

DEPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS

COMMUNES de NOEUX-LES-MINES et de MAZINGARBE

RUE LEON BLUM A NOEUX-LES-MINES : CRÉATION D'UNE ZONE COMMERCIALE ET D'ACTIVITÉS

PA 2 - NOTICE EXPLICATIVE

Société de Distribution Noeuxoise (SDN)

Centre Leclerc, rue Léon Blum
62 290 NOEUX-LES-MINES

T : 03 21 61 51 00 - F: 03.21.61.35.48

2D développement



363, rue de Saint-Amand
59 500 DOUAI
T : 06 89 47 64 36

Verdi Nord Pas-de-Calais Verdi Conseil Nord de France

VERDI

Agence Eleu-Dit-Leauwette

Rue Blériot – Eleu dit Leauwette
62 302 LENS
T : 03 21 78 55 22 - F : 09 72 13 45 62

1- PRESENTATION DU SITE ET SA VOCATION

A- LOCALISATION

Le projet relatif à la présente demande se situe sur la commune de Nœux-les-Mines dans sa partie Est, ainsi qu'une partie sur la commune de Mazingarbe. Le site, d'une superficie d'environ 18,8 ha, s'implante dans la continuité d'une zone commerciale existante.

La future zone d'activités est localisée à proximité :

- De la voie ferrée reliant Béthune et Lens,
- De la Route Départementale 937^{E1} (Contournement de Noeux),
- Des terrils 43a et 42,
- Des bases de loisirs Loisinord (Stade de glisse et Base nautique),
- D'une zone commerciale et artisanale,
- De terrains mis en culture.

