



Arrondissement de Dunkerque

*Communauté de communes du Pays de Cassel*

Commune de

**Arnèke**

(59018)

# Plan Local d'Urbanisme

## Note de présentation

Vu pour être annexé à la délibération en date du **19/12/ 2011** portant sur l'approbation de la modification du P.L.U. d'Arnèke

Pour expédition conforme

**Le Maire**

**Elaboré le : 24 juillet 2007**

**Modifié le : 19 décembre 2011**



38, Quai des Hollandais  
59140 DUNKERQUE  
Tél. 03.28.58.06.40 - Fax. 03.28.59.04.27  
Mél : dev-durable@agur-dunkerque.org

## NOTE DE PRESENTATION

---

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Arneke porte sur les objets suivants :

- ***l'actualisation du projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) du plan local d'urbanisme***, visant à repréciser la philosophie générale de l'action de renouvellement urbain à mener dans le cadre de la requalification du bâti existant ;
- ***la redéfinition du périmètre de la zone de requalification urbaine UX de la place de la Gare*** (ouverture à l'urbanisation d'une partie de cette zone afin de permettre la réalisation d'une nouvelle opération de logements), et ***l'actualisation de la délimitation du périmètre de la zone de requalification urbaine située au Nord de la mairie*** (exclusion de jardins privatifs d'habitation comprises dans la zone UA).

Les limites des zones UX et UA sont adaptées.

- ***la modification de l'article 2 du règlement de la zone UX***, pour interdire à tout autre usage que l'activité le changement de destination à usage des constructions existantes, ainsi que pour l'article 1, la suppression de la clause réglementaire visant à interdire la reconstruction après sinistre important (supérieur à 50 %) [requête formulée lors dans le cadre de l'enquête publique] ;
- ***la modification du règlement de la zone 1AUa :***
  - ***l'article 2*** relatif aux occupations et utilisations soumises à conditions particulières, afin de préciser le mode d'urbanisation des zones à urbaniser, soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit dans le cadre d'un aménagement au fur et à mesure de l'équipement de la zone ;
  - ***l'article 3*** relatif aux accès et voirie, afin de supprimer la disposition limitant le nombre de 10 logements maximum dans les voies en impasse ;
- ***l'intégration de mesures réglementaires visant à favoriser les projets liés à l'architecture bioclimatique*** (article 11 des zones UA, UB, UP, 1AUa, 1AUe, A et Nhp du règlement du P.L.U.), ainsi que pour ***le recueil des eaux pluviales*** (zones UB et 1AUa) ; Concernant le recueil des eaux pluviales, la collectivité a également souhaité, pour toutes les zones (à l'exception de la zone UA), conditionner l'installation de réserves d'eau pluviales à la mise en place d'un système de puisage.
- ***l'adaptation du zonage de la zone A, visant à rectifier une erreur de classement d'une construction non agricole au sein de la zone agricole.***  
Cette construction est reclassée en zone Nhp ;
- ***l'actualisation des servitudes d'utilité publique***, avec l'intégration de la référence au ***plan de prévention des risques naturels inondation de la vallée de l'Yser***, approuvé par arrêté préfectoral du 28 décembre 2007, ainsi que la ***rectification des portées des périmètres de servitude AC1*** (protection des monuments historiques) ***liées à l'église Saint Martin et à la motte féodale des « Sept planètes »*** ;

- **l'actualisation des obligations diverses**, suite à l'évolution de la délimitation des zones archéologiques sur les communes de l'arrondissement de Dunkerque (arrêté préfectoral du 21/02/2007).

## **1. La modification du projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.).**

La loi Solidarité et renouvellement urbains de décembre 2000 a instauré un nouveau document d'urbanisme, en substitution du plan d'occupation des sols (P.O.S.) : le plan local d'urbanisme (P.L.U.).

Le P.A.D.D. est une pièce importante du plan local d'urbanisme, puisqu'il a vocation à définir les grands objectifs de développement et d'aménagement de la commune pour les années à venir.

Il donne le cadre de référence des autres pièces du P.L.U. (règlement, orientations d'aménagement ...), lesquelles doivent être compatibles avec lui.

Le projet politique de la commune en matière de développement a été exprimé dans ce document lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme, approuvé le 24 juillet 2007.

Le projet communal traduit dans ce document n'est aucunement remis en question.

Seulement, la lecture du chapitre relatif au développement urbain (chapitre 2, p.6), au titre de la « requalification du bâti existant », peut laisser sous-entendre que le projet de requalification doit s'entendre globalement à l'ensemble des sites concernés par cette mesure.

Le paragraphe est actuellement rédigé comme suit :

*« le centre de la commune d'Arneke recèle un certain nombre de potentialités qu'il faut mobiliser au travers d'un projet de requalification urbaine.*

*En effet, dans le centre de la commune, est localisé un bâti à vocation économique peu ou sous-exploité (pour différentes raisons : cessation d'activités, locaux inadaptés, accessibilité délicate ...).*

*Le projet de requalification porte sur ce bâti. Il s'agit dans des secteurs bien déterminés (centre-bourg et gare) d'interdire toutes nouvelles constructions et de limiter les extensions de constructions existantes dans l'attente d'un projet d'aménagement global.*

*Ce projet aura pour objectifs :*

- de recréer un foncier disponible pour de nouveaux usages (habitat, commerce, services ...) adaptés à un centre-bourg ;*
- d'accueillir une partie du développement démographique attendu ».*

Sur cette base, le règlement du plan local d'urbanisme (règlement écrit et zonage) a institué une zone de requalification urbaine UX, sur trois sites : sur la place de la gare, en entrée de ville Sud depuis la RD 55 (ancien bâtiment d'activité en bordure de l'axe ferré Dunkerque – Hazebrouck), et au centre du bourg (au nord du pôle mairie / église / cimetière).

La notion de « projet d'aménagement global » prête ici à confusion.

En effet, la volonté de la collectivité n'était nullement de conditionner l'avenir de ces trois sites à l'élaboration d'un unique projet d'aménagement global.

Il s'agissait plutôt d'envisager leur reconquête dans le cadre d'une réflexion menée à l'échelle de ces différents sites, intéressant cependant la globalité du secteur dans lesquels ils se situent, dans la recherche d'une cohérence d'ensemble en termes de fonctionnement et de composition urbaine.

Dans le contexte présent, la déconnexion des sites et la temporalité des possibilités d'intervention ne demandent pas nécessairement que soit menée une réflexion globale.





C'est pourquoi la collectivité a souhaité préciser les bases de l'aménagement de ces secteurs de requalification urbaine, en modifiant la rédaction du paragraphe inscrit dans le projet d'aménagement et de développement durable.

Désormais, celui-ci sera rédigé comme suit :

*« le centre de la commune d'Arnèke recèle un certain nombre de potentialités qu'il faut mobiliser au travers d'un projet de requalification urbaine.*

*En effet, dans le centre de la commune, est localisé un bâti à vocation économique peu ou sous-exploité (pour différentes raisons : cessation d'activités, locaux inadaptés, accessibilité délicate ...).*

*Le projet de requalification porte sur ce bâti. Il s'agit dans des secteurs bien déterminés (centre-bourg et gare) d'interdire toutes nouvelles constructions et de limiter les extensions de constructions existantes dans l'attente **soit d'un projet d'aménagement global, soit de projets propres à chacun des sites et de leur environnement proche.***

*Ce projet aura pour objectifs :*

- *de recréer un foncier disponible pour de nouveaux usages (habitat, commerce, services ...) adaptés à un centre-bourg ;*
- *d'accueillir une partie du développement démographique attendu ».*

L'actualisation du P.A.D.D. d'Arnèke se cantonne uniquement à rectifier cette formulation. Elle n'a pas d'autre objet. Le reste du P.A.D.D. demeure inchangé.

## **2. La redéfinition des périmètres des zones de requalification urbaines (UX) du secteur de la gare et du secteur Nord-Mairie.**

### **Contexte de la modification.**

Lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme, approuvé le 24 juillet 2007, deux secteurs de requalification urbaine (zones UX) avaient été identifiés sur des sites accueillant des activités économiques.

Le premier accueille pour partie des activités artisanales au sein du tissu urbain de la commune. L'ambition vise à recomposer un secteur où se mêlent sans cohérence ni organisation des activités économiques et de l'habitat, à proximité immédiate de la centralité.

Le second est lié aux objectifs de renouvellement du site de la gare. Il s'agit d'opérer, à terme, une mutation sur un ensemble connexe à la voie ferrée, qui accueille un ancien bâtiment d'activité (comprenant un silo agricole) en partie réinvesti par un commerce et la caserne des pompiers.

Afin de pouvoir limiter les changements d'usages pour permettre dans les meilleures conditions une nouvelle vocation, une réglementation stricte avait été mise en place au sein de la zone UX, contraignant ainsi fortement les extensions et/ou modalités d'occupation de ces sites.

Dans le cadre de cette modification, la collectivité souhaite redéfinir le périmètre de ces sites, premièrement pour rendre possible la réalisation d'un programme immobilier (site de la Gare), deuxièmement exclure du périmètre de la zone de requalification urbaine des jardins privés.

### **2.1. Le site de la place de la gare.**

#### ***La modification engagée par la collectivité s'inscrit dans le contexte du renouvellement du secteur de la gare.***

Cependant, elle ne s'applique pas à l'ensemble du site, mais sur une partie seulement de celui-ci.

En effet, elle ne vise pas proprement à traiter l'ancien bâtiment d'activité, mais de permettre la réalisation d'un programme de six logements et d'une cellule sur la place de la gare, en lieu et place d'un entrepôt désaffecté.

Le nouveau bâtiment s'élèvera sur 3 niveaux (un rez-de-chaussée et deux étages). Le projet comprendra un jardin privé et des capacités de stationnement destinés aux résidents.

La réalisation de ce projet, du fait de sa localisation et de sa nature, n'a pas d'incidence sur l'objectif de renouvellement du site d'activités situés à l'Ouest de la voie ferrée (ancien silo agricole).

Au contraire, son implantation sur la place de la gare d'Arnèke peut permettre d'animer un temps soit peu cet espace, et la cellule commerciale créée peut venir apporter un service aux usagers de ce transport en commun.

La gare d'Arnèke est en effet un point d'arrêt important du territoire du SCoT de la région Flandre – Dunkerque, puisqu'en 2007, à l'époque de l'élaboration du P.L.U. de la commune, elle occupait le 3<sup>ème</sup> rang parmi les gares situées sur le SCoT, avec 50 trains s'y arrêtant quotidiennement (pour une moyenne d'environ 300 montées-descentes).

Du fait de sa localisation en centre-ville et de sa proximité avec le tissu commercial local, le projet participe à sa redynamisation.

Ce processus de renouvellement urbain sera prochainement accompagné d'une action de mise en valeur de la place de la gare, avec une action de requalification des espaces publics.

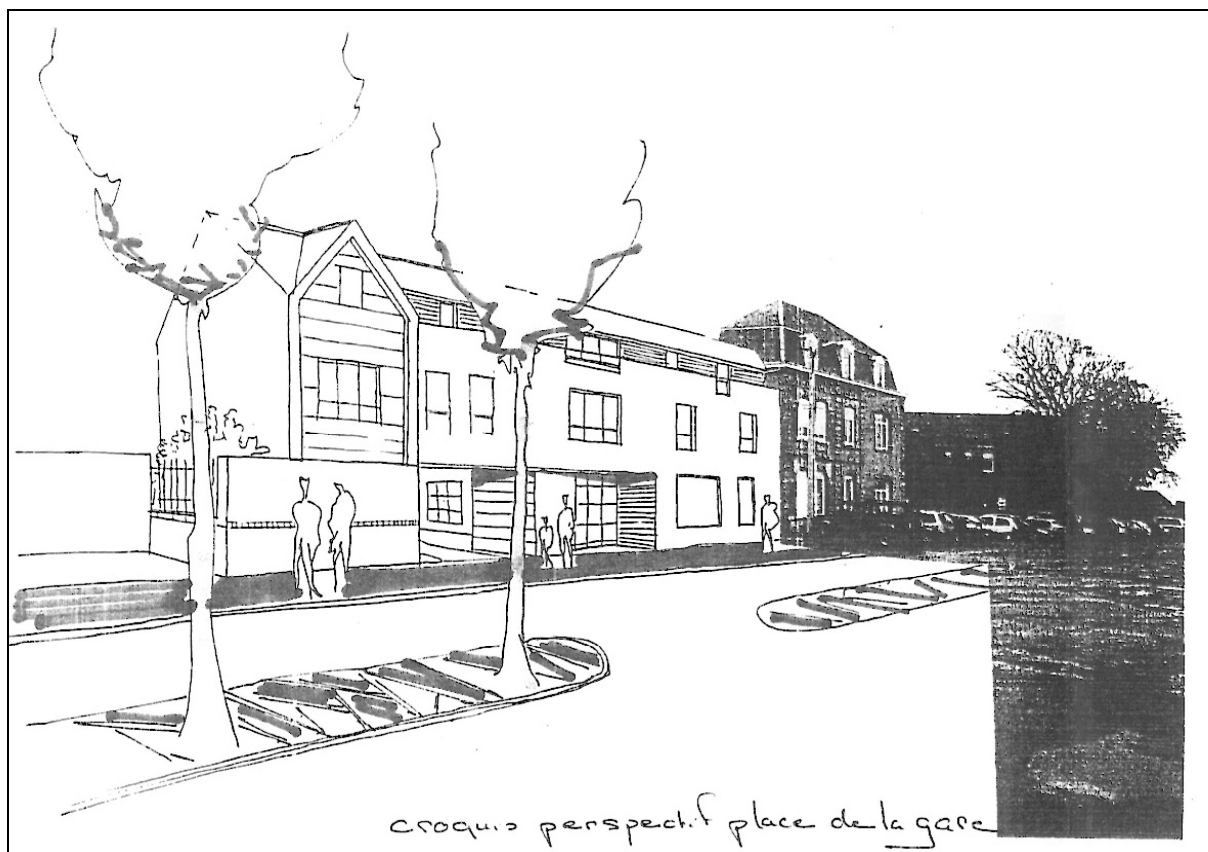


## Projet de logements Place de la Gare: contexte





### Projet de logements Place de la Gare: croquis perspectif



Source : Atelier Dussossoy Architecte, Avril 2011.

## **2.2. Le secteur Nord-Mairie.**

**Le secteur de requalification urbaine UX situé au Nord de la mairie est également redéfini**, pour en exclure les jardins privatifs de constructions existantes auxquelles elles se rattachent, classées elles en zone UA.

Cette volonté s'inscrit dans le souci de permettre aux propriétaires de ces jardins de pouvoir de les aménager dans le respect des règles de la zone UA imposées par le règlement du P.L.U..

En effet, après réflexion, la collectivité ne juge pas utile d'inclure ces jardins dans la zone de requalification urbaine, celle-ci devant se limiter à l'emprise des parcelles supportant les bâtiments d'activités existants.

### **2.3. L'actualisation du document d'urbanisme.**

Le projet nécessite la modification du plan de zonage.

Le périmètre de la zone UX du secteur de la gare est redéfini, au profit de la zone UA1, pour une superficie d'environ 0,06 ha.

La superficie actualisée de la zone UX du secteur de la gare s'établit donc à environ 0,7 ha.

Le périmètre de la zone UX du secteur Nord-Mairie est également actualisé au profit de la zone UA1, pour une superficie d'environ **0,3 ha**.

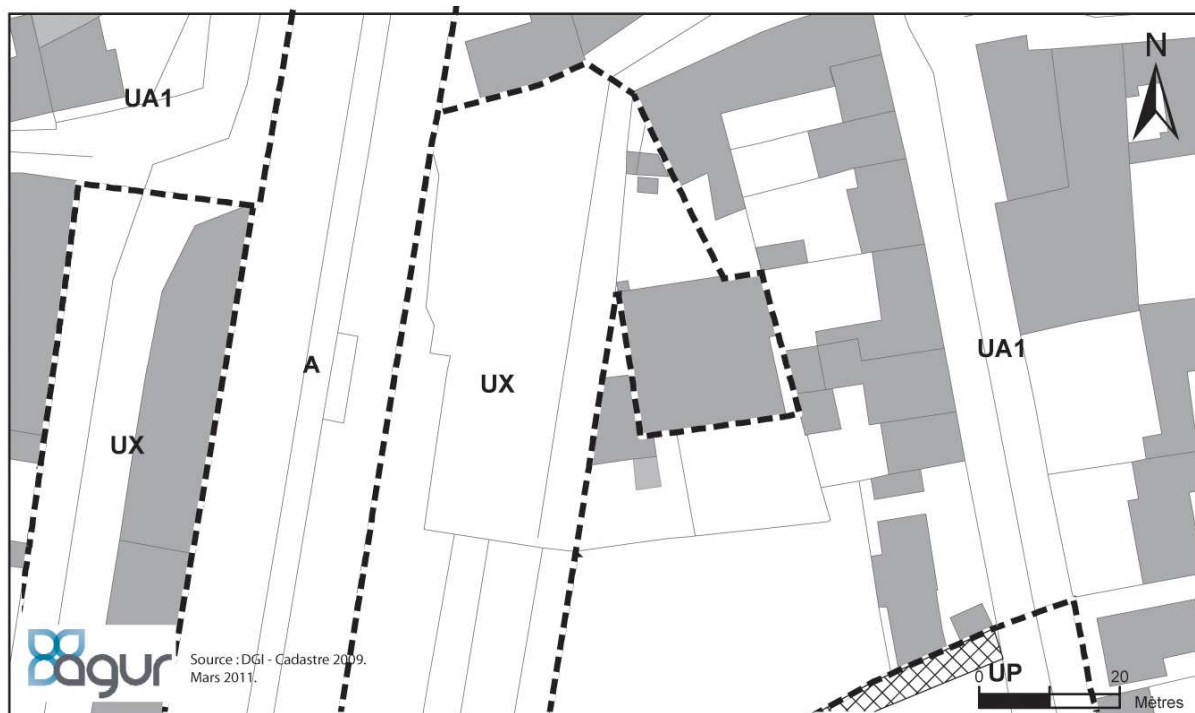
La superficie actualisée de la zone UX du secteur Nord-Mairie s'établit donc à **1,56 ha**.

La superficie totale de la zone UX, après modification, est désormais de **2,9 ha**.

La superficie totale de la zone UA1, après modification, s'établit à **12,3 ha**.

Le règlement écrit de la zone UA1 n'est pas modifié.

**Secteur Gare : Zonage avant modification**

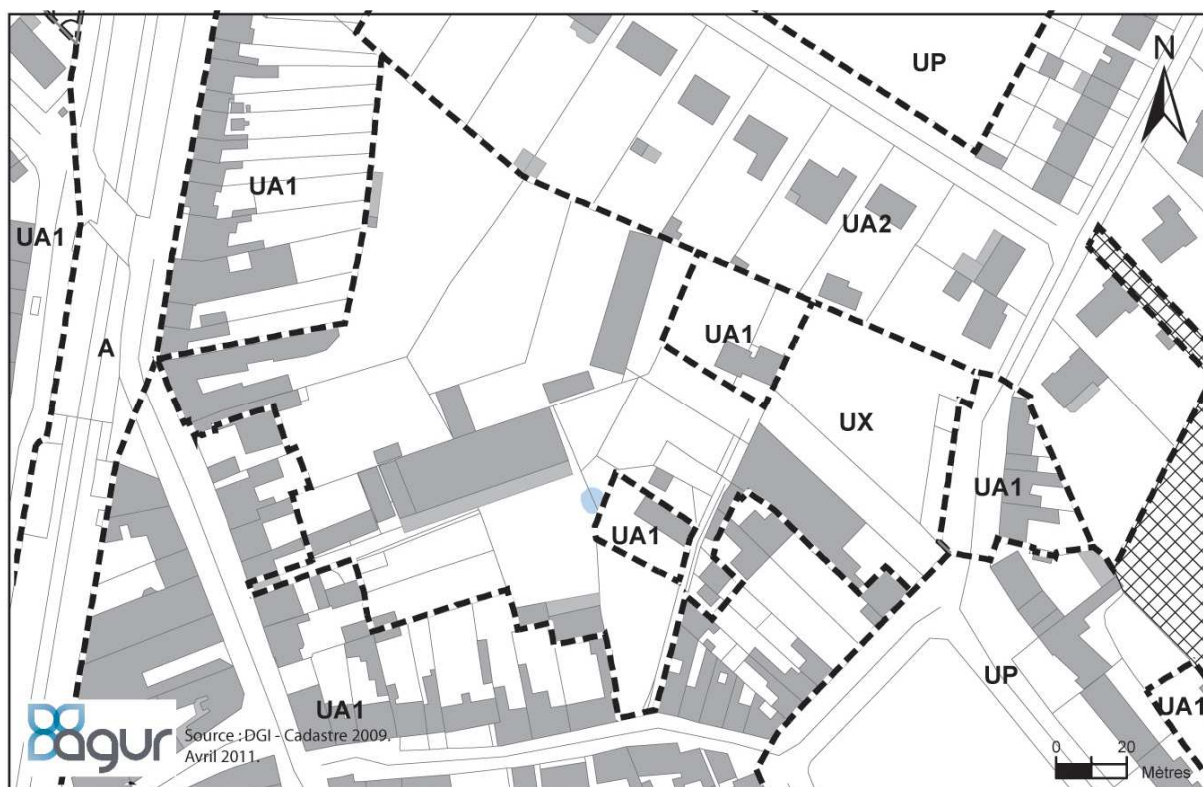


**Secteur Gare : Zonage après modification**

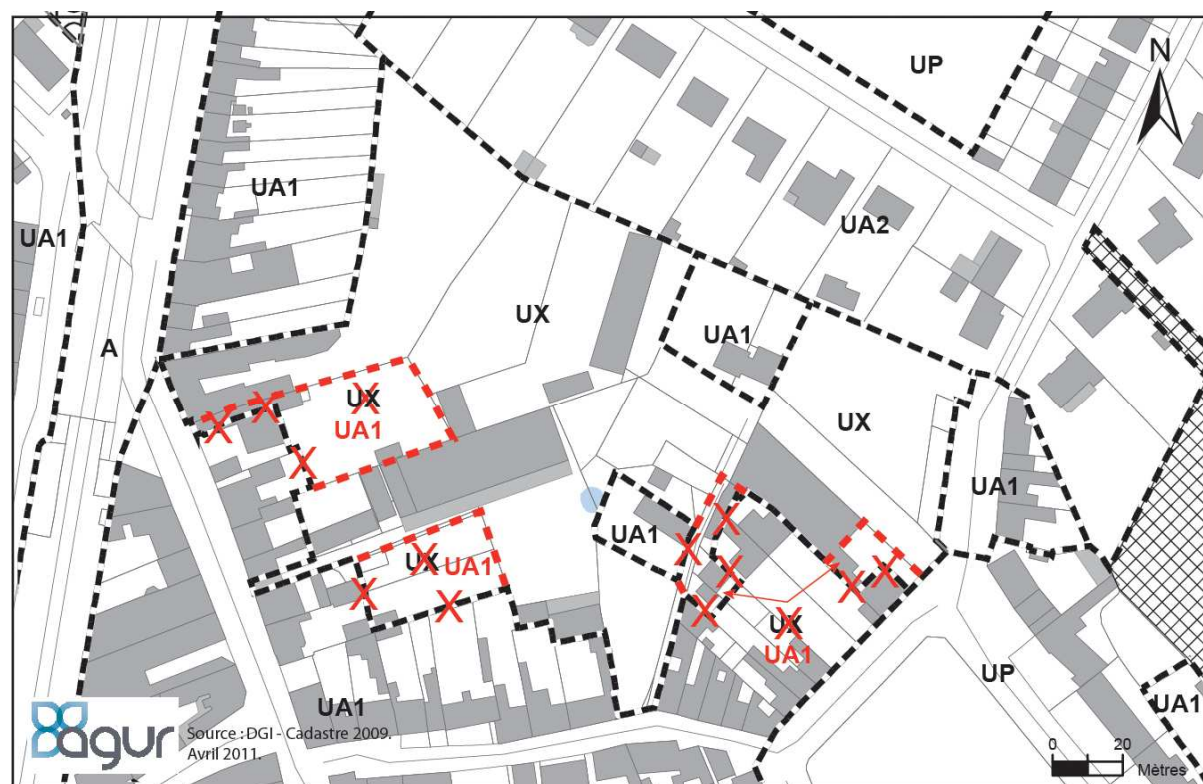




**Secteur Nord-Mairie : Zonage avant modification**



**Secteur Nord-Mairie : Zonage après modification**



### **3. La modification des articles 1 et 2 de la zone de requalification urbaine UX.**

La zone de requalification urbaine UX répond à une volonté de la collectivité de faire évoluer sa composition vers une organisation et des fonctions plus urbaines, plus en adéquation avec la vie du centre-ville.

C'est pourquoi, les articles 1 et 2 du règlement de la zone UX précisent les occupations interdites ou possibles sur les sites en question.

Ainsi, l'article 1 (occupations et utilisations du sol interdites) interdit « *les constructions ou installations quelle que soit la nature non mentionnée à l'article 2, y compris les constructions ou installations nouvelles à usage d'habitat, d'activités économiques de toute nature, ainsi que la reconstruction après sinistre important (supérieur à 50 %)* ».

A l'article 2 (occupations et utilisations soumises à conditions particulières), sont admis « *l'extension limitée à 50 m<sup>2</sup> de SHON pour chaque secteur d'activité en place, ainsi que l'extension, l'amélioration des bâtiments existants rendus nécessaires pour la mise aux normes en matière de sécurité ou de dispositions législatives nouvelles entraînant des travaux de mise en conformité* ».

Néanmoins, une évolution a déjà eu lieu depuis l'approbation du P.L.U. en 2007, sur la base d'un projet initié entre la phase de consultation et d'approbation du document d'urbanisme local.

Durant cette période, dans le secteur de requalification du centre-ville, des logements ont ainsi été réalisés dans une partie d'un hangar industriel désaffecté.

A terme, la réalisation de ces logements pourrait cependant contrarier la reconquête urbaine de ce site, si ceux-ci sont voués à être pérennisés, ou si d'autres logements viendraient s'implanter sur le même site.

Le développement d'habitat peut s'y révéler problématique, puisqu'au-delà de l'aspect fonctionnel (accès, organisation du stationnement résidentiel) et de l'objectif lié au renouvellement urbain, les logements créés l'ont été à proximité immédiate d'une entreprise de menuiserie.

Les possibles nuisances sonores liées à l'activité (découpe du bois), ainsi que le(s) risque(s) lié(s) à la présence des matériaux (incendie ...) ou aux évolutions de véhicules liés à l'activité en place (approvisionnement du site par poids-lourds, manœuvres d'engins ...), ne favorisent pas la compatibilité entre l'habitat et les activités sur ce même site.

Seule une fonction résidentielle, mais alors uniquement conditionnée au gardiennage d'une activité en place, pourrait être acceptable.

Afin que l'implantation de nouveaux logements ne se développe pas sur ce site d'activités, la collectivité a souhaité actualiser le règlement de la zone UX, pour réaffirmer son souhait de ne pas voir se développer de nouveaux usages ou se développer des occupations du site.

L'article 1 de la zone UX est donc modifié.

Demeure interdite :

« *toute construction ou installation quelle que soit la nature non mentionnée à l'article 2, y compris :*

- *les constructions ou installations nouvelles à usage d'habitat, d'activités économiques de toute nature ;* »

Est ajoutée dans le corps réglementaire de l'article 1 de la zone UX, ***l'interdiction de la transformation de bâtiments existants à destination nouvelle de logements ou de commerces.***

Par contre, concernant ce même article 1, suite à des requêtes formulées dans le cadre de l'enquête publique, ***la clause réglementaire visant à interdire la reconstruction après sinistre important (supérieur à 50 %) est supprimée.***

Par cette mesure, la collectivité a notamment décidé de ne pas risquer de pénaliser les activités économiques existantes au sein de la zone UX, et de leur donner la possibilité de réhabiliter ou reconstruire les locaux impactés par un éventuel sinistre (quelle que soit l'ampleur de celui-ci).

A l'article 1 de la zone UX, sont désormais interdites :

- les constructions ou installations nouvelles à usage d'habitat, d'activités économiques de toute nature ;
- la transformation de bâtiments existants à destination nouvelle de logements ou de commerces.

L'article 2 de la zone UX, inchangé, détermine les types d'occupations et utilisations soumises à des conditions particulières, soient :

*« l'extension limitée à 50 m<sup>2</sup> de SHON pour chaque secteur d'activité en place ; »*

*« l'extension, l'amélioration des bâtiments existants rendus nécessaires pour la mise aux normes en matière de sécurité ou de dispositions législatives nouvelles entraînant des travaux de mise en conformité ; »*

Le reste du règlement de la zone UX demeure inchangé.



#### **4. La modification du règlement de la zone 1AUa.**

La modification apportée au règlement de la zone à urbaniser 1AUa consiste :

- en la détermination de modalités d'urbanisation de la zone, différenciées selon les sites de développement (modification de l'article 2 du règlement de la zone 1AUa) ;
- en l'adaptation de la règle relative aux caractéristiques des voies (article 3b), supprimant une limite maximum du nombre de dix logements desservis pour les voies en impasse ;
- en l'obligation d'installer, pour les nouvelles constructions, des citernes de récupération des eaux pluviales (réutilisation dans le circuit domestique ...) [article 4 du règlement].

#### **La modification du règlement de la zone.**

Le plan local d'urbanisme approuvé le 24 juillet 2007 identifie au plan de zonage une zone à urbaniser à vocation d'habitat 1AUa d'un seul tenant, d'une superficie d'environ 11,6 hectares. Celle-ci se situe dans la partie Nord du village.

Concernant les modalités d'aménagement de cette zone, l'**article 2** du règlement indique que celle-ci peut accueillir des « **opérations d'aménagement d'ensemble comprenant ou non des logements, des équipements collectifs, des bureaux, des commerces ou services, ainsi que les constructions édifiées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone** et sous réserves que :

- le projet ne contrarie pas l'aménagement du reste de la zone par enclavement d'autres terrains ;
- l'opération prenne en compte l'ensemble des contraintes d'aménagement de la zone d'extension issues du document « Orientations d'aménagement » du P.L.U.. ».

Cette formulation indique que sont possibles, sur cette même zone, aussi bien des opérations d'aménagement importantes, que de petites opérations de quelques logements, voire des constructions réalisées au coup par coup.

Cette disposition se révèle insuffisante pour maîtriser l'ensemble de la zone, et pour s'assurer d'un aménagement final cohérent, malgré l'instauration d'une orientation d'aménagement.

L'objectif d'un aménagement global cohérent risque de ne pas pouvoir être atteint, compte tenu également de la multiplicité des propriétaires fonciers à l'échelle de la zone, pouvant avoir des intérêts ou des visions divergentes en matière d'aménagement.

C'est pourquoi il s'avère important de redéfinir les modalités d'aménagement de la zone à urbaniser dans son ensemble, en optant ici pour l'une ou l'autre de ces deux solutions de mise en œuvre : **l'opération d'aménagement d'ensemble** ou **l'édification des constructions au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.**

Deux secteurs sont donc instaurés au sein de la zone 1AUa.

Un **secteur 1AUa-1** est créé et accueillera les nouvelles **constructions érigées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.**

Un **secteur 1AUa-2** autorisera, lui, les **constructions réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.**

**A l'article 3b** (relatif aux caractéristiques des voies), le règlement de la zone 1AUa stipule que « *les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (...) et ne peuvent desservir plus de 10 logements* ».

La collectivité a souhaité actualiser ce passage du règlement, pour deux raisons :

- le fait que cette règle ne permet pas de mener un aménagement optimal des zones à urbaniser, dans la mesure où l'instruction des permis d'aménager présentant plus de dix logements abouti à un refus, y compris si ceux-ci sont desservis par une voie amenée à être prolongée à terme dans le cadre de l'extension du futur quartier.  
Ceci risque non seulement de contraindre le développement de la commune (par exemple en attente de la réalisation d'une opération de grande envergure permettant de réaliser complètement le réseau viaire), mais aussi d'aboutir au final à une série d'opérations successives, sans cohérence entre elles ni en matière d'habitat, ni en matière de traitement des voiries ou de l'espace public ;
- la suppression de cette clause vise aussi à permettre une utilisation la plus rationnelle possible de la ressource foncière, en permettant la réalisation de programmes d'habitat d'une certaine densité, que cette stricte règle limitative pourrait remettre en cause.

La collectivité a donc choisi d'actualiser l'article 3 de la zone 1AUa.

Désormais, au 2<sup>nd</sup> alinéa, la règle sera rédigée comme suit :

***« les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (notamment, ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères) ».***

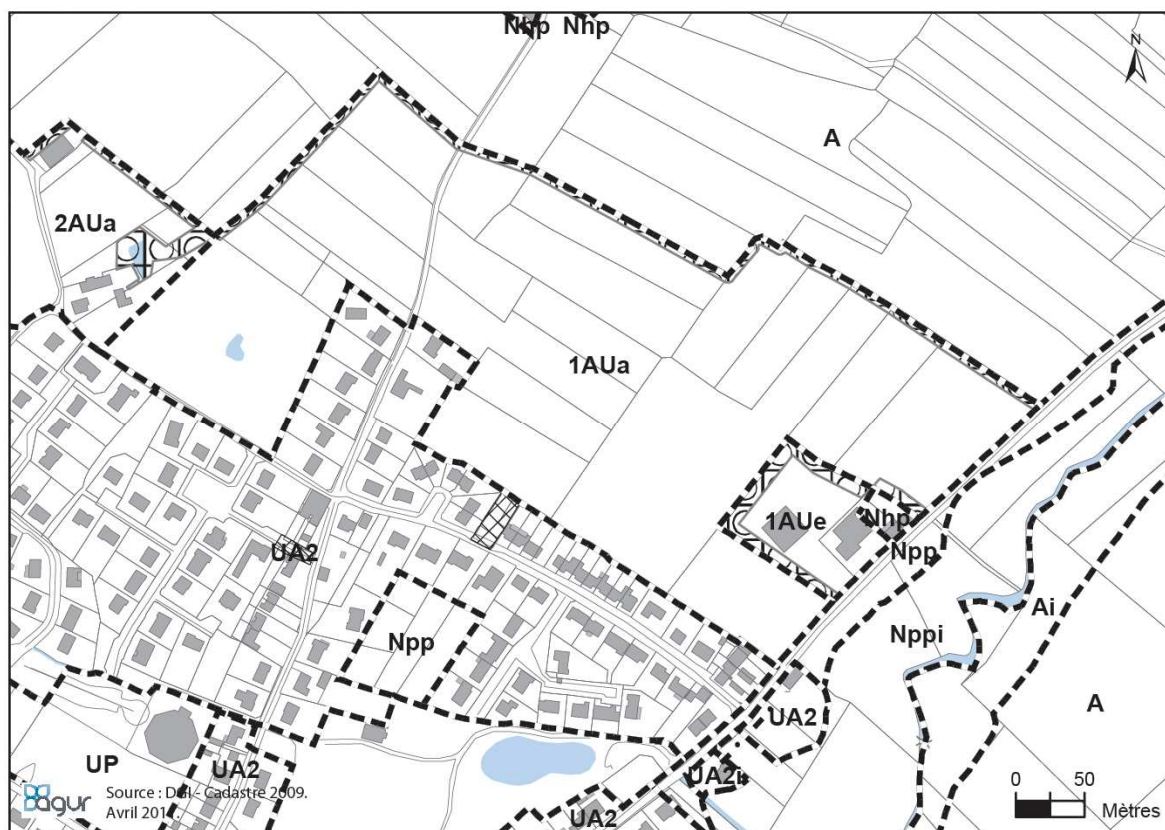
L'article 3 de la zone 1AUa continuera de spécifier que les voies publiques ou privées réalisées *« doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées »*, et que leur emprise doit *« tenir compte de la taille de l'opération, de la situation de cette voie dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures »*.

### **Le plan de zonage.**

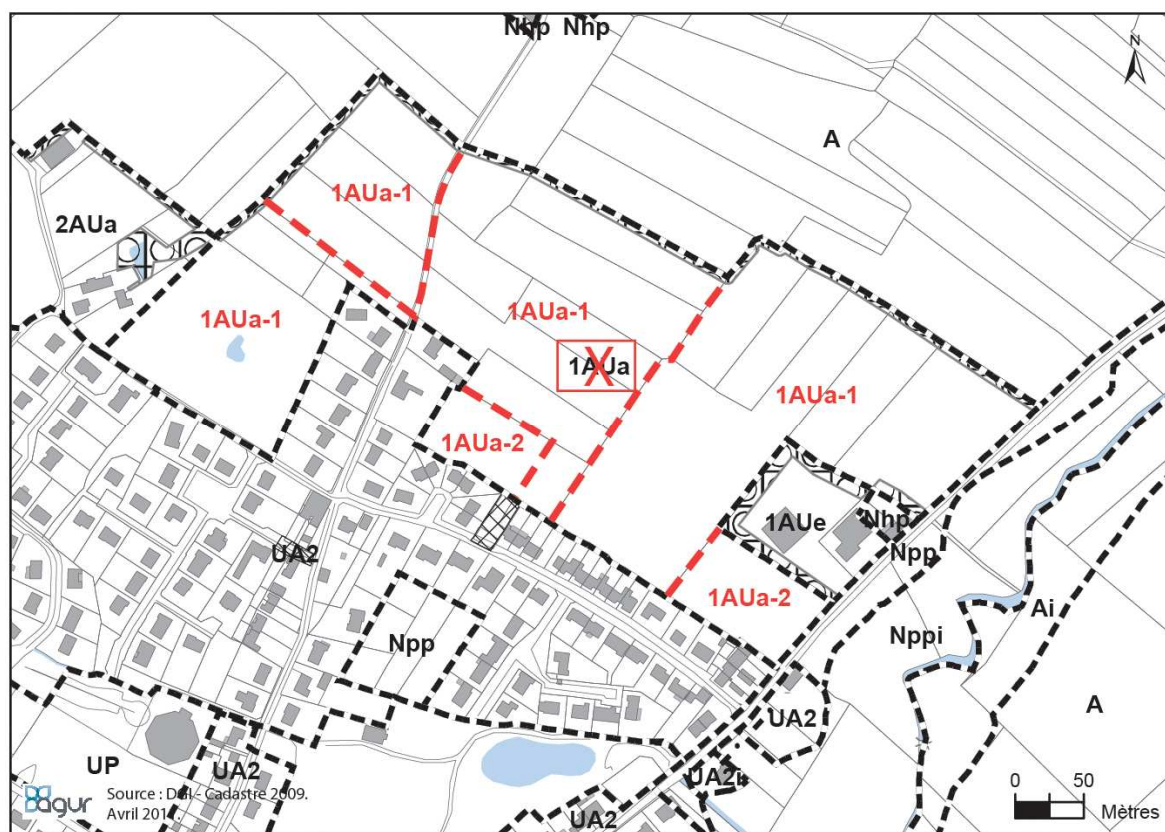
La modification du plan de zonage tient en la création de deux secteurs 1AUa-1 et 1AUa-2 au sein de la zone à urbaniser 1AUa.

Si la superficie globale de la zone 1AUa n'est pas modifiée (elle est toujours de 11,6 hectares), celle-ci est cependant répartie pour 11 ha au bénéfice de la zone 1AUa-1, et 0,6 ha pour la zone 1AUa-2.

### Zones à urbaniser 1AUa : Zonage avant modification



### Zones à urbaniser 1AUa : Zonage après modification





## Les orientations d'aménagement.

Le changement de modalités d'urbanisation de la zone 1AUa s'accompagne d'une modification des orientations d'aménagement pour cette même zone, destinée à définir plus précisément les grands axes d'aménagement de ce secteur de développement.

Initialement, lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme, les objectifs d'aménagement poursuivis étaient :

- de prévoir la desserte automobile de cette nouvelle extension à partir des voies existantes : RD 55 (à l'est – un seul nouvel accès direct autorisé), le chemin latéral et la voie de Ledringhem. ❶
- d'organiser les liaisons (automobile et douce) avec le tissu urbain existant, notamment par la création d'évènements urbains, lieux d'échanges de type placette. ❷
- de réaffirmer la vocation pédestre du chemin rural existant, en autorisant tout de même une liaison automobile transversale). ❸
- de protéger des bois ou plantations de qualité (notamment la haie bordant le chemin rural) ❹
- de créer des écrans végétaux en limite de la zone, sorte de zone tampon avec le milieu naturel et agricole. ❺

### Objectifs d'aménagement de la zone 1AUa (avant modification)



Les modifications apportées aux orientations d'aménagement de la zone 1AUa consistent en :

- ***l'identification des maillages viaires principaux à mettre en œuvre au sein de la zone à urbaniser***, permettant d'assurer une continuité entre les différentes opérations de logements successives.  
***La nouvelle voie structurante créée*** dans le cadre de l'aménagement de cette vaste zone, qui doit relier la route de Wormhout à la petite rue de Ledringhem, ***devra bénéficier d'un accompagnement paysager***. Celui-ci permettra de rendre plus visible la hiérarchie des voies interne dans le futur quartier, devra qualifier les espaces publics du site ;
- ***la précision quant à la nature du cheminement à créer entre la zone à urbaniser et la rue du Comte d'Artois*** (soit une liaison viaire), ***ainsi qu'entre le quartier du « Domaine des Iris » et la zone à urbaniser*** (soit la réalisation d'un cheminement piétonnier dans la continuité d'un sentier existant, ainsi que la réalisation d'une voie carrossable dans le prolongement de la voie de desserte d'un quartier récent) ;
- ***l'inscription d'une mesure visant la réalisation d'un front bâti le long de la petite rue de Ledringhem***, afin de donner une ambiance de rue à cette entrée du village, avec des façades avant des constructions orientées vers cette entrée du village ;
- ***l'inscription de mesures de préservation et de mise en valeur de l'environnement dans la partie Ouest de la zone à urbaniser***, sur un secteur actuellement concerné par la présence d'une mare, de haies périphériques, et caractérisé également par la présence de petits espaces boisés situés immédiatement au voisinage de la prairie.

Les **orientations d'aménagement actualisées** sont désormais déclinées comme suit :

- ***la réalisation d'un maillage viaire au sein de la zone à urbaniser***, permettant d'assurer une continuité entre les différentes opérations de logements successives.  
Entre la route de Wormhout (RD55) et la Petite rue de Ledringhem, ***la nouvelle voie structurante créée***, sur laquelle viendront se greffer les voies secondaires, ***devra bénéficier d'un accompagnement paysager***. Celui-ci permettra de rendre plus visible la hiérarchie des voies interne dans le futur quartier, et devra participer à la qualification des espaces publics ;
- ***la réalisation d'une liaison viaire entre la zone à urbaniser et la rue du Comte d'Artois*** ;
- ***la réalisation d'un front bâti le long de la Petite rue de Ledringhem***, d'une façade urbaine, afin de donner une ambiance de rue à cette entrée de ville, marquant ainsi l'entrée dans sa partie agglomérée ;
- dans la partie Sud-Ouest de la zone à urbaniser, ***la réalisation d'une voie de desserte carrossable dans le prolongement de l'accès au « Domaine des Iris »***.  
Celle-ci devra organiser la desserte de cette partie Ouest de l'extension de la ville ;
- ***le prolongement du cheminement piétonnier débouchant sur le chemin rural depuis le « Domaine des Iris » au sein du nouveau quartier***.  
L'aménagement de ce sentier piétonnier devra être doté d'un accompagnement paysager.  
Des matériaux de surface perméables seront privilégiés ;
- ***la réalisation d'espaces publics structurants***, de lieux d'échanges de type placette, avec une ambiance paysagère, dotant ainsi le futur quartier d'espaces de proximité aménagés, qui soient autant des éléments structurants du maillage viaire, que des lieux de vie et d'échanges entre les habitants ;
- dans la partie de la zone à urbaniser située à l'Ouest de la Petite rue de Ledringhem, ***la conservation et la mise en valeur des éléments paysagers existants*** (la mare, les haies,

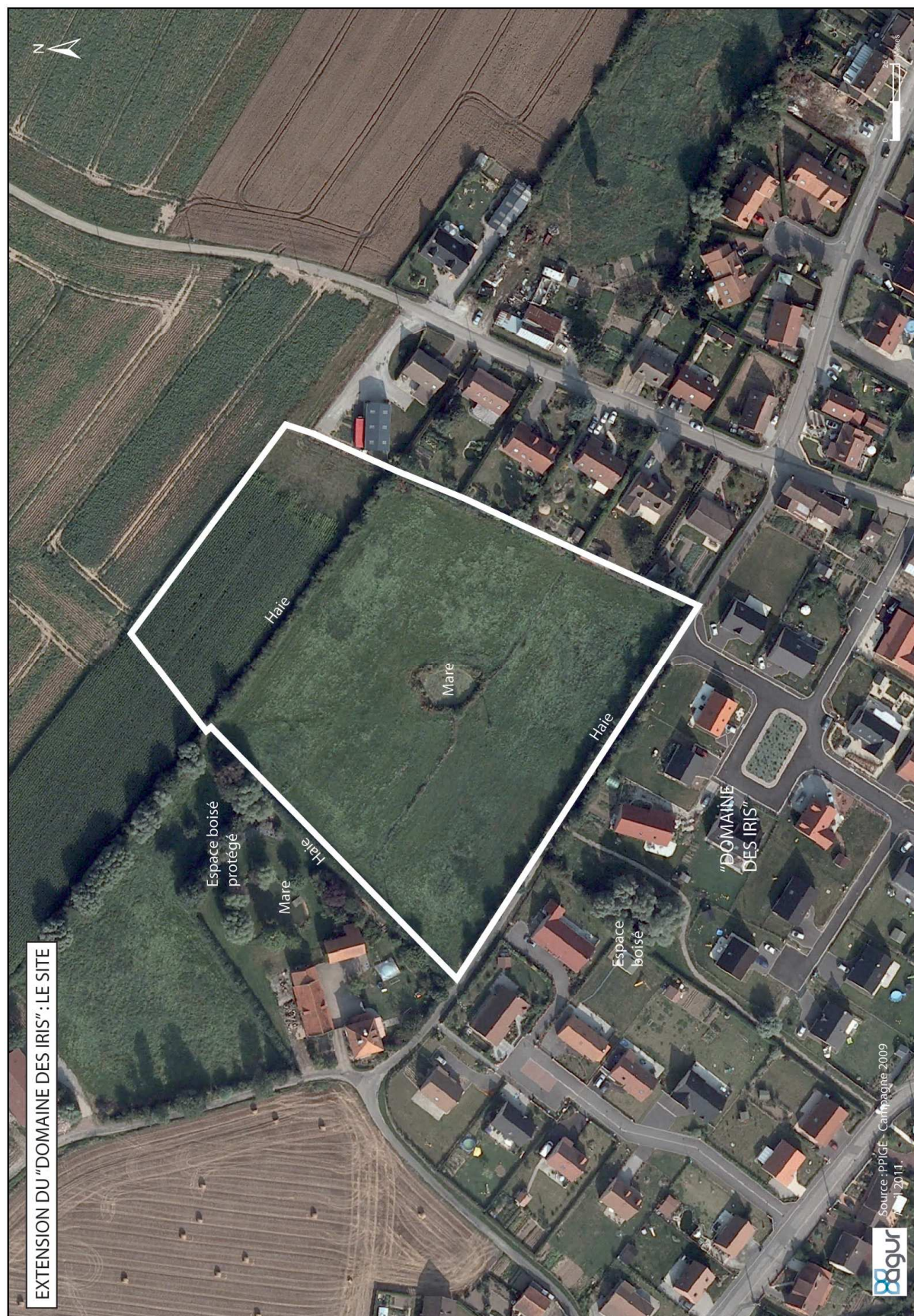
les espaces boisés), **et leur affirmation dans le projet d'aménagement comme les éléments clés de la conception des espaces publics et de la trame paysagère ;**

- **la réalisation d'un corridor écologique entre la mare existante et les structures végétales constituées environnantes** (boisement, haies, mare).  
Ce corridor devra, autant que faire se peut, être mis en œuvre dans les espaces publics (assurance de sa pérennité dans le temps) ;
- **la création d'écrans végétaux en limite de la zone** (lisière paysagère entre le futur quartier et le milieu naturel et agricole).

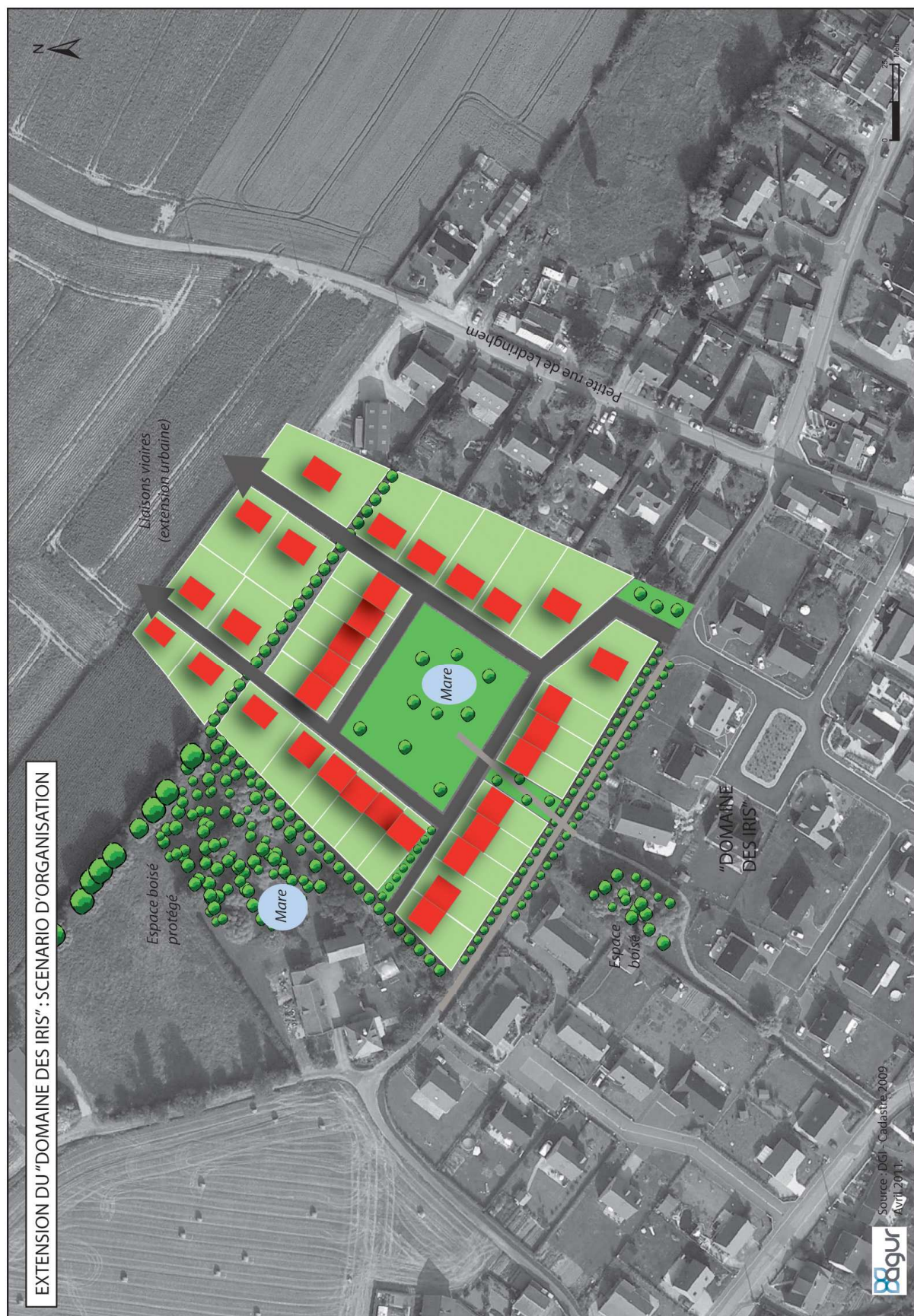




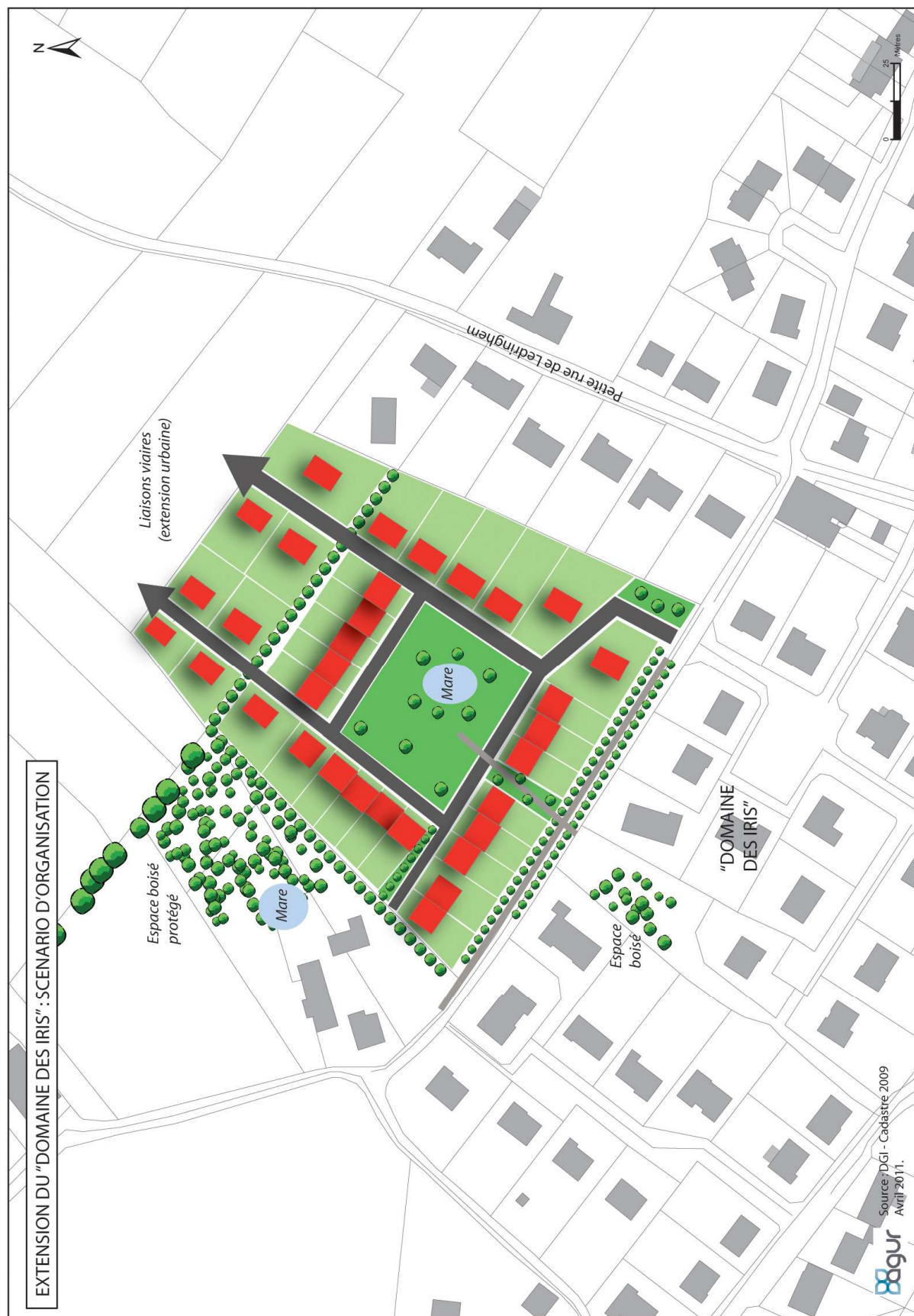














## **5. L'ajout de mesures réglementaires favorisant l'architecture bioclimatique et le recueil des eaux pluviales.**

### **Nature de l'actualisation.**

#### ***L'architecture bioclimatique.***

La collectivité souhaite également, par l'intermédiaire de cette procédure d'actualisation, intégrer dans son plan local d'urbanisme les mesures favorisant la réalisation de projets architecturaux bioclimatiques (recours aux énergies renouvelables, techniques alternatives de gestion des eaux, recours aux matériaux de construction durables tels que le bois ...).

Elle souhaite permettre aux ménages de pouvoir recourir aux diverses techniques constructives favorisant le développement durable, en constante évolution.

Il s'agit notamment ici de favoriser l'installation de systèmes domestiques de captages solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable (énergie solaire et photovoltaïque par exemple), le recours à des matériaux constructifs « durables », ou encore la pose de toitures végétalisées.

Un paragraphe supplémentaire est donc ajouté à l'article 11 du règlement de l'ensemble des zones du plan local d'urbanisme, **à l'exception de ceux relatifs à la zone de requalification urbaine UX, à la zone à urbaniser future 2AUa, et à la zone de protection paysagère Npp.**

La zone UX est en principe vouée à fortement évoluer (objectif affiché à terme de renouvellement urbain), et n'intégrera pas ces dispositions. Les projets de renouvellement urbain pourront par contre prévoir des dispositions allant dans ce sens, qui seront alors prises en compte ultérieurement lors de l'actualisation du P.L.U. (reclassement du site en zone urbaine sur la base d'un projet requalifiant totalement ou partiellement le site).

De même, la zone à urbaniser 2AUa nécessitera une actualisation du P.L.U pour pouvoir y développer du logement. De fait, son classement a vocation à évoluer vers un classement en zone 1AUa, qui intégrera alors déjà ces dispositions nouvelles.

Enfin, la zone Npp est une zone de protection paysagère, qui n'a pas vocation à accueillir des constructions autres que techniques liées aux infrastructures et superstructures, ou des abris pour animaux. Dès lors, ces nouvelles dispositions ne sont pas forcément adaptées à ce type de constructions.

#### ***Les réserves d'eau pluviales.***

La collectivité a souhaité imposer l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales pour les futures constructions de la zone urbaine UB, ainsi que dans la zone à urbaniser 1AUa.

En effet, si le règlement en vigueur de la zone UB rend possible l'installation de ces dispositifs, il ne le rend pas obligatoire.

La collectivité a souhaité rendre cette mesure obligatoire pour les nouvelles constructions, que ce soit en renouvellement urbain ou pour les terrains non actuellement urbanisés (quelques terrains sont concernés).

Le règlement de la zone 1AUa n'intégrait pas cette mesure.

Pourtant, le fait de prévoir cette disposition dès l'origine du projet de construction permet de parvenir à une meilleure intégration de ces éléments techniques à l'échelle d'un quartier, notamment en les enfouissant.

Désormais, l'article 4 de la zone 1AUa relatif aux eaux pluviales, imposera l'installation d'une réserve d'eau pluviale.

La collectivité a également souhaité conditionner l'installation de réserves d'eau pluviales à la mise en place d'un système de puisage, visant à faire de ces réserves une véritable alternative à l'utilisation de l'eau distribuée dans le réseau (et pas uniquement une fonction de tamponnement).

Ce système de puisage est obligatoire dans les zones où le règlement permet ou impose l'installation de réserves d'eau pluviales.

Le règlement du P.L.U. est donc adapté en ce sens.

L'article 4 c) est complété comme suit :

**« L'installation de réserves d'eau pluviales avec dispositif de puisage est obligatoire. Elles doivent être enterrées et destinées à un usage non alimentaire ».**

Cette volonté s'inscrit dans une double logique : une logique fonctionnelle, avec une dimension de tamponnement des eaux pluviales avant rejet dans le réseau collectif ; une logique de préservation de l'environnement, avec la possibilité pour les futurs habitants de réutiliser l'eau stockée dans ces citernes dans le circuit domestique (machine à laver, sanitaires, arrosage ...).

### **L'actualisation réglementaire.**

**Concernant l'architecture bioclimatique**, pour les zones UA, UB, UP, 1AUa, 1AUe, A et Nhp, à l'article 11, sont ajoutées les dispositions suivantes :

- *« pour les constructions nouvelles, des adaptations sont possibles pour la réalisation d'un projet d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas, toitures végétalisées, utilisation du bois...).*  
*Dans ce cas, les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées.*  
*De même, l'intégration en façade de ces dispositifs est également autorisée (capteurs solaires, photovoltaïques ... ; murs végétalisés) » ;*
- *« pour les extensions des constructions existantes, des adaptations sont possibles pour la réalisation d'un projet d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas, toitures végétalisées, utilisation du bois...).*  
*Dans ce cas, les extensions peuvent comporter une toiture terrasse ou à faible pente.*  
*De même, l'intégration en façade de ces dispositifs est également autorisée (capteurs solaires, photovoltaïques ... ; murs végétalisés).*  
*L'extension devra être réalisée en harmonie architecturale avec l'ensemble du bâtiment ».*

L'insertion de cette règle dans le règlement du P.L.U. rend désormais possible ces dispositions relatives à l'architecture bioclimatique, interdites jusqu'à présent, n'ayant pas été prévues dans le P.L.U. en vigueur.

**Les dispositions relatives à la récupération des eaux pluviales** sont actualisées comme suit.

- **Pour la zone UB**, la phrase *« l'installation de réserves d'eau pluviales à condition d'être enterrées et destinées à un usage privé non domestique (tel que arrosage ...) »* est remplacée par la règle suivante :

**« L'installation de réserves d'eau pluviales avec dispositif de puisage est obligatoire pour les nouvelles constructions. Elles doivent être enterrées et destinées à un usage non alimentaire.**  
**Pour les constructions existantes, elles sont autorisées dans les mêmes conditions ».**

- **Pour la zone 1AUa**, l'article 4c) est complété en intégrant la règle suivante :

***« L'installation de réserves d'eau pluviales avec dispositif de puisage est obligatoire. Elles doivent être enterrées et destinées à un usage non alimentaire ».***

Pour les autres zones du P.L.U. autorisant ou imposant les réserves d'eau pluviales, la mention « avec dispositif de puisage » est ajoutée au paragraphe s'y référant.

**6. L'adaptation du zonage de la zone A, visant à rectifier une erreur de classement d'une construction non agricole au sein de la zone agricole.**

En dehors des espaces urbanisés de la commune, les travaux d'élaboration du plan local d'urbanisme ont donné lieu à une analyse du territoire communal visant à déterminer les différentes natures de constructions et leur affectation, afin de leur conférer un zonage et un règlement en adéquation.

Cette catégorisation a donné lieu à trois types de zones pour les parties « agricoles » et « naturelles » de la commune :

- la zone agricole A, regroupant les exploitations agricoles en activité ainsi que les terres agricoles ;
- la zone Nhp, reprenant les secteurs d'habitat isolé, n'ayant pas ou plus de rapport avec l'activité agricole ;
- la zone Npp, correspondant à une zone naturelle de protection paysagère.

Il s'avère que la collectivité a constaté, après l'approbation du plan local d'urbanisme, qu'une construction située dans la partie Nord de la commune, en bordure de la voie ferrée, avait bénéficié par erreur d'un classement en zone A. Or, celle-ci n'a aucune fonction agricole.

De fait, cette erreur de classement pourrait, à l'avenir, engendrer un problème d'instruction relatif à cette situation.

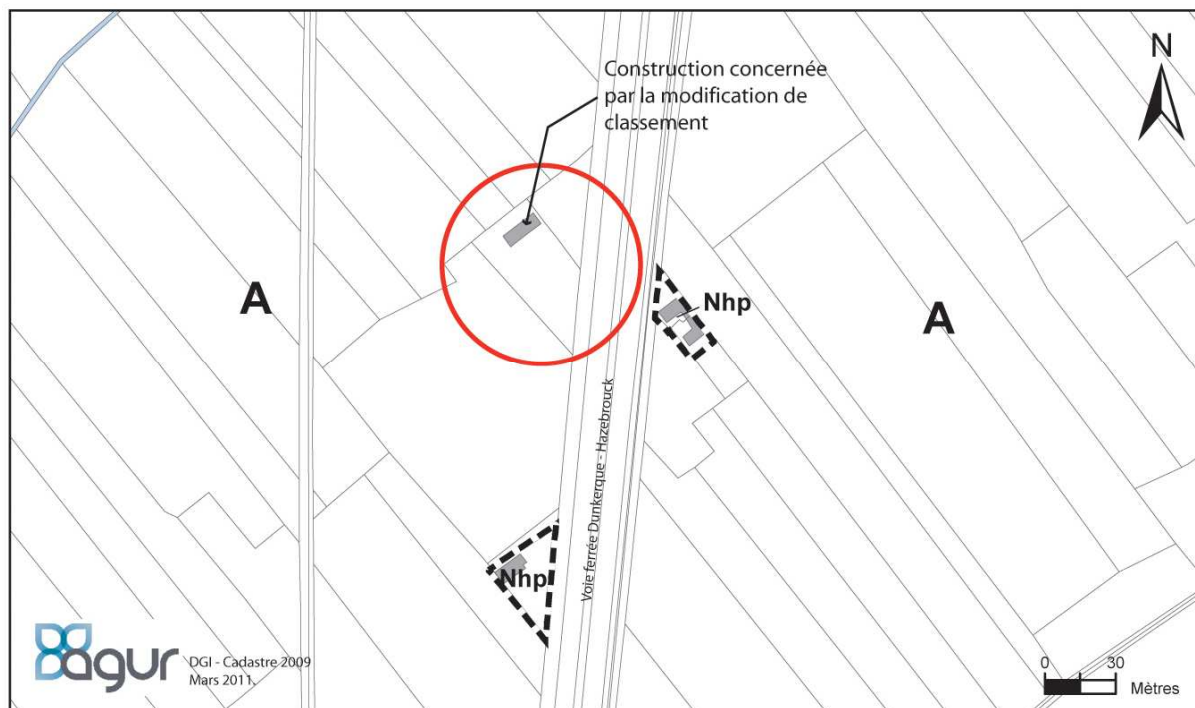
C'est pourquoi la collectivité a décidé, dans le cadre de cette procédure de modification, de rectifier cette erreur, en reclassant la construction en question et la parcelle sur laquelle elle s'inscrit en zone Nhp (pour une superficie totale de 1435 m<sup>2</sup>).

Seul le plan de zonage est modifié.

Le règlement de la zone Nhp demeure inchangé.



### Zonage avant modification



### Zonage après modification



## **7. L'actualisation des servitudes d'utilité publique : le P.P.R.I. de la vallée de l'Yser et les servitudes AC1 liées à l'église Saint Martin et à la motte féodale des « Sept planètes ».**

### **7.1. Le PPRI de la Vallée de l'Yser.**

Approuvé le 24 juillet 2007, le plan local d'urbanisme d'Arneke n'avait pu intégrer le plan de prévention des risques Inondation de la vallée de l'Yser (P.P.R.I. Yser), celui-ci étant alors en phase d'élaboration.

***A Arneke, les bords de la Peene Becque sont concernés par le P.P.R.I. Yser.***

Néanmoins, la référence à ce risque naturel avait été prise en compte dans l'élaboration du document d'urbanisme, puisqu'un indice « i » avait été inscrit dans tous les secteurs susceptibles d'être impactés par le phénomène.

Pour identifier ces secteurs, plusieurs sources avaient alors été mobilisées : l'atlas des zones inondables de la région Nord – Pas-de-Calais, les documents de travail élaborés dans le cadre de l'élaboration du P.P.R.I. Yser et portés à la connaissance de la collectivité par les services de l'Etat dans le cadre de l'association à l'élaboration du P.L.U., la connaissance des élus.

Le plan de zonage du P.L.U. fait ainsi figurer des zones UA2-i, A-i, Npp-i, qui reprennent pour l'essentiel les zones couvertes par le P.P.R.I. de la vallée de l'Yser.

Elles intègrent également des zones inondables non directement liées aux débordements de l'Yser ou de ses affluents.

L'indice « i » confère aux zones A-i et Npp-i un règlement spécifique, très contraignant en matière d'occupation des sols, répondant au souci de ne pas soumettre ou aggraver l'exposition des biens et des personnes au risque « inondation ». Dans ces secteurs, aucun bâtiment existant n'est d'ailleurs concerné par l'application du P.P.R.I..

Par contre, lors de l'élaboration du P.L.U., à tort, malgré l'inscription d'un zonage UA2-i, aucune mesure réglementaire spécifique n'avait par contre été prévue dans le P.L.U.. Une construction y est cependant concernée par le risque « Inondation » (en bordure de la rue de Wormhout, à proximité de l'entrée du parc urbain).

Par arrêté préfectoral du 28 décembre 2007, le P.P.R.I. de la vallée de l'Yser a été approuvé.

Celui-ci s'applique en tant que servitude d'utilité publique sur le territoire auquel il se rapporte (cf. carte du zonage réglementaire du P.P.R.I.).

L'instauration de cette nouvelle servitude implique une mise à jour du document d'urbanisme local.

Il s'agit ici d'**actualiser** à la fois **le tableau des servitudes d'utilité publique** (référence à l'existence du P.P.R.I. de la vallée de l'Yser et annexion de l'arrêté préfectoral) **ainsi que le plan des servitudes d'utilité publique** (ajout du périmètre dans lequel s'applique la servitude).

Le plan de zonage demeure inchangé, **à l'exception de l'ajout d'un avertissement destiné à signaler l'existence d'un P.P.R.I. applicable sur certains secteurs du territoire communal.**

**Le règlement du P.L.U.** connaît quelques adaptations.

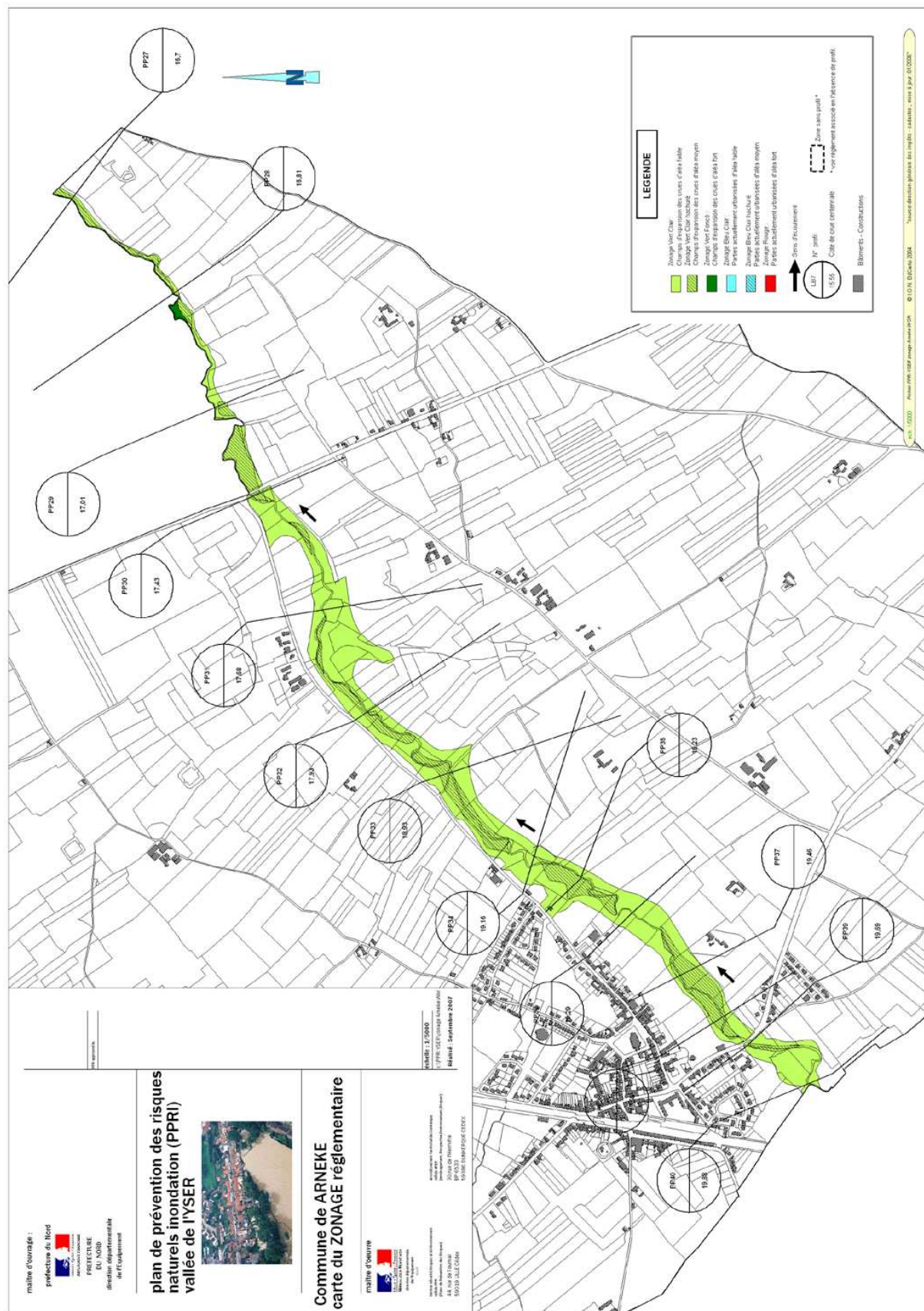
Ainsi, **la référence à l'existence du P.P.R.I. est signalée tant au niveau des dispositions générales, que pour chaque zone où le risque « inondation » a été identifié.**

En outre, **la zone UA comprend désormais un secteur UA2-i, dont le règlement renvoie à la servitude d'utilité publique P.P.R.I.**, où le pétitionnaire pourra trouver toutes les règles s'appliquant au site concerné.

Les règles en vigueur pour les zones agricole A et naturelle Npp ont été élaborées en tenant compte des travaux d'élaboration du P.P.R.I, et sont donc actuellement en adéquation avec son règlement propre.

C'est pourquoi le corps du règlement du P.L.U., pour les zones A et Npp, n'est pas modifié.

Cela assurera aussi une plus grande lisibilité pour le citoyen et une meilleure continuité de la transcription de cette information dans le document d'urbanisme modifié (conservation de l'identification de l'ensemble des zones présumées inondables sur le même plan graphique).



Source : P.P.R.I. Vallée de l'Yser, approuvé le 28 décembre 2007 – Préfecture du Nord / D.D.T.M.



## **7.2. Les servitudes AC1 (protection des monuments historiques) liées à l'église Saint Martin et à la motte féodale des « Sept planètes ».**

L'origine des points générant la zone de protection des monuments historiques considérés ayant été mal définie lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme, il s'avère que le périmètre en découlant (rayon de 500 mètres à partir de ce point d'origine) est par conséquent inexact.

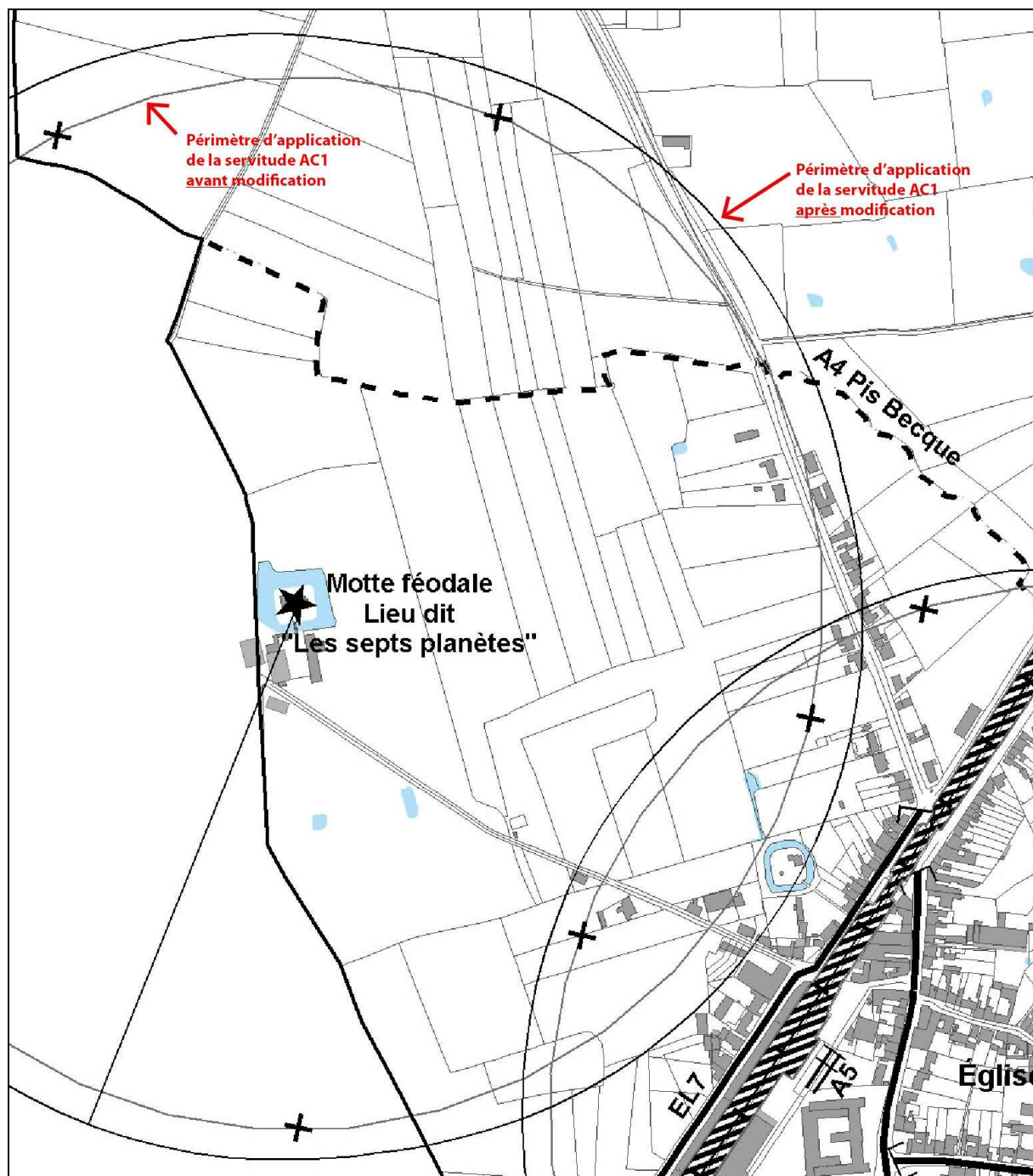
Il diffère de celui communiqué par les services de l'Etat dans le « porter à connaissance » dans le cadre de la procédure d'élaboration du P.L.U..

Cette variation induit de fait une source d'erreur en cas de dépôts futurs de permis d'aménager ou de demande d'autorisation de travaux de la part des pétitionnaires, et est susceptible d'entraîner des délais de consultation plus longs qu'initialement envisagés (examen par l'Architecte des bâtiments de France, avec un temps d'instruction allongé).

La présente modification du plan local d'urbanisme rectifie cette erreur de report, avec une légère extension de la portée de servitude.

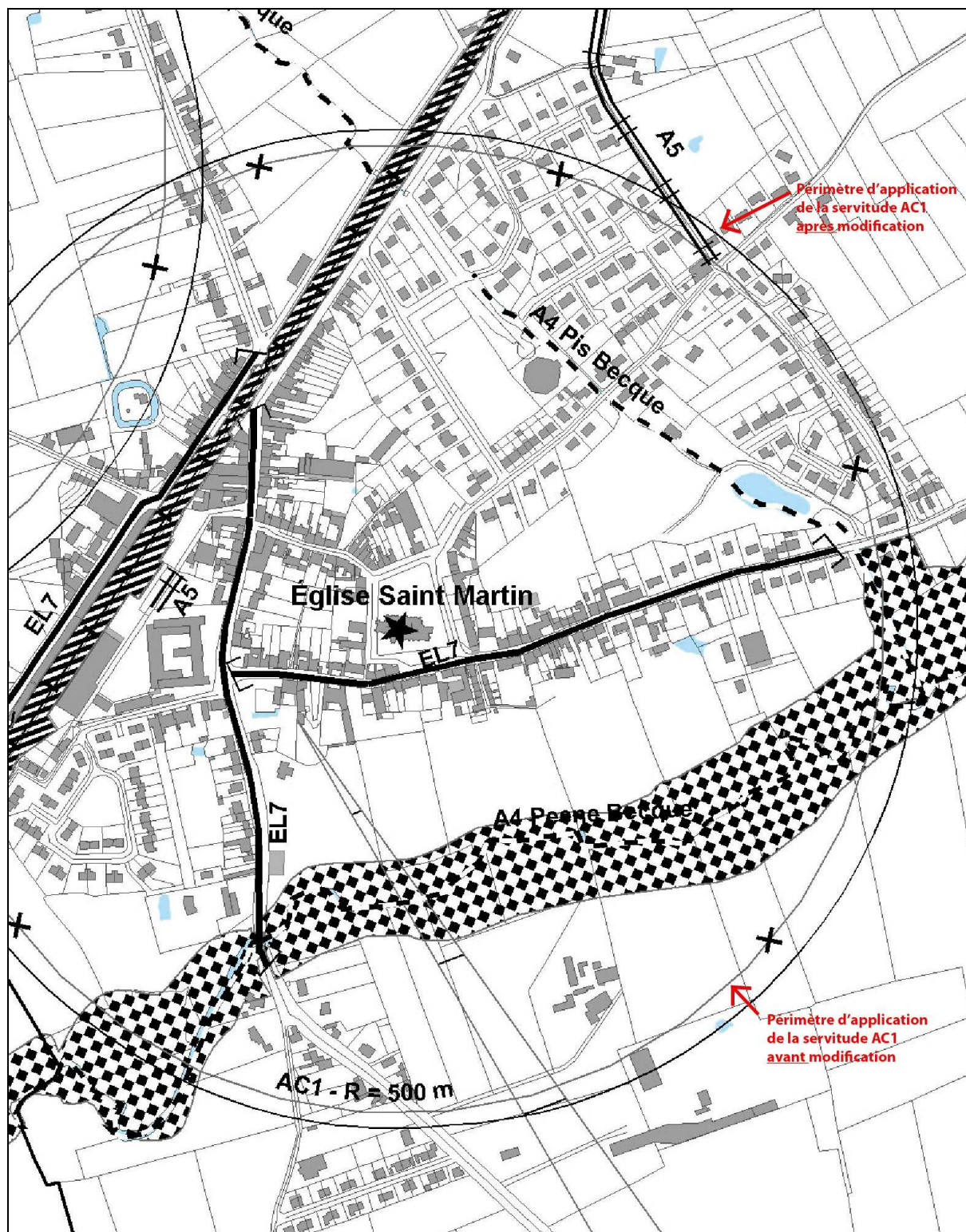
Le plan des servitudes est modifié pour faire figurer les périmètres AC1 tels que figurés initialement sur le document du « porter à connaissance ».

**Actualisation du périmètre de la servitude AC1 « Motte féodale »**



Source : Extrait du Plan des servitudes d'utilité publique du P.L.U. (Echelle : 1/5000).

**Actualisation du périmètre de la servitude AC1 « Eglise Saint Martin »**



Source : Extrait du Plan des servitudes d'utilité publique du P.L.U. (Echelle : 1/5000).

**8. L'actualisation des obligations diverses : les zones archéologiques.**

Au second semestre 2007, après l'approbation de son plan local d'urbanisme, la commune d'Arneke a été informée de l'évolution du cadre relatif à l'archéologie préventive sur son territoire.

Le zonage à prendre en compte a été modifié, ainsi que les seuils de consultation.

Le cahier des obligations diverses est actualisé en conséquence, et intègre l'arrêté préfectoral ainsi que la carte du zonage archéologique de la commune d'Arneke.



## Tableau simplifié des superficies des zones du P.L.U.

Appellation des zones	Superficies avant modification	Superficies après modification
Zone UA1	12 ha	12,3 ha
Zone UA2	31,4 ha	31,4 ha
- dont inondable UA2-i	- ha	0,08 ha
Zone UA3	0,5 ha	0,5 ha
Zone UB	2,7 ha	2,7 ha
Zone UX	3,2 ha	2,9 ha
Zone UP	10 ha	10 ha
<b>Superficie totale des zones urbaines</b>	<b>59,8 ha</b>	<b>59,8 ha</b>
Zones 1AUa	11,6 ha	11,6 ha
- dont 1 AUa-1	-	10,6 ha
- dont 1AUa-2	-	1 ha
Zone 2AUa	2,3 ha	2,3 ha
Zone 1AUe	5,3 ha	5,3 ha
<b>Superficie totale des zones à urbaniser</b>	<b>19,2 ha</b>	<b>19,2 ha</b>
Zone A	1222 ha	1221,9 ha
- dont inondable Ai	19 ha	19 ha
<b>Superficie totale de la zone agricole</b>	<b>1222 ha</b>	<b>1221,9 ha</b>
Zone Nh p	12 ha	12,1 ha
Zone Npp	28 ha	28 ha
- dont inondable Nppi	17,1 ha	17,1 ha
<b>Superficie totale des zones naturelles</b>	<b>40 ha</b>	<b>40,1 ha</b>
<b>Superficie couverte par le P.L.U.</b>	<b>1341 ha</b>	<b>1341 ha</b>