



Plan Local d'Urbanisme BULLY-LES-MINES

*Projet d'Aménagement et de
Développement Durables*



Approbation
Vu pour être annexé
A la DCM du 19 novembre 2015

Table des matières

AVANT-PROPOS	4
LES ENJEUX DU TERRITOIRE.....	4
I. <i>Le constat de diversité.....</i>	4
1. Une commune du cœur urbain, à proximité des collines de l'Artois	4
2. La présence forte de l'activité minière	4
3. Une ville dynamique et attractive.....	4
II. <i>Le rôle de BULLY-LES-MINES : une commune du cœur urbain, lieu privilégié de développement.</i>	5
1. Un dynamisme démographique et urbain à promouvoir	5
2. Poursuivre le développement économique.....	5
3. Un équilibre entre le développement urbain et l'environnement	5
RAPPEL DES POINTS FORTS DU DIAGNOSTIC : ATOUTS ET CONTRAINTES DU TERRITOIRE COMMUNAL.....	6
PROMOUVOIR ET ORGANISER LA CROISSANCE URBAINE.....	11
I. <i>Identifier les besoins en termes de logements pour assurer une croissance démographique .</i>	11
II. <i>Renouveler la ville.....</i>	11
III. <i>Principe d'aménagement des zones d'urbanisation future.....</i>	12
1. Eviter les zones mono fonctionnelles	12
2. Assurer une mixité sociale	12
3. Promouvoir de nouvelles typologies urbaines	13
TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	14
I. <i>Favoriser le développement de l'urbanisation à proximité de la desserte en transport collectif</i>	14
II. <i>Le désenclavement par les modes doux</i>	14
III. <i>L'organisation des voies routières : maintenir la lisibilité</i>	14
L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE.....	15
I. <i>Maintenir et renforcer l'attractivité et la vitalité du tissu urbain : l'équilibre entre l'emploi et l'habitat.....</i>	15
II. <i>Développer des zones économiques de qualité.....</i>	15
1. La requalification de la ZAL du Minopole et du secteur commercial rue Hapiot	16
2. Une intégration qualitative des nouvelles zones à vocation économique	16
3. Améliorer l'accès aux communications numériques	17
4. Prendre en compte l'équipement commercial et les loisirs	18

LA PRÉSERVATION ET L'AMÉLIORATION DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET DU CADRE DE VIE....	19
I. <i>La mise en réseau des espaces verts urbains et la préservation des continuités naturelles</i>	19
II. <i>La protection des sites naturels.....</i>	19
III. <i>La préservation de la ressource</i>	20
IV. <i>Sauvegarder le paysage</i>	20
V. <i>Une prise en compte des risques</i>	20
OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	21
Plan de synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	22

AVANT-PROPOS

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue la pièce essentielle du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il a pour vocation de présenter les choix politiques de la commune en matière d'urbanisme et d'aménagement.

LES ENJEUX DU TERRITOIRE

I. Le constat de diversité

1. *Une commune du cœur urbain, à proximité des collines de l'Artois*

La commune de Bully-les-Mines fait partie du cœur urbain selon le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des agglomérations de Lens-Liévin et Hénin-Carvin. Elle présente en effet les caractéristiques d'une commune urbaine, mais une proximité avec les communes plus rurales des collines de l'Artois. Le projet communal consiste donc à maintenir le dynamisme et la vitalité du territoire, tout en préservant le cadre de vie.

2. *La présence forte de l'activité minière*

Bully-les-Mines est marqué par son passé minier. Cette forte présence de l'activité minière se manifeste à travers le patrimoine communal. En effet, trois cités minières sont recensées dans la commune. La cité n°2 représente un patrimoine architectural et minier important. Il s'agit d'une cité jardin construite de 1920 à 1927, reconnue aujourd'hui comme cité remarquable par l'UNESCO. Au-delà de la cité jardin n°2 identifiée comme élément remarquable du bassin minier du Nord- Pas-de-Calais, une grande partie de la commune est reprise dans la zone tampon de ce bien inscrit au patrimoine mondial de l'humanité UNESCO. A ce titre, l'aménagement et le développement de ce territoire devront impérativement être projetés dans un souci de préservation de la Valeur Universelle du Bien, de son authenticité et de son intégrité.

D'autres cités telles que la cité des Brebis et la cité des Alouettes ont une valeur patrimoniale minière, de même que l'ancienne clinique Sainte Barbe, aujourd'hui centre psychiatrique « les Marronniers ».

Par ailleurs, le passé minier de Bully-les-Mines se manifeste aussi à travers les statistiques communales : parc de logements ancien, part importante de personnes vivant seules...

Le renouvellement urbain, la restructuration urbaine sont donc au cœur du projet communal.

3. *Une ville dynamique et attractive*

La commune, située à proximité de Lens, Arras, Béthune et desservie par l'A26 et l'A21 présente une attractivité résidentielle et économique. Le niveau de population est relativement stable, à l'inverse d'autres communes minières où la décroissance démographique fut plus conséquente. Le développement économique est important sur le territoire : présence de commerces de proximité et de zones d'activités existantes et en projet.

