



Commune de GUESNAIN

Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMENAGEMENT
DEVELOPPEMENT DURABLES
ET DE



Révision du PLU prescrite le

Projet du PLU arrêté le.....

PLU Approuvé le.....

TABLE DES MATIERES

1. AVANT-PROPOS **p 2**

2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT **p 3 à 10**

2.1 PROJET URBAIN	p 3
2.2 PROJET ECONOMIQUE	p 6
2.3 PROJET CADRE DE VIE ET ORGANISATION COMMUNALE	p 7
2.4 PROJET ENVIRONNEMENTAL	p 9
2.5 PLAN DE PADD	p 12

1. AVANT-PROPOS

Le Plan Local d'Urbanisme et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D)

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, confirmée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, marque la volonté d'une politique urbaine globalisée accordant aux documents d'urbanisme une logique d'aménagement et de projet.

Le Plan Local d'Urbanisme se doit de définir un projet global pour le territoire communal, retranscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D), conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Le P.A.D.D définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme. Ce document a pour fonction de présenter le projet d'aménagement de la municipalité pour les années à venir. Le projet est une capacité à imaginer un avenir et les moyens pour y parvenir.

Ces orientations générales concernent l'organisation générale du territoire communal ; elles définissent une politique d'ensemble apportant des réponses aux problématiques de la commune et des mesures de préservation à ses atouts.

Le scénario d'aménagement présenté est schématique, indiquant l'intention sans figer les formes.

Le P.A.D.D est un document essentiel puisque l'ensemble du Plan Local d'Urbanisme (zonage, règlement et orientations d'aménagement) doit être cohérent avec le projet qu'il comporte. Toutefois, le P.A.D.D n'est pas opposable aux demandes d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol.

Le projet de loi de transition environnementale (dit «Grenelle 2») s'est fixé pour objectif d'imposer aux documents locaux d'urbanisme (dont SCoT et PLU) de déterminer les conditions permettant d'assurer le respect des objectifs du développement Durables dans le programme global de développement urbain, social, économique des territoires concernés et dans leur manière d'appréhender les problématiques du «développement Durables» (réduction des GES, gestion de la mobilité, gestion des ressources naturelles, prise en compte des risques naturels, gestion de la biodiversité,..). Le projet suivant tient compte de cette attente.

2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

Les choix retenus concernant les orientations du projet communal sont justifiés plus en détail dans le rapport de présentation notamment sur l'aspect quantitatif du développement urbain. La compatibilité des choix avec les documents supra-communaux (SCOT, PLH, PDU, SAGE, SDAGE...) et principes législatifs y est également explicitée.

2.1 PROJET URBAIN

Guesnain, 4607 habitants en 2009, est confrontée à une décroissance démographique depuis 1982, du fait d'un parc de logements insuffisant voire inadapté à certaines catégories de population, et à des phénomènes socio-économiques particuliers.

Ainsi, entre 1999 et 2008, malgré 6% de logements supplémentaires, la population a diminué de 6%.

Phénomènes socio-économiques

Le solde migratoire négatif, entraîne à son tour un solde naturel faible, puisque ce sont surtout les jeunes familles ou couples qui partent de la commune, ne trouvant pas à se loger. La pyramide des âges confirme une sous-représentation des 0-44 ans, ce qui implique un vieillissement progressif de la population, engendrant à son tour une diminution de la taille des ménages. Ce dernier phénomène est renforcé par d'autres évolutions (décohabitation, divorces, etc.).

Composition du parc de logements

Le parc est composé de 97,5% de résidences principales, parmi lesquelles une majorité de maisons (92%). Le taux de logements occupés par des locataires est élevé, et le taux de logements locatifs sociaux également (37% du parc total). Il s'agit essentiellement du parc minier, très développé sur la commune, et soumis aujourd'hui et dans les années à venir à une problématique de renouvellement des ménages.

Le projet communal est de permettre à ses habitants, et surtout aux jeunes issus des familles guesninoises, de rester dans la commune, par une offre de logements adaptée à chaque besoin particulier, ainsi que d'accueillir une nouvelle population.

Le développement communal doit être toutefois adapté à la taille et aux besoins du territoire, de façon maîtrisée et raisonnée.

L'objectif est par conséquent de maintenir la population à moyen terme puis d'apporter les conditions d'une augmentation de la population, se rapprochant des objectifs du SCOT - sur l'ensemble du secteur regroupant plusieurs communes - de 10%, tout en préservant l'identité de la commune, son patrimoine, et sa multifonctionnalité (zones d'habitat, équipements, infrastructures, zones d'activités, espaces verts et milieux naturels...).

Les zones de développement de l'habitat prévues au POS – quatre au total - n'ont pour la majorité pas été consommées, du fait de l'apparition de servitudes électriques compromettant deux sites, et le troisième site, valable uniquement de façon commune avec Dechy et pas prioritaire pour Guesnain. Seul le site au cœur de la commune est consommé.

Avec ce projet réalisé, les possibilités de comblement ou de renouvellement du tissu urbain existant sont très fortement limitées.

- ✓ **Comblent le tissu urbain actuel et accompagner le renouvellement urbain et ne pas conforter le tissu urbain excentré**

Le développement de l'urbanisation doit se faire en limitant le grignotage des terres agricoles ou naturelles. Pour cela, priorité est donnée au comblement et au renouvellement du tissu urbain existant. Ce travail a déjà été mis en grande partie en œuvre à Guesnain, par la réhabilitation des logements miniers par exemple ou des opérations de démolition-reconstruction en cœur de ville. Il est à poursuivre. Des possibilités de renouvellement urbain aux destinations différentes, sont identifiées : parking ayant appartenu au TUB plutôt pour de l'habitat type béguinage, à redéfinir, parking SSM pour un accès de la zone de développement sur la RD, hangar de la ferme Leleu, ancienne fosse 8 sur la RD645... Quelques dents creuses sont identifiées.

Guesnain est composé dans l'ensemble d'un tissu urbain compact, hormis un hameau excentré au nord, vers Loffre, au lieu-dit «Le nord du petit marais ». Dans un objectif de maîtrise de l'étalement urbain, ce secteur d'urbanisation à l'écart du tissu urbain principal ne sera pas renforcé ni développé.

- ✓ **Développer l'offre en logements de manière à remodeler le tissu urbain et à diversifier le parc**

L'objectif est de participer à l'objectif démographique du SCOT du Douaisis pour le pôle qu'intègre Guesnain, qui est d'environ 10% d'augmentation de la population à horizon 2025. Ainsi, Guesnain espère enrayer la décroissance démographique et envisage une croissance raisonnable relativement au contexte communal, aux alentours de 5%. Environ 280 logements sont nécessaires.

Les possibilités de renouvellement urbain étant limitées, l'accueil de la population se fera majoritairement par une offre en logements en extension du tissu urbain.

Cette extension doit être cohérente avec les autres orientations communales, et avec les contraintes et servitudes s'appliquant sur le territoire, ainsi qu'avec la forme du tissu urbain existant.

Les secteurs d'extension retenus se situent en continuité directe du tissu urbain, et permettront de remodeler les contours de celui-ci de manière cohérente, tout en limitant la consommation de l'espace. La zone d'extension au nord permet de combler un espace semi-enclavé important. La zone choisie au sud constitue le prolongement presque naturel de l'urbanisation existante, en créant une réponse à l'urbanisation de l'autre côté de l'axe TCSP et en prolongeant l'urbanisation accolée au chemin des allemands.

La densité minimale dans ces zones sera de 35 logements/ha (hors voiries et espaces publics).

L'offre en logements, que ce soit à l'intérieur du tissu urbain ou en extension, visera la diversification du parc existant, notamment par un rééquilibrage vers les produits d'accession sociale principalement ainsi que vers la propriété. L'offre en logements devra être adaptée à différents publics, et permettre l'accueil des catégories de population sous-représentées ou ayant tendance à partir de la commune par manque d'offre, à savoir les jeunes ménages, les personnes âgées ou vivant seules. Le taux de 20% de logements locatifs sociaux devra être appliqué. En revanche, le besoin en petits logements est faible, ce parc étant déjà sur-représenté.

