



REÇU LE

28 AOUT 2017  
17-08-073

Monsieur Christophe DUMONT  
Maire de Sin le Noble

Hôtel de Ville  
Place Jean Jaurès  
59450 SIN LE NOBLE

*Jox / P. Jaurès*

Direction Générale Adjointe en charge  
du Développement Territorial

Direction des Solidarités Territoriales  
et du Développement Local

Direction Adjointe  
de l'Aménagement Territorial

Service Habitat, Urbanisme  
et Quartiers Prioritaires

Tél. : 03.59.73.82.45

laurent.rousseau@lenord.fr

Réf. : DGADT/DAAT/SHUQP/  
DDAAT-HUQP201700189

Affaire suivie par : Laurent ROUSSEL

Lille, le

23 AOUT 2017

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L.132-7 du Code de l'Urbanisme, vous avez notifié au Département le projet du Plan Local d'Urbanisme de votre commune, reçu en date du 29 mai 2017.

Le Département, en tant que personne publique associée, dispose d'un délai de trois mois pour vous communiquer son avis.

Aussi, vous trouverez, joint à ce courrier, l'avis technique du Département. Vous y trouverez les réserves et remarques qui sont à prendre en compte.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes sentiments distingués *et Amicalement*

*Christian POIRET*  
Christian POIRET  
1<sup>er</sup> Vice-Président du Département du Nord

lenord.fr

Conseil départemental du Nord  
51, rue Gustave Delory  
59047 Lille cedex  
Tél : 03 59 73 59 59



**AVIS DU DEPARTEMENT SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**DE LA COMMUNE DE SIN-LE-NOBLE**

La commune de Sin-le-Noble (15 825 habitants), située dans l'arrondissement de Douai, canton de Sin-le-Noble, fait partie de la Communauté d'Agglomération du Douaisis (CAD). Elle est limitrophe des communes de Douai, Waziers, Lallaing, Dechy, Férin et Lambres-lez-Douai.

La commune fait partie du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Grand Douaisis.

Sur le plan naturel, il n'existe à ce jour aucune zone de préemption et aucun Espace Naturel Sensible au titre de la politique départementale de protection des Espaces Naturels Sensibles.

Sur le plan des infrastructures et des transports, la commune est traversée par 10 routes départementales :

- la RD 13 de 1<sup>ère</sup> catégorie ;
  - la RD 25 de 1<sup>ère</sup> catégorie ;
  - la RD 35 de 1<sup>ère</sup> catégorie ;
  - la RD 58 de 1<sup>ère</sup> catégorie ;
  - la RD 58a de 2<sup>ème</sup> catégorie ;
  - la RD 65 de 2<sup>ème</sup> catégorie ;
  - la RD 413 de 1<sup>ère</sup> catégorie ;
  - la RD 500, appelée rocade-est, de 1<sup>ère</sup> catégorie ;
  - la RD 643 de 1<sup>ère</sup> catégorie ;
  - la RD 645 de 1<sup>ère</sup> catégorie.
- L'autoroute A21, appelée rocade minière, qui relie Denain à Liévin, traverse le nord du territoire communal. Elle est classée voie bruyante. Un échangeur dessert la ville.
- Les liaisons ferroviaires : il existe une halte ferroviaire à Sin-le-Noble, la gare de Douai est située à 3 km.

La commune de Sin-le-Noble est située dans le périmètre de transport du Syndicat Mixte des Transports du Douaisis. Elle est toutefois desservie par une ligne du périmètre 2 et quatre lignes du périmètre 3 du Réseau Arc-en-Ciel :

- la ligne 208, Marchiennes / Vred / Somain / Douai ;
- la ligne 321, Brebières / Sin-le-Noble ;
- la ligne 322, Lécuse / Douai ;
- la ligne 323, Féchain / Douai ;
- la ligne 325, Rumaucourt / Douai.