II. Le rôle de BULLY-LES-MINES : une commune du cœur urbain, lieu privilégié de développement.

1. *Un dynamisme démographique et urbain à promouvoir*

Bully-les-Mines fait partie des communes du cœur urbain, dans lesquelles le SCOT préconise de développer prioritairement les logements. L'objectif est dans un premier temps, à l'horizon 2020, de maintenir la population dans ces communes du bassin minier, situées à proximité des grands axes et notamment du tracé du futur TCSP. Dans un second temps, à l'horizon 2030, l'ambition du SCOT est d'augmenter la population. Pour cela, le développement urbain et démographique doit être ambitieux. Cependant, la croissance urbaine n'est pas le seul objectif à atteindre. En effet, les types de logements à produire doivent être équilibrés, dans le respect du programme local de l'habitat. Par ailleurs, la cohérence urbaine est également à associer au développement. Elle passe par une réflexion sur les déplacements, la répartition des équipements et l'intégration des nouveaux habitants.

2. *Poursuivre le développement économique*

La commune est idéalement située, à proximité de l'A21 et l'A26. Le commerce de proximité est important sur le territoire, ainsi que les zones d'activités, dont plusieurs sont en développement. L'objectif est de pérenniser l'existant et de favoriser le développement économique, tout en assurant une intégration paysagère de qualité des zones d'activités.

3. *Un équilibre entre le développement urbain et l'environnement*

Plusieurs sites présentent un intérêt environnemental et paysager sur Bully-les-Mines. Ces espaces doivent être maintenus pour préserver le cadre de vie. Le développement urbain doit être réalisé en lien avec la protection de l'environnement : maintien des sites paysagers en zone naturelle, privilégier la reconquête des cœurs d'îlots pour éviter l'étalement linéaire et assurer une gestion économe de l'espace...

RAPPEL DES POINTS FORTS DU DIAGNOSTIC : ATOUTS ET CONTRAINTES DU TERRITOIRE COMMUNAL

Aménagement du territoire

Eléments de diagnostic		Grands enjeux
Contexte	Commune du bassin minier, classée dans le « cœur urbain » au SCOT. La densité est forte, la population jeune avec néanmoins une part importante des 75-89 ans. Nombreux projets sur la commune.	Favoriser l'attractivité du territoire communal par une offre en logement adaptée.
Organisation urbaine	- Peu de dents creuses sur le territoire, mais friches à requalifier ancien collège, voie ferrée...). - Forte mixité sociale sur le territoire - Centralité lisible au sein de la commune - Présence de commerces, d'équipements et de réseaux de transports bus et ferroviaires à proximité du centre - Présence de zones d'activités : - À proximité du centre-ville - Au sud de la commune - Présence d'un patrimoine minier, militaire, architectural et historique - Coupures du tissu urbain par la plaine agricole au nord-ouest - Présence de deux sites à valeurs paysagères et environnementales fortes - Sentiers piétons existants - Trame verte inscrite au SCOT - Une entrée de ville peu marquée.	- Recentrer l'urbanisation pour éviter une surconsommation des espaces agricoles, développer l'urbanisation en priorité dans les dents creuses, et sous forme de renouvellement urbain ; prohiber l'étalement linéaire. - Poursuivre la diversification de l'habitat pour répondre à la demande existante et assurer une rotation dans le parc de logement et maintenir l'attractivité sur le territoire. - Renforcer la centralité, - Développer l'urbanisation à proximité du centre, - Contraindre l'étalement linéaire et le mitage des formes urbaines. - Favoriser la liaison des équipements, commerces et modes de transports en commun entre eux et vers la centralité, Ecarter les déplacements automobiles du centre-ville, Développer les déplacements en modes doux. - Pérenniser le développement économique à proximité du centre-ville, en évitant un étalement de la zone, mais en favorisant sa densification, - Développer et pérenniser les zones d'activités. - Respecter les périmètres de protections et les prescriptions réglementaires, - Maintenir et valoriser le patrimoine en place. - Préserver la coupure agricole et limiter l'urbanisation vers l'ouest, - Soigner les transitions entre les espaces urbains et les espaces ruraux. - Maintenir et valoriser les espaces à valeur environnementale, - Développer et favoriser des liaisons vertes (cheminements doux, corridor écologiques,...) entre ces espaces. - Préserver les sentiers, - Développer les liaisons entre ces sentiers et vers les sites paysagers, - Valoriser le cadre de vie. - Développer cette trame verte notamment au travers des deux points cités précédemment. - Enjeux de valorisation et d'aménagements (sécurité des déplacements et image de la ville).

Economie		
Thème	Eléments de diagnostic	Grands enjeux
Agriculture	Peu d'activité agricole (une exploitation), les espaces cultivés appartiennent à des exploitants d'autres communes).	Permettre la diversification de l'exploitation agricole ; Préserver la coupure agricole.
Commerce de proximité	Tissu économique de proximité important : en centre-ville, sous forme de zones commerciales périphériques au centre-ville (ZAL du Minopole, rue Hapiot), commerces de quartier et commerces isolés.	-Permettre le développement et le maintien du commerce de proximité par une réglementation adaptée -Conforter les polarités existantes : développer et maintenir la liaison entre les axes structurants.
Zones d'activité	ZAL du Minopole : fort rayonnement commercial, mais problème d'organisation urbaine, bâtiments à requalifier, problèmes de stationnement Entrée de ville secteur rue Hapiot peu qualifiée.	-Requalification de la ZAL Minopole -Requalification du secteur rue Hapiot (entrée de ville).
Développement économique	Zones de développement économique inscrites au sud.	-Développer des zones économiques de qualité : assurer l'intégration de ces zones dans le paysage urbain -Permettre leur développement par un zonage et un règlement adapté -Assurer une complémentarité inter-zones (SCOT).

Déplacements		
Thème	Eléments de diagnostic	Grands enjeux
Axes principaux	-A21 traverse le sud du territoire -A26 traverse la commune à l'ouest -RD165, RD166, RD58. -voie ferrée.	-Prise en compte de l'article L.111-4 du code de l'urbanisme (Inconstructibilité sur une distance de 100 mètres à partir de l'axe de la voie, possibilité de dérogation). - impact paysager, traitement des entrées de ville -Nuisances -Sécurité.
Structure viaire	-Nombreux lotissements enclavés.	-Assurer une cohérence dans l'urbanisation future de la commune : éviter les impasses, favoriser les bouclages,
Transport collectif	-Présence d'une gare -Nombreux arrêts de bus.	-développer l'urbanisation à proximité de la gare et de la desserte en transport collectif. -développer les déplacements doux, notamment dans les zones d'urbanisation, afin de limiter les déplacements.
Déplacements doux	Sentiers piétonniers, notamment le long de la voie ferrée.	- sauvegarder et conforter les liaisons piétonnes. - intégrer les déplacements doux dans l'aménagement des futures zones AU.

Environnement		
Thème	Eléments de diagnostic	Grands enjeux
Milieux biologiques	- Pas de ZNIEFF ni autre protection -Espace à enjeux sur le territoire : « poumon vert » au sein du tissu urbain constitué par le parc, mais aussi présence d'espaces verts à enjeux moyens, constituant des espaces de respiration sur la commune (présence d'espaces verts, de squares).	-Préserver les sites naturels par un zonage adapté -préserver le terroir en tant qu'axe préférentiel vert (SCOT). -Maintenir les continuités naturelles : constitution d'une trame verte sur la commune. -Préserver les espaces verts au sein du tissu urbain, pour assurer une respiration et préserver la qualité des espaces publics.
Eau	Présence de deux cours d'eau : fossé des quatre hallots, le surgeon.	Protection de la ressource en eau.
Espaces agricoles	-Présence d'une coupure agricole à l'ouest.	-Préserver la coupure agricole - Eviter l'étalement urbain, privilégier le renouvellement urbain et l'urbanisation des dents creuses -Concilier développement de l'urbanisation et préservation des espaces agricoles stratégiques.
Risques	-Risque d'inondation au niveau de la rue des quatre hallots et du centre-ville ; -aléa faible retrait-gonflement des argiles sur une partie du territoire ; -cavités souterraines, puits de mines -risque technologique : réduction du périmètre du PPRT ; ne grève plus le territoire de Bully-les-Mines. -Installations industrielles classées répertoriées ; - Présence de nombreux sites et sols pollués. - risque transport de marchandises dangereuses : A26, A21, les départementales, - la voie ferrée ligne Arras Dunkerque.	-Localisation des risques sur le territoire ; -prise en compte par une réglementation adaptée.

PROMOUVOIR ET ORGANISER LA CROISSANCE URBAINE

I. Identifier les besoins en termes de logements pour assurer une croissance démographique

Pour cela, le PLU vise un double objectif : augmenter la population tout en assurant le bon fonctionnement des équipements publics et organiser le développement urbain dans la durabilité et en compatibilité avec les orientations visant à respecter l'environnement.

Ainsi, le but est de faire grandir la ville en maîtrisant l'impact urbain du projet. La première démarche consiste à fixer à 5% la croissance démographique à l'horizon 2027. Cela correspond au statut de commune du cœur urbain de Bully-les-Mines et aux objectifs de construction minimum du SCOT. Celui-ci impose en effet la construction de 1100 logements minimum par an pour les communes du cœur urbain entre 2015-2020, puis 1600 logements minimum par an à l'horizon 2030.

Pour Bully-les-Mines, cela correspond à 56,8 logements par an à l'horizon 2015-2020 et 82,6 logements par an entre 2021 et 2030.

Parallèlement, la politique de logements doit viser à équilibrer les flux migratoires (autant d'emménagements que de déménagements) et à limiter la baisse de la taille des ménages. Ce deuxième phénomène influe fortement sur le nombre de logements à créer.

De nombreux projets sont en cours sur le territoire : les logements prévus sont comptabilisés dans l'évaluation des besoins et les impacts démographiques.

II. Renouveler la ville

Afin d'assurer une gestion économe de l'espace et limiter le grignotage des terres agricoles, une réflexion doit être engagée sur l'optimisation du foncier disponible en milieu urbain et notamment des friches existantes, comme l'ancienne emprise SNCF à proximité de la gare, ou encore le secteur lycée.



Friche SNCF

Au préalable, il s'agit d'investir prioritairement les terrains libres dans le tissu urbain. Dans ce cadre, les limites de la partie agglomérée ont été définies afin d'identifier et de quantifier les espaces libres de constructions à l'intérieur du périmètre défini.

L'objectif est de limiter l'élargissement de la tache urbaine afin de limiter la consommation d'espaces agricoles.

Des cœurs d'îlots et des friches ont été identifiés sur le territoire : ils sont les secteurs privilégiés du développement urbain (friche SNCF par exemple ou ancien lycée).

Les cités minières, notamment au niveau de la cité des brebis, révèle un foncier mobilisable important. Une opération de rénovation urbaine est d'ailleurs prévue sur ce secteur à 100%, ainsi que sur la cité des alouettes à 50%.

En effet, outre le développement de l'urbanisation dans les cœurs d'îlot et en continuité du tissu bâti existant, le renouvellement de la ville sur elle-même passe par la requalification des cités minières. Ces dernières constituent des leviers et des enjeux importants pour l'avenir de Bully-les-Mines. Elles présentent un potentiel mutable, notamment avec la disparition des ayants droits qui vont apporter un renouvellement de population.

Ainsi, le fil conducteur du projet urbain de Bully-les-Mines est de favoriser la reconstruction de la ville sur elle-même, en ciblant les futurs projets sur des espaces situés au sein même du tissu urbain, laissant au territoire agricole et naturel une place entière et préservée. Ce projet urbain permet d'afficher des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

III. Principe d'aménagement des zones d'urbanisation future

1. *Eviter les zones mono fonctionnelles*

Dans le respect du principe de diversité des fonctions urbaines, la commune pourra, au travers du PLU, permettre l'accueil d'habitat mais aussi d'espaces d'intérêt collectif, commerciaux ou des services. Il faut créer de véritables quartiers en cohérence et en relation avec le reste de la ville. L'objectif est de créer des zones multifonctionnelles et intégrées, en connexion avec le tissu existant par la mise en place de bouclages.

2. *Assurer une mixité sociale*

Il s'agit également d'assurer une mixité sociale sur le territoire, en fonction de l'existant. Sur Bully-les-Mines, le parc des résidences principales est majoritairement occupé par des locataires (53,2%) et les logements à vocation sociale représentent 51% du parc.

La mixité sociale passe par la production de logements diversifiés pour continuer d'apporter aux habitants la possibilité de poursuivre un parcours résidentiel complet. En ce sens, le projet doit rééquilibrer géographiquement les formes d'habitat et créer une offre adaptée pour retenir et attirer de jeunes actifs et les classes moyennes/supérieures. Il faut :

- promouvoir l'accession à la propriété dans les secteurs à forte occupation locative et inversement.
- viser les types de logements qui répondent à la volonté de limiter la baisse de la taille des ménages.
- prendre en compte la disparition des ayants droits dans les cités minières, qui vont apporter un renouvellement de population.

L'objectif est de poursuivre la diversification de l'habitat pour répondre à la demande existante et ainsi assurer une rotation dans le parc de logements et maintenir l'attractivité sur le territoire, en compatibilité avec le Programme local de l'Habitat.

3. *Promouvoir de nouvelles typologies urbaines*

La prise de conscience récente de l'impact environnemental de la périurbanisation a fait évoluer la manière de concevoir l'urbanisme à deux niveaux :

-*Priorité à la gestion économe de l'espace et à la densification* : le rapport de présentation devra présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifier les objectifs de modération de cette consommation. Le SCOT impose en outre que les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation respectent une densité de 30 logements à l'hectare. Il s'agit d'une moyenne : par exemple, sur une même commune, la densité des nouvelles zones pourra atteindre 50 logements à l'hectare en cœur de ville et 20 logements en frange urbaine.

-De surcroît, le SCOT impose de favoriser la mixité des formes d'habitat moins consommatrices d'espaces : ainsi, toute opération de plus de 5000 m² de SHON à destination d'habitat prévoira de construire à hauteur de 20% minimum des constructions individuelles groupées ou collectives.

-La promotion d'un habitat durable : à titre d'exemple, dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement dans la limite de 30% des règles relatives au gabarit et à la densité pourra être autorisé pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou comportant des équipements performants de production d'énergie renouvelable.

TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

I. Favoriser le développement de l'urbanisation à proximité de la desserte en transport collectif

La gare de Bully-les-Mines est un équipement structurant à valoriser et à développer. On considère, selon son implantation, l'urbanisation et la desserte existante qu'elle a un impact dans un rayon d'environ 500 mètres. Celui-ci donne une idée de la zone couverte par la gare pour un accès facile à pied.

Ce secteur doit donc faire l'objet d'une densification préférentielle du fait de son futur niveau de desserte.

Par ailleurs, le rayonnement des arrêts de bus a également été pris en compte pour la détermination des zones d'urbanisation future ; on considère leur impact d'environ 300 mètres.

II. Le désenclavement par les modes doux

Les relations entre les espaces environnementaux méritent parfois d'être reconsidérées. Ces sites « verts » sont des points d'appui sur lesquels doit se construire une mise en réseau dans le cadre d'une trame verte communale et supra-communale. Il s'agit de protéger et de conserver la continuité. Dans ce cadre, la préservation du cavalier, du cœur urbain vers le teruil, est envisagée.

Pour ce qui concerne le tissu urbain, l'aménagement des zones d'urbanisation doit permettre de replacer le piéton un domaine public sécurisé. La voiture ne doit pas constitué le seul critère d'aménagement. Cette démarche consiste d'une part à créer des espaces dédiés au piéton et d'autre part à favoriser les liaisons.

Il peut s'agit également de trouver des relations entre les cheminements fonctionnels, vers les écoles, les équipements...

III. L'organisation des voies routières : maintenir la lisibilité

Au niveau des infrastructures, l'enjeu majeur est la hiérarchisation des voies. Il s'agit de conforter l'identité des axes principaux par une redynamisation de l'activité commerciale, un traitement des façades et des abords, une sécurisation ainsi qu'une valorisation des entrées de ville.

L'entrée de ville commerciale au niveau de la rue Hapiot devra donc faire l'objet d'une requalification, de même que l'entrée de ville depuis Mazingarbe, au niveau de la rue Lamartine peu lisible.

En outre, les bouclages routiers sont privilégiés pour fluidifier les déplacements et intégrer les quartiers dans les zones d'urbanisation future, afin de garantir une cohérence dans le développement du tissu urbain.

L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Le développement économique se traduit par la préservation du commerce de proximité, la confortation des polarités existantes et le développement de zones économiques de qualité.

I. Maintenir et renforcer l'attractivité et la vitalité du tissu urbain : l'équilibre entre l'emploi et l'habitat

Le tissu économique est important sur Bully-les-Mines, sous forme de commerces de proximité en centre-ville mais aussi de zones commerciales périphériques. Néanmoins, il faut éviter que Bully-les-Mines devienne une entité urbaine servant uniquement de lieu de résidence, une « ville-dortoir », en favorisant la pérennité des commerces existants mais aussi leur développement. La diversité s'entend ici par la conservation de l'offre en équipements et services, et le maintien d'une activité économique locale. En effet, à côté de son rôle économique, les commerces et les services de proximité possèdent une fonction sociale non négligeable : c'est le lieu de rencontre privilégié des habitants. Ils constituent ainsi une composante majeure d'un équilibre spatial qu'il convient de maintenir et d'encourager, en favorisant l'accueil de plusieurs destinations de constructions à l'intérieur du tissu urbain, qu'il s'agisse du centre-ville ou des quartiers.

L'activité commerciale est concentrée dans le centre-ville, au niveau de la rue R. Salengro, de la rue Casimir Beugnet et de la place Victor Hugo, mais on retrouve aussi quelques commerces de quartier et des commerces isolés sur la commune.

Par ailleurs, les zones commerciales périphériques au centre-ville (ZAL du Minopole, secteur rue Hapiot) accueillent des enseignes de grandes distribution.

Ainsi, la commune présente une grande diversité commerciale : commerce de détail, activités tertiaires, services à la personne, grandes enseignes... L'un des enjeux consiste à préserver cette diversité mais aussi maintenir l'équilibre entre les différentes formes de commerces. Il s'agit aussi de préserver la liaison entre les axes structurants, en maintenant la vitalité économique sur le linéaire commercial du centre-ville, notamment entre la place Roger Salengro et le pôle de la gare, mais aussi avec la ZAL du Minopole. En outre, le développement urbain prévu sur le territoire nécessite une réflexion sur la création de commerces et services pour respecter la particularité bullygeoise de trouver de nombreuses activités de proximité. Le règlement de zone doit favoriser le maintien des activités économiques locales et ne pas contraindre de nouvelles implantations.

II. Développer des zones économiques de qualité

Cet objectif comprend deux orientations : la requalification des zones existantes et l'intégration des nouvelles zones au sein du territoire.

1. La requalification de la ZAL du Minopole et du secteur commercial rue Hapiot

La ZAL du Minopole est située au cœur du tissu urbain, loin des grands axes. Cette zone est à vocation multiple : on recense des activités commerciales, des activités artisanales ou semi-industrielles. Cette vocation multiple entraîne des problèmes de trafic et de stationnement sur la zone ; par ailleurs, certains bâtiments sont dégradés.

De même, le secteur de la rue Hapiot est à valoriser. Il est en effet situé en entrée de ville. Une grande partie de cette zone est d'ailleurs située sur la commune limitrophe de Grenay.

2. Une intégration qualitative des nouvelles zones à vocation économique

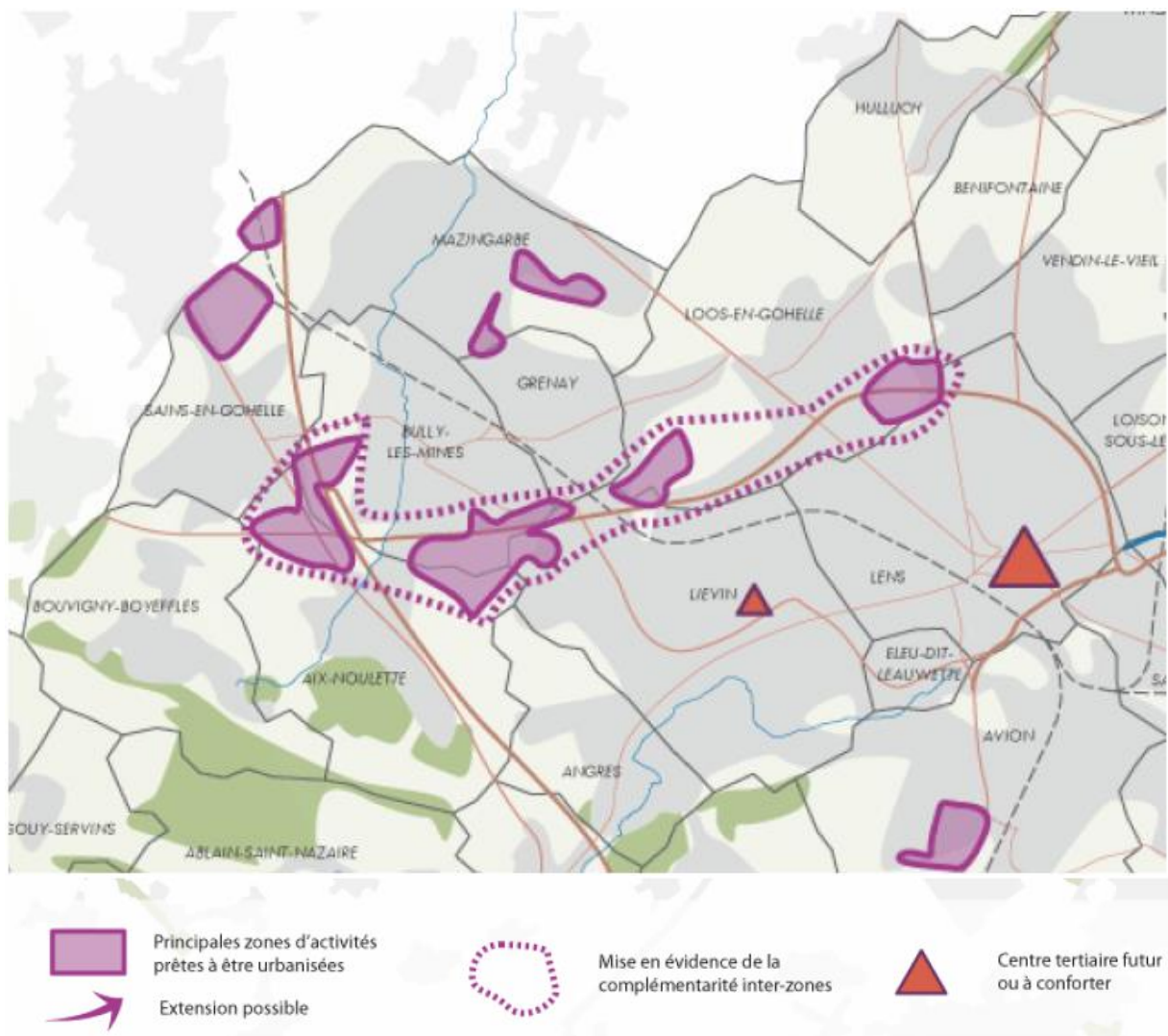
Trois zones économiques sont en projet sur la commune : le parc d'activités Quadraparc, le parc d'activités de l'Alouette et le parc d'activités « les jardins de l'Artois ». En effet, Bully-les-Mines est traversée par des axes de transit constituant des vitrines pour l'économie d'une part et des zones pour l'emploi d'autre part. Aussi, l'accessibilité multimodale du territoire permet-elle de profiter d'une situation favorable pour développer ces secteurs économiques. Trois sites sont inscrits au projet :

-le parc d'activité Quadraparc : situé au sud du territoire, ce parc de 31 hectares aménagés est implanté sur les communes de Bully-les-Mines, Grenay, Liévin et Loos-en-Gohelle. Une extension est prévue, en partie sur la commune de Bully-les-Mines.

-Le parc d'activité de l'alouette : il est implanté sur les communes de Bully-les-Mines et Liévin, et présente une superficie de 66 hectares. Une extension est prévue pour partie sur la commune.

-La ZAC des jardins de l'Artois : cette opération prévoit l'aménagement et la viabilisation d'une zone d'environ 94,5 hectares sur les communes de Bully-les-Mines et Aix-Noulette. Les aménagements réalisés permettront à terme la construction de bâtiments à usage de bureaux, de commerces, d'artisanats ou industriels.

Pour ces parcs d'activités, le SCOT prescrit la mise en évidence de la complémentarité inter-zones entre les communes concernées, afin de créer une cohérence à l'échelle intercommunale.



Extrait du SCOT de Lens-Liévin-Hénin-Carvin

Les positions exposées imposent un traitement qualitatif des abords des axes. Des études inscrites dans PLU prennent en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages pour l'aménagement de ces zones.

Il s'agit d'assurer l'intégration de ces zones dans le paysage urbain et de permettre leur développement par un zonage et un règlement adapté.

Le PADD reconnaît donc l'importance des zones d'activités et maintient le principe d'équilibre entre l'emploi et l'habitat.

3. Améliorer l'accès aux communications numériques

La commune bénéficie déjà de communications numériques haut débit ADSL. En revanche, elle n'est pas du tout desservie par la fibre optique. Il est donc souhaité mettre en œuvre les conditions du déploiement de ce réseau, essentiel notamment dans le cadre du projet économique.

4. *Prendre en compte l'équipement commercial et les loisirs*

Les secteurs accueillant du commerce (ZAL du Minopole par exemple), ont été identifiés. Le règlement du PLU permet également de développer ces commerces et d'en créer de nouveaux. De même, les loisirs sont pris en compte à travers la pérennisation des équipements par un zonage adapté, le développement du centre de tir, la conservation du parc Henri Darras...

LA PRÉSERVATION ET L'AMÉLIORATION DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET DU CADRE DE VIE

L'amélioration du cadre de vie peut se réaliser au travers de la thématique environnementale. Cette thématique se concentre essentiellement sur les aspects naturels et paysagers. Le projet tend à sauvegarder ou traiter des entités remarquables plus ou moins proches du tissu urbain tout en tenant compte des risques.

I. La mise en réseau des espaces verts urbains et la préservation des continuités naturelles

L'environnement s'entend par les ensembles naturels qu'il forme mais aussi par sa présence dans le milieu urbain. Il s'agit notamment d'améliorer le traitement paysager urbain :

- poursuivre la végétalisation par des plantations identifiant les espaces,
- favoriser une bonne intégration paysagère des nouvelles zones à urbaniser,
- protéger des alignements végétaux notamment les arbres de haute tige et les haies.

