
Plan Local d'Urbanisme de Sains- en-Gohelle

Modification simplifiée n°2

Notice explicative

Mai 2022- document de travail

Prescrite le :	
Approuvée le :	

Sommaire

<i>Sommaire</i>	2
I. Préambule	3
II. Présentation de la procédure de modification simplifiée	3
1. Des modifications permises par la ladite procédure	3
2. Déroulement de la procédure	4
III. Présentation de la commune	7
IV. Objet de la procédure	9
1. Contexte	9
2. Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°9 : « cité minière 10-renouvellement urbain »	10
a. Enjeux	10
b. Modifications envisagées	11
i. Modification du périmètre du site	11
ii. Modification des règles de hauteur	12
iii. Modification des règles relatives aux matériaux	14
iv. Modifications textuelles dans l'OAP	14
3. Modification du plan de zonage et création d'un secteur UDr	17
4. Modifications du règlement	18
a. Modification de l'article UD7	18
b. Modification de l'article UD10	20
c. Modification de l'article UD11	20
V. Absence d'atteinte aux orientations générales du PADD	27
VI. Impact environnemental des modifications	28

I. Préambule

La commune de Sains-en-Gohelle dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 juin 2017. Une procédure de modification de droit commun a déjà eu lieu, approuvée le 27 septembre 2018, ainsi qu'une procédure de modification simplifiée, approuvée le 9 juin 2022.

Aujourd'hui, la commune souhaite entreprendre une nouvelle procédure de modification simplifiée afin de résoudre certains problèmes d'application du document, liés notamment à une Orientation d'Aménagement et de Programmation au cœur de la cité n°10, ainsi qu'à certains points liés au règlement écrit de ce site.

C'est pour répondre à ces objectifs que la commune a prescrit ladite procédure par arrêté.

La notice présente ainsi les modifications que la commune souhaite opérer au sein de son document d'urbanisme et tend à démontrer de la compatibilité de ces changements avec les documents supra-communaux, les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et de l'absence d'atteintes à l'environnement.

II. Présentation de la procédure de modification simplifiée

1. *Des modifications permises par la ladite procédure*

La procédure de modification simplifiée est utilisée ici dès lors que les changements souhaités par la municipalité répondent aux articles **L.153-36 et L.153-45 du code de l'Urbanisme**.

Article L.153-36 : « *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* ».

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

Article L.153-45 : « *La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas ».

Version en vigueur depuis le 29 décembre 2019

En effet, la commune souhaite :

- Modifier les **orientations d'aménagement et de programmation sur la cité minière n°10**,
- Procéder à des modifications du **règlement** de la zone UD et création d'un **sous-secteur UDr, avec des prescriptions particulières**.

2. *Déroulement de la procédure*

Conformément au code de l'Urbanisme, le dossier de modification simplifiée, qui comprend la présente notice explicative et les pièces du PLU modifiées (soit les orientations d'aménagement de programmation, le règlement et le plan de zonage), sera transmis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour un examen au cas par cas.

En effet, l'article R.104-12 du code de l'Urbanisme dispose que :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

Version en vigueur depuis le 16 octobre 2021

En l'espèce, la commune de Sains-en-Gohelle n'est pas concernée par une soumission à l'évaluation environnementale systématique dès lors que :

- Les modifications du document n'entraînent pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 (aucun site recensé sur la commune et modifications mineures envisagées),
- Les modifications n'entraînent pas les mêmes effets qu'une révision.

Cet examen va permettre d'analyser les incidences des modifications opérées sur l'environnement et d'émettre un avis sur la nécessité d'une évaluation environnementale. La MRAE dispose d'un délai de 2 mois pour rendre son avis.

Dans le cas où une évaluation environnementale est exigée par la MRAE, le code de l'urbanisme impose dans son article **R.104-23** que l'autorité environnementale soit consultée sur l'évaluation environnementale réalisée. Elle dispose d'un délai de 3 mois, qui vient donc allonger la durée de la procédure.

Article R.104-23 : « L'autorité environnementale est saisie par la personne publique responsable d'un dossier comprenant :

- 1° Le projet de document ;
- 2° Le rapport environnemental lorsque le document ne comporte pas de rapport de présentation ;
- 3° Les avis rendus sur le projet de document à la date de la saisine.

Lorsque la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable est compétente, la personne publique responsable de l'élaboration ou de l'évolution du document d'urbanisme saisit le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) qui prépare et met en forme toutes les informations nécessaires pour que la mission régionale puisse rendre son avis. Le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) informe sans délai la mission régionale de l'autorité environnementale des demandes reçues ».

Version en vigueur depuis le 16 octobre 2021

Le dossier de modification simplifiée sera également transmis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles **L.132-7 et L.132-9 du code de l'Urbanisme**.

Article L.132-7 : « L'Etat, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'article L. 1231-1 du code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat, les collectivités territoriales ou les établissements publics mentionnés à l'article L. 312-3 du présent code, les établissements publics chargés d'une opération d'intérêt national ainsi que les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux titres IV et V.

Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées.

Il en est de même du gestionnaire d'infrastructure ferroviaire ayant au moins un passage à niveau ouvert au public dans l'emprise du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ».

Version en vigueur depuis le 27 décembre 2019

Article L.132-9 : « Pour l'élaboration des plans locaux d'urbanisme sont également associés, dans les mêmes conditions :

- 1° Les syndicats d'agglomération nouvelle ;
- 2° L'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma ;
- 3° Les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale ».

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

Après réception des avis des organismes consultés, le dossier de modification simplifié ainsi que l'ensemble des avis feront l'objet d'une mise à disposition, pendant une durée d'un mois, afin de recueillir l'avis de la population, conformément à **l'article L.153-47 du code de l'urbanisme**.

Article L.153-47 : « 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.

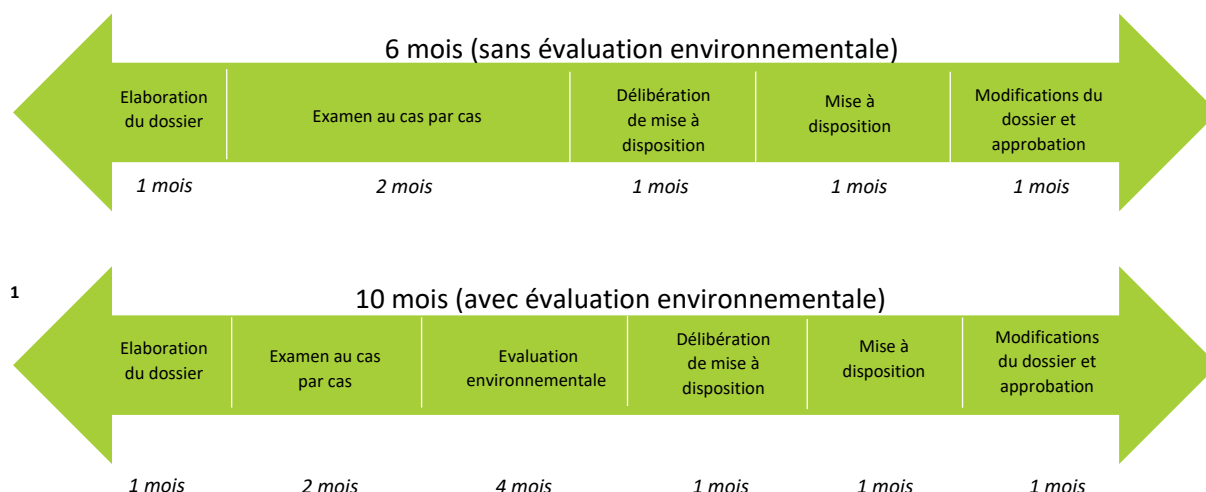
Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, 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. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation ».

