extension de bâtiments ou d'installations liés à l'activité agricole à condition qu'il n'en résulte pas d'aggravation des dangers et nuisances pour le voisinage.</li> <li>- Les établissements comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou non, à condition que soient prises toutes dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.</li> <li>- Dans le secteur UCj, ne sont autorisés que bâtiments annexes à une construction principale sur la même unité foncière que ladite construction principale.</li> <li>- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements d'infrastructure et ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou</li> </ul>

<p>principale sur la même unité foncière que ladite construction principale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements d'infrastructure et ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.</li> </ul> <p>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.</p>	<p>d'utilisation des sols autorisés.</p> <p>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.</p> <p><b><u>Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>A l'exception des démolitions autorisées à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.</i></li> <li>- <i>La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.</i></li> <li>- <i>Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.</i></li> </ul>
---	---

## 2. Les autres modifications de la procédure

### a. Passage de certaines parcelles de la zone UH en zone UC – commune de Leforest

La commune de Leforest souhaite revoir la délimitation de ses limites au plan de zonage entre les zones UH et UC au niveau de l'avenue François Mitterrand et la rue Léon Blum. En effet, le trait de zonage soulève plusieurs incohérences.

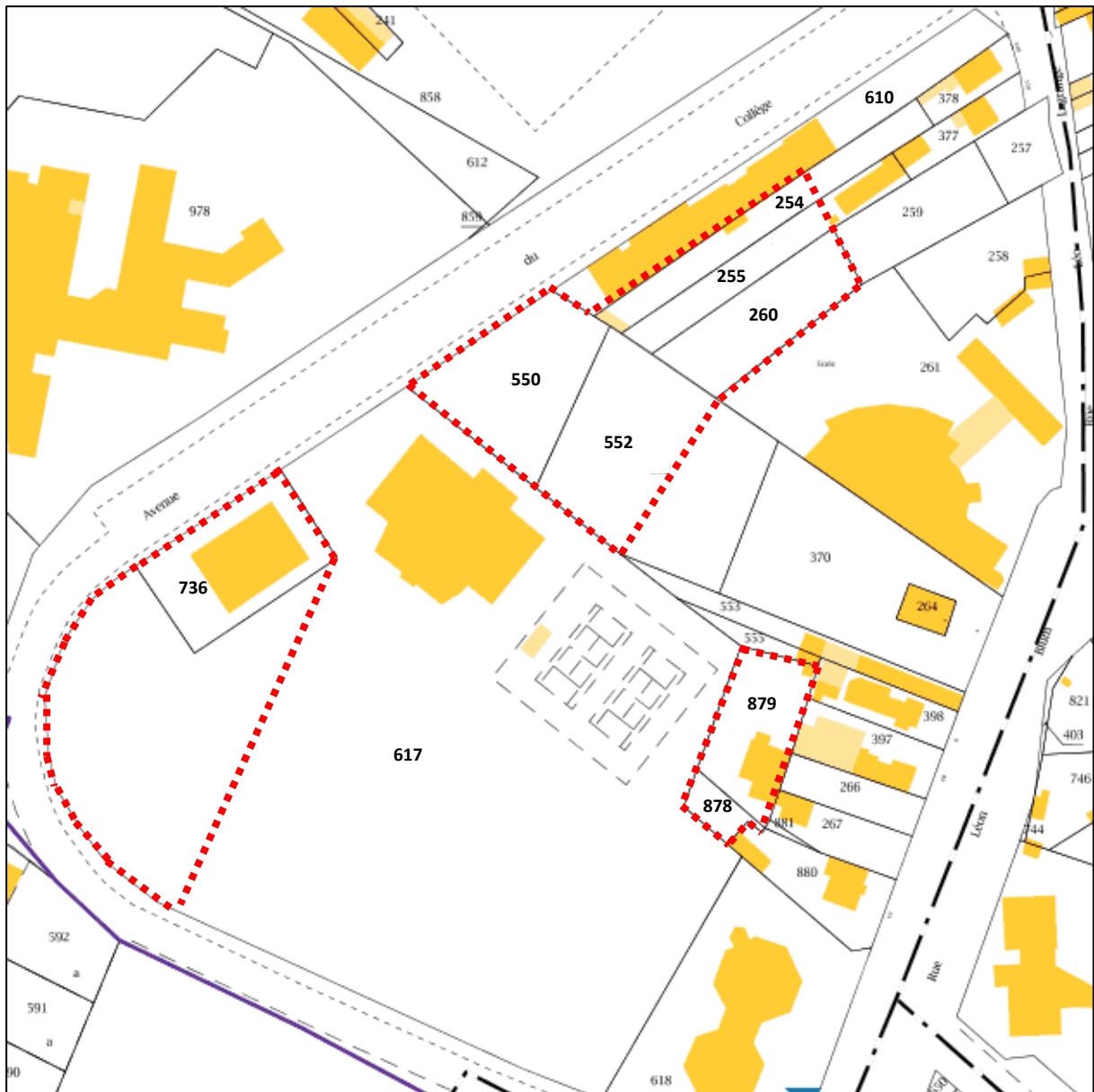


Extrait du plan de zonage



Vue aérienne

Les parcelles concernées par le changement de zone sont les suivantes : AN 736, un bout de la parcelle AN 617, AN 550, la moitié de la AN 552, la moitié de la AN 254, la moitié AN 255, la AN 260, la AN 879 et AN 878.



A l'heure actuelle, les parcelles identifiées sur le plan ci-dessus se trouvent dans la zone UH. La modification ci-présente prévoit de les faire passer en zone UC pour différentes raisons :

- La parcelle AN 736 reçoit actuellement une ancienne agence postale. N'étant plus en activité, la commune souhaite anticiper l'avenir de cet espace. Dans une logique de réhabilitation, il est préférable que la parcelle soit classée en UC. En effet, la zone UC correspond à une zone « urbaine correspondant notamment à l'urbanisation spontanée édifiée le long des voies patrimoniales qui structure l'armature urbaine des communes ». Il est également prévu qu'une partie de la parcelle AN 617, qui accueille actuellement un espace vert à proximité du terrain de rugby, intègre le projet futur de réhabilitation de l'agence postale. Ce bout de parcelle fera ultérieurement l'objet d'une division parcellaire par un géomètre pour s'intituler AN 617 p.
- Les parcelles AN 878 et AN 879 ont également vocation à intégrer la zone UC. Le fait que ces deux parcelles aient été classées en zone UH relève d'une erreur matérielle. La parcelle AN 878 correspond au fond de jardin de la maison située sur la parcelle AN 880. Quant à la

parcelle AN 879, elle accueille une partie d'un cabinet médical, l'autre partie située sur la parcelle AN 267 étant en zone UC.