A terme, la rotation de la population sera favorisée grâce à la possibilité d'opérer un parcours résidentiel complet. Le développement communal est durable, car les logements accueillent successivement les populations, procédant à un renouvellement de la population sur le long terme, tout en limitant le recours à toujours davantage d'espaces à urbaniser.

Le développement de l'offre par extension du tissu urbain sera maîtrisé, puisqu'il s'effectuera en plusieurs temps.

✓ **Valoriser le patrimoine bâti historique et les cités minières**

Plusieurs bâtiments participent à la richesse et à l'identité de la commune : l'école de musique Lekien, la mairie (ancienne brasserie), la maison pour tous (ancienne mairie), l'église, la chapelle, tous publics. Leur préservation et mise en valeur sera poursuivie. Le mur d'enceinte en face de la mairie, témoin du passé rural communal sera protégé.

Les cinq cités minières, dont deux sont inscrites comme biens au patrimoine de l'Unesco, devront également être préservés. Une « zone tampon » est également délimitée, pour laquelle il s'agit de garantir la cohérence paysagère et l'identité.

« Cette inscription oblige donc à trouver, en termes de gestion et de valorisation, de constants équilibres entre préservation et revitalisation du patrimoine et du territoire et dans lesquels le patrimoine conserve son identité, sa lisibilité et son intégrité mais retrouve également un rôle actif. » (Mission Bassin Minier/Unesco). Dans ce cadre, des prescriptions réglementaires seront mises en place.

La démolition devra ainsi être évitée, et la réhabilitation devra se faire dans le respect des caractéristiques du bâti mais aussi de leur structure urbaine (cheminements piétons, jardins, implantations sur la parcelle et sur la rue, etc.).

2.2 PROJET ECONOMIQUE

Guesnain bénéficie d'un dynamisme économique et agricole certain, bien que les emplois ainsi générés ne profitent pas forcément aux habitants.

Les zones économiques inscrites au POS (ZA Hugo, ZA St-René, TUB) se sont maintenues et développées.

✓ Accompagner le développement des activités économiques

Guesnain accueille des activités économiques variées, de proximité ou au rayonnement plus large au sein de zones d'activités dédiées. Elles sont garantes d'un certain dynamisme, et sont sources d'emploi.

Il s'agit de permettre à ces activités de se maintenir et de s'étendre tout en favorisant l'accueil de nouvelles activités compatibles avec la proximité de l'habitat.

Les activités de proximité doivent être particulièrement soutenues.

✓ Maintenir et diversifier l'activité agricole tout en préservant la plaine agricole

L'activité agricole est intégrée au projet pour deux raisons : elle permet le maintien d'activités économiques propres à la ruralité et elle garantit la sauvegarde des paysages et des espaces non bâtis.

Le projet vise à protéger les exploitations ainsi que leurs outils de travail que constituent les terrains cultivés et les pâtures, en limitant au maximum la consommation d'espaces agricoles, et en préservant les accès à ces espaces. Une autre façon de pérenniser l'activité agricole est de permettre sa diversification vers d'autres activités : vente de produits, activités pédagogiques, logements étudiants, gîtes ruraux...

2.3 PROJET CADRE DE VIE ET ORGANISATION COMMUNALE

La centralité communale principale se situe au croisement de rues Jaurès et Bacquet, au nord-ouest du territoire urbanisé. Une autre centralité se dessine le long de l'axe TCSP. L'est du tissu urbain a une vocation majoritairement résidentielle. Le tissu urbain et par voie de conséquence les entrées de ville se situent en continuité de Dechy et Lewarde, formant un ensemble compact et dense, supporté par les infrastructures et réseaux de transport. Guesnain dispose toutefois d'espaces et d'équipements de qualité, créant des respirations et maillés grâce à un réseau de cheminements doux très développé, notamment issu de l'urbanisation minière.

✓ Accompagner les activités économiques le long de l'axe TCSP et des RD

L'axe TCSP apporte un équipement structurant, réorganisant en partie l'organisation communale. Le projet vise la conciliation entre activités, stationnement et mobilité. Le projet consiste à accompagner les activités le long de cet axe, c'est-à-dire à promouvoir le tissu commercial et de services de proximité, tout en assurant l'accès à ce tissu pour la population, que ce soit à pied ou en voiture. L'axe TCSP doit accueillir du stationnement à proximité. Des cheminements piétons doivent converger vers cet axe ; ils devront être accessibles aux personnes à mobilité réduite.

✓ Densification et connexions en lien avec le transport collectif

Le développement du TCSP doit s'accompagner d'exigences en termes de qualité urbaine et paysagère sur l'ensemble de la liaison. Afin qu'il puisse desservir de manière efficace le plus d'habitants possibles, il y est associé une densification de l'habitat autour d'un axe dans une bande de 500 mètres de part et d'autre de la ligne à haut niveau de service. Des connexions douces, rapides, sécurisées et agréables seront en outre à rechercher.

✓ Améliorer l'accès aux communications numériques

Grâce au NRA présent à Guesnain, 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.

✓ Conforter les entités urbaines aménagées et de loisirs à l'intérieur du tissu urbain

Il est essentiel de préserver les espaces de respiration à l'intérieur du tissu urbain : espaces publics aménagés, espaces verts, aménagement urbain accompagnant les déplacements doux ou les opérations d'urbanisation. Plus particulièrement, la présence de jardins familiaux est à pérenniser. Il en est de même pour les étangs et le parc Pécourt.

✓ **Conforter et rééquilibrer vers l'est la centralité existante**

Une centralité (autour de l'église) est clairement définie à Guesnain avec la concentration d'équipements, de services, et d'activités de proximité. Elle ne se situe pas pour autant au centre du tissu urbain. L'Est, essentiellement résidentiel, n'accueille que très peu d'activités ou équipements.

Ainsi, la centralité existante est maintenue et confortée, notamment par la localisation d'un secteur de développement de l'habitat, mais ce projet doit s'accompagner d'un léger rééquilibrage, par l'apport d'un équipement au sud-est communal. L'ex-fosse 8 est identifiée comme secteur de renouvellement urbain à vocation d'équipements.

✓ **Valoriser, étendre et connecter les cheminements doux**

Il s'agit de favoriser les modes de déplacements doux, afin de limiter l'usage de la voiture, et de mailler la commune par des liaisons sécurisées et agréables permettant un accès aux quartiers, équipements, et commerces entre eux.

Concrètement, le projet consiste à maintenir le réseau existant déjà bien développé, de l'entretenir, de le réaménager si besoin, et de l'étendre par la création de nouveaux cheminements piétons et cyclistes, en veillant à mailler et connecter toute la commune.

A ce propos, une partie des chemins des allemands a été supprimée depuis le remembrement. Il conviendra de recréer la continuité à travers la future zone de développement.

La promotion des déplacements doux passe également par une organisation urbaine lisible et un espace urbain bien aménagée, permettant de sécuriser les déplacements dans la commune et par là-même de favoriser l'usage des différents modes de déplacements.

Il est à souligner que d'autres orientations du projet communal, telles que la qualité des espaces publics et la valorisation du patrimoine communal, sont des vecteurs favorables aux déplacements doux.

✓ **Prendre en compte les coupures urbaines et améliorer l'intégration paysagère**

Guesnain souhaite préserver son environnement paysager de qualité.

Le SCOT identifie à l'Est de la commune (en dehors du territoire à strictement parler) des coupures d'urbanisation, où les nouvelles constructions sont à globalement proscrire. Cette volonté sera respectée.

De plus, les franges des extensions urbaines, comme de tout projet collectif ou individuel, devront bénéficier d'un traitement qualitatif paysager, permettant une bonne insertion dans le grand paysage. Cela vaut aussi pour les exploitations agricoles.

2.4 PROJET ENVIRONNEMENTAL

Un projet environnemental se caractérise par deux volets : protection et préservation des entités naturelles, et prévention des risques.

Les zones naturelles du POS ont été préservées et valorisées. Des milieux naturels d'intérêt – milieux humides, boisés, etc – ponctuent en effet le territoire communal. Les terres agricoles représentant approximativement la moitié du territoire n'ont été que très peu consommées par l'urbanisation (seulement en cœur de commune).

Du point de vue des risques, la commune est concernée par les risques d'inondation, de mouvements de terrain, et par le risque de pollutions : pollution des sols et vulnérabilité des nappes principalement.

✓ Protéger les milieux naturels

Guesnain ne comporte pas de sites naturels protégés recensés. Toutefois, le projet communal ambitionne la protection des entités naturelles (espaces boisés, zones humides, étangs, espace agricole...), par leur conservation et leur mise en valeur.

Ils revêtent une importance à la fois d'un point de vue écologique et d'un point de vue du cadre de vie, puisqu'ils sont supports d'activités de loisirs, et apportent une respiration bienvenue au sein de la commune, fortement urbanisée.

Le projet communal est de trouver un équilibre entre protection des milieux et offre de loisirs nature.

Les milieux humides au Nord de la commune ont de plus un intérêt particulier au sein de la trame verte et bleue, puisqu'ils sont considérés comme des milieux à renaturer. Le projet ne s'oppose pas à cette renaturation puisqu'il est mis un terme à l'urbanisation des hameaux qui s'y trouvent, et qu'il n'y a pas d'extension de l'urbanisation prévue à cet endroit.

Le développement devra par ailleurs limiter le grignotage des terres agricoles.

✓ Prévenir le risque d'inondation et protéger la ressource en eau

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

Le risque d'inondation est recensé sur le territoire de Guesnain. Deux faisceaux d'appréhension du risque sont prévus :

- Les secteurs touchés au sein du tissu urbain nécessitent des aménagements, de manière à atténuer voire annuler le risque, et éviter son aggravation et son extension sur des secteurs non touchés jusqu'à présent.
- Le projet, visant la compacité et ainsi la limitation de l'imperméabilisation, limite l'aggravation du risque.

Le projet prend en compte l'aléa inondations sur la commune.

En outre, la commune est concernée par des aléas miniers (puits de mine, dynamitière, station de relevage), des risques de mouvements de terrains, de sismicité, et la présence de sites pollués, qu'il faut prendre en compte par des recommandations spécifiques.

Le projet vise également la préservation de la ressource en eau et du réseau hydrographique.

✓ **Limitation des impacts de l'urbanisation sur l'environnement et l'agriculture**

Le projet urbain vise la limitation des impacts de l'urbanisation sur l'environnement, notamment en privilégiant un développement compact, limitant les déplacements émetteurs de gaz à effets de serre, et privilégiant le renouvellement urbain.

✓ **Démarche environnementale**

En ce qui concerne l'efficacité énergétique et la gestion des déchets, de la ressource en eau, la commune incitera les consommateurs finaux par le biais d'actions de sensibilisation. Les nouvelles constructions (habitat, économique ...), devront viser des performances énergétiques élevées et favoriser le recours aux énergies renouvelables.

FIXER DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT 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.

Les potentialités étant insuffisantes comparativement à l'objectif démographique communal, deux secteurs d'extension dédiés principalement à l'habitat ont été mis en place, en continuité du tissu urbain.

Le projet communal vise à réduire la surface agricole consommée ces dernières années, en densifiant l'urbanisation sur son territoire : 35 logements à l'hectare *a minima*.

Cela se traduit par un objectif de modération de la consommation de environ 1 hectare par an, à lisser sur la durée de vie du PLU, soit de 2015 à 2025, soit environ 10 ha.

Pour les espaces naturels et forestiers, l'objectif est le maintien en l'état, afin de préserver les continuités naturelles sur le territoire. Des espaces verts sont également préservés au sein du tissu urbain.

PLAN GENERAL DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES