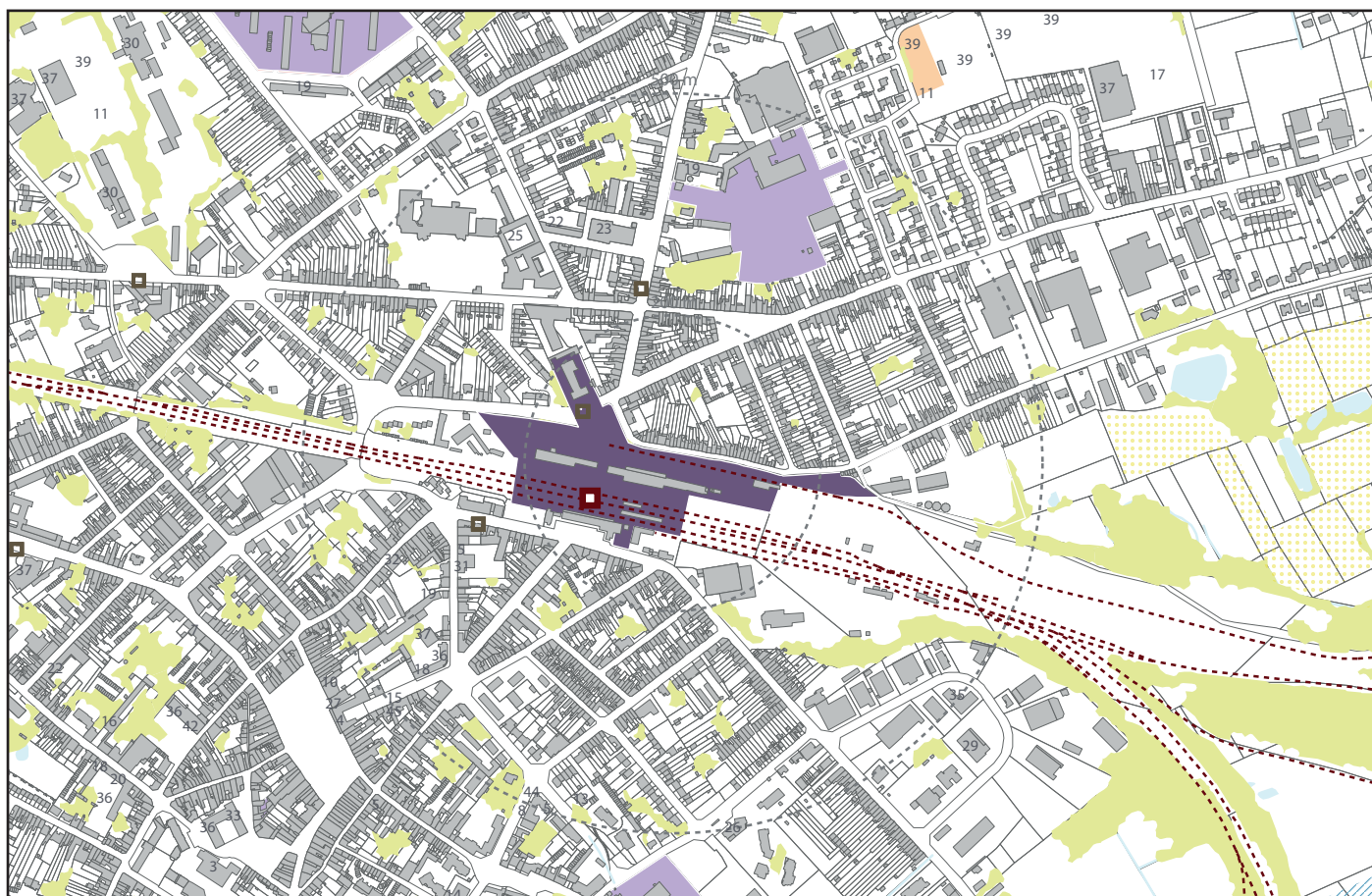


COMMUNE D'HAZEBROUCK

2 : PÔLE GARE

LOCALISATION DU SITE



Légende

- | | | | |
|-----------------------------|--|---------------------------|---------------------------|
| 1 Équipement / Commerce | ▭ Limites intercommunales | 1 AFPA | 24 EHPA |
| ■ Gare / Halte ferroviaire | ⋯ Limites communales | 2 Aire de jeux | 25 EHPAD |
| ■ Arrêt de bus | ▭ Limites parcellaires | 3 Bibliothèque | 26 Gendarmerie |
| ■ Bâti agricole ICPE | ■ Bâti | 4 Office de tourisme | 27 Hôtel de ville |
| ★ Site inscrit | ■ Végétation | 5 CAF / CPAM / CCAS | 28 Jardin public |
| ★ Site classé | ■ Surface en eau | 6 Espace Flandre | 29 Poste |
| ⋯ Réseau ferré | ■ OAP secteur en extension | 7 PMI | 30 Lycée |
| ⋯ Cours d'eau | ■ OAP secteur de densification | 8 Centre des impôts | 31 Maison des solidarités |
| ▨ ZNIEFF de type 1 | ■ OAP secteur en renouvellement urbain | 9 Cimetière | 32 Mission locale |
| ■ Zone humide au SAGE | | 10 Cinéma | 33 Musée des Augustins |
| ▨ Zone humide au SDAGE | | 11 City stade | 34 Piscine |
| ▨ PPRI | | 12 Collège | 35 Pôle emploi |
| ⋯ Parcelle à enjeu agricole | | 13 Commissariat de police | 36 Salle des fêtes |
| | | 14 CCFI | 37 Salle multisports |
| | | 15 Conseil de Prud'hommes | 38 SDIS Nord |
| | | 16 Conseil départemental | 39 Terrain de football |
| | | 17 Court de tennis | 40 Boulodrome |
| | | 18 Ecole élémentaire | 41 Terrain de rugby |
| | | 19 Ecole maternelle | 42 Théâtre |
| | | 20 Ecole de dessin | 43 Stand de tir à l'arc |
| | | 21 Ecole de musique | 44 Trésorerie |
| | | 22 Ecole primaire | 45 Tribunal |
| | | 23 Eglise | |

TRANSPORTS

< 200 M
Gare d'Hazebrouck
Arrêt «Passerelle» Lignes 105 / 107 / 126 / 127 / 130 Arc-en-Ciel
< 500 M
Arrêt «Gare» Lignes 105 / 106 / 107 / 112 / 126 / 127 / 128 / 129 / 130 - Arc-en-Ciel
Arrêt «Notre Dame» Lignes 106 / 107 / 126 / 127 / 129 Arc-en-Ciel

ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

< 500 M	
Maison des solidarités	CCAS
Mission locale	Ecoles maternelles
Salle multisports	Salle des fêtes
Ecole élémentaire	Tribunal
CAF	Trésorerie
Centre des impôts	Gendarmerie
Pôle emploi	Ecole primaire
Eglise	EHPAD

PATRIMOINE ENVIRONNANT

PÉRIMÈTRE ABF
Non

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

ENJEU AGRICOLE	LOI BARNIER
Non	Non
ZONAGE NATURALISTE	
Non	
RISQUES IDENTIFIÉS	
Oui	
ZONE HUMIDE	
Non	

SYNTHÈSE

Le secteur de projet est un site de renouvellement urbain se trouvant au niveau de pôle gare d'Hazebrouck.

Il bénéficie de la proximité des principaux commerces et équipements (administratifs, scolaires, culturels, etc), de la gare TGV d'Hazebrouck et de trois arrêts de bus du réseau Arc-en-Ciel permettant de rejoindre les villes de Bailleul, Steenvoorde, Armentières ou encore Dunkerque.

Le foncier concerné ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental et n'est pas identifié comme parcelle à enjeu agricole dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture.

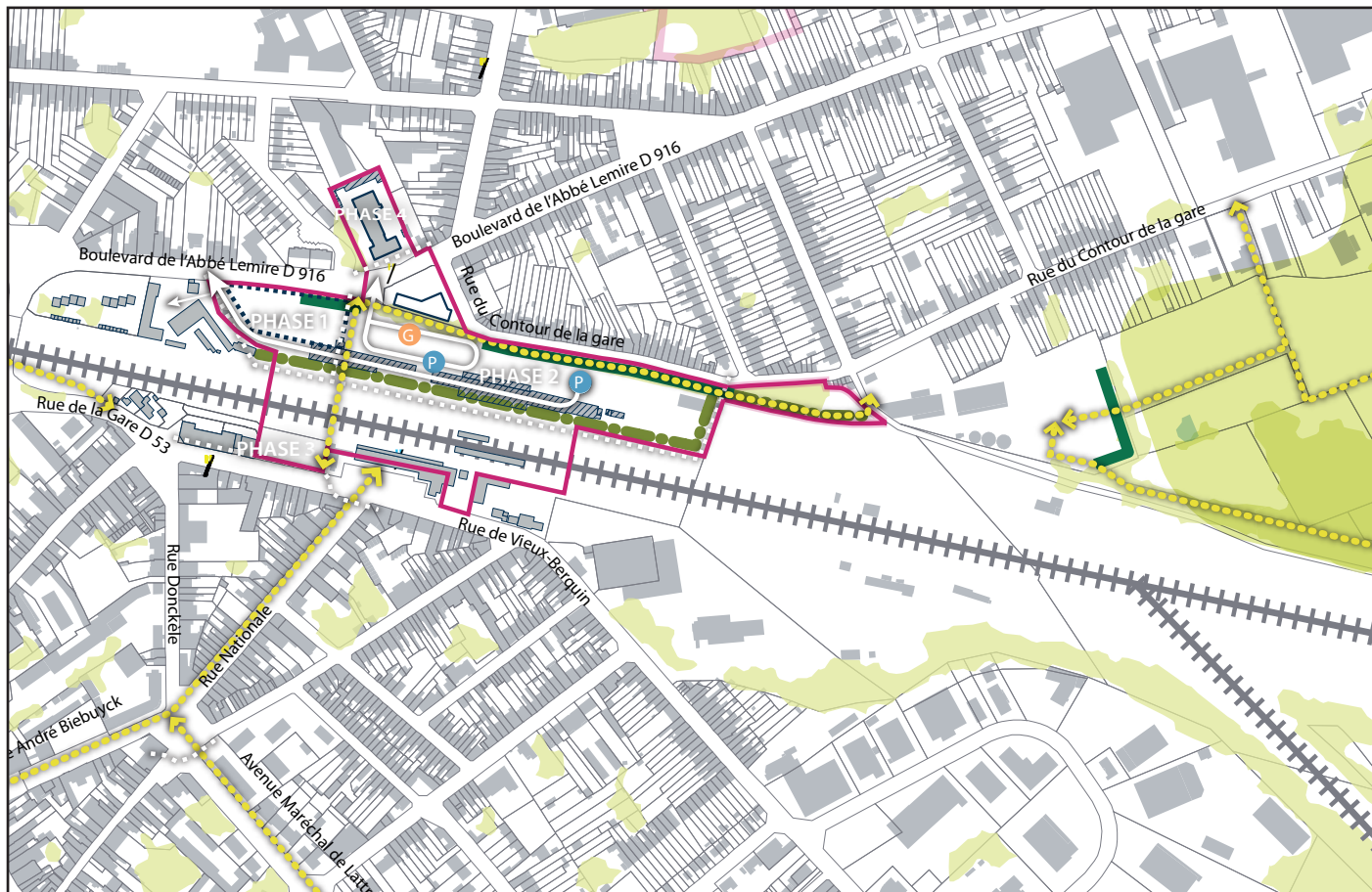
Le secteur de projet est concerné par une zone inondée constatée (ZIC) et par un aléa fort retrait gonflement des argiles. Son aménagement devra en tenir compte et prendre les dispositions nécessaires.

L'étude de programmation énergétique menée à l'échelle du Syndicat Intercommunal d'Énergie des Communes de Flandre (SIECF) estime que le secteur de projet est favorable à la géothermie sur sonde. Un raccordement au réseau de gaz est également possible.

COMMUNE D'HAZEBROUCK









2 : PÔLE GARE

SCHEMA DE PRINCIPE POUR L'AMENAGEMENT DU SITE









Légende

Contexte

-  Cours d'eau / Mare
-  Courbe de niveaux
-  Zone à dominante humide au SAGE
-  Zone à dominante humide au SDAGE
-  Zone inondable au PPRI
-  Végétation
-  Site inscrit
-  Projet en cours














éléments de programmation

-  Site d'OAP
-  Phasage
-  Bâti conservé
-  Bâti démoli
-  Secteur à vocation de logement social
-  Equipement

Environnement

-  Préservation des haies bocagères et plantations existantes
-  Travail paysager des limites du site
-  Traitement paysager des vis-à-vis
-  Travail paysager autour des éléments structurants de l'aménagement
-  Espace public paysager/ Aire de jeu
-  Gestion des eaux de surface et des zones humides par la création de noues
-  Gestion des eaux de surface : Bassins de rétention
-  Priorité de raccordement au réseau gravitaire EU/EP
-  Recul imposé par la Loi Barnier
-  Préservation / Mise en valeur de cônes de vue

Mobilité

-  Principe de desserte principale motorisée
-  Principe de connexion future à préserver
- Stationnement
-  Dépose-minute
-  Stationnement vélos
-  Principe de liaison douce
-  Parcours piéton vers les transports en commun : distance et temps moyens de trajet
-  Sécurisation de cheminements piétons
-  Sécurisation des carrefours
-  Halte ferroviaire
-  Voie ferrée
-  Arrêt de bus
-  Gare routière
-  Navette

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	45 163 m ² en renouvellement urbain
PROGRAMMATION	Logements + Equipements
SUPERFICIE MINIMALE DE L'OPÉRATION MIXTE/ LOGEMENT	environ 11 000 m ²
DENSITÉ MINIMALE	65 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	72 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	60% soit 44 logements

passerelle piétonne ; l'autre assurera la connexion jusqu'à la rue du Contour de la Gare, vers le Silo de la Flandre.

PROGRAMME : L'opération assurera une mixité des fonctions : habitat – tertiaire - équipements.

Elle garantira une densité minimale de 65 logements à l'hectare. Elle prévoira un minimum de 60% de logements sociaux.

- La phase 1: prévoira la réalisation d'une cinquantaine de logements.

- Phase 2: Un espace de mobilité comprenant une gare routière, des aires de stationnement automobiles et deux roues sera réalisé. Le programme prévoira également la réalisation d'une passerelle piétonne, enjambant les voies ferrées jusqu'à la gare existante.

- La phase 3 : pourra être mixte avec la création d'un pôle tertiaire (y compris hôtelier). Elle permettra également la possibilité de créer uniquement du logement si l'activité tertiaire ne s'y développe pas.

- La phase 4 : respectera les densités imposées.

INSERTION DU PROJET : Les liaisons douces seront aménagées au sein des traitements paysagers traversant le site.

La transition avec les espaces bâtis limitrophes fera l'objet d'un traitement végétal.

Chaque phase fera l'objet d'aménagement paysager.

- Phase 1 : la limite Sud du site fera l'objet d'un traitement paysager marquant la transition notamment avec la voie ferrée, située au Sud.

- Phase 2 : la limite Sud du site fera l'objet d'un traitement paysager marquant la transition notamment avec la voie ferrée, située au Sud.

- Phase 4 : la limite Nord du site fera l'objet d'un traitement paysager pour atténuer les nuisances liées à la proximité des voies ferrées.

L'opération intégrera une mixité de formes urbaines. Le recours à l'habitat en bande en front à rue, l'habitat mitoyen avec retrait et le petit collectif est préconisé.

ENERGIE : Compte tenu de la densité de l'opération et des formes urbaines préconisées, le recours à des solutions mutualisées de type solaire thermique collectif pour la production d'eau chaude sanitaire, centrale photovoltaïque ou géothermie collective pourront être étudiées.

Il conviendra d'étudier les possibilités de recours à l'utilisation de panneaux solaires, de dispositifs de géothermie sur sonde et de raccordement au réseau de gaz.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

PHASAGE : L'opération identifiée Pôle Gare pourra être engagée à très court terme, dès la date d'approbation du PLUI-H. Son aménagement pourra être mené de manière phasée. 4 phases sont envisagées :

- La première phase débutera à l'Ouest le long du boulevard de l'Abbé Lemire.

- La seconde phase sera menée le long du boulevard de l'Abbé Lemire, dans le prolongement de la phase 1.

- La troisième phase sera menée au Sud le long de la Rue de la Gare.

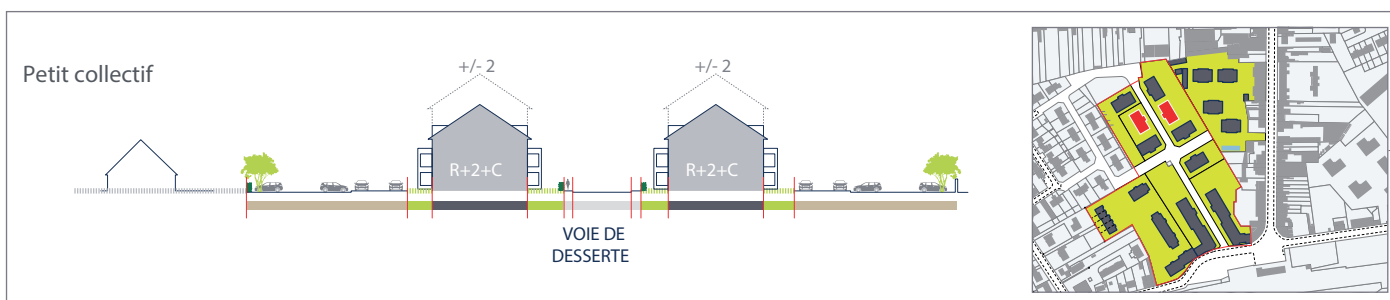
- La quatrième phase sera menée au Nord du site le long du boulevard de l'Abbé Lemire D916.

DESSERTE – MOBILITE : Le projet impliquera la création de voiries principales motorisées dont le traitement devra permettre une circulation apaisée et des déplacements piétons et cyclistes sécurisés.

- Phase 1 : la voie principale assurera la connexion au Boulevard de l'Abbé Lemire.

- Phase 2: la voie principale sera réalisée dans le prolongement des aménagements de la phase 1, afin de desservir un parking. Une seconde voie sera réalisée plus au Nord, dans le cadre de la réalisation de la future gare routière et d'un second parking. Deux liaisons douces seront réalisées : l'une assurera la connexion depuis le boulevard l'Abbé Lemire jusqu'à la gare existante, située au Sud, rue du Vieux Berquin, via la future

Formes urbaines préconisées



R : Rez-de-chaussée - C : Combles aménagés ou aménageables