

PLUi - H

Cœur de Flandre agglo

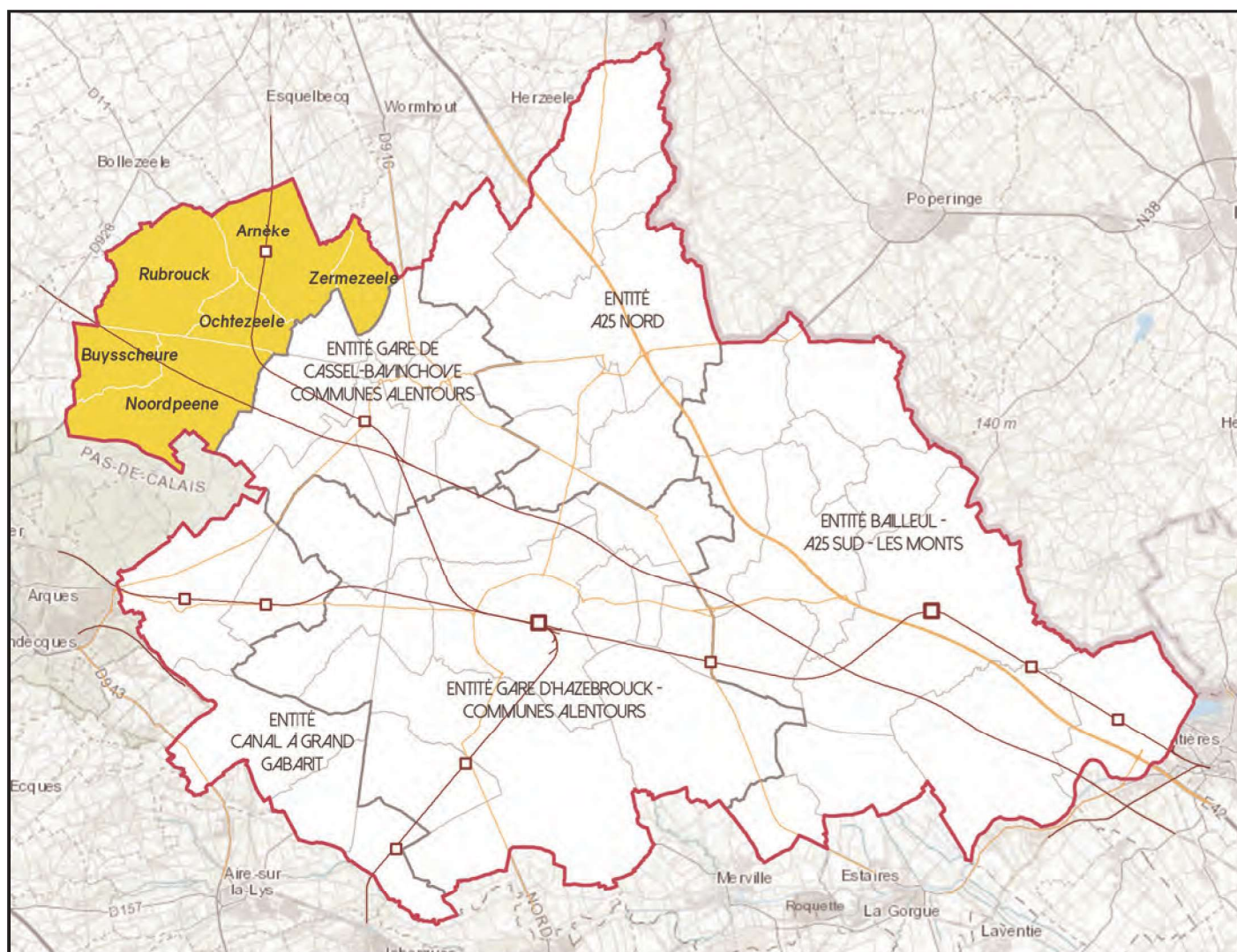
ENTITÉ GARE D'ARNÈKE - COMMUNES ALENTOURS

MODIFICATION DE DROIT COMMUN n°4
Approuvée en conseil communautaire du 16 décembre 2025

SOMMAIRE

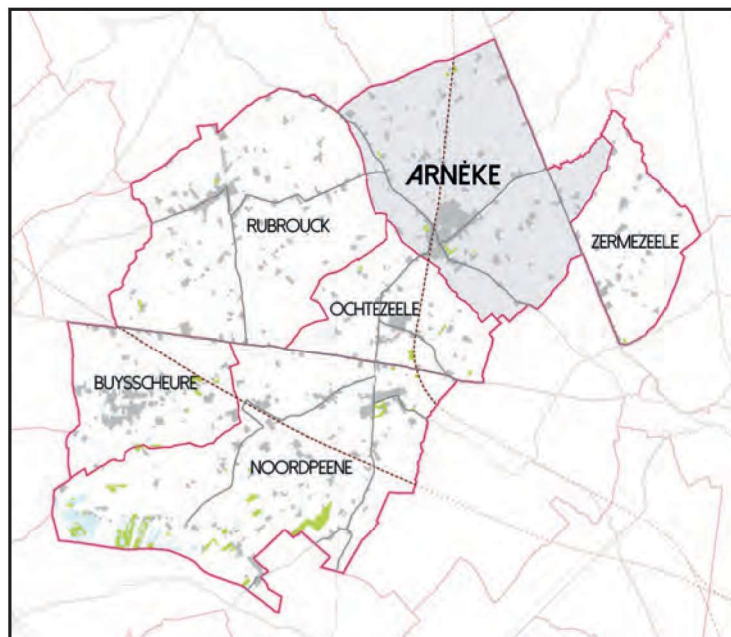
Commune d'Arnèke.....	p 5
Commune de Buysscheure.....	p 17
Commune de Noordpeene.....	p 25
Commune d'Ochtezeele.....	p 33
Commune de Rubrouck.....	p 41
Commune de Zermezeele.....	p 53

LOCALISATION DE L'ENTITÉ GARE D'ARNÈKE - COMMUNES ALENTOURS



PLUI-H COEUR DE FLANDRE AGGLOMERATION

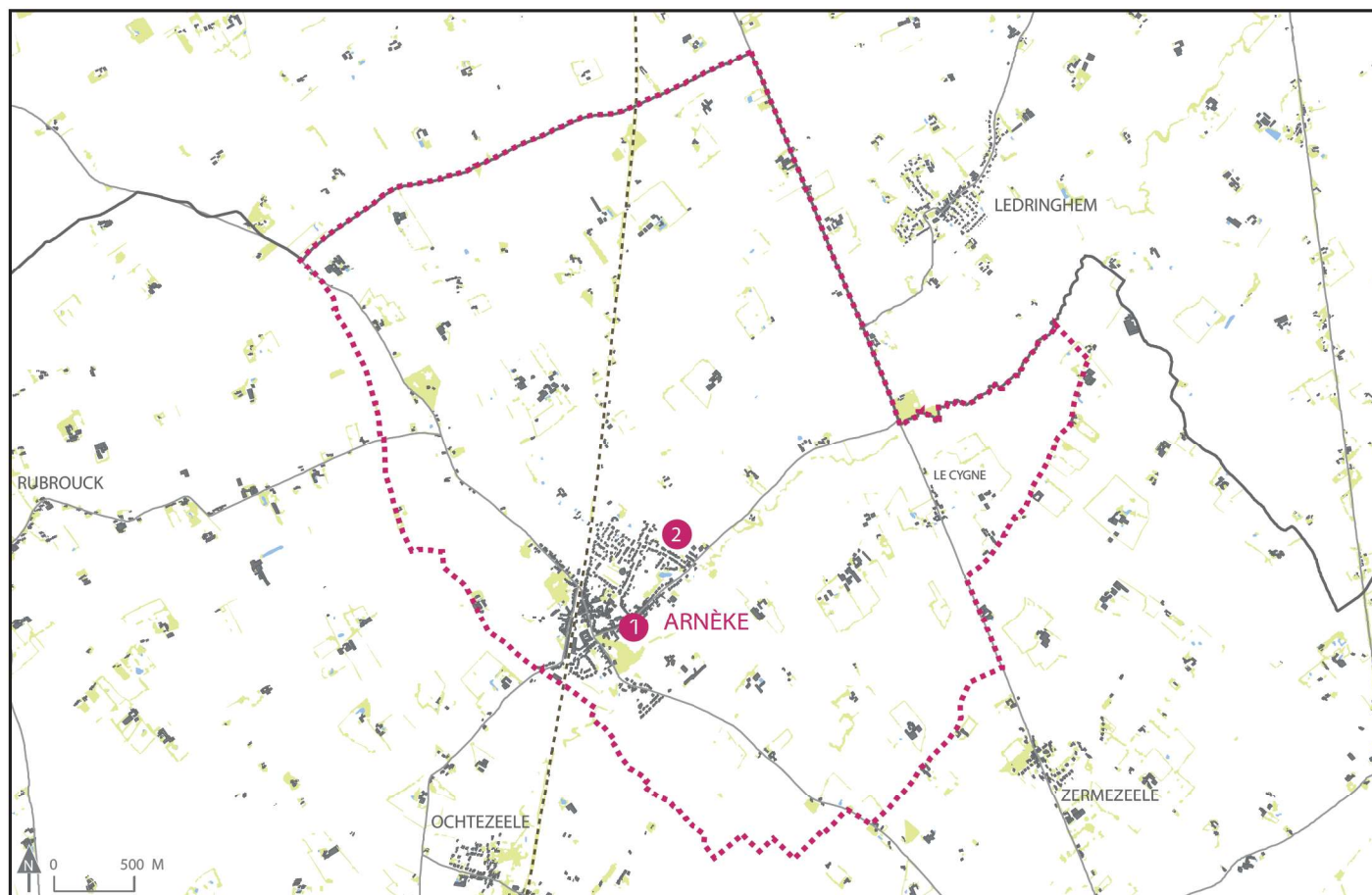
COMMUNE D'ARNÈKE



COMMUNE D'ARNÈKE

ENTITÉ GARE D'ARNÈKE - COMMUNES ALENTOURS

LOCALISATION DES SITES



LÉGENDE

- 1 Site d'OAP
- Cours d'eau
- Voirie
- Voie ferrée
- Limites parcellaires
- Limites communales
- Limites de la CCFI
- Bâti
- Surfaces en eau
- Espaces végétalisés

SECTEUR(S) DE DÉVELOPPEMENT CONCERNÉ(S) PAR L'OAP

SITE	SUPERFICIE	TYPE	VOCATION PRINCIPALE
1 : PLACE ST-GOHARD	21 994 m ²	Extension	Habitat
2 : RUE DU COMTE D'ARTOIS	51 580 m ²	Extension	Habitat

PHASAGE DES OPÉRATIONS

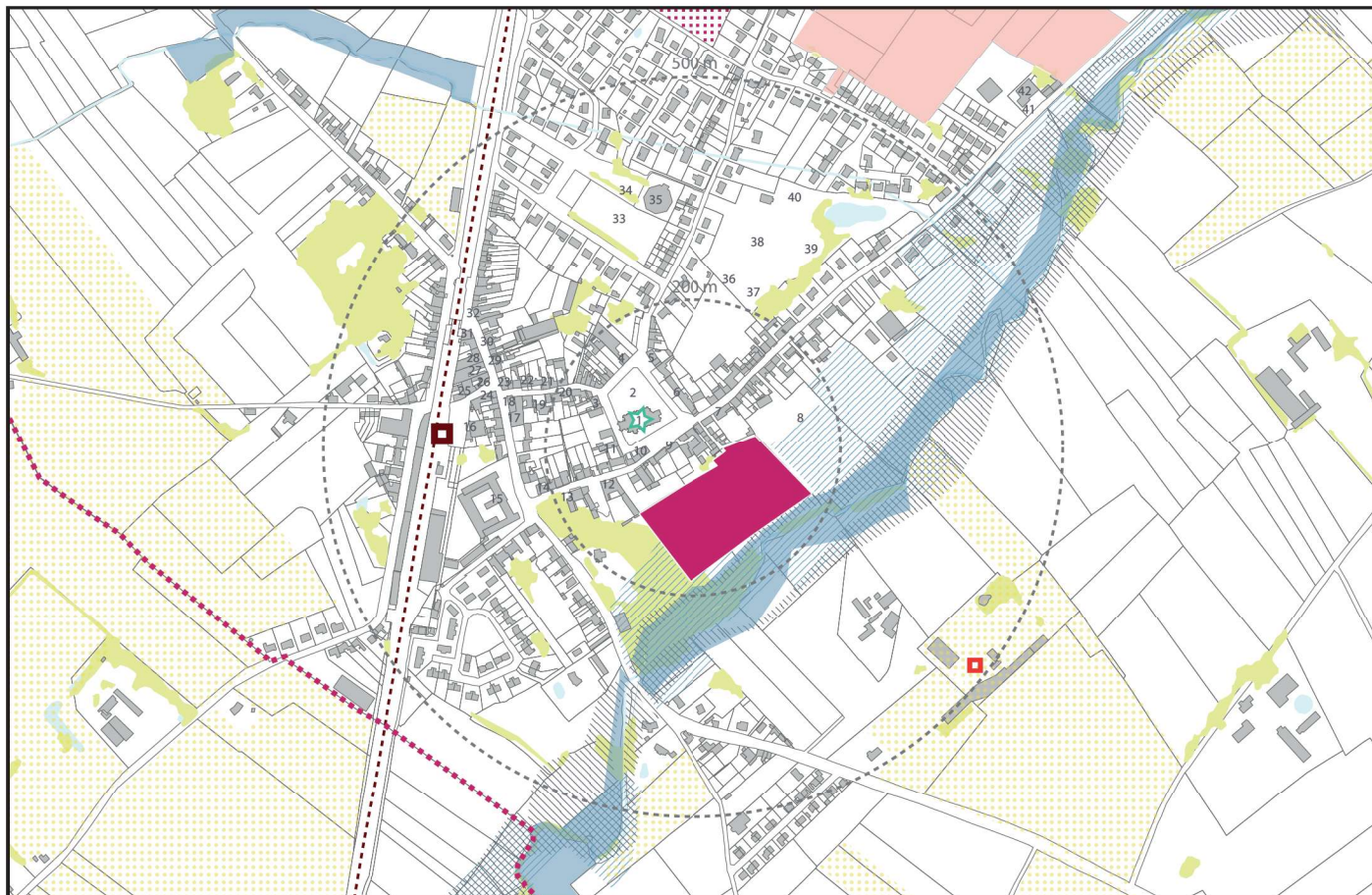
SITE	PÉRIODE DE DÉBUT D'AMÉNAGEMENT*	
1 : PLACE ST-GOHARD	Phase 1 : Approbation du PLUI-H	L'opération identifiée place Saint-Gohard pourra être engagée à très court terme, dès la date d'approbation du PLUI-H.
2 : RUE DU COMTE D'ARTOIS	Phase 1 : À partir de 9 ans	La phase 1 de l'opération identifiée rue du Comte d'Artois pourra être engagée à moyen terme (9 ans après la date d'approbation du PLUI-H).
	Phase 2 : À partir de 9 ans	La phase 2 de l'opération identifiée rue du Comte d'Artois pourra être engagée à moyen terme (9 ans après la date d'approbation du PLUI-H). Sa mise en œuvre est conditionnée à la délivrance de 70% des permis de construire des logements prévus sur la phase 1 et à la délivrance de 70% des permis de construire des logements prévus sur l'opération Place Saint-Gohard.
	Phase 3 : À partir de 12 ans	La phase 3 de l'opération identifiée rue du Comte d'Artois pourra être engagée à long terme (12 ans après la date d'approbation du PLUI-H). Sa mise en œuvre est conditionnée à la délivrance de 70% des permis de construire des logements prévus sur la phase 2.

* DÉPÔT ET INSTRUCTION DES PERMIS D'AMÉNAGER

COMMUNE D'ARNÈKE

1 : PLACE SAINT-GOHARD

LOCALISATION DU SITE



LA NUMÉROTATION DES SITES N'INDIQUE PAS UN PHASAGE ENTRE LES DIFFÉRENTES OAP

LÉGENDE

1 Équipement / Commerce	 Limites intercommunales	1 Eglise	22 Médecin
 Gare / Halte ferroviaire	 Limites communales	2 Cimetière	23 Epicerie
 Arrêt de bus	 Limites parcellaires	3 Boulangerie	24 Café
 Bâti agricole ICPE	 Bâti	4 Quincaillerie	25 Cabinet médical
 Site inscrit	 Végétation	5 Mairie	26 Friperie
 Site classé	 Surface en eau	6 Ecole primaire publique	27 Auto école
 Réseau ferré	 OAP secteur en extension	7 Restaurant	28 Pharmacie
 Cours d'eau	 OAP secteur de densification	8 Cimetière	29 Friterie
 ZNIEFF de type 1	 OAP secteur en renouvellement urbain	9 Notaires	30 Banque
 Zone humide au SAGE		10 Magasin de vêtements	31 Coiffeur
 Zone humide au SDAGE		11 Ecole primaire privée	32 Médiathèque
 PPRI		12 Salle des fêtes	33 Terrain de football
 Parcelle à enjeu agricole		13 Poste	34 Stand de tir à l'arc
		14 Banque	35 Salle multisports
		15 EHPAD	36 Terrain de basket
		16 Cabinet médical	37 Court de tennis
		17 Contrôle technique	38 Terrain de football
		18 Boulangerie	39 Aire de jeux
		19 Epicerie	40 Terrain de bicross
		20 Boucherie	41 Station essence
		21 Pompes funèbres	42 Garage

TRANSPORTS

< 500 M
Halte ferroviaire d'Arnèke

PATRIMOINE ENVIRONNANT

PÉRIMÈTRE ABF
Eglise Saint-Martin

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

ENJEU AGRICOLE	LOI BARNIER
Non	Non

ZONAGE NATURALISTE
Non

RISQUES IDENTIFIÉS
Oui

ZONE HUMIDE
Non

ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

< 200 M	
Eglise	Cimetière
Boulangerie	Quincaillerie
Mairie	Ecole primaire
Restaurant	Notaire
Mag. vêtements	Ecole primaire privée
Salle des fêtes	Poste
Boucherie	

< 500 M	
Banques	EHPAD
Cabinets médicaux	Contrôle technique
Epiceries	Boulangerie
Pompes funèbres	Café
Friperie	Auto école
Pharmacie	Friterie
Coiffeur	Médiathèque
Terrains de football	Stand de tir à l'arc
Salle multisports	Court de tennis
Terrain de basket	Aire de jeux
Terrain de bicross	

SYNTHÈSE

Le secteur de projet se situe au sud de la commune en prolongement du tissu urbain existant. Il se compose d'un site de renouvellement urbain place Saint-Gohard et d'un secteur en extension situé à l'arrière. Il bénéficie de la proximité immédiate des principaux équipements et commerces (mairie, école, poste, boulangerie, boucherie, etc) et se trouve à moins de 500m de la halte ferroviaire.

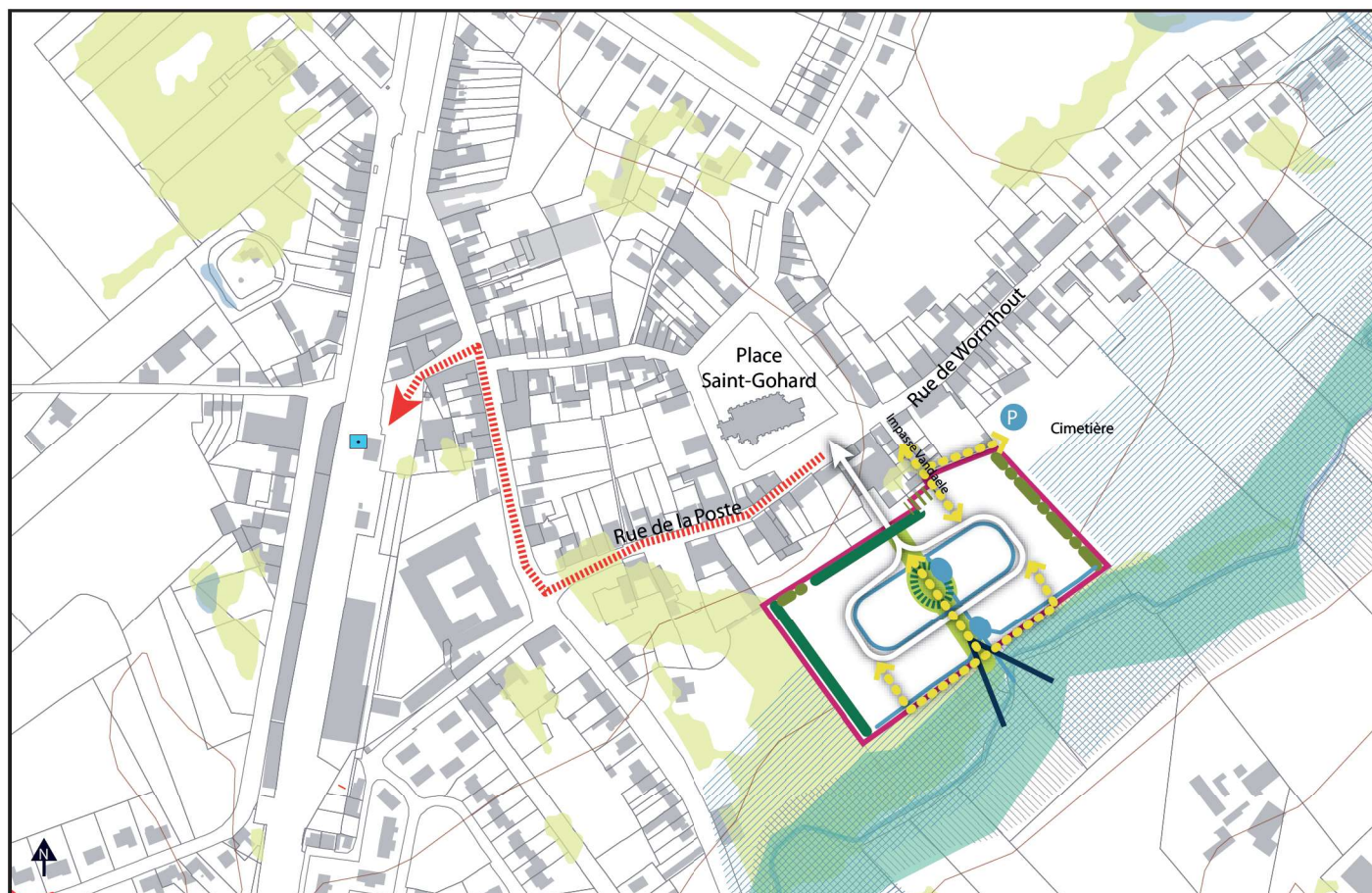
Le foncier concerné n'est pas identifié comme parcelle à enjeu agricole dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture. Toutefois, il se trouve à proximité d'une zone classée verte claire dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Yser, d'une zone humide du SAGE de l'Yser et d'une zone à dominante humide du SDAGE Artois-Picardie. Il se situe également dans le périmètre de protection de l'église Saint-Martin, classée au titre des Monuments Historiques. Le secteur de projet est concerné par un risque de remontée de nappe affleurante. Son aménagement devra en tenir compte et prendre les dispositions nécessaires.

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

COMMUNE D'ARNÈKE

1 : PLACE SAINT-GOHARD

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 démolit
-  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	21 994 m ²
PROGRAMMATION	Logements
SUPERFICIE MINIMALE DE L'OPÉRATION MIXTE / LOGEMENT	21 994 m ²
DENSITÉ MINIMALE	19 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	42 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	10%, soit 4 logements

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

PHASAGE : L'aménagement sera mené de manière globale. La voirie pourra être réalisée de façon globale. L'opération pourra être engagée à très court terme, dès la date d'approbation du PLUI-H.

DESSERTE – MOBILITÉ :

La voie principale sera réalisée dans le prolongement de la voie existante.

L'opération comprendra un maillage de liaisons douces permettant de :

- Relier le centre du village
- Relier le parking et le cimetière situé à l'Est
- Assurer la liaison entre les différentes phases.

PROGRAMME L'opération assurera une densité minimale de 19 logements à l'hectare et la réalisation à terme d'au moins 42 logements. Elle prévoira un minimum de 10% de logements sociaux. La densité minimale sera respectée sur l'ensemble des phases.

Un espace public paysager devra être créé. La gestion des eaux de surface nécessitera la réalisation de bassins de rétention et de noues paysagères.

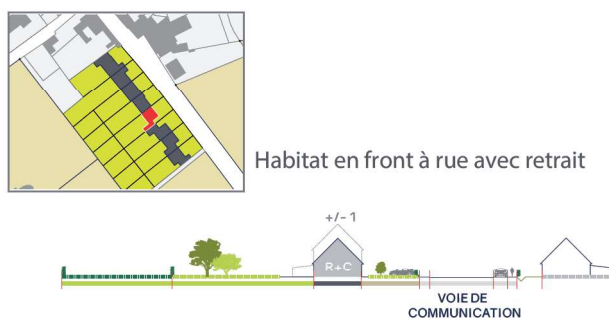
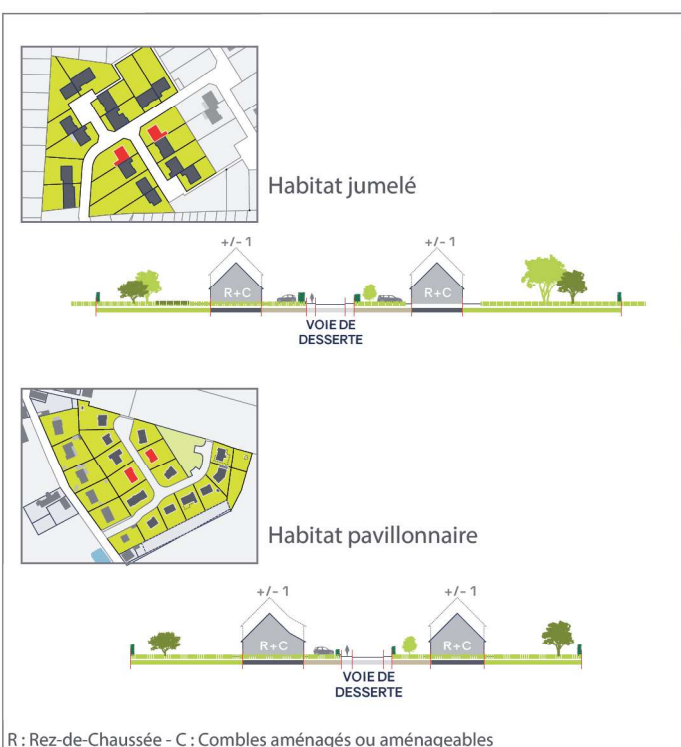
INSERTION DU PROJET : Un espace de transition (hors périmètre) sera maintenu entre l'opération et les zones humides identifiées au SDAGE Artois Picardie et au SAGE de l'Yser.

- Les linéaires de haies et plantations présentes aux limites nord et ouest seront préservés.

La limite avec le cimetière fera l'objet d'un traitement paysager.

ÉNERGIE : Il conviendra d'étudier les possibilités de recours à des dispositifs de géothermie sur sonde, voire sur nappe et de raccordement au réseau de gaz. L'installation de panneaux solaires devra être compatible avec les enjeux de préservation des paysages autour de l'église Saint-Martin classée au titre des Monuments Historiques.

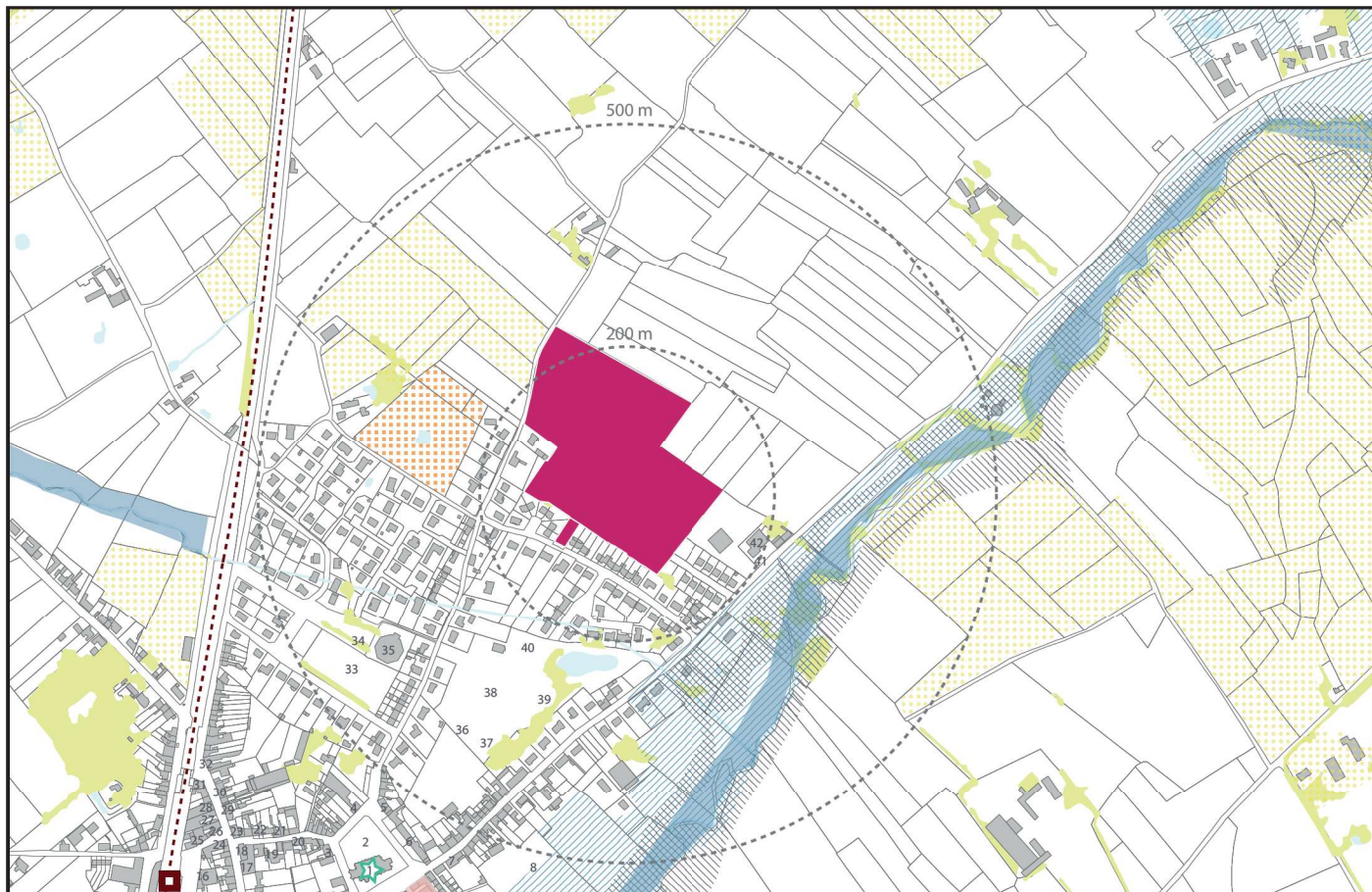
FORMES URBAINES PRÉCONISÉES



COMMUNE D'ARNÈKE

2 : RUE DU COMTE D'ARTOIS

LOCALISATION DU SITE



LA NUMÉROTATION DES SITES N'INDIQUE PAS UN PHASAGE ENTRE LES DIFFÉRENTES OAP

LÉGENDE

- | | | | |
|---|--|---------------------------|-------------------------|
| 1 Équipement / Commerce |  Limites intercommunales | 1 Eglise | 22 Médecin |
|  Gare / Halte ferroviaire |  Limites communales | 2 Cimetière | 23 Epicerie |
|  Arrêt de bus |  Limites parcellaires | 3 Boulangerie | 24 Café |
|  Bâti agricole ICPE |  Bâti | 4 Quincaillerie | 25 Cabinet médical |
|  Site inscrit |  Végétation | 5 Mairie | 26 Friperie |
|  Site classé |  Surface en eau | 6 Ecole primaire publique | 27 Auto école |
|  Réseau ferré |  OAP secteur en extension | 7 Restaurant | 28 Pharmacie |
|  Cours d'eau |  OAP secteur de densification | 8 Cimetière | 29 Friterie |
|  ZNIEFF de type 1 |  OAP secteur en renouvellement urbain | 9 Notaires | 30 Banque |
|  Zone humide au SAGE | | 10 Magasin de vêtements | 31 Coiffeur |
|  Zone humide au SDAGE | | 11 Ecole primaire privée | 32 Médiathèque |
|  PPRI | | 12 Salle des fêtes | 33 Terrain de football |
|  Parcelle à enjeu agricole | | 13 Poste | 34 Stand de tir à l'arc |
| | | 14 Banque | 35 Salle multisports |
| | | 15 EHPAD | 36 Terrain de basket |
| | | 16 Cabinet médical | 37 Court de tennis |
| | | 17 Contrôle technique | 38 Terrain de football |
| | | 18 Boulangerie | 39 Aire de jeux |
| | | 19 Epicerie | 40 Terrain de bicross |
| | | 20 Boucherie | 41 Station essence |
| | | 21 Pompes funèbres | 42 Garage |

TRANSPORTS

/

PATRIMOINE ENVIRONNANT

PÉRIMÈTRE ABF
Non

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

ENJEU AGRICOLE	LOI BARNIER
Non	Non

ZONAGE NATURALISTE
Non

RISQUES IDENTIFIÉS
Oui

ZONE HUMIDE
Non

ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

< 200 M	
Station essence	Garage

< 500 M	
Salle multisports	Stand de tir à l'arc
Court de tennis	Terrain de basket
Terrain de football	Aire de jeux
Terrain de bicross	

SYNTHÈSE

Le secteur de projet se situe au Nord de la commune en continuité immédiate du tissu urbain existant. Il bénéficie de la proximité des équipements sportifs et se situe à moins d'1 km de la halte gare et des principaux équipements et commerces de la commune.

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

Le secteur de projet est toutefois concerné par un risque de remontée de nappe affleurante. Son aménagement devra en tenir compte et prendre les dispositions nécessaires.

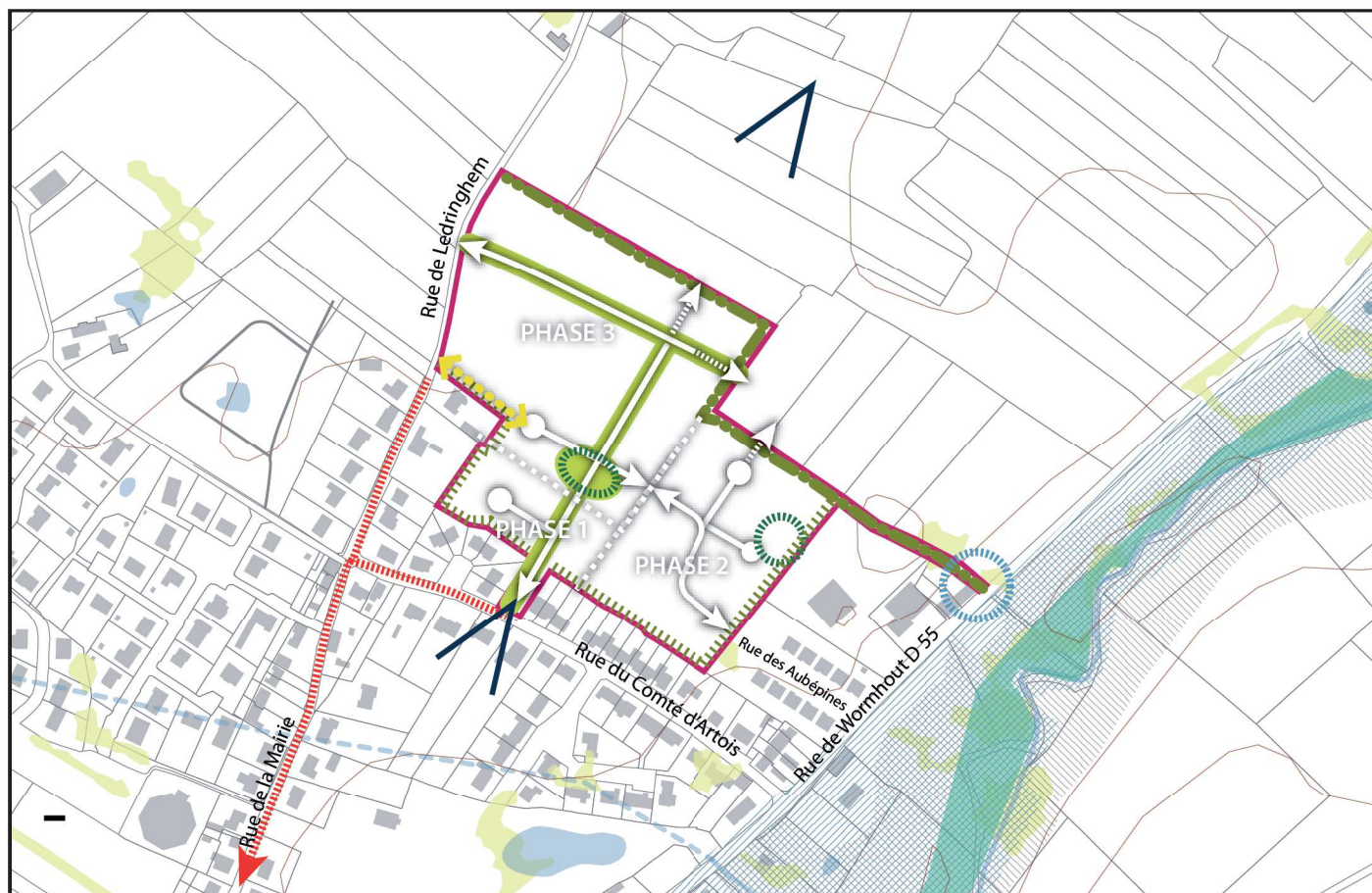
Le site se trouve à proximité de zones à dominante humide identifiées au SDAGE Artois-Picardie et de zones humides identifiées au SAGE de l'Yser. Les zones humides identifiées sont situées de l'autre côté de la route départementale 55.

L'étude de programmation énergétique menée à l'échelle du Syndicat Intercommunal d'Energie des Communes de Flandre (SIECF) estime que le secteur de projet est favorable à la géothermie sur sonde, voire à la géothermie sur nappe et qu'un raccordement au réseau de gaz est possible.

COMMUNE D'ARNÈKE

2 : RUE DU COMTE D'ARTOIS

SCHÉMA DE PRINCIPE POUR L'AMÉNAGEMENT 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	51 580 m ²
PROGRAMMATION	Logements
SUPERFICIE MINIMALE DE L'OPERATION MIXTE/ LOGEMENT	51 580 m ²
DENSITE MINIMALE	19 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS A REALISER	99 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	10% soit 10 logements

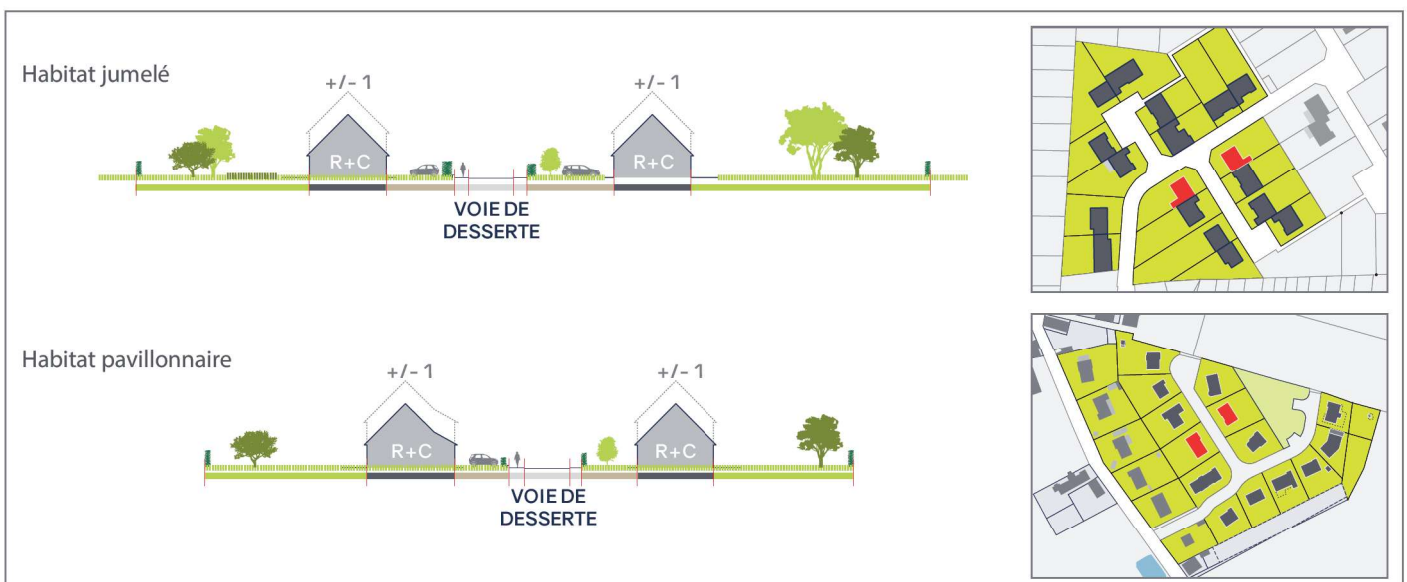
PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU SITE

PHASAGE : L'aménagement sera mené de manière phasée :

- La phase 1 de l'opération identifiée rue du Comte d'Artois débutera au sud du site, en accroche du tissu urbain existant. Elle pourra être engagée à moyen terme, 9 ans après la date d'approbation du PLUI-H.
- La phase 2 sera menée dans le prolongement du lotissement de la rue des Aubépines, à l'est du site. Elle pourra être engagée à moyen terme, 9 ans après la date d'approbation du PLUI-H. Sa mise en œuvre est conditionnée à la délivrance de 70% des permis de construire des logements prévus sur la phase 1 et à la délivrance de 70% des permis de construire des logements prévus sur l'opération Place Saint-Gohard.
- La phase 3 sera menée au nord du site, dans le prolongement des phases 1 et 2. Elle pourra être engagée à long terme (12 ans après la date d'approbation du PLUI-H). Sa mise en œuvre est conditionnée à la délivrance de 70% des permis de construire des logements prévus sur la phase 2.

DESSERTE – MOBILITE : Le projet impliquera la création d'une voirie principale motorisée dont le traitement devra permettre une circulation apaisée et des déplacements piétons et cyclistes

FORMES URBAINES PRECONISEES



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

sécurisés.

- Phase 1 : La voie principale débutera au sud du site, elle permettra de rejoindre la rue du Comte d'Artois. Une voie secondaire pouvant déboucher en impasse viendra se connecter à la voie principale. L'emprise permettant de prolonger la voie au nord du site sera préservée pour conserver les possibilités d'aménagement à long terme.

- Phase 2 : La voie principale prolongera la rue des Aubépines. Des voies secondaires pouvant déboucher en impasse viendront se connecter à la voie principale. Les emprises permettant de prolonger les voies au nord et à l'ouest du site seront préservées pour conserver les possibilités d'aménagement à long terme.

- Phase 3 : La voie principale sera réalisée dans le prolongement des aménagements des phases 1 et 2. Elle permettra de rejoindre la rue de Ledringhem. Des voies secondaires pouvant déboucher en impasse viendront se connecter à la voie principale. Une liaison douce sera aménagée afin de rejoindre la rue de Ledringhem. Les emprises permettant de prolonger les voies au Nord et à l'Est du site seront préservées pour conserver les possibilités d'aménagement à long terme.

PROGRAMME L'OAP fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble avec les 3 phases. L'opération assurera une densité minimale de 19 logements à l'hectare et la réalisation à terme d'au moins 99 logements. Elle prévoira un minimum de 10% de logements sociaux. Les densités minimales et la part minimale de logements sociaux seront appréhendées de façon globale pour les phases 1 et 2. La phase 3 respectera les principes de densité.

Un espace public paysager sera aménagé sur chacune des phases. Le raccordement au réseau gravitaire se fera prioritairement rue de Wormhout (RD55).

INSERTION DU PROJET Les limites Nord du site feront l'objet d'un traitement paysager marquant la transition ville / campagne. La transition avec les espaces bâtis situés au pourtour du site fera l'objet d'un traitement végétal.

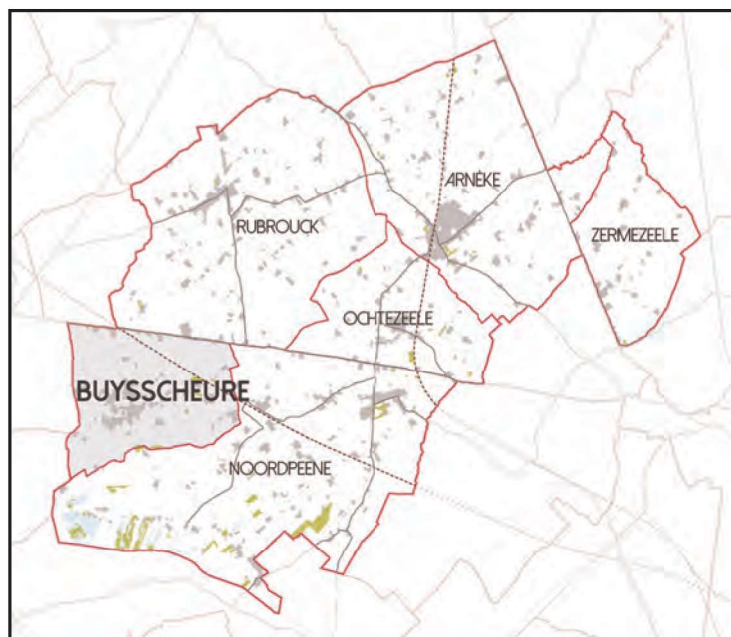
- Phases 1 et 3 : la voirie principale permettant de relier le cœur du village sera accompagnée d'un traitement paysager. Un cône de vue sera maintenu vers le centre du village.

L'opération intégrera une mixité de formes urbaines. Le recours à l'habitat jumelé et l'habitat pavillonnaire est préconisé.

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

PLUI-H COEUR DE FLANDRE AGGLOMERATION

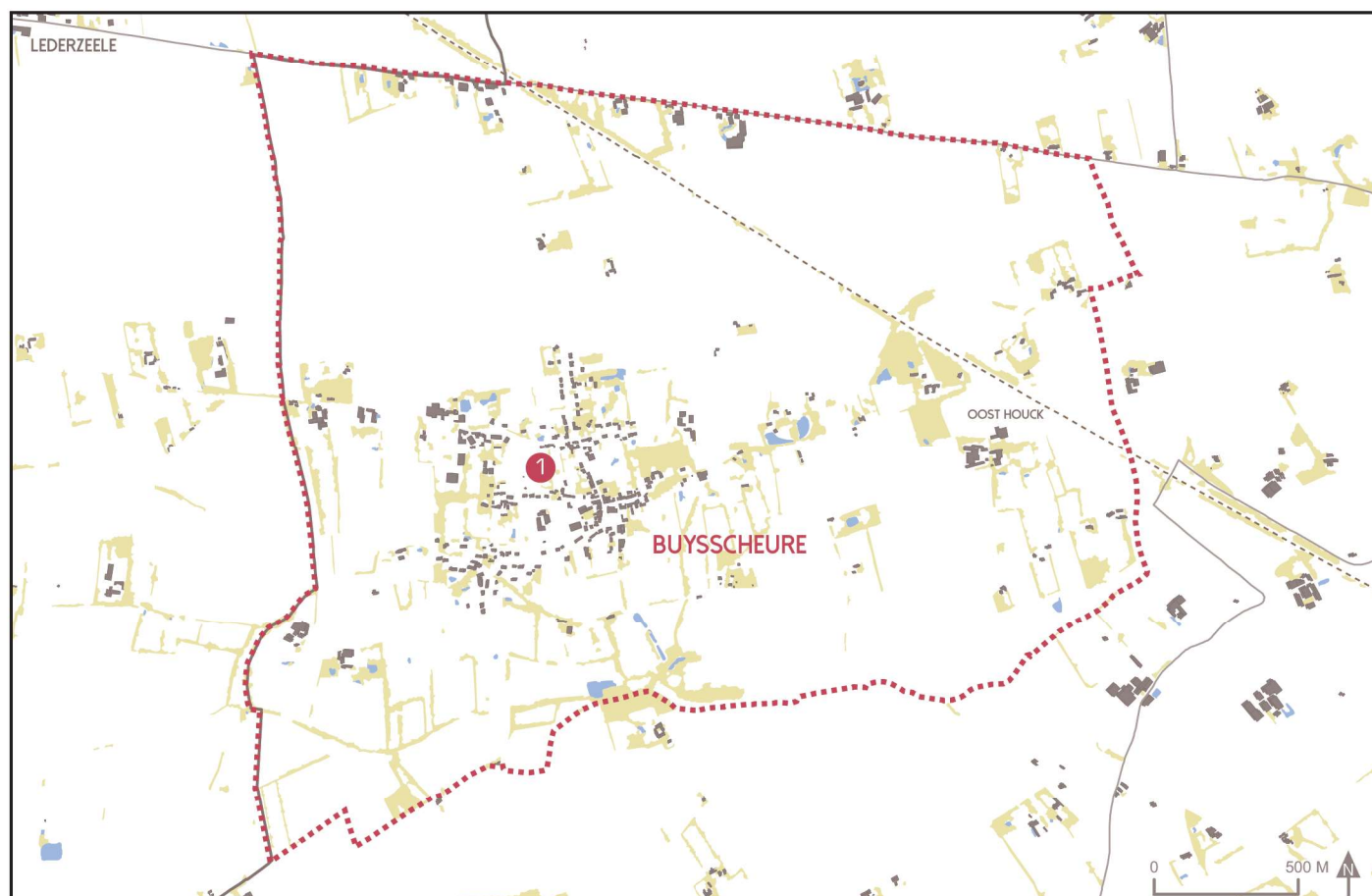
COMMUNE DE BUYSSCHEURE



COMMUNE DE BUYSSCHEURE

ENTITÉ GARE D'ARNÈKE - COMMUNES ALENTOURS

LOCALISATION DES SITES



LÉGENDE

- 1 Site d'OAP
-  Cours d'eau
-  Voirie
-  Voie ferrée
-  Limites parcellaires
-  Limites communales
-  Limites de la CCFI
-  Bâti
-  Surfaces en eau
-  Espaces végétalisés

SECTEUR(S) DE DÉVELOPPEMENT CONCERNÉ(S) PAR L'OAP

SITE	SUPERFICIE	TYPE	VOCATION PRINCIPALE
1 : West Houck Straete	9 746 m ²	Extension	Habitat

PHASAGE DES OPÉRATIONS

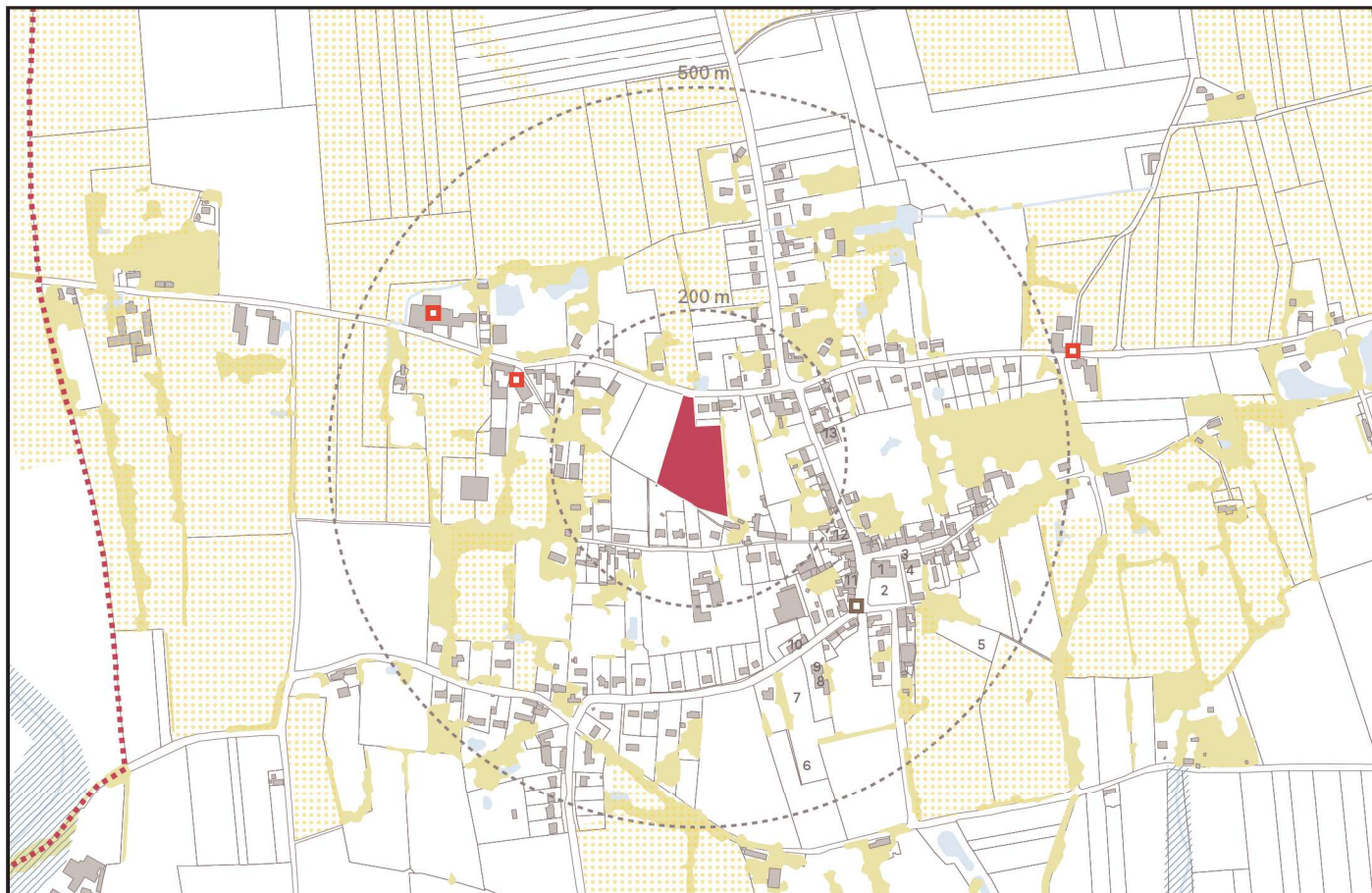
SITE	PÉRIODE DE DÉBUT D'AMÉNAGEMENT*	
1 : West Houck Straete	Approbation du PLUI-H	L'opération identifiée West Houck Straete pourra être engagée à très court terme, dès la date d'approbation du PLUI-H.

* DÉPÔT ET INSTRUCTION DES PERMIS D'AMÉNAGER

COMMUNE DE BUYSSCHEURE

I : WEST HOUCK STRAETE

LOCALISATION DU SITE



LA NUMÉROTATION DES SITES N'INDIQUE PAS UN PHASAGE ENTRE LES DIFFÉRENTES OAP

LÉGENDE

- | | | | |
|-----------------------------|--|---------------------------|-----------------------|
| 1 Équipement / Commerce | □ Limites intercommunales | 1 Eglise | 7 Terrain de football |
| ■ Gare / Halte ferroviaire | ⋯ Limites communales | 2 Cimetière | 8 Salle des fêtes |
| ■ Arrêt de bus | □ Limites parcellaires | 3 Médiathèque | 9 Mairie |
| ■ Bâti agricole ICPE | ■ Bâti | 4 Ecole primaire publique | 10 Salon funéraire |
| ★ Site inscrit | ■ Végétation | 5 Cimetière | 11 Café |
| ★ Site classé | ■ Surface en eau | 6 City slade | 12 Restaurant |
| | | | 13 Garage |
| ⚡ Réseau ferré | ■ OAP secteur en extension | | |
| ⚡ Cours d'eau | ■ OAP secteur de densification | | |
| | ■ OAP secteur en renouvellement urbain | | |
| ▨ ZNIEFF de type 1 | | | |
| ■ Zone humide au SAGE | | | |
| ▨ Zone humide au SDAGE | | | |
| ▨ PPRI | | | |
| ⋯ Parcelle à enjeu agricole | | | |

TRANSPORTS

< 500 M
Arrêt «Place» Lignes 127 / 128 Arc-en-Ciel

PATRIMOINE ENVIRONNANT

PÉRIMÈTRE ABF
Non

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

ENJEU AGRICOLE	LOI BARNIER
Non	Non

ZONAGE NATURALISTE
Non

RISQUES IDENTIFIÉS
Oui

ZONE HUMIDE
Non

ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

< 200 M
Garage

< 500 M	
Eglise	Cimetières
Médiathèque	Ecole primaire
City stade	Terrain de football
Salle des fêtes	Mairie
Salon funéraire	Café
Restaurant	

SYNTHÈSE

Le secteur de projet se situe au coeur de village, à proximité des principaux équipements et services (équipements sportifs, mairie, école, café, restaurant, ...). Il bénéficie également de la proximité d'un arrêt de bus du réseau Arc-en-Ciel, permettant de rejoindre les communes d'Hazebrouck et Renescure.

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

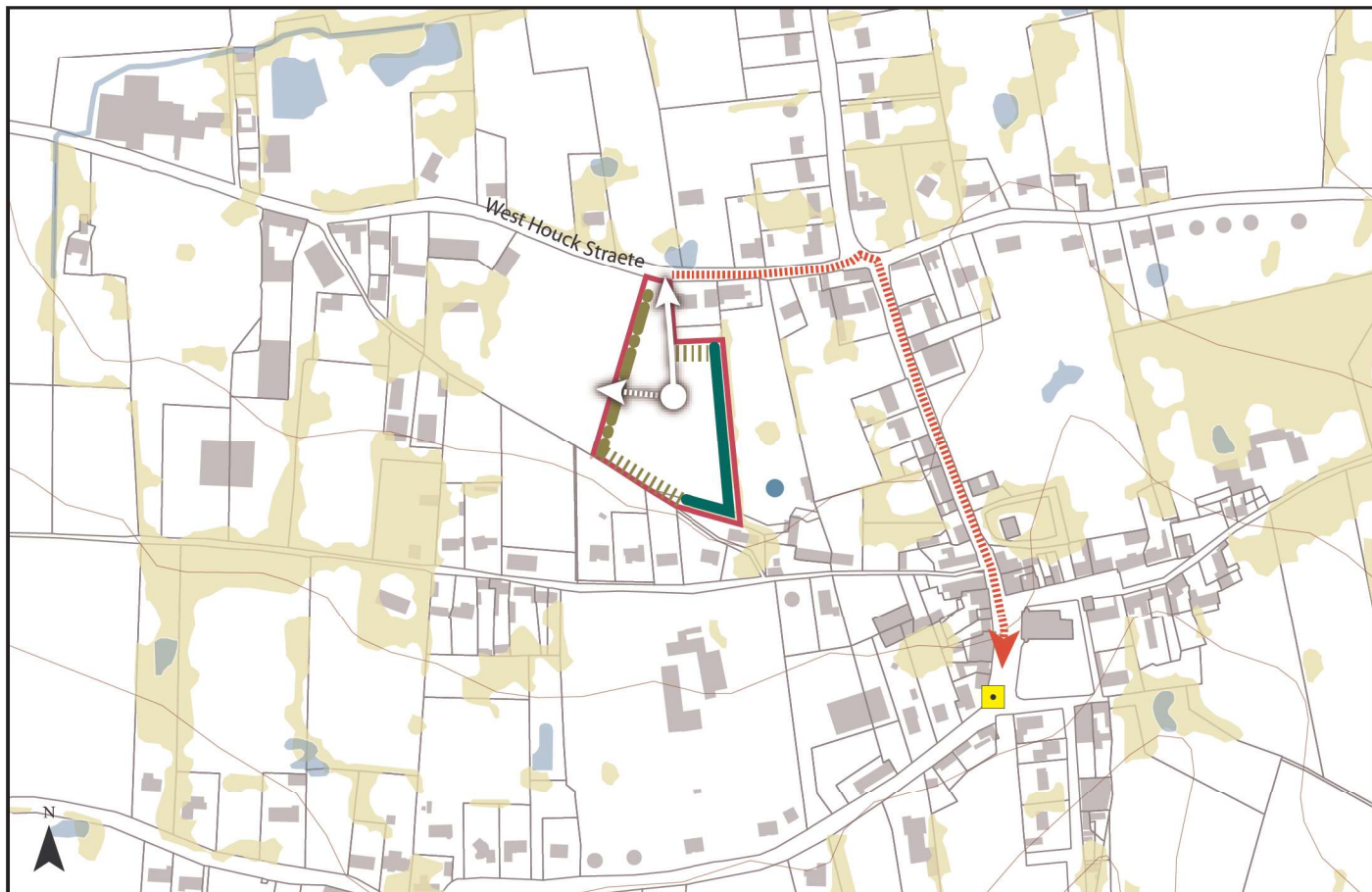
Le secteur de projet est concerné par un aléa fort retrait gonflement des argiles. Son aménagement devra en tenir compte et prendre les dispositions nécessaires.

L'étude de programmation énergétique menée à l'échelle du Syndicat Intercommunal d'Energie des Communes de Flandre (SIECF) estime que le secteur de projet est favorable à la géothermie sur sonde.

COMMUNE DE BUYSSCHEURE

I : WEST HOUCK STRAETE

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 démolé
- Secteur à vocation de logement social
- Équipement

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	9 746 m ²
PROGRAMMATION	Logements
SUPERFICIE MINIMALE DE L'OPERATION MIXTE/ LOGEMENT	9 746 m ²
DENSITÉ MINIMALE	15 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	15 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

PHASAGE : L'opération identifiée West Houck Straete pourra être engagée à très court terme, dès la date d'approbation du PLUI-H.

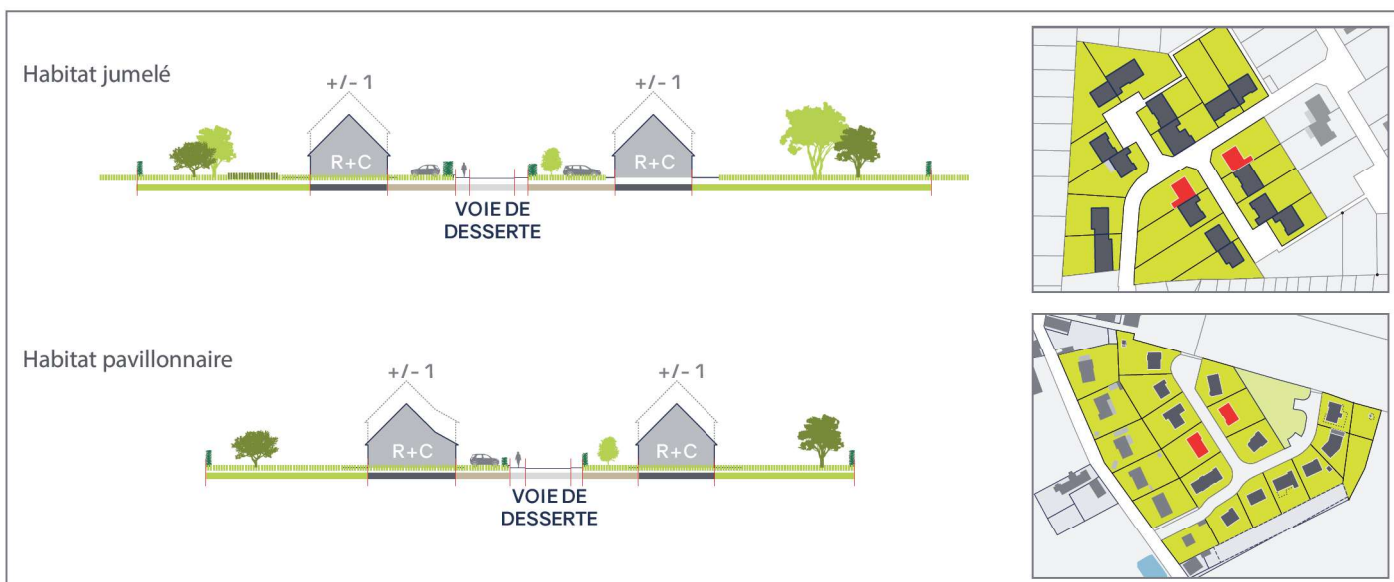
DESSERTE – MOBILITÉ : Le projet impliquera la création d'une voirie principale motorisée dont le traitement devra permettre une circulation apaisée et des déplacements piétons et cyclistes sécurisés. La voie desservira la rue West Houck Straete. Elle pourra aboutir en impasse. Les emprises permettant de prolonger les voies à l'Est du site seront préservées pour conserver les possibilités d'aménagement à long terme.

PROGRAMME : L'opération assurera une densité minimale de 15 logements à l'hectare et la réalisation à terme d'au moins 15 logements.

INSERTION DU PROJET : Les linéaires de haies et de plantations existants à l'Est du site seront préservés. La limite Ouest du site fera l'objet d'un traitement paysager marquant la transition ville / campagne. La transition avec les espaces bâtis au Sud et au Nord fera l'objet d'un traitement végétal.

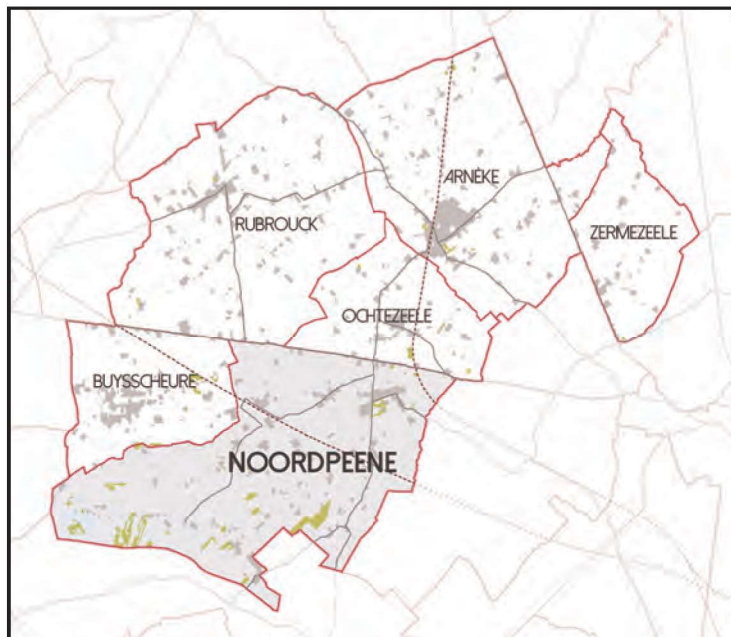
ÉNERGIE : Il conviendra d'étudier les possibilités de recours à l'utilisation de panneaux solaires et de dispositifs de géothermie sur sonde.

FORMES URBAINES PRÉCONISÉES



PLUI-H COEUR DE FLANDRE AGGLOMERATION

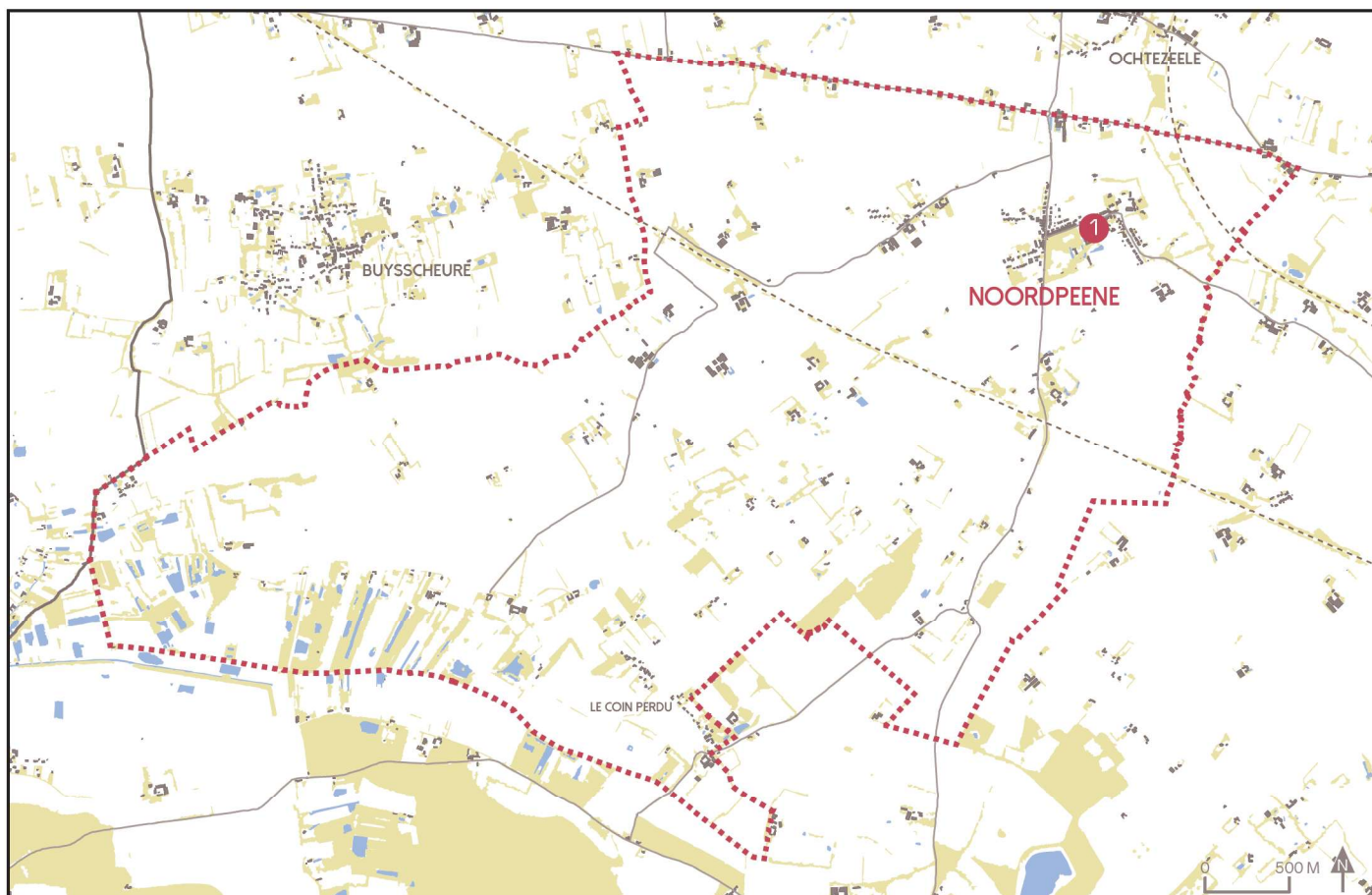
COMMUNE DE NOORDPEENE



COMMUNE DE NOORDPEENE

ENTITÉ GARE D'ARNÈKE - COMMUNES ALENTOURS

LOCALISATION DES SITES



LÉGENDE

- 1 Site d'OAP
- ~ Cours d'eau
- / \ Voirie
- - - Voie ferrée
- Limites parcellaires
- - - Limites communales
- Limites de la CCFI
- Bâti
- Surfaces en eau
- Espaces végétalisés

SECTEUR(S) DE DÉVELOPPEMENT CONCERNÉ(S) PAR L'OAP

SITE	SUPERFICIE	TYPE	VOCATION PRINCIPALE
1 : Rue Ronde	38 658 m ²	Extension	Habitat / Espace public

PHASAGE DES OPÉRATIONS

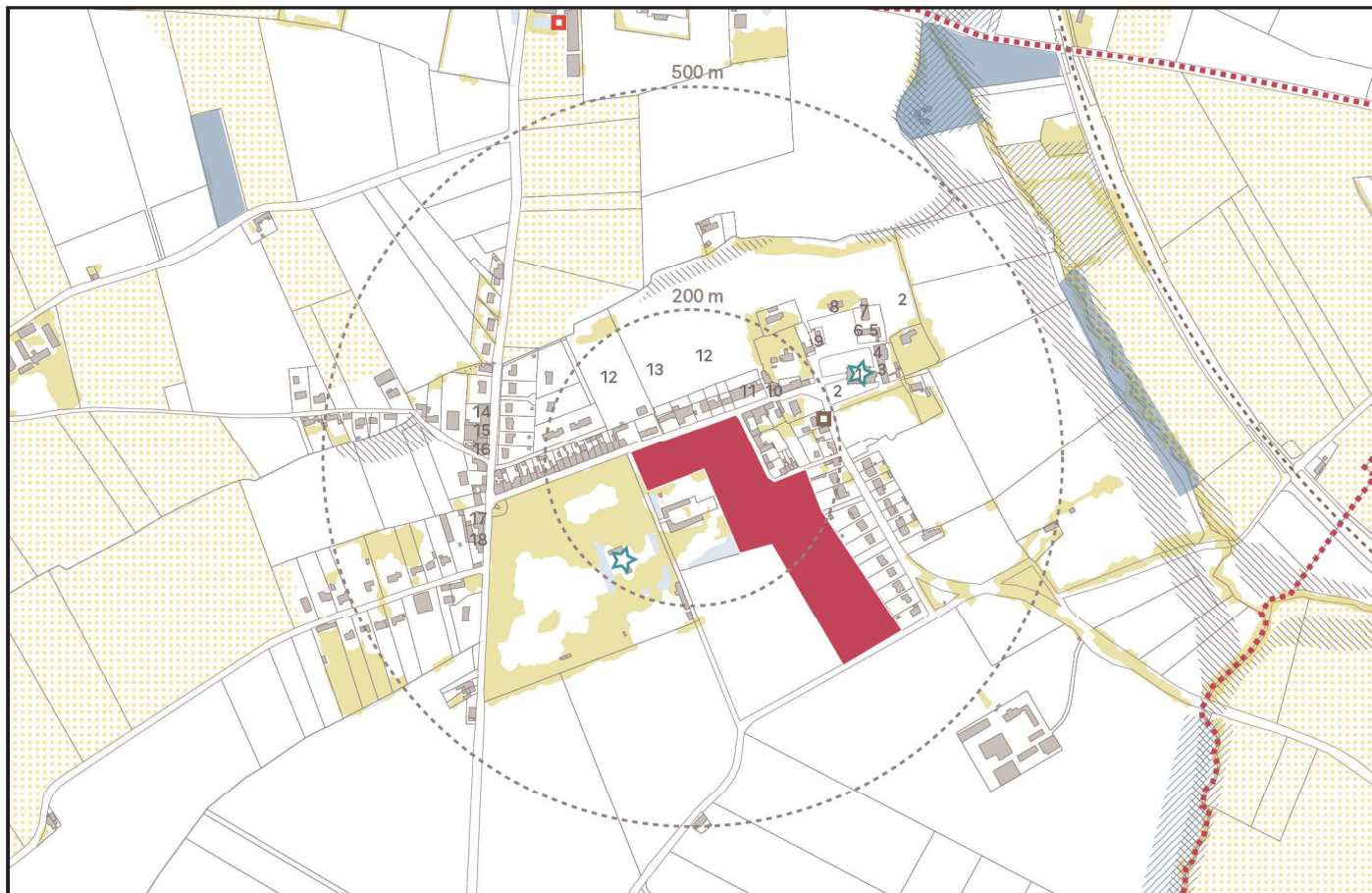
SITE	PÉRIODE DE DÉBUT D'AMÉNAGEMENT*	
1 : Rue Ronde	Phase 1: Engagée	La phase 1 de l'opération identifiée rue Ronde est engagée. Elle fait l'objet d'un permis d'aménager.
	Phase 2: Approbation du PLUI-H	La phase 2 de l'opération identifiée rue Ronde pourra être engagée à très court terme, dès la date d'approbation du PLUI-H. Sa mise en oeuvre est conditionnée à la délivrance de 70% des permis de construire des logements prévus sur la phase 1.

* DÉPÔT ET INSTRUCTION DES PERMIS D'AMÉNAGER

COMMUNE DE NOORDPEENE

I : RUE RONDE

LOCALISATION DU SITE



LA NUMÉROTATION DES SITES N'INDIQUE PAS UN PHASAGE ENTRE LES DIFFÉRENTES OAP

LÉGENDE

- | | | | |
|---|--|------------------------------|-------------------------|
| 1 Équipement / Commerce |  Limites intercommunales | 1 Eglise | 10 Café |
|  Gare / Halte ferroviaire |  Limites communales | 2 Cimetière | 11 Salle de réception |
|  Arrêt de bus |  Limites parcellaires | 3 Ecole élémentaire publique | 12 Terrains de football |
|  Bâti agricole ICPE |  Bâti | 4 Salle des fêtes | 13 City stade |
|  Site inscrit |  Végétation | 5 Ecole maternelle publique | 14 Boulangerie |
|  Site classé |  Surface en eau | 6 Médiathèque | 15 Stand de tir |
|  Réseau ferré |  OAP secteur en extension | 7 Musée de la Bataille | 16 Coiffeur |
|  Cours d'eau |  OAP secteur de densification | 8 Mairie | 17 Café |
|  ZNIEFF de type 1 |  OAP secteur en renouvellement urbain | 9 Salle associative | 18 Epicerie |
|  Zone humide au SAGE | | | |
|  Zone humide au SDAGE | | | |
|  PPRI | | | |
|  Parcelle à enjeu agricole | | | |

TRANSPORTS

< 200 M
Arrêt «Place» Ligne 128 Arc-en-Ciel

PATRIMOINE ENVIRONNANT

PÉRIMÈTRE ABF
Eglise Saint-Denis
Château de Noordpeene

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

ENJEU AGRICOLE	LOI BARNIER
Non	Non

ZONAGE NATURALISTE
Non

RISQUES IDENTIFIÉS
Non

ZONE HUMIDE
Non

ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

< 200 M	
Café	Salle de réception
Terrains de football	City stade

< 500 M	
Eglise	Cimetières
Ecole élémentaire	Salle des fêtes
Ecole maternelle	Médiathèque
Musée de la Bataille	Mairie
Salle associative	Boulangerie
Stand de tir	Coiffeur
Café	Epicerie

SYNTHÈSE

Le secteur de projet se situe au centre de la commune de Noordpeene dans le prolongement du tissu urbain existant.

Il bénéficie de la proximité immédiate des principaux équipements et commerces du village (boulangerie, café, coiffeur, ...) et d'un arrêt de bus de la ligne 128 du réseau Arc-en-Ciel, permettant de rejoindre les villes d'Hazebrouck et Renescure.

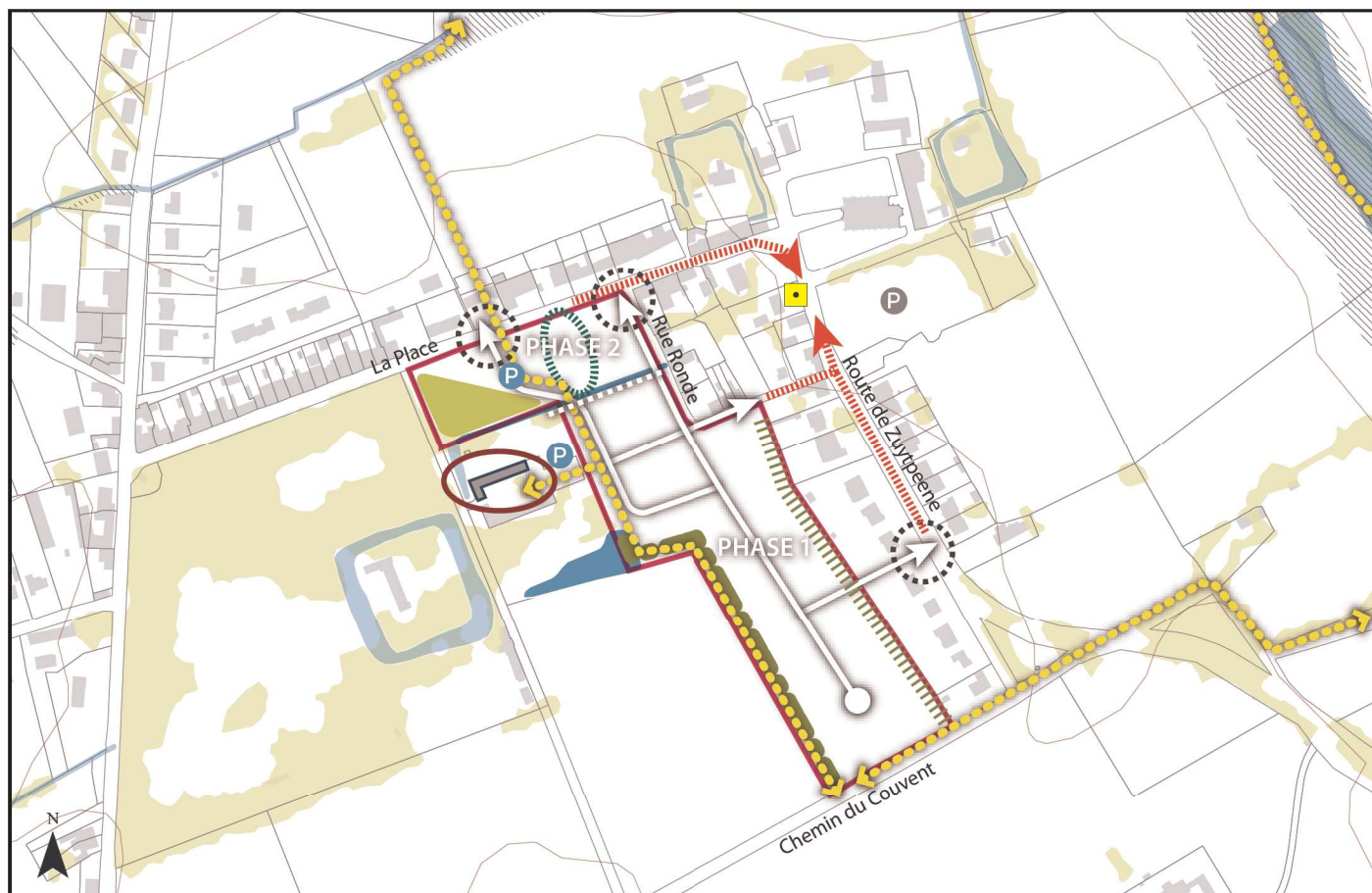
Le foncier concerné ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental et n'a pas été identifié comme parcelle agricole à enjeu dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture. Il se situe en revanche dans les périmètres de protection de l'église Saint-Denis et du château de Noordpeene inscrits au titre des Monuments Historiques. La commune se trouve également dans le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale.

L'étude de programmation énergétique menée à l'échelle du Syndicat Intercommunal d'Energie des Communes de Flandre (SIECF) estime que le secteur de projet est favorable à la géothermie sur sonde, voire sur nappe et qu'un raccordement au réseau de gaz est possible.

COMMUNE DE NOORDPEENE

I : RUE RONDE

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 démolé
- 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	38 658 m ²
PROGRAMMATION	Logements + Equipement
SUPERFICIE MINIMALE DE L'OPERATION MIXTE/ LOGEMENT	environ 34 000 m ²
DENSITE MINIMALE	17 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS A REALISER	58 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU SITE

PHASAGE : L'aménagement sera mené de manière phasée :

- La phase 1 de l'opération identifiée rue Ronde est engagée. Elle fait l'objet d'un permis d'aménager.
- La phase 2 sera menée au nord du site, dans le prolongement de la phase 1. Elle pourra être engagée à très court terme, dès la date d'approbation du PLUI-H. Sa mise en oeuvre est conditionnée à la délivrance de 70% des permis de construire des logements prévus sur la phase 1.

DESSERTE – MOBILITE : Le projet impliquera la création d'une voirie principale motorisée dont le traitement devra permettre une circulation apaisée et des déplacements piétons et cyclistes sécurisés.

- Phase 1 : La voie principale assurera une connexion avec la rue Ronde et la route de Zuytpeene (RD138). Il conviendra d'assurer des conditions de visibilité suffisantes au niveau de ces carrefours.

- Phase 2 : la voie principale sera réalisée dans le prolongement de la phase 1, elle comportera à minima deux connexions sur la rue La Place. Il conviendra d'assurer des conditions de visibilité suffisantes au niveau de ces carrefours.

Une liaison douce sera aménagée le long de la limite Ouest du site afin de relier la rue de la Place au chemin du Couvent.

PROGRAMME : L'opération assurera une densité minimale de 17 logements à l'hectare et la réalisation à terme d'au moins 58 logements.

- Phase 2 : le programme de logements inclura la réalisation d'un béguinage. L'opération comprendra la réalisation d'un espace de stationnement collectif et d'un espace public paysager. La gestion de l'eau impliquera la réalisation d'une noue paysagère.

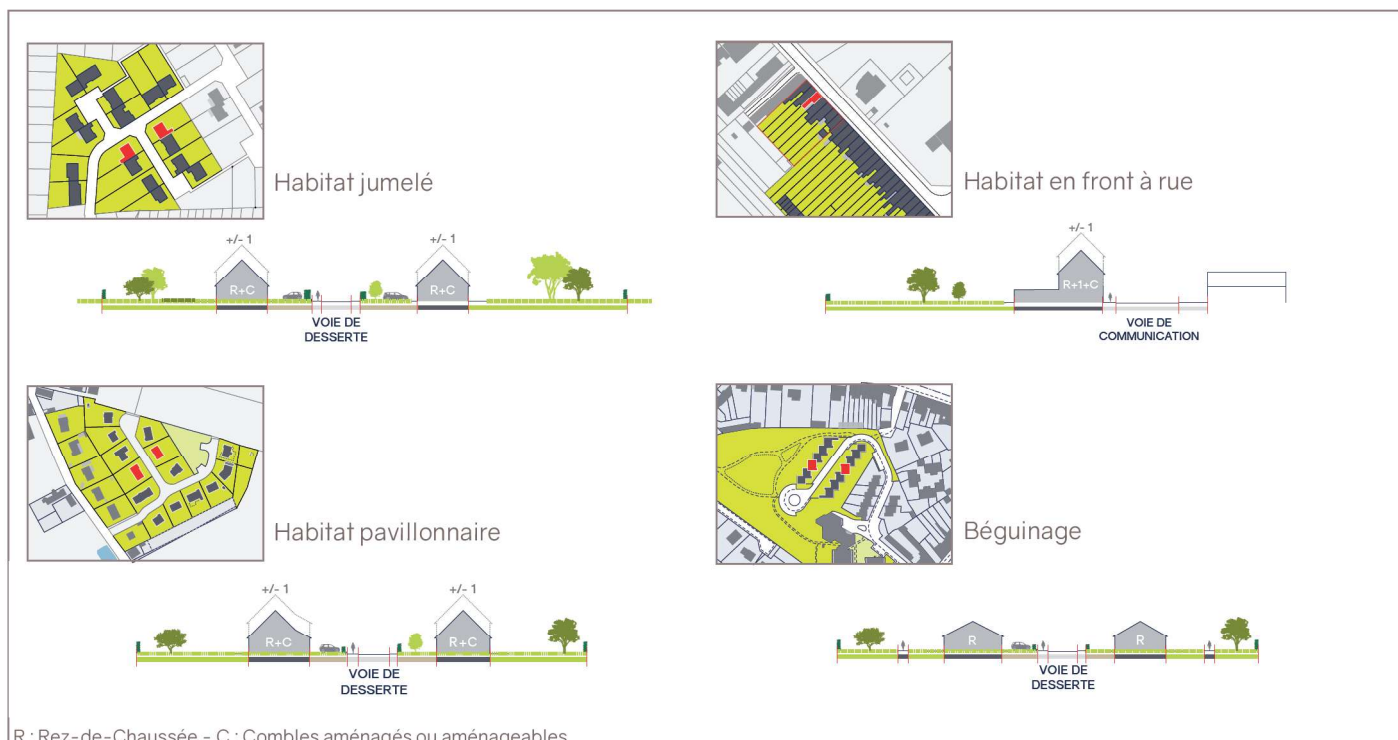
INSERTION DU PROJET : La transition avec les espaces bâtis situés sur la limite est du site fera l'objet d'un traitement végétal.

La limite ouest du site fera l'objet d'un traitement paysager marquant la transition ville / campagne.

- Phase 2 : un espace de nature sera préservé à proximité du corps de ferme.

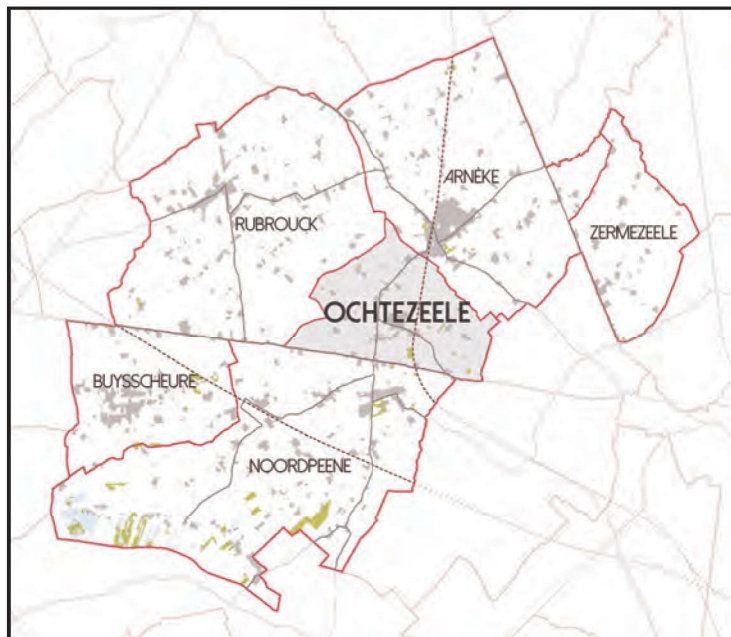
ENERGIE : Il conviendra d'étudier les possibilités de recours à des dispositifs de géothermie sur sonde, voire sur nappe, et du raccordement au réseau de gaz. L'installation de panneaux solaires devra être compatible avec les enjeux de préservation des paysages autour de l'église Saint-Denis et du Château de Noordpeene, inscrits au titre des Monuments Historiques.

FORMES URBAINES PRECONISEES



PLUI-H COEUR DE FLANDRE AGGLOMERATION

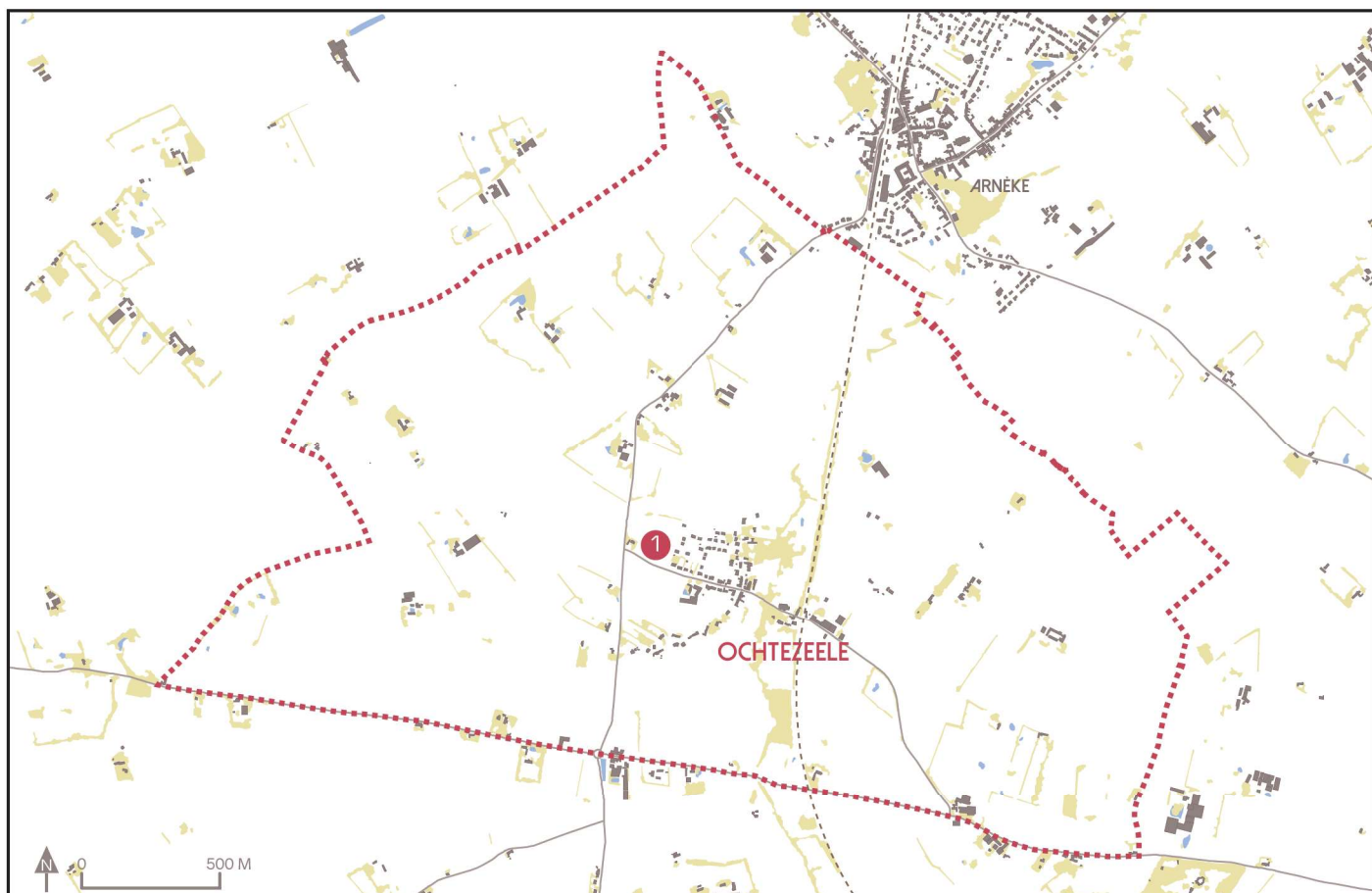
COMMUNE D'OCHTEZEELE



COMMUNE D'OCHEZEELE

ENTITÉ GARE D'ARNÈKE - COMMUNES ALENTOURS

LOCALISATION DES SITES



LÉGENDE

-  Site d'OAP
-  Cours d'eau
-  Voirie
-  Voie ferrée
-  Limites parcellaires
-  Limites communales
-  Limites de la CCFI
-  Bâti
-  Surfaces en eau
-  Espaces végétalisés

SECTEUR(S) DE DÉVELOPPEMENT CONCERNÉ(S) PAR L'OAP

SITE	SUPERFICIE	TYPE	VOCATION PRINCIPALE
1 : Rue Principale	13 561 m ²	Extension	Habitat

PHASAGE DES OPÉRATIONS

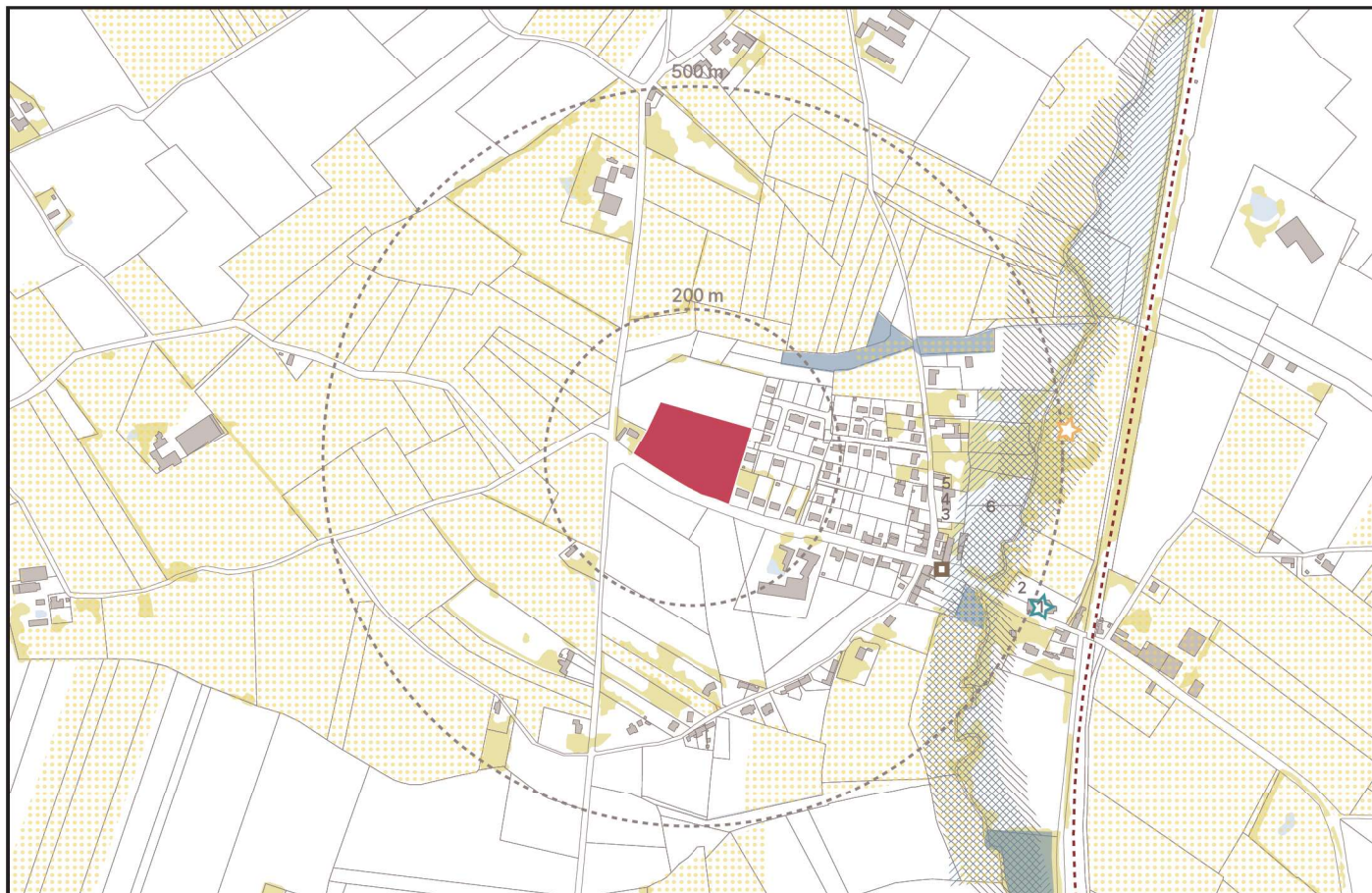
SITE	PÉRIODE DE DÉBUT D'AMÉNAGEMENT*	
1 : Rue Principale	A partir de 9 ans	L'opération identifiée rue Principale pourra être engagée à moyen terme (9 ans après la date d'approbation du PLUI-H).

* DÉPÔT ET INSTRUCTION DES PERMIS D'AMÉNAGER

COMMUNE D'OCHTEZEELE

I : RUE PRINCIPALE

LOCALISATION DU SITE



LA NUMÉROTATION DES SITES N'INDIQUE PAS UN PHASAGE ENTRE LES DIFFÉRENTES OAP

LÉGENDE

- | | | | |
|---|--|-------------|------------------------------|
| 1 Équipement / Commerce |  Limites intercommunales | 1 Eglise | 4 Ecole élémentaire publique |
|  Gare / Halte ferroviaire |  Limites communales | 2 Cimetière | 5 Salle des fêtes |
|  Arrêt de bus |  Limites parcellaires | 3 Mairie | 6 Aire de jeux |
|  Bâti agricole ICPE |  Bâti | | |
|  Site inscrit |  Végétation | | |
|  Site classé |  Surface en eau | | |
|  Réseau ferré |  OAP secteur en extension | | |
|  Cours d'eau |  OAP secteur de densification | | |
|  ZNIEFF de type 1 |  OAP secteur en renouvellement urbain | | |
|  Zone humide au SAGE | | | |
|  Zone humide au SDAGE | | | |
|  PPRI | | | |
|  Parcelle à enjeu agricole | | | |

TRANSPORTS

< 500 M
Arrêt «Eglise» Ligne 128 Arc-en-Ciel

ÉQUIPEMENTS ET COMMERCE

< 500 M	
Eglise	Cimetière
Mairie	Ecole élémentaire
Salle des fêtes	Aire de jeux

PATRIMOINE ENVIRONNANT

PÉRIMÈTRE ABF
Motte féodale
Eglise Saint-Omer

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

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

SYNTHÈSE

Le secteur de projet se situe à l'ouest de la commune dans le prolongement d'un lotissement existant. Il bénéficie de la proximité des principaux équipements du village (mairie, école, salle des fêtes) et d'un arrêt de bus de la ligne 128 du réseau Arc-en-Ciel, permettant de rejoindre les villes d'Hazebrouck et Renescure.

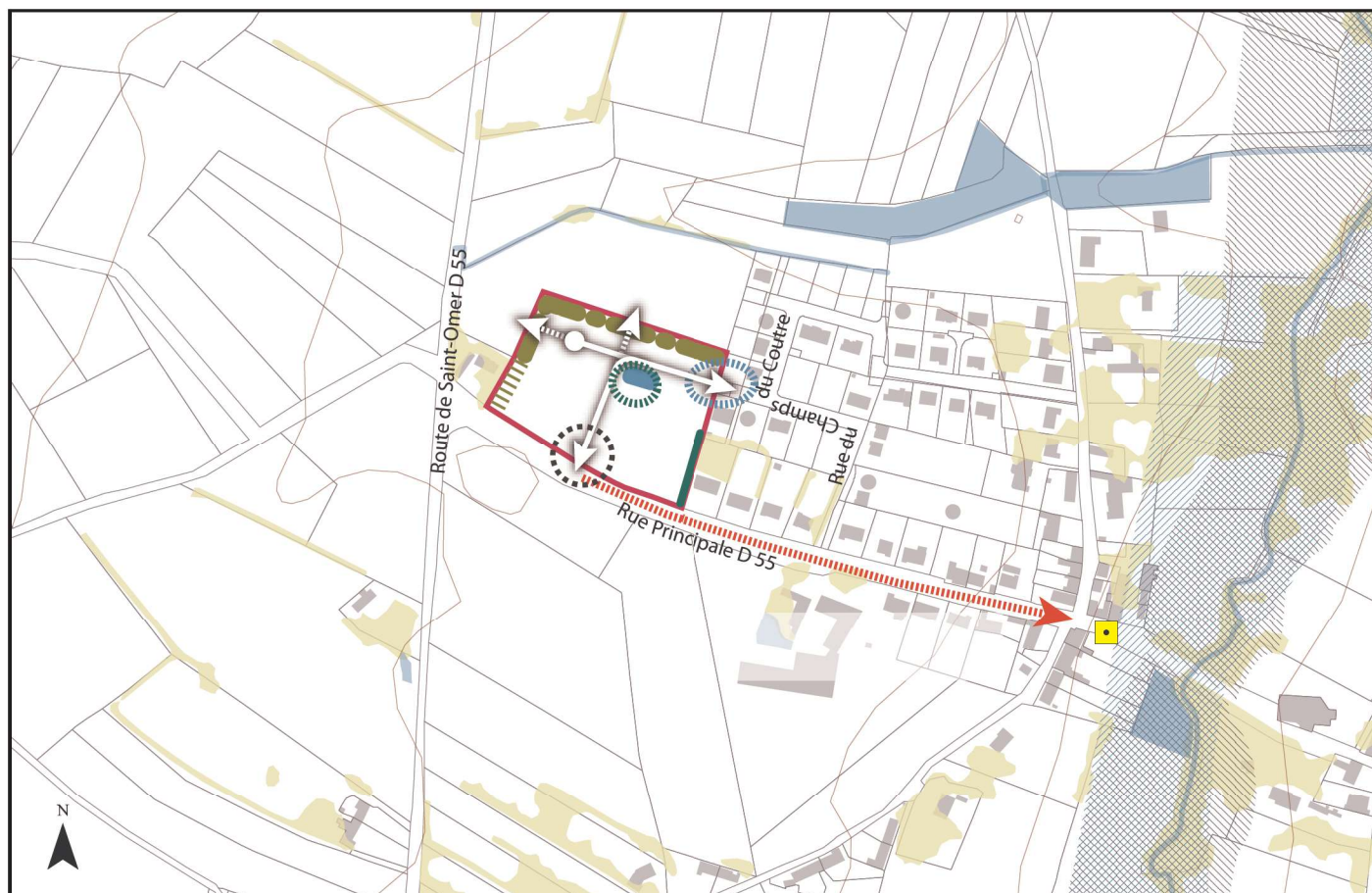
Le foncier concerné ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental et n'est pas identifié comme parcelle agricole à enjeu dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture. Il se situe en revanche dans les périmètres de protection de la motte féodale classée et de l'église Saint-Omer inscrite au titre des Monuments Historiques.

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

COMMUNE D'OCHEZEELE

I : RUE PRINCIPALE

SCHÉMA DE PRINCIPE POUR L'AMÉNAGEMENT 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 démol
- 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	13 561 m ²
PROGRAMMATION	Logements
SUPERFICIE MINIMALE DE L'OPÉRATION MIXTE/ LOGEMENT	13 561 m ²
DENSITÉ MINIMALE	15 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	21 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

PHASAGE : L'opération identifiée rue Principale pourra être engagée à moyen terme, 9 ans après la date d'approbation du PLUI-H).

DESSERTE – MOBILITÉ : Le projet impliquera la création de voies principales motorisées dont le traitement devra permettre une circulation apaisée et des déplacements piétons et cyclistes sécurisés. Elles assureront une connexion avec la rue Principale au sud et la rue du Champs du Coutre à l'est. Il conviendra de prendre en compte des distances de visibilité suffisantes pour sécuriser les échanges avec la rue Principale. Des aménagements devront être prévus pour sécuriser les cheminements doux le long de la RD 55 vers le centre du village. Les emprises permettant de prolonger les voies à l'ouest du site seront préservées pour conserver les possibilités d'aménagement à long terme.

PROGRAMME : L'opération assurera une densité minimale de 15 logements à l'hectare et la réalisation à terme d'au moins 21 logements.

La gestion des eaux de surface impliquera la réalisation d'un bassin de rétention. Le raccordement au réseau gravitaire se fera prioritairement rue du Champs du Coutre.

Un espace collectif paysager sera aménagé au sein de l'opération.

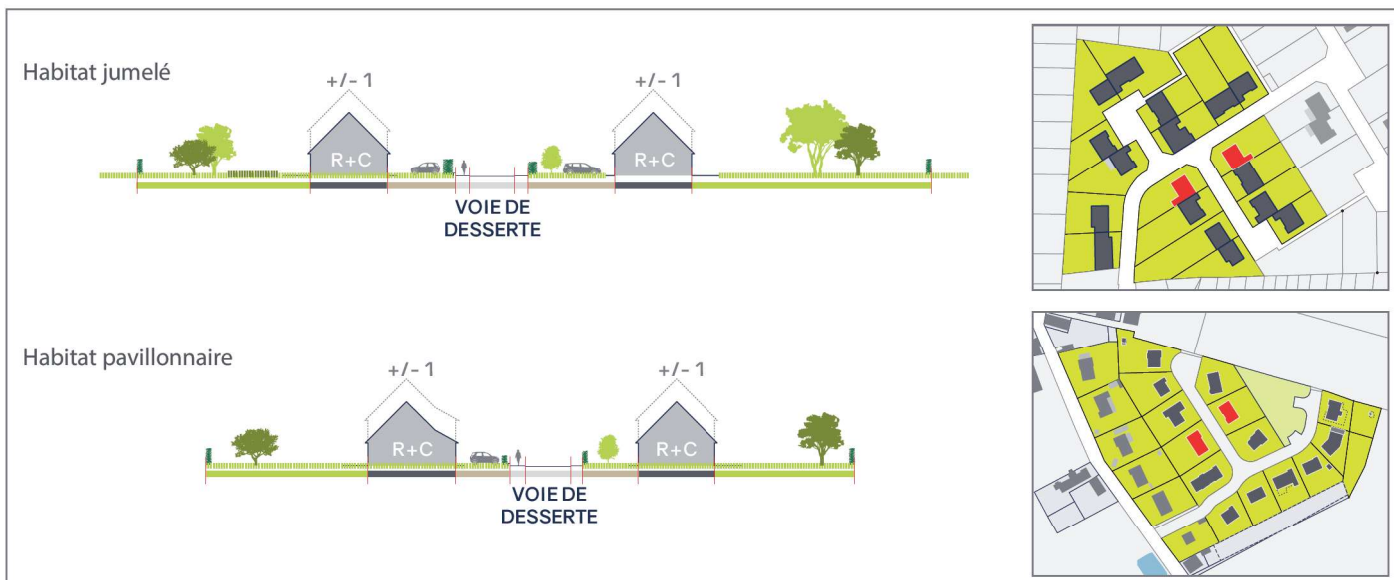
INSERTION DU PROJET : Les linéaires de haies et de plantations existants à l'Est du site seront préservés.

Les limites Ouest et Nord du site feront l'objet d'un traitement paysager marquant la transition ville / campagne.

Les transitions avec les franges bâties alentours feront l'objet d'un traitement végétal.

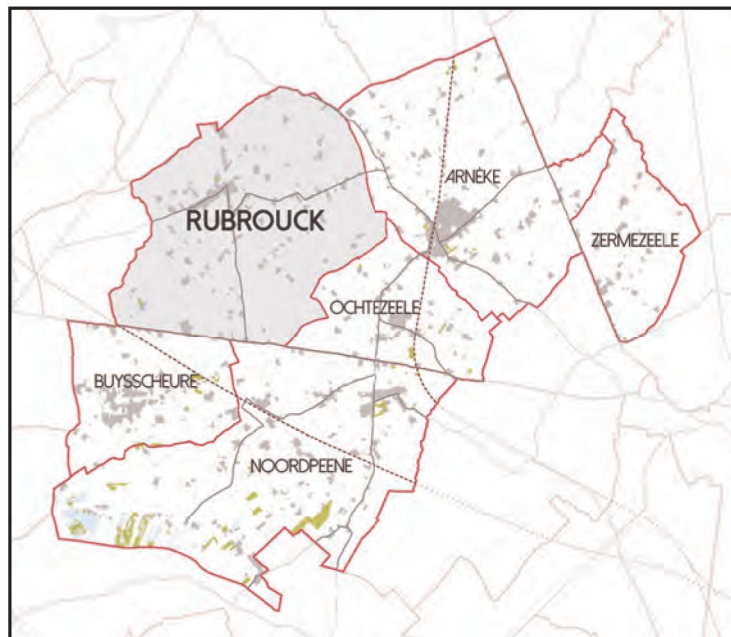
ÉNERGIE : Il conviendra d'étudier les possibilités de recours à des dispositifs de géothermie sur sonde, voire sur nappe, et au raccordement au réseau de gaz. L'installation de panneaux solaires devra être compatible avec les enjeux de préservation des paysages autour de la Motte Castrale classée et de l'église de Saint-Omer inscrite au titre des Monuments Historiques.

FORMES URBAINES PRÉCONISÉES



PLUI-H COEUR DE FLANDRE AGGLOMERATION

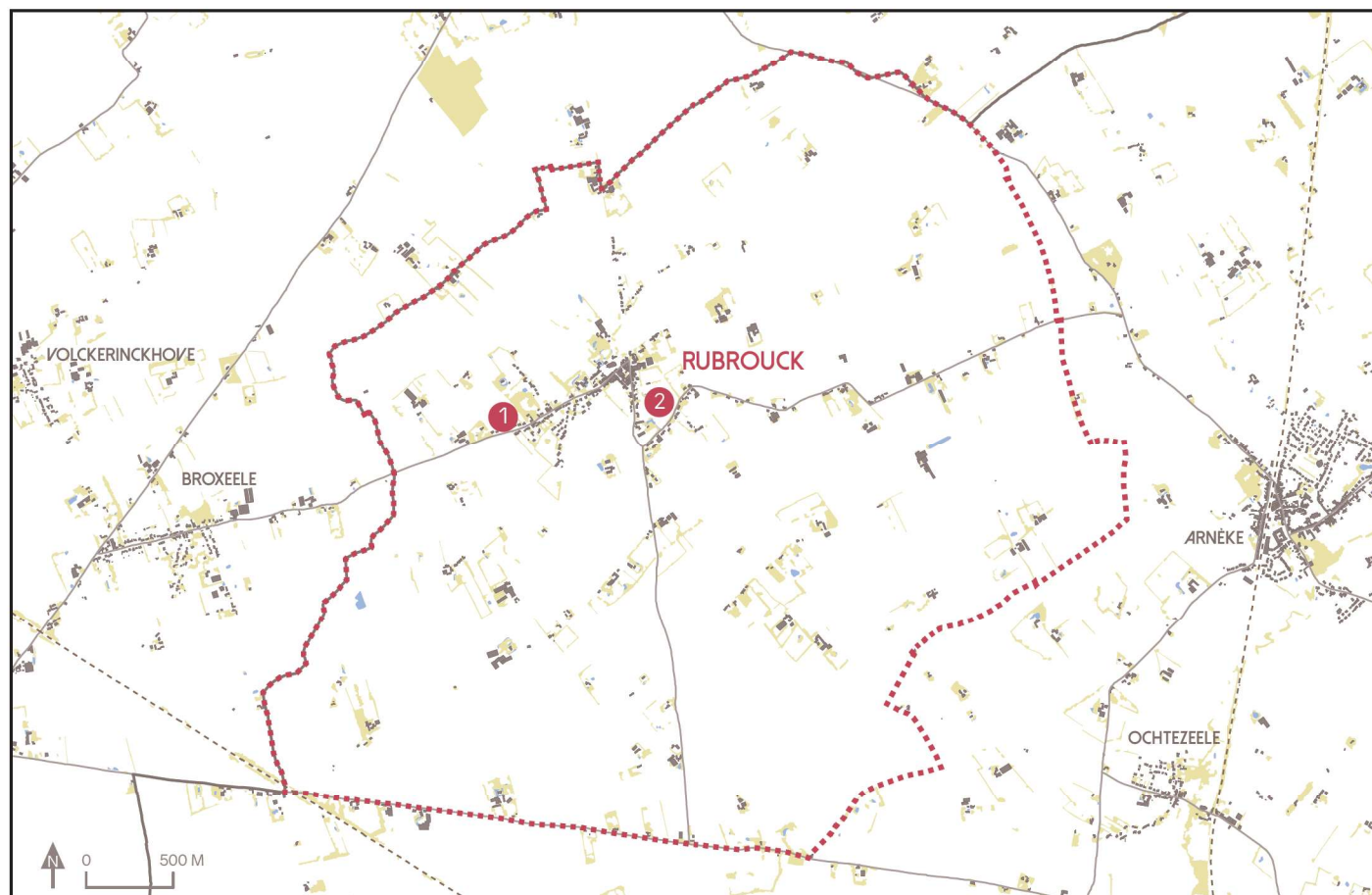
COMMUNE DE RUBROUCK



COMMUNE DE RUBROUCK

ENTITÉ GARE D'ARNÈKE - COMMUNES ALENTOURS

LOCALISATION DES SITES



LÉGENDE

- 1 Site d'OAP
-  Cours d'eau
-  Voirie
-  Voie ferrée
-  Limites parcellaires
-  Limites communales
-  Limites de la CCFI
-  Bâti
-  Surfaces en eau
-  Espaces végétalisés

SECTEUR(S) DE DÉVELOPPEMENT CONCERNÉ(S) PAR L'OAP

SITE	SUPERFICIE	TYPE	VOCATION PRINCIPALE
1 : Route de Broxeele	6 478 m ²	Extension	Habitat
2 : Route d'Arnèke	43 580 m ²	Extension / Renouvellement urbain	Habitat / Equipement

PHASAGE DES OPÉRATIONS

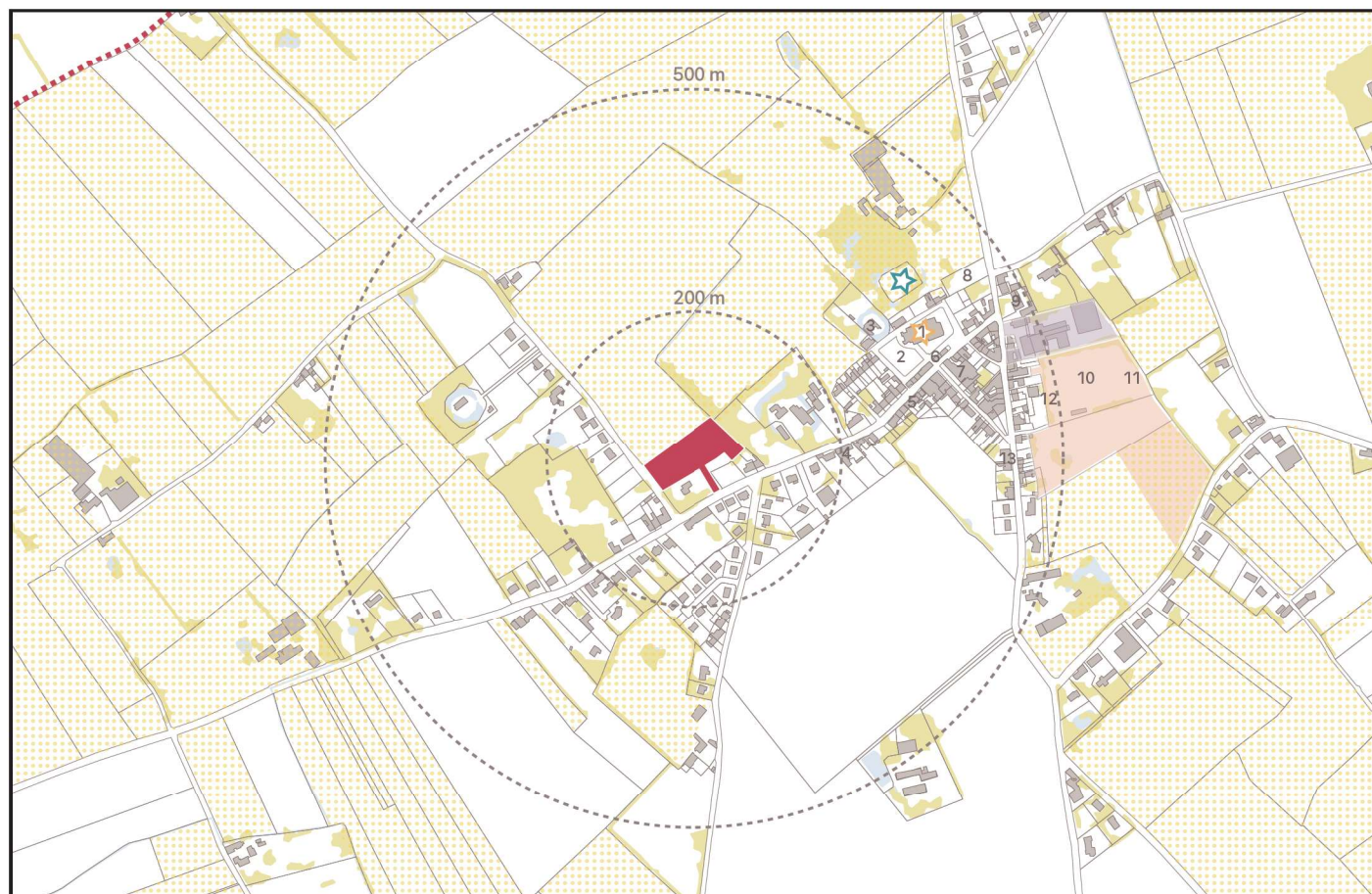
SITE	PÉRIODE DE DÉBUT D'AMÉNAGEMENT*	
1 : Route de Broxeele	À partir de 9 ans	L'opération identifiée route de Broxeele pourra être engagée à moyen terme (9 ans après la date d'approbation du PLUI-H).
2 : Route d'Arnèke	Hors phasage	Le secteur au Nord en hors phasage de l'opération identifiée route d'Arnèke pourra être engagée à moyen terme (9 ans après la date d'approbation du PLUI-H). Sa mise en œuvre est conditionnée à la relocalisation préalable de l'entreprise présente sur le site.
	Phase 1 : À partir de 9 ans	La phase 1 de l'opération identifiée route d'Arnèke pourra être engagée à moyen terme (9 ans après la date d'approbation du PLUI-H).

* DÉPÔT ET INSTRUCTION DES PERMIS D'AMÉNAGER

COMMUNE DE RUBROUCK

I : ROUTE DE BROXEELE

LOCALISATION DU SITE



LA NUMÉROTATION DES SITES N'INDIQUE PAS UN PHASAGE ENTRE LES DIFFÉRENTES OAP

LÉGENDE

- | | | | |
|---|--|-----------------------------|------------------------------|
| 1 Équipement / Commerce |  Limites intercommunales | 1 Eglise | 7 Salle des fêtes |
|  Gare / Halte ferroviaire |  Limites communales | 2 Cimetière | 8 Cimetière |
|  Arrêt de bus |  Limites parcellaires | 3 Mairie | 9 Ecole élémentaire publique |
|  Bâti agricole ICPE |  Bâti | 4 Ecole maternelle publique | 10 Terrain de football |
|  Site inscrit |  Végétation | 5 Epicerie | 11 Court de tennis |
|  Site classé |  Surface en eau | 6 Bibliothèque | 12 Aire de jeux |
|  Réseau ferré |  OAP secteur en extension | | 13 Café |
|  Cours d'eau |  OAP secteur de densification | | |
|  ZNIEFF de type 1 |  OAP secteur en renouvellement urbain | | |
|  Zone humide au SAGE | | | |
|  Zone humide au SDAGE | | | |
|  PPRI | | | |
|  Parcelle à enjeu agricole | | | |

TRANSPORTS

/

PATRIMOINE ENVIRONNANT

PÉRIMÈTRE ABF
Eglise Saint-Sylvestre
Motte féodale

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

ENJEU AGRICOLE	LOI BARNIER
Non	Non

ZONAGE NATURALISTE
Non

RISQUES IDENTIFIÉS
Non

ZONE HUMIDE
Non

ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

< 200 M
Ecole maternelle

< 500 M	
Eglise	Cimetières
Mairie	Ecole élémentaire
Epicerie	Bibliothèque
Salle des fêtes	Aire de jeux
Café	

SYNTHÈSE

Le secteur de projet se situe à l'Ouest de la commune en prolongement du tissu urbain. Il bénéficie de la proximité des principaux équipements et commerces du village (mairie, école, salle des fêtes, épicerie).

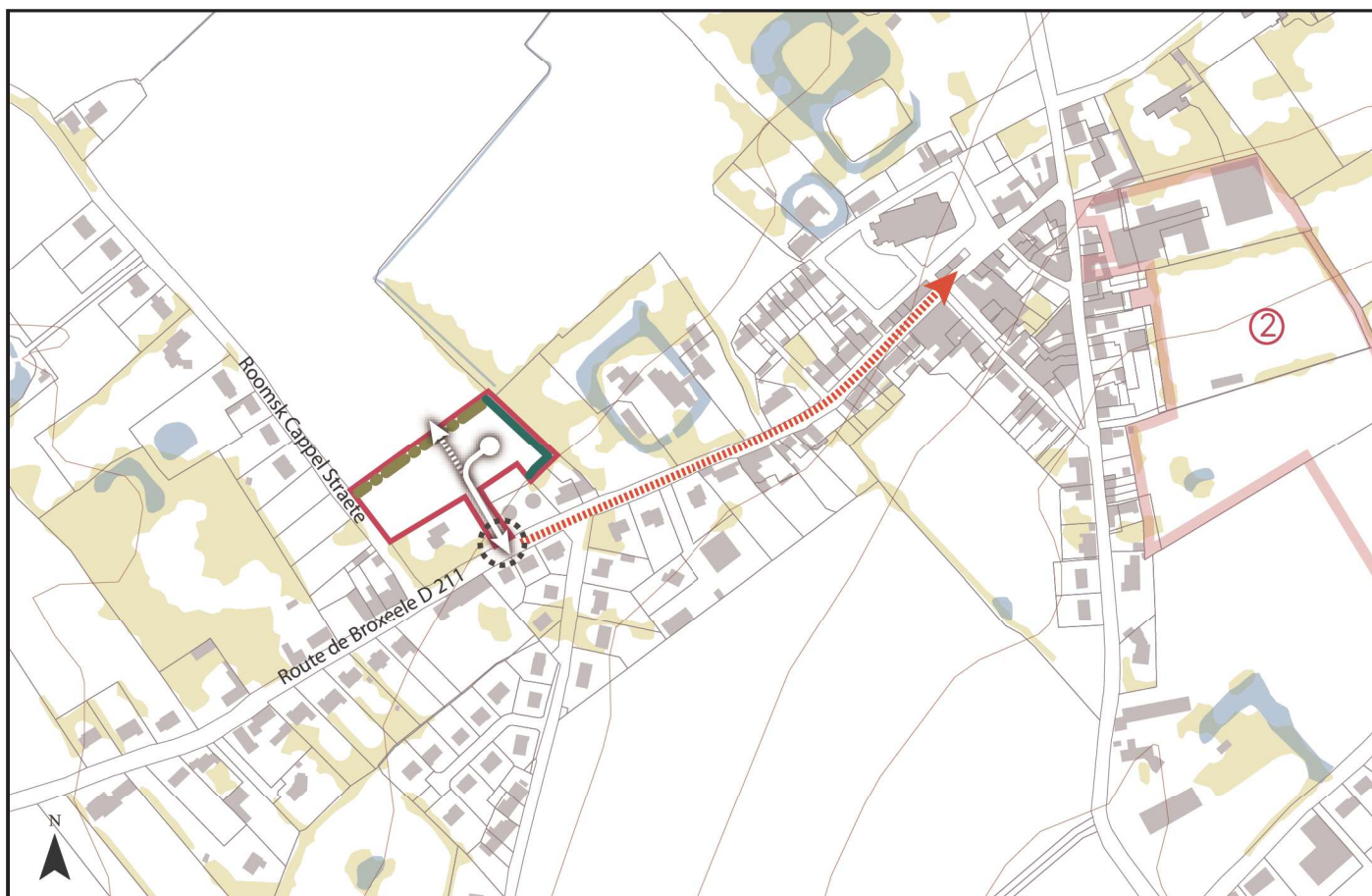
Le foncier concerné ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental et n'est pas identifié comme parcelle agricole à enjeu dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture. Il se situe en revanche dans les périmètres de protection de l'église Saint-Sylvestre classée et de la motte féodale inscrite au titre des Monuments Historiques.

L'étude de programmation énergétique menée à l'échelle du Syndicat Intercommunal d'Energie des Communes de Flandre (SIECF) estime que le secteur de projet est favorable à la géothermie sur sonde.

COMMUNE DE RUBROUCK

I : ROUTE DE BROXEELE

SCHÉMA DE PRINCIPE POUR L'AMÉNAGEMENT 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 démolì
-  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	6 478 m ²
PROGRAMMATION	Logements
SUPERFICIE MINIMALE DE L'OPERATION MIXTE/ LOGEMENT	6 478 m ²
DENSITE MINIMALE	15 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS A REALISER	10 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU SITE

PHASAGE : L'opération identifiée route de Broxeele pourra être engagée à moyen terme (9 ans après la date d'approbation du PLUI-H).

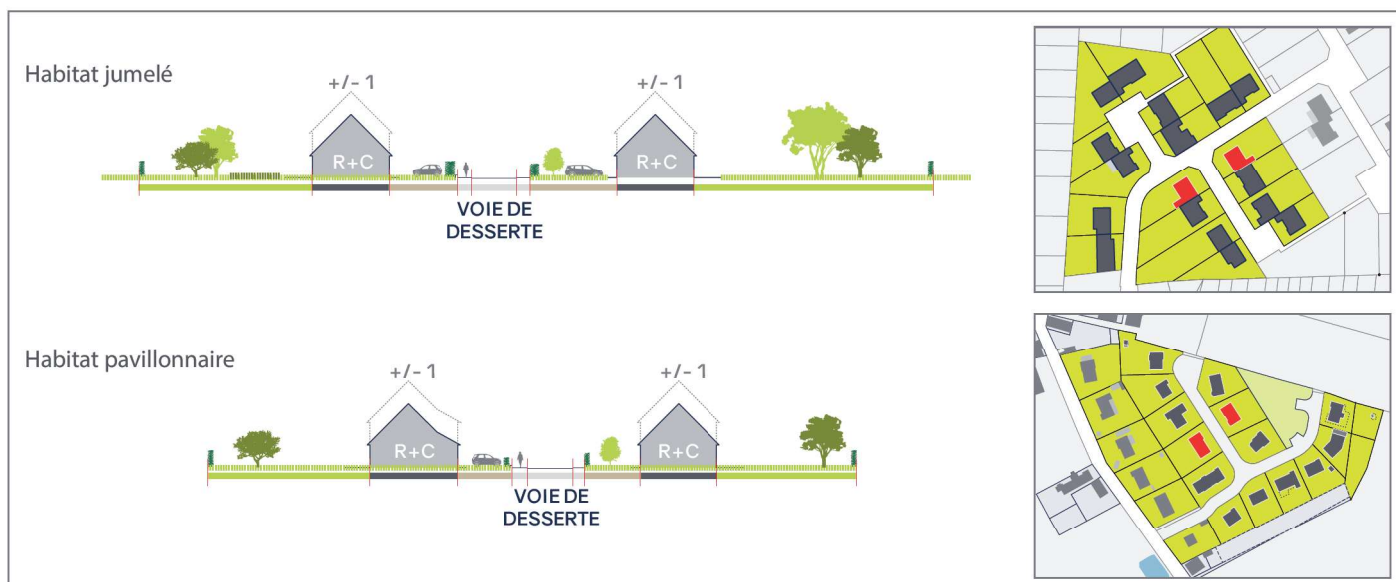
DESSERTE – MOBILITE : Le projet impliquera la création d'une voie principale motorisée assurant la connexion avec la route de Broxeele (RD 211). Cette voirie pourra aboutir en impasse. Il conviendra de sécuriser les échanges motorisés et piétons au niveau de ce carrefour. Les emprises permettant de prolonger les voies au Nord du site seront préservées pour conserver les possibilités d'aménagement à long terme.

PROGRAMME : L'opération assurera une densité minimale de 15 logements à l'hectare et la réalisation à terme d'au moins 10 logements.

INSERTION DU PROJET : Les linéaires de haies et de plantations existants sur la limite Est du site seront préservés. La limite Nord du site fera l'objet d'un traitement paysager marquant la transition ville / campagne.

ENERGIE : Il conviendra d'étudier les possibilités de recours à des dispositifs de géothermie sur sonde. L'installation de panneaux solaires devra être compatible avec les enjeux de préservation des paysages autour de l'église Saint-Sylvestre classée et de la motte féodale inscrite au titre des Monuments Historiques.

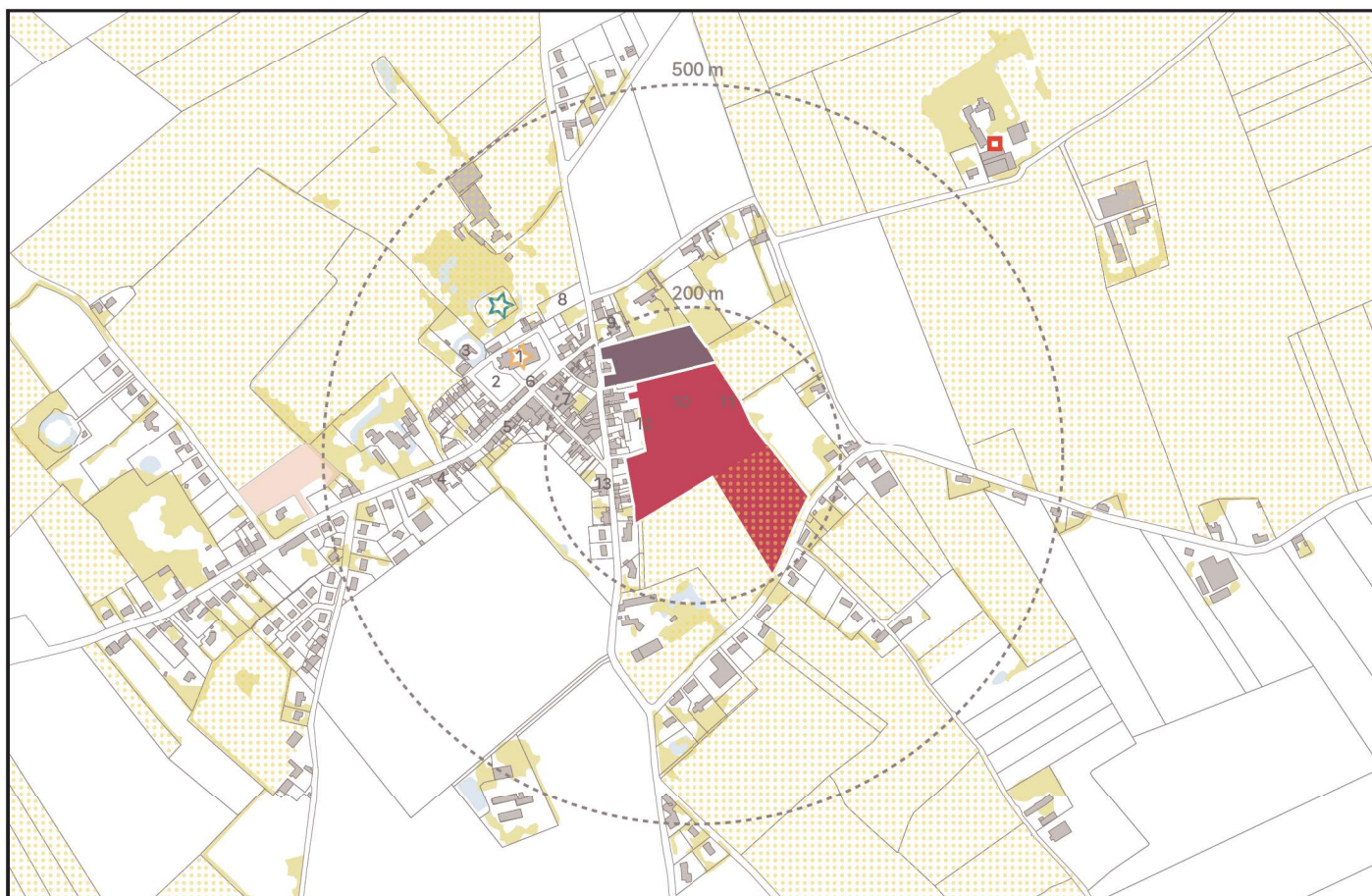
FORMES URBAINES PRECONISEES



COMMUNE DE RUBROUCK

2 : ROUTE D'ARNÈKE

LOCALISATION DU SITE



LA NUMÉROTATION DES SITES N'INDIQUE PAS UN PHASAGE ENTRE LES DIFFÉRENTES OAP

LÉGENDE

- | | | | |
|---|--|-----------------------------|------------------------------|
| 1 Équipement / Commerce |  Limites intercommunales | 1 Eglise | 7 Salle des fêtes |
|  Gare / Halte ferroviaire |  Limites communales | 2 Cimetière | 8 Cimetière |
|  Arrêt de bus |  Limites parcellaires | 3 Mairie | 9 Ecole élémentaire publique |
|  Bâti agricole ICPE |  Bâti | 4 Ecole maternelle publique | 10 Terrain de football |
|  Site inscrit |  Végétation | 5 Epicerie | 11 Court de tennis |
|  Site classé |  Surface en eau | 6 Bibliothèque | 12 Aire de jeux |
| | | | 13 Café |
|  Réseau ferré |  OAP secteur en extension | | |
|  Cours d'eau |  OAP secteur de densification | | |
|  ZNIEFF de type 1 |  OAP secteur en renouvellement urbain | | |
|  Zone humide au SAGE | | | |
|  Zone humide au SDAGE | | | |
|  PPRI | | | |
|  Parcelle à enjeu agricole | | | |

TRANSPORTS

/

PATRIMOINE ENVIRONNANT

PÉRIMÈTRE ABF
Eglise Saint-Sylvestre
Motte féodale

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

ENJEU AGRICOLE	LOI BARNIER
Oui	Non

ZONAGE NATURALISTE
Non

RISQUES IDENTIFIÉS
Non

ZONE HUMIDE
Non

ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

< 200 M	
Salle des fêtes	Café
Aire de jeux	Terrain de football
Court de tennis	

< 500 M	
Eglise	Cimetière
Mairie	Ecole maternelle
Ecole élémentaire	Bibliothèque
Epicerie	

SYNTHÈSE

Le secteur de projet se situe à l'Est de la commune en prolongement du tissu urbain existant. Il se compose d'un site de renouvellement urbain au Nord et d'un site d'extension urbaine au Sud. Les principaux équipements de la commune (mairie, école, salle des fêtes, équipements sportifs) se trouvent à proximité du site (< 500 m).

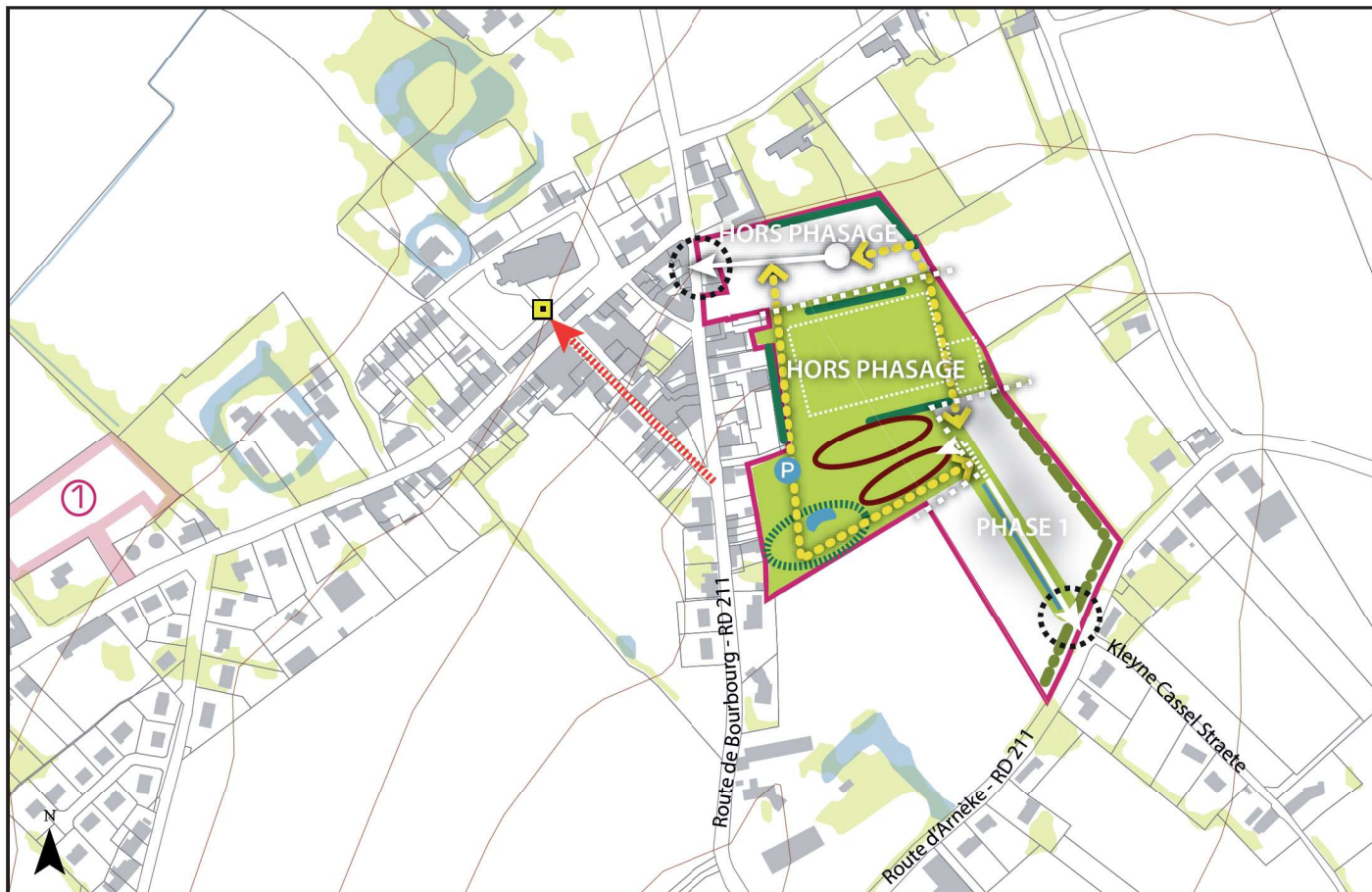
Le foncier concerné ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental. Une partie est cependant identifiée comme parcelle agricole à enjeu dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture. De plus, le site se trouve dans les périmètres de protection de l'église Saint-Sylvestre classée et de la motte féodale inscrite au titre des Monuments Historiques.

L'étude de programmation énergétique menée à l'échelle du Syndicat Intercommunal d'Energie des Communes de Flandre (SIECF) estime que le secteur de projet est favorable à la géothermie sur sonde.

COMMUNE DE RUBROUCK

2 : ROUTE D'ARNÈKE

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 démolé
- Secteur à vocation de logement social
- Équipement

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	43 580 m ² dont 7 996 m ² en renouvellement urbain
PROGRAMMATION	Logements + Equipements
SUPERFICIE MINIMALE DE L'OPERATION MIXTE/ LOGEMENT	environ 22 000 m ²
DENSITÉ MINIMALE	15 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS A RÉALISER	33 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

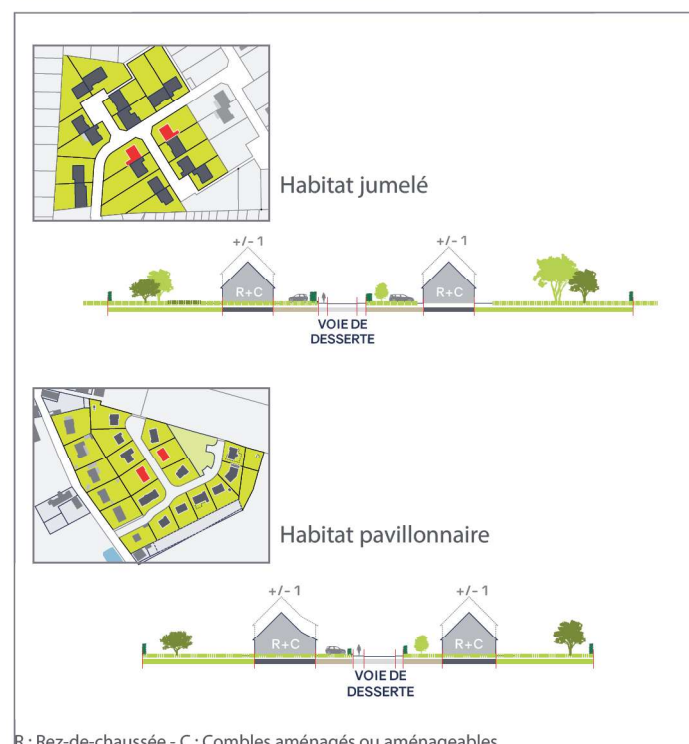
PHASAGE : L'aménagement sera mené de manière phasée.

- La phase 1 de l'opération identifiée route d'Arnèke débutera au sud du site. Elle pourra être engagée à moyen terme, 9 ans après la date d'approbation du PLUI-H.

- Le secteur en hors phasage au Nord concernera le site de renouvellement urbain situé au nord du site. Le secteur n'est pas conditionné par une temporalité. Sa mise en œuvre est conditionnée à la relocalisation préalable de l'entreprise présente sur le site.

- La réalisation des équipements sportifs est identifiée hors phasage.

FORMES URBAINES PRÉCONISÉES



DESSERTE – MOBILITÉ : 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 une desserte de la route d'Arnèke (RD 211). Il conviendra d'envisager l'aménagement d'un carrefour en croix entre la RD 211 et la voie communale Kleyne Cassel Straete afin de satisfaire les conditions de visibilité.

- Hors phasage Nord : la voie principale desservira la route de Bourbourg. Elle pourra aboutir en impasse. Il conviendra de sécuriser les échanges motorisés et piétons au niveau de ce carrefour. Des liaisons douces seront aménagées. Elles assureront la connexion de chaque phase avec des équipements sportifs.

PROGRAMME : L'opération assurera une densité minimale de 15 logements à l'hectare et la réalisation à terme d'au moins 33 logements. La densité minimale sera respectée dans chacune des phases.

La partie consacrée aux équipements sportifs et de loisirs intégrera la création d'aires de stationnement et d'un espace collectif paysager.

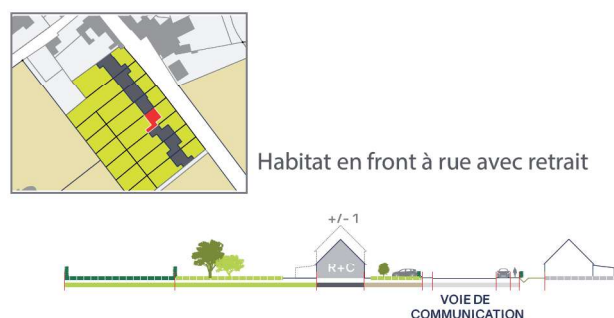
INSERTION DU PROJET :

- Phase 1 : les limites Est et Sud du site feront l'objet d'un traitement paysager marquant la transition ville / campagne. La voirie principale fera l'objet d'un accompagnement paysager.

- Hors phasage Nord : les limites du site feront l'objet d'un traitement paysager s'appuyant sur les linéaires de haies et plantations existants.

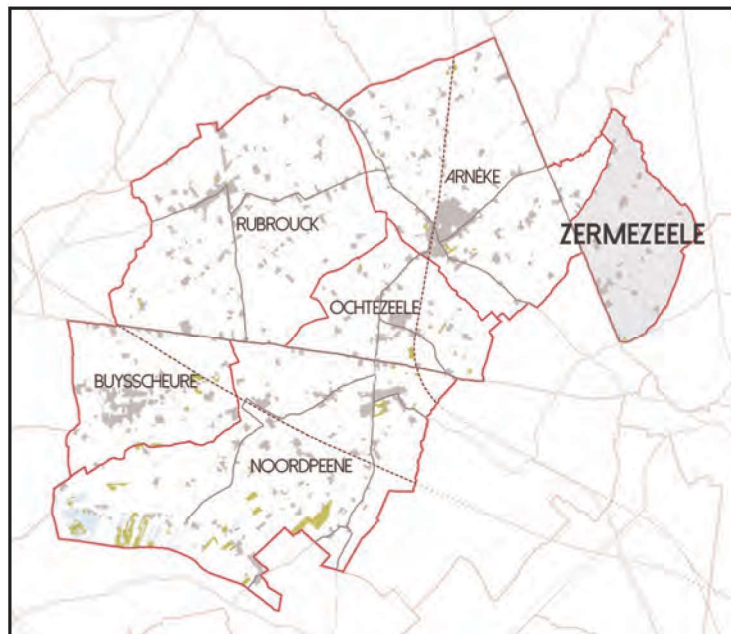
- Secteur d'équipements : la mare présente sur le site et les linéaires de haies marquant les limites seront préservés.

ÉNERGIE : Il conviendra d'étudier les possibilités de recours à des dispositifs de géothermie sur sonde. L'installation de panneaux solaires devra être compatible avec les enjeux de préservation des paysages autour de l'église Saint-Sylvestre classée et de la motte féodale inscrite au titre des Monuments Historiques.



PLUI-H COEUR DE FLANDRE AGGLOMERATION

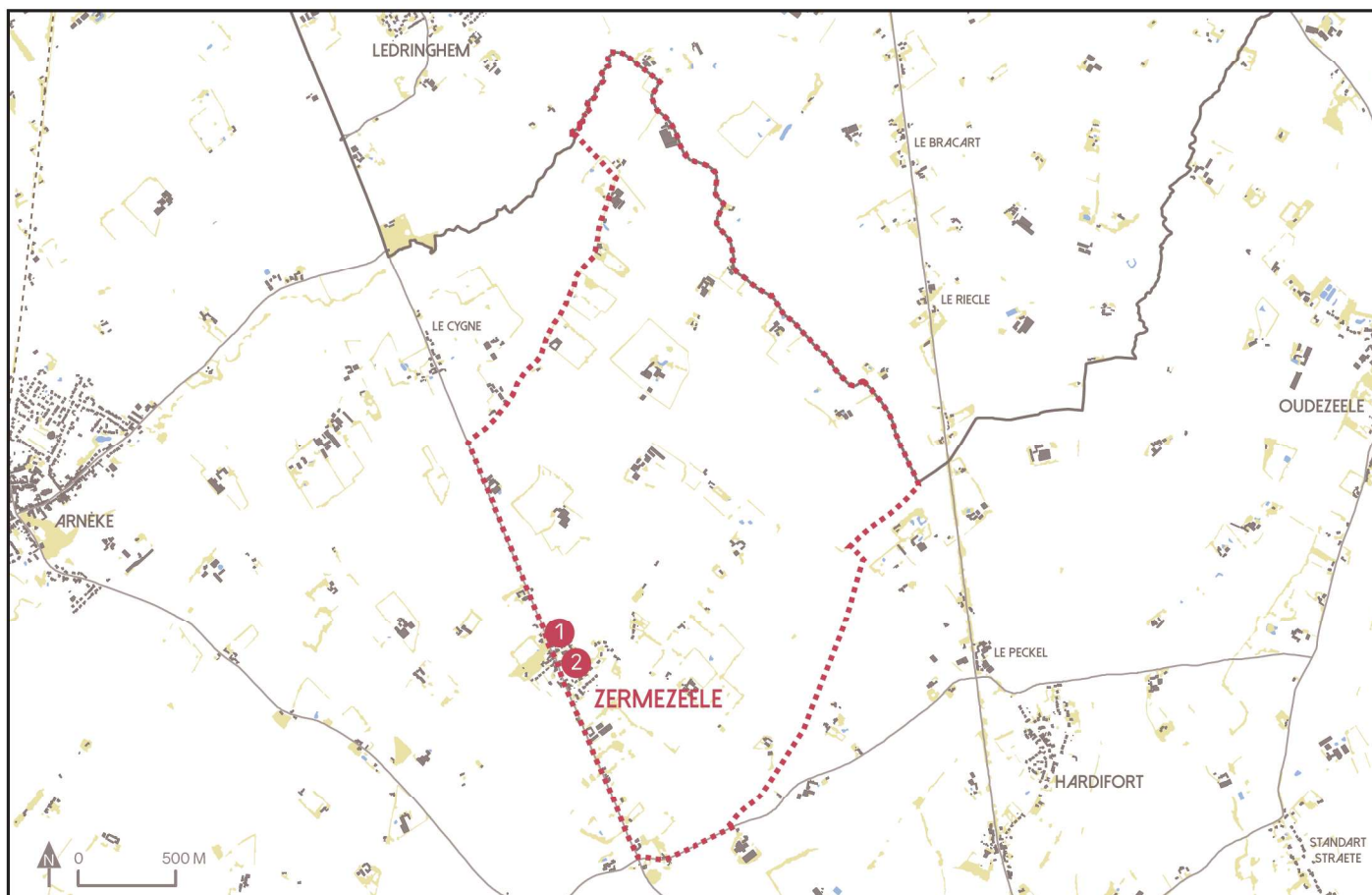
COMMUNE DE ZERMEZEELE



COMMUNE DE ZERMEZEELE

ENTITÉ GARE D'ARNÈKE - COMMUNES ALENTOURS

LOCALISATION DES SITES



LÉGENDE

- 1 Site d'OAP
- Cours d'eau
- Voirie
- Voie ferrée
- Limites parcellaires
- Limites communales
- Limites de la CCFI
- Bâti
- Surfaces en eau
- Espaces végétalisés

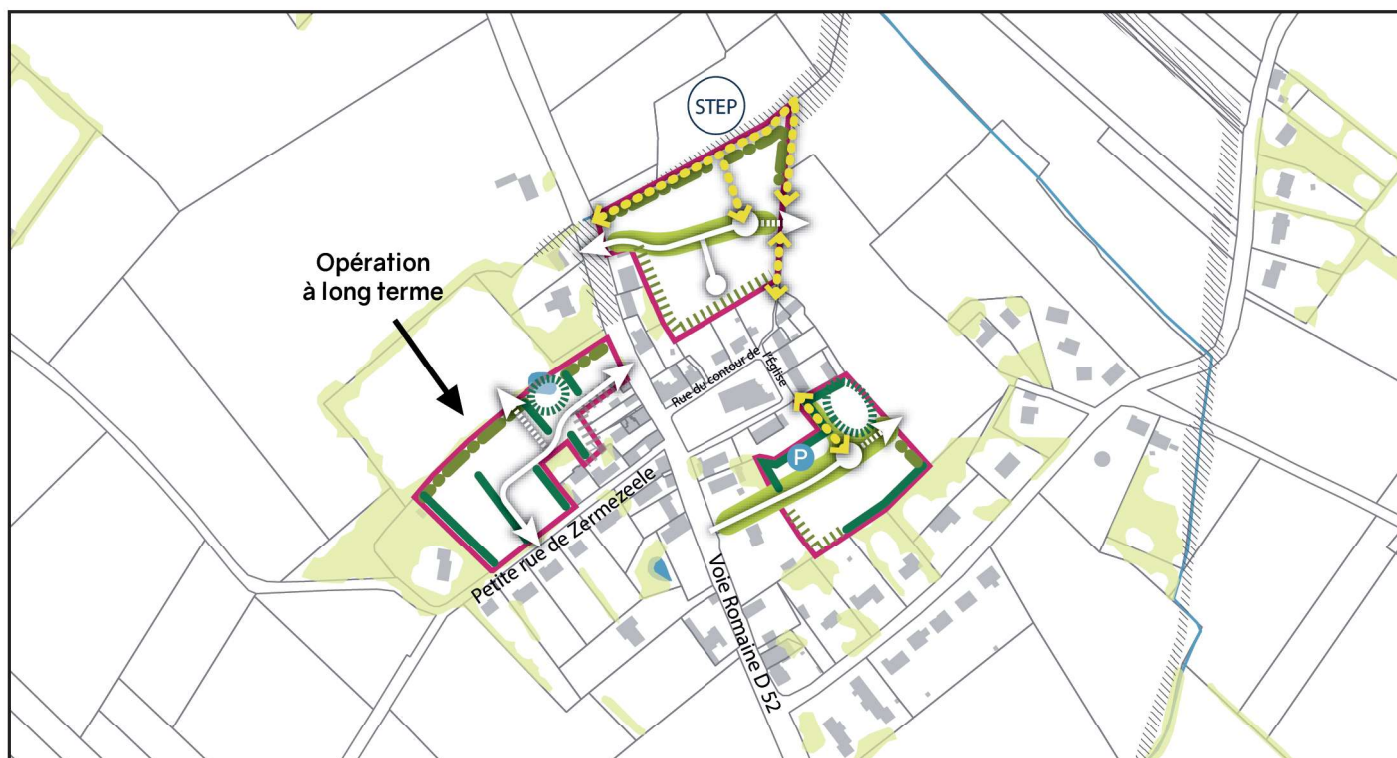
SECTEUR(S) DE DÉVELOPPEMENT CONCERNÉ(S) PAR L'OAP

SITE	SUPERFICIE	TYPE	VOCATION PRINCIPALE
1 : Voie Romaine Nord	10 679 m ²	Extension	Habitat
2 : Voie Romaine Sud	6 846 m ²	Extension	Habitat

PHASAGE DES OPÉRATIONS

SITE	PÉRIODE DE DÉBUT D'AMÉNAGEMENT*	
1 : Voie Romaine Nord	Engagée	L'opération identifiée Voie Romaine Nord est engagée. Elle fait l'objet d'un permis d'aménager.
2 : Voie Romaine Sud	À partir de 9 ans	L'opération identifiée Voie Romaine Sud pourra être engagée à moyen terme (9 ans après la date d'approbation du PLUI-H). Sa mise en œuvre est conditionnée à la délivrance de 70% des permis de construire des logements prévus sur l'opération Voie Romaine Nord.

* DÉPÔT ET INSTRUCTION DES PERMIS D'AMÉNAGER



L'aménagement du cœur du village de Zermezele limitrophe de Wemaers-Cappel est envisagé dans le cadre d'une vision d'ensemble.

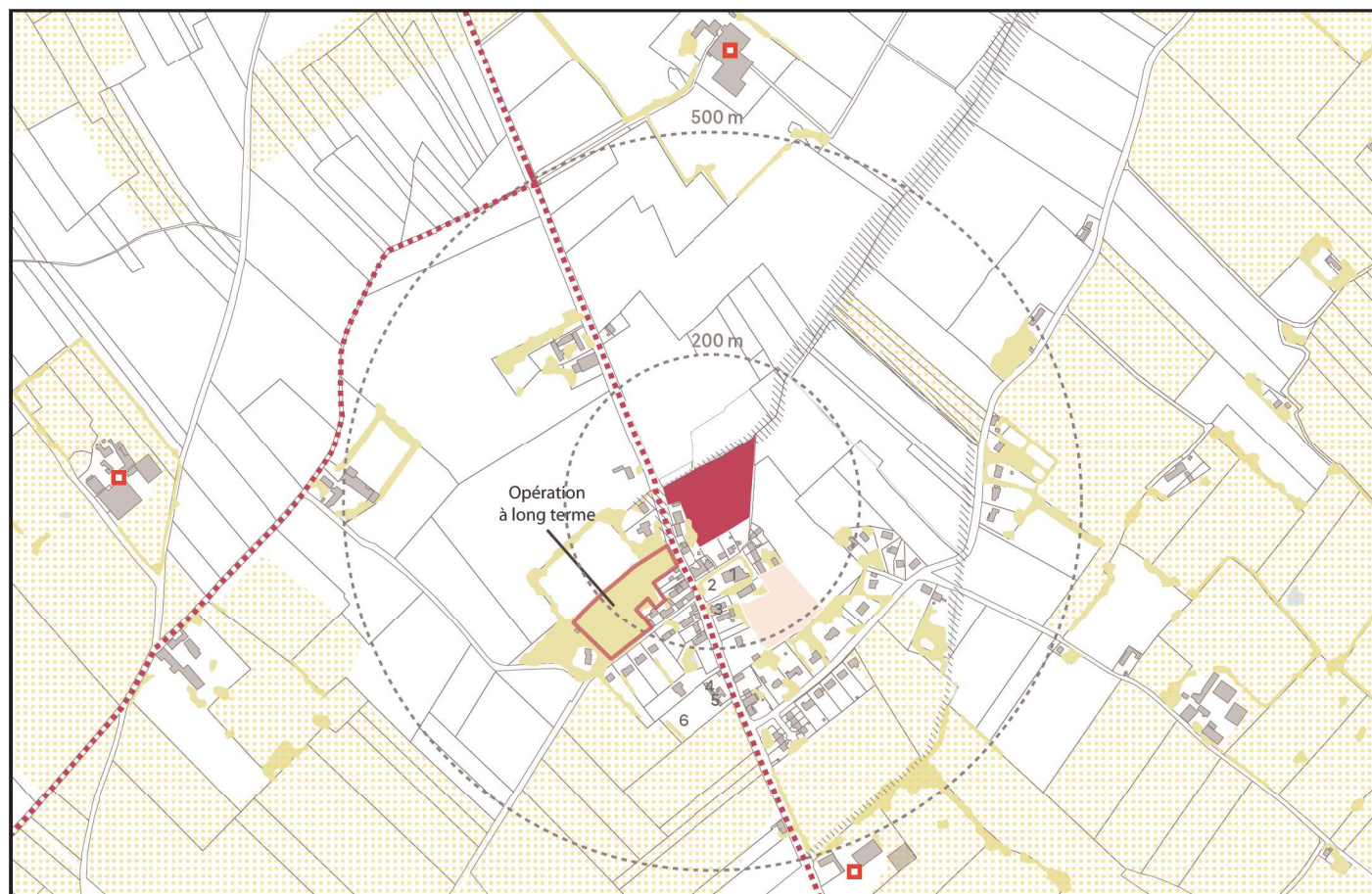
Un site d'opération venant conforter le cœur du village est identifié sur la commune de Zermezele. Il est complété par un site d'extension situé au nord.

Un site est identifié pour un développement à plus long terme, sur Wemaers-Cappel. Son ouverture à la construction nécessitera une révision du PLUI.

COMMUNE DE ZERMEZEELE

I : VOIE ROMAINE NORD

LOCALISATION DU SITE



LA NUMÉROTATION DES SITES N'INDIQUE PAS UN PHASAGE ENTRE LES DIFFÉRENTES OAP

LÉGENDE

- | | | | |
|---|--|-------------------|------------------------------|
| 1 Équipement / Commerce |  Limites intercommunales | 1 Eglise | 4 Mairie |
|  Gare / Halte ferroviaire |  Limites communales | 2 Cimetière | 5 Ecole élémentaire publique |
|  Arrêt de bus |  Limites parcellaires | 3 Salle des fêtes | 6 Terrain de football |
|  Bâti agricole ICPE |  Bâti | | |
|  Site inscrit |  Végétation | | |
|  Site classé |  Surface en eau | | |
|  Réseau ferré |  OAP secteur en extension | | |
|  Cours d'eau |  OAP secteur de densification | | |
|  ZNIEFF de type 1 |  OAP secteur en renouvellement urbain | | |
|  Zone humide au SAGE | | | |
|  Zone humide au SDAGE | | | |
|  PPRI | | | |
|  Parcelle à enjeu agricole | | | |

TRANSPORTS

/

PATRIMOINE ENVIRONNANT

PÉRIMÈTRE ABF
Non

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

ENJEU AGRICOLE	LOI BARNIER
Non	Non

ZONAGE NATURALISTE
Non

RISQUES IDENTIFIÉS
Oui

ZONE HUMIDE
Non

ÉQUIPEMENTS ET COMMERCE

< 200 M	
Eglise	Cimetière
Salle des fêtes	

< 500 M	
Mairie	Ecole élémentaire
Terrain de football	

SYNTHÈSE

Le secteur de projet se situe au Nord du village à proximité immédiate de la mairie, de l'église, de l'école et du terrain de football.

Le foncier concerné ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental et n'est pas identifié comme parcelle agricole à enjeu dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture. Il est toutefois classé dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Yser.

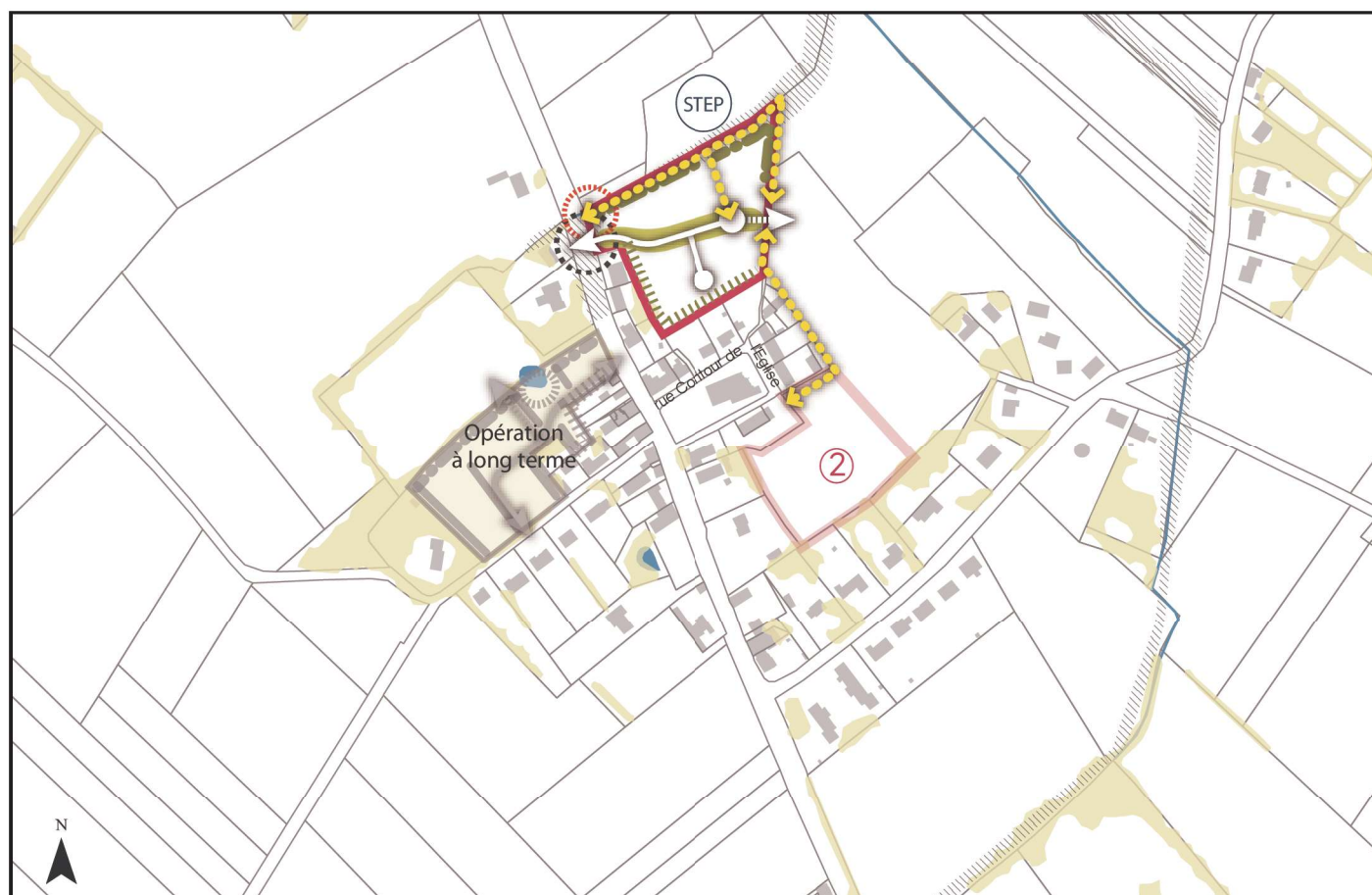
Le secteur de projet est concerné par un aléa fort retrait gonflement des argiles. Son aménagement devra en tenir compte et prendre les dispositions nécessaires.

L'étude de programmation énergétique menée à l'échelle du Syndicat Intercommunal d'Energie des Communes de Flandre (SIECF) estime que le secteur de projet est favorable à la géothermie sur sonde.

COMMUNE DE ZERMEZEELE

I : VOIE ROMAINE NORD

SCHÉMA DE PRINCIPE POUR L'AMÉNAGEMENT 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 démolé
- Secteur à vocation de logement social
- Équipement

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	10 679 m ²
PROGRAMMATION	Logements
SUPERFICIE MINIMALE DE L'OPÉRATION MIXTE/ LOGEMENT	10 679 m ²
DENSITÉ MINIMALE	15 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	16 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

PHASAGE : L'opération identifiée Voie Romaine Nord est engagée. Elle fait l'objet d'un permis d'aménager.

DESSERTE – MOBILITÉ : Le projet impliquera la création d'une voie principale motorisée assurant la connexion avec la Voie Romaine. Cette voirie pourra aboutir en impasse. Il conviendra d'assurer la sécurisation des échanges motorisés et piétons au niveau du carrefour. Les emprises permettant de prolonger les voies à l'est du site seront préservées pour conserver les possibilités d'aménagement à long terme. Une liaison douce sera aménagée sur le limites nord et est du site. Elle assurera le connexion avec la rue Contour de l'Eglise.

PROGRAMME : L'opération assurera une densité minimale de 15 logements à l'hectare et la réalisation à terme d'au moins 16 logements.

INSERTION DU PROJET :

Les limites nord et est du site feront l'objet d'un traitement paysager marquant la transition ville / campagne. La transition avec les espaces bâtis au sud fera l'objet d'un traitement végétal. La voirie principale sera accompagnée d'un traitement paysager.

ÉNERGIE : Il conviendra d'étudier les possibilités de recours à l'utilisation de panneaux solaires et de dispositifs de géothermie sur sonde.

FORMES URBAINES PRÉCONISÉES

Habitat pavillonnaire



TRANSPORTS

/

PATRIMOINE ENVIRONNANT

PÉRIMÈTRE ABF
Non

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

ENJEU AGRICOLE	LOI BARNIER
Non	Non

ZONAGE NATURALISTE
Non

RISQUES IDENTIFIÉS
Non

ZONE HUMIDE
Non

ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

< 200 M	
Eglise	Cimetière
Salle des fêtes	Mairie
Ecole élémentaire	Terrain de football

SYNTHÈSE

Le secteur de projet se situe en cœur de village à proximité immédiate de la mairie, de l'église, de l'école et du terrain de football.

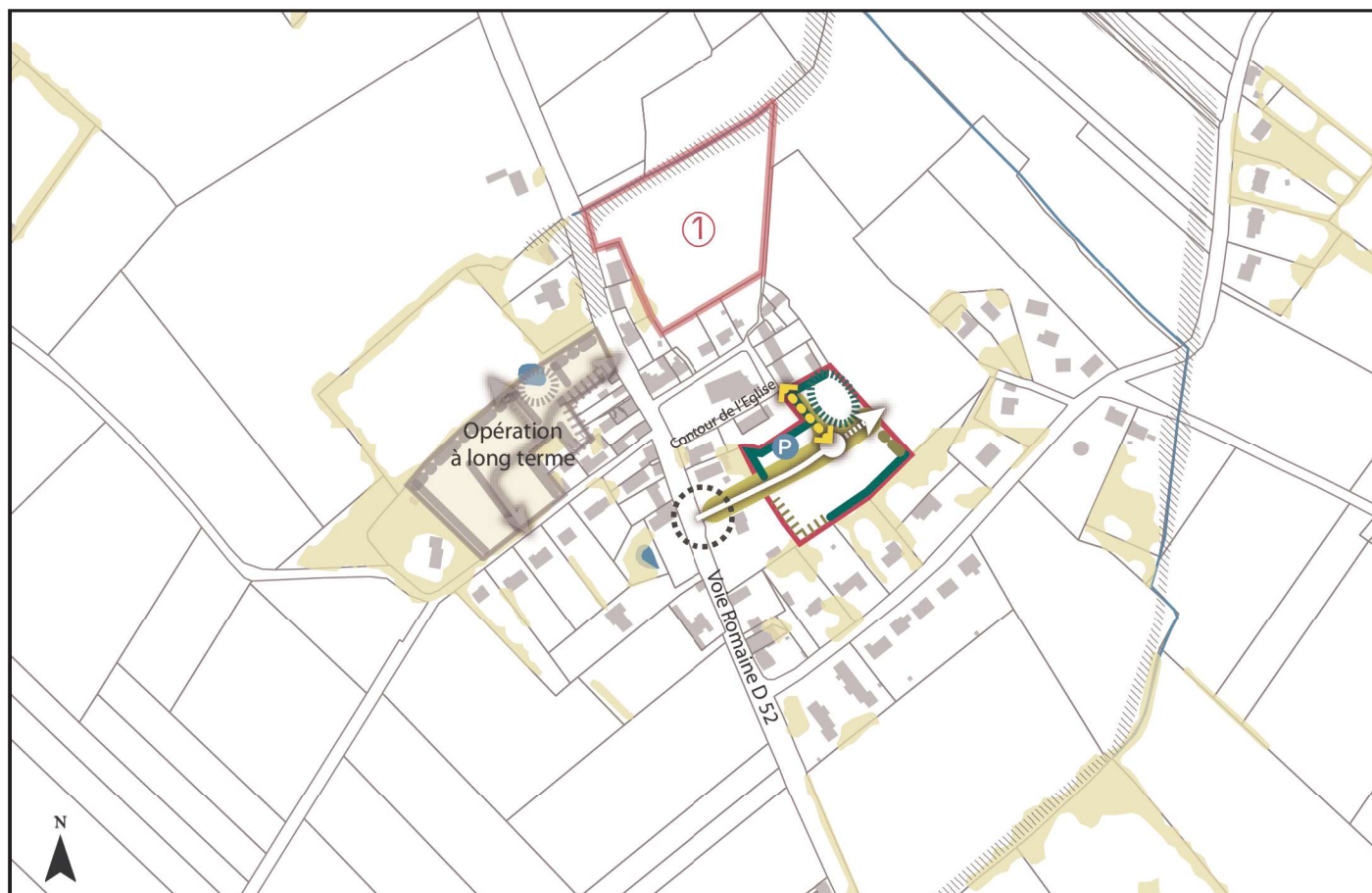
Le foncier concerné ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental et n'est pas identifié comme parcelle agricole à enjeu dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture.

L'étude de programmation énergétique menée à l'échelle du Syndicat Intercommunal d'Energie des Communes de Flandre (SIECF) estime que le secteur de projet est favorable à la géothermie sur sonde.

COMMUNE DE ZERMEZEELE

2 : VOIE ROMAINE SUD

SCHÉMA DE PRINCIPE POUR L'AMÉNAGEMENT 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 démolé
- 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	6 846 m ²
PROGRAMMATION	Logements
SUPERFICIE MINIMALE DE L'OPÉRATION MIXTE/ LOGEMENT	environ 5 000 m ²
DENSITÉ MINIMALE	15 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	8 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

PHASAGE : L'opération identifiée Voie Romaine Sud pourra être engagée à moyen terme (9 ans après la date d'approbation du PLUI-H). Sa mise en œuvre est conditionnée à la délivrance de 70% des permis de construire des logements prévus sur l'opération Voie Romaine Nord.

DESSERTE – MOBILITÉ : Le projet impliquera la création d'une voie principale motorisée assurant la connexion avec la Voie Romaine. Cette voirie pourra aboutir en impasse. Il conviendra d'assurer la sécurisation des échanges motorisés et piétons au niveau de ce nouveau carrefour. Les emprises permettant de prolonger les voies au nord du site seront préservées pour conserver les possibilités d'aménagement à long terme.

Une liaison douce assurera la connexion entre l'opération et la rue Contour de l'Eglise.

PROGRAMME : L'opération assurera une densité minimale de 15 logements à l'hectare et la réalisation à terme d'au moins 8 logements.

Le projet prévoira la création d'un espace public et d'un espace de stationnement collectif.

INSERTION DU PROJET : Les linéaires de haies et de plantations existants sur les limites est et ouest du site seront préservés.

La limite nord du site fera l'objet d'un traitement paysager marquant la transition ville / campagne.

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

ÉNERGIE : Il conviendra d'étudier les possibilités de recours à l'utilisation de panneaux solaires et de dispositifs de géothermie sur sonde.

FORMES URBAINES PRÉCONISÉES

