

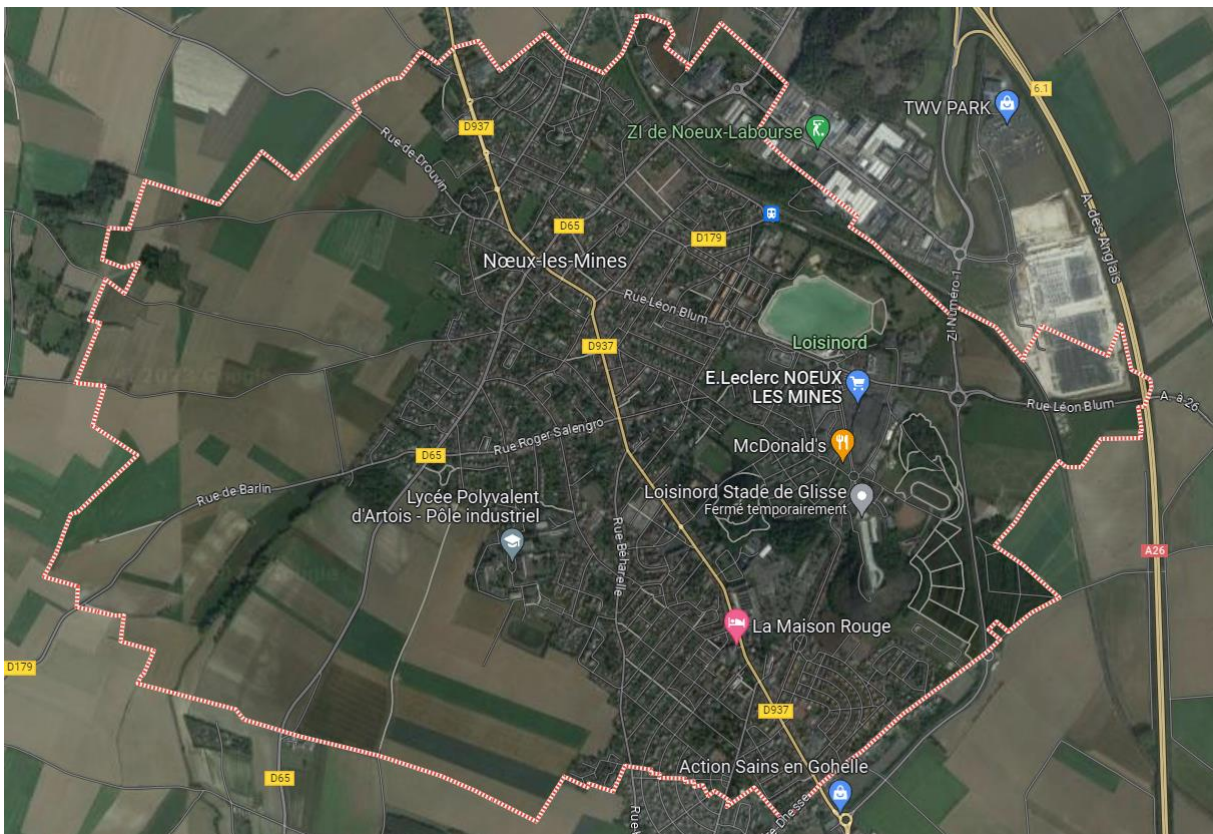


Communauté d'Agglomération
Béthune-Bruay
Artois Lys Romane

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BETHUNE-BRUAY ARTOIS LYS ROMANE

Plan Local d'Urbanisme de Nœux-Les-Mines

Modification de droit commun



Prescription de la modification :

Arrêté N°AG/23/112 du 10/08/2023 de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Béthune-Bruay Artois Lys Romane

Prescription de l'enquête publique :

Enquête publique :

Approbation de la modification :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du

TABLES DES MATIÈRES

Préambule	3
Le Plan Local d'Urbanisme : définition, objectifs et évolution	3
I – Contexte communal	4
A – Situation de la commune.....	4
B – Compétence urbanisme et plan local d'urbanisme en vigueur sur le territoire	5
II – Contexte législatif du projet de modification du PLU	6
A – Objet de la procédure	6
B – Justification du choix de la procédure	7
C – La procédure de modification de droit commun	8
a) Références législatives	8
b) Etapes de la procédure	9
III- Le projet de modification du PLU de Noeux-Les-Mines	10
A- Modification des limites des zones UB et UC	10
B- Requalification d'une friche commerciale pour l'implantation d'un projet d'agriculture urbaine	22
C- Les modifications apportées au règlement du PLU	22
IV- Compatibilité de la modification avec le PADD et les normes supérieures31
A – Compatibilité avec le PADD du PLU	31
B – Compatibilité de la modification de droit commun avec les documents supra-communaux.....	33
1- Compatibilité avec le SCOT de l'Artois.....	33
2-Compatibilité de la modification de droit commun avec les autres documents supra-communaux.....	35
3– Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique et les informations et obligations diverses.....	36
V- Prise en compte des risques	40

Préambule :

Le Plan Local d'Urbanisme : définition, objectifs et évolution

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes, étudie le fonctionnement et les enjeux du territoire, construit un projet d'aménagement et développement durables pour ce dernier et le formalise dans des règles d'utilisation du sol.

Dans ce cadre, il détermine les droits à construire de chaque parcelle publique ou privée : que construire, où et comment ? Les autorisations d'urbanisme sont délivrées au regard des règles figurant dans le PLU.

Le Plan Local d'Urbanisme est composé de plusieurs documents :

- Le rapport de présentation :
Il s'appuie sur un diagnostic du territoire pour présenter et justifier les objectifs et choix retenus quant au projet d'aménagement retenu dans le PLU ;
- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :
Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'organisation générale du territoire, et les précise plus spécifiquement concernant certaines parties du territoire ou actions publiques ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation :
Elles définissent sur certains secteurs ou thématiques à enjeux des dispositions d'aménagement et d'urbanisme spécifiques ;
- Le règlement :
Composé d'une pièce écrite et d'une pièce graphique (le plan de zonage), le règlement définit en cohérence avec le PADD les règles générales d'utilisation du sol.
- Les annexes :
Les annexes sont des documents écrits et graphiques qui apportent des informations complémentaires sur le territoire ainsi que sur les différentes servitudes qui peuvent y être instituées.

Une fois approuvé, le PLU peut être modifié ou ajusté. Les procédures permettant de faire évoluer un plan local d'urbanisme figurent aux articles L.153-31 et suivants du code de l'urbanisme.

I – Contexte communal

A – Situation de la commune

Nœux-Les-Mines est une commune située dans la région Hauts-de-France et le département du Pas-de-Calais. Elle relève de l'arrondissement de Béthune. Elle fait partie des 100 communes qui composent la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay Artois-Lys Romane.



1- Localisation de Nœux-Les-Mines dans la région Hauts de France
(source : [googlemaps.fr](https://www.googlemaps.fr))

La commune fait partie des pôles urbains relais de Béthune et des pôles urbains structurants identifiés dans le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale de l'Artois). Elle compte une population totale de 11 638 habitants (INSEE 2020) pour une superficie de 8,84 km². Les communes limitrophes sont Verquigneul, Barlin, Drouvin-Le-Marais, Hersin-Coupigny, Houchin, Labourse, Mazingarbe, Sains-en-Gohelle et Verquin. Nœux-Les-Mines comme bon nombre de communes du Pas-de-Calais est marquée par l'héritage minier dont les terrils sont le témoignage.

Le document d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal est le Plan Local d'Urbanisme de Noeux-Les-Mines. Il a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 28 octobre 2011 et a fait l'objet de modifications simplifiées en 2017, 2018, 2020 et 2021.

II – Contexte législatif du projet de modification du PLU

A – Objet de la procédure

La présente procédure de modification du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la commune de Noeux-Les-Mines est entreprise afin de définir une nouvelle délimitation entre les zones urbaines UB, UC et UE. L'objectif est de permettre l'implantation de logements classiques et inclusifs sur les abords de la zone urbaine actuellement destinée aux loisirs et tourisme. Le second point de la procédure porte sur la requalification d'une friche commerciale en zone urbaine. Par ailleurs, la commune souhaite simplifier certaines dispositions du règlement qu'il convient donc de modifier.

Ce projet de modification ne remet pas en cause les orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du PLU.

Il n'impacte pas d'avantage les espaces naturels et agricoles.

B – Justification du choix de la procédure

Le tableau suivant liste les articles du code de l'urbanisme qui permettent de déterminer la procédure d'évolution du document à mettre en œuvre au regard du projet envisagé.

Article du Code de l'Urbanisme	Contenu de l'article	Justifications au regard du projet envisagé par Nœux-Les-Mines
L153-31	<p>Le PLU est révisé si le projet a pour effet de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Changer les orientations du PADD ; - Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; - Réduire une protection ou engendrer une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances. 	<p>Le projet de suppression :</p> <ul style="list-style-type: none"> - N'a pas d'impact sur les orientations du PADD ; - Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; - Ne réduit aucune protection ou n'engendre aucune évolution induisant de graves risques de nuisances.
L153-36	<p>Le PLU fait l'objet d'une procédure de modification si le projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - N'entre pas dans le champ de l'article L 153-31 ; - Modifie le règlement, les OAP ou le programme d'orientations et d'actions. 	<p>Le projet a pour effet de modifier le règlement écrit ;</p> <p>Le projet entre donc dans le champ d'une procédure de modification.</p>
L153-41	<p>Le projet de modification est soumis à enquête publique s'il a pour effet de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ; - De diminuer ces possibilités de construction ; - De réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU). 	<p>La modification de la délimitation des zones est susceptible de conduire à une majoration des droits à construire. Dès lors le projet sera soumis à enquête publique.</p>
L153-45	<p>Le projet de modification peut être menée selon une procédure simplifiée si le projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - N'entre pas dans les cas énumérés à l'article L 153-41 ; - A pour objet un des cas de majoration des droits à construire prévus par l'article L151-28 ; - A pour objet de corriger une erreur matérielle. 	<p>Le projet entre dans le champ de l'article L 153-41 ; il ne peut donc pas être conduit selon une procédure de modification simplifiée.</p>

Au regard de cette analyse, le présent projet de modification du PLU de la commune de Nœux-Les-Mines entre dans le champ de la procédure de modification de droit commun, régie par les articles L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme.

C – La procédure de modification de droit commun

a) Références législatives

La procédure de modification de droit commun est régie par les articles L153-36 à L 153-44 du code de l'urbanisme dont les termes sont repris ci-après :

Code de l'urbanisme

~ **Partie législative**

~ **Livre Ier : Réglementation de l'Urbanisme**

~ **Chapitre III : Procédure d'élaboration, d'évaluation, et d'évolution du plan local d'urbanisme**

~ **Section VI : Modification du plan local d'urbanisme**

Article L153-36 :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37 :

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38 :

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39 :

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40 :

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

~ **Sous-section 1 : Modification de droit commun**

Article L153-41 :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultantes, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L153-42 :

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-43 :

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44 :

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

b) Etapes de la procédure

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale qui établit le projet de modification.

Une fois élaboré, le projet de modification est notifié par le président de l'établissement public de coopération intercommunale aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme. Le projet est également notifié aux maires des communes limitrophes de la commune concernée.

Le projet de modification est ensuite soumis à enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. L'acte approuvant la modification devient ensuite exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26 du code de l'urbanisme.

III- Le projet de modification du PLU de Nœux-Les-Mines

A- Modifications des limites des zones UB et UC :

Le PLU de Nœux-Les-Mines présente la zone UC comme une zone destinée à conforter la zone de loisirs et de commerces existante. Il s'agit des terrains de Loisinord aménagés sur un ancien site minier (base de loisirs du lac, piste de ski, antenne communautaire de l'agglomération, le centre commercial, etc...). Les nouvelles constructions à usage d'habitation y sont interdites en dehors de l'habitat de loisirs.