- La moitié de la parcelle AN 254, un bout de la AN 255 et la AN 260 accueillent les fonds de jardins des habitations situées sur la parcelle 377. Là encore ces espaces n'ont pas vocation à être classés en zone UH qui est une zone « réservée pour des équipements d'intérêt public ». En les classant en zone « UC » la commune favorise les projets éventuels de densification à ces endroits.
- Sur les parcelles AN 550 et la moitié de la AN 552 se trouve actuellement un petit étang. Afin d'avoir une continuité avec la parcelle 370, qui se situe déjà en zone UC, et une cohérence générale dans le tracé des traits de zonage ces deux parcelles intégreront également la zone UC.

Taille des parcelles :

Parcelle AN 736 : 1 095 m<sup>2</sup>

Parcelle AN 617 p : 2 730 m<sup>2</sup>

Parcelle AN 878 : 131 m<sup>2</sup>

Parcelle AN 879 : 738 m<sup>2</sup>

Les morceaux des parcelles AN 254 / AN 255 : 875 m<sup>2</sup>

Parcelle AN 260 : 814 m<sup>2</sup>

Parcelle AN 550 : 1 171 m<sup>2</sup>

Parcelle AN 552 : 2 180 m<sup>2</sup>

Ces différentes modifications du trait de zonage auront pour conséquence un transfert de 9 734 m<sup>2</sup>, soit 0,97 Ha, entre la zone UH et la zone UC. Ces deux zones étant « urbaines », ces modifications n'engendreront pas d'impact sur les espaces agricoles et naturels.

### *b. Revoir les emplacements réservés - commune de Leforest*

La commune prévoit d'ajouter deux emplacements réservés sur son territoire. Ils vont se situer sur les parcelles suivantes : AK 764 et AC 807.

**La parcelle AK 764** : la vocation de cet emplacement réservé sera un espace vert en continuité de celui déjà existant au niveau de l'intersection entre la rue Lazare Carnot, la rue Léon Blum et la rue Marceau.



*Espace vert existant au nord du terrain*

**La parcelle AC 807 (en partie)** : un emplacement réservé est présent dans une OAP afin de prévoir l'extension d'une école. Il est donc nécessaire que le plan de zonage soit compatible avec cette OAP.



c. Création d'un sous-secteur pour limiter la hauteur des constructions – commune de Leforest



La commune souhaite distinguer un sous-secteur pour un îlot situé entre la rue Pleaux, Evrard et Mauriac. Cet espace se situe actuellement en UD, l'objectif est de fixer une hauteur qui serait inférieure à celle attribuée à la zone UD dans le règlement. En effet, cet îlot pourrait accueillir des constructions nouvelles et de par sa configuration et sa situation (à l'arrière d'une dizaine de maisons existantes) il est préférable, pour des raisons d'incorporation avec l'existant, de limiter la hauteur à un R+C. Ce secteur s'intitulera UDa.

**Modification du règlement :**

Zone UD – article 10 avant	Zone UD – article 10 après
<b><u>ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</u></b>	<b><u>ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</u></b>
La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 11 mètres au faitage de la toiture (soit R + 1 + C) hors dispositifs techniques. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.	La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 11 mètres au faitage de la toiture (soit R + 1 + C) hors dispositifs techniques. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.
Dans le secteur UDi, le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50m par rapport au terrain naturel.	Dans le secteur UDi, le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50m par rapport au terrain naturel.
	<b>Dans le secteur UDa, la hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 8 mètres au faitage de la toiture (soit R + C) hors dispositifs techniques.</b>

d. Opposition aux modalités d'application du R 151-21 du code de l'Urbanisme pour le règlement des zones UB, UC, UD et 1AU

Selon l'article R.151-21 du code de l'urbanisme :

« Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

**Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. ».**

Il est donc souhaité par la collectivité l'opposition à l'application des dispositions de ce dernier alinéa aux zones susceptibles d'accueillir des constructions affectées à l'habitation.

Cette disposition sera ajoutée au niveau des chapeaux des zones : UB, UD, UC et 1AU, afin d'englober tous les articles. Le paragraphe actuellement existant dans ces zones au niveau de l'article 7 sera donc supprimé pour ne pas faire de répétition dans le règlement.

**Modification du règlement :**

Zone UB – Chapeau avant modification	Zone UB – Chapeau après modification
<p><b><u>VOCATION PRINCIPALE</u></b> Il s'agit d'une zone urbaine, de densité importante, correspondant aux centres villes de certaines communes, affectée essentiellement à l'habitat et aux services qui en sont le complément naturel.</p> <p>La zone UB 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.</p>	<p><b><u>VOCATION PRINCIPALE</u></b> Il s'agit d'une zone urbaine, de densité importante, correspondant aux centres villes de certaines communes, affectée essentiellement à l'habitat et aux services qui en sont le complément naturel.</p> <p><b>Il est fait opposition à l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme pour que dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions des articles ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.</b></p> <p>La zone UB 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.</p>



Zone UB – article 7 avant modification	Zone UB – article 7 avant modification
<p><b><u>ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.</u></b></p> <p>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.</p> <p>Le principe général est <u>qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur au moins une limite séparative est obligatoire.</u></p> <p><b>I - Implantation sur limites séparatives.</b></p> <p>1) <u>En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long de la ou des limites séparatives dans une bande maximum de 30 mètres</u> à partir de la limite d'emprise de la voie.</p> <p>2) <u>Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- s'il s'agit d'annexes dont la hauteur n'excède pas 4 m mesurée au point le plus élevé.</li> <li>- s'il s'agit d'extensions d'habitations dont la surface de plancher n'excède pas 30 m<sup>2</sup> et dont la hauteur n'excède pas 5 mètres mesurés au point le plus élevé.</li> </ul>	<p><b><u>ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.</u></b></p> <p><del>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.</del></p> <p>Le principe général est <u>qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur au moins une limite séparative est obligatoire.</u></p> <p><b>I - Implantation sur limites séparatives.</b></p> <p>1) <u>En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long de la ou des limites séparatives dans une bande maximum de 30 mètres</u> à partir de la limite d'emprise de la voie.</p> <p>2) <u>Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- s'il s'agit d'annexes dont la hauteur n'excède pas 4 m mesurée au point le plus élevé.</li> <li>- s'il s'agit d'extensions d'habitations dont la surface de plancher n'excède pas 30 m<sup>2</sup> et dont la hauteur n'excède pas 5 mètres mesurés au point le plus élevé.</li> </ul>

