

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PHALEMPIN
ACTIVE PAR NATURE

1.3. RAPPORT DE PRESENTATION VOLET 3 : PROJET COMMUNAL

JUIN 2019

ARRET PROJET

Vu Pour être annexé à la Délibération du Conseil Municipal en date :

SOMMAIRE

AXE 1 : RENFORCER LA CENTRALITE URBAINE COMMUNALE EN LIMITANT LES EXTENSIONS URBAINES	2
1. AFFIRMER LA CENTRALITE DU BOURG	3
2. ASSURER UN BON FONCTIONNEMENT URBAIN DE L'ENSEMBLE DU BOURG	3
3. PROMOUVOIR UNE OFFRE RESIDENTIELLE VARIEE REpondANT AUX BESOINS DE L'ENSEMBLE DES PHALEMPINOIS ET PERMETTANT DE CAPTER DE NOUVELLES POPULATIONS DESIREUSES DE S'INSTALLER SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL	4
AXE 2 : CONFORTER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	5
1. CONFORTER LES SITES D'ACTIVITES EXISTANTS	6
2. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT D'UN SITE TOURISTIQUE REMARQUABLE EN LIEN AVEC LA FORET DE PHALEMPIN SUR LE SITE DE LA FERME DE LA CAUCHIE	6
3. INCITER LA MISE EN PLACE DE LA HAUTE QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES	6
AXE 3 : VALORISER LES AXES DE TRANSPORT TOUT EN INTEGRANT LEURS CONTRAINTES	7
1. FAVORISER L'ATTRACTIVITE DE LA GARE DE PHALEMPIN	8
2. PRESERVER ET ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DES LIAISONS DOUCES SUR LE TERRITOIRE	8
3. TENIR COMPTE DANS L'AMENAGEMENT DES NUISANCES INDUITES PAR LA PRESENCE DE RESEAUX STRUCTURANTS	8
AXE 4 : PRESERVER, VALORISER ET PRENDRE EN COMPTE LES RESSOURCES NATURELLES DANS LA LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT DE LA TRAME VERTE ET BLEUE	9
1. PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE ET ACCOMPAGNER SON DEVELOPPEMENT	10
2. PROTEGER LA RESSOURCE EN EAU POTABLE	10
3. INTEGRER LE RISQUE INONDATION PRESENT SUR LE TERRITOIRE	10
4. METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE HISTORIQUE ET ARCHITECTURAL DE LA COMMUNE	10
5. PROTEGER ET VALORISER LA QUALITE DES ESPACES NATURELS SENSIBLES TELS QUE LA FORET DE PHALEMPIN, LE BOIS MONSIEUR OU ENCORE LA FERME DE LA CAUCHIE	11
CARTE DE SYNTHESE DU P.A.D.D.	12

**AXE 1 : RENFORCER LA CENTRALITE
URBAINE COMMUNALE EN LIMITANT LES
EXTENSIONS URBAINES**

1. Affirmer la centralité du bourg

- **Conforter l'enveloppe urbaine et contenir le développement des hameaux** : maintien de la diversité au sein du Centre-Bourg où les quartiers d'habitat disposent de l'ensemble des services / commerces / équipements de proximité. L'ensemble étant facilement accessible par les modes doux, le réseau viaire et la gare. Le développement des Hameaux du Plouich, de la Chapelette et du Clos du Châtaignier sera circonscrit aux limites actuelles de chacun des hameaux (comblement de dents creuses ou simples extensions du bâti existant) ;
- **Favoriser le développement communal en tissu urbain existant notamment par la réalisation d'opérations en renouvellement urbain** : accompagner la mutation notamment du Centre des Apprentissages installé en cœur urbain Rue Léon Blum (1,7 ha) mais aussi de l'ensemble Stade/Ancienne Ecole / Centre Technique (1,4 ha) ;
- **Stopper l'extension linéaire hors de l'enveloppe urbaine du bourg et des hameaux afin de préserver le tissu agricole** : seules deux zones d'extension urbaine, identifiées au document d'urbanisme précédent et non utilisées, seront maintenues à savoir la zone 1AUs dédié au développement d'équipements sportifs et de loisirs et la zone 2AUa vouée l'urbanisation d'une zone d'habitat à long terme) ;
- **Permettre des possibilités d'extension du pôle sportif présent Rue Jacques Hermant** ;
- **Permettre une mixité fonctionnelle au sein des nouvelles opérations d'aménagement par des possibilités de développement d'une offre de proximité** : le développement d'une nouvelle offre de proximité ne devant pas concurrencer l'offre existante mais l'accompagner et prendre appui sur l'existant.

2. Assurer un bon fonctionnement urbain de l'ensemble du bourg

- **Définir une ambition démographique adaptée à 5 500 habitants d'ici 2030** : la volonté communale est de rester un bourg où l'ensemble des fonctions est réuni pour proposer une qualité de vie agréable aux habitants ;
- **Intégrer dans les réflexions d'aménagement une gestion économe des espaces et du foncier** : recomposer le tissu urbain existant en privilégiant les opérations en renouvellement urbain et en proposant des densités d'aménagement en cohérence avec le tissu urbain avoisinant. A noter qu'environ 65% de l'offre en logements se fera en tissu urbain existant ;
- **Veiller au développement des liaisons entre les quartiers existants, les futurs secteurs à urbaniser et les zones de commerces, services, d'équipements** ;
- **Promouvoir la Haute Qualité Environnementale et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables** : pour les nouvelles opérations d'aménagement, qu'elles soient en opération de renouvellement urbain ou en extension urbaine, une attention particulière sera portée sur l'aspect qualitatif (comme par exemple le recours aux énergies renouvelables / utilisation des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales / la mise en place de bâtiments passifs ou à énergie positive / la préservation voire l'amélioration de la

biodiversité / la gestion économe du foncier) ceci dans le respect des documents supra-communaux (SCOT / PCAET...)

- **Favoriser le développement des Nouvelles Technologies d'Information et de Communication.**

3. Promouvoir une offre résidentielle variée répondant aux besoins de l'ensemble des Phalempinois et permettant de capter de nouvelles populations désireuses de s'installer sur le territoire communal

- **Assurer une croissance démographique qui permette de maintenir les effectifs scolaires** : la population phalempinoise étant vieillissante, il est nécessaire de proposer une offre en logements en adéquation avec les besoins de cette catégorie de population. Néanmoins, il est indispensable d'assurer le renouvellement de la population par l'accueil de populations jeunes susceptibles de permettre le maintien des effectifs scolaires dans le temps ;
- **Privilégier la mixité sociale de l'habitat dans chaque opération d'aménagement afin de ne pas générer de phénomène de ségrégation et de permettre aux personnes âgées et aux jeunes ménages de se maintenir ou de s'installer à Phalempin** : pour les personnes âgées, proposer des logements adaptés (taille, accessibilité, proximité des services...) / pour les jeunes ménages, diversifier la taille des logements et le statut d'occupation (locatif social et accession à la propriété).

AXE 2 : CONFORTER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

1. Conforter les sites d'activités existants

- **Asseoir le Parc d'Activités Communautaire installé en entrée Nord de la commune :** quelques disponibilités foncières existent encore sur ce site et certains terrains occupés sont amenés à se libérer à court ou moyen terme. Afin de correspondre à un plus large panel d'investisseurs, une densification de celui-ci pourra être envisagée ;
- **Permettre le développement du Marché de Phalempin à l'arrière de son site actuel installé dans le prolongement du Parc d'activités Communautaire ;**
- **Maîtriser la reconversion de la friche Geslot installée Rue du Maréchal Foch :** veiller à l'accueil d'activités peu nuisantes du fait de son positionnement en tissu urbain ;
- **Préserver l'agriculture dans une logique de développement d'une agriculture viable et durable.**

2. Permettre le développement d'un site touristique remarquable en lien avec la Forêt de Phalempin sur le site de la Ferme de la Cauchie

- **Engager les échanges avec l'ensemble des interlocuteurs /intervenants du territoire (CCPC, ONF...) pour le développement d'un site touristique et/ou de loisirs sur le site de la Cauchie :** il s'agit d'accompagner la mutation de ce site disposant d'une localisation stratégique (sis à l'orée de la Forêt, sur une emprise de 27 ha environ) et d'un cadre patrimonial de qualité remarquable (présence des deux bâtisses imposantes, une biodiversité très intéressante...).

3. Inciter la mise en place de la Haute Qualité Environnementale et le développement des énergies renouvelables

- **Promouvoir la Haute Qualité Environnementale et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables :** aussi bien pour les nouvelles opérations d'aménagement que pour les parcelles déjà aménagées, une attention particulière sera portée sur l'aspect qualitatif (comme par exemple le recours aux énergies renouvelables / utilisation des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales / la mise en place de bâtiments passifs ou à énergie positive / la préservation voire l'amélioration de la biodiversité / la gestion économe du foncier) ceci dans le respect des documents supra-communaux (SCOT / PCAET...).

AXE 3 : VALORISER LES AXES DE TRANSPORT TOUT EN INTEGRANT LEURS CONTRAINTES

1. Favoriser l'attractivité de la gare de Phalempin

- **Améliorer la desserte piétonne vers la gare** : sécuriser les liaisons douces en proposant une continuité des cheminements doux mais aussi en proposant un système d'éclairage adapté au déplacement des usagers. Un accent sera mis sur le passage sous les voies ferrées actuellement existant mais peu utilisé du fait de sa configuration et du sentiment d'insécurité qu'il dégage. Un réaménagement de ce passage participerait à l'amélioration des déplacements doux des quartiers Est vers la gare (passage sous la voie ferrée au lieu d'une traversée des voies au niveau du passage à niveau sis Avenue Achille Péchon). A noter qu'une étude de déplacement menée par la CCPC est actuellement en cours ;
- **Retravailler le parking de la gare afin de proposer un équipement plus adapté, plus sécurisant et plus qualitatif** : un travail sur son aménagement, son ouverture sur les quartiers connexes et son paysagement est à engager ceci afin d'attirer des usagers supplémentaires.

2. Préserver et accompagner le développement des liaisons douces sur le territoire

- **Préserver et mettre en valeur le réseau de liaisons douces existantes** : veiller à leur maintien et à l'entretien de celles-ci favorisant ainsi les échanges entre les quartiers d'habitat, les commerces/ services et les équipements publics (écoles / terrains de sport et de loisirs / gare / arrêts de bus...) et aussi vers la Forêt et ses équipements de loisirs associés ;
- **Continuer le développement des liaisons douces dans les nouvelles opérations d'aménagement** : veiller à la création de nouvelles liaisons maillées sur le réseau existant.

3. Tenir compte dans l'aménagement des nuisances induites par la présence de réseaux structurants

- **Intégrer les problématiques de nuisances sonores induites par les réseaux ferroviaires et autoroutiers** : éviter le développement de nouveaux quartiers d'habitat au contact des grandes infrastructures de transport telles que l'A1, la ligne TGV ou encore la voie ferrée traversant le territoire communal ;
- **Intégrer les problématiques de nuisances sonores induites par l'aéroport de Lille-Lesquin** : prise en compte de la servitude de dégagement impactant la partie Nord-Est du territoire communal ;
- **Prendre en compte les règles de constructibilité liées à la présence des réseaux RTE / AIR LIQUIDE ou encore GrT Gaz et plus localement la présence des antennes-relais....**

**AXE 4 : PRESERVER, VALORISER ET
PRENDRE EN COMPTE LES RESSOURCES
NATURELLES DANS LA LOGIQUE DE
DEVELOPPEMENT DE LA TRAME VERTE ET
BLEUE**

1. Préserver l'activité agricole et accompagner son développement

- **Protéger les plaines agricoles du territoire en y interdisant toute construction non agricole** : la limitation des extensions urbaines permettra de faire perdurer l'occupation agricole ;
- **Protéger et accompagner le développement des exploitations agricoles présentes sur le territoire** : en effet, les volontés des exploitants agricoles en termes de développement futur de leurs activités sont traduites dans le plan de zonage ainsi que le règlement du P.L.U. par l'établissement de règles particulières.

2. Protéger la ressource en eau potable

- **Protéger la ressource en eau potable** : tenir compte de la position au sein des aires d'alimentation de captages « Grenelle » en proposant un développement du territoire compatible au niveau de vulnérabilité des eaux souterraines ;
- **S'appuyer sur les réseaux d'assainissement existants** : dans le cadre de nouveaux projets, mettre en place des réseaux de type séparatifs et favoriser au maximum l'infiltration des eaux pluviales dans le sol (cela dépend des caractéristiques du sous-sol) afin d'assurer une recharge de la nappe. Mettre en place des ouvrages techniques participant à une amélioration de la qualité des eaux de la nappe (per exemple gestion des eaux pluviales par la mise en place de noues/ bassins paysagers assurant un abattement naturel de la pollution des eaux....).

3. Intégrer le risque inondation présent sur le territoire

- **Préserver les cheminements hydrauliques existants** : conserver les ouvrages existants à l'image de la Naviette et du réseau de fossés existants sur le territoire. Ces réseaux de fossés participent non seulement aux écoulements hydrauliques du secteur mais sont aussi de véritables lieux de biodiversité. Il convient de veiller à l'entretien de ces ouvrages afin de conserver leur bonne efficacité par temps de pluie.
- **Interdiction d'urbaniser au sein de zones identifiées comme inondables** : aucune nouvelle construction ne pourra être édifée au sein de zones ayant déjà fait l'objet d'inondations et de catastrophes naturelles ;
- **Obligation pour les nouvelles opérations d'aménagement de gérer ses propres eaux pluviales** : réalisation d'ouvrages de tamponnement des eaux pluviales avant rejet soit par infiltration et si cela est rendue impossible d'un point de vue technique, rejet à débit limité au milieu naturel ou dernière solution au réseau existant (des échanges avec le gestionnaire d'assainissement à savoir NOREADE devront être engagés dès le démarrage d'un projet).

4. Mettre en valeur le patrimoine historique et architectural de la commune

- **Préserver le Château du Plouich et ses sabords** ;
- **Mettre en valeur le patrimoine historique à l'image du Caveau des Moines installé en plein centre urbain** en proposant un aménagement de type parc à terme ;

- **Préserver la diversité architecturale présente sur la commune ;**
- **Mettre en valeur le secteur de la Cauchie en proposant un projet compatible avec un environnement naturel d'exception ;**
- **Prendre en compte le Château de l'Ermitage sis en limite communale de La Neuville et le périmètre de protection de 500 m établi sur ses abords.**

5. Protéger et valoriser la qualité des espaces naturels sensibles tels que la Forêt de Phalempin, le Bois Monsieur ou encore la Ferme de la Cauchie

- **Développer les continuités naturelles entre les grands éléments naturels du territoire :** Forêt de Phalempin : ZNIEFF de type 1 / Espace naturel sensible / réservoir de Biodiversité et Espaces à renaturer à l'image de la Vallée de la Naviette ;
- **Préserver la qualité paysagère des quartiers d'habitat ouvrant sur des cônes de vue vers la Forêt de Phalempin en limitant l'urbanisation ;**
- **Participer aux réflexions d'amélioration de desserte de la Forêt et de développement touristique :** ces réflexions menées par l'ONF sont très larges et sont à évoquer en partenariat avec la Communauté de Communes Pévèle-Carembault.

CARTE DE SYNTHÈSE DU P.A.D.D.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

COMMUNE DE PHALEMPIN

Conforter la vocation de centre-bourg de Phalempin dans un environnement protégé

AXE 1 : Renforcer la centralité urbaine communale en limitant les extensions urbaines

-  Conforter l'enveloppe urbaine
-  Accompagner les opérations de renouvellement urbain (Centre des Apprentissages / Stade...)
-  Contenir le développement du Hameau du Plouich
-  Stopper l'extension linéaire de l'urbanisation hors de l'enveloppe urbaine du bourg et des hameaux
-  Limiter les ouvertures à l'urbanisation en tissu agricole

AXE 2 : Conforter le développement économique

-  Conforter les sites d'activités existants
-  Accompagner la mutation de la Ferme de la Cauchie en proposant le développement d'un site touristique remarquable en lien avec la Forêt de Phalempin

AXE 3 : Valoriser les axes de transport tout en intégrant leurs contraintes

-  Conforter les équipements de desserte de la gare : parkings / liaisons douces....
-  Intégrer les problématiques de nuisances ferroviaires et autoroutières
-  Préserver et accompagner le développement de liaisons douces vers les espaces récréatifs et notamment vers la Forêt
-  Tenir compte de la présence de réseaux de transport GrTgaz / RTE / AIR LIQUIDE

AXE 4 : Préserver, valoriser et prendre en compte les ressources naturelles dans une logique de développement de la Trame Verte et Bleue

-  Préserver l'activité agricole
-  Protéger et accompagner le développement des exploitations agricoles présentes en tissu urbain
-  Protéger la ressource en eau potable à l'échelle du territoire communal (cohérence avec le SCOT)
-  Veiller à l'intégration du risque inondation
-  Préserver les cheminements hydrauliques et les plans d'eau existants en Forêt
-  Mettre en valeur le patrimoine architectural / historique
-  Tenir compte du périmètre de protection de 500 m établi autour du Château de l'Ermitage inscrit en Monument Historique
-  Protéger et valoriser la qualité des espaces naturels sensibles tels que la Forêt de Phalempin et le Bois Monsieur / Ferme de la Cauchie