Version en vigueur depuis le 29 décembre 2019

Comme indiqué dans l'article ci-dessus, à l'issue de la mise à disposition, le projet de modification simplifiée pourra être modifié en fonction des avis transmis puis approuvé. La délibération d'approbation sera exécutoire après réalisation de toutes les mesures de publicité (publication et transmission en Préfecture).

Les délais pour réaliser chaque étape de ladite procédure sont les suivants :



¹ La phase « évaluation environnementale » comprend le délai de production de l'étude (un mois) et le délai de consultation de la MRAE de 3 mois, incompressible.

III. Présentation de la commune

La commune de Sains en Gohelle compte 6060 habitants selon les dernières données de l'INSEE (2019). Son territoire est d'une superficie de 5,73km². Elle se situe au sein des Hauts-de-France, dans le département du Nord. Les communes limitrophes sont Nœux-les-Mines, Hersin-Coupigny, Mazingarbe, Bully-les-Mines, Aix-Noulette, Bouvigny-Boyeffles.



Cartographie UrbYcom

Elle fait partie de l'arrondissement de Lens et de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin, qui regroupe 36 communes pour 241 703 habitants (données INSEE 2018).

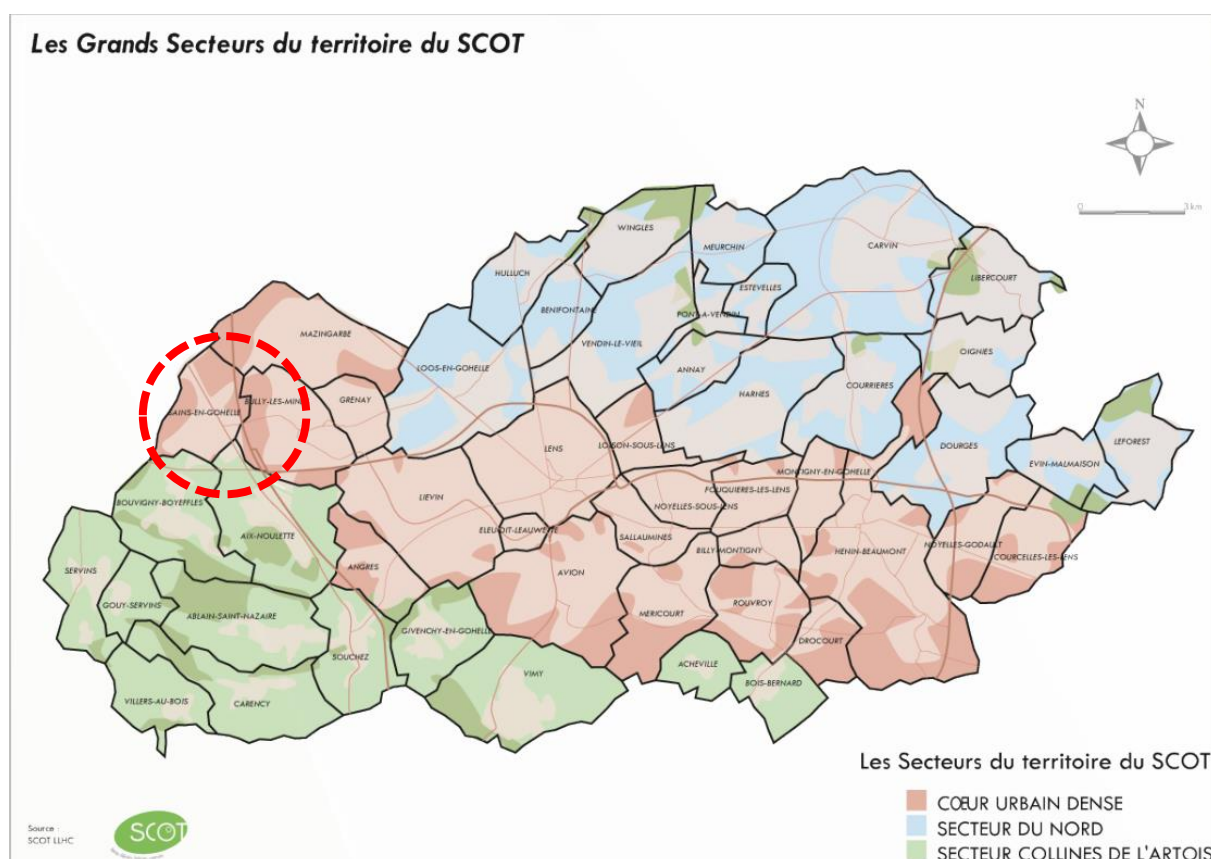
La commune fait également partie du Schéma de Cohérence Territoriale de Lens-Liévin-Hénin-Carvin. Ce document, dont le périmètre reprend les communes de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin et de la Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin, découpe le territoire en trois secteurs :

- **Le cœur urbain :** *il « représente une entité urbaine dont l'existence résulte de l'activité minière. Ce secteur a longtemps concentré en son sein les activités industrielles, l'habitat qui leur était dédié et les principales voies de communication ferrées et routières. Même si on observe des difficultés socio-économiques sur ce secteur (perte de population, paupérisation de certains quartiers), il voit aujourd'hui ses fonctions confortées par les pôles d'échanges, la politique volontariste de transport public, les Grands Projets ou encore des orientations fortes en matière de logement (PLH). »*
- **Le secteur Nord,** *partie nord du territoire, rassemble autour du canal de la Deûle et de la Souchez 100 000 habitants pour une densité de 860 habitants au Km². Espaces urbains moins denses que le centre urbain et les espaces inter-agglomérations, cet ensemble bénéficie*

d'opportunités foncières encore importantes et subit les effets de la métropolisation essentiellement dans le domaine de l'habitat. Parallèlement et grâce à la présence importante de l'eau, l'un des enjeux de cet ensemble réside dans le renforcement de la qualité paysagère, la préservation des ceintures naturelles et agricoles et la réalisation d'équipements de loisirs et des aménagements urbains qui s'appuient sur le canal de la Deûle et la Souchez avec la valorisation des milieux humides. La commune de Carvin polarise ce secteur. L'enjeu de cette zone est de maintenir un équilibre entre le développement métropolitain et respect de l'environnement et l'étalement urbain et le renouvellement urbain.