Zone UC – Chapeau avant modification	Zone UC – Chapeau après modification
<p><b>VOCATION PRINCIPALE.</b></p> <p>Il s'agit de zones urbaines, correspondant notamment à l'urbanisation spontanée édifée le long des voies patrimoniales qui structure l'armature urbaine des communes. Le secteur UCi correspond à un site où une inondation a déjà été constatée.</p> <p>Dans cette zone se situe à Leforest l'ancien puits de mines n°2 (coordonnées Lambert : X = 651,4464 ; Y = 303,294), des Charbonnages de France localisé au plan des servitudes et à proximité duquel des dispositions spéciales visant à assurer la sécurité sont applicables à toute demande d'occupation et d'utilisation des sols :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute nouvelle construction ou tout ouvrage est interdit dans la zone d'intervention d'un rayon de 15 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.</li> <li>- Moyennant certaines dispositions (chaînage, joint de glissement, joint de rupture, dalle armée...), une zone annulaire de 10 mètres de large (autour de la zone d'intervention) et inconstructible. Il est conseillé de consulter la DREAL pour plus de précisions.</li> </ul>	<p><b>VOCATION PRINCIPALE.</b></p> <p>Il s'agit de zones urbaines, correspondant notamment à l'urbanisation spontanée édifée le long des voies patrimoniales qui structure l'armature urbaine des communes. Le secteur UCi correspond à un site où une inondation a déjà été constatée.</p> <p>Il est fait opposition à l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme pour que dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions des articles ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.</p> <p>Dans cette zone se situe à Leforest l'ancien puits de mines n°2 (coordonnées Lambert : X = 651,4464 ; Y = 303,294), des Charbonnages de France localisé au plan des servitudes et à proximité duquel des dispositions spéciales visant à assurer la sécurité sont applicables à toute demande d'occupation et d'utilisation des sols :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute nouvelle construction ou tout ouvrage est interdit dans la zone d'intervention d'un rayon de 15 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.</li> <li>- Moyennant certaines dispositions (chaînage, joint de glissement, joint de rupture, dalle armée...), une zone annulaire de 10 mètres de large (autour de la zone d'intervention) et inconstructible. Il est conseillé de consulter la DREAL pour plus de précisions.</li> </ul>

Zone UC – article 7 avant modification	Zone UC – article 7 après modification
<p><b><u>ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.</u></b></p> <p>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.</p> <p>Le principe général est <u>qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.</u></p> <p><b>I - Implantation sur limites séparatives.</b></p> <p>1) <u>En front à rue, les constructions peuvent être</u></p>	<p><b><u>ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.</u></b></p> <p><del>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.</del></p> <p>Le principe général est <u>qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.</u></p> <p><b>I - Implantation sur limites séparatives.</b></p> <p>1) <u>En front à rue, les constructions peuvent être édifées le long des limites séparatives dans une bande maximum de 30 mètres à partir de la limite de</u></p>

<p><u>édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximum de 30 mètres</u> à partir de la limite de l'emprise de la voie.</p> <p>2) <u>Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- s'il s'agit d'annexes dont la hauteur n'excède pas 4 m mesurée au point le plus élevé.</li> <li>- s'il s'agit d'extensions d'habitations (pièces habitables) dont la surface de plancher n'excède pas 30 m<sup>2</sup> et dont la hauteur n'excède pas 5 mètres mesurés au point le plus élevé.</li> </ul>	<p>l'emprise de la voie.</p> <p>2) <u>Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- s'il s'agit d'annexes dont la hauteur n'excède pas 4 m mesurée au point le plus élevé.</li> <li>- s'il s'agit d'extensions d'habitations (pièces habitables) dont la surface de plancher n'excède pas 30 m<sup>2</sup> et dont la hauteur n'excède pas 5 mètres mesurés au point le plus élevé.</li> </ul>
--	---

Zone UD – Chapeau avant modification	Zone UD – Chapeau après modification
<p><b><u>VOCATION PRINCIPALE</u></b></p> <p>Il s'agit de zones urbaines, correspondant notamment aux cités minières et aux lotissements pavillonnaires, dans lesquelles les capacités d'équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre les constructions individuelles ou collectives et les services qui en sont le complément naturel. Le secteur UDi correspond à un site où une inondation a déjà été constatée.</p> <p>Dans cette zone se situe à Leforest les anciens puits de mines n°6 (coordonnées Lambert : X = 651,699, Y = 303,895) et n°10 (coordonnées Lambert : X = 651,273, Y = 305,211) des Charbonnage de France localisé au plan des servitudes et à proximité desquels des dispositions spéciales visant à assurer la sécurité sont applicables à toute demande d'occupation et d'utilisation des sols :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute nouvelle construction ou tout ouvrage est interdit dans la zone d'intervention d'un rayon de 15 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.</li> </ul>	<p><b><u>VOCATION PRINCIPALE</u></b></p> <p>Il s'agit de zones urbaines, correspondant notamment aux cités minières et aux lotissements pavillonnaires, dans lesquelles les capacités d'équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre les constructions individuelles ou collectives et les services qui en sont le complément naturel. Le secteur UDi correspond à un site où une inondation a déjà été constatée.</p> <p><b>Il est fait opposition à l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme pour que dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions des articles ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.</b></p> <p>Dans cette zone se situe à Leforest les anciens puits de mines n°6 (coordonnées Lambert : X = 651,699, Y = 303,895) et n°10 (coordonnées Lambert : X = 651,273, Y = 305,211) des Charbonnage de France localisé au plan des servitudes et à proximité desquels des dispositions spéciales visant à assurer la sécurité sont applicables à toute demande d'occupation et d'utilisation des sols :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute nouvelle construction ou tout ouvrage est interdit dans la zone d'intervention d'un rayon de 15 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.</li> </ul>

Zone UD – article 7 avant modification	Zone UD – article 7 avant modification
<p><b><u>ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.</u></b></p> <p>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.</p> <p><u>Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.</u></p> <p><b>I - Implantation sur limites séparatives.</b></p> <p>1) <u>En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximum de 30 mètres</u> à partir de la limite d'emprise de la voie.</p> <p>2) <u>Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- s'il s'agit d'annexes dont la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurés au point le plus élevé.</li> <li>- s'il s'agit d'extensions d'habitations (pièces habitables) dont la surface de plancher n'excède pas 30 m<sup>2</sup> et dont la hauteur n'excède pas 5 mètres mesurés au point le plus élevé.</li> </ul>	<p><b><u>ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.</u></b></p> <p><del>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.</del></p> <p><u>Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.</u></p> <p><b>I - Implantation sur limites séparatives.</b></p> <p>1) <u>En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximum de 30 mètres</u> à partir de la limite d'emprise de la voie.</p> <p>2) <u>Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- s'il s'agit d'annexes dont la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurés au point le plus élevé.</li> <li>- s'il s'agit d'extensions d'habitations (pièces habitables) dont la surface de plancher n'excède pas 30 m<sup>2</sup> et dont la hauteur n'excède pas 5 mètres mesurés au point le plus élevé.</li> </ul>

Zone 1AU – Chapeau avant modification	Zone 1AU – Chapeau après modification
<p><b>VOCATION PRINCIPALE</b></p> <p>Cette zone, peu ou non équipée, est destinée à une urbanisation future mixte dont l'affectation principale est l'habitation.</p> <p>Dans cette zone se situe d'anciens puits de mines n° 8 (coordonnées Lambert X = 648,655 et Y = 304,561), n°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 :</p>	<p><b>VOCATION PRINCIPALE</b></p> <p>Cette zone, peu ou non équipée, est destinée à une urbanisation future mixte dont l'affectation principale est l'habitation.</p> <p><del>Il est fait opposition à l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme pour que dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions des articles ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.</del></p> <p>Dans cette zone se situe d'anciens puits de mines n° 8 (coordonnées Lambert X = 648,655 et Y = 304,561), n°8bis (coordonnées Lambert : X = 648,687, Y =</p>

