
Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Modification n°1 du PLU de la commune
de Lens
Dossier d'enquête publique
Exposé des motifs

SOMMAIRE

1 – Cadre général de la modification

1.A - Contexte de la procédure de modification

1.B - Objet de la procédure de modification

1.C - Choix de la procédure

2 – Présentation et justification des modifications apportées au PLU

2.A. Les modifications apportées au Plan de Zonage : Modification de la limite entre les zones UP et UCV sur le secteur de la Route d'Arras

2.B. Les modifications apportées au plan des prescriptions graphiques

2.B.1. - correction du tracé de la prescription rues Laplace et Gerbault

2.B.2. - correction et ajout de prescriptions sur la Cité des Provinces

2.B.3. - renforcement de la protection du site Van Pelt

2.B.4. - correction du tracé du corridor d'infrastructure rue Abel (erreur matérielle)

2.B.5. - création d'une protection paysagère pour sanctuariser le parc VACHALA de la cité 4

2.C. Les modifications apportées au règlement littéral

2.D. Les modifications apportées au rapport de présentation

3 – Le projet de modification et son impact sur l'environnement

4 – intégration des modifications dans le dossier du PLU

1 – Cadre général de la modification

1.A. Contexte de la procédure de modification

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune a fait l'objet d'une révision générale qui a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2020.

Le PLU est un document réglementaire et de planification qui d'une part, définit le projet d'avenir de la commune sur l'ensemble de son territoire et d'autre part, fixe la règle d'urbanisme en fonction de laquelle les demandes d'occuper et d'utiliser le sol, telles que les déclarations préalables, les permis de construire, sont instruits. Cette règle d'urbanisme est une traduction des choix formulés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Après plus d'un an et demi d'application et un recul suffisant pour en tirer un premier bilan, des corrections et des modifications doivent être apportées au document dans le souci constant d'adaptation des règles et d'une meilleure compréhension de celles-ci.

La modification de droit commun du PLU de Lens a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 22 juin 2022.

1.B. Objet de la procédure de modification

Les modifications et corrections projetées portent sur le règlement littéral et les pièces graphiques du règlement du PLU.

Sur le règlement littéral : les modifications consistent en la réécriture de certaines dispositions littérales du règlement, afin que ces dernières soient plus faciles à appréhender pour tout un chacun (ajout et précisions de certaines définitions), mais aussi de compléter ou de modifier certaines règles (aspect des façades, hauteur des clôtures...) afin de répondre à différentes remarques qui ont été faites par plusieurs porteurs de projet sur l'application de certaines règles.

Sur les documents graphiques :

- **Plan de zonage** : passage de la Route d'Arras de la zone UP à la zone UCV.
- **Plan des prescriptions graphiques** :
 - Corriger le tracé de la prescription sur les rues Laplace et Gerbault pour une meilleure prise en compte de celle-ci dans le Géoportail de l'urbanisme et l'outil métier,
 - Adapter la prescription de recul imposée rue de Bretagne (erreur matérielle), et ajouter des prescriptions de recul sur certaines rues de la Cité des Provinces dans un objectif de cohérence urbaine et de mise en valeur de la cité minière inscrite au bien UNESCO,
 - Renforcer la protection du site Van Pelt, actuellement classé en espace vert paysager et en espace urbain paysager pour en classer une grande partie sud en Espace Boisé Classé (EBC), dans le cadre du projet de renaturation engagé sur ce quartier au Sud-Est de la commune et celui de la Chaîne des Parcs,
 - Mettre en place une protection paysagère au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (espace urbain paysager) sur l'emprise foncière actuellement classée en zone U (UP), correspondant au futur parc urbain qui sera réalisé

dans le cadre du projet de rénovation de la cité 4 et qui s'inscrit dans le dispositif pour l'Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier (ERBM),

- Corriger une erreur matérielle rue Abel Gance ; des bâtiments existants avant la révision générale du PLU, rue Abel Gance, ont été intégrés à la prescription de corridor d'infrastructure dont l'objectif même est d'interdire toute nouvelle construction, dès lors la prescription demande à être corrigée sur ce point.

