



Communauté d'Agglomération
Béthune-Bruay
Artois Lys Romane

Commune de Noeux-les-Mines

Modification simplifiée du PLU

Notice explicative

Dossier de consultation : avril 2017

URBANISME • PAYSAGE • ENVIRONNEMENT

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

Sommaire

Sommaire	1
I. Introduction : la procédure de modification simplifiée du PLU.....	2
a. Situation géographique et administrative de la commune.....	3
b. Documents supracommunaux	6
II. Objet et justifications de la procédure de modification	7
a. Densifier en milieu urbain et simplifier les mesures de réglementation.....	7
b. Prise en compte du risque d'inondation dans le tissu urbain existant.....	8
c. Harmoniser la lecture de la trame urbaine	10
d. Simplifier la lecture du règlement.....	12
e. Mise à jour et rappel des obligations générales impliquant l'ensemble des zones....	16
III. Ajout d'un lexique annexé au règlement.....	18
IV. Conclusion : l'absence d'atteinte au projet d'aménagement et de développement durables	18
V. Impact sur l'environnement	19

I. Introduction : la procédure de modification simplifiée du PLU

Les procédures d'évolution du PLU ont été profondément remaniées par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012¹, entrée en vigueur le 1^{er} 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).

La modification simplifiée devient désormais le principe, sauf dans trois 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. Dans ce cas-là il faut une modification pleine et entière, sauf si la majoration résulte de l'application des articles L. 123-1-11², L.127-1³, L.128-1 et L.128-2⁴. Dans ce cas, une modification simplifiée suffit.
- Une diminution des possibilités de construire ;
- Une réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Dans ces trois cas, il faudra une modification avec enquête publique, sauf s'il s'agit de rectifier une erreur matérielle (toute rectification d'erreur matérielle, quel qu'en soit la portée, peut ne faire l'objet que d'une modification simplifiée).

En l'espèce, la procédure d'évolution consiste en plusieurs points :

- Revoir la rédaction de plusieurs articles liés à l'implantation et à la hauteur des constructions pour faciliter la réalisation d'opérations d'aménagements à venir qui sont contraints par la formulation actuelle du règlement.
- Harmoniser et apporter davantage de cohérence dans la lecture de la trame urbaine.

Cette procédure n'impacte que le règlement écrit du PLU.

La procédure correspondante est donc la modification simplifiée.

¹ 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.

² Le règlement peut déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols résultant de l'un de ces documents est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. En l'absence de coefficient d'occupation des sols, l'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante.

³ Le règlement peut délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

⁴ Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le règlement peut autoriser un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols résultant du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

La procédure de modification simplifiée est détaillée aux articles L.153-45 et suivants du code de l'Urbanisme.

L'article L.153-47 énonce que :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ».

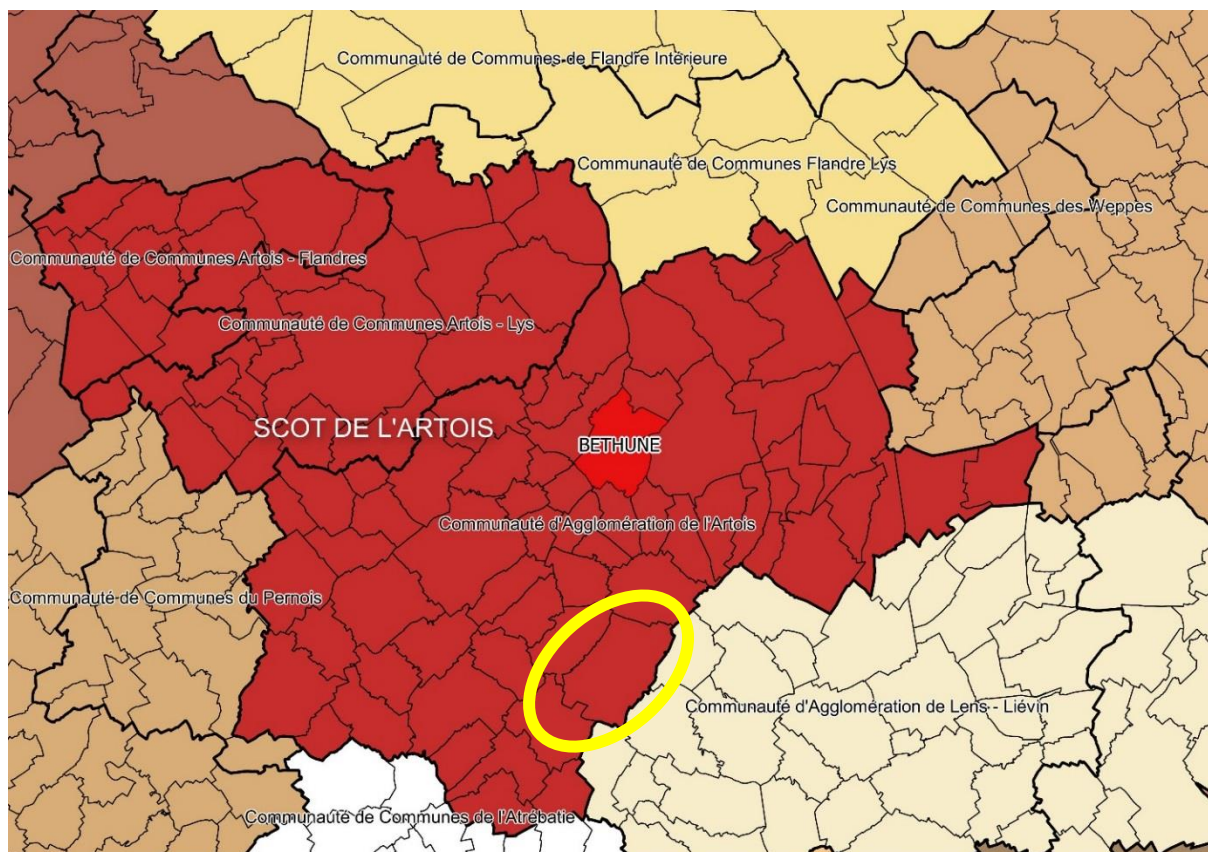
L'acte approuvant la modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

En l'espèce, la **procédure est menée par la communauté d'agglomération Béthune-Bruay, Artois Lys Romane, compétente en matière de planification depuis le 1^{er} janvier 2017.**

a. Situation géographique et administrative de la commune

La commune de Nœux-les-Mines fait partie de la région des Hauts de France et du département du Pas-de-Calais. Elle intègre un EPCI, la communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane.

Elle est située à 6 km de Béthune, 7 km de Liévin et 23 km de Lens.



***Nœux-les-Mines sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys
Romane***

La commune présente la particularité d'avoir des caractéristiques morphologiques issues de l'activité minière qui se retranscrit par la présence de nombreuses cités minières et une ville majoritairement résidentielle.

Au 1^{er} janvier 2017, la population recensée était de 12 648 habitants selon les chiffres INSEE de 2014.

Fiche d'identité générale

Démographie

Population au 1^{er} janvier 2017 12 648 habitants recensés en 2014

Surface 8,84 km²

Densité 1 430 habitants / km²

Informations géographiques

Altitude minimum 23 m

Altitude maximum 76 m

Informations administratives

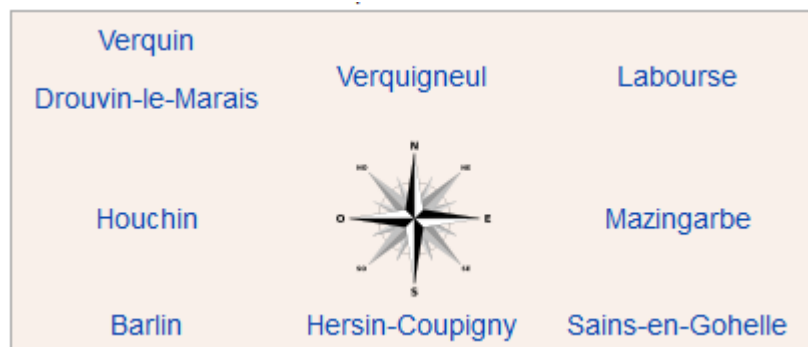
Département Pas-de-Calais

Canton Nœux-les-Mines

Arrondissement Béthune

Intercommunalité Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys
Romane

**Limites administratives
territoriales**



b. Documents supracommunaux

Les Plans Locaux d'urbanisme 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 concernant la commune de :

Mise en compatibilité du PLU avec :

- Le SCOT de l'Artois ;
- Le PLH de la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane,
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Artois Picardie,
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Lys.

Prise en compte du PLU avec :

- Le Schéma Régional Climat – Air – Energie (SRCAE) du Nord Pas de Calais,
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Trame Verte et Bleue (SRCE-TVB)...
- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)...

II. Objet et justifications de la procédure de modification

L'objet de la présente procédure est la modification **du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme** de la commune de Nœux-les-Mines.

a. Densifier en milieu urbain et simplifier les mesures de réglementation

i. Uniformiser les distances entre bâtiments d'une même parcelle pour offrir davantage de possibilités de construction

L'implantation des constructions entre elles sur une même parcelle est ramenée à une distance constante de 2m. Cette mesure simplifie la réglementation en cours, et offre davantage de possibilité de constructions pour accroître le potentiel de densification dans le tissu urbain existant ou à créer. **Cette modification concerne les zones UA, UB et UC.**

Article 8 avant (extrait)	Article 8 après modification (extrait)
<p>Entre deux bâtiments non contigus, la distance doit être au minimum de 4 mètres.</p> <p>Elle est, par contre ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faitage inférieure à 3 mètres, tels que chenils, abris à outils, etc.</p> <p>Ces règles 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>Entre deux bâtiments non contigus, la distance doit être au minimum de 2 mètres.</p> <p>Elle est, par contre ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faitage inférieure à 3 mètres, tels que chenils, abris à outils, etc.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.</p>

b. *Prise en compte du risque d'inondation dans le tissu urbain existant*

i. *Adaptation des hauteurs maximales de construction pour les extensions*

L'application des règles émises à l'article 10 concernant les hauteurs maximales de construction n'imputait pas les travaux d'extensions et de réfection des constructions existantes ainsi que les changements de destination. La modification porte donc à la fois sur le rappel des règles de hauteur de constructions existante et en extension (point de référence et hauteur maximale)

Article 10 avant modification (toutes zones)	Article 10 après modification
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>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>La hauteur se mesure au faitage ou à l'acrotère, en excluant les ouvrages techniques (cheminées...).</p> <p>En cas d'extension la hauteur maximale sera celle du point le plus haut de l'existant.</p>

Pour la zone UB, la problématique concernait la hauteur du premier niveau habitable qui était fixée à 0.60m au-dessus de la voirie la plus proche. Le point de référence sur la voirie n'était pas indiqué posant des problèmes d'interprétation et le présent règlement ne faisait pas la distinction entre les zones soumises au Plan de Prévention des Risques d'Inondations et celles qui ne l'étaient pas (erreur matérielle). Les rectifications portent alors sur une différenciation des hauteurs absolues de construction (minimum 0.20m de rehausse par rapport au point le plus haut de la voirie et au niveau du trottoir pour les constructions à l'alignement) en respectant néanmoins les prescriptions du PPRI. Cela permet à la fois d'avoir un point de référence commun pour l'ensemble des constructions et de prendre en considération les risques tout en modérant leur impact sur les hauteurs absolues en fonction des zones.

Article UB 10 avant modification	Article UB 10 après modification
<p>HAUTEUR ABSOLUE</p> <p>Pour toutes les constructions à destination d'habitation, de commerce, de services et de bureaux :</p> <p>Le 1^{er} niveau habitable ne devra pas être à moins de 0.60 m de hauteur au-dessus du niveau de la voirie la plus proche.</p>	<p>HAUTEUR ABSOLUE</p> <p>Pour toutes les constructions à destination d'habitation, de commerce, de services et de bureaux :</p> <p>Hors PPRI, Le 1^{er} niveau habitable ne devra pas être à moins de 0.20 m (par rapport au point le plus haut de la voirie située en façade, trottoir compris le cas échéant) et pour les</p>

constructions en retrait d'au moins 5 mètres.

Pour les constructions à l'alignement, le 1^{er} niveau habitable pourra se situer au niveau du trottoir ou de la voirie.

Dans tous les cas, les prescriptions du PPRI devront être respectées.

c. Harmoniser la lecture de la trame urbaine

i. Eviter les problèmes d'interprétation et maîtriser l'implantation des constructions en limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives posait une problématique liée aux extensions de bâtiments qui n'étaient pas concernées par cette réglementation. Cela permettait d'autoriser des maisons en enfilade contraire à l'idée que se fait la commune en matière d'urbanisme. Retirer cette notion du règlement permet de préserver une identité urbaine cohérente et à la commune de maîtriser son tissu urbain.

L'ensemble des règles indiquées dans l'article 7 concernant l'implantation en limites séparatives est appliquée à chacune des parcelles issues d'une division pour éviter les problèmes d'interprétation dans le cas d'opérations d'ensemble soumis à division. **Cette mention est précisée dans les zones UA, UB et 1AU.**

Une dérogation est également apportée pour faciliter l'implantation des annexes, où la marge d'isolement est portée à 1 mètre.

Cette modification concerne les zones UA et UB.

Article 7 avant modification (extrait)	Article 7 après modification (extrait)
<p>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>IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES</p> <p>1) En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximum de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer, ou de la limite de recul le plus proche de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer, admise en application de l'article 6.</p> <p>Toutefois, lorsque la largeur de la façade sur rue est supérieure ou égale à 12 mètres, les constructions avec un seul pignon mitoyen, sont admises.</p> <p>2) Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :</p> <ul style="list-style-type: none">- lorsqu'il existe déjà, en limite séparative, une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement,	<p>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>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>Les règles ci-dessous s'appliquent en tout point de la construction.</p> <p>IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES</p> <p>1) En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximum de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer, ou de la limite de recul le plus proche de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer, admise en application de l'article 6.</p> <p>Les accès privés sur l'unité foncière ou les</p>

- pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément, lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente,
- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur, mesurée au droit des limites séparatives n'excède pas 4 mètres.

IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être 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 2 fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $H = 2 L$ (avec un minimum de 3 mètres).

servitudes ne sont pas pris en compte pour le calcul de la bande de 20 mètres.

Toutefois, lorsque la largeur de la façade sur rue est supérieure ou égale à 12 mètres, les constructions avec un seul pignon mitoyen, sont admises.

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

- lorsqu'il existe déjà, en limite séparative, une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement,
- pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément, lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente,
- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur, mesurée au droit des limites séparatives n'excède pas 4 mètres mesurés de tous points de la construction.

IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être 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 2 fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $H = 2 L$ (avec un minimum de 3 mètres).

Cette distance est portée à 1 mètre pour les bâtiments annexes, mesuré de tous points de la construction.

Concernant l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises privées ou publiques, existantes ou à créer, l'objectif était de rappeler les points de référence auxquels les constructions sont soumises afin de structurer et uniformiser la trame urbaine.

Il s'agit également de préciser les règles en cas de construction à l'angle des voies.

Cette modification concerne les zones UA, UB et 1AU.

Article 6 (en préambule)

- 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.

- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 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.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment qui devra être précisée dans la demande d'autorisation d'urbanisme. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

d. Simplifier la lecture du règlement

i. Homogénéiser et donner de la cohérence au règlement

Les règles d'emprise au sol maximales adoptées étaient mentionnées dans les obligations générales soumises à l'ensemble des zones mais apparaissaient non réglementées dans l'article 9 spécifique à **la zone UA**. Il s'agissait en effet d'une erreur matérielle et cela posait donc un problème de cohérence et de lisibilité.

Article UA 9 avant modification	Article UA9 après modification
Non réglementé	L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de l'unité foncière.

ii. Définir clairement les opérations d'ensemble pour obtenir un seuil de réglementation

En ce qui concerne les articles 12 et 13 concernant à la fois les obligations en matière d'aires de stationnement et ensuite les espaces libres et de plantations, l'objectif était de clarifier la notion d'opération d'ensemble pour établir un seuil à partir duquel les règles s'appliquent.

Imposer un seuil de 5 logements minimum comme étant la définition des opérations d'ensemble permet ainsi de réduire l'impact du stationnement dans le tissu urbain existant ou à créer et de maîtriser la réalisation d'espaces perméables en ville qui facilitent l'infiltration des eaux.

Cette modification concerne les zones UA et UB.

Article 12 avant modification	Article 12 après modification
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m² de plancher hors-œuvre nette de construction avec, au minimum, 1 place par logement. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera prévu, en plus, 1 place de stationnement à l'usage des visiteurs, par tranche de 3 logements.</p> <p>Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement par logement.</p> <p>Pour les constructions à usage commercial ou de bureaux, il est exigé 2 places de stationnement par tranches de 100 m² de surface hors-œuvre au-delà de 100 m².</p> <p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.</p> <p>En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit être autorisé à aménager, sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ; - soit justifier de l'application des dispositions de l'article L421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme. 	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de construction avec, au minimum, 1 place par logement. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de 5 logements et plus, il sera prévu, en plus, 1 place de stationnement à l'usage des visiteurs, par tranche de 5 logements.</p> <p>Cette disposition s'applique en cas de division d'immeubles et en cas de changement de destination en construction d'habitation.</p> <p>Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de cinq logements et plus, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement par logement.</p> <p>Pour les constructions à usage commercial ou de bureaux, il est exigé 2 places de stationnement par tranches de 100 m² de surface de plancher au-delà de 100 m².</p> <p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.</p> <p>En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit être autorisé à aménager, sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ; - soit justifier de l'application des dispositions de l'article L421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.

En outre, l'exigence d'au moins 10% d'espace vert pour les opérations d'ensemble est réduite pour atteindre 5%, afin de favoriser la densification du tissu urbain. **Cette modification concerne les zones UA, UB et 1AU.** L'exigence de l'aménagement de la moitié d'un seul tenant est également supprimée, afin de favoriser une végétalisation de l'ensemble de la zone de projet.

Article UA13 avant modification	Article UA13 après modification
<p>Pour toute nouvelle construction, au moins 20% de l'unité foncière concernée ne devra pas être imperméabilisé pour favoriser l'infiltration des eaux.</p> <p>Dans les secteurs concernés par une opération d'aménagement d'ensemble et par l'aménagement d'immeubles collectifs d'habitation, il est exigé l'aménagement d'au moins 10 % de la surface des parcelles concernées en espaces verts de loisirs et / ou d'agrément. Au moins la moitié de ces espaces verts devront être aménagés d'un seul tenant afin de limiter l'imperméabilisation des terrains.</p> <p>Les surfaces libres de toute construction et non revêtues seront plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.</p> <p>Ces dispositions ne sont pas applicables aux exploitations agricoles.</p>	<p>Pour toute nouvelle construction, au moins 20% de l'unité foncière concernée ne devra pas être imperméabilisé pour favoriser l'infiltration des eaux.</p> <p>Dans les secteurs concernés par une opération d'aménagement d'ensemble de cinq logements et plus, et pour l'aménagement d'immeubles collectifs d'habitation, il est exigé l'aménagement d'au moins 5 % de la surface des parcelles concernées en espaces verts de loisirs et / ou d'agrément. Au moins la moitié de ces espaces verts devront être aménagés d'un seul tenant afin de limiter l'imperméabilisation des terrains.</p> <p>Les surfaces libres de toute construction et non revêtues seront plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.</p> <p>Ces dispositions ne sont pas applicables aux exploitations agricoles.</p>

iii. Adoucir la réglementation des clôtures

L'article UB11 du règlement traite de l'aspect extérieur des constructions et de l'Aménagement de leurs abords dans les secteurs à faible ou moyenne densité. L'objectif de la modification se rapporte à l'interdiction de matériaux en dur destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) pour les clôtures dans le but de ne pas créer de clivages entre voisins. Les références des hauteurs maximales sont échenillées et ramenées à 1.50m et 0.80m de bahut en limites de voies et sur la profondeur de recul ainsi qu'à 2.20m maximum en limites séparatives.

Article UB11 avant modification	Article UB11 après modification
<p>CLOTURES</p> <p>Les clôtures, tant à l'alignement que sur la marge de recul, doivent être constitués soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut.</p> <p>D'une manière générale, les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs maxima ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur rue : 1.80 m - sur cour et jardin lorsque ceux-ci sont situés à l'arrière de la construction principale : 2.20 m <p>Par ailleurs, la partie pleine de ces clôtures ne</p>	<p>CLOTURES</p> <p>Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings ...).</p> <p>D'une manière générale, les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs maxima ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la limite de voie et sur la profondeur des marges de recul : 1.50 m, dont 0,80 m pour le mur bahut le cas échéant. - sur les autres limites séparatives : il n'est pas fixé de règles, hormis une hauteur maximale de

peut excéder :

- sur rue : 0.80

- sur cour lorsque celle-ci est située à l'arrière de la construction principale : 2.20 m

- sur jardin lorsque celui-ci est situé à l'arrière de la construction principale : 0.80 m

Les clôtures sur cour ne peuvent être établies à plus de 20 m de l'alignement ou de la marge éventuelle de reculement.

D'autres types de clôtures, notamment les murs pleins en briques peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

Par ailleurs, dans les ensembles de constructions, la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières.

2m20.

~~: lorsque ceux-ci sont situés à l'arrière de la construction principale : 2.20 m~~

~~Par ailleurs, la partie pleine de ces clôtures ne peut excéder :~~

~~- sur rue : 0.80~~

~~- sur cour lorsque celle-ci est située à l'arrière de la construction principale : 2.20 m~~

~~- sur jardin lorsque celui-ci est situé à l'arrière de la construction principale : 0.80 m~~

~~Les clôtures sur cour ne peuvent être établies à plus de 20 m de l'alignement ou de la marge~~

~~éventuelle de reculement.~~

D'autres types de clôtures, notamment les murs pleins en briques peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.



Exemple de clôture

iv. Définir explicitement la zone 1AU pour accroître les possibilités d'aménagement

La définition de la zone 1AU n'était pas détaillée explicitement dans le règlement, il s'agissait simplement d'un «secteur naturel de la commune, destiné à être ouvert à l'urbanisation, à vocation mixte. » Il s'agit d'expliciter la définition de la zone AU conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme afin de permettre un aménagement sous forme de plusieurs opérations plutôt que d'un seul tenant, pour éviter de bloquer l'aménagement de la zone en cas de maîtrise foncière partielle.

Pour rappel, l'article R151-20 du code de l'urbanisme précise que : *« peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Zone 1AU avant modification	Zone 1AU après modification
Chapeau de zone	Il s'agit d'une zone non équipée ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement concomitantes ou successives, par un ou plusieurs pétitionnaires, et au fur à mesure de la réalisation des réseaux, en respectant les principes fixés par les orientations d'aménagement et de programmation. Elle est essentiellement destinée à l'habitat, aux commerces, services et aux activités peu nuisantes.

e. Mise à jour et rappel des obligations générales impliquant l'ensemble des zones

Les modifications énoncées ci-dessous portent sur les rappels et des mises à jour des règles liées aux obligations générales communes à l'ensemble des zones. Le présent règlement datant de 2011, certaines mesures ont évoluées et il est nécessaire de les prendre en considération et d'autres sont à rappeler afin que le document soit exhaustif et permette aux habitants d'être guidés dans leur démarche.

Les articles ajoutés concernent :

- Le Permis de Démolir,
- Le point de référence, calcul des hauteurs absolues et de recul,
- Le décaissement / affouillement,
- Les lotissements

OBLIGATIONS GENERALES – DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES avant modification	OBLIGATIONS GENERALES – DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES après modification
<p>OBLIGATIONS GENERALES – DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES</p> <p>PERMIS DE DEMOLIR</p> <p>Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L. 430-1 du Code de l'urbanisme (commune de plus de 10 000 habitants).</p> <p>Cependant, les immeubles classés en application de la loi du 31 décembre 1913 ainsi que les sites classés en application de la loi du 2 mai 1930, demeurent régis par les dispositions particulières à ces lois.</p>	<p>Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme (commune de plus de 10.000 habitants).</p> <p>Cependant, les immeubles classés en application des articles L. 621-1 et suivants du Code du patrimoine ainsi que les sites classés en application de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016, demeurent régis par les dispositions particulières à ces textes.</p>
<p>Points de référence : calcul des hauteurs absolues et recul</p>	<p>Points de référence : calcul des hauteurs absolues et recul</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toutes zones sauf 1AU : voirie ou trottoir - Zone 1AU : terrain naturel (définition selon la jurisprudence)
<p>Décaissements/Affouillement</p>	<p>Décaissements/Affouillement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toutes zones : les décaissements en limite de propriété doivent faire l'objet d'une indication quant à leur surface et volume, profondeur dans les demandes d'autorisations. Les dossiers de demandes d'autorisations d'urbanisme devront préciser les modalités techniques de retenue des terres des unités foncières voisines. - Ces décaissements non liés à une construction ou extension doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme spécifique selon les règles du Code de l'urbanisme.
<p>Lotissements</p>	<p>Lotissements</p> <p>Pour les lotissements il est rappelé aux lotisseurs et colotis d'être vigilants et attentifs à l'obligation des tenues des associations syndicales de colotis et à la durée du maintien en vigueur des règles des lotissements.</p>

III. Ajout d'un lexique annexé au règlement

Il est proposé d'annexer un lexique au règlement du PLU, afin de faciliter la compréhension des pétitionnaires lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

IV. Conclusion : l'absence d'atteinte au projet d'aménagement et de développement durables

En l'état, le projet de modification simplifiée consiste en un réajustement de la réglementation en vigueur sur Nœux-les-Mines pour faciliter la réalisation de projets d'aménagement à venir et simplifier la lecture du présent règlement. En cela, il n'impacte pas l'environnement existant et ne remet pas en cause le projet d'aménagement et de développement durables de la commune. Il s'agit en effet d'adaptations ponctuelles et mineures du règlement du PLU, qui n'engendrent pas de remise en cause du parti d'aménagement communal.

L'atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables, anciennement appelée 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 ». ⁵

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 notion⁶. 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 plan⁷. De même, une modification susceptible d'entraver l'activité agricole de la commune⁸ ou permettant l'implantation d'un supermarché⁹ est considérée comme telle.

⁵ Commissaire du gouvernement Bonichot, conclusions sur CE 7 janvier 1987 Pierre-Duplaix.

⁶ CAA Paris 8 novembre 2007 Association syndicale du Front-de-Seine.

⁷ CE, 20 novembre 1987, Commune de Moissy-Cramayel.

⁸ CE 2 décembre 1991 Commune La chaussée-Tirancourt.

⁹ CE 6 février 1998 Falcy.

En revanche, une légère modification des hauteurs avec maintien du coefficient d'occupation des sols¹⁰ ou encore « diverses altérations ne constituant, ni par chacune d'elles, ni dans leur ensemble, une modification du caractère de la commune »¹¹ ne constituent pas une atteinte à l'économie générale du plan ou du PADD, ce qui est le cas en l'espèce.

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 du règlement écrit, qui visent même à favoriser la densité et donc à limiter la consommation d'espace, comme l'énoncent les principes généraux du droit de l'Urbanisme.

¹⁰ CE 24 janvier 1994, Commune Lège-Cap-Ferret.

¹¹ CAA Lyon, 1ère chambre, 5 février 2002, société Grispy Apple's.