<p>- Toute nouvelle construction ou tout ouvrage est interdit dans la zone d'intervention d'un rayon de 15 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.</p>	<p>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 :</p> <p>- Toute nouvelle construction ou tout ouvrage est interdit dans la zone d'intervention d'un rayon de 15 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.</p>
---	---

Zone 1AU – article 7 avant modification	Zone 1AU – article 7 avant modification
<p><b>ARTICLE 1 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p>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.</p> <p>Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.</p> <p><b>I - Implantation sur limites séparatives.</b></p> <p>1) <u>En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximum de 30 mètres</u> à partir de la limite de la limite d'emprise de la voie.</p> <p>2) <u>Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- s'il s'agit d'annexes dont la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurés au point le plus élevé.</li> </ul>	<p><b>ARTICLE 1 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p><del>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.</del></p> <p>Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.</p> <p><b>I - Implantation sur limites séparatives.</b></p> <p>1) <u>En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximum de 30 mètres</u> à partir de la limite de la limite d'emprise de la voie.</p> <p>2) <u>Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- s'il s'agit d'annexes dont la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurés au point le plus élevé.</li> </ul>

e. Réduction de la marge d'implantation des constructions annexes par rapport aux limites séparatives sur la commune de Dourges

La commune de Dourges souhaite réduire de 0,30m le retrait imposé pour les petites constructions annexes par rapport aux limites séparatives. Cette modification permettra aux habitants de gagner un peu de surface de jardin, les surfaces de parcelles étant de plus en plus réduites eu égard aux nouvelles règles de densification. La modification s'applique pour les zones UB, UC, UD, 1AU et A.

**Modification du règlement :**

Zone UB – article 7 avant modification	Zone UB – article 7 avant modification
<p><b>II - Implantation avec marges d'isolement.</b></p> <p>1) <u>Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment</u> qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, <u>doit être telle</u> 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 (<math>H = 2 L</math>).</p> <p>2) <u>La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres.</u> Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une superficie maximale de 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 2,5 m.</p>	<p><b>II - Implantation avec marges d'isolement.</b></p> <p>1) <u>Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment</u> qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, <u>doit être telle</u> 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 (<math>H = 2 L</math>).</p> <p>2) <u>La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres.</u> Cette distance minimum peut être ramenée à <b>0,7 mètre sur la commune de Dourges et 1 mètre sur les autres communes</b> pour les constructions d'une superficie maximale de 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 2,5 m.</p>
Zone UC – article 7 avant modification	Zone UC – article 7 avant modification
<p><b>II - Implantation avec marges d'isolement.</b></p> <p>1) <u>Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment</u> qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, <u>doit être telle</u> 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points (<math>H = 2 L</math>).</li> </ul> <p>2) <u>La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres.</u> Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une superficie maximale de 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 2,5 m.</p>	<p><b>II - Implantation avec marges d'isolement.</b></p> <p>1) <u>Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment</u> qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, <u>doit être telle</u> 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points (<math>H = 2 L</math>).</li> </ul> <p>2) <u>La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres.</u> Cette distance minimum peut être ramenée à <b>0,7 mètre sur la commune de Dourges et 1 mètre sur les autres communes</b> pour les constructions d'une superficie maximale de 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 2,5 m.</p>

Zone UD – article 7 avant modification	Zone UD – article 7 avant modification
<p><b>II - Implantation avec marges d'isolement.</b></p> <p>1) <u>Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment</u> qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, <u>doit être telle</u> 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H = 2 L).</li> </ul> <p>2) <u>La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres.</u> Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une superficie maximale de 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 2,5 m.</p>	<p><b>II - Implantation avec marges d'isolement.</b></p> <p>1) <u>Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment</u> qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, <u>doit être telle</u> 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H = 2 L).</li> </ul> <p>2) <u>La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres.</u> Cette distance minimum peut être ramenée à <b>0,7 mètre sur la commune de Dourges et 1 mètre sur les autres communes</b> pour les constructions d'une superficie maximale de 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 2,5 m.</p>

Zone 1AU – article 7 avant modification	Zone 1AU – article 7 avant modification
<p><b>II - Implantation avec marges d'isolement.</b></p> <p>1) <u>Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment</u> qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, <u>doit être telle</u> 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H = 2 L).</li> </ul> <p>2) <u>La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres.</u> Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une superficie maximale de 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 2,5 m.</p>	<p><b>II - Implantation avec marges d'isolement.</b></p> <p>1) <u>Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment</u> qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, <u>doit être telle</u> 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H = 2 L).</li> </ul> <p>2) <u>La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres.</u> Cette distance minimum peut être ramenée à <b>0,7 mètre sur la commune de Dourges et 1 mètre sur les autres communes</b> pour les constructions d'une superficie maximale de 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 2,5 m.</p>

Zone A – article 7 avant modification	Zone A – article 7 avant modification
<p><b>II - Implantation avec marges d'isolement.</b></p> <p>1) <u>Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment</u> qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, <u>doit être telle</u> 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 :</p>	<p><b>II - Implantation avec marges d'isolement.</b></p> <p>1) <u>Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment</u> qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, <u>doit être telle</u> 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 :</p>

- 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher 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.

- 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 **0,7 mètre sur la commune de Dourges et 1 mètre sur les autres communes** pour les constructions d'une superficie maximale de 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher 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.

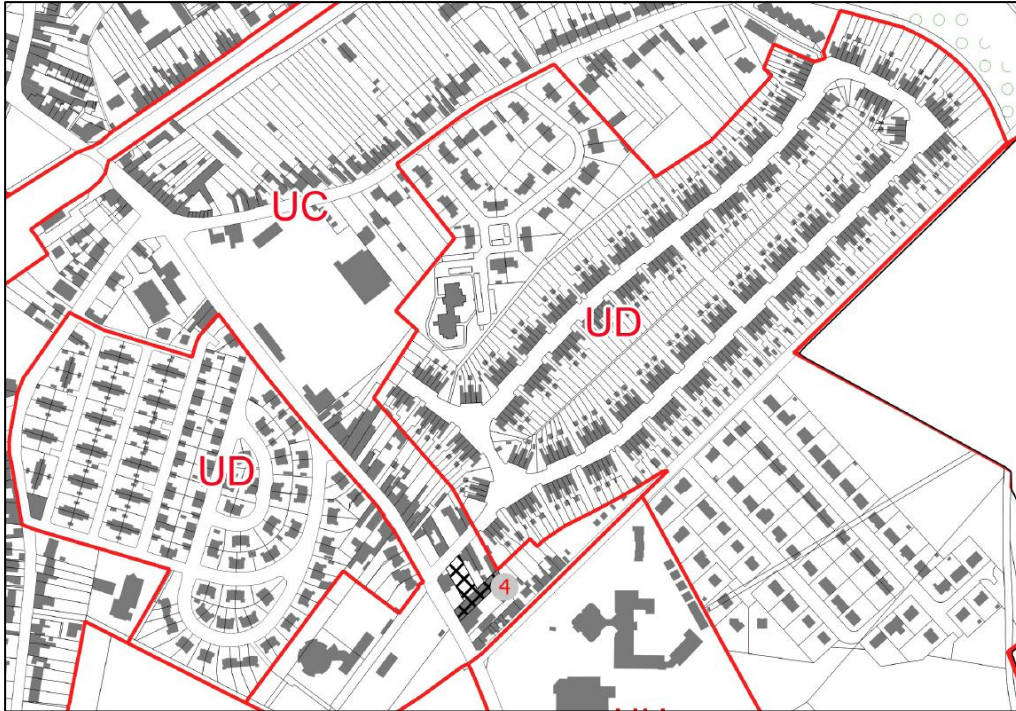


### 3. Modification du zonage

#### a. Les cités minières

##### i. Dourges

#### Zonage avant modification

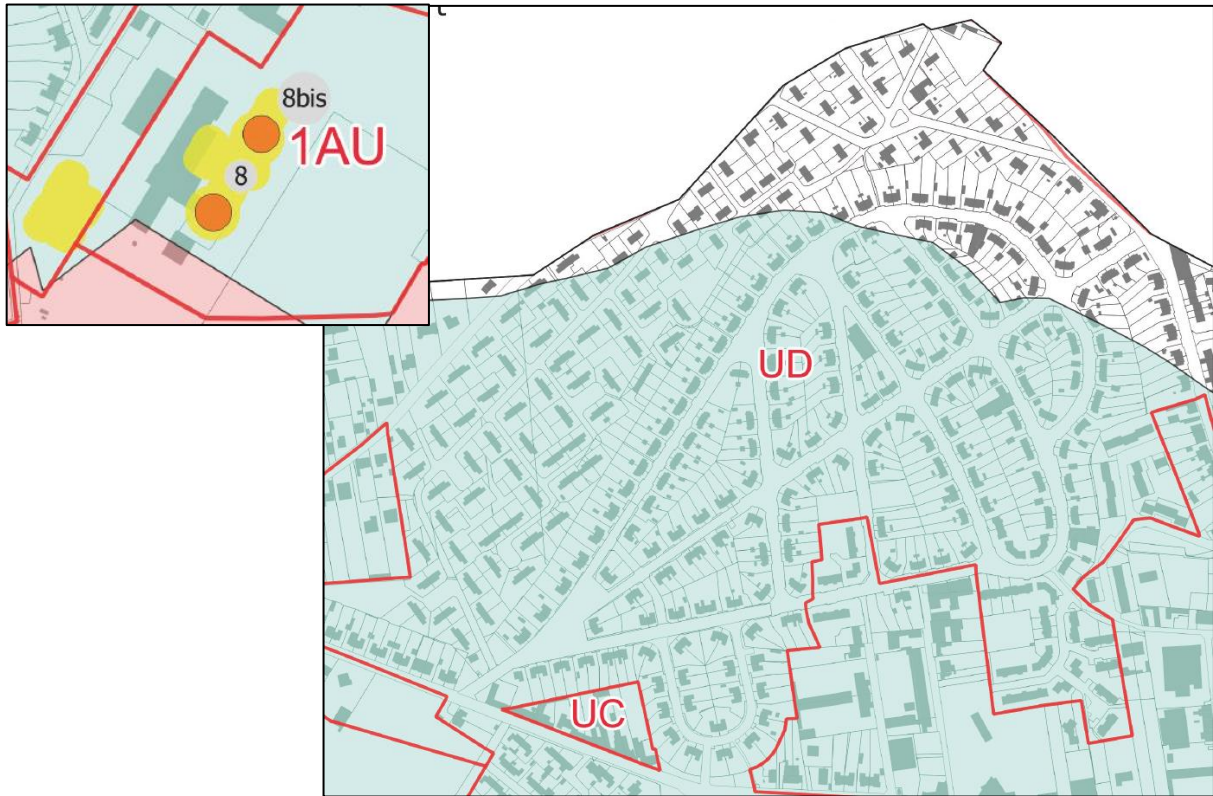


#### Zonage après modification

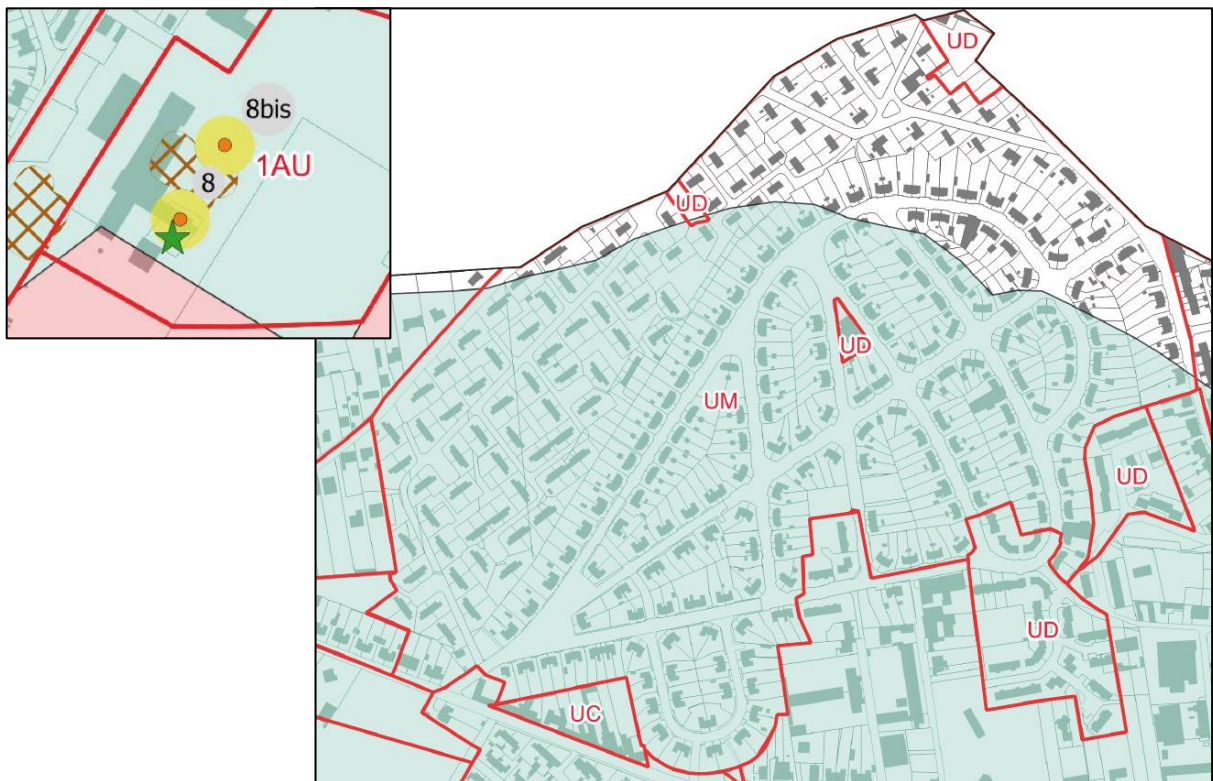


★ Éléments de patrimoine bâti isolé à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Zonage avant modification



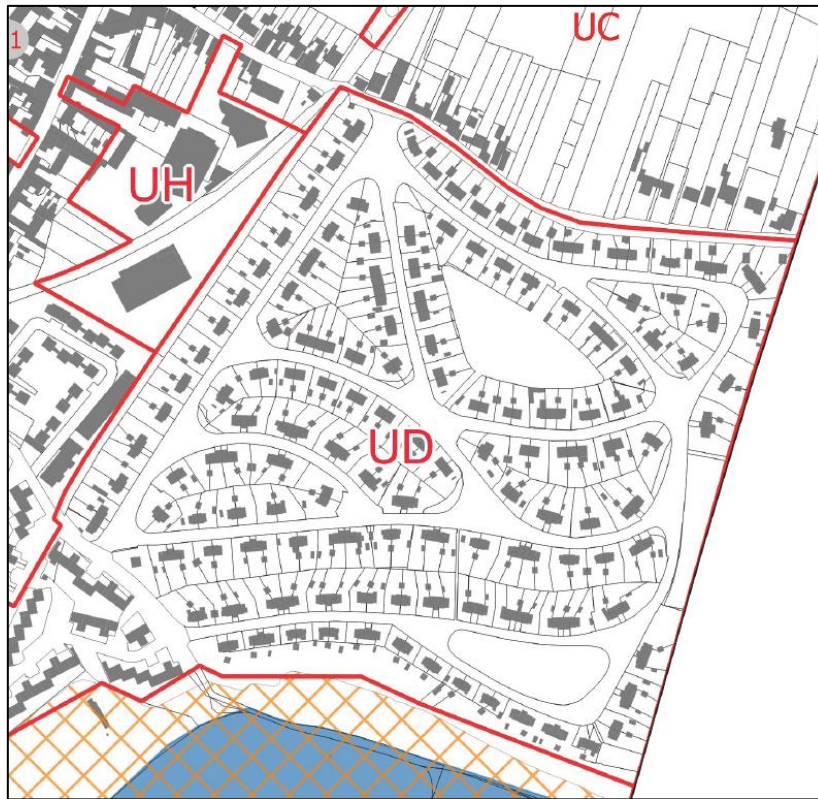
Zonage après modification



★ Éléments de patrimoine bâti isolé à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