- **Les collines de l'Artois** se posent comme l'espace rural ou encore le poumon vert du territoire, elles couvrent un tiers du territoire et ne regroupent que 25 000 habitants. Leurs qualités paysagères et patrimoniales font de cet ensemble, un territoire important d'accueil de population et un lieu privilégié du développement touristique rural et de mémoire. Ce secteur présente avant tout un enjeu fort de préservation de son caractère rural, garant de son identité et de son attractivité.

La commune de Sains-en-Gohelle est située dans le « cœur urbain dense ».



IV. Objet de la procédure

Pour rappel, la présente procédure vise à opérer des changements sur les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°9, « cité minière 10- renouvellement urbain », le plan de zonage et le règlement de la zone UD.**

1. Contexte

La cité minière n°10 est intégrée au périmètre « patrimoine Mondial du Bassin Minier Nord-Pas-de-Calais ». Elle est attachée à la fosse n°10 de la compagnie des Mines de Béthune. Construite dans les années 1920, la cité 10 compte environ 650 logements répartis selon un strict plan orthogonal. Les alignements d'arbres qui soulignent les grandes perspectives des principaux axes et les jardins clôturés par des haies végétales démontrent l'attention portée par la Compagnie aux qualités paysagères de la cité. La richesse des volumétries confère aux logements d'intéressantes qualités architecturales. Certaines habitations sont complétées par des porches marqués par un arc-boutant reposant sur un sabot de pierre, détail architectural typique de la Compagnie.

La préservation du patrimoine minier est au cœur du projet politique de Sains-en-Gohelle. En ce sens, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe comme orientation la préservation du patrimoine architectural et urbain, avec notamment le patrimoine bâti de la cité 10, soit l'ensemble des habitations et les jardins, ainsi que les équipements emblématiques : ancienne église Sainte-Marguerite, groupe scolaire...

Cette volonté trouve une traduction dans les pièces règlementaires du PLU : OAP patrimoniale, et préservation des éléments de patrimoine au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, qui précise que : *« le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »*

Ainsi, l'ensemble de la cité minière a été classé dans un secteur protégé « UD ». Au sein de cette zone, un espace délaissé avait été identifié lors de l'élaboration du PLU. Ce terrain au cœur de la cité minière devait permettre la réalisation d'un programme de logements, qualitatif et intégré à l'environnement immédiat.

La présente procédure porte sur ce site délaissé : il s'agit de permettre sa reconversion, via la création d'un béguinage. Quelques ajustements règlementaires sont proposés, afin de permettre la faisabilité du projet.

2. Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°9 : « cité minière 10-renouvellement urbain »

a. Enjeux

Ce site est actuellement occupé par une friche, les constructions à usage d'habitation ayant été démolies depuis, comme le démontre la photographie aérienne.

SECTEUR RESIDENTIEL : CITÉ MINIÈRE 10 - RENOUVELLEMENT URBAIN

CONTEXTE

- Renouvellement urbain d'une cité minière de qualité - UNESCO
- Secteur résidentiel
- Trame douce développée au sein de la cité

OBJECTIFS

- Renouveler le secteur
- Prendre en compte la trame urbaine, architecturale et paysagère de la cité minière
- Liaisonnement avec les commerces et équipements proches
- Construction en R+1+C / Toitures à 2 pans / Briques et tuiles

LEGENDE

Zone d'étude : 0,9 Ha

Pour les constructions implantées le long de l'Avenue Foch et de la rue de Nice : Principe de reproduction de l'alignement des constructions existantes implantées sur les parcelles situées autour de la zone d'étude

Principe de reconstitution du traitement paysager existant au sein de la cité sur l'avenue Foch et le boulevard Clémenceau

Sur l'ensemble de la zone d'étude, il conviendra de reproduire la trame urbaine, architecturale et paysagère de la cité minière :

- Reproduire les trames végétales existantes,
- Utiliser des matériaux tels que : briques, tuiles,...
- Bâti des constructions en R+1+C avec des toitures à deux pans,
- Les matériaux contemporains sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans le contexte urbain, architectural et paysager

Il conviendra de démolir les constructions existantes sur la zone avant son aménagement.

L'aménagement de la zone ne pourra se faire que sous la forme d'une opération d'ensemble afin de favoriser la cohérence urbaine et architecturale.

25m



Perspective depuis la rue de Nice



Extrait de la photographie aérienne (source Géoportail).

Les enjeux sont principalement de deux ordres :

- Reconvertir la friche existante, et améliorer l'image et le cadre de vie dans la cité minière. La réhabilitation de ce site répond aux orientations législatives, visant à limiter la consommation d'espace agricole, à assurer une gestion économe des sols, et à requalifier les espaces délaissés.
- Répondre aux besoins en logements, notamment pour les personnes âgées. En effet, un projet de bguinage est prévu sur le site, avec un programme prévisionnel d'environ 41 logements de type 2, 4 logements de type 3, une salle commune et des locaux annexes.

b. Modifications envisagées

Les modifications à opérer sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont les suivantes :

- Modification du périmètre,
- Assouplissement au niveau des règles de hauteur,
- Matériaux : un minimum de 30% de briques est imposée en façade, ainsi que des toitures en tuiles, de couleur rouge/orangé.

i. Modification du périmètre du site

Le périmètre initial est revu, pour tenir compte des évolutions du projet : une parcelle est ajoutée, une autre exclue du périmètre. La photographie aérienne a également été actualisée.

OAP avant modification



OAP après modification



ii. Modification des règles de hauteur

Les constructions de la cité minière sont en R+1+combles ou R+combles. Afin d'assurer une intégration paysagère des nouvelles constructions, la hauteur maximale est fixée à R+1+combles et 10 mètres au faitage. Initialement, l'OAP imposait une hauteur des nouvelles constructions à R+1+combles. Afin de permettre la réalisation de construction à usage d'habitation pour les personnes âgées, il est proposé

d'assouplir la règle en offrant la possibilité de réaliser des constructions d'une hauteur moins importante dans le secteur UDr. L'OAP est donc modifiée en conséquence.



Concernant le règlement un assouplissement est prévu concernant la règle suivante : « Pour respecter la morphologie de la cité, la hauteur des constructions nouvelles doit respecter la hauteur au faitage et à l'égout des deux constructions voisines d'origine minière les plus proches. » Afin de laisser un peu plus de latitude pour le projet de renouvellement urbain, il est proposé d'exclure cette disposition. La hauteur maximale à R+1+combles permet de garantir une intégration paysagère de la nouvelle opération.

Article UD10 avant modification	Article UD10 après modification
<u>Hauteur maximale des constructions :</u> Pour respecter la morphologie de la cité, la hauteur des constructions nouvelles doit respecter la hauteur au faitage et à l'égout des deux constructions voisines d'origine minière les plus proches. Dans tous les cas, la hauteur maximale ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + 1 étage + combles. Dans tous les cas, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder un maximum de 10.00 mètres mesurés depuis le terrain naturel (avant exécution de fouilles ou remblais) jusqu'au point le plus haut de la construction (faitage). Les extensions, annexes et garages ne doivent se faire qu'en rez-de-chaussée dont la hauteur de la façade est fixée par l'égout de la construction principale.	<u>Hauteur maximale des constructions :</u> Pour respecter la morphologie de la cité, la hauteur des constructions nouvelles doit respecter la hauteur au faitage et à l'égout des deux constructions voisines d'origine minière les plus proches. Cette disposition n'est pas applicable au sein du secteur UDr. Dans tous les cas, la hauteur maximale ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + 1 étage + combles. Dans tous les cas, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder un maximum de 10.00 mètres mesurés depuis le terrain naturel (avant exécution de fouilles ou remblais) jusqu'au point le plus haut de la construction (faitage).

Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (dispositif d'énergie solaire, pompe à chaleur...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. L'addition de niveaux supplémentaires est interdite.	Les extensions, annexes et garages ne doivent se faire qu'en rez-de-chaussée dont la hauteur de la façade est fixée par l'égout de la construction principale. Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (dispositif d'énergie solaire, pompe à chaleur...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. L'addition de niveaux supplémentaires est interdite.
--	--

iii. Modification des règles relatives aux matériaux

Des assouplissements sont apportés au niveau des matériaux. La brique est imposée sur au moins 30% de la façade (contre 100% auparavant) et il est mentionné que les toitures doivent être réalisées en tuiles, sans obligation de terre cuite. La couleur de la toiture devra être dans les tons rouges/orangés.

iv. Modifications textuelles dans l'OAP

Le texte de l'OAP est modifié en conséquence. Les éléments modifiés sont surlignés en gris.

Rédaction avant modifications	Rédaction après modifications
La commune de Sains en Gohelle est fortement dotée en patrimoine de qualité et reconnu. Son passé minier est désormais mis à l'honneur bien que les chevalements et bâtiments industriels miniers aient aujourd'hui disparus. La cité minière 10, de type pavillonnaire, est un très bel ensemble architectural, s'organisant autour de l'avenue Charles de Foucault, avec son dispensaire, ses écoles, son presbytère. Grâce à sa qualité, la cité 10 bénéficie tout comme d'autres éléments du patrimoine minier régional, d'un classement au patrimoine mondial de l'UNESCO. La zone d'étude représente 0,9 Ha. Dans la cité 10, se trouvent notamment :	La commune de Sains en Gohelle est fortement dotée en patrimoine de qualité et reconnu. Son passé minier est désormais mis à l'honneur bien que les chevalements et bâtiments industriels miniers aient aujourd'hui disparus. La cité minière 10, de type pavillonnaire, est un très bel ensemble architectural, s'organisant autour de l'avenue Charles de Foucault, avec son dispensaire, ses écoles, son presbytère. Grâce à sa qualité, la cité 10 bénéficie tout comme d'autres éléments du patrimoine minier régional, d'un classement au patrimoine mondial de l'UNESCO. La zone d'étude représente 0,95 Ha. Dans la cité 10, se trouvent notamment :

• L'église Saint Marguerite, qui est une église désacralisée, • L'ancienne école ménagère, qui est devenue ensuite les anciens services techniques. D'autres éléments, non miniers, sont également à préserver : • L'espace Macé, • Une maison individuelle en pierre de taille, • La ferme Charlemagne, • Une ferme particulière datant de 1848, • La façade d'une maison particulière en pierres blanches, • D'anciennes étables en pierres blanches, • La façade d'une ferme, • Le château Bacon, • La chapelle Apolline, • L'église Saint Vaast. Les principaux enjeux sont : ➤ Préserver l'histoire de la cité minière, de la commune et de la région, ➤ S'approprier l'histoire héritée de l'exploitation du charbon, ➤ Préserver son patrimoine en lien avec les communes voisines. ➤ Maintenir l'identité locale lors d'opérations neuves. ➤ Valoriser le patrimoine minier : ○ Maintenir le caractère de la cité 10, ○ Préserver les maisons minières des destructions,	• L'église Saint Marguerite, qui est une église désacralisée, • L'ancienne école ménagère, qui est devenue ensuite les anciens services techniques. D'autres éléments, non miniers, sont également à préserver : • L'espace Macé, • Une maison individuelle en pierre de taille, • La ferme Charlemagne, • Une ferme particulière datant de 1848, • La façade d'une maison particulière en pierres blanches, • D'anciennes étables en pierres blanches, • La façade d'une ferme, • Le château Bacon, • La chapelle Apolline, • L'église Saint Vaast. Les principaux enjeux sont : ➤ Préserver l'histoire de la cité minière, de la commune et de la région, ➤ S'approprier l'histoire héritée de l'exploitation du charbon, ➤ Préserver son patrimoine en lien avec les communes voisines. ➤ Maintenir l'identité locale lors d'opérations neuves. ➤ Valoriser le patrimoine minier : ○ Maintenir le caractère de la cité 10, ○ Préserver les maisons minières des destructions,
--	--

dégradations, pour en favoriser la valorisation et la préservation, ○ Renouveler le secteur dégradé, ○ Prendre en compte la trame urbaine, architecturale et paysagère de la cité 10, ○ Liaisonner le projet avec les équipements et les commerces, Le patrimoine minier est à préserver. Il conviendra de reproduire le recul d'implantation des constructions existant au sein de la cité 10 pour les futures constructions implantées le long de l'avenue Foch et de la rue de Nice. Les trames végétales existantes devront être maintenues ou restaurées : alignements d'arbres le long des voies Foch et Clémenceau. Les logements devront bénéficier de matériaux (briques, tuiles, ...) et de hauteurs (R+1+C, toitures 2 pans, ...) similaires aux constructions existantes de la cité 10. Les matériaux contemporains pourront être utilisés à condition qu'ils s'intègrent dans le contexte urbain, architectural et paysager. Les constructions existantes au sein de la zone devront être démolies avant son aménagement. L'aménagement de la zone ne pourra se faire que sous la forme d'une opération d'ensemble de façon à favoriser la cohérence urbaine et architecturale.	dégradations, pour en favoriser la valorisation et la préservation, ○ Renouveler le secteur dégradé, ○ Prendre en compte la trame urbaine, architecturale et paysagère de la cité 10, ○ Liaisonner le projet avec les équipements et les commerces, Le patrimoine minier est à préserver. Il conviendra de reproduire le recul d'implantation des constructions existant au sein de la cité 10 pour les futures constructions implantées le long de l'avenue Foch et de la rue de Nice. Les trames végétales existantes devront être maintenues ou restaurées : alignements d'arbres le long des voies Foch et Clémenceau. Les logements devront bénéficier de matériaux (briques, tuiles, ...) et de hauteurs (R+1+C, toitures 2 pans, ...) similaires aux constructions existantes de la cité 10. Les façades des constructions principales devront être réalisées en brique sur au moins 30% de la surface totale. Les toitures seront réalisées en tuile, dans les tons rouges/orangés. La hauteur maximale des bâtiments ne pourra excéder rez-de-chaussée+1 étage+ combles et 10 mètres au faitage. Les matériaux contemporains pourront être utilisés à condition qu'ils s'intègrent dans le contexte urbain, architectural et paysager. Les constructions existantes au sein de la zone devront être démolies avant son aménagement. L'aménagement de la zone ne pourra se faire que sous la forme d'une opération d'ensemble de façon à favoriser la cohérence urbaine et architecturale.
--	---

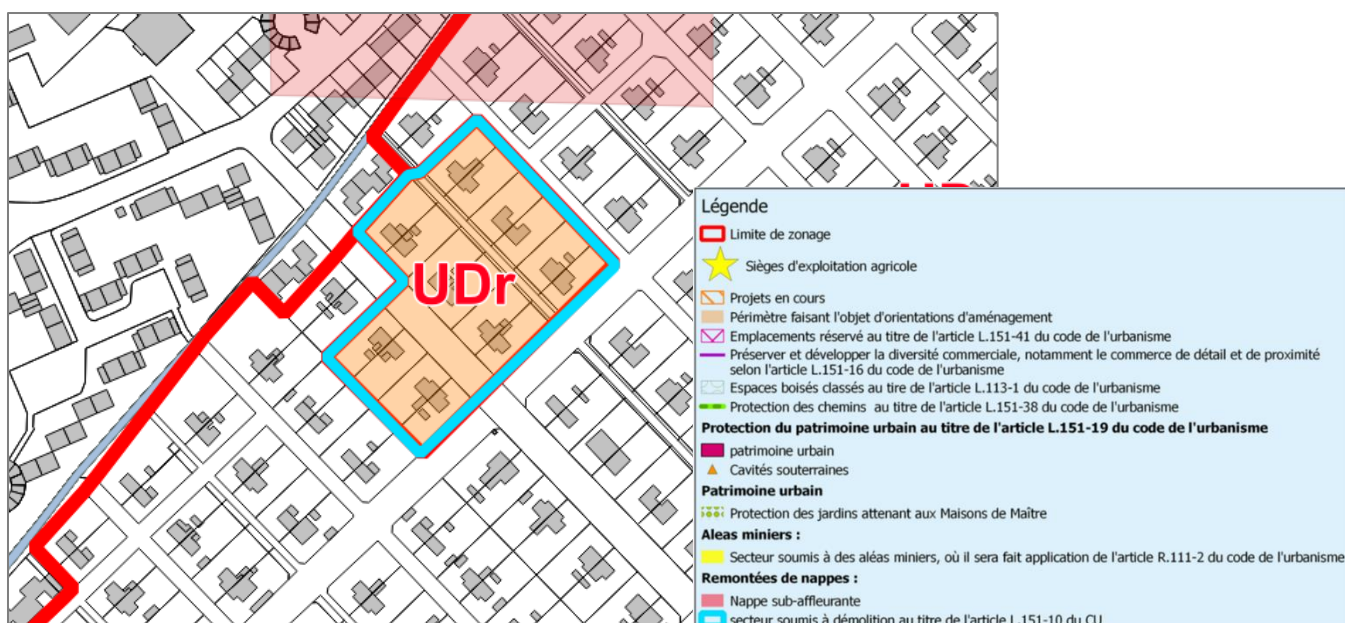
3. Modification du plan de zonage et création d'un secteur UDr

Comme précisé ci-dessus, afin de faciliter l'application du règlement, un secteur UDr est créé au sein de la zone UD. Il est défini comme « secteur de renouvellement urbain ». Il tient compte du nouveau périmètre du projet.

Zonage avant modification



Zonage après modification



Corrélativement, le périmètre du secteur soumis à démolition au titre de l'article L.151-10 du Code de l'Urbanisme est revu, en cohérence avec le nouveau périmètre.

4. Modifications du règlement

Les modifications du règlement portent sur plusieurs points :



- Modification de l'article UD7 : implantation en limites séparatives,
- Modification de l'article UD10 sur les hauteurs (évoquée dans la partie « modification des OAP »),
- Modification de l'article UD11 sur l'aspect extérieur des constructions.

a. Modification de l'article UD7

Le règlement de l'article UD7 dispose actuellement que les constructions doivent être implantées sur une seule limite séparative. Il est proposé de déroger à cette règle dans le secteur UDr, pour permettre une densification du site et la réalisation du bégainage. En termes d'intégration urbaine, l'enjeu majeur est de conserver un rythme d'implantation cohérent avec les constructions aux alentours ; Ce point est repris dans l'OAP, et sera respecté dans le projet, notamment par rapport à l'avenue de Nice et à l'avenue du Maréchal Foch

Il est proposé de modifier le règlement de l'article UD7 comme suit :

Article UD7 avant modification	Article UD7 après modification
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. 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. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité. Dans un souci d'intégration et d'harmonie avec l'existant, l'implantation de nouvelles constructions ne doit pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elles intègrent. Les constructions doivent être implantées sur une seule limite séparative. Si une construction principale voisine est implantée sur une des limites séparatives, la construction projetée doit s'y adosser. Sur l'autre limite séparative, la marge de retrait (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction : $L \geq H/2$, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres. Cette bande minimum de 3 mètres est portée à 4 mètres lorsque la façade concernée du bâtiment	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. 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. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité. Dans la zone UD : Dans un souci d'intégration et d'harmonie avec l'existant, l'implantation de nouvelles constructions ne doit pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elles intègrent. Les constructions doivent être implantées sur une seule limite séparative. Si une construction principale voisine est implantée sur une des limites séparatives, la construction projetée doit s'y adosser. Sur l'autre limite séparative, la marge de retrait (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction : $L \geq H/2$, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

comporte une ouverture ou des ouvertures indispensables pour assurer l'éclairage et l'ensoleillement des pièces habitables (y compris les cuisines) ou assimilables par leur mode d'occupation. Les annexes, d'une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 4 mètres doivent s'implanter en limites séparatives ou avec un recul de 1 mètres. Au-delà, la règle applicable est celle du H/2 avec un retrait minimum de 3 mètres. Toutefois, dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, l'implantation des constructions, abris de jardin et annexes ne doit pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre. Ainsi, si les constructions situées sur les terrains contigus du terrain d'assiette du projet sont implantées selon des reculs différents, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions doit être imposée.	Cette bande minimum de 3 mètres est portée à 4 mètres lorsque la façade concernée du bâtiment comporte une ouverture ou des ouvertures indispensables pour assurer l'éclairage et l'ensoleillement des pièces habitables (y compris les cuisines) ou assimilables par leur mode d'occupation. Dans le secteur UDr : Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction : $L \geq H/2$, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres. Cette bande minimum de 3 mètres est portée à 4 mètres lorsque la façade concernée du bâtiment comporte une ouverture ou des ouvertures indispensables pour assurer l'éclairage et l'ensoleillement des pièces habitables (y compris les cuisines) ou assimilables par leur mode d'occupation. Pour la zone UD et le secteur UDr : Les annexes, d'une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 4 mètres doivent s'implanter en limites séparatives ou avec un recul de 1 mètres. Au-delà, la règle applicable est celle du H/2 avec un retrait minimum de 3 mètres. Toutefois, dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, l'implantation des constructions, abris de jardin et annexes ne doit pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre. Ainsi, si les constructions situées sur les terrains contigus du terrain d'assiette du projet sont implantées selon des reculs différents, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions doit être imposée.
--	--

b. Modification de l'article UD10

Cette modification a d'ores et déjà été explicitée dans la partie relative à la modification des OAP.

c. Modification de l'article UD11

Des assouplissements sont apportés pour permettre la réhabilitation de l'espace délaissé. La majeure partie des dispositions est conservée.