1.C. Le choix de la procédure de modification

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification dès lors que les modifications projetées n'impliquent pas de :

- Changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser plus de six ans après sa création,
- Créer une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) valant ZAC (Zone d'Aménagement Concerté)

Plus précisément, en application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, ce projet de modification, objet de la présente notification aux personnes publiques associées, peut être mené dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun selon les dispositions de l'article L.153-41 du même code dans le cas où les modifications envisagées dans la présente procédure ont pour incidences :

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

En outre, conformément aux articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-12 du code de l'urbanisme, le présent projet de modification a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale territorialement compétente. Ainsi, par un avis en date du 04 avril 2023, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale des Hauts-de-France a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale ledit projet de modification.

Aussi, en application de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Lens est donc notifié aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique qui est envisagée à partir du 19 juin prochain.

2 – Présentation et justification des modifications apportées

Les modifications et corrections projetées portent sur le règlement du PLU qui comprend une partie graphique et une partie littérale. Le règlement du PLU de la commune de Lens se compose de la manière suivante :

- 2 documents graphiques :
 - Un plan de zonage
 - Un plan des prescriptions graphiques
- 1 règlement littéral

Tout d'abord, l'objectif des modifications est de procéder à la rectification d'erreurs matérielles faites au moment de la révision du PLU. Ensuite, une évolution du document consiste en la modification du zonage du secteur de la Route d'Arras. De plus, le plan des prescriptions graphiques fait lui aussi l'objet de corrections suite au repérage d'erreurs matérielles, d'adaptation ou de modification en vue de participer à la mise en valeur du patrimoine naturel et architectural de la commune. Enfin, la grande majorité des modifications apportées au règlement littéral vise à une meilleure compréhension des dispositions du PLU par tout un chacun.

2.A. Les modifications apportées au Plan de Zonage du PLU

La modification projetée porte sur l'ajustement de la limite entre les zones UP, UI et UCV concernant le secteur de la Route d'Arras.



Situé en entrée de ville, le secteur de la Route d'Arras est actuellement classé, dans sa grande majorité, en zone UP et dans une moindre mesure en zone UI.

Pour rappel, la zone UP correspond au tissu pavillonnaire qui est caractérisé par l'habitat de type individuel. Cette zone urbaine de faible densité correspond aux quartiers périphériques du centre-ville et se compose entre autres des anciennes cités minières qui pour certaines ont le caractère de cité jardin. Elle joue ainsi le rôle de ceinture verte au centre-ville.

2.B. Les modifications apportées au plan des prescriptions graphiques

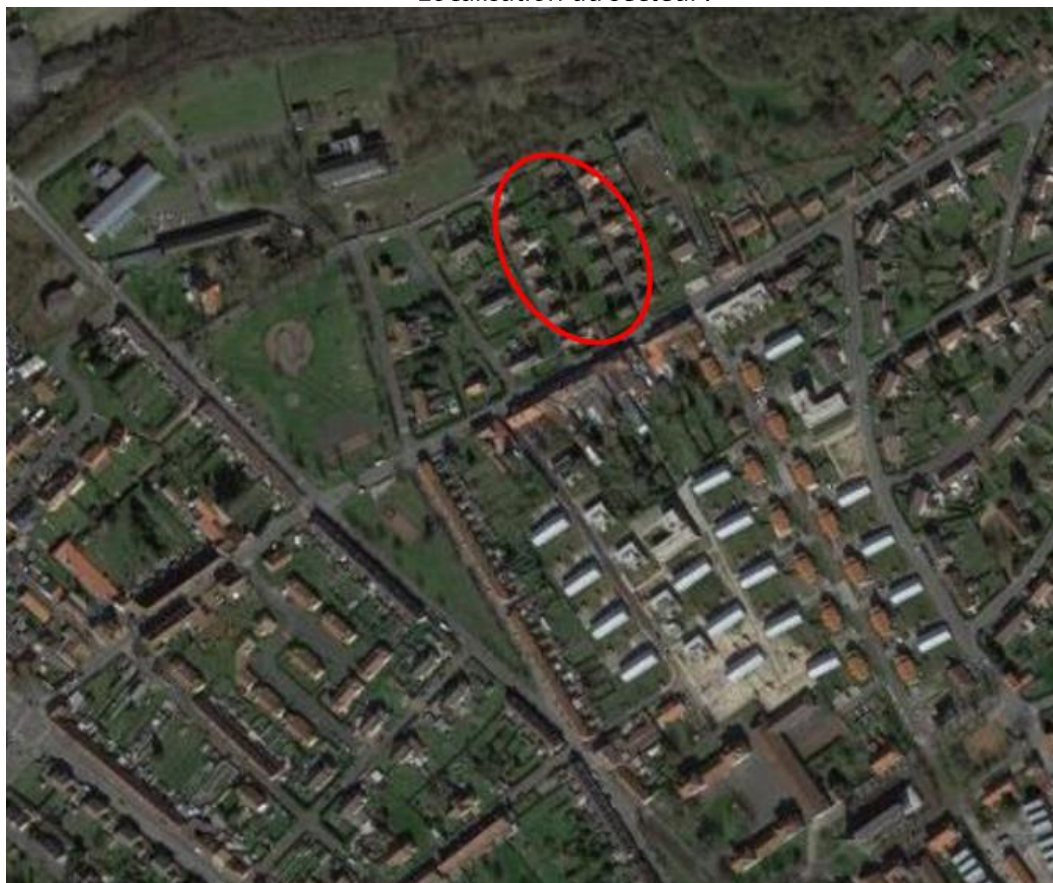
Le projet de modification porte sur la correction, l'adaptation et la modification de certaines prescriptions graphiques adoptées lors de la révision générale du PLU le 16 décembre 2020 :

- correction du tracé de la prescription rues Laplace et Gerbault,
- correction et ajout de prescriptions sur la Cité des Provinces,
- renforcement de la protection du site Van Pelt,
- création d'une protection paysagère au titre des prescriptions graphiques de l'emprise foncière correspondant au futur parc urbain de la cité 4.
- correction du tracé du corridor d'infrastructure rue Abel Gance,

2.B.1. Correction du tracé de la prescription sur les rues Laplace et Gerbault

Lors de la révision générale adoptée en 2020, une prescription graphique concernant l'implantation des extensions a été mise en place sur les rues Laplace et Gerbault.

Localisation du secteur :



Lors du versement de la prescription dans le Géoportail de l'urbanisme et dans l'outil métier, il s'est avéré que le tracé de celle-ci ne permettait pas de repérer les parcelles grevées de cette prescription. En effet, le tracé actuel de la prescription n'est repris que sur les rues et ne déborde pas sur les parcelles adjacentes. Aussi, dans un souci de meilleure prise en compte de la prescription par l'outil métier, il convient de modifier la forme de cette prescription graphique afin qu'elle puisse prendre en compte les parcelles adjacentes.

Extrait du plan en vigueur



Extrait du plan modifié



2.B.2. Correction et ajout de prescriptions sur la Cité des Provinces

La cité des Provinces est une cité minière remarquable, faisant partie du bien inscrit à l'UNESCO, et aujourd'hui protégée au titre des abords des monuments historiques depuis un arrêté préfectoral en date du 03 mars 2022.

Il a été constaté l'existence d'une erreur matérielle concernant le recul imposé sur la rue de Bretagne, côté Nord. En effet le recul repris sur le plan concernant la rue de Bretagne ne correspond pas au recul réel (15 mètres sur le plan au lieu de 2 mètres en réalité).

Par ailleurs, les alignements dans les cités minières jouent un rôle important de structuration de l'espace urbain. En effet, les alignements permettent d'avoir des perspectives lointaines du fait d'une structuration rectiligne et alignée des bâtiments participant ainsi à la mise en valeur des cités minières.

Aussi, il est proposé d'ajouter une prescription d'alignement sur les rues suivantes :

- Rue St-Pierre, côtés Nord et Sud,
- Rue de Normandie, côté Nord,
- Rue de Picardie, côté Nord.

Localisation du secteur :



Extrait du plan en vigueur



Extrait du plan modifié



2.B.3. Renforcement de la protection du site Van Pelt

Situé à l'Est de la ville, en limite avec la commune de Noyelles-sous-Lens, le secteur « Van Pelt » d'une surface d'environ 4 hectares, se caractérise par une ambiance routière marquée par l'autoroute 211, l'échangeur autoroutier, et l'avenue Alfred Van Pelt qui se termine en impasse.

Localisation du secteur :



Les différentes démarches engagées ces dernières années à la fois à l'échelle de la commune avec la mise en valeur de l'arc paysager du schéma directeur EURALENS, et la continuité de la trame verte, ainsi que celle de l'agglomération (axe « du noir au vert » du projet de territoire, et projet intercommunal de « la chaîne des parcs »), ont conduit à envisager sur ce site la réalisation d'un projet d'aménagement en faveur de la renaturation des sols, de la restauration et de la préservation de la biodiversité qui s'y développe.

L'Etablissement Public Foncier (E.P.F) des Hauts-de-France a ainsi accompagné la commune au titre de son Plan Pluriannuel d'Intervention (PPI) et dans le cadre de la convention de portage conclue avec la commune sur le secteur, pour la renaturation du site en procédant à :

- une première phase de plantation (4 950 m², environ 2 500 arbres) sur la partie centrale du site en 2021,
- une seconde phase avec la plantation en périphérie du site (boisement du talus autoroutier), la réalisation des travaux d'exhaussements, et l'apport de terres végétales nécessaires, lors de l'hiver 2021 – 2022. Cette seconde phase de plantation représente environ 5 000 arbres et arbustes.

L'EPF a procédé à la saisine au cas par cas de l'autorité environnementale qui a décidé de ne pas soumettre les travaux à évaluation environnementale. Dans le cadre de la réalisation de ces travaux, l'EPF a contractualisé un partenariat avec l'entreprise ECT, spécialiste du recyclage, de la

réutilisation et de la valorisation des terres excavées issues des chantiers du Bâtiment et des Travaux Publics, et dans la réalisation d'aménagement de sites non bâtis porteurs de biodiversité.

Après les dernières déconstructions (bâtiment de la Croix-Rouge) réalisées fin 2022/début 2023, les derniers apports de terre et plantations seront réalisés et les équipements écologiques et pédagogiques (maitrise d'ouvrage ECT) mis en place au cours de l'année 2023.

Concomitamment à ces travaux, Le PLU est venu repérer ce site de renaturation par la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) visant à la renaturation du secteur. Cette OAP a été doublée de deux prescriptions graphiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, à savoir un espace urbain paysager et un espace vert paysager. Il s'agit d'espaces verts publics ou privés présentant un rôle de relais écologique, dont la vocation est à maintenir, voire à renforcer dans ce cas présent. Cette protection, moins forte que les Espaces Boisés Classés (EBC), permet de garder la destination du sol en espaces verts.

Au regard des travaux de renaturation réalisés et de la volonté de la commune de marquer l'identité paysagère du site en lien avec le projet intercommunal de « la chaîne des parcs », il est proposé de classer le site en EBC, afin d'en renforcer et d'en sanctuariser la protection.

L'EBC a en effet pour but de protéger la destination forestière des terrains, là où le maintien de la forêt est jugé nécessaire pour des raisons écologiques, pour le paysage, le cadre de vie ou pour l'économie forestière de la région. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme).

Extrait du plan en vigueur



Extrait du plan modifié



2.B.4. Création d'un espace urbain paysager

Dans le cadre de l'Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier (ERBM), la commune, en partenariat avec la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin (CALL), a engagé la réalisation d'un schéma directeur sur l'ensemble de la cité 4, en parallèle des réhabilitations des logements réalisées par le bailleur Maisons et Cités.

Localisation du secteur :



Ce schéma, a permis de valider les principes de réaménagement des espaces publics pour le quartier en vue d'améliorer les liaisons dans la cité et avec les autres quartiers, de valoriser le paysage et le patrimoine minier en renforçant les équipements présents et adapter la cité aux besoins actuels.

Dans le cadre de ce schéma, la création d'un parc urbain d'environ 17 500 m², qui permettra également de lier la cité 4 avec la résidence Sellier, a été acté afin de créer et renforcer le cœur de quartier autour des équipements publics majeurs de proximité que sont le centre social Vachala et le groupe scolaire Voltaire.

La création de ce parc, étant une action emblématique pour la transformation du quartier, il est proposé de mettre en place une protection graphique dite « d'espaces verts paysagers » sur cette emprise foncière actuellement classée en zone U (UP).

Cette prescription permet en effet d'imposer que 20% minimum de la superficie de l'unité foncière soit traitée en espace vert de pleine terre afin de participer à la renaturation du secteur et par la suite au maintien de la nature en ville, tout en autorisant l'aménagement d'installation comme des aires de jeux, du mobilier urbain, propice à la création d'un véritable espace convivial et de rencontre.

Extrait du plan en vigueur :



Extrait du plan modifié :



2.B.5. Correction du tracé du corridor d'infrastructure rue Abel Gance (erreur matérielle)

Il a été constaté que des bâtiments existants avant la révision générale du PLU adoptée en 2020, rue Abel Gance, ont été intégrés à la prescription de corridor d'infrastructure dont l'objectif même est d'interdire toute nouvelle construction

Il est donc proposé de corriger le tracé du corridor d'infrastructure rue Abel Gance afin d'en faire sortir les constructions existantes.

Localisation du secteur :



Extrait du plan en vigueur



Extrait du plan modifié



2.C. Les modifications apportées au règlement littéral

Les modifications apportées au règlement sont de natures diverses sans que celles-ci ne viennent remettre en cause les orientations inscrites dans le PADD.

En effet, après plus d'un an d'application, il est apparu dans l'instruction de plusieurs dossiers d'autorisations d'urbanisme que certaines définitions ou règles méritaient d'être affinées ou plus détaillées. De plus, d'autres questions se posent sur la modification de certaines règles du PLU, notamment en ce qui concerne les matériaux utilisés en façade afin de permettre de procéder à l'isolation thermique par l'extérieur. Enfin, il s'avère nécessaire de corriger certaines erreurs, oublis ou formulations inadaptées.

Afin de prendre connaissance de l'ensemble des modifications apportées au règlement littéral, il convient de se reporter à l'annexe n°6 du présent dossier.

2.D. Les modifications apportées au rapport de présentation

La présente modification ne portant que sur les règlements graphique et littéral du PLU, sans remettre en cause l'économie générale du PADD, le rapport de présentation du PLU demeure inchangé, à l'exception de l'évolution des superficies inscrites dans le tableau figurant en page 34 de la pièce 1.b Justification des choix retenus du rapport de présentation du PLU.

En effet, le document graphique étant modifié, les superficies des zones UP, UI et UCV s'en trouvent modifiées. Ces modifications figurent en couleur rouge sur le tableau ci-après :

Tableau des surfaces avant modification :

Type de zone	Surface (ha)
Zone U	1 144
Zone N	25
Total	1 169

Type de zone	Surface (ha)
Zone UCV (dont secteur UCV1)	233
Zone UP	639
Zone UHC	34
Zone UPr	31
Zone UE	25
Zone UI	181
Zone N	25
Total	1 169

Tableau des surfaces après modification :

Type de zone	Surface (ha)
Zone U	1 144
Zone N	25
Total	1 169

Type de zone	Surface (ha)
Zone UCV (dont secteur UCV1)	251
Zone UP	622
Zone UHC	34
Zone UPr	31
Zone UE	25
Zone UI	180
Zone N	25
Total	1 169

3 – Le projet de modification et ses éventuelles incidences sur l’environnement

Les procédures d’évolution de PLU sont désormais soumises à une analyse de leurs incidences sur l’environnement suivant les évolutions qu’elles engendrent.

Au regard de la nature des modifications envisagées, le projet de modification du PLU ne remet pas en cause les orientations du Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU actuellement en vigueur, et qui ont fait l’objet d’une évaluation environnementale lors de la révision générale adoptée en 2020.

Le projet de modification s’inscrit en effet dans les orientations définies par le PADD qui s’articule autour de 2 axes :

Axe 1 : Renforcer le rayonnement de la centralité lensoise au sein de l’aire urbaine :

- 1.1 Affirmer une ville centre dynamique et attractive
- 1.2 Prôner une ville en mouvement

Axe 2 : Promouvoir une ville durable au service de ses habitants :

- 2.1 Valoriser les marqueurs de l’identité lensoise et la diversité des ambiances
- 2.2 Articuler et connecter les pôles de vie
- 2.3 Encourager la transition écologique et énergétique dans le cadre d’une dynamique initiée sur le territoire

Le projet de modification ne prévoit aucune ouverture à l’urbanisation, et ne porte pas sur la réduction d’un EBC, ou la consommation d’une zone agricole ou naturelle et n’est pas susceptible d’affecter les sites Natura 2000 situés dans un rayon de 20 kms de la ville (le PLU n’est pas couvert par un périmètre NATURA 2000).

Le projet de modification vise en partie à accentuer la préservation des espaces et de la biodiversité avec la création d’un EBC sur le secteur Van Pelt et la création d’un espace urbain paysager sur l’emprise du futur parc Vachala de la cité 4.

4 – Intégration des modifications dans le PLU

Après l’approbation de la modification du PLU, les dispositions modifiées seront réintégrées dans le dossier du PLU afin de disposer d’un document complet et à jour.

Aussi, les pièces du dossier de PLU concernées par les modifications seront actualisées par une intégration du contenu des modifications telles qu’elles figurent dans le présent document. Elles concernent :

1. le rapport de présentation (uniquement pour la mise à jour du tableau des superficies des zones)
2. le plan de zonage
3. le plan des prescriptions graphiques
4. le règlement littéral