iii. Noyelles-Godault

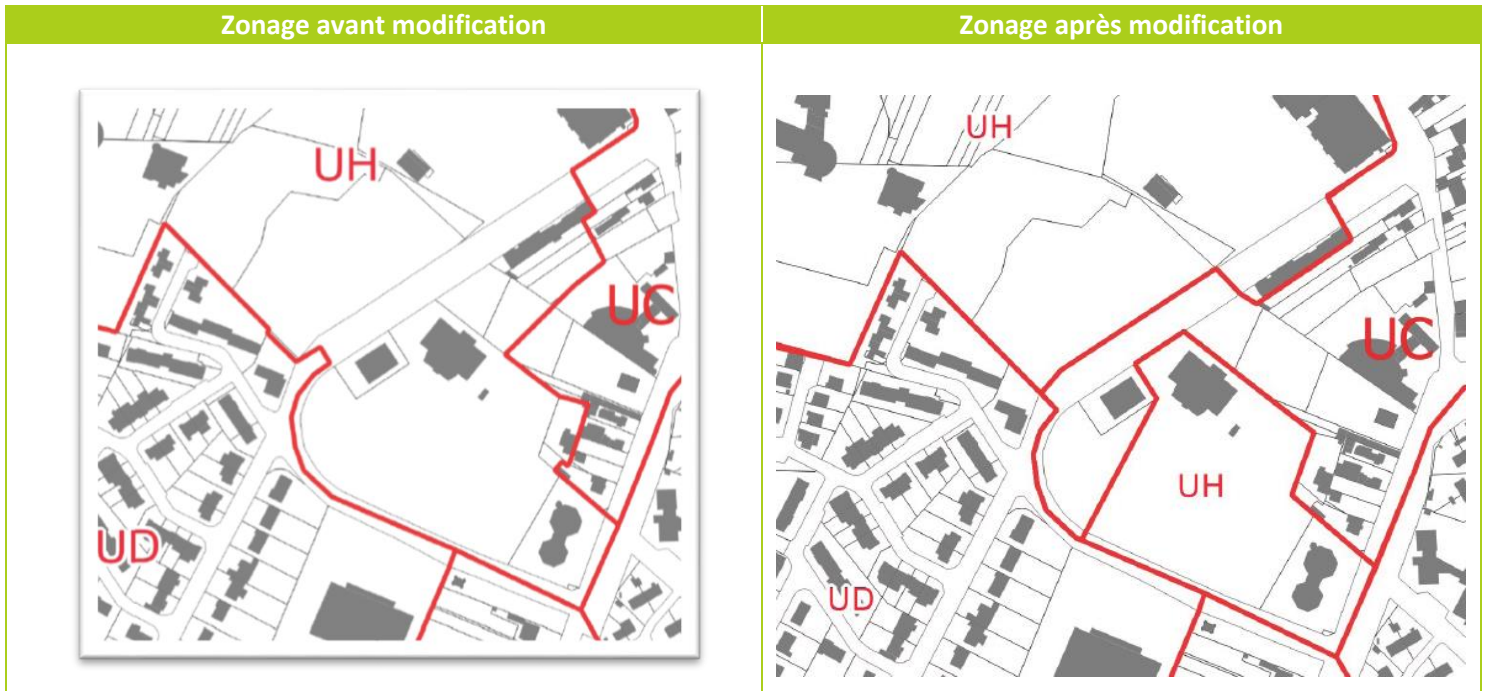
Zonage avant modification



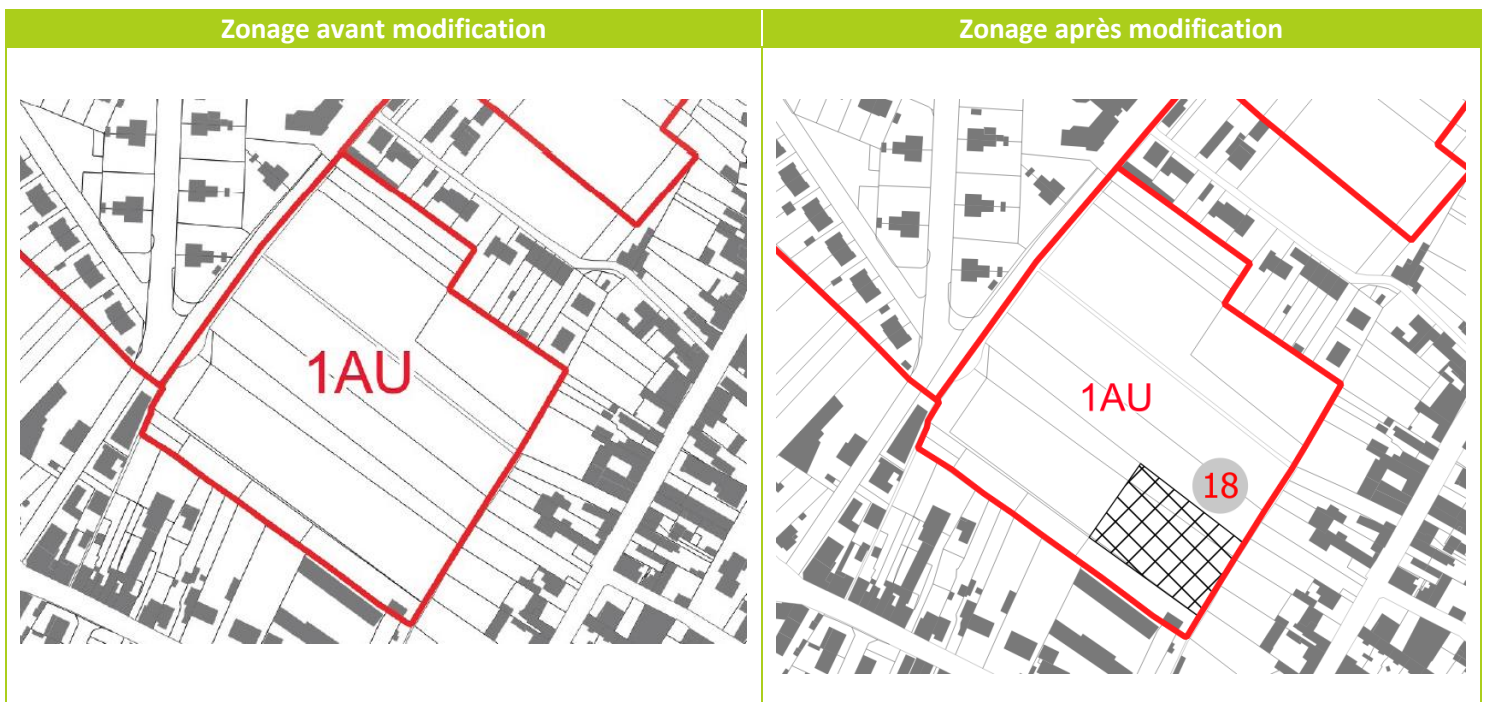
Zonage après modification

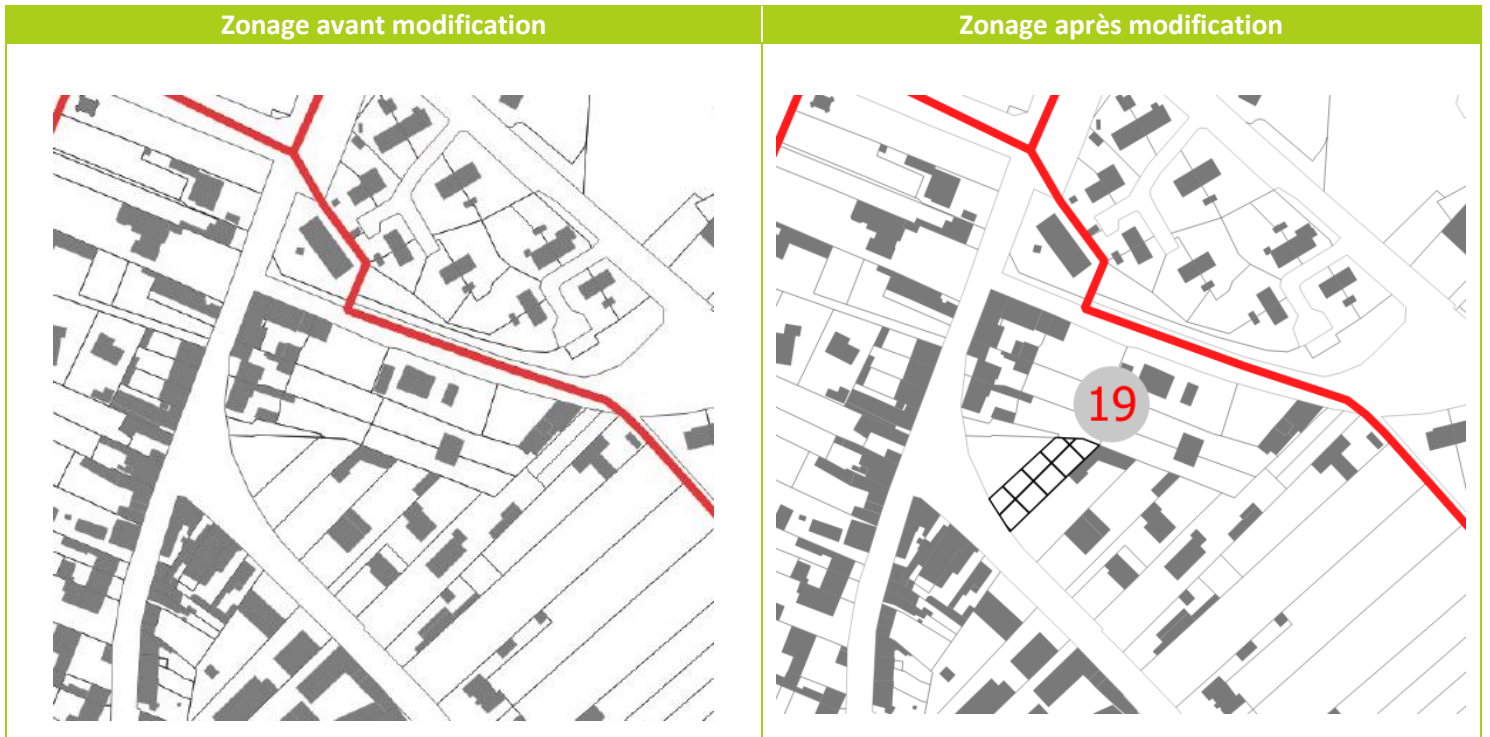


b. Les limites entre la zone UH et UC

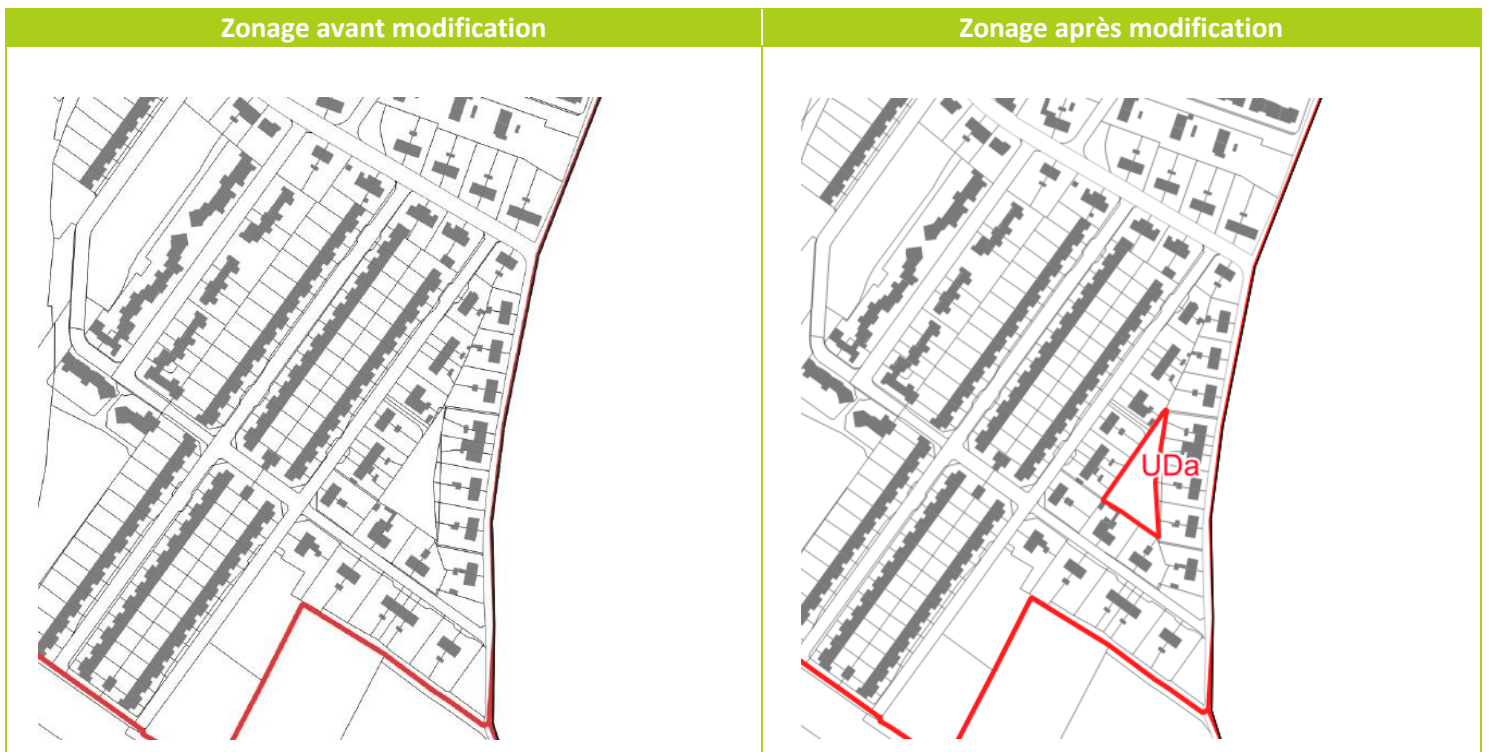


c. L'ajout des emplacements réservés





*d. La création du sous-secteur UDa*



#### IV. Absence d'atteinte à l'économie générale du Plan

La modification envisagée du PLU n'entraîne pas d'atteinte à l'économie générale du plan, puisqu'il s'agit d'adaptations réglementaires (notamment en intégrant le patrimoine UNESCO au PLU), d'une modification de limite sur le zonage entre des zones urbaines et d'une mise à jour des emplacements réservés sur une commune.

L'atteinte à l'économie générale du plan est une notion qui a été définie comme telle : « *un plan d'occupation des sols est un parti d'urbanisme, c'est-à-dire un ensemble de choix d'urbanisme qui ont leur cohérence. Il faut bien voir que les différents choix à faire pour l'élaboration d'un plan d'occupation des sols n'ont pas tous la même importance, et même, en réalité, des choix importants, il n'y en a qu'un nombre limité. Dans ces conditions, lorsqu'est remis en cause une des options d'urbanisme et que cette remise en cause a une incidence, même limitée, sur l'ensemble du plan, on peut dire qu'il y a modification de l'économie générale du plan* ». <sup>3</sup>

Les notions d'atteinte à l'économie générale du plan et de d'atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables sont similaires. D'ailleurs, le juge administratif continue d'employer cette notion<sup>4</sup>. L'idée est de ne pas contrarier le «parti d'urbanisme» pris lors de l'élaboration du PLU.