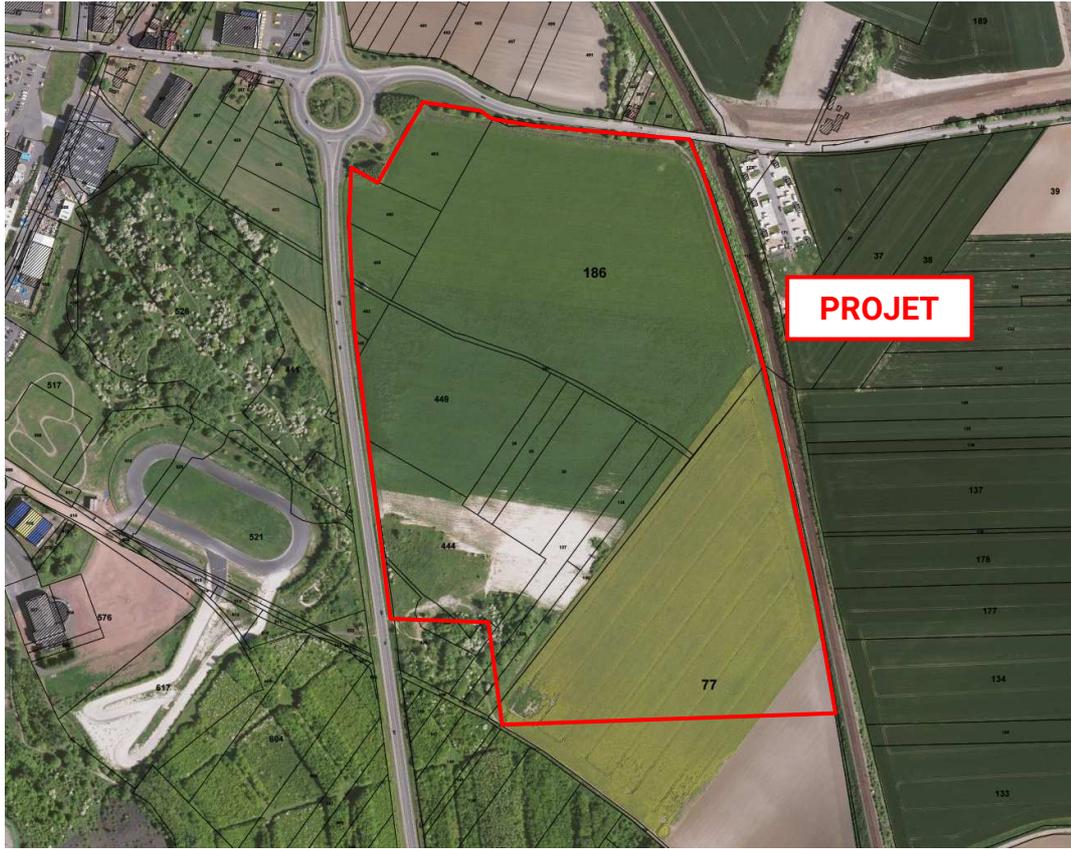


B- PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN

Les deux macro-lots à créer sont issus de 19 parcelles reprises au cadastre des communes de Noeux-les-Mines et de Mazingarbe.

L'emprise totale de la surface aménagée est de 188 870 m².

La contenance cadastrale totale des parcelles concernées est de 240 876 m².



Les parcelles concernées (partiellement ou complètement) par le projet se situent sur les terrains cadastrés section ZA et AO (commune de Noeux-les-Mines) et ZB (commune de Mazingarbe) :

Références cadastrales des parcelles		Surface Totale (m ²) selon arpentage
ZA	186	66572
AO	28	2599
AO	29	2586
AO	30	8233
AO	137	6002
AO	138	2393
AO	139	2285
AO	140	5030
AO	436	3922
AO	440	1842
AO	444	13992
AO	445	135
AO	449	18748
AO	452	1059
AO	455	2617
AO	458	3813
AO	493	5560
AO	501	1406

COMMUNE DE
NOEUX LES MINES

148794 m²

Références cadastrales des parcelles		Surface Totale (m ²) selon arpentage
ZB	77	92082

COMMUNE DE
MAZINGARBE

92082 m²

CONTENANCE CADASTRALE : 240 876 m²

Le site est directement desservi par le giratoire de la RD937E1 et de la rue Léon Blum où une branche est actuellement présente.



Vues depuis la RD937E1.



Les parcelles composant le site sont actuellement utilisées en tant que terrain agricole cultivé.

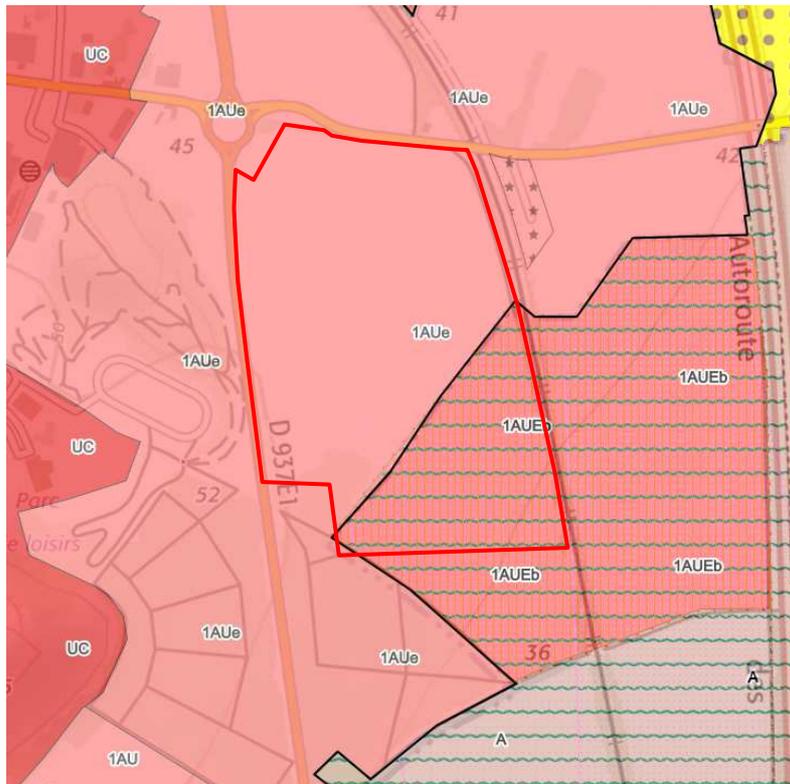


Une partie de la zone touche un terrain en friche, boisé naturellement.