La commune souhaite pouvoir redéfinir à la marge, les limites entre la zone urbaine UB (vouée à l'habitat) et la zone urbaine UC (destinée aux loisirs, commerces et tourisme).

Cette nouvelle délimitation permettra l'implantation de quelques projets d'habitat (résidence pour personnes âgées, logements locatifs sociaux, logements pour personnes en situation de handicap). Les évolutions des limites UB/UC portent sur quelques sites de faible ampleur.

Pour rappel, la zone UB est une zone urbaine de densité moyenne à faible, correspondant à la périphérie du centre ancien de Nœux-Les-Mines et affectée essentiellement aux habitations individuelles ou collectives aux commerces, aux services et aux équipements publics.

Site 1 :

La parcelle se trouve au nord-ouest de l'ancienne base nautique de Loisinord longeant la rue des usines. Elle est en partie artificialisée. La modification des limites ne portera pas sur la totalité de la parcelle AN27 mais uniquement sur une partie représentant un peu plus de 8 700 m².

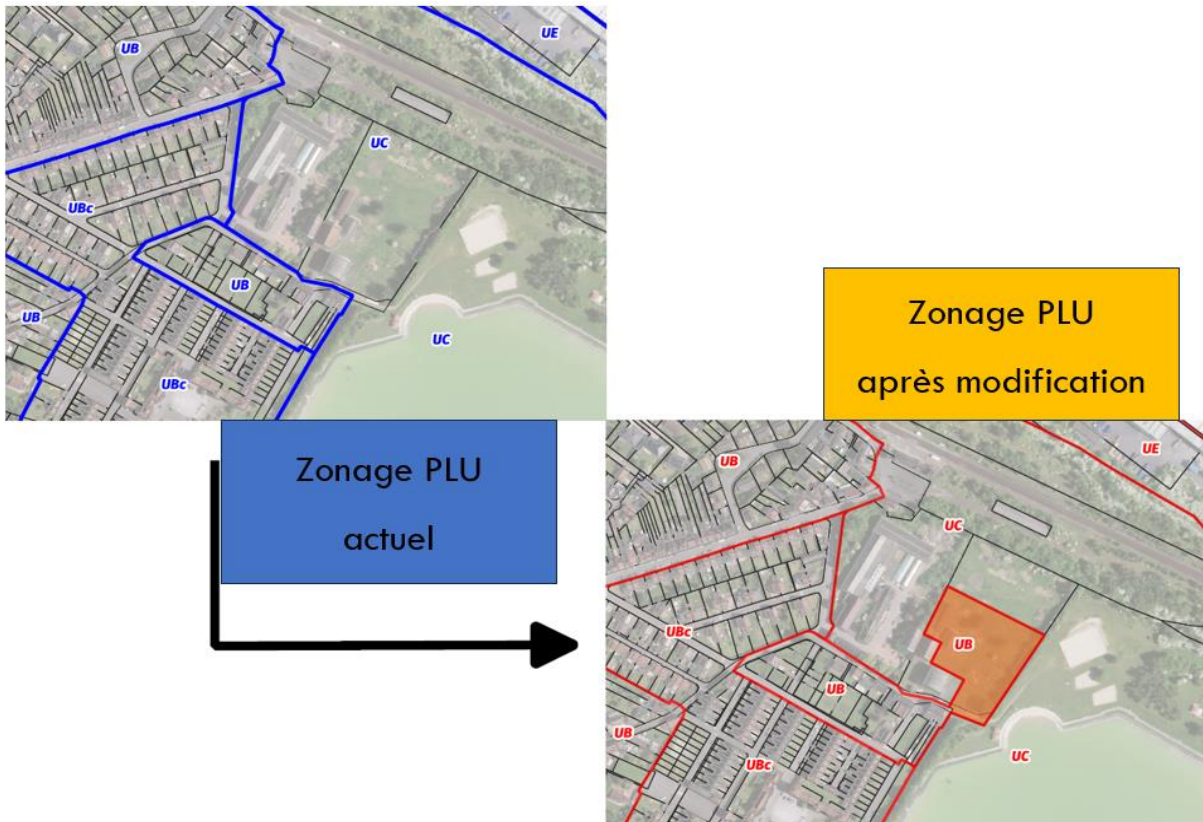


4-Localisation de la parcelle AN27- site 1



5-Localisation du site 1

Modifications de zonage envisagées



6-Cartographie de l'évolution du zonage sur le site 1

Justification site1 :

La commune souhaite conserver une partie de la parcelle en UC pour accueillir un parc résidentiel de loisir avec des chalets, et modifier l'autre partie pour la mettre en UB afin d'accueillir un projet de résidence pour personnes âgées. La zone UB est plus appropriée au vu du règlement pour accueillir essentiellement des habitations individuelles ou collectives que la zone UC plus adaptée pour les équipements collectifs et de loisirs.

Si la commune dispose de 40 chambres d'hôtels (source Insee 2023), elle n'est pas dotée de campings, ni d'hébergements collectifs (résidences de tourisme et hébergements assimilés, village vacances etc.). La construction du parc résidentiel de loisir avec des chalets permettrait de diversifier l'offre et d'attirer potentiellement une nouvelle clientèle.

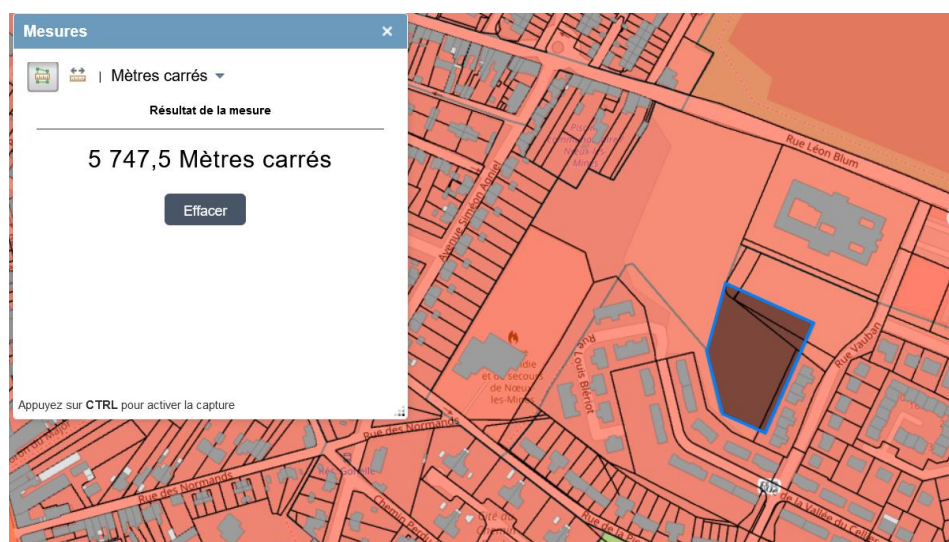
Les nouvelles constructions envisagées vont permettre de diversifier le parc existant, de proposer du logement neuf moins énergivore et vont respecter dès lors une logique de densification. La commune fait ainsi le choix de se construire et de se renouveler sur elle-même plutôt que d'opter pour un étalement urbain.

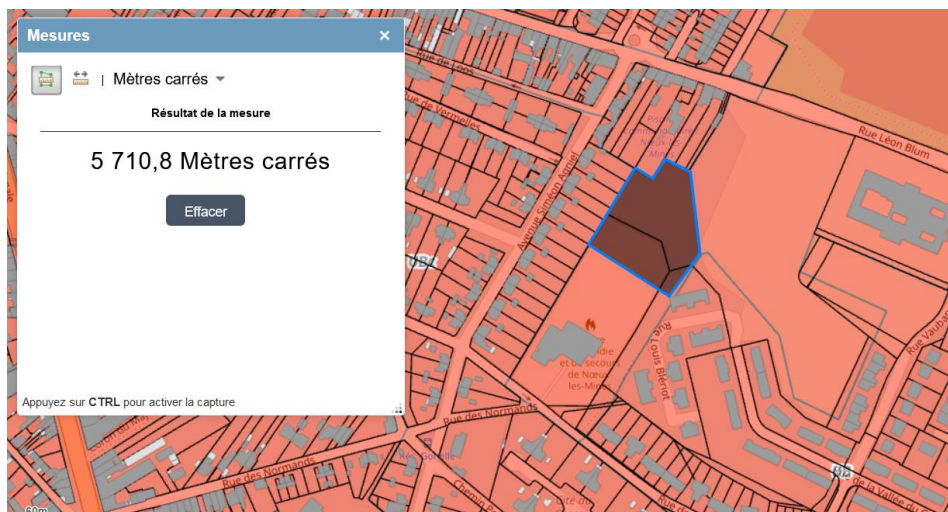
Site 2 : parcelles aux abords de l'antenne communautaire de l'agglomération

Les parcelles AN292, AN496, AN497, AN499 et AN535 sont classées en en zone UC du PLU. A l'heure actuelle, ces parcelles, situées sur une ancienne friche minière n'ont pas encore fait l'objet de constructions, en dehors d'une partie de la parcelle 292 occupée par la caserne des pompiers et la AN535 occupée par de l'habitat.

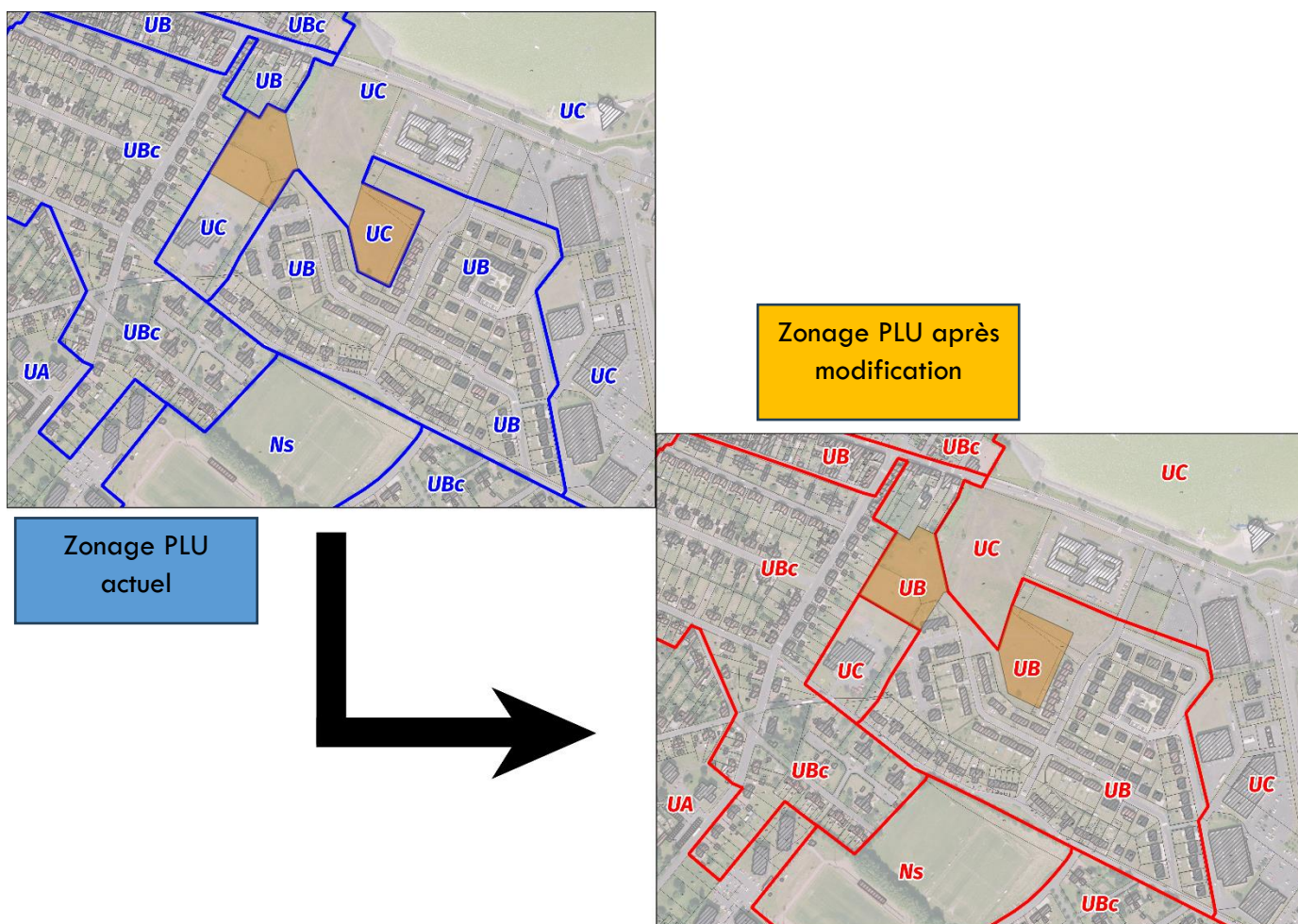
Modifications de zonage envisagées

Sur le site 2, la superficie de la zone UC qui passe en UB est estimée à environ 1,15 ha.