L'atteinte à l'économie générale du plan peut être définie comme la remise en cause d'une option fondamentale du parti d'urbanisme ayant une incidence sur la vision d'ensemble qu'effectue le plan. Pour déterminer cette atteinte, la jurisprudence retenait deux principaux critères : l'importance de la zone touchée par rapport à l'ensemble du territoire couvert par le plan d'occupation des sols et l'importance et la nature des modifications introduites dans cette zone. Par exemple, le changement d'affectation de certains secteurs, avec redéfinition d'une zone d'aménagement concerté et la création de deux nouvelles ZAC est considéré comme une atteinte à l'économie générale du plan<sup>5</sup>. De même, une modification susceptible d'entraver l'activité agricole de la commune<sup>6</sup> ou permettant l'implantation d'un supermarché<sup>7</sup> est considérée comme telle.

En revanche, une légère modification des hauteurs avec maintien du coefficient d'occupation des sols<sup>8</sup> ou encore « *diverses altérations ne constituant, ni par chacune d'elles, ni dans leur ensemble, une modification du caractère de la commune* »<sup>9</sup> ne constituent pas une atteinte à l'économie générale du plan ou du PADD.

---

<sup>3</sup> Commissaire du gouvernement Bonichot, conclusions sur CE 7 janvier 1987 Pierre-Duplaix.

<sup>4</sup> CAA Paris 8 novembre 2007 Association syndicale du Front-de-Seine.

<sup>5</sup> CE, 20 novembre 1987, Commune de Moissy-Cramayel.

<sup>6</sup> CE 2 décembre 1991 Commune La chaussée-Tirancourt.

<sup>7</sup> CE 6 février 1998 Falcy.

<sup>8</sup> CE 24 janvier 1994, Commune Lège-Cap-Ferret.

<sup>9</sup> CAA Lyon, 1ère chambre, 5 février 2002, société Grispy Apple's.

## V. Impact sur l'environnement

L'article L.104-3 du code de l'Urbanisme énonce les documents soumis à évaluation environnementale.

*Pour les procédures d'évolution des documents d'urbanisme, il est précisé que : « Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration. »*

En l'espèce, les modifications du règlement envisagées n'engendreront pas d'effet notable sur l'environnement, puisqu'il s'agit uniquement d'adaptations réglementaires et d'une modification de limite sur le zonage en zone urbaine (sans qu'il y ait de modification de zonage engendrant une réduction de zone agricole ou naturelle).