Les espaces verts doivent remplir une fonction d'espaces de proximité à vocation ludique et récréative. L'enjeu consiste à faire de ces sites des espaces de centralité. Par ailleurs, ces sites forment un à un, une véritable chaîne biologique et écologique. Une action volontariste régionale visant à changer l'image du bassin minier est aujourd'hui affirmée. Localement, cette action se concrétise par la mise en place d'une trame verte mettant en relation les anciennes communes minières. Les projets d'urbanisation nécessitent de créer ou recréer des cœurs verts dans le tissu urbain. Dans ce cadre, la protection des espaces verts, notamment le parc Henri Darras, est un enjeu du territoire.

II. La protection des sites naturels

Il existe un patrimoine naturel au sein de la commune qui doit être préservé. La conservation des espèces passe par la protection stricte de leur habitat et donc de toutes les interactions qui les lient. Préserver les espaces naturels et agricoles répond à un triple objectif :

- la mise en valeur et l'entretien des paysages ouverts permettant la réalisation de trame verte,
- La lutte contre l'étalement urbain,
- Le maintien d'une activité agricole viable. Ces espaces comprennent les espaces naturels qui sont protégés au titre de leur intérêt en termes de biodiversité.

Sur Bully-les-Mines, le parc Henri Darras constitue le poumon vert du territoire ; il sera préservé par un zonage et une réglementation adaptée, de même que le terroir, identifié comme axe préférentiel vert au SCOT, et la coupure agricole entre Sains-en-Gohelle et Bully-les-Mines.

III. La préservation de la ressource

Le caractère durable d'un projet passe de nos jours par une réflexion sur la consommation des espaces et des énergies. Sur les espaces agricoles et naturels, la priorité a été donnée au renouvellement urbain et à la protection des espaces sensibles. Pour ce qui concerne les énergies, il s'agit de favoriser les constructions économes par un règlement adapté et les actions de sensibilisation à ce sujet.

La ressource en eau est également protégée par des objectifs de :

- maîtrise de la consommation d'eau potable,
- préservation des aires de captage d'alimentation en eau potable,
- garantie sur la qualité de la nappe.

IV. Sauvegarder le paysage

La commune a pour objectif d'intégrer parfaitement l'ensemble des projets à son environnement par une exigence particulière en termes de traitement paysager, notamment au niveau du patrimoine minier : protection du patrimoine minier d'intérêt (cités minières, terril...).

Il s'agit également de préserver les maisons de maîtres des cités minières (maisons d'ingénieur) notamment dans l'avenue Alfred Josien, qui présentent un caractère patrimonial important.

La coupure agricole à l'ouest du territoire sera également préservée, ainsi que les espaces verts et notamment le parc Henri Darras.

V. Une prise en compte des risques

Un projet urbain maîtrisé passe par la prise en compte des risques naturels, technologiques, et des nuisances.

Bully-les-Mines est principalement concernée par le risque d'inondation, notamment par ruissellement et par remontée de nappe. Les aléas seront identifiés, afin d'informer les habitants, et des prescriptions visant à assurer la protection des personnes et des biens édictées. Des aléas miniers sont également recensés sur la commune, et sont intégrés au projet de PLU.

De même, le risque lié au retrait et gonflement des argiles et celui provoqué par la présence de cavités souterraines seront également pris en compte, par des prescriptions particulières.

Prendre en compte les risques et nuisances, c'est chercher à diminuer le risque si possible ou éviter de l'accroître. A cet effet, l'imperméabilisation des surfaces sera maîtrisée, afin de ne pas renforcer le risque d'inondations. Autre moyen d'actions, le projet vise à la fluidification des déplacements motorisés, en favorisant les déplacements doux. Ces éléments devront être pris en compte dans les projets d'aménagement futurs.

OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Dans un objectif de maîtrise de l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace, le développement de l'urbanisation doit se faire en limitant le grignotage des terres agricoles/naturelles, pour leur préservation et la pérennisation de l'activité agricole.

Pour cela, priorité est donnée au comblement et au renouvellement du tissu urbain existant. Ainsi, un compte foncier exhaustif des opportunités offertes par le tissu urbain a été réalisé avant d'envisager son extension pour l'accueil de la population.

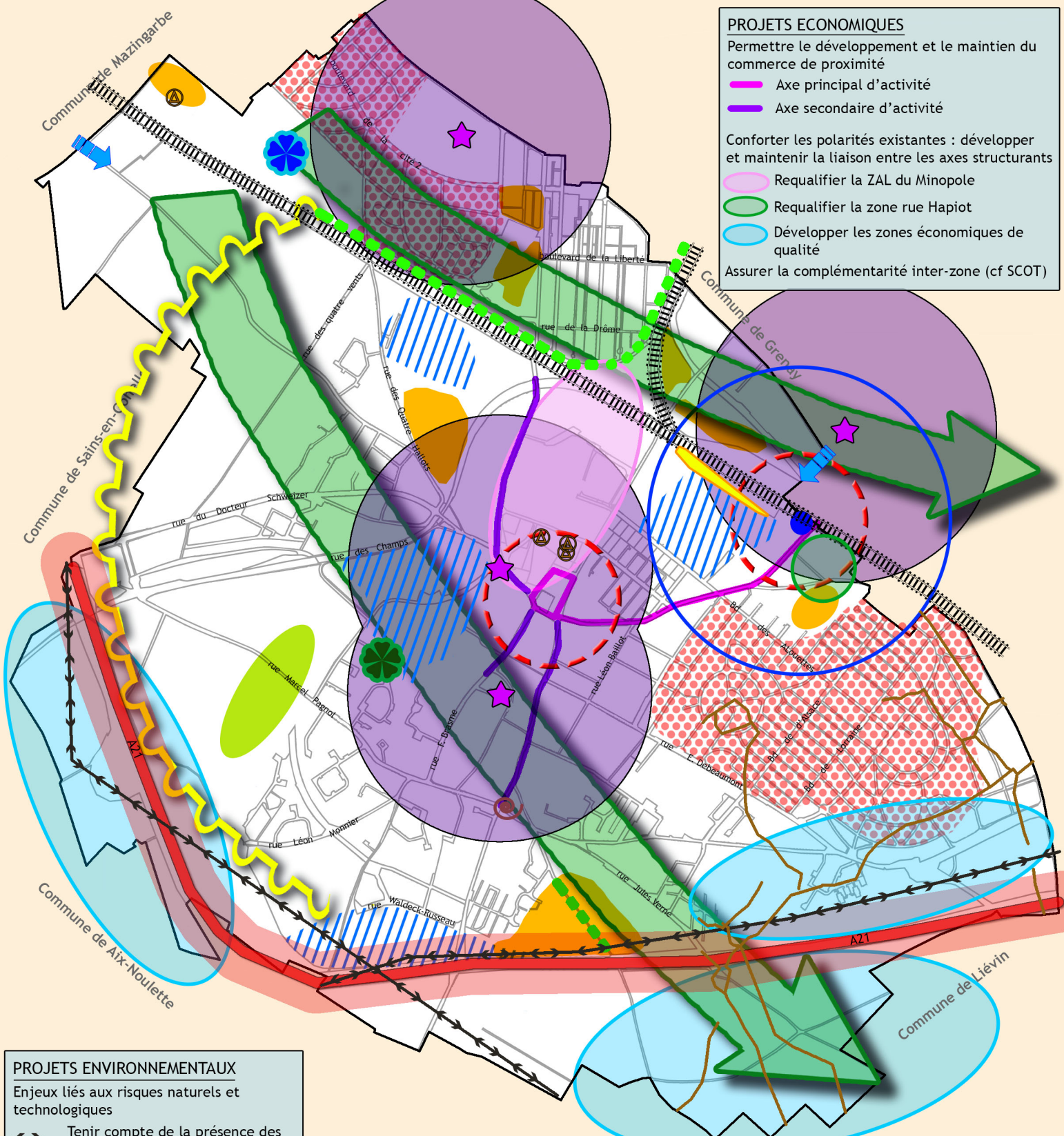
L'urbanisation est prioritairement réalisée dans les cœurs d'îlots. L'objectif est d'atteindre une croissance de la population de 5% d'ici 2027, soit environ 1100 logements, soit environ 34 hectares si une densité de 30 logements est appliquée.

Cela correspond à une consommation de 2,1 ha par an sur la période 2011-2027. Un effort de réduction a été réalisé par rapport au document d'urbanisme antérieur : si les zones AU ont été augmenté d'environ 7ha, les zones urbaines ont été réduites de près de 40 ha. Ainsi, 33 ha ont été réaffectés en zone agricole ou naturelle.

Le développement des parcs d'activités communautaires entrainera une consommation d'environ 104 hectares, soit 6,5 ha par an, sachant qu'une partie est prévue sur le très long terme.

Pour les espaces naturels et forestiers, l'objectif est le maintien en l'état, afin de préserver les continuités naturelles sur le territoire.

PLAN DE SYNTHÈSE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



PROJETS ECONOMIQUES

Permettre le développement et le maintien du commerce de proximité

— Axe principal d'activité

— Axe secondaire d'activité

Conforter les polarités existantes : développer et maintenir la liaison entre les axes structurants

○ Requalifier la ZAL du Minopole

○ Requalifier la zone rue Hapiot

○ Développer les zones économiques de qualité

Assurer la complémentarité inter-zone (cf SCOT)

PROJETS ENVIRONNEMENTAUX

Enjeux liés aux risques naturels et technologiques

↔ Tenir compte de la présence des canalisations électriques

⊗ Puits de mines

⊗ Carrières souterraines

— Tranchées militaires

Enjeux environnementaux

➡ Valorisation des liaisons douces et environnementales

⚡ Maintien de la coupure agricole

Valoriser des espaces paysagers

⊗ Préserver le parc Henri Darras poumon vert du territoire

⊗ Préserver le terroir en tant qu'axe vert préférentiel

PROJETS URBAINS

▨ Permettre le développement des équipements (cimetière, terrain de sport...)

☆ Monument historique et périmètre de protection
Préserver le patrimoine

⊗ Préserver les cités minières

○ Renforcer les centralités : urbaniser à proximité des équipements existant et le cimetière

Favoriser le renouvellement urbain et la requalification du territoire

▨ Requalification de la friche SNCF

○ Développer l'urbanisation au sein du bâti existant, urbaniser les cœurs d'îlots

○ Extension en continuité du tissu urbain existant

PROJETS LIES AUX DEPLACEMENTS

Prise en compte des contraintes liées aux autoroutes : Loi Barnier

— Axes autoroutiers

— Périmètre de 100 m autour des autoroutes

Développer l'urbanisation à proximité de la gare : Conforter le pôle de la gare

○ La gare et son périmètre de 500 mètres

⊗ Tenir compte de la voie ferrée

Conforter et mettre en valeur les déplacements doux

⊗ Préserver et conforter les liaisons piétonnes

Requalifier les entrées de ville

➡ Entrée de ville à requalifier