## 1. Le projet de PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. Le projet communal de Sin-le-Noble s'appuie sur 6 axes principaux en matière :

- d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat ;
- de transports et déplacements ;
- d'attractivité économique ;
- de préservation et de valorisation du paysage, du patrimoine et du cadre de vie ;
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des linéaires d'intérêt écologique ;
- de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Sin-le-Noble connaît une baisse démographique passant de 16 972 habitants en 1999 à 15 825 en 2013. Cette évolution est liée à un solde migratoire négatif non compensé par un solde naturel faiblement positif.

Le parc immobilier compte 6 990 logements, dont 90,9 % de résidences principales. Il s'agit essentiellement de maisons individuelles (77,8 %). S'agissant du logement social, leur part s'élève à 21,7 % de l'ensemble du parc immobilier. Le pourcentage de logements vacants est très élevé à savoir 9,1 % contre une moyenne départementale de 6 % (données INSEE 2013).

L'objectif de la commune est de permettre une croissance de la population pour atteindre 17 550 habitants à l'horizon 2030. Cette croissance est prévue en 3 phases :

- une phase à court terme, 2012-2020, avec un objectif de croissance élevé (7,3 %) ;
- une phase à moyen terme, 2020-2025, avec un objectif de croissance moyen (2,1 %) ;
- une phase à long terme, 2025-2030, avec un objectif de croissance faible (1,1 %).

Dans cet objectif, la commune identifie un besoin en construction de 1 966 logements supplémentaires selon la programmation suivante :

- 952 logements durant la phase 1 ;
- 495 logements durant la phase 2 ;
- 519 logements durant la phase 3.

94 logements ont déjà été accordés et 218 seront disponibles à court terme.

La commune prévoit donc l'aménagement de 12 zones, faisant chacune l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'aménagement des différentes zones sera soumis à un planning précis et, sur les 11 sites de renouvellement urbain, un phasage devra être respecté.

5 zones sont urbanisables en phase 1 (période 2017-2020) :

- une zone d'urbanisation IAUr, rue Saint Joseph, située au centre-ouest de la ville, à vocation mixte habitat/équipement, de 1,04 ha dont 0,23 ha dédié au logement avec une densité moyenne de 80 logements/ha (soit environ 15 logements). Le secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Le site est actuellement occupé par un parking, un espace vert et un fond de jardin ;

- une zone d'urbanisation 1AUr, située entre la rue Zola et la rue Lemette, en cœur d'îlot au centre-ville, à vocation d'habitat, de 1,4 ha avec une densité moyenne de 40 logements/ha (soit 60 logements). Cette opération comportera 50 % de logements locatifs sociaux de type béguinage pour personnes âgées. Le secteur devra, soit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit respecter le taux de logements locatifs sociaux et la densité par opération si l'aménagement se fait en plusieurs temps. Le site est actuellement occupé par des jardins, fonds de jardins et quelques constructions privées ;
- une zone d'urbanisation 1AUr, située entre la RD 58a et la rocade-est, de 3,51 ha. Le secteur sera partagé en 3 vocations :
  - au nord, vocation économique et/ou commerciale ;
  - au centre, vocation récréative avec cheminements doux ;
  - au sud, vocation d'habitat, avec implantation des logements à front à rue. La densité moyenne sera de 50 logements/ha (soit 10 logements). Le secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra intervenir dès le PLU approuvé.

Le site est actuellement occupé par une friche économique, un boulodrome, des boisements, un espace végétalisé, une mare et des cours d'eau :

- une zone d'urbanisation 1AUr, la cité Courtecuisse, à vocation d'habitat, de 1,12 ha avec une densité minimale de 40 logements/ha (soit 34 logements). Il s'agira d'un béguinage dont 100 % des logements seront des logements locatifs sociaux. Le site est actuellement occupé par une ancienne cité minière ;
- une zone d'urbanisation 1AUr, située entre le passage Foucaut et la rue Carnot, à proximité immédiate du centre-ville, à vocation mixte habitat/équipement, de 0,49 ha (soit environ 8 logements). La construction de logements devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Le site est actuellement occupé par des espaces enherbés et des cheminements doux.