Article UD11 avant modification	Article UD11 après modification
<u>Généralités :</u> Les constructions neuves, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains dans lesquelles elles s'intègrent ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R. 111-27 du Code de l'urbanisme). La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par : -une adaptation au sol soigneusement traitée, -leurs dimensions et la composition de leurs volumes, -l'aspect et la mise en œuvre des matériaux, -les pentes et les couleurs de toiture, -le rythme et la proportion des ouvertures. L'aspect des constructions neuves doit être en relation directe avec les immeubles environnants. Le raccordement aux édifices voisins tiendra compte du niveau des égouts et des étages. Le respect des données dominantes sur la rue sur laquelle s'implante l'immeuble doit être imposé (volumétrie, sens du faitage, aspect des parements...). Le maintien des caractéristiques constructives, du vocabulaire et des décors architecturaux des édifices identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est obligatoire. Les architectures étrangères à la région, les constructions faisant des emprunts stylistiques aux architectures extra régionales sont interdites (balcons savoyards, tour périgourdine...). L'emploi de matériaux factices ou d'imitation est interdit. L'emploi à nu de matériaux dits précaires de type tôle ondulée, papier goudronnée, etc. est interdit. Le bâti ancien sera préservé et restauré avec les matériaux semblables à ceux d'origine, de manière à conserver ses caractéristiques authentiques et éviter l'apparition de matériaux inadaptés ou d'éléments	<u>Généralités :</u> Les constructions neuves, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains dans lesquelles elles s'intègrent ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R. 111-27 du Code de l'urbanisme). La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par : -une adaptation au sol soigneusement traitée, -leurs dimensions et la composition de leurs volumes, -l'aspect et la mise en œuvre des matériaux, -les pentes et les couleurs de toiture, -le rythme et la proportion des ouvertures. L'aspect des constructions neuves doit être en relation directe avec les immeubles environnants. Le raccordement aux édifices voisins tiendra compte du niveau des égouts et des étages. Le respect des données dominantes sur la rue sur laquelle s'implante l'immeuble doit être imposé (volumétrie, sens du faitage, aspect des parements...). Cette disposition n'est pas applicable au sein du secteur UDr. Le maintien des caractéristiques constructives, du vocabulaire et des décors architecturaux des édifices existants à l'approbation du PLU identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est obligatoire. Les architectures étrangères à la région, les constructions faisant des emprunts stylistiques aux architectures extra régionales sont interdites (balcons savoyards, tour périgourdine...). L'emploi de matériaux factices ou d'imitation est interdit. L'emploi à nu de matériaux dits précaires de type tôle ondulée, papier goudronnée, etc. est interdit.

standards incompatibles avec l'architecture traditionnelle locale. Les surélévations et transformation des façades et toitures ne sont pas autorisées. La suppression des modénatures, des éléments architecturaux, des détails liés à la composition d'ensemble des immeubles est interdite. <u>Terrassements</u> Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel afin de minimiser les remblais ou déblais Il conviendra, le cas échéant, de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution : pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation... <u>Façades</u> Le bois est admis pour les extensions et les annexes, mais interdit pour les constructions principales. Le bardage plastique est interdit. Le traitement des façades latérales et postérieures des constructions doit être mené avec le même soin que celui des façades principales, notamment quand elles sont visibles depuis l'espace public. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux de façade et les gabarits seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour la construction principale que pour les annexes et clôtures. Seuls les matériaux de type brique de terre cuite dans la gamme des rouges sont autorisés. Le recouvrement des décors et des façades d'origine minière (moulures, bandeaux, sculptures, reliefs...) est interdit. Cette interdiction ne s'applique qu'au bâtiment principal, d'origine minière. Pour les garages et annexes, les plaques bétons peuvent être autorisées. L'aspect métallique et	Le bâti ancien sera préservé et restauré avec les matériaux semblables à ceux d'origine, de manière à conserver ses caractéristiques authentiques et éviter l'apparition de matériaux inadaptés ou d'éléments standards incompatibles avec l'architecture traditionnelle locale. Les surélévations et transformation des façades et toitures ne sont pas autorisées. La suppression des modénatures, des éléments architecturaux, des détails liés à la composition d'ensemble des immeubles est interdite. <u>Terrassements</u> Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel afin de minimiser les remblais ou déblais Il conviendra, le cas échéant, de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution : pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation... <u>Façades</u> Le bois est admis pour les extensions et les annexes, mais interdit pour les constructions principales. Le bardage plastique est interdit. Le traitement des façades latérales et postérieures des constructions doit être mené avec le même soin que celui des façades principales, notamment quand elles sont visibles depuis l'espace public. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux de façade et les gabarits seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour la construction principale que pour les annexes et clôtures. Seuls les matériaux de type brique de terre cuite dans la gamme des rouges sont autorisés. Dans le secteur UDr, les façades des constructions principales devront être réalisées en brique sur au moins 30% de la surface totale.
---	---

résine plastique est interdit. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouvert. La couleur des enduits doit s'apparenter à celle de la construction principale.

Les postes de transformation électriques et les postes de détente de gaz doivent s'intégrer à la construction principale ou à la clôture et être traités en harmonie avec la construction, notamment en prenant en compte les matériaux et les couleurs de ces constructions.

Les climatiseurs, dispositifs de ventilation, doivent être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

Façades commerciales

Les vitrines commerciales ne chevaucheront pas deux immeubles contigus.

Toitures

L'emploi en couverture de matériaux précaires de type tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques, etc., est interdit.

Les toitures des bâtiments principaux doivent être composées de deux pans, avec une orientation du faitage parallèle à la rue. Les matériaux de recouvrement doivent être de type tuiles en terre cuite dans la gamme des rouges/orangés.

Pour les annexes, extensions et garages, les toitures terrasses sont autorisées. La couleur de la toiture doit s'apparenter à celle de la construction principale.

Ouvertures

Dans le cas d'une rénovation, les ouvertures doivent respecter les proportions, les formes et les dimensions d'origine afin de préserver les rythmes de façades. Des variations de formes ou de dimensions doivent être autorisées sur des parties privatives non visibles depuis le domaine public dans la mesure où il est avéré que ces parties ne présentent pas d'intérêt architectural ou historique.

Le recouvrement des décors et des façades d'origine minière (moulures, bandeaux, sculptures, reliefs...) est interdit. Cette interdiction ne s'applique qu'au bâtiment principal, d'origine minière.

Pour les garages et annexes, les plaques bétons peuvent être autorisées. L'aspect métallique et résine plastique est interdit. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouvert. La couleur des enduits doit s'apparenter à celle de la construction principale.

Les postes de transformation électriques et les postes de détente de gaz doivent s'intégrer à la construction principale ou à la clôture et être traités en harmonie avec la construction, notamment en prenant en compte les matériaux et les couleurs de ces constructions.

Les climatiseurs, dispositifs de ventilation, doivent être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

Façades commerciales

Les vitrines commerciales ne chevaucheront pas deux immeubles contigus.

Toitures

L'emploi en couverture de matériaux précaires de type tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques, etc., est interdit.

Les toitures des bâtiments principaux doivent être composées de deux pans. **L'orientation du faitage doit être parallèle à la rue, hormis dans le secteur UDr.**

Les matériaux de recouvrement doivent être de type tuiles en terre cuite dans la gamme des rouges/orangés. **Dans le secteur UDr, les toitures devront être de type tuiles, dans la gamme des rouges/orangés.**

Pour les annexes, extensions et garages, les toitures terrasses sont autorisées. La couleur de la toiture doit s'apparenter à celle de la construction principale.

De nouvelles ouvertures en toiture doivent être autorisées à condition que celles-ci respectent les axes de composition de la façade existante.

Toute nouvelle construction doit créer des ouvertures en harmonie (mêmes proportions, mêmes rythmes de façade) avec celles des maisons voisines si elles sont d'origine minière.

Pour ne pas impacter la façade, les caissons de volets roulants ne doivent pas être placés à l'extérieur de la construction. En cas de linteau cintré, ils doivent être dissimulés par un habillage (lambrequin).

Toute suppression ou fermeture des porches d'entrée est interdite.

Aménagement des abords des constructions

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective, et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques, et masqués, soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

- Clôtures:

Dispositions générales :

Les clôtures doivent s'insérer harmonieusement dans la séquence urbaine qu'elles intègrent.

L'implantation des clôtures doit se faire en limite du domaine public. Elles doivent être basses pour maintenir les perméabilités sur les jardins depuis l'espace public.

Sont autorisés les clôtures en lisse béton, grillage rigide, haie végétale, murets et tout dispositif à claire-voie.

Les clôtures pleines sont interdites, hormis pour les murs d'intimité (cf. prescription ci-après).

Ouvertures

Dans le cas d'une rénovation, les ouvertures doivent respecter les proportions, les formes et les dimensions d'origine afin de préserver les rythmes de façades. Des variations de formes ou de dimensions doivent être autorisées sur des parties privatives non visibles depuis le domaine public dans la mesure où il est avéré que ces parties ne présentent pas d'intérêt architectural ou historique.

De nouvelles ouvertures en toiture doivent être autorisées à condition que celles-ci respectent les axes de composition de la façade existante.

Toute nouvelle construction doit créer des ouvertures en harmonie (mêmes proportions, mêmes rythmes de façade) avec celles des maisons voisines si elles sont d'origine minière, **hormis dans le secteur UDr.**

Pour ne pas impacter la façade, les caissons de volets roulants ne doivent pas être placés à l'extérieur de la construction. En cas de linteau cintré, ils doivent être dissimulés par un habillage (lambrequin).

Toute suppression ou fermeture des porches d'entrée est interdite.

Aménagement des abords des constructions

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective, et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques, et masqués, soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

- Clôtures:

Dispositions générales :

Les clôtures doivent s'insérer harmonieusement dans la séquence urbaine qu'elles intègrent.

L'implantation des clôtures doit se faire en limite du domaine public. Elles doivent être basses pour

Le traitement des murs séparatifs et des clôtures, si celles-ci sont minérales, doit être en harmonie avec les façades des logements. Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties du terrain privé, des établissements publics et aux carrefours. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Tout emploi d'essences autres que locales est interdit (thuya, laurier palme, cyprès de Leyland...), conformément à la liste des essences annexées au règlement et au livret « Plantons le décor », espaces naturels régionaux, Nord Pas de Calais. Les coffrets techniques doivent se positionner dans une clôture, un mur, un muret ou une haie afin d'en limiter la vue depuis l'espace public. <u>Composition des clôtures :</u> La hauteur des clôtures est limitée à 1 mètre maximum sur rue et sur la marge de recul des constructions par rapport à la rue en limites latérales. Pour les autres limites séparatives, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre. En front à rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou par des grilles, grillages rigides ou autres dispositifs à claire voie comportant un mur bahut ou non dont la hauteur ne doit pas dépasser 0,50 mètre. Les murs bahuts doivent être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, hormis s'ils sont en pierres naturelles ou en briques. Les clôtures pleines sont interdites sauf pour les murs d'intimité sur une longueur maximale de 4 mètres et d'une hauteur maximale de 2 mètres. A l'angle des voies, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 1 mètre par rapport à la voie. Les végétaux doivent être soigneusement taillés et entretenus et leur hauteur doit être réduite de façon à ne pas gêner la visibilité.	maintenir les perméabilités sur les jardins depuis l'espace public. Sont autorisés les clôtures en lisse béton, grillage rigide, haie végétale, murets et tout dispositif à claire-voie. Les clôtures pleines sont interdites, hormis pour les murs d'intimité (cf. prescription ci-après). Le traitement des murs séparatifs et des clôtures, si celles-ci sont minérales, doit être en harmonie avec les façades des logements. Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties du terrain privé, des établissements publics et aux carrefours. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Tout emploi d'essences autres que locales est interdit (thuya, laurier palme, cyprès de Leyland...), conformément à la liste des essences annexées au règlement et au livret « Plantons le décor », espaces naturels régionaux, Nord Pas de Calais. Les coffrets techniques doivent se positionner dans une clôture, un mur, un muret ou une haie afin d'en limiter la vue depuis l'espace public. <u>Composition des clôtures :</u> La hauteur des clôtures est limitée à 1 mètre maximum sur rue et sur la marge de recul des constructions par rapport à la rue en limites latérales. Pour les autres limites séparatives, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre. En front à rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou par des grilles, grillages rigides ou autres dispositifs à claire voie comportant un mur bahut ou non dont la hauteur ne doit pas dépasser 0,50 mètre. Les murs bahuts doivent être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, hormis s'ils sont en pierres naturelles ou en briques. Les clôtures pleines sont interdites sauf pour les murs d'intimité sur une longueur maximale de 4 mètres et d'une hauteur maximale de 2 mètres.
---	--

Les clôtures en panneaux de grillage rigides, de couleur vert foncé, sont seuls autorisées, accompagnées ou non d'une haie. Pour les établissements scolaires et les bâtiments publics, la hauteur des clôtures n'est pas limitée. Les pilastres ne pourront pas dépasser 1,20 m. Dispositions particulières Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC). <u>Annexes :</u> La nature et l'aspect des matériaux utilisés pour les extensions, annexes et garages n'ayant pas de qualité architecturale particulière doivent être en relation avec l'origine et la composition architecturale du bâtiment principal. Les teintes proposées doivent favoriser l'intégration des extensions, annexes et garages afin que le bâtiment principal domine. Sont autorisés : Les abris de jardin, les chalets, les poulaillers, d'une superficie maximale de 12 m² de surface et dans la limite d'une seule construction par terrain, Les serres et les tunnels sans fondation bétonnée, d'une superficie maximale de 12 m², Les récupérateurs d'eau de pluie liés à l'activité de jardinage sont autorisés. <u>Déchets :</u> Pour tout nouveau lotissement de 20 logements et plus, la mise en place de bornes d'apport volontaire enterrées pour les principaux flux de déchets est obligatoire.	A l'angle des voies, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 1 mètre par rapport à la voie. Les végétaux doivent être soigneusement taillés et entretenus et leur hauteur doit être réduite de façon à ne pas gêner la visibilité. Les clôtures en panneaux de grillage rigides, de couleur vert foncé, sont seuls autorisées, accompagnées ou non d'une haie. Pour les établissements scolaires et les bâtiments publics, la hauteur des clôtures n'est pas limitée. Les pilastres ne pourront pas dépasser 1,20 m. Dispositions particulières Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC). <u>Annexes :</u> La nature et l'aspect des matériaux utilisés pour les extensions, annexes et garages n'ayant pas de qualité architecturale particulière doivent être en relation avec l'origine et la composition architecturale du bâtiment principal. Les teintes proposées doivent favoriser l'intégration des extensions, annexes et garages afin que le bâtiment principal domine. Sont autorisés : Les abris de jardin, les chalets, les poulaillers, d'une superficie maximale de 12 m² de surface et dans la limite d'une seule construction par terrain, Les serres et les tunnels sans fondation bétonnée, d'une superficie maximale de 12 m², Les récupérateurs d'eau de pluie liés à l'activité de jardinage sont autorisés. <u>Déchets :</u> Pour tout nouveau lotissement de 20 logements et plus, la mise en place de bornes d'apport volontaire enterrées pour les principaux flux de déchets est obligatoire.
---	---

V. Absence d'atteinte aux orientations générales du PADD

La modification envisagée du PLU n'entraîne pas d'atteinte à l'économie générale du plan, puisqu'il s'agit de modifications ponctuelles sur une Orientation d'Aménagement et de Programmation et d'adaptations règlementaires. Il n'y a pas de remise en cause du parti d'aménagement du document d'urbanisme.

L'atteinte à l'économie générale du plan est une notion qui a été définie comme telle : *« un plan d'occupation des sols est un parti d'urbanisme, c'est-à-dire un ensemble de choix d'urbanisme qui ont leur cohérence. Il faut bien voir que les différents choix à faire pour l'élaboration d'un plan d'occupation des sols n'ont pas tous la même importance, et même, en réalité, des choix importants, il n'y en a qu'un nombre limité. Dans ces conditions, lorsqu'est remis en cause une des options d'urbanisme et que cette remise en cause a une incidence, même limitée, sur l'ensemble du plan, on peut dire qu'il y a modification de l'économie générale du plan »*.²

Les notions d'atteinte à l'économie générale du plan et 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 notion³. 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 plan⁴. De même, une modification susceptible d'entraver l'activité agricole de la commune⁵ ou permettant l'implantation d'un supermarché⁶ est considérée comme telle.

En revanche, une légère modification des hauteurs avec maintien du coefficient d'occupation des sols⁷ ou encore *« diverses altérations ne constituant, ni par chacune d'elles, ni dans leur ensemble, une modification du caractère de la commune »*⁸ ne constituent pas une atteinte à l'économie générale du plan ou du PADD.

² Commissaire du gouvernement Bonichot, conclusions sur CE 7 janvier 1987 Pierre-Duplaix.

³ CAA Paris 8 novembre 2007 Association syndicale du Front-de-Seine.

⁴ CE, 20 novembre 1987, Commune de Moissy-Cramayel.

⁵ CE 2 décembre 1991 Commune La chaussée-Tirancourt.

⁶ CE 6 février 1998 Falcy.

⁷ CE 24 janvier 1994, Commune Lège-Cap-Ferret.

⁸ CAA Lyon, 1ère chambre, 5 février 2002, société Grispy Apple's.

VI. Impact environnemental des modifications

Cette procédure de modification simplifiée du PLU de Sains-en-Gohelle ne porte pas atteinte à l'environnement. En effet, les modifications apportées à l'OAP, la création du secteur UDr, et les modifications du règlement visent essentiellement à adapter le projet au contexte territorial et à adapter les dispositions réglementaires.

Le projet était d'ores et déjà prévu au PLU ; il n'engendre donc pas d'atteinte à l'environnement. Il vise à requalifier un espace délaissé, ce qui est positif en termes d'impact sur le paysage, et sur la consommation d'espace. Les dispositions réglementaires et l'OAP garantissent un projet qualitatif, en harmonie avec la cité minière.

Cette notice est également accompagnée d'un formulaire au cas par cas afin que l'autorité environnementale apprécie si le projet en question est susceptible ou non d'avoir un impact notable sur l'environnement. Le tableau ci-dessous ne saurait se substituer et ne présente qu'une analyse synthétique des impacts environnementaux des modifications opérées.

	Incidence positive
	Aucune incidence
	Incidence négative

Modification	Objectif	Incidence sur l'environnement	
Modification de l'OAP n°9 « Cité n°10 »			
Changement du périmètre	Intégrer les parcelles concernées par le projet		Le changement de périmètre est en cohérence avec le projet, et permet la requalification des espaces délaissés.
Modification des règles relatives aux hauteurs	Ne plus imposer des constructions en R+1+combles, mais R+combles maximum		Cette modification permet de favoriser une diversité dans les typologies de logements, et ainsi de permettre la création de logements de plain-pied pour les personnes âgées. L'impact sur le paysage est peu important, la hauteur maximale restant limitée.
Modification des règles relatives aux matériaux	Assouplir les règles dans le secteur UDr, tout en assurant une qualité architecturale des nouvelles constructions.		Cette modification permet plus de souplesse pour les nouvelles constructions. Le maintien d'au moins 30% de briques sur les façades et des couvertures en tuiles permet d'assurer une intégration dans l'environnement immédiat.

Modification	Objectif	Incidence sur l'environnement	
Modification du zonage			
Création d'un secteur UDr	Créer un secteur dédié au renouvellement urbain dans la cité minière, avec des dispositions réglementaires plus souples pour permettre une nouvelle opération		Cette modification améliore la lisibilité du plan de zonage.
Modification du périmètre de démolition de l'article L.151-10 du CU	Cette modification est une mise en cohérence par rapport au secteur UDr.		Aucun impact n'est attendu concernant cette modification.

Modification	Objectif	Incidence sur l'environnement	
Modification du règlement			
Modification des règles sur les implantations en limites séparatives	Simplifier la règle pour le secteur UDr		Aucun impact n'est attendu concernant cette modification. Les dispositions du règlement et les OAP garantissent une intégration du projet.
Modification des règles sur les hauteurs	Simplifier la règle pour le secteur UDr		Aucun impact n'est attendu concernant cette modification. Les dispositions du règlement et les OAP garantissent une intégration du projet.
Modification des règles sur l'aspect extérieur	Simplifier la règle pour le secteur UDr		Aucun impact n'est attendu concernant cette modification. Les dispositions du règlement et les OAP garantissent une intégration du projet.