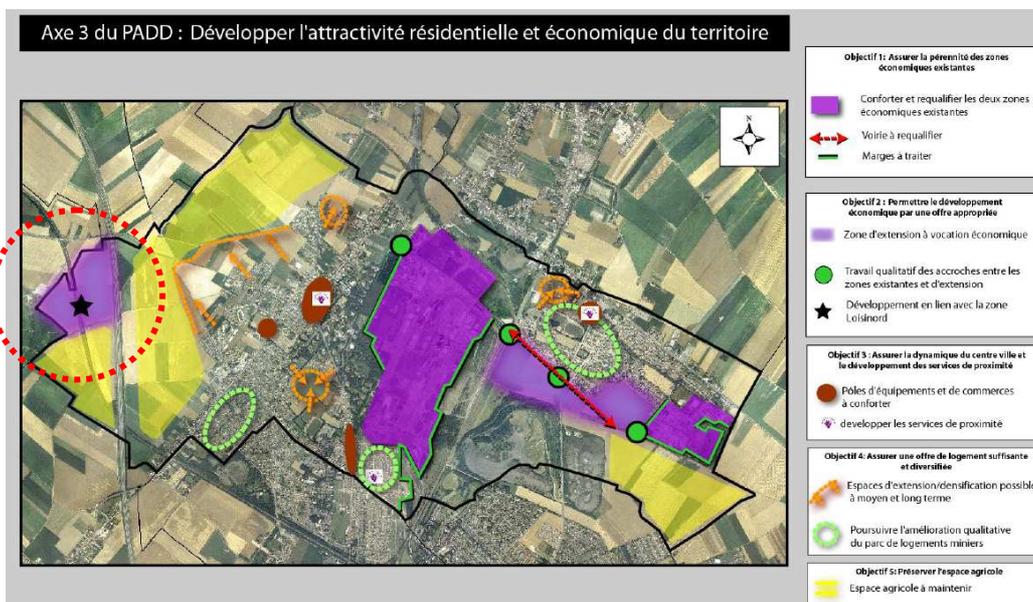
C- URBANISME ET REGLEMENT

Le site est concerné par le Plan Local d'Urbanisme de Nœux-les-Mines et de Mazingarbe.



Le site est classé en zone 1AUE au PLU de Nœux-les-Mines. Il s'agit d'une zone d'extension de Loisinord, destinée à une urbanisation future.

Le site est classé en zone 1AUEb au PLU de Mazingarbe. Il s'agit d'une zone réservée à une urbanisation future à vocation d'activité qui correspond au projet d'extension de la zone Loisinord. Cet objectif est également inscrit dans le PADD du présent PLU, dans l'axe 3 : Développer l'attractivité résidentielle et économique du territoire.



Les règlements des deux PLU, concernant le site d'étude, proposent les mêmes règles d'implantation et d'insertion de la zone suivantes :

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :
 - o 10m par rapport à l'axe des voies et 5m par rapport à l'alignement des voies
 - o 6m par rapport à l'axe des voies piétonnes et mixtes
- Le retrait des constructions en limites séparatives est égale à la hauteur du bâti /2 avec 3m minimum.
- L'emprise au sol ne peut excéder 50% de la surface de la parcelle.
- La hauteur des constructions ne peut excéder 20m.
- Une surface de 30% minimum devra être végétalisée, paysagée et perméable aux eaux
- Un arbre planté pour 200m² de terrain aménagé.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé
- Les marges de recul avec la RD937E1 devront être plantées à raison d'un arbuste pour 20m² de surface.

Ainsi, la vocation future du site respecte ces règles dans sa composition et son aménagement.

2- PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT

A- OBJECTIFS

Le programme s'inscrit dans le cadre du projet intercommunal et répond aux besoins des communes en matière de développement économique.

Le projet a pour vocation la création d'une zone commerciale et d'activités, en conformité avec les usages autorisés par les plans locaux d'urbanisme en vigueur, avec une orientation principale prévisionnelle sur des établissements à usage d'activités artisanales et industrielles.