3 zones sont urbanisables en phase 2 (période 2020-2025) :

- une zone d'urbanisation 1AUr, située entre la rue Lemette et la rue Audin, en cœur d'îlot dans le tissu urbain, à vocation d'habitat, de 1,6 ha avec une densité moyenne de 25 logements/ha (soit 30 logements). Le secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui ne pourra débuter qu'à partir de 2020. Le site est actuellement occupé par des espaces verts et des fonds de jardins ;
- une zone d'urbanisation 1AUr, située entre la rue de Castelnaudary et la rue Foucaut, à vocation mixte habitat/activité économique, de 1,6 ha avec une densité moyenne de 35 logements/ha (soit 42 logements). Le site est actuellement occupé par des espaces en friche et des jardins ;
- une zone d'urbanisation 1AUr, située entre la rue Jules Guesde et la rue Bertiaux au cœur du tissu urbain, à vocation mixte habitat/équipement, de 1,3 ha avec une densité moyenne de 40 logements/ha (soit 26 logements). La construction de logements ne pourra débuter qu'à partir de 2020. Le site est actuellement occupé par des bâtiments communaux et des fonds de jardins.

2 zones sont urbanisables en phase 3 (période 2025-2030) :

- une zone d'urbanisation 1AUr, située entre la rue Vaillant et la rue Guesde au cœur du tissu urbain, à vocation mixte habitat/commerce, de 3,9 ha avec une densité moyenne de 40 logements/ha (soit au minimum 58 logements). Cette opération comportera 20 % minimum de logements locatifs sociaux. Le site est actuellement occupé par des serres horticoles et le parking s'y rapportant ;

- une zone d'urbanisation 1AUr, située entre la voie ferrée et l'avenue Leclerc, à vocation mixte habitat/activité économique ou habitat/commerce, de 3,24 ha avec une densité moyenne de 50 logements/ha. Cette opération comportera 20 % de logements locatifs sociaux. Le secteur fera l'objet, soit d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit d'un découpage en plusieurs phases. La requalification du site et la construction de logements ne pourra débuter avant 2025. Le site est actuellement occupé par une friche économique et des espaces végétalisés ;

Il sera également créé une zone 1AUe, à vocation économique, de 3,4 ha, située au sud-est du territoire communal, entre la RD 25 et le stade, à proximité du lycée Rimbaud. Ce site en renouvellement urbain fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble ;

La zone du Raquet est un écoquartier localisé sur 3 communes (Douai, Lambres-lez-Douai et Sin-le-Noble). Située au sud du territoire communal de Sin-le-Noble entre les 2 grands secteurs urbanisés, la ZAC du Raquet est une zone d'urbanisation 1AU et 1AUep, de 123 ha, à vocation mixte habitat/commerces/services/activité économique. Sur le secteur dédié au logement, la densité moyenne sera de 40 logements/ha sur l'ensemble de la zone. A l'horizon 2030, cette opération comportera 20 % de logements locatifs sociaux.

## 2. Réserves et remarques sur le projet de PLU

Le projet de PLU de Sin-le-Noble répond en partie aux prescriptions du Département en matière d'aménagement. Toutefois, des réserves doivent être formulées pour préciser certains articles du règlement de zone et pour mieux prendre en compte les prescriptions départementales.

### Réserves :

Sur la commune se trouve un Centre d'Entretien Routier (CER) qui a fait l'objet d'une fermeture dans le cadre de la réorganisation des services de la voirie. La superficie du CER est estimée à 9 000 m<sup>2</sup>. Le site, classé auparavant en zone urbaine Ue, a été requalifié en zone N (zone naturelle et forestière). Dans cette zone, l'usage des sols et la destination des constructions sont réduits par le CER (projet d'agence routière envisagé et qui reste à confirmer par les services départementaux compétents).

Dès lors, le Département demande à maintenir le classement du site en zone urbaine dans le cadre de notre avis consultatif réglementaire, afin de ne pas obérer l'avenir de cette parcelle. En effet, un projet d'agence routière est toujours d'actualité.