7-Parcelles concernées par la modification de zonage – site 2



8- Cartographie de l'évolution du zonage sur le site 2

Justification site2:

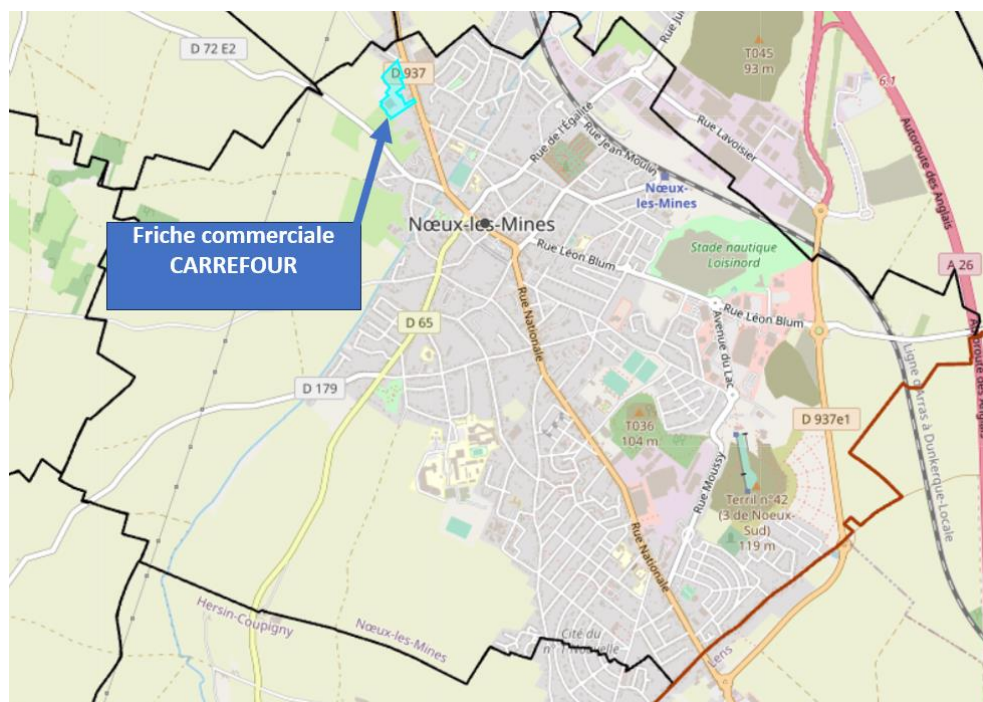
La commune souhaite modifier des parcelles actuellement en UC pour les mettre en UB afin d'accueillir un projet de résidence pour personnes en situation de handicap et des logements. La

zone UB est plus appropriée pour accueillir essentiellement des habitations individuelles ou collectives que la zone UC plus adaptée pour les équipements collectifs et de loisirs.

Les nouvelles constructions envisagées vont permettre de diversifier le parc existant, de proposer du logement neuf moins énergivore et vont respecter dès lors une logique de densification. La commune fait ainsi le choix de se construire et de se renouveler sur elle-même plutôt que d’opter pour un étalement urbain.

B- Requalification d’une friche commerciale pour l’implantation d’un projet d’agriculture urbaine – modification des limites des zones UE et UB

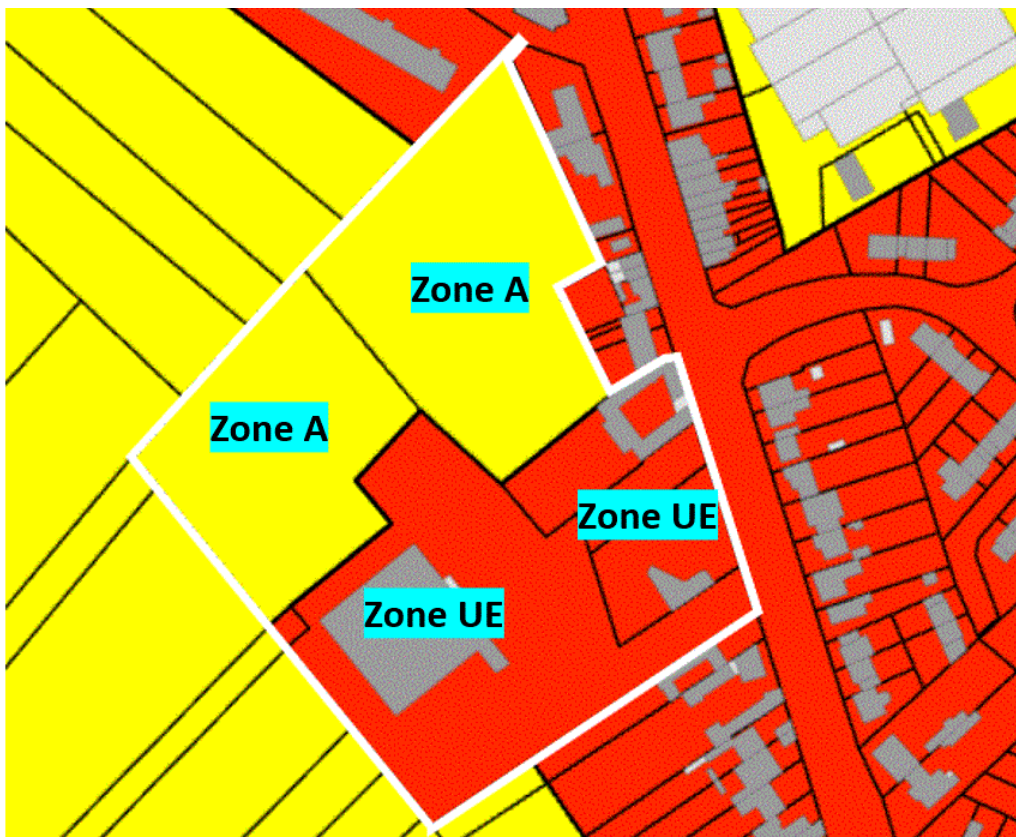
La commune souhaite requalifier l’ancienne friche commerciale CARREFOUR située sur la parcelle AC 425 non loin de la D937. Le site est essentiellement classé en zone UE, zone d’activités économiques destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et services. Le projet porté par l’Association Noeux Environnement consiste à en faire une zone de cultures urbaines, assimilable à de l’activité agricole, ce qui n’est pas envisageable au regard de la vocation actuelle de la zone. Il est donc proposé de créer un sous-secteur UEa pour l’implantation d’un bâtiment d’exploitation agricole.



9-Localisation du site 3 (friche commerciale) dans la commune de Nœux-Les-Mines



10-Périmètre du site du projet Noeux-Environnement (parcelles concernées AC 425 et AC 405)

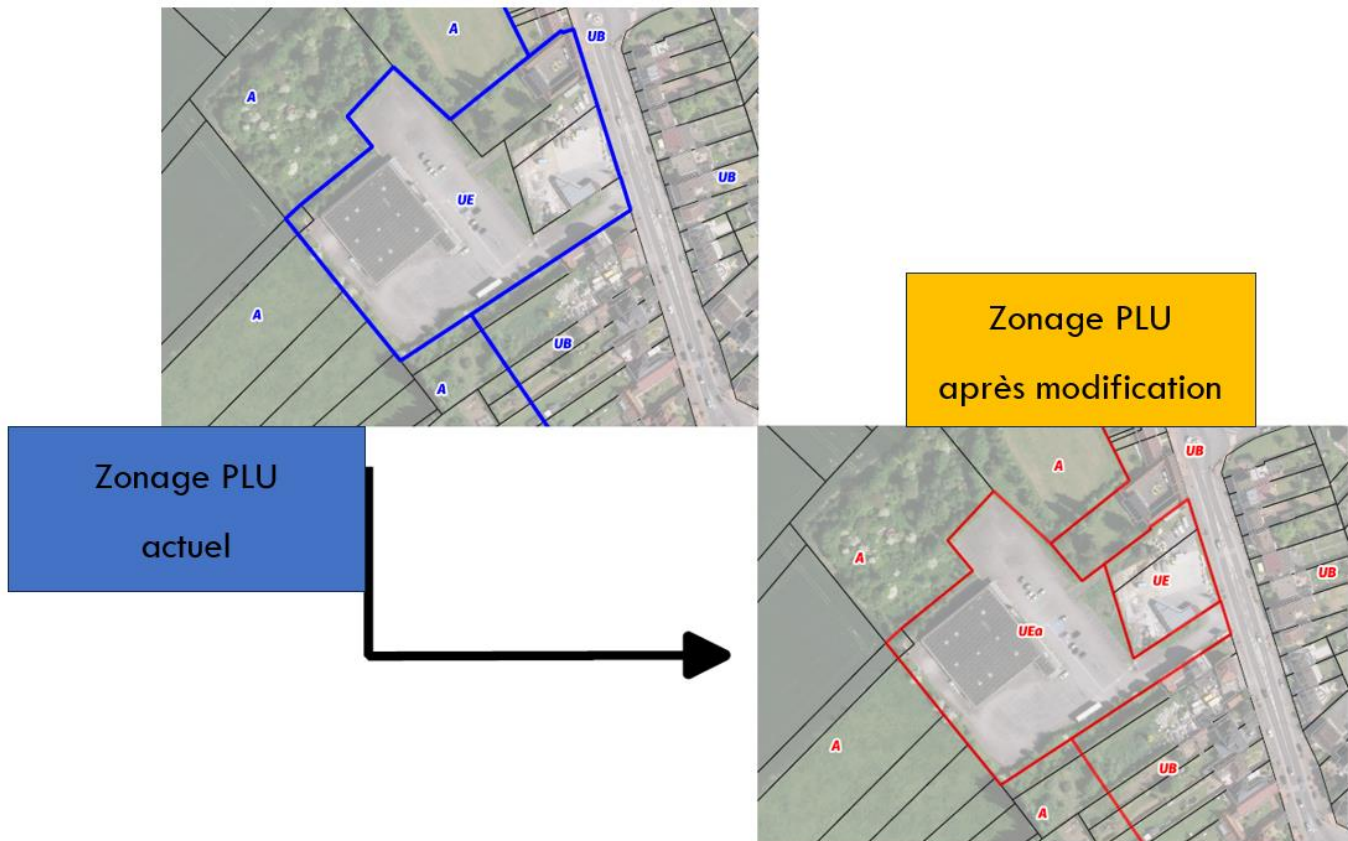


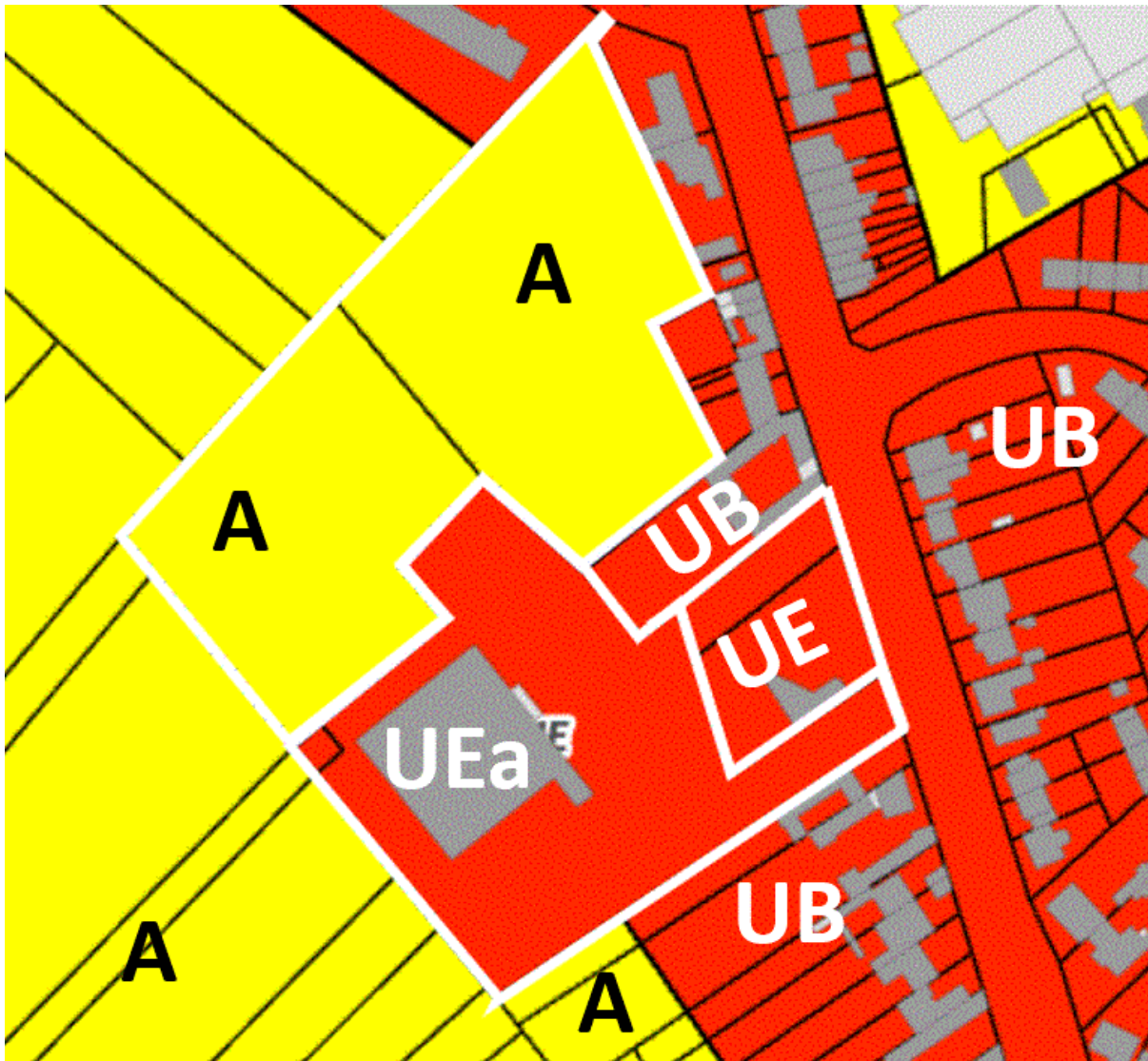
11-Localisation des zonages impactés par la modification de PLU

Modifications de zonage envisagées

La procédure vise à faire évoluer une partie du zonage UE du site 3 en UEa plus adapté pour accueillir un projet d'exploitation agricole en milieu urbain.

La parcelle AC81 située en front à rue de la route nationale passera également d'un zonage UE à un zonage UB pour accueillir de l'habitat. En l'état actuel, le bâtiment est utilisé comme un espace de stockage par le propriétaire.





12-Nouveau zonage envisagé sur le site 3

Etat actuel du site 3 :

Le site est un délaissé urbain, situé sur une friche d'activité commerciale constituée de 6800 m² de revêtement imperméable en bitume, limitant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol et surchargeant le réseau unitaire de gestion des eaux de la collectivité. Le site est ainsi presque intégralement artificialisé et se révèle très pauvre en termes de biodiversité.

Projet envisagé : Du supermarché au super-maraîcher – Reconversion d'une friche commerciale en site démonstrateur de la transition écologique et solidaire, et de l'alimentation durable



13-Localisation du site 3

Ce projet est multi-factoriel et répond à différents enjeux (humains, écologiques et hydrologiques).

L'objectif est d'y développer une agriculture urbaine permettant de désimperméabiliser une surface de plus de 3300 m². Des aménagements extérieurs vont recréer un endroit propice à la nature par la reconstitution de sols vivants et poreux adaptés aux usages agricoles, par la création d'une diversité de biotopes de milieux humides, par la plantation de strates végétales nourricières diversifiées etc.



LES STRATÉGIES THÉMATIQUES

- 1 LE RUCHER ÉCOLE
- 2 LES BIOTOPES
- 3 LE CONSERVATOIRE ETHNOBOTANIQUE
- 4 LA VILLE NOURRICIÈRE
- 5 LES JARDINS ÉNERGÉTIQUE

14- Site 3

La stratégie végétale du projet se dessinera par une collection fruitière propice à la cueillette, un patrimoine arboré diversifié inscrit dans son contexte, des végétaux adaptés aux biotopes de milieux humides et une palette végétale nourricière et mellifère.



4

LA VILLE
NOURRICIÈRE

PRODUITS

-  cueillette
-  culture florale
-  grainothèque



15- Site 3

Ce projet envisage également la création d'un tiers lieu social et nourricier.

PLAN DE PRODUCTION_ un tiers lieu nourricier



16- Site 3

Le bâtiment existant va être complètement réhabilité par la création de patios thématiques démonstrateurs des enjeux écologiques, la création d'un grand espace d'accueil flexible (lieux événementiel, coworking espace d'exposition, cafétéria...) d'espaces pédagogiques (formation, parcours découvertes, ateliers menuiseries et mécaniques, espace scénique...) et un lieu de diffusion de l'agriculture biologique (cuisine pédagogique, espace vente agriculture biologique, légumerie, serre).

Ce projet s'inscrit pleinement dans une démarche de réhabilitation frugale et créative par une optimisation de l'enveloppe thermique, une chaudière biomasse, une ventilation double flux, une réutilisation efficace des eaux de pluie de toiture (stockage en citerne...).

La gestion économe du foncier est une priorité et impacte la stratégie de développement de l'agglomération. Sur le territoire, des friches ont été recensées, ce qui laisse entrevoir des pistes de reconversion avec un éventail d'usage assez large et ne se limitant pas uniquement à l'habitat (biodiversité, reboisement, agriculture urbaine).

UN LIEU EN HARMONIE AVEC LA NATURE



17- Site 3

Justification site3 :

La friche commerciale sur le site 3 est délaissée et n'a actuellement aucune fonction. Sa réutilisation est une opportunité de réinvestir un espace abandonné, et de contribuer au cadre verdoyant de la commune comme souligné dans le PADD. La création de ce sous-secteur UEa facilitera ainsi la démarche de reconversion des friches.

Le classement de la parcelle UE en UB s'explique par le fait qu'elle n'a aucune fonction économique actuelle et qu'elle se trouve à proximité immédiate de la zone urbaine. Son reclassement n'a donc aucun impact négatif significatif et donne une possibilité de renouvellement urbain.

C- Les modifications apportées au règlement du PLU

Modification du règlement de la zone U, AU et AUE

ZONE UE

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant à la zone industrielle et notamment destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services.

La zone **UEa** est un sous-secteur de la zone UE où les bâtiments d'exploitation agricoles sont autorisés.

Les types d'occupation et d'utilisation du sol non interdits à l'article 1 et non soumis aux conditions particulières à l'article 2 sont autorisés.

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Article UE1	
Avant modification	Après modification
<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none">- les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles qui sont désignées à l'article UE2.-les établissements à usage d'activités comportant des installations soumises à la législation sur les installations classées sauf selon les conditions mentionnées à l'article UE2.-les décharges sauvages et dépôts de matériaux et déchets non liés aux activités présentes dans la zone,-l'ouverture et l'extension de toute carrière-les établissements d'élevage et d'engraissement d'animaux vivants de toute nature,-les bâtiments d'exploitation agricole,-l'aménagement des terrains de camping et de caravaning	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none">- les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles qui sont désignées à l'article UE2.-les établissements à usage d'activités comportant des installations soumises à la législation sur les installations classées sauf selon les conditions mentionnées à l'article UE2.-les décharges sauvages et dépôts de matériaux et déchets non liés aux activités présentes dans la zone,-l'ouverture et l'extension de toute carrière-les établissements d'élevage et d'engraissement d'animaux vivants de toute nature,-les bâtiments d'exploitation agricole excepté en zone UEa-l'aménagement des terrains de camping et de caravaning

Justification de la modification de l'article 1 :

Cette modification va permettre de réhabiliter des bâtiments en état de friche et de miser sur un renouvellement urbain plutôt que sur de l'étalement urbain. La friche commerciale sur le site 3 est délaissée et n'occupe aucune fonction actuelle. Sa réutilisation est une opportunité de réinvestir cet espace, et de contribuer au cadre verdoyant de la commune comme souligné dans le PADD.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer

Articles UA6, UB6 et 1AU6	
Avant modification	Après modification
<p>1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, ouvertes à la circulation publique, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.</p> <p>2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plateforme se substitue à l'alignement du domaine public.</p> <p>3).....</p> <p>4).....</p> <p>.....</p>	<p>1) Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer ne s'appliquent pas en cas de travaux réalisés dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur.</p> <p>2) Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer ne s'appliquent pas pour les ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables.</p> <p>3) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, ouvertes à la circulation publique, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.</p> <p>4) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plateforme se substitue à l'alignement du domaine public.</p> <p>5)....</p>

	6)....
Article UC6 et 1AUE6	
Avant modification	Après modification
<p>1)Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile... 	<p>1)Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer ne s'appliquent pas en cas de travaux réalisés dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur.</p> <p>2)Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer ne s'appliquent pas pour les ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables.</p> <p>3)Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile...
Article UE6	
Avant modification	Après modification
<p>1)Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies principales existantes au moins égale à 15 mètres.</p> <p>2)Les retraits par rapport à l'alignement des voies existantes sont réduits à 5 mètres pour les constructions qui ne sont pas à usage industriel, tels que pavillons de gardiens, bureaux, services sociaux, à condition que, par leur implantation et leur volume, elles ne</p>	<p>1)Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer ne s'appliquent pas en cas de travaux réalisés dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur.</p> <p>2)Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer ne s'appliquent pas pour les</p>

<p>créent pas une gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines.</p> <p>Pour les voies et emprises publiques...</p>	<p>ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables.</p> <p>3) Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies principales existantes au moins égale à 15 mètres.</p> <p>5) Les retraits par rapport à l'alignement des voies existantes sont réduits à 5 mètres pour les constructions qui ne sont pas à usage industriel, tels que pavillons de gardiens, bureaux, services sociaux, à condition que, par leur implantation et leur volume, elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines.</p> <p>Pour les voies et emprises publiques...</p>
---	--

Justification de la modification de l'article 6 :

La modification de l'article 6 donne la possibilité de pouvoir effectuer des travaux d'isolation des bâtis par l'extérieur sans pour autant être confronté à certains obstacles réglementaires du PLU. Cela permet, par ricochet, de lutter contre les déperditions de chaleur, de promouvoir une politique d'économie d'énergie et de ne pas impacter la surface intérieure des bâtis.

L'exonération des ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables aux règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer répond aux dispositions de la loi relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables ou loi ENR du 10 mars 2023. Elle permet ainsi de faciliter son application concernant les ombrières génératrices d'énergie renouvelable. Dans le PLU actuel, les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer pourraient être un facteur bloquant dans la faisabilité opérationnelle de certains projets vertueux énergétiquement.

Article 7- Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Articles UA7, UB7	
Avant modification	Après modification
<p>1) 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, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.</p> <p>2) Les règles suivantes ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection de constructions existantes. Les règles ci-dessous s'appliquent en tout point de la construction.</p> <p>IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES</p> <p>....</p>	<p>1) Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>2) Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de travaux réalisés dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur.</p> <p>3) 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, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.</p> <p>4) Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants ; il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.</p> <p>5) Les règles suivantes ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection de constructions existantes. Les règles ci-dessous s'appliquent en tout point de la construction.</p> <p>IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES</p> <p>....</p>

Article UC7	
Avant modification	Après modification
<p>1) Les règles suivantes ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.</p> <p>2) Sur les limites entre le terrain faisant l'objet d'une opération et les terrains des propriétaires riverains, la marge d'isolement sera telle que la différence de niveau 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 : $H=2 L$ (avec un minimum de 3 mètres).</p> <p>3) Les constructions ...</p>	<p>1) Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>2) Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de travaux réalisés dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur.</p> <p>3) Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants ; il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.</p> <p>4) Les règles suivantes ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.</p> <p>5) Sur les limites entre le terrain faisant l'objet d'une opération et les terrains des propriétaires riverains, la marge d'isolement sera telle que la différence de niveau 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 : $H=2 L$ (avec un minimum de 3 mètres).</p> <p>6) Les constructions ...</p>

Article UE7	
Avant modification	Après modification
<p>1) Les règles qui suivent, s'appliquent, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation sur les établissements dangereux, insalubres ou incommodes.</p> <p>IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Les constructions ...</p>	<p>1) Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>2) Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de travaux réalisés dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur.</p> <p>3) Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants ; il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant</p> <p>4) Les règles qui suivent, s'appliquent, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation sur les établissements dangereux, insalubres ou incommodes.</p> <p>IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Les constructions ...</p>
Article 1AU 7	
Avant modification	Après modification
<p>1) Dans le cadre d'un 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, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.</p> <p>IMPLANTATIONS EN LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Les constructions...</p>	<p>1) Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>2) Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de travaux réalisés dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur.</p> <p>3) Dans le cadre d'un 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</p>

	<p>ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.</p> <p>4) Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants ; il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant</p> <p>IMPLANTATIONS EN LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Les constructions...</p>
Article 1 AUE 7	
Avant modification	Après modification
<p>IMPLANTATIONS EN LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Les constructions autorisées peuvent s'implanter en limite séparative.</p> <p>IMPLANTATIONS AVEC MARGES D'ISOLEMENT</p> <p>Sur les limites...</p>	<p>1) Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>2) Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de travaux réalisés dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur.</p> <p>3) Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants ; il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant</p> <p>IMPLANTATIONS EN LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Les constructions autorisées peuvent s'implanter en limite séparative.</p> <p>IMPLANTATIONS AVEC MARGES D'ISOLEMENT</p> <p>Sur les limites...</p>

Justification de la modification de l'article 7 :

La modification de l'article 7 facilite l'implantation des équipements publics ou d'intérêt collectif afin de permettre une densification du tissu pavillonnaire existant concourant ainsi à une gestion économe du foncier disponible.

Elle donne aussi la possibilité de pouvoir effectuer des travaux d'isolation des bâtis par l'extérieur sans pour autant être confronté à certains obstacles règlementaires du PLU. Cela permet, par ricochet, de lutter contre les déperditions de chaleur, de promouvoir une politique d'économie d'énergie et de ne pas impacter la surface intérieure des bâtis.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Articles UA9, UB9	
Avant modification	Après modification
1) L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de l'unité foncière.	1) L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de l'unité foncière. 2) Les règles relatives à l'emprise au sol des constructions ne s'appliquent pas pour les ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables.
Article 1AUE9	
Avant modification	Après modification
1) L'emprise au sol des bâtiments est au maximum de 50% avec une surface imperméabilisée maximum de 70%.	1) L'emprise au sol des bâtiments est au maximum de 50% avec une surface imperméabilisée maximum de 70%. 2) Les règles relatives à l'emprise au sol des constructions ne s'appliquent pas pour les ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables.

Justification de la modification de l'article 9 :

La loi relative au développement de la production d'énergie renouvelable mise entre autres sur la simplification des procédures pour un développement plus rapide des projets en faveur de la production d'énergies renouvelables. C'est dans ce contexte que se justifie cette exonération pour les ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables des règles relatives à l'emprise au sol afin de permettre la réalisation des projets énergétiquement vertueux.

IV- Compatibilité de la modification avec le PADD et les normes supérieures

A- Compatibilité avec le PADD du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un des documents phares qui constituent un PLU. Il pose l'armature du document qui définit les souhaits de développement d'un territoire dans les années à venir, tout en fixant des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Article L151-5 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur depuis le 25 août 2021)

« Le PADD définit :

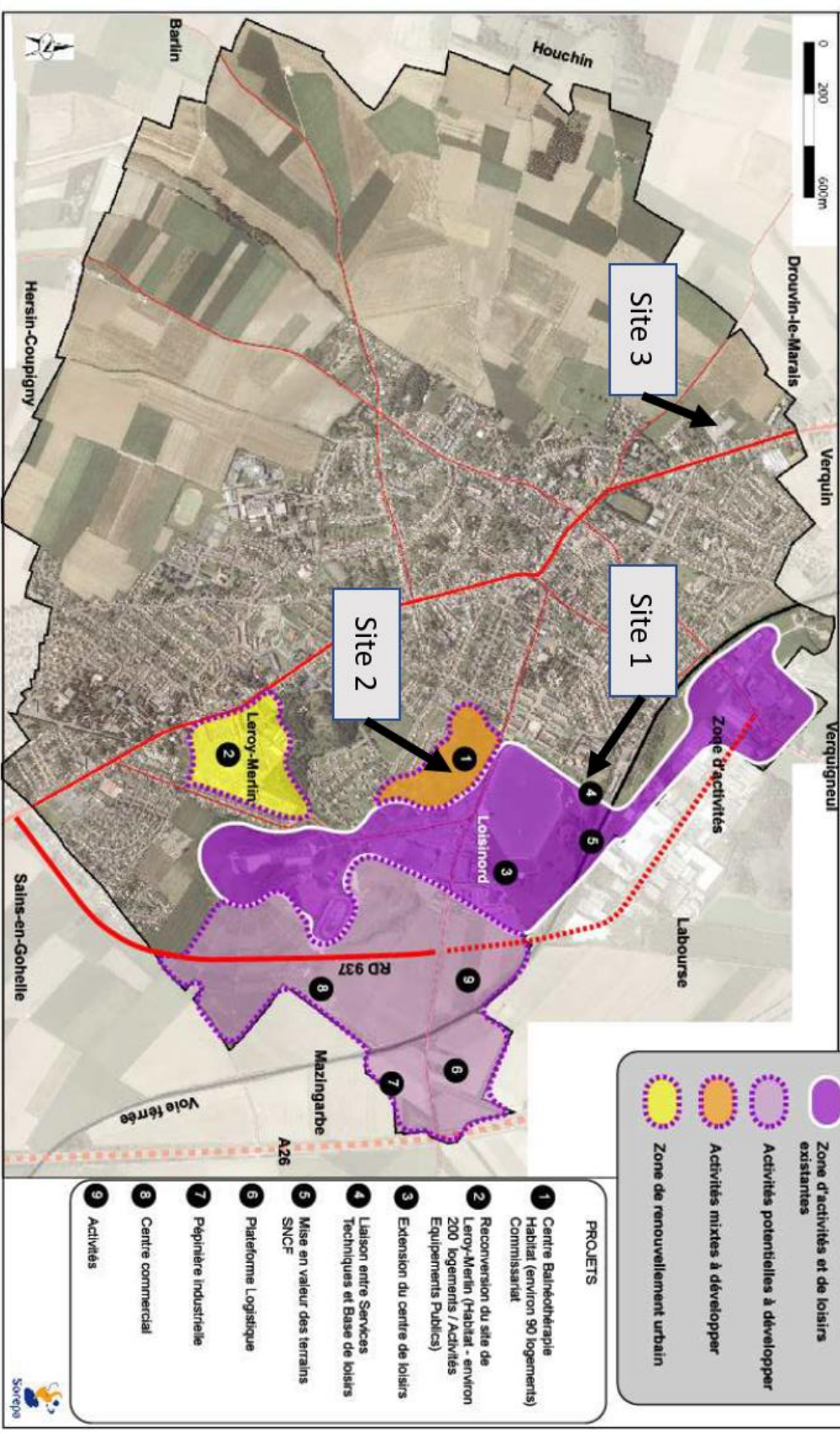
1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles, forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. »

Le PADD de Nœux-Les-Mines prévoit de contenir la trame agricole existante et le cadre verdoyant de la commune. Le projet de modification entre dans cette logique qui se traduit par la requalification d'une friche commerciale en site d'agriculture urbaine qui apporte davantage de verdure au cadre urbain.

Le PADD s'oriente également dans l'évolution de la commune entre reconversion, rénovation et construction. Le projet de modification adhère à cette orientation car les constructions envisagées se trouvent en milieu urbain (construire la ville sur la ville), réutilise une friche commerciale, et diversifie l'offre de logements sur la commune (résidence pour personnes âgées, logements locatifs sociaux, logements pour personnes en situation de handicap).

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE
- NOEUX LES MINES -
Economie et développement de la ville



18-Cartographie des projets communaux dans le PLU opposable

B- Compatibilité de la modification de droit commun avec les documents supra-communaux

1- Compatibilité avec le SCOT

Le territoire communautaire est couvert par le SCOT de l'Artois approuvé en 2008. Le projet de modification est compatible avec les orientations du SCOT qui prévoit de diversifier l'offre de logements pour répondre aux évolutions socio-démographiques et sociétales. Les sites 1 et 2 accueillent une résidence pour personnes âgées, des logements locatifs sociaux, et des logements pour personnes en situation de handicap.

S'agissant de l'agriculture, le SCOT souhaite pérenniser la dynamique agricole, économiser l'énergie, et promouvoir les énergies renouvelables pour contribuer à la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre.

Un autre des enjeux identifiés est la reconversion de friches industrielles afin de poursuivre l'amélioration de l'image de la ville. L'aménagement du site 3 porté par l'association Noeux-Environnement permet de réutiliser une friche et pose les bases d'une agriculture urbaine, mise sur l'utilisation des énergies renouvelables et est donc compatible avec les orientations du SCOT.

- STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN AUTOUR DE CENTRALITÉS FORTES**
-  Conforter et développer la ville centre
 -  Affirmer les pôles urbains structurants
 -  Renforcer le pôle urbain autour du Bruayais
 -  Encourager le renouvellement urbain et densifier
 -  ZAC HDE expérimentale
 -  Projet ANRU/ORU
 -  Assurer des espaces de respiration dans les zones urbaines les plus denses par la maintien des plaines agricoles
- S'APPUYER SUR LES TRANSPORTS EN COMMUN POUR STRUCTURER L'ESPACE**
-  Principe de liaison en transport collectif à haut niveau de service
 -  Pôle d'échanges principal
 -  Pôle de rabattement
 -  Halte ferroviaire
- ANTICIPER ET MAÎTRISER LA PRESSION URBAINE EN MILIEU PÉRIURBAIN**
-  Espace à dominante rurale avec maîtrise prioritaire de l'urbanisation linéaire
 -  Renforcement du tissu urbain autour des bourgs centre



19-Structuration du développement urbain autour des centralités fortes (Sources SCOT de l'Artois)

2- Compatibilité de la modification de droit commun avec les autres documents supra-communaux

<p>Programme Local de l'Habitat de la CABBALR</p>	<p>Le PLH ambitionne de diversifier l'offre de logements afin de répondre aux mutations démographiques et socio-économiques. Le projet de modification est compatible avec cet objectif dans la mesure où il prévoit la construction de logements sociaux, de logements pour personnes âgées et de logements pour personnes en situation de handicap.</p>
<p>Compatibilité avec le Plan Climat Air Energie Territorial de la CABBALR</p>	<p>Le PCAET mise sur la valorisation de friches pour la production d'Énergie Renouvelable. Ce qui est compatible avec le projet de modification, qui à travers le site 3, récupère une ancienne friche commerciale pour en faire un lieu de biodiversité, d'agriculture urbaine muni d'un mini parc d'ENR</p>
<p>Compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains Artois-Gohelle</p>	<p>Le projet n'affecte pas la trame viaire et n'a pas d'impact sur le trafic routier.</p>
<p>Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Artois Picardie (2022-2027)</p>	<p>Le SDAGE vise à préserver et restaurer la dynamique naturelle des cours d'eau. Le projet de modification est donc compatible avec le SDAGE Artois Picardie car assure la conduite des eaux pluviales vers les noues et bassins.</p>
<p>Compatibilité avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Lys</p>	<p>Aucune zone humide n'est identifiée par le SAGE sur les sites du projet. Le projet de modification est donc compatible avec le SAGE de la Lys approuvé fin 2019.</p>
<p>Compatibilité avec le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et D'Égalité des Territoires (SRADDET)</p>	<p>Le SRADDET mise sur le développement d'une offre de logements de qualité en répondant aux besoins des parcours résidentiels et contribuer à la transition énergétique. Le projet reste compatible avec cette trajectoire.</p>

3- Compatibilité avec les Servitudes d'Utilité Publique (SUP), les Informations et les Obligations Diverses (IOD)

Les servitudes ci-dessous s'appliquent de plein droit sur le territoire communal, mais ne remettent pas en cause les modifications souhaitées dans l'OAP :

Le site 1 (parcelle 27) est inscrit dans le périmètre de l'ATB (Axe Terrestre Bruyant) du chemin de fer et se situe à proximité immédiate du Loisinord qui dispose de servitudes de protection des équipements sportifs.



20-Localisation du site 1 (Parcelle AN27) inclus dans l'ATB en rouge (Source : SIG CABBALR)

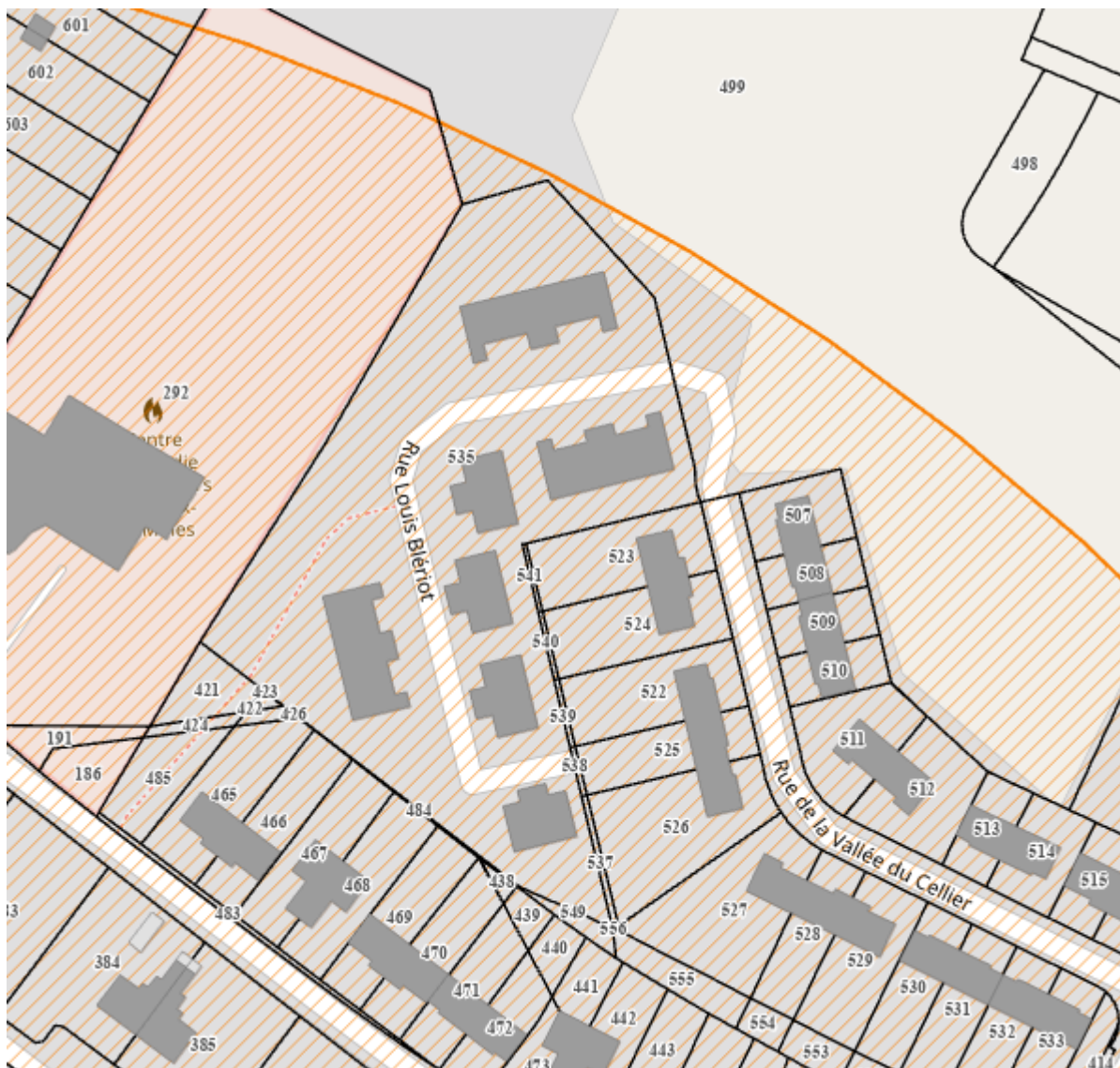
La parcelle AN27 est concernée par deux protections autour des puits de mines (PPM 3 et PPM 3bis). Cependant ces servitudes n'entravent pas la réalisation du projet car leur impact reste faible.



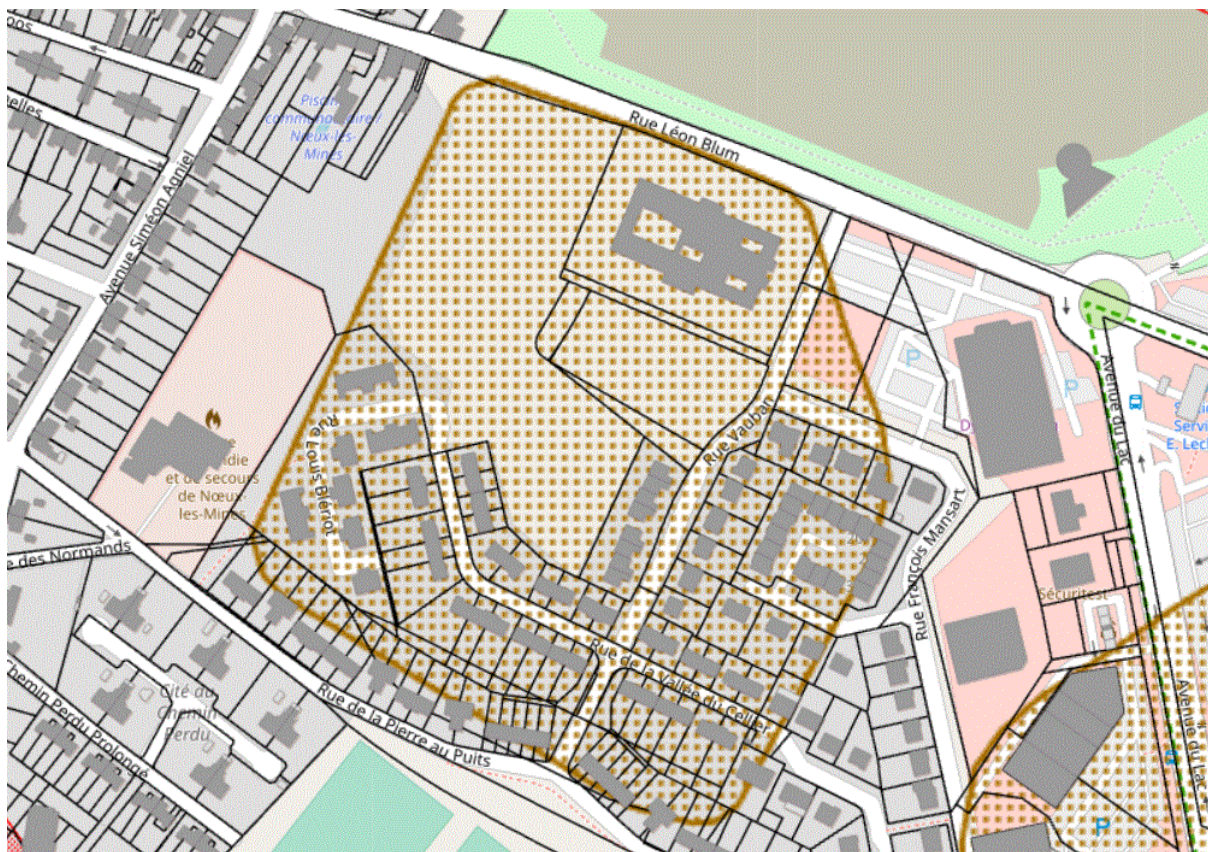
21-Cartographie des protections autour des puits de mines (Sources SIG CABBALR)

Une partie des parcelles AN292, AN499 et AN535 sur le site 2 se trouve dans le périmètre de protection des monuments historiques AC1 (inscrits ou classés). Cette servitude n'entrave pas la réalisation du projet.

Le site 2 est aussi concerné par un périmètre PM1 relatif au Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et plan de prévention de risques miniers.



22-Cartographie du périmètre de protection des monuments historiques AC1 (inscrits) (Sources SIG CABBALR)

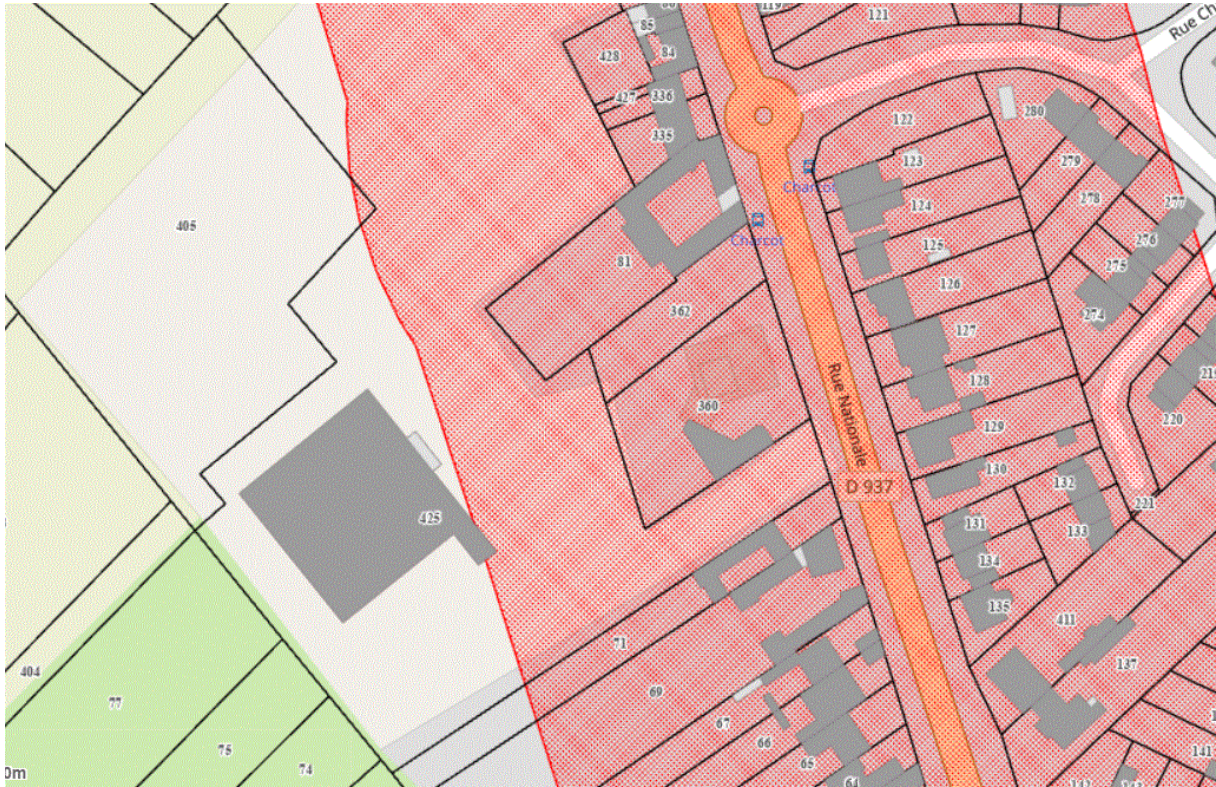


PM1 (dépt 62) Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et plan de prévention de risques miniers



23-Cartographie du périmètre PM1 (Sources SIG CABBALR)

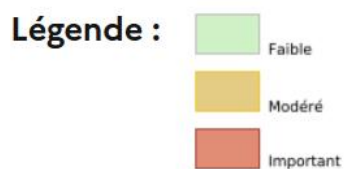
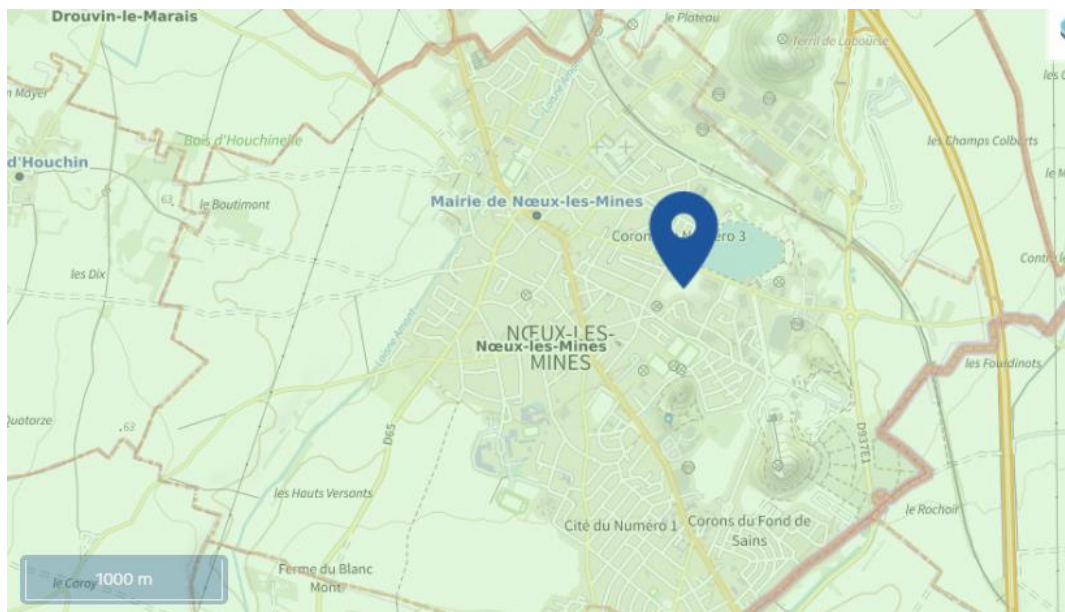
Le site 3 devant accueillir le projet de l'Association Noeux et Environnement se situe en partie dans le périmètre ATB (Axe Terrestre Bruyant) de la route nationale. Ce périmètre n'empêche pas la réalisation du projet sur ce site.



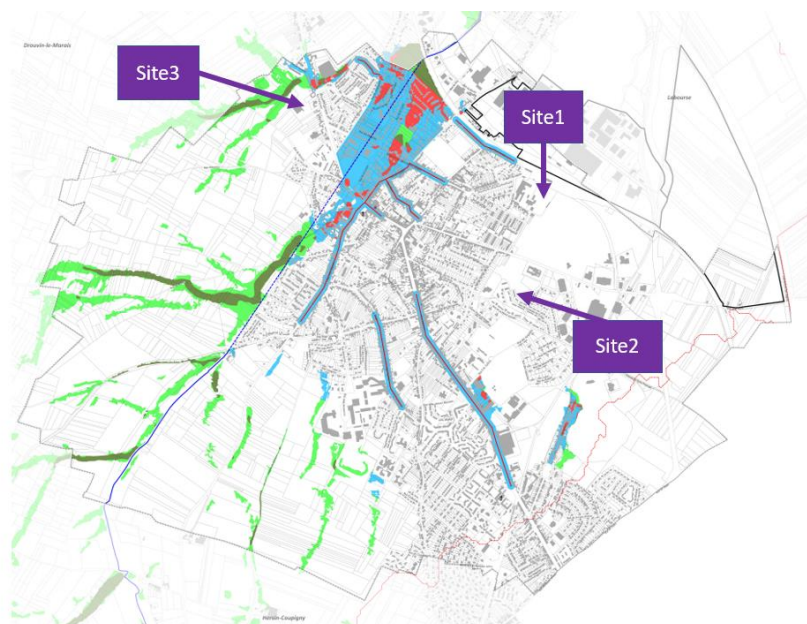
24-Cartographie : Périmètre ATB en rouge (Sources SIG CABBALR)

V- Prise en compte des risques

La commune est concernée par plusieurs facteurs de risques à prendre en compte dans les projets d'aménagement et de construction. Il s'agit des risques par remontée de nappe, du Plan de Prévention de Risques Naturels prévisibles de la vallée de la Lawe (PPRN : inondation par remontées de nappes naturelles, inondation par une crue, inondation par ruissellement et coulée de boue), du Plan de Prévention de Risques Miniers du Béthunois (PPRM : mouvement de terrain, échauffement, émanation de gaz), du Plan de Prévention de Risques Inondation de la Lawe (PPRI). Elle se trouve également dans une zone de sismicité faible.



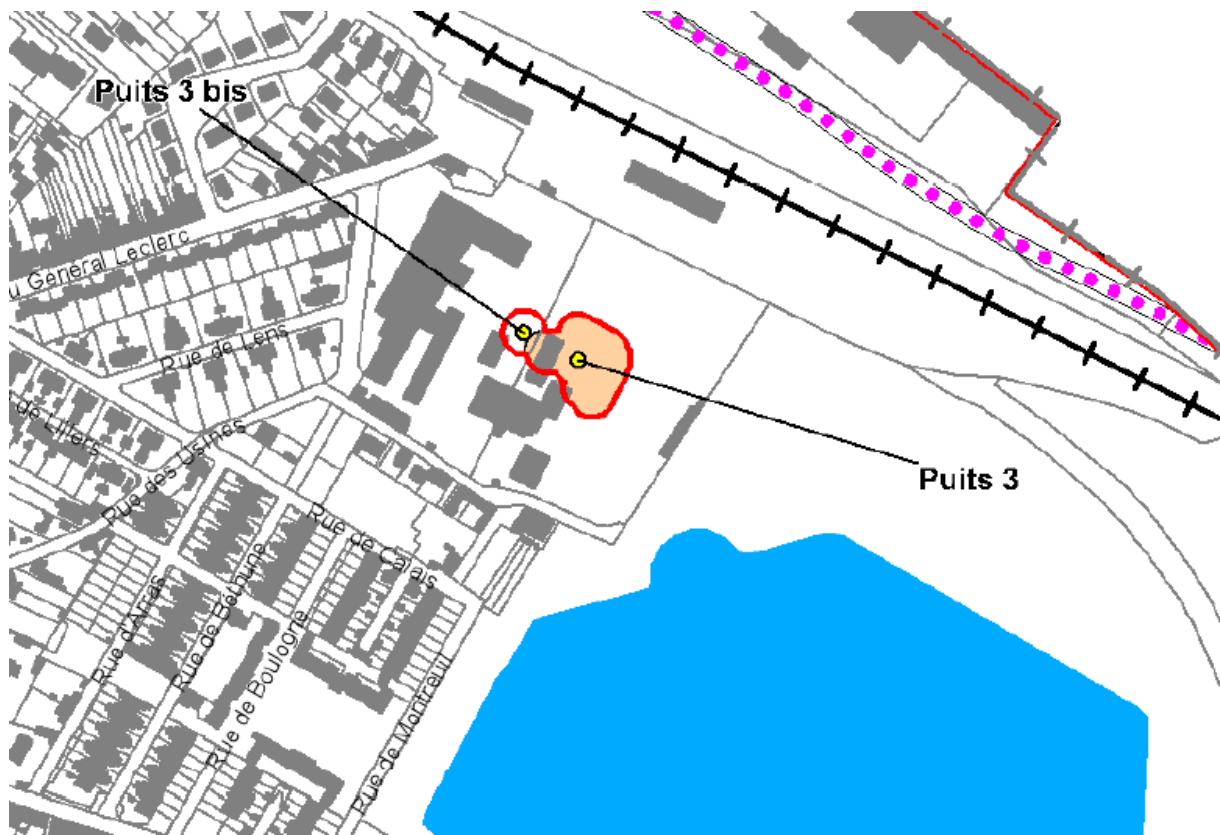
25-Cartographie du risque sismique sur la commune (Sources Géorisques)





Aléa	Enjeux	
	Espaces Non Urbanisés (ENU)	Espaces Urbanisés (EU)
Conditions extrêmes	Vert foncé	Rouge
Forte accumulation et Fort écoulement	Vert clair	Bleu
Accumulation moyenne et Ecoulement		
Faible accumulation		
Toute partie du bassin versant située en dehors des zones ci-dessus	Blanc	


26-Cartographie du PPRI de la Lawe sur la commune (Sources Géorisques)

Le site 1 (parcelle 27) est concerné par un puits de mines disposant d'un périmètre d'exposition aux risques.

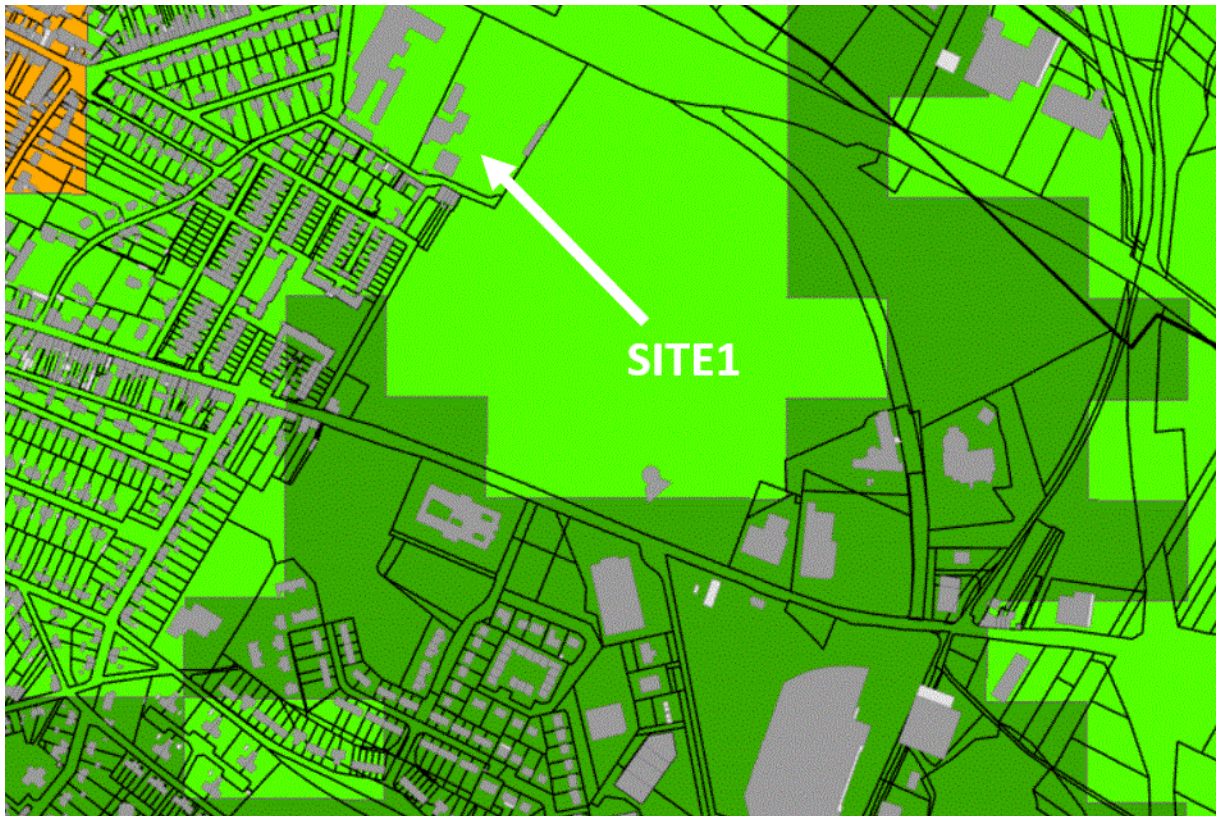


 Périmètre d'exposition aux risques

 Espace urbanisé

 Puits de mine matérialisé

27-Cartographie de la localisation des puits de mines sur le site 1 (Sources PADD du PLU)

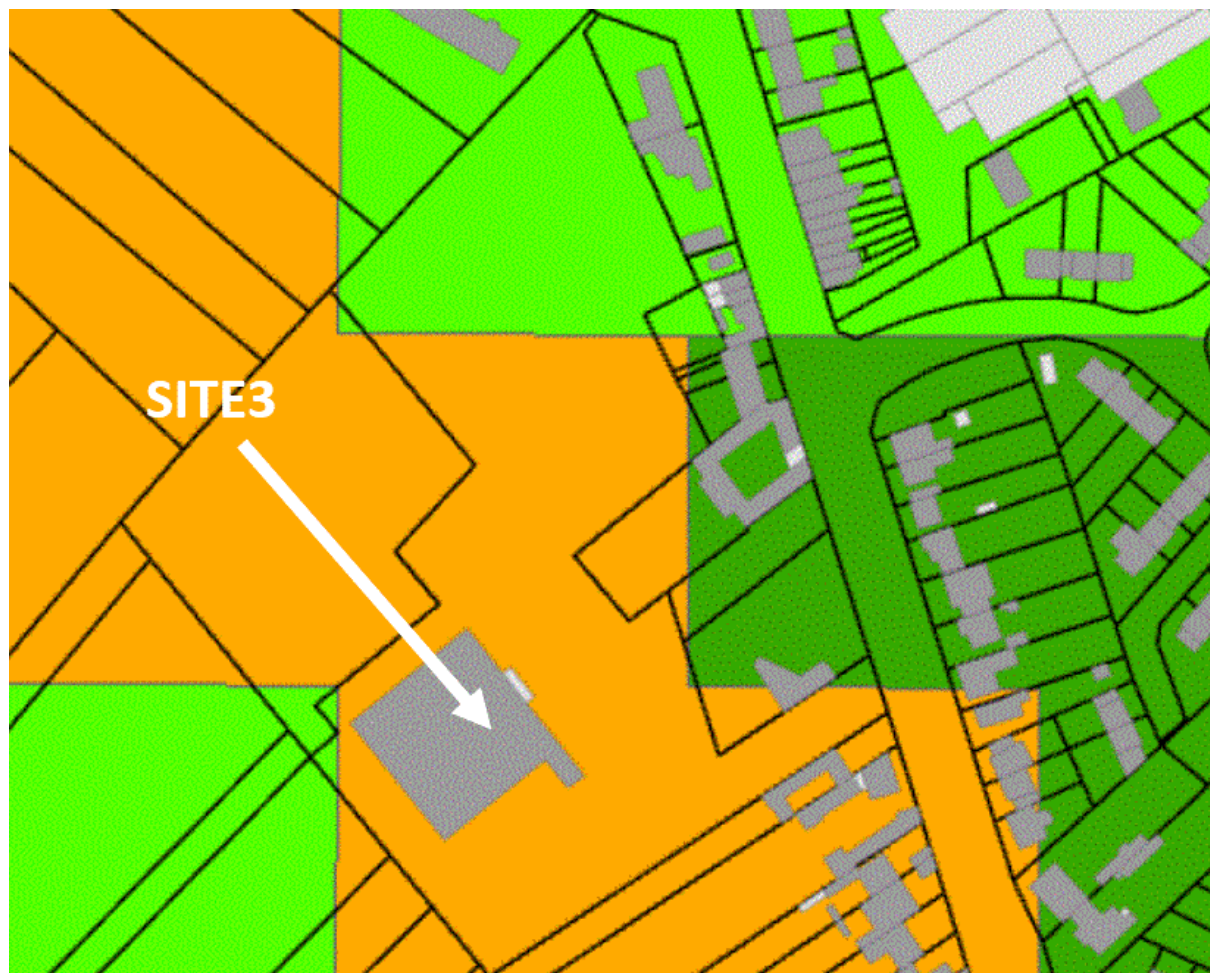


Remontée de nappe (BRGM)



29-Cartographie du périmètre risque par remontée de nappe (Sources SIG du CABBALR)

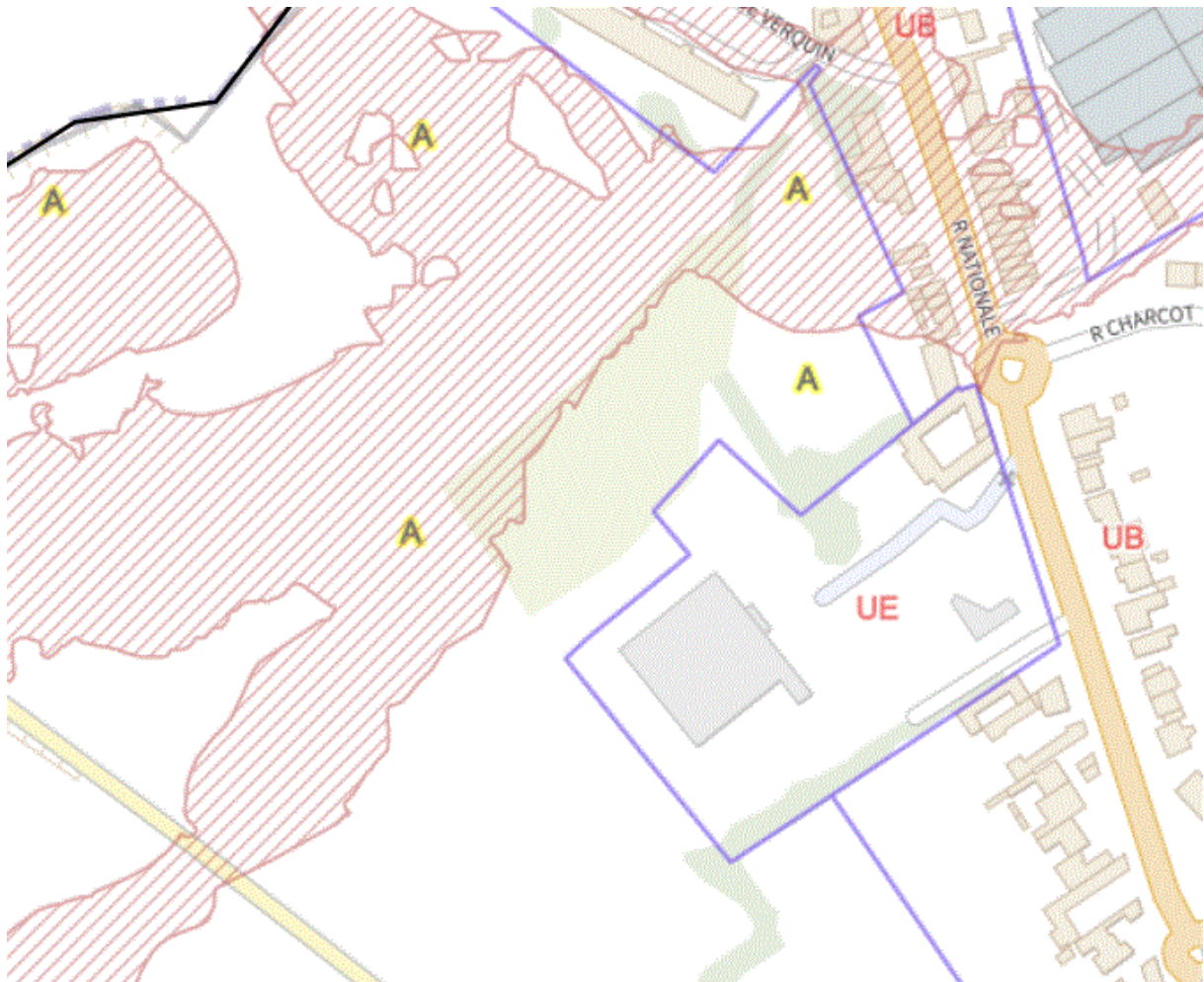
Le site 3 se trouve dans une zone soumise en partie à un aléa moyen pour le retrait gonflement des argiles. Il est aussi concerné par un risque « remontée de nappe » allant de très faible à moyennement faible.




Remontée de nappe (BRGM)



29-Cartographie du périmètre risque par remontée de nappe (Sources SIG du CABBALR)



 Zone soumise à aléa moyen pour le retrait / gonflement des argiles

30-Cartographie du risque retrait/gonflement des argiles (Sources Géoportail de l'urbanisme)

La commune de Nœux-Les-Mines est impactée par un certain nombre de risques, cependant aucun des sites du projet de modification n'est directement concerné par des aléas majeurs. Les risques impactant les différents sites du projet de modification demeurent faibles.