Le terrain est actuellement vierge de toute construction, il est occupé par des espaces agricoles et un espace de friche boisé.

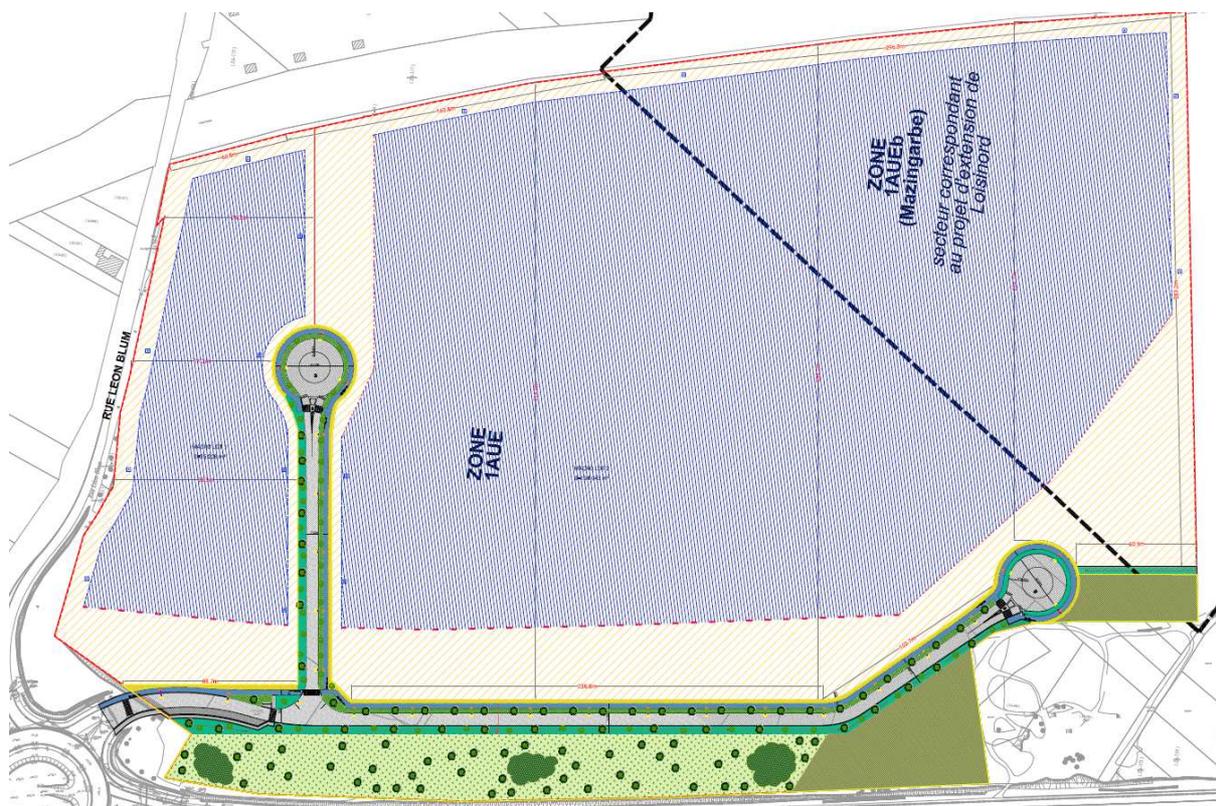
L'aménagement a été réfléchi afin de respecter au mieux la topographie naturelle du terrain et son environnement paysagé.

Dans le cadre de ce dossier, seule la voirie de desserte sera livrée, les macro-lots seront laissés en l'état.

Ils seront travaillés par la suite dans le cadre des demandes de permis de construire.

L'objectif de la demande de permis d'aménager est l'aménagement de la zone Loisinord 2 comprenant 2 macro-lots qui pourront être divisés.

B- DESCRIPTION DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT



Cette zone comprendra :

- 2 macro-lots divisibles
- Des réseaux souterrains raccordés aux réseaux existants.
- Une voie de desserte et son raccordement à la voirie existante.

L'aménageur réalisera l'ensemble des aménagements nécessaires à la viabilisation des îlots et respectera les règles édictées dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

Chacun des îlots pourra recevoir plusieurs bâtiments et pourra être redécoupé en plusieurs lots selon les besoins en respect des règles du PLU applicable à la zone.

Les voies de desserte seront constituées :

- d'une **chaussée de 6,50m** à double sens de circulation,
- d'une voie mixte piétons-cycles de **3,00m**,
- de poches d'espaces verts de **1,50 et 2,00m**, permettant d'isoler la voie douce,
- d'une noue paysagère de **4,00m**,

La voie principale est située en limite du traitement paysager de façade de la RD937E1. Cette bande végétalisée à une largeur moyenne de 35,00m.

La chaussée et les trottoirs seront réalisés en enrobés.

Des dalles podotactiles seront placées en trottoir au droit de chaque passage piéton.

L'aménagement des espaces publics représente une surface de 29 619 m² (sur les 18,8ha de zone). 71 % de cette surface est aménagée en espace vert, végétalisé et perméable aux eaux.

Surface totale de la zone	188 870 m ²	
Surface des lots	159 251 m ²	
Surface des espaces publics	29 619 m ²	
<i>Espace vert</i>	21 031 m ²	71 %
<i>Voie douce</i>	2 490 m ²	8 %
<i>Voirie</i>	6 098 m ²	21 %

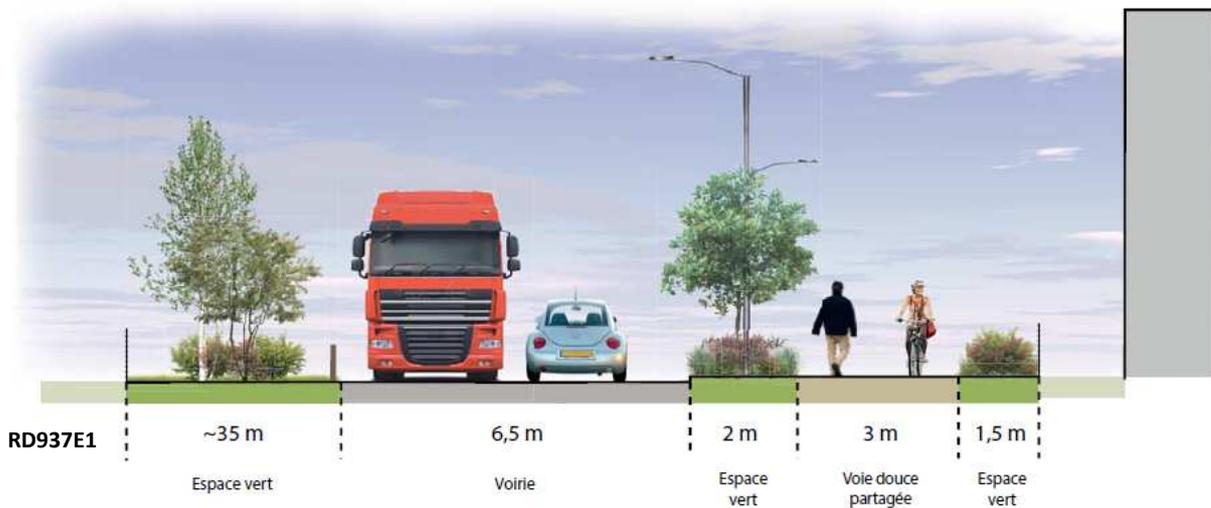
C- LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les principes d'aménagement du projet global respectent les orientations d'aménagement du PLU avec notamment :

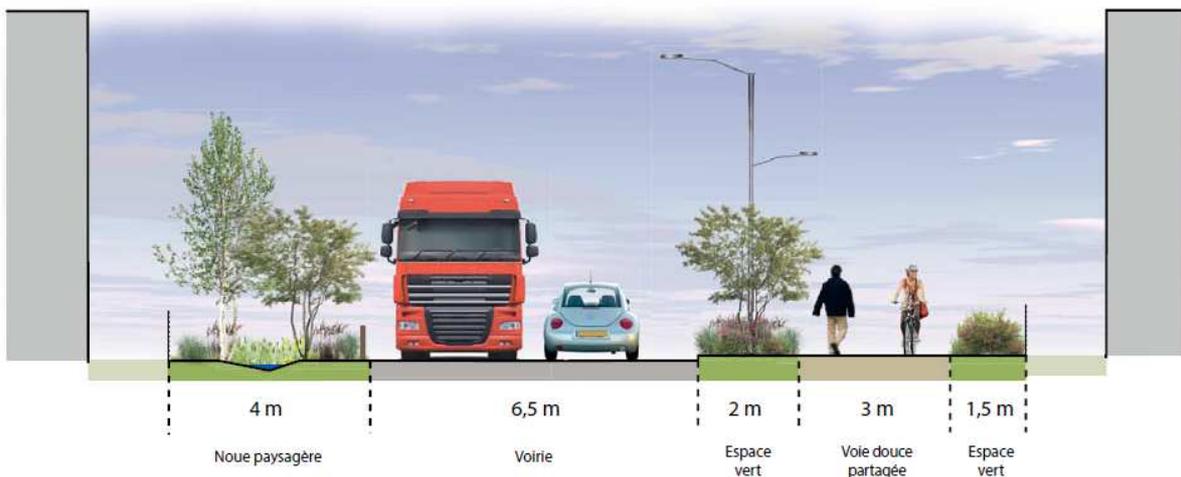
- La définition d'un projet qui s'articule autour d'une trame viaire centrale, accompagné d'aménagements paysagers structurants,
- Une accessibilité depuis le giratoire de la RD937E1, avec une branche existante,
- L'intégration du site en façade de la RD937E1 et autour du site boisé,
- L'intégration du site sur l'arrière en créant une frange boisée le long de la voie ferrée,
- La conservation des éléments boisés de friches autour du terri,
- L'aménagement de modes doux à l'intérieur du quartier et en continuité des voiries,
- Une gestion alternative des eaux de pluie grâce à l'aménagement de noues plantées,
- La conservation d'ouvertures visuelles sur le paysage et d'intégration du projet.

En matière d'insertion paysagère, le projet prévoit ainsi :

- Un **paysagement généreux sur la façade avec la RD937E1** afin d'intégrer la zone dans le paysage tout en conservant des vues ouvertes. Ces aménagements permettent également de créer une continuité de trame verte avec les terrils et boisements à proximité. Le vocabulaire forestier, boisé sera privilégié en s'appuyant sur les végétations existantes. Cet espace comportera également de la végétation arbustive comme précisé dans le PLU.
- Un **accompagnement paysager de la voie Nord-sud** (parallèle à la RD937) accentuera l'effet d'insertion du projet dans le paysage avec un second rideau de végétation depuis la RD937E1. Cette trame permet également d'accompagner et sécuriser une continuité de mode doux.



- Un **accompagnement végétal de la voie de desserte Oues-est** à la fois dans un vocabulaire de plaine humide via les plantations de noues mais aussi dans une ambiance champêtre composée de massifs fleuris et d'arbres cépées fleuris qui forment un cadre végétal accompagnant et rythmant les parcours.



- La réalisation **dans chaque lot d'une haie multi-strate** en fond de parcelle afin d'intégrer le projet dans le paysage environnant et de conserver une distance vis-à-vis de la voie ferrée. Cette haie sera à la charge de chaque aménageur et est décrite dans le règlement. Cette haie sera libre de végétation sur les deux ouvertures sur le paysage.

Environ **71% des espaces publics** sont aménagées en **espaces verts de pleine terre** sur la viabilisation de la zone (objet du Permis).

Plus de 1000m² seront aménagés en massif arbustif d'essences locales en façade de la RD937, représentant 1arbuste /20m² de marge d'isolement. Ces massifs seront végétalisés à raison d'1arbuste/m².

150 arbres de haute-tige et cépée seront implantés sur le site, répondant ainsi aux exigences du PLU, à savoir 1 arbres /200m² de terrain aménagé.

Les essences locales d'arbres et de massifs/haies seront privilégiées dans les espaces verts de manière à préserver et développer la biodiversité.