Aux articles 6, lorsqu'aucune OAP n'a été prévue dans les secteurs situés en dehors de l'agglomération le long des routes départementales, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter une marge de recul de :

- 25 m par rapport à l'axe des routes de première catégorie ;
- 15 m par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie ;
- 6 m par rapport à l'alignement pour les routes de troisième et quatrième catégories ;
- 75 m par rapport à l'axe des routes à grande circulation ;
- aux entrées de ville, les marges de recul respecteront la « loi Barnier » du 2 février 1995, article L111-1-4 du Code de l'urbanisme.

Cette règle doit néanmoins pouvoir s'adapter, notamment pour des extensions à l'alignement de fait ou pour des constructions à l'alignement dans des dents creuses.

Concernant les accès sur les routes départementales, il est à noter que toutes les zones ouvertes à l'urbanisation qui débouchent sur une route départementale devront faire l'objet, lors de leur réalisation, d'une étude d'accès à la voie. Celle-ci tiendra compte du nombre de véhicules/jour circulant sur la route départementale rencontrée et de la capacité de la zone créée. L'étude devra permettre de définir les échanges de circulation, les flux escomptés et les travaux envisagés par la commune ou la communauté de communes pour compenser la gêne occasionnée par un afflux supplémentaire de véhicules automobiles.

L'étude, ainsi que le projet d'urbanisation, devront être soumis pour avis au Président du Conseil départemental du Nord.

#### Remarques :

Le PLU doit être compatible avec le maintien et la préservation des milieux naturels. Dès lors, il conviendra, de façon générale dans les territoires recensés comme ZNIEFF, d'éviter ou d'interdire toute modification des milieux naturels ou agricoles mettant en péril leur intérêt écologique, de maintenir les sablières, les marais, prairies humides, bocages et/ou alignements de saules têtards et d'intégrer leur protection dans le PLU.

S'il convient de souligner la prise en compte dans le PLU et l'intégration dans le règlement, de la problématique de la gestion des eaux pluviales à la parcelle, les annexes du PLU ne font pas figurer le schéma d'écoulement des eaux pluviales sur le territoire de la commune. En effet, l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit au même titre que le zonage d'assainissement, la réalisation d'un zonage des mesures à prendre pour limiter les difficultés liées à l'écoulement des eaux pluviales (inondations, pollutions...) et son insertion dans les documents de planification.

D'une manière générale et de façon particulière sur les communes concernées par le réseau de transports Arc-en-Ciel, il y a lieu de veiller à :

- la proximité entre les zones de développement (urbanisation, zone d'activités...) et les lieux de desserte du réseau Arc-en-Ciel ;
- la création, le développement ou le renforcement de cheminements piétons en direction des arrêts de transports collectifs présents dans la commune, ainsi que le respect de l'accessibilité de la chaîne de déplacements ;
- permettre la bonne circulation des autocars (largeur des voiries...).

Il sera intéressant, comme le préconise la loi ALUR, de réserver des places de stationnement aux véhicules « propres » ou hybrides ainsi qu'aux deux roues. Le covoiturage doit être encouragé.

Au niveau des OAP, il faut préciser que :

- pour le secteur situé entre la RD 25 et le stade de sport, aucun accès direct sur le giratoire des RD 500 et 25 ne sera autorisé ;
- pour le secteur situé entre la voie ferrée et l'avenue Leclerc, le carrefour de la RD 645 rue Vaillant et la voie de tram (BHNS) n'est pas dimensionné pour recevoir un accès supplémentaire ;

- pour le secteur renouvellement urbain de la Cité Courtecuisse en béguinage et ses accès : la voie BHNS (ex TRAM) située en axe de chaussée de la RD 645 ne peut être ni utilisée ni franchie par tout autre véhicule que le BHNS. Les entrées et sorties du béguinage devront tenir compte de cette interdiction.

Au niveau du règlement, il faut ajouter :

- en zone agricole (A, page 58), pour les règles d'implantation, que : les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 500 et de 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales ;
- en zone agricole (N, page 68), pour les règles d'implantation, que : les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales 13, 58, 500 et 645 et de 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales.