

PLUI COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE FLANDRE INTÉRIEURE

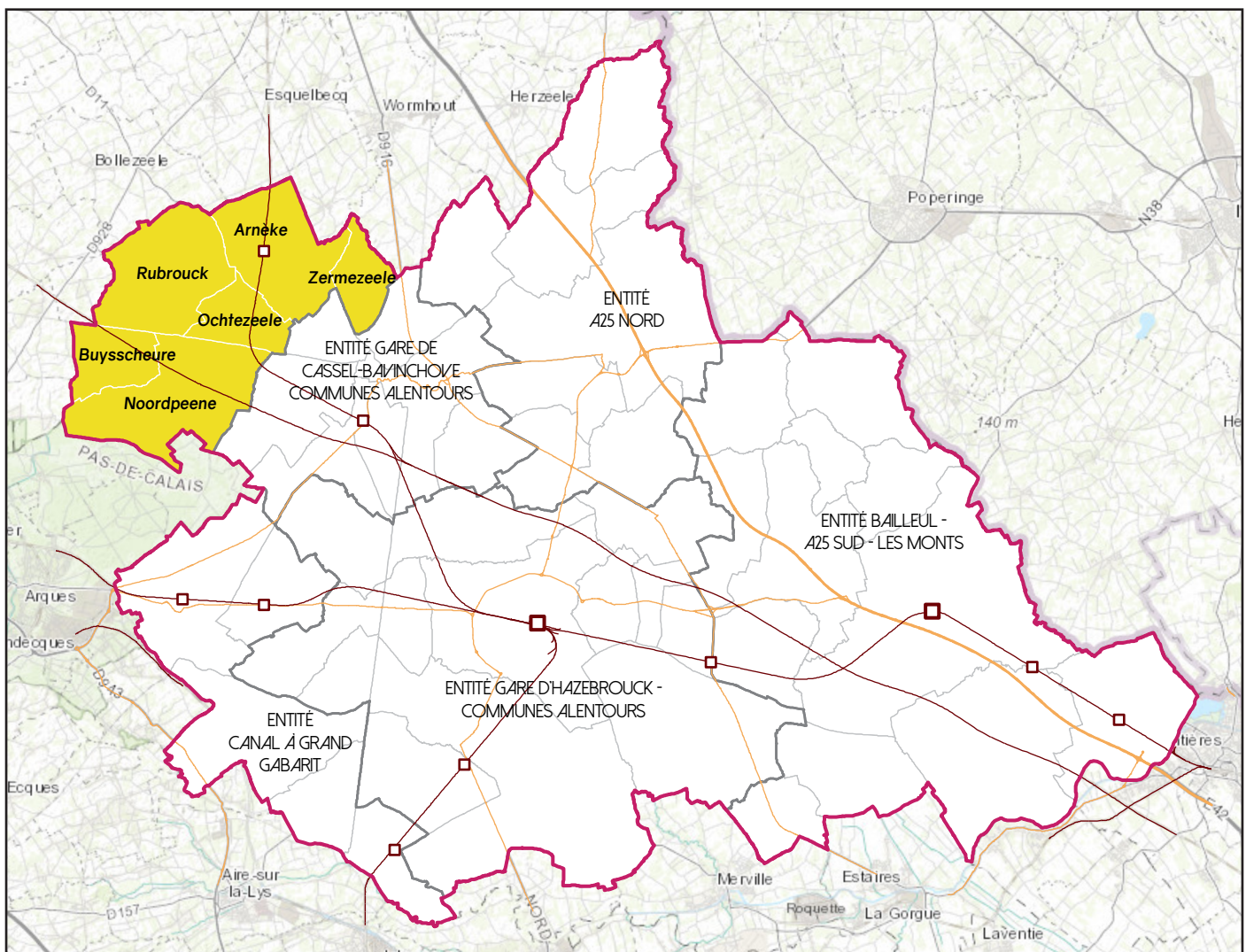
ENTITÉ GARE D'ARNÈKE - COMMUNES ALENTOURS

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION D'ARRÊT DU CONSEIL
COMMUNAUTAIRE DE LA CCFI EN DATE DU 05 / 11 / 2018

SOMMAIRE

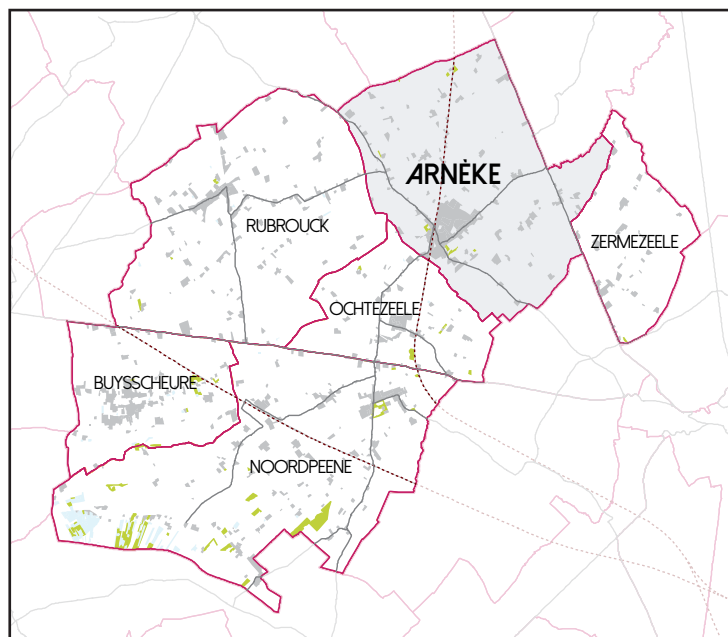
Commune d'Arnèke.....	p 5
Commune de Buysseure.....	p 17
Commune de Noordpeene.....	p 25
Commune d'Ochtezeele.....	p 33
Commune de Rubrouck.....	p 41
Commune de Zermezeele.....	p 53

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



PLUI COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE FLANDRE INTÉRIEURE

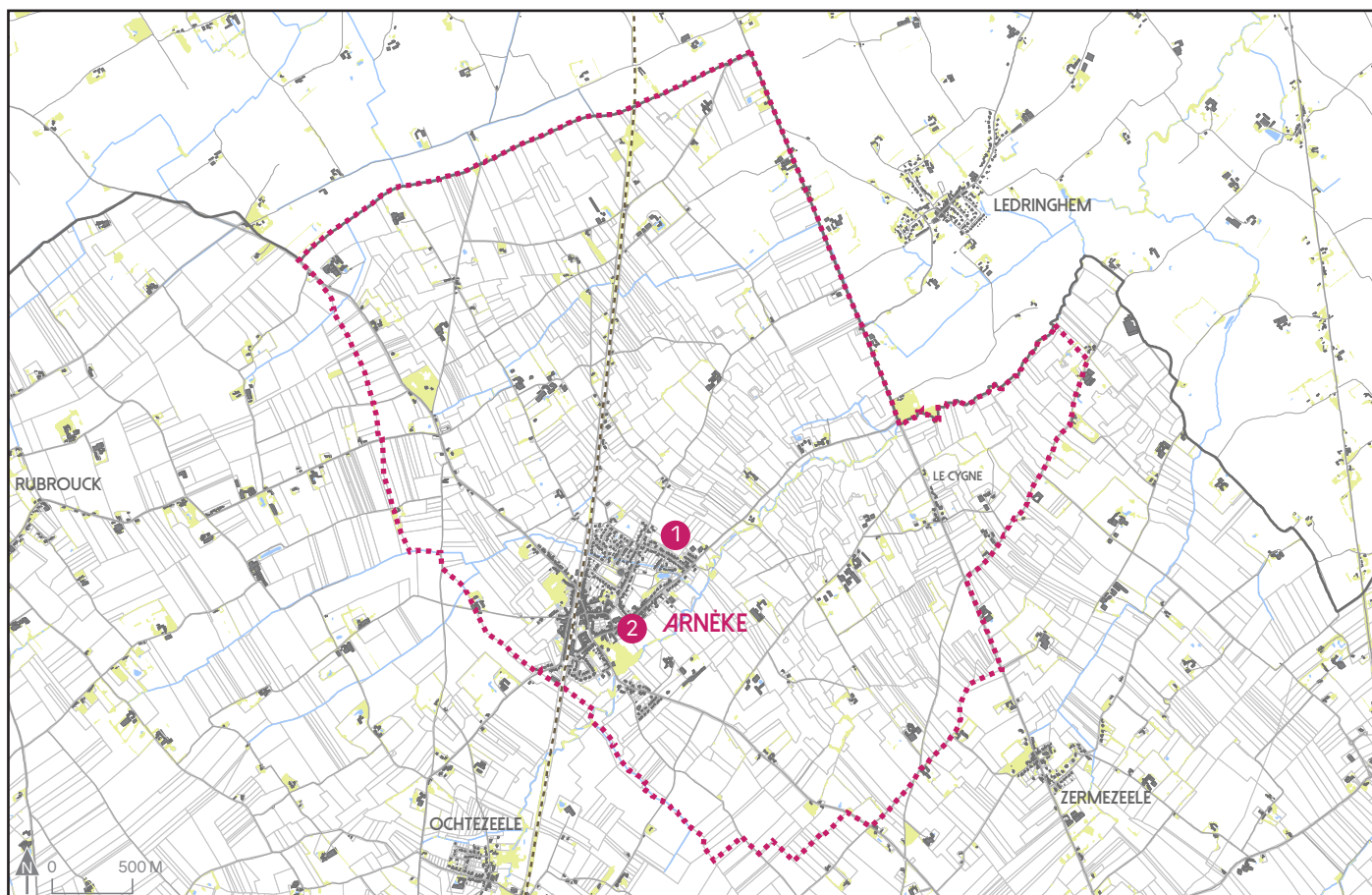
COMMUNE D'ARNÈKE



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	NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER
1 : Rue du Comte d'Artois	51 580 m ²	Extension	Habitat	83
2 : Place Saint-Gohard	24 256 m ²	Extension	Habitat	39

PHASAGE DES OPÉRATIONS

Afin d'assurer le développement progressif de la commune, les opérations envisagées au titre du PLUI seront menées en différentes phases :

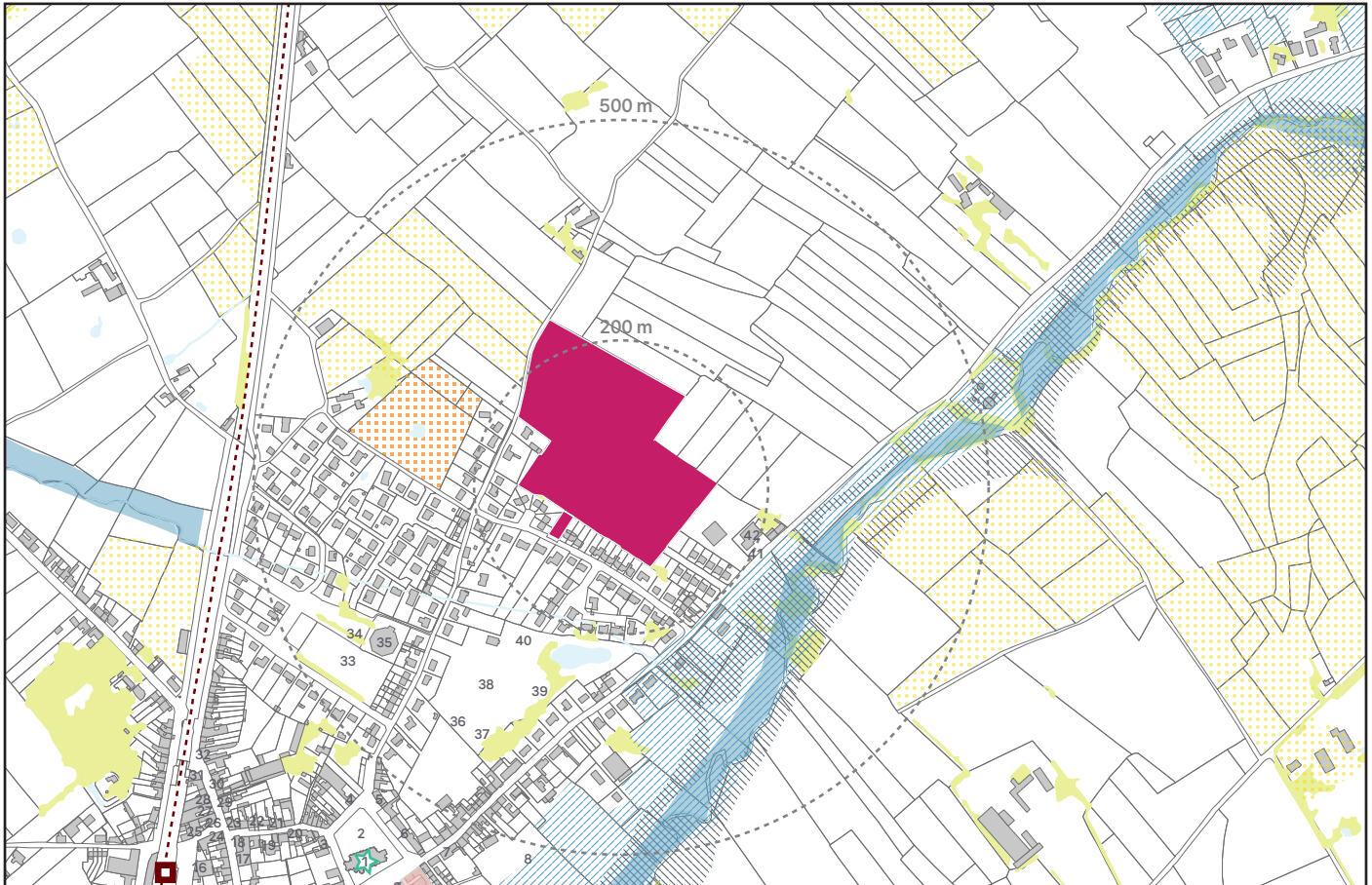
- 1ère opération : rue du Comte d'Artois
- 2nd opération : place Saint-Gohard

L'opération identifiée place Saint-Gohard pourra être engagée après commercialisation à 70% des logements programmés sur l'opération rue du Comte d'Artois.

COMMUNE D'ARNÈKE

I : 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.

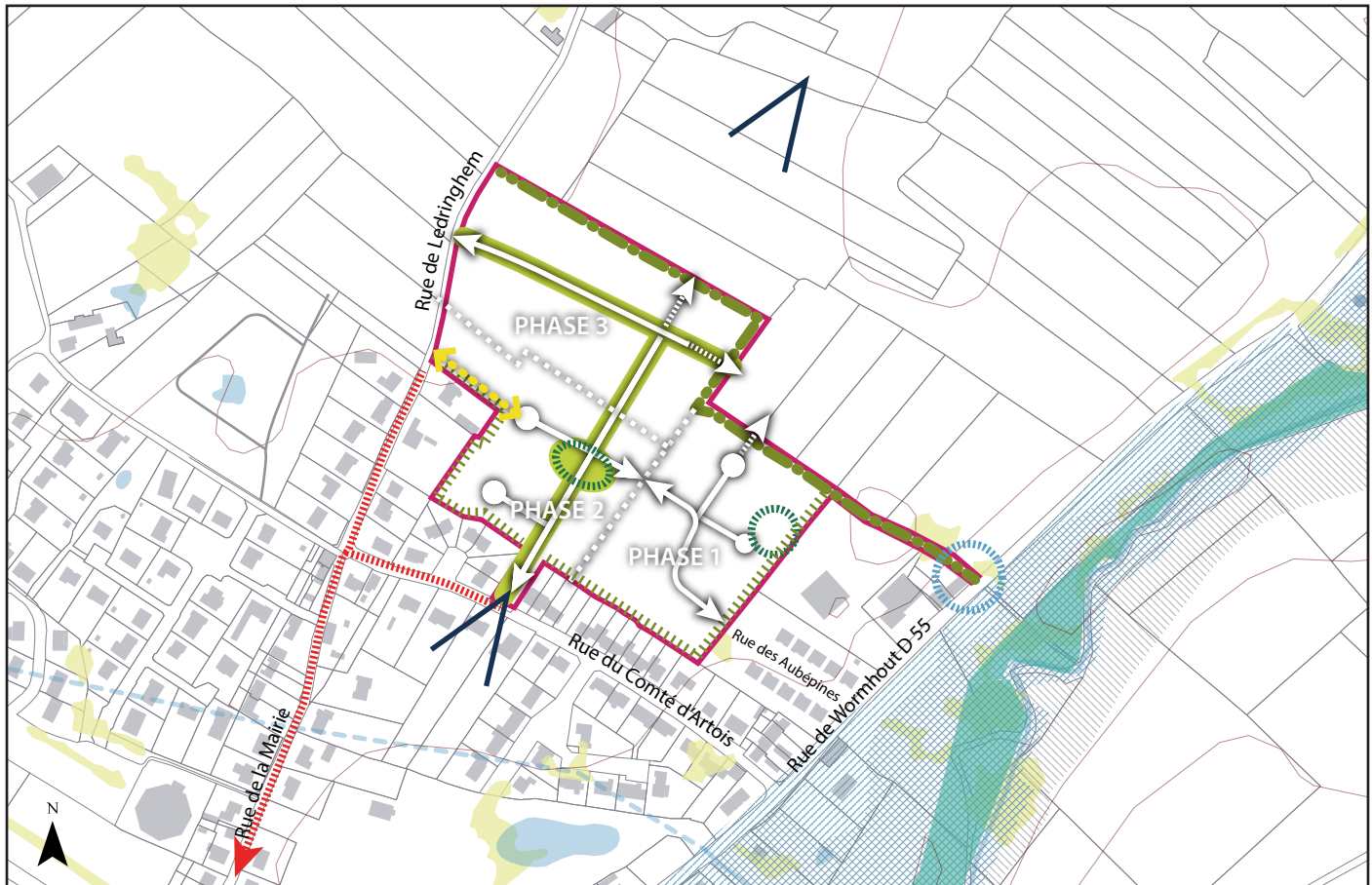
Le site se trouve à proximité de zones à dominante humide identifiées au SDAGE Artois-Picardie et de zones humides identifiées au SAGE de l'Yser. Les zones humides identifiées sont situées de l'autre côté de la route départementale 55.

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

I : 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
- 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
- Halte ferroviaire
- Voie ferrée
- Arrêt de bus
- Gare routière
- Navette

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	51 580 m ²
PROGRAMMATION	Logements
SUPERFICIE DÉDIÉE AU LOGEMENT	51 580 m ²
DENSITÉ MINIMALE*	20 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	83 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	10% soit 9 logements

*HORS VOIRIES, ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

PHASAGE : L'aménagement sera mené de manière phasée. 3 phases sont envisagées.

- La première phase débutera à l'Est du site dans le prolongement de la rue des Aubépines,
- La seconde phase sera menée dans le prolongement de la phase 1 à l'Ouest du site.
- la troisième phase sera menée au nord du site dans le prolongement de la phase 2

Chaque phase pourra être engagée après commercialisation de 70% des logements prévus sur la phase précédente.

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 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 du site seront préservées pour conserver les possibilités d'aménagement à long terme.

- Phase 2 : La voie principale sera réalisée dans le prolongement des aménagements de la phase 1. Elle permettra de rejoindre la rue du Comté d'Artois. 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.

- Phase 3 la voie principale sera réalisée dans le prolongement des aménagements de la phase 2. Elle permettra 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'opération assurera une densité minimale de 20 logements à l'hectare (hors voiries, équipements, espaces publics) et la réalisation à terme d'au moins 83 logements. Elle prévoira un minimum de 10% de logements sociaux. Les densités minimales et la part minimale de logements sociaux seront respectées dans chacune des phases.

Un espace public paysager sera aménagé sur chacune des phases.

Le raccordement au réseau gravitaire se fera prioritairement rue de Wormhout (RD55).

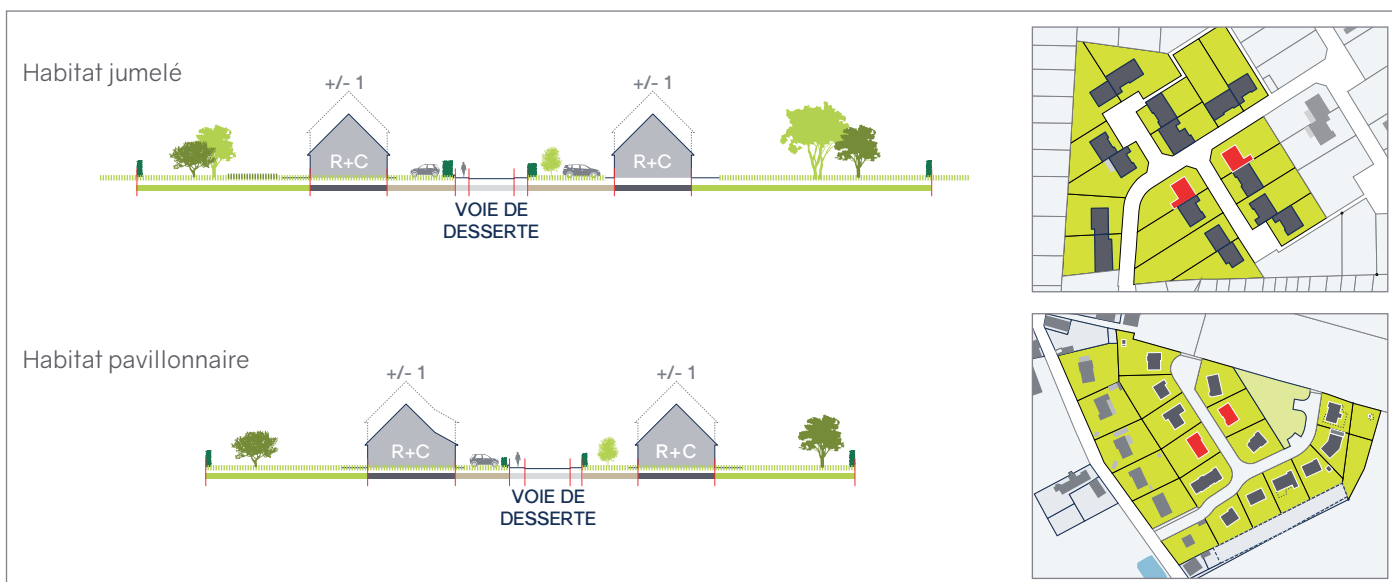
INSERTION DU PROJET : Les limites Nord du site feront l'objet d'un traitement paysager marquant la transition ville / campagne.

La transition avec les espaces bâtis situés au pourtour du site fera l'objet d'un traitement végétal.

- Phase 2 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.

FORMES URBAINES PRÉCONISÉES

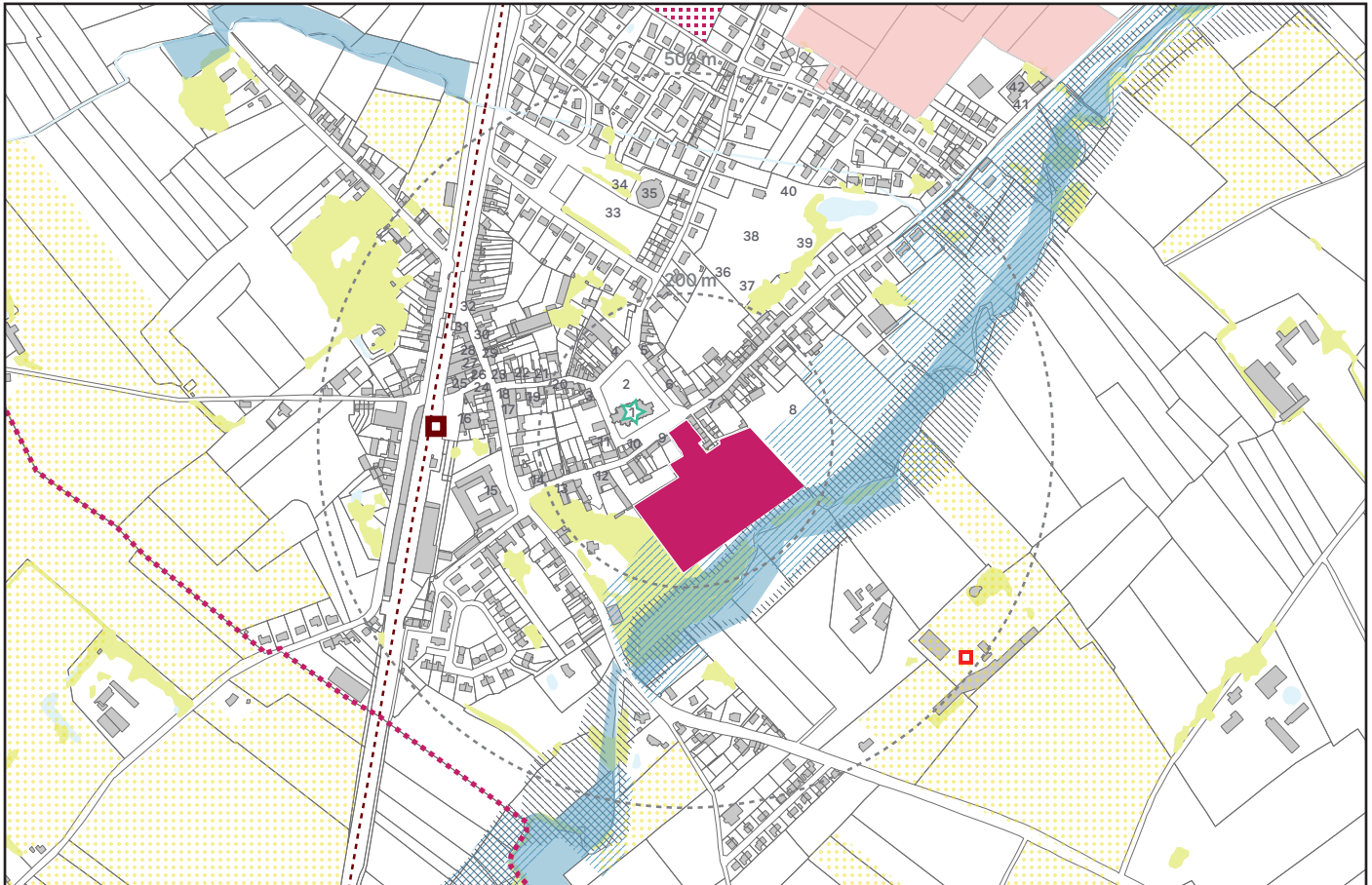


R : Rez-de-chaussée – C : Combles aménagés ou aménageables

COMMUNE D'ARNÈKE

2 : 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
Epicerie	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.

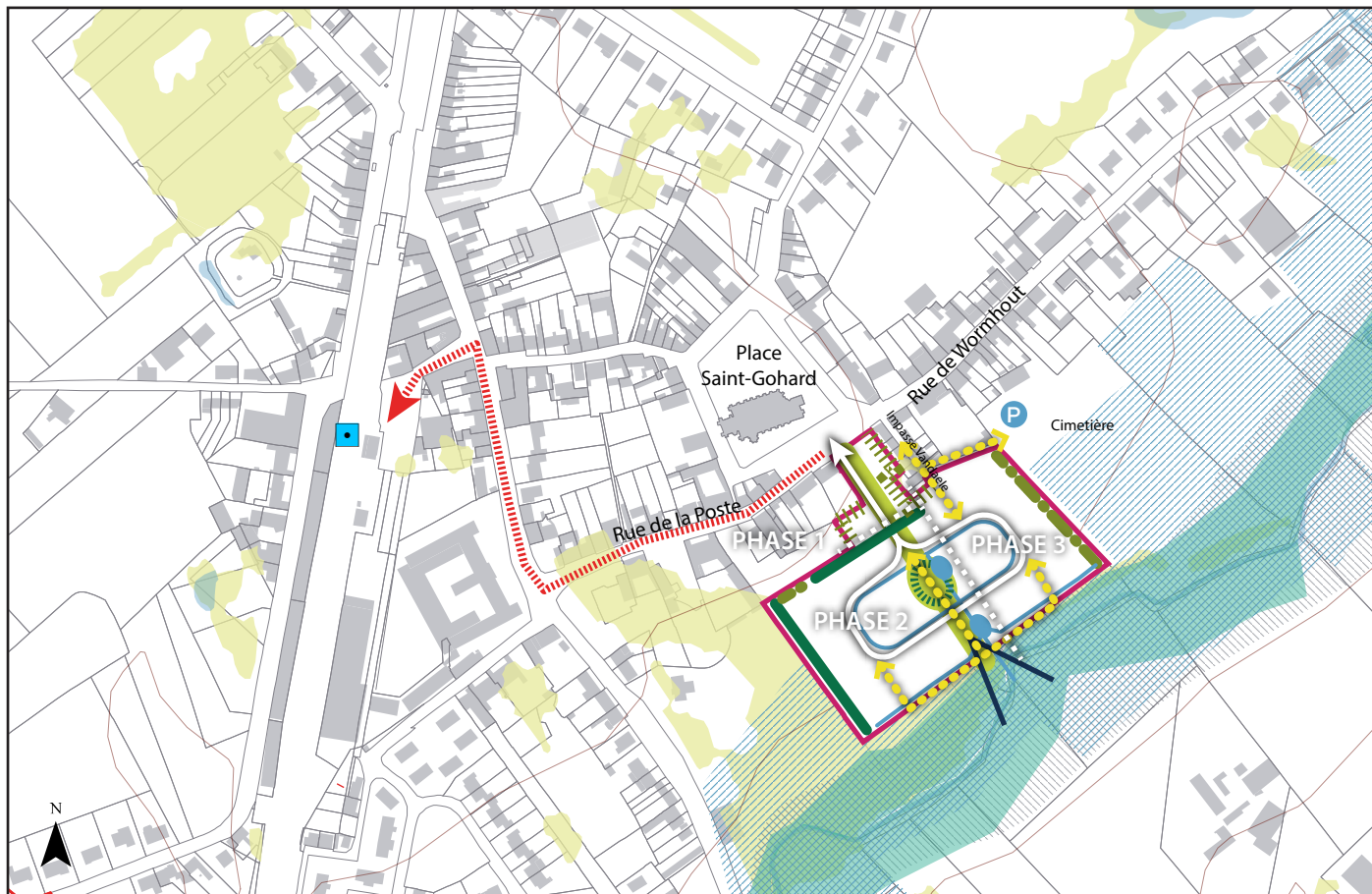
Le foncier concerné n'est pas identifié comme parcelle à enjeu agricole dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture. Toutefois, il se trouve à proximité d'une zone classée verte claire dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Yser, d'une zone humide du SAGE de l'Yser et d'une 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

2 : PLACE SAINT-GOHARD

SCHEMA 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
- Halte ferroviaire
- Voie ferrée
- Arrêt de bus
- Gare routière
- Navette

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	24 256 m ² dont 1 269 m ² en renouvellement urbain
PROGRAMMATION	Logements
SUPERFICIE DÉDIÉE AU LOGEMENT	24 256 m ²
DENSITÉ MINIMALE*	20 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	39 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	10%, soit 4 logements

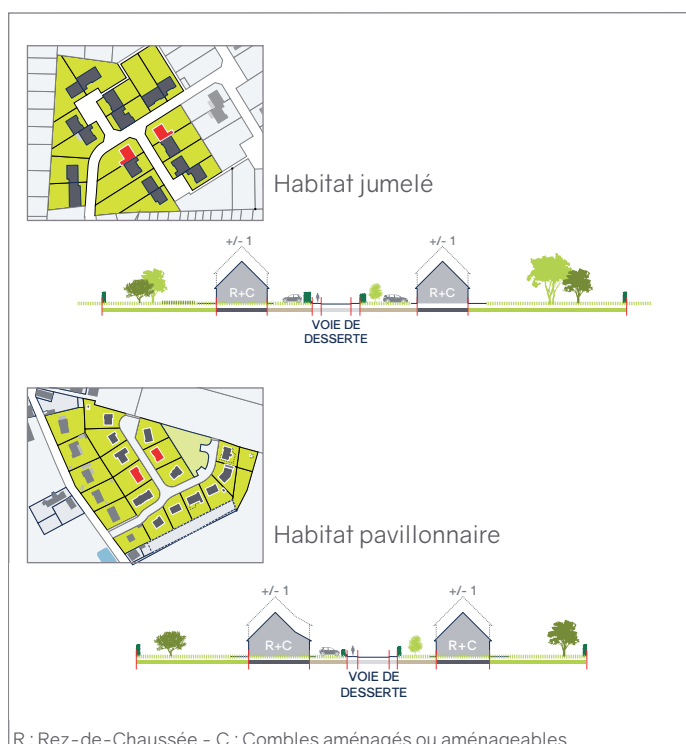
*HORS VOIRIES, ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

PHASAGE : L'aménagement sera mené de manière phasée. 3 phases sont envisagées :

- La première phase débutera au Nord à proximité de la place Saint-Gohard.
 - La seconde phase sera menée dans le prolongement de la phase 1 au Sud-Ouest du site.
 - La troisième phase sera menée dans le prolongement de la phase 2 au Sud-Est du site à proximité du cimetière.
- L'aménagement des phases 2 et 3 sera conditionné à la commercialisation préalable de 70% des logements prévus dans les phases précédentes.

FORMES URBAINES PRÉCONISÉES



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.

- Phase 1 : La voie principale assurera la liaison avec la place Saint-Gohard
 - Phase 2 : La voie principale sera réalisée dans le prolongement des aménagements de la phase 1.
 - Phase 3 : La voie principale sera réalisée dans le prolongement des aménagements de la phase 2. Elle permettra un bouclage au sein de l'opération.
- 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.

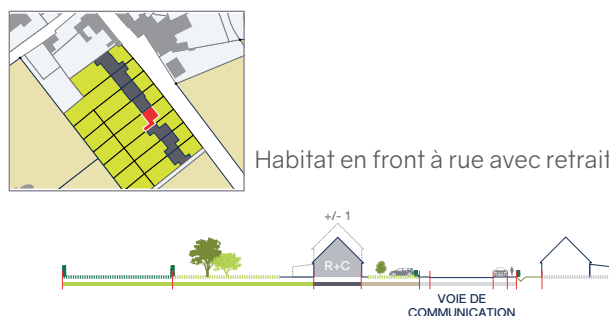
PROGRAMME : L'opération assurera une densité minimale de 20 logements à l'hectare (hors voiries, équipements, espaces publics) et la réalisation à terme d'au moins 39 logements. Elle prévoira un minimum de 10% de logements sociaux. La densité minimale sera respectée dans chacune des phases.

- Phase 2 : en complément de la production de logements, le programme prévoira a minima un espace public paysager. La gestion des eaux de surface nécessitera la réalisation de bassins de rétention et de noues paysagères.
- Phase 3 : la gestion des eaux de surface nécessitera la réalisation 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.

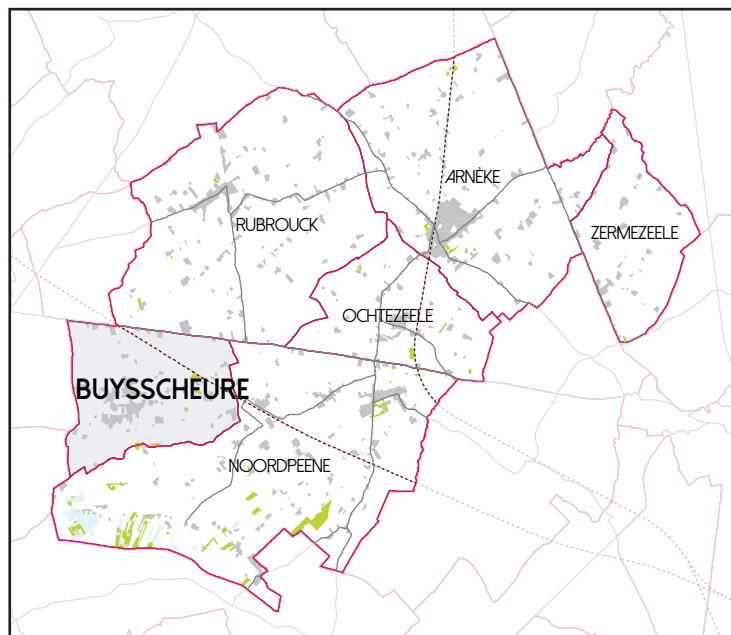
- Phase 1 : la voirie principale fera l'objet d'un accompagnement paysager. La transition avec les franges bâties situées au pourtour fera l'objet d'un traitement végétal.
- Phase 2 : les linéaires de haies et plantations présentes aux limites Nord et Ouest seront préservés.
- Phase 3 : la limite Est 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.



PLUI COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE FLANDRE INTÉRIEURE

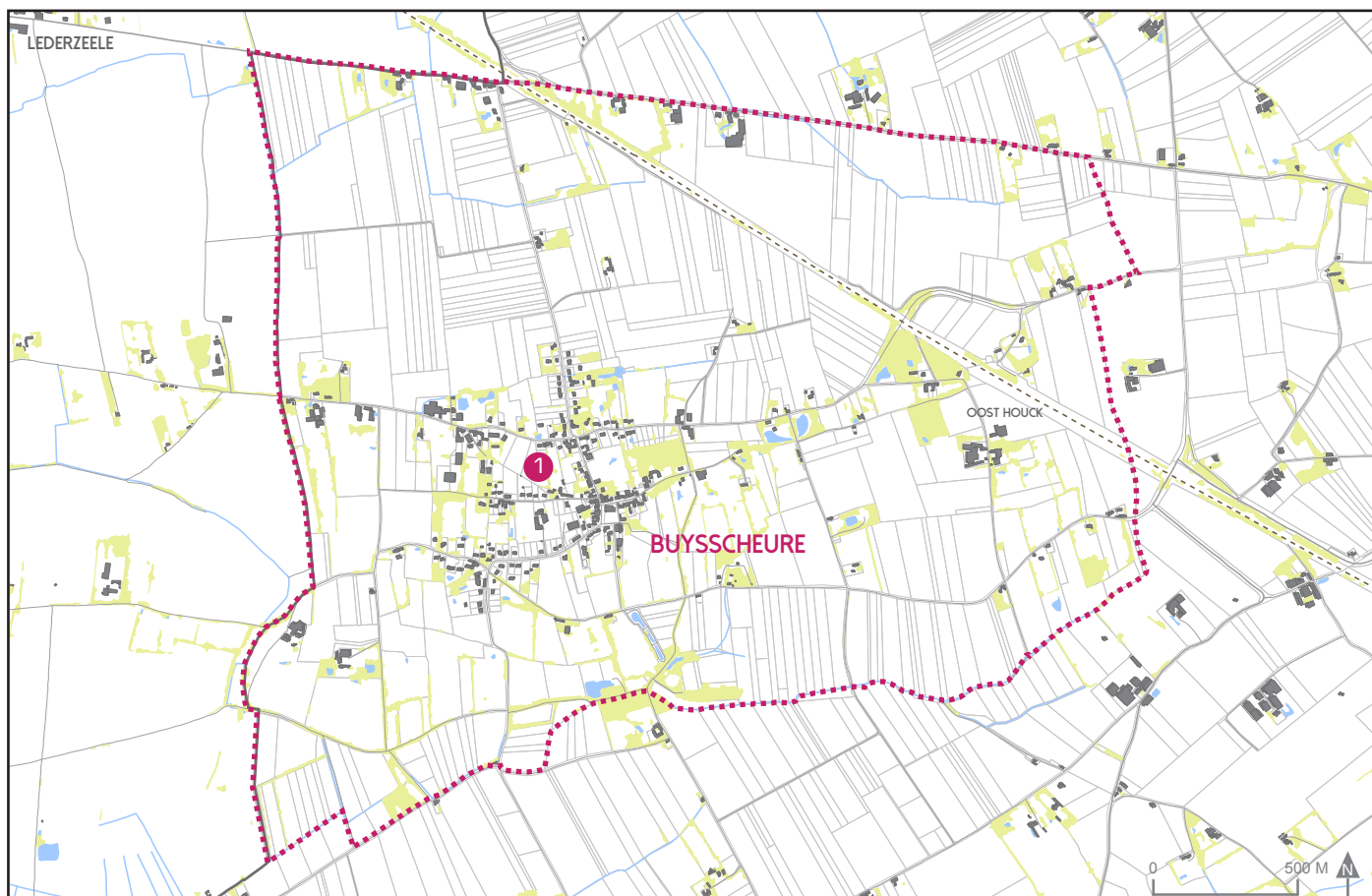
COMMUNE DE BUYSSCHEURE



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	NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER
1 : West Houck Straete	9 746 m ²	Densification	Habitat	12

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 stade | 12 Restaurant |
| ■ Réseau ferré | OAP secteur en extension | | 13 Garage |
| ■ 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 «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.

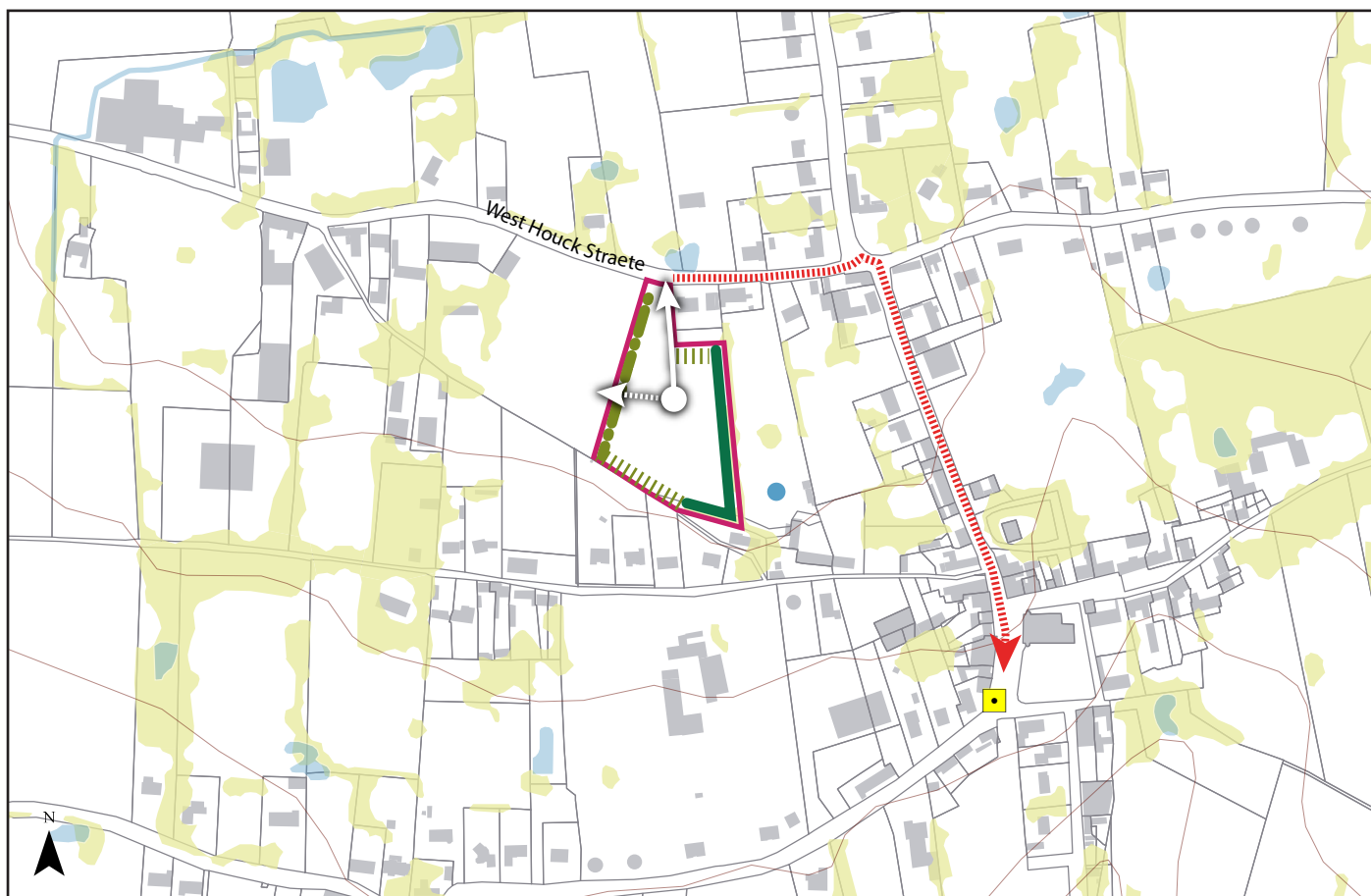
Le secteur de projet est concerné par un aléa fort retrait gonflement des argiles. Son aménagement devra en tenir compte et prendre les dispositions nécessaires.

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 démoli
- 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
- Halte ferroviaire
- Voie ferrée
- Arrêt de bus
- Gare routière
- Navette

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	9 746 m ²
PROGRAMMATION	Logements
SUPERFICIE DÉDIÉE AU LOGEMENT	9 746 m ²
DENSITÉ MINIMALE*	15 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	12 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

*HORS VOIRIES, ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

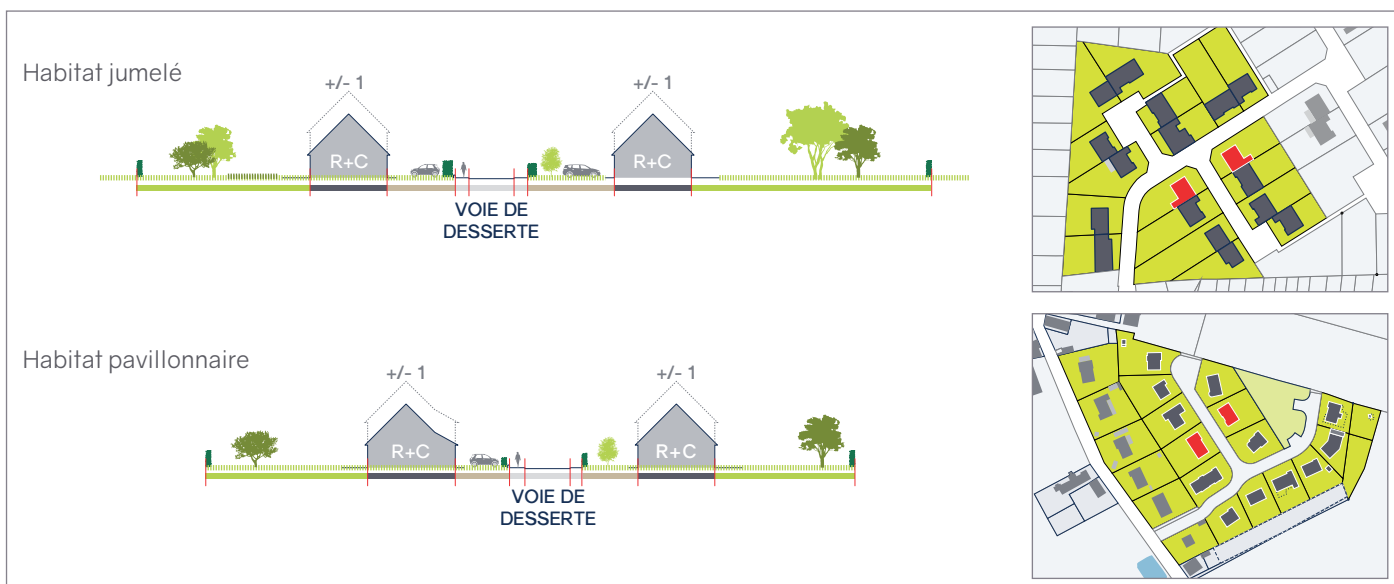
DESSERTE – MOBILITÉ : Le projet impliquera la création d'une voirie principale motorisée dont le traitement devra permettre une circulation apaisée et des déplacements piétons et cyclistes sécurisés. La voie desservira la rue West Houck Straete. Elle pourra aboutir en impasse. Les emprises permettant 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 (hors voiries, équipements, espaces publics) et la réalisation à terme d'au moins 12 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.

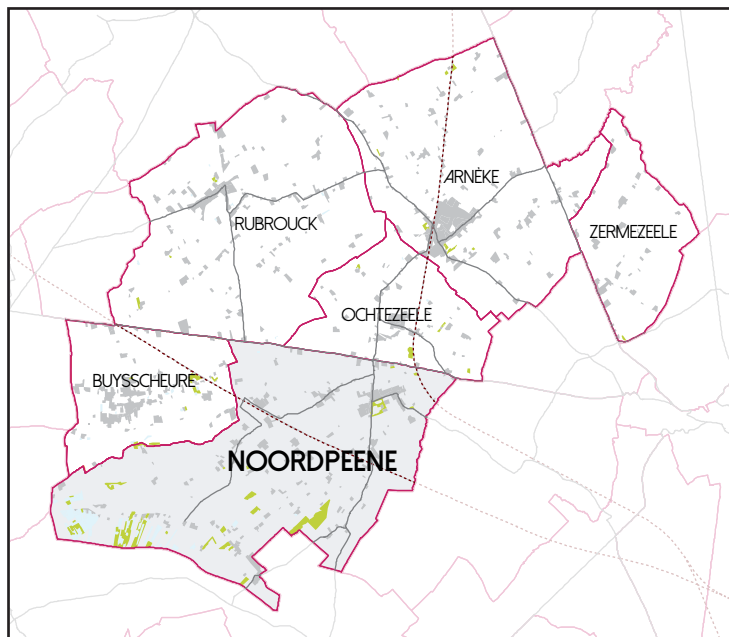
FORMES URBAINES PRÉCONISÉES



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

PLUI COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE FLANDRE INTÉRIEURE

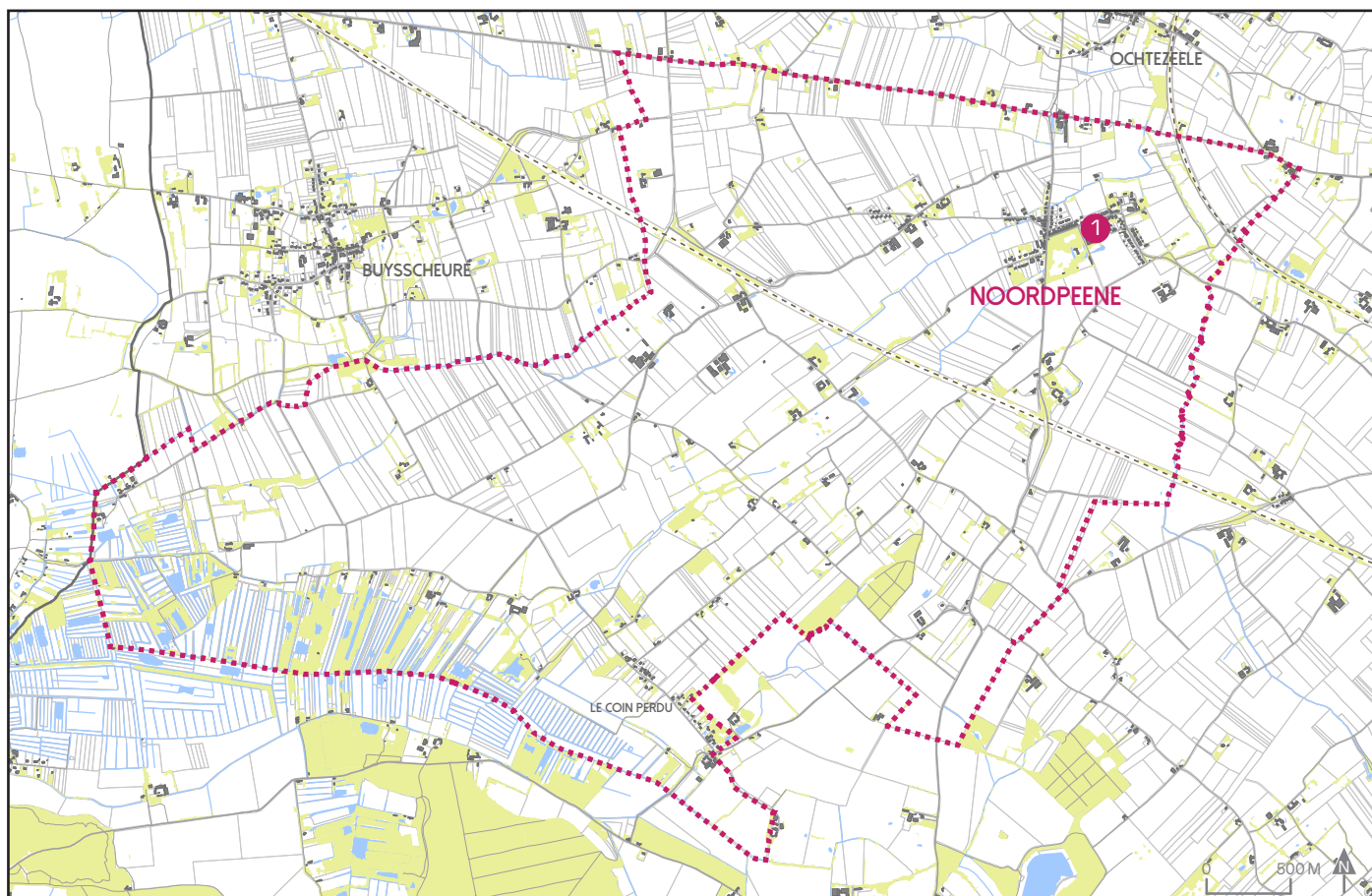
COMMUNE DE NOORDPEENE



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

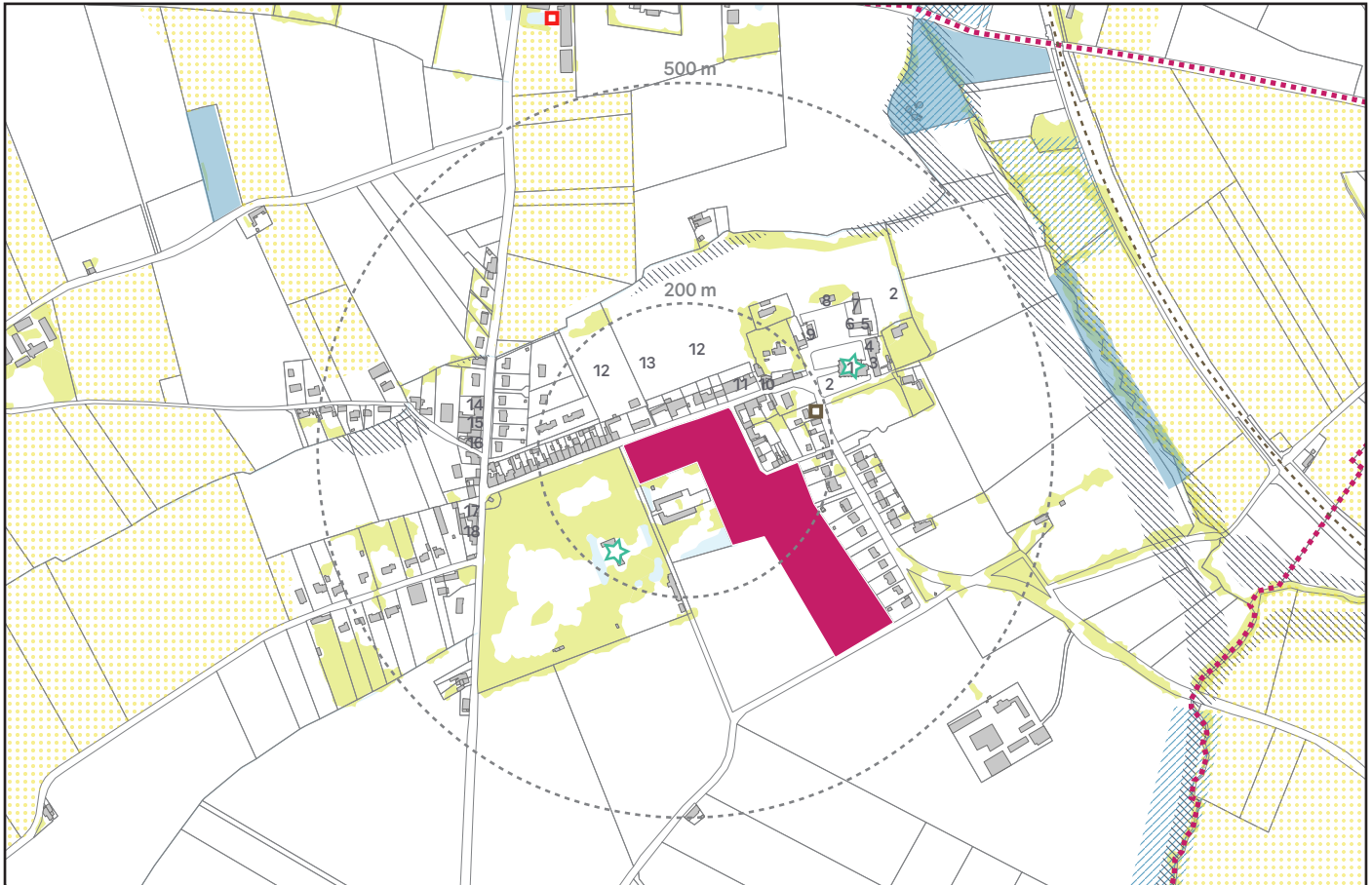
SECTEUR(S) DE DÉVELOPPEMENT CONCERNÉ(S) PAR L'OAP

SITE	SUPERFICIE	TYPE	VOCATION PRINCIPALE	NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER
1 : Rue Ronde	38 658 m ²	Extension	Habitat / Espace public	41

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
Commune du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale

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.

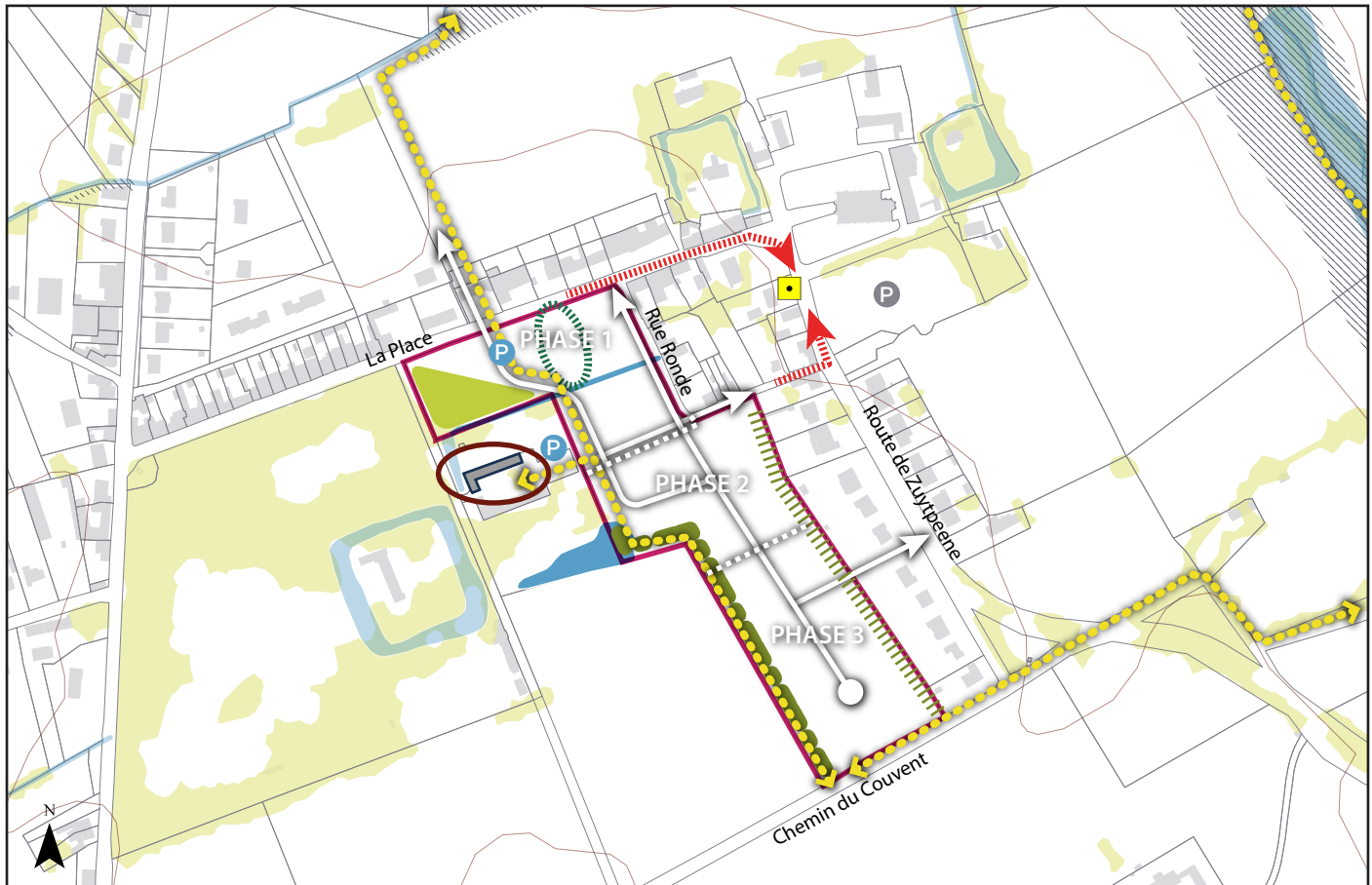
Le foncier concerné ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental et n'a pas été identifié comme parcelle agricole à enjeu dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture. Il se situe en revanche dans les périmètres de protection de l'église Saint-Denis et du château de Noordpeene 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 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
- Halte ferroviaire
- Voie ferrée
- Arrêt de bus
- Gare routière
- Navette

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	38 658 m ²
PROGRAMMATION	Logements + Equipement
SUPERFICIE DÉDIÉE AU LOGEMENT	environ 34 000 m ²
DENSITÉ MINIMALE*	15 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	41 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

*HORS VOIRIES, ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

PHASAGE : L'aménagement sera mené de manière phasée. 3 phases sont envisagées.

- La première phase débutera au nord du site le long de la rue La Place.
- La seconde phase sera menée au centre du site dans le prolongement de la phase 1.
- La troisième phase sera menée au sud dans le prolongement de la phase 2.

L'aménagement des phases 2 et 3 sera conditionné à la commercialisation préalable de 70% des logements prévus dans les phases précédentes.

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.

- Phase 1 : la voie principale comportera a minima deux connexions sur la rue La Place.
- Phase 2 : la voie principale sera menée dans le prolongement de la phase 1. Elle assurera une connexion avec la rue Ronde.
- Phase 3 : La voie principale sera réalisée dans le prolongement des aménagements de la phase 2. Une connexion devra être assurée avec la route de Zuytpeene. 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 15 logements à l'hectare (hors voiries, équipements, espaces publics) et la réalisation à terme d'au moins 41 logements.

- Phase 1 : Le programme de logements inclura la réalisation d'un bégainage. 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.

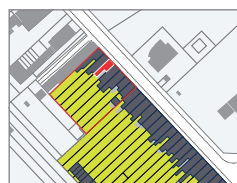
- Phase 1 : un espace de nature sera préservé à proximité du corps de ferme.

ÉNERGIE : 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.

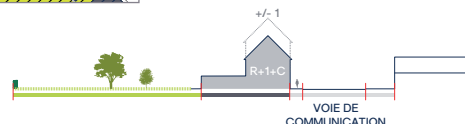
FORMES URBAINES PRÉCONISÉES



Habitat jumelé



Habitat en front à rue



Habitat pavillonnaire



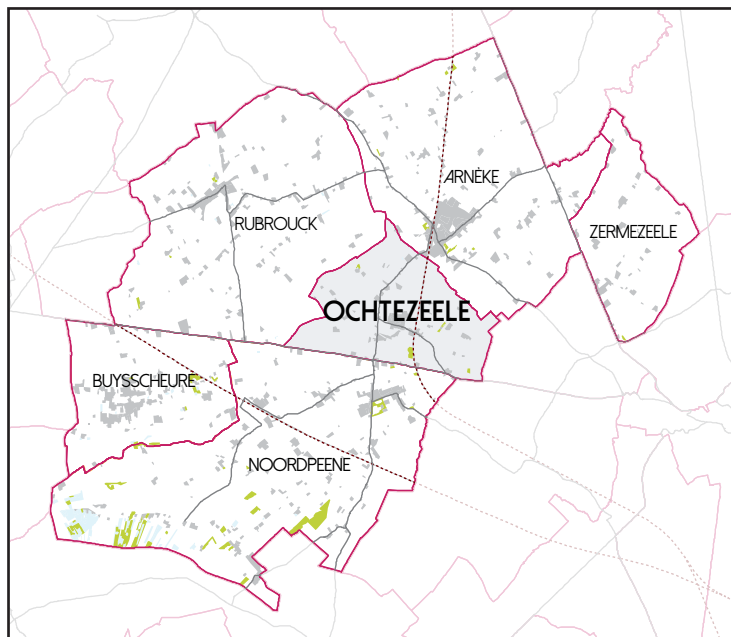
Bégainage



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

PLUI COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE FLANDRE INTÉRIEURE

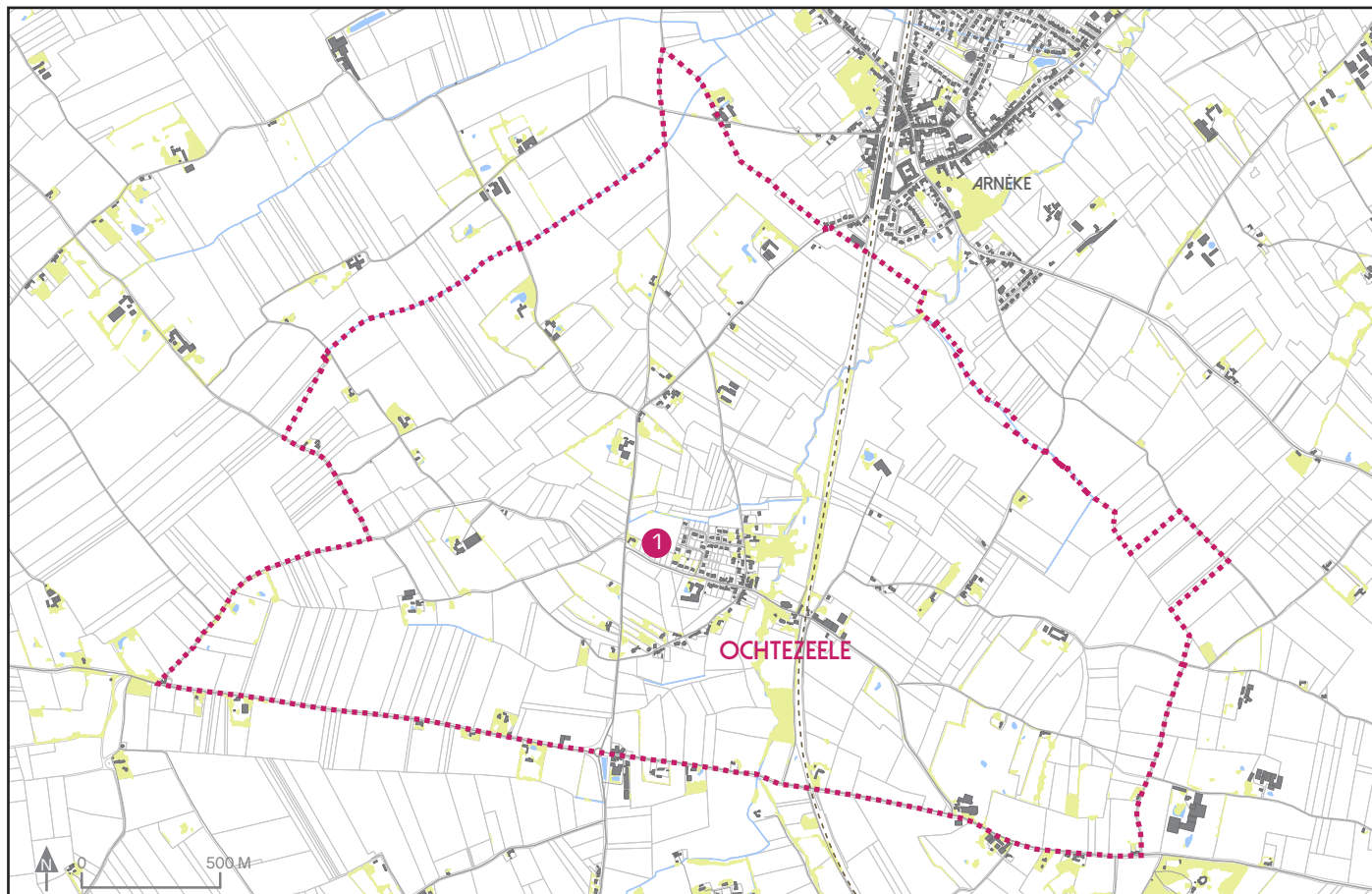
COMMUNE D'OCHTEZEELE



COMMUNE D'OCHTEZEELE

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

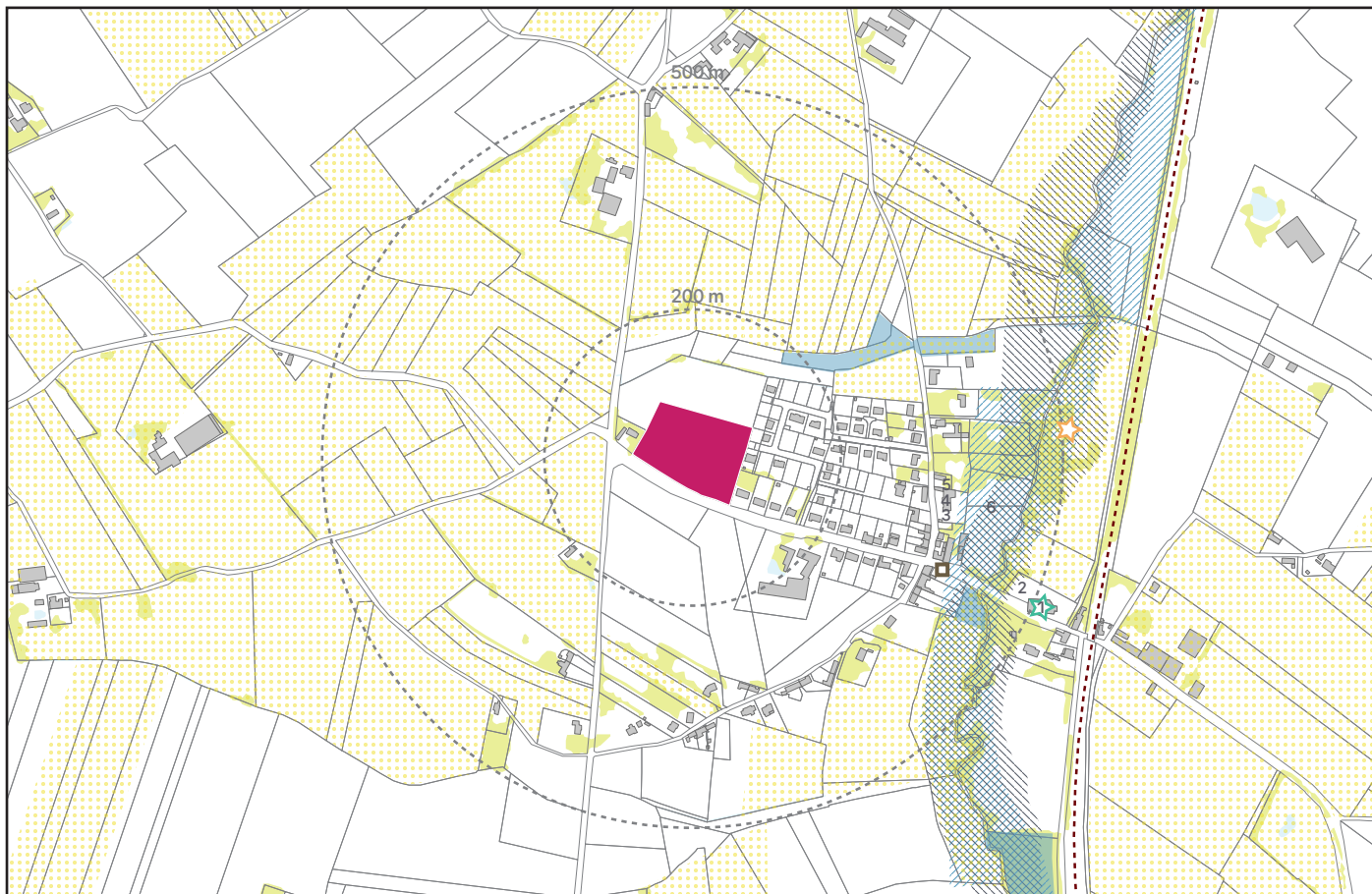
SECTEUR(S) DE DÉVELOPPEMENT CONCERNÉ(S) PAR L'OAP

SITE	SUPERFICIE	TYPE	VOCATION PRINCIPALE	NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER
1 :Rue Principale	13 561 m ²	Extension	Habitat	17

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 COMMERCES

< 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.

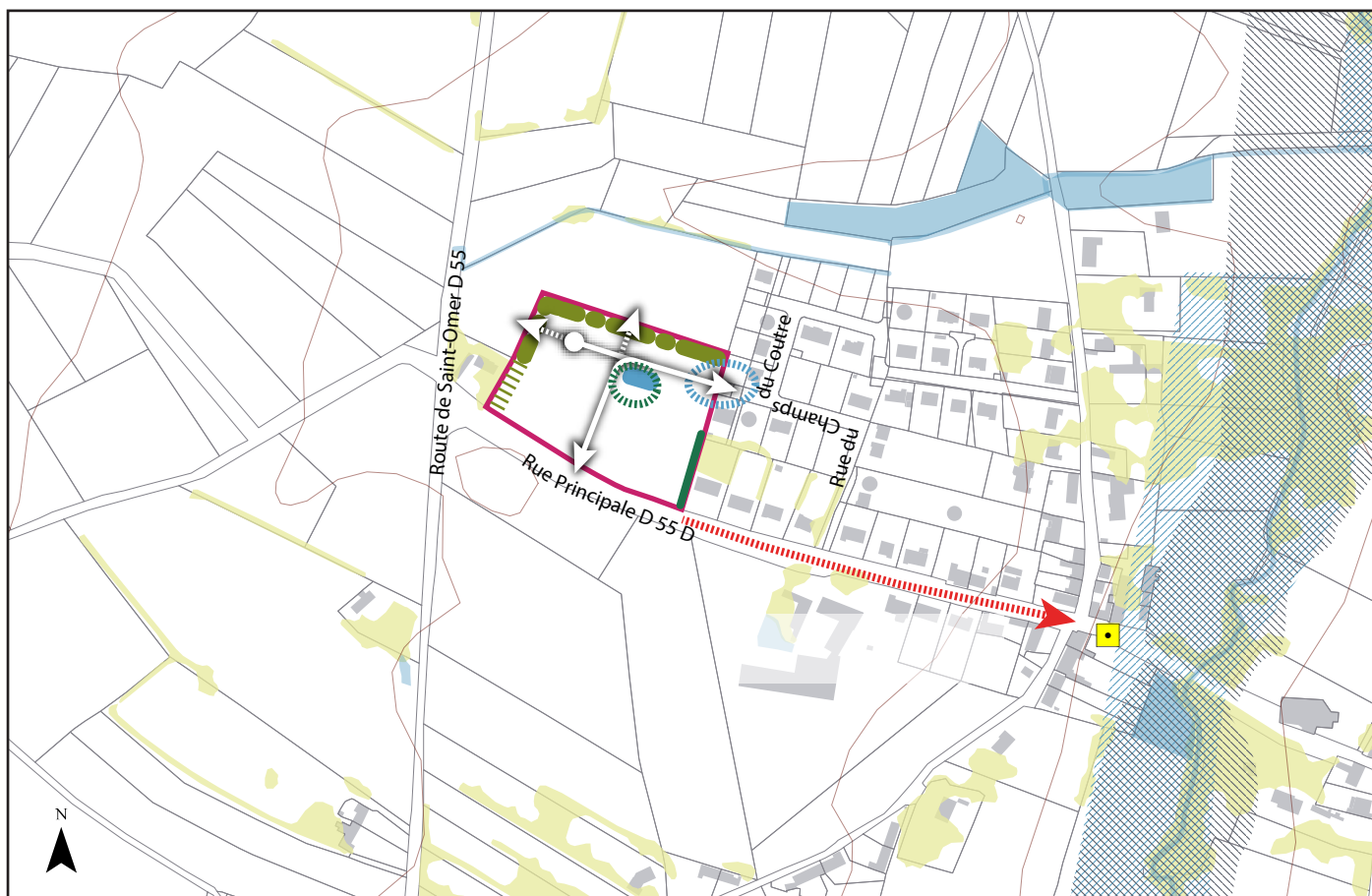
Le foncier concerné ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental et n'est pas identifié comme parcelle agricole à enjeu dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture. Il se situe en revanche dans les périmètres de protection de la motte féodale classée et de l'église Saint-Omer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

I : RUE PRINCIPALE

SCHEMA DE PRINCIPE POUR L'AMENAGEMENT DU SITE



LÉGENDE

CONTEXTE

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

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

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

ENVIRONNEMENT

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

MOBILITÉ

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

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	13 561 m ²
PROGRAMMATION	Logements
SUPERFICIE DÉDIÉE AU LOGEMENT	13 561 m ²
DENSITÉ MINIMALE*	15 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	17 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

*HORS VOIRIES, ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

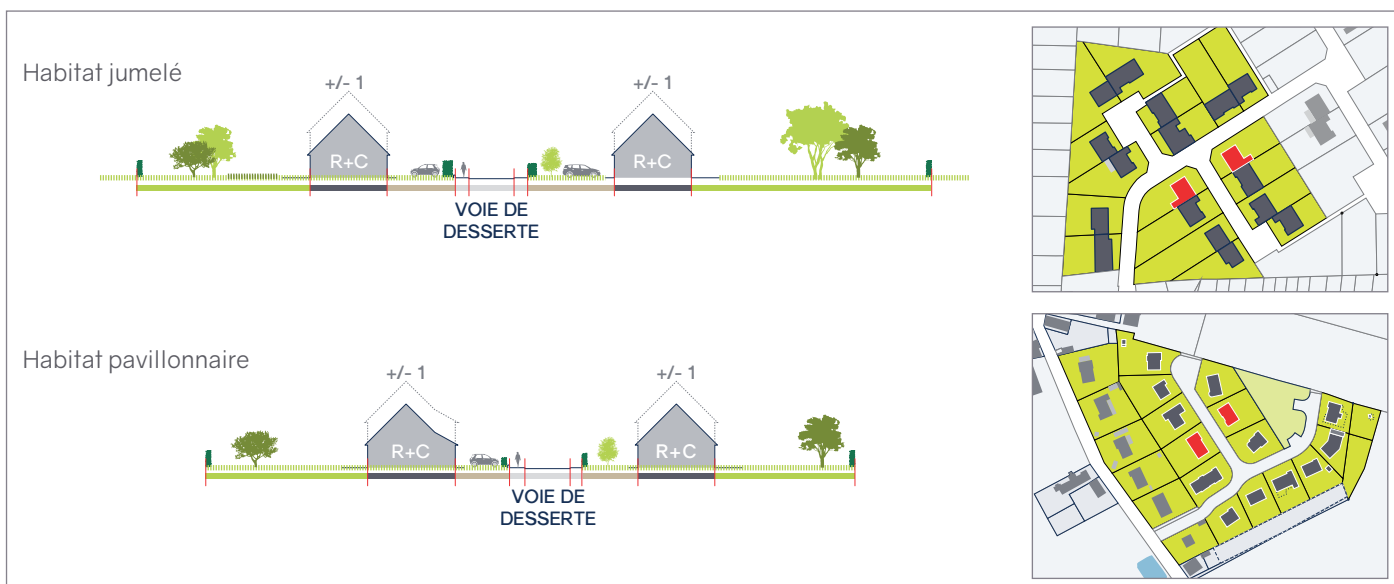
DESSERTE – MOBILITÉ : Le projet impliquera la création de voies principales motorisées dont le traitement devra permettre une circulation apaisée et des déplacements piétons et cyclistes sécurisés. Elles assureront une connexion avec la rue Principale au Sud et la rue du Champs du Coutre à l'Est. Les 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 (hors voiries, équipements, espaces publics) et la réalisation à terme d'au moins 17 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.

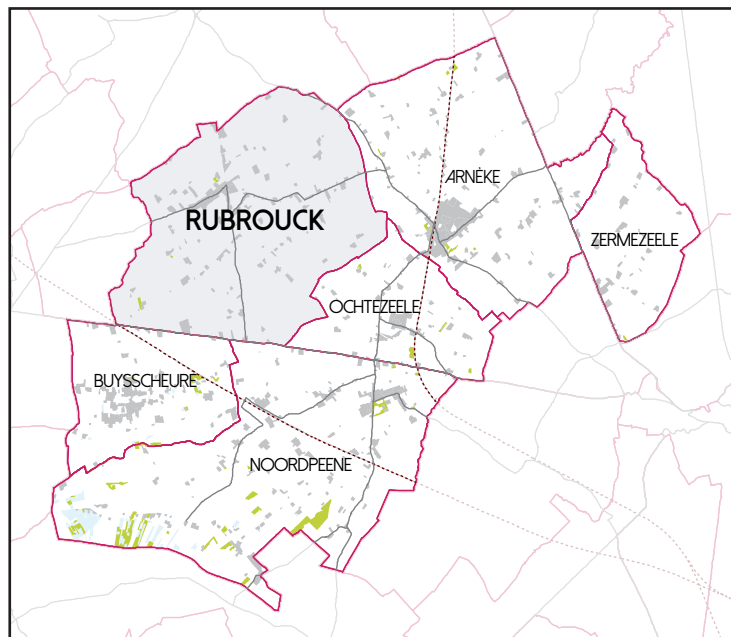
FORMES URBAINES PRÉCONISÉES



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

PLUI COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE FLANDRE INTÉRIEURE

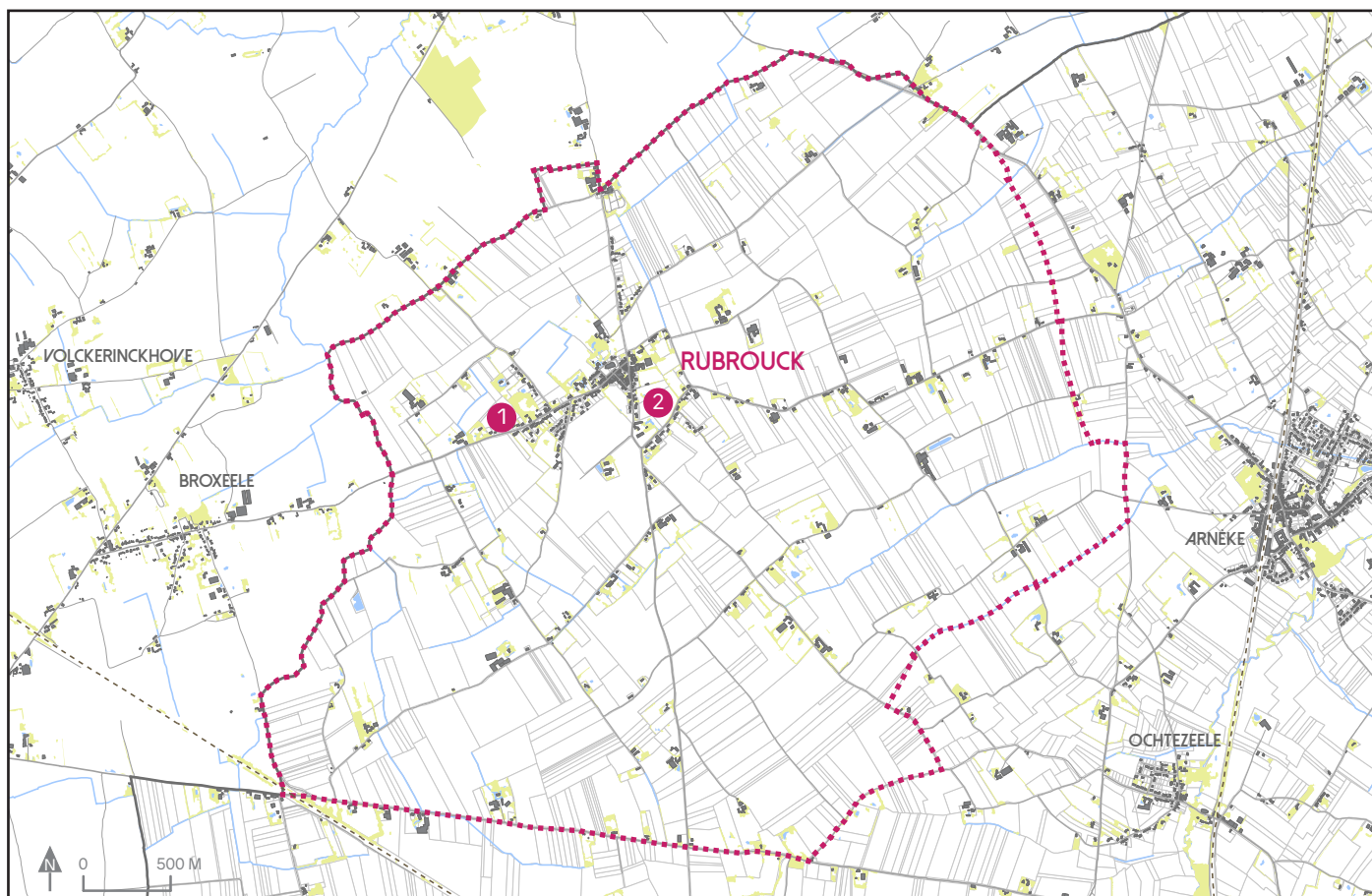
COMMUNE DE RUBROUCK



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

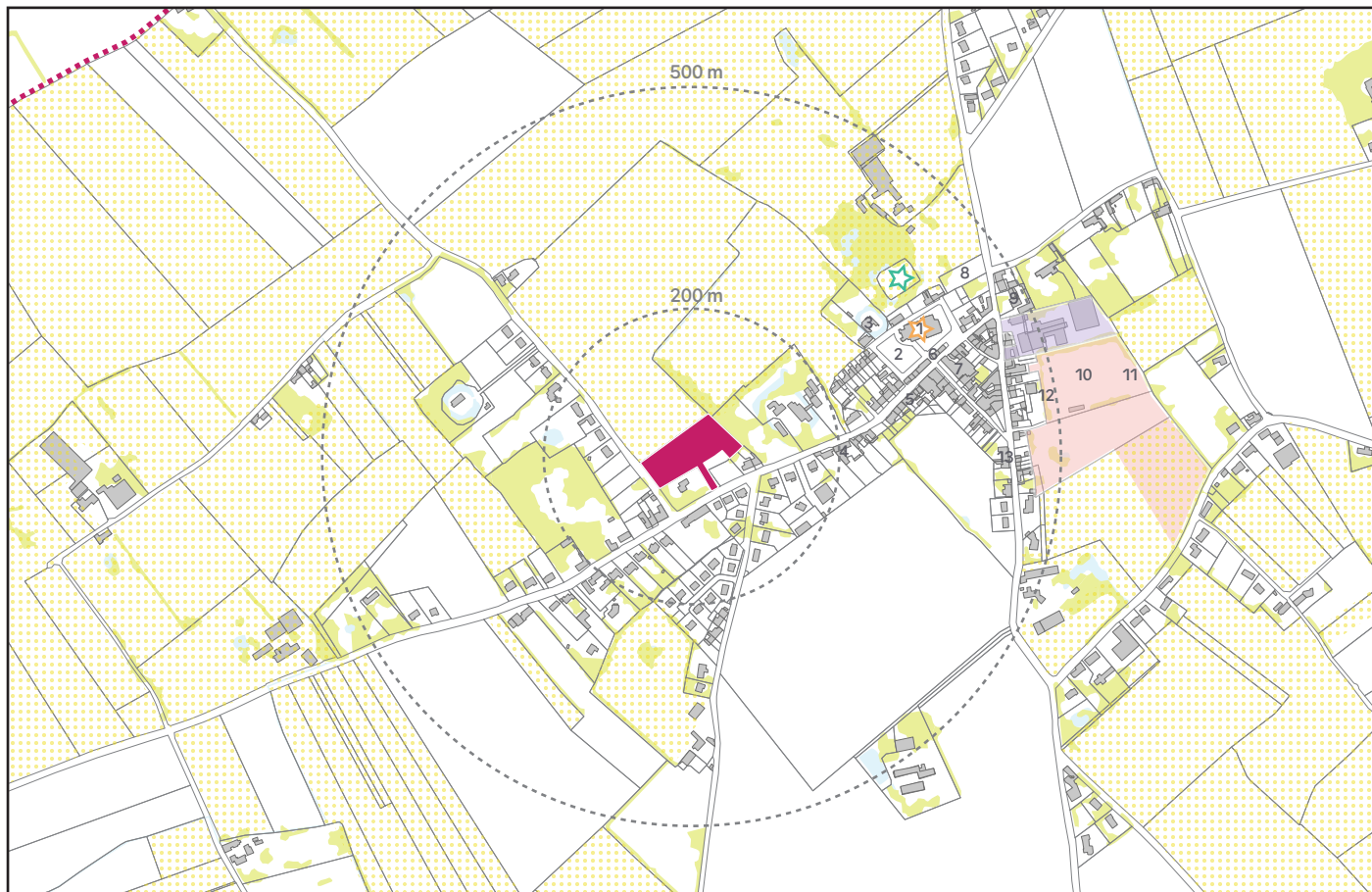
SECTEUR(S) DE DÉVELOPPEMENT CONCERNÉ(S) PAR L'OAP

SITE	SUPERFICIE	TYPE	VOCATION PRINCIPALE	NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER
1 : Route de Broxeele	6 478 m ²	Extension	Habitat	8
2 : Route d'Arnèke	43 580 m ²	Extension / Renouvellement urbain	Habitat / Équipement	27

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
- Gare / Halte ferroviaire
- Arrêt de bus
- Bâti agricole ICPE
- ★ Site inscrit
- ★ Site classé
- ⋯ Réseau ferré
- ⋯ Cours d'eau
- ▨ ZNIEFF de type 1
- Zone humide au SAGE
- ▨ Zone humide au SDAGE
- ▨ PPRI
- ⋯ Parcelle à enjeu agricole

- ▭ Limites intercommunales
- ⋯ Limites communales
- ▭ Limites parcellaires
- Bâti
- Végétation
- Surface en eau
- OAP secteur en extension
- OAP secteur de densification
- OAP secteur en renouvellement urbain

- 1 Eglise
- 2 Cimetière
- 3 Mairie
- 4 Ecole maternelle publique
- 5 Epicerie
- 6 Bibliothèque
- 7 Salle des fêtes
- 8 Cimetière
- 9 Ecole élémentaire publique
- 10 Terrain de football
- 11 Court de tennis
- 12 Aire de jeux
- 13 Café

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).

