

COMMUNE DE ELEU-DIT-LEAUWETTE

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PLAN LOCAL D'URBANISME PRESCRIT LE : 12/06/2012

PROJET ARRETE LE :

APPROUVE LE :



13 Place de la Mairie - 62300 ELEU-DIT-LEAUWETTE
Tél : 03.21.13.45.45



CS 60200 Flers-en-Escrebieux
59503 DOUAI Cedex - Tél : 03.62.07.80.00 Fax 03.62.07.80.01



TABLE DES MATIERES

1. AVANT-PROPOS **p 2**

2. SCENARIO D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT **p 4 à 13**

2.1 Organisation communale, équipements et déplacements **p 4**

- ✓ Assurer un développement urbain équilibré dans ses différentes fonctions
- ✓ Améliorer la structure communale et les déplacements multimodaux

2.2 Démographie et habitat **p 6**

- ✓ Permettre un accroissement modéré de la population
- ✓ Renouveler le tissu urbain
- ✓ Diversifier l'habitat

2.3 Economie **p 8**

- ✓ Maintenir et accompagner le pôle économique
- ✓ Soutenir la vitalité du tissu économique de proximité

2.4 Paysage et patrimoine **p 8**

- ✓ Mettre en valeur le paysage patrimonial communal
- ✓ Favoriser l'intégration paysagère des projets et infrastructures

2.5 Environnement **p 9**

- ✓ Préserver les entités naturelles et les mettre en continuité dans le respect de la vocation de loisirs de ces espaces
- ✓ Protéger la ressource en eau
- ✓ Prendre en compte les risques et les nuisances

2.6 Objectif chiffré de consommation de l'espace **p 12**

2.7 Plan général du projet d'aménagement et de développement durables **p 13**

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, et renforcée par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle 2 », 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, pour les 10 à 15 prochaines années.

Son objet est de présenter les orientations générales des différentes politiques publiques liées au sol : aménagement et urbanisme, équipement, protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, préservation et de remise en état des continuités écologiques, habitat, transport et déplacement, développement économique et équipement commercial et développement des communications numériques.

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 durable dans le programme global de développement urbain, social, économique des territoires concernés et dans leur manière d'appréhender les problématiques du «développement durable» (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.

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.

2. SCENARIO 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 et principes législatifs y est également explicitée.

Le PADD est en effet le résultat de la confrontation entre les volontés municipales et les contraintes qui s'imposent à la commune, aussi bien physiques que législatives et réglementaires. Il fait également l'objet d'un vaste processus de concertation, avec la population et les personnes publiques associées.

Le projet communal est projeté à l'horizon 2024/2025, soit une durée de vie du document d'urbanisme d'environ 10 ans.

2.1 Organisation communale, équipements et déplacements

La commune dispose d'une petite superficie de 1,17 km², enserré dans une conurbation d'ampleur, allant de Béthune à Valenciennes, l'ex-bassin minier.

Le territoire communal est complètement artificialisé, entre urbanisation résidentielle et économique au fil des ans, supporté par des infrastructures routières d'envergure, dont l'A21 (embranchement en limite communale).

La commune est caractérisée par une centralité urbaine –là où l'on retrouve les principaux équipements et services – déconnectée de la quasi-totalité du tissu urbain, par une infrastructure routière et un parc de loisirs. La zone d'activités forme quant à elle une entité à part à la limite Ouest du territoire communal. Les commerces et services de proximité sont peu nombreux.

Le tissu résidentiel est par ailleurs constitué d'une juxtaposition d'opérations sans réel lien.

La commune dispose des équipements essentiels et d'un parc de loisirs de qualité.

✓ Assurer un développement urbain équilibré dans ses différentes fonctions

La commune souhaite conforter ses différentes fonctions.

Un premier axe consiste à proportionner les projets en termes d'équipements, d'économie, de déplacements... en fonction de l'objectif démographique retenu.

De plus, le développement de telle fonction ne doit pas se faire au détriment de telle autre.

La commune doit ainsi s'assurer de la capacité de ses équipements à accueillir le niveau de population envisagé.

Eleu-dit-Leauwette offre à sa population des équipements et espaces publics, diversifiés et de qualité.

Le projet consiste à les pérenniser en optimisant l'usage, grâce à leur fréquentation par une population stabilisée voire supplémentaire. Dans le domaine scolaire, l'objectif est de mettre un terme à la fermeture de classes, voire d'inverser la tendance.

Il n'est pas recensé de besoin particulier en termes d'équipements sportifs, culturels...

En revanche, la municipalité souhaite implanter une salle des fêtes polyvalente dans le cadre d'un projet plus vaste de restructuration du centre-ville, comprenant habitat, équipement, remodelage des espaces publics, etc.

La municipalité porte enfin une attention particulière à l'espace naturel et de loisirs qui s'insère entre les deux entités bâties communales, qu'elle souhaite pérenniser et améliorer.

✓ **Améliorer la structure communale et les déplacements multimodaux**

Le déplacement automobile est le mode de transport privilégié, d'autant que la desserte routière est particulièrement dense. La desserte en transports en commun peut être qualifiée de moyenne. Les lignes de bus, peu fréquentes, couvrent toutefois la quasi-totalité du territoire communal (arrêt de bus à moins de 300 mètres environ).

Ainsi, aujourd'hui, les déplacements doux (piétons, cyclistes), ne sont pas particulièrement favorisés. Il existe bien une piste cyclable -véloroute voie verte- et la boucle de promenade 18 de l'agglomération reliant Liévin à Lens le long du parc public, mais l'organisation communale, caractérisée par une juxtaposition de lotissements sans connexions piétonnes, rend les déplacements doux fastidieux. De plus, la RD58, qui dessert la commune, engendre une coupure du territoire en deux espaces différenciés, la majorité de l'habitat se trouvant séparée de la centralité communale, rue Péri, autour de l'église et de la mairie.

La municipalité a par conséquent pour ambition de favoriser les modes de déplacements doux et les transports en commun, afin de limiter l'usage de la voiture.

Pour ce faire, une réflexion visant le décroisement des quartiers sera menée lors de chaque nouveau projet urbain, et des aménagements spécifiques aux modes doux seront étudiés.

Cela prendra particulièrement forme dans le cadre du projet de « centre-village », au croisement des rues Péri et Virel.

La commune souhaite en effet restructurer la centralité communale autour de la reconquête urbaine d'espaces inexploités entre ces axes de desserte et le jardin public. Le programme consisterait en un développement résidentiel mixte, accompagné d'un remodelage des espaces publics alentours, et particulièrement de l'axe de transit rue Péri.

La sécurisation des axes de desserte routière est également un enjeu important.

A noter qu'il n'est pas prévu de liaisons spécifiques « modes doux » ou d'aménagements routiers au sein des documents supracommunaux. Il est simplement visé la pérennisation de la piste cyclable existante.

✓ **Développer les communications numériques**

Bien que cela soit aujourd'hui du ressort de la Communauté d'Agglomération, le développement des communications numériques est une préoccupation communale forte.

2.2 Démographie et habitat

Eleu-dit-Leauwette s'est longtemps développée autour de l'industrie minière, selon une logique de puits.

La fermeture du dernier puits en 1970 s'est ensuivie de la construction de multiples opérations d'habitat groupé, formant une couture urbaine entre cités minières et développement urbain ancien.

Cela a engendré une croissance exceptionnelle de la population, à hauteur de près de 30% en 7 ans.

Depuis, la population diminue sur un rythme relativement constant, à l'instar des territoires environnants, mais qui a tendance à se ralentir entre 1999 et 2009, laissant présager d'un éventuel redressement. En 2010, Eleu-dit-Leauwette comptabilise 2887 habitants.

L'étude des statistiques révèle que cette décroissance provient d'un solde migratoire négatif, engendré par une croissance du nombre de logements insuffisante (+10% entre 1999 et 2009) pour compenser le desserrement des ménages (-11% sur la même période). Les jeunes se voient forcés de quitter la commune.

✓ **Permettre un accroissement modéré de la population**

A l'horizon du PLU, la commune souhaite pouvoir inverser la tendance démographique, et apporter les conditions d'un retour au niveau de 1999, à savoir 3107 habitants, soit une croissance d'environ 5%.

Cela passe par une offre de logements adaptée aussi bien quantitativement et qualitativement mais aussi par l'apport d'un cadre de vie de qualité, attractif (économie, déplacements, équipements...).

Il faut tenir compte de la variable de desserrement des ménages pour prévoir le nombre de logements nécessaires à l'atteinte de l'objectif démographique. En effet, ce phénomène engendre la nécessité de construire plus de logements pour accueillir un même nombre d'habitants.

✓ **Renouveler le tissu urbain**

On a pu le constater auparavant, la commune n'a pas d'autre choix que de procéder par renouvellement urbain si elle veut permettre la construction de nouveaux logements. Son territoire est quasi-totalement artificialisé et la commune souhaite conserver des espaces de respiration (espaces verts, places...). Le travail de renouvellement est en cours depuis plusieurs années.

Le renouvellement urbain prend différentes formes : comblement d'espaces laissés vacants (dents creuses), réhabilitation de logements, démolitions-reconstructions, reconversion d'espaces, restructurations, réinvestissement de friches ...

Ainsi, cinq potentialités sont inventoriées :

- Le réinvestissement de la friche Bourdaloue, (opération de démolition-reconstruction)
- Le réinvestissement de la friche de l'Oiselet, (opération de démolition-reconstruction)
- Le réinvestissement de la friche commerciale ex-Intermarché, (opération de démolition-reconstruction)
- La densification des fonds de jardins rue Virel,
- L'opération de restructuration du centre-ville : densification des fonds de jardins et renouvellement urbain de bâtiments en front à rue (démolition ou rénovation selon le projet définitif choisi)

Pour les quatre premières, il s'agirait d'opérations classiques, moyennement denses, comparables aux autres constructions récentes alentours.

En revanche, la dernière potentialité serait l'occasion d'un projet dense, multifonctionnel et favorisant la mixité sociale et typologique.

✓ **Diversifier l'habitat**

Le parc de logements devra être diversifié et adapté aux demandes, que ce soit par la taille, le statut, etc., afin de donner la possibilité d'opérer un parcours résidentiel complet au sein de la commune et ainsi d'assurer une meilleure rotation des ménages dans le parc. Le développement communal est durable, car les logements accueillent successivement les populations, engendrant une taille des ménages plus stable, et limitant le besoin constructif à l'avenir.

Deux secteurs sont identifiés pour accueillir des logements locatifs sociaux, à savoir la friche Oiselet en totalité, et l'opération centre-ville, à hauteur de 20% minimum, correspondant au taux de la loi SRU.

2.3 Economie

✓ Maintenir et accompagner le pôle économique

L'ancien carreau de fosse a été transformé en parc d'activités économiques, à l'extrémité Ouest du territoire. Son développement sur la commune n'est pas envisageable.

La pérennité du dynamisme économique et des emplois engendrés est une préoccupation communale forte, malgré la faible marge de manœuvre à sa portée.

La commune a donc pour objectif de maintenir et d'accompagner les activités présentes, notamment indirectement par la recherche d'une attractivité résidentielle passant par une offre de logements adaptée.

De plus, le projet comprend la reconquête de la friche économique au Sud de la zone, dans le prolongement d'une activité économique existante (Benalu).

✓ Soutenir la vitalité du tissu économique de proximité

Eleu-dit-Leauwette accueille des activités économiques de proximité, essentiellement rue Salengro et rue Péri.

A côté de son rôle économique, le commerce 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.

Ainsi, la commune permet son maintien et son développement par une réglementation adaptée, notamment en permettant l'accueil de nouvelles activités compatibles avec la proximité de l'habitat.

2.4 Paysage et patrimoine

Le projet communal est de conserver l'identité communale.

✓ Mettre en valeur le paysage patrimonial communal

Eleu-dit-Leauwette n'est pas caractérisée par la présence d'éléments patrimoniaux ou paysagers à protéger particulièrement : pas de perspectives particulières, pas de monument historique...

La mairie et l'église viennent toutefois composer le paysage bâti, ainsi que les cités minières.

La commune recherche par conséquent la mise en valeur de son paysage bâti.

✓ **Favoriser l'intégration paysagère des projets**

La commune souhaite opérer en douceur dans la transformation de son paysage bâti, par des opérations de qualité. Ainsi, les diverses opérations de renouvellement urbain détaillées par ailleurs devront être construites dans un souci d'intégration dans l'environnement au sens large.

Plus particulièrement, les transitions entre bâti et parc devront être soignées relativement au projet de restructuration du centre.

Cette ambition s'applique à tout projet, infrastructure, espace public...

De plus, la commune se situe en partie dans la zone tampon du périmètre UNESCO; à ce titre, elle devra veiller à entreprendre des projets de qualité dans ce périmètre pour garantir une bonne intégration paysagère de ceux-ci.

2.5 Environnement

Eleu-dit-Leauwette, progressivement artificialisée, est dénuée d'espaces agricoles ou boisés.

Le socle du projet communal environnemental vise par conséquent à protéger, conforter et valoriser cet environnement, afin d'offrir un cadre de vie de qualité aux habitants.

Territoire fortement urbanisé et peuplé, il est également soumis à de nombreuses pressions et risques, qu'il convient de limiter ou prévenir.

Le projet environnemental se caractérise par deux volets : maintien et valorisation des entités naturelles et des ressources, et prise en compte des risques.

✓ **Préserver les entités naturelles et les mettre en continuité dans le respect de la vocation de loisirs de ces espaces**

La commune n'est concernée par aucune zone d'inventaire ou de protection écologique. Elle ne dispose pas de milieux dits d'intérêts. Son potentiel écologique est très faible. Des zones dites à dominante humide sont cependant présumées autour de la Souchez.

En effet, un parc arboré constitué autour de la vallée de la Souchez apporte une respiration bienvenue au Sud de la RD, traversant d'Ouest en Est du territoire communal, et le reliant à d'autres espaces de loisirs de plein air tels que le parc d'Avion.

Ce parc est caractérisé par la présence d'étangs et de milieux humides, mais aussi par la présence d'équipements sportifs et de loisirs.

Ainsi participe-t-il au maintien de la biodiversité sur la commune, tout en offrant un élément de cadre de vie appréciable pour la population.

La Vallée est inscrite dans les documents de trame verte et bleue, en tant qu'espace relais pour la faune et corridor écologique.

La vocation d'espaces de loisirs y est pérennisée. C'est pourquoi son évolution et transformation doit être permise ; un équilibre entre protection des milieux et offre de loisirs nature est à trouver.

L'autre possibilité d'actions est d'essayer de végétaliser davantage les projets au sein du territoire urbanisé, de manière ponctuelle, à travers les opérations d'aménagement mais aussi grâce à la participation des habitants.

Par ailleurs, les nouvelles constructions devront viser des performances énergétiques élevées et favoriser le recours aux énergies renouvelables.

✓ **Protéger la ressource en eau**

D'un point de vue des eaux souterraines, la commune n'est pas concernée par des captages actifs (château d'eau inactif), ni par des champs captants, mais elle se situe dans le périmètre d'une aire d'alimentation des captages prioritaires.

Concernant les eaux superficielles, la commune est traversée par la Souchez et des zones dites à dominante humide sont recensées dans la vallée.

Le projet vise la limitation des prélèvements sur la ressource en eau, et des pollutions, grâce à un projet démographique maîtrisé et raisonnable, et favorisant les déplacements doux.

De plus, le projet communal est de conforter les espaces naturels et de loisirs autour de la vallée, contribuant à la protection de la ressource en eau.

✓ **Prendre en compte les risques et les nuisances**

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

La commune est concernée par les risques d'inondations liés essentiellement aux remontées de nappes phréatiques. Une pompe de refoulement a été réalisée afin d'enrayer le problème.

Elle est touchée également par un risque de mouvements de terrains par retrait-gonflement des argiles, et par la présence de cavités souterraines.

De même, elle est exposée aux risques relatifs à l'exploitation minière (puits de mine, avaleresse, dynamitière, terril non arasé...).

On recense également un risque de sismicité de niveau faible, des sites potentiellement pollués, et un risque lié au transport de matières dangereuses.

Enfin, les nuisances sont surtout sonores, majoritairement liées aux axes de transit.

Prendre en compte les risques et nuisances, c'est chercher à diminuer le risque si possible ou à tout le moins éviter de les accroître. A cet effet, par exemple, l'imperméabilisation des surfaces sera maîtrisée, afin de ne pas renforcer le risque d'inondations.

Autre moyen d'actions, le projet vise la diminution des déplacements motorisés au profit des déplacements doux, soit une diminution des nuisances sonores.

C'est aussi localiser si possible les projets communaux en dehors de ces risques, ou si tel n'est pas le cas, les intégrer dans l'aménagement futur. Plusieurs projets résidentiels sont concernés, notamment par le risque d'inondations. Ils seront assortis de prescriptions et recommandations techniques afin de prévenir le risque et de ne pas exposer la population.

2.6 Objectif chiffré de consommation de l'espace

Le projet de Eleu-dit-Leauwette n'engendre aucune consommation de l'espace naturel, agricole ou forestier.

En effet, la commune ne comporte pas d'espaces agricoles ni de milieux naturels d'intérêt. La commune peut être considérée comme totalement artificialisée, puisque les seuls espaces verts, au centre de la commune, sont eux-mêmes fortement anthropisés.

Ceux-ci sont de toute façon strictement protégés au PADD. Il n'y est pas permis de pression foncière venant les réduire.

La majorité des opérations prévues était en zone déjà urbanisée, urbaine ou économique (UB, UD, UI), dans le POS.

Ainsi 5 opérations à vocation d'habitat mixte en renouvellement urbain sont-elles ciblées, auxquelles s'ajoutent une opération économique. Il s'agit d'une réelle couture urbaine.

Au total, ces opérations représentent 5,91 ha décomposées ainsi : 4,31 ha à vocation d'habitat, 1,1 ha à vocation économique, 0,5 ha à vocation d'équipement.

Or, toutes ces opérations prennent place sur des espaces déjà artificialisés : fonds de jardins, logements à démolir, logements déjà démolis, commerce déjà démoli, friche économique...

Le PLU prévoit donc une consommation maximale d'espace de renouvellement urbain de 0,5 à 0,6 ha par an.

2.7 PLAN GENERAL
DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Pérenniser les équipements

#

Amélie

●●●●

Frich



1

.....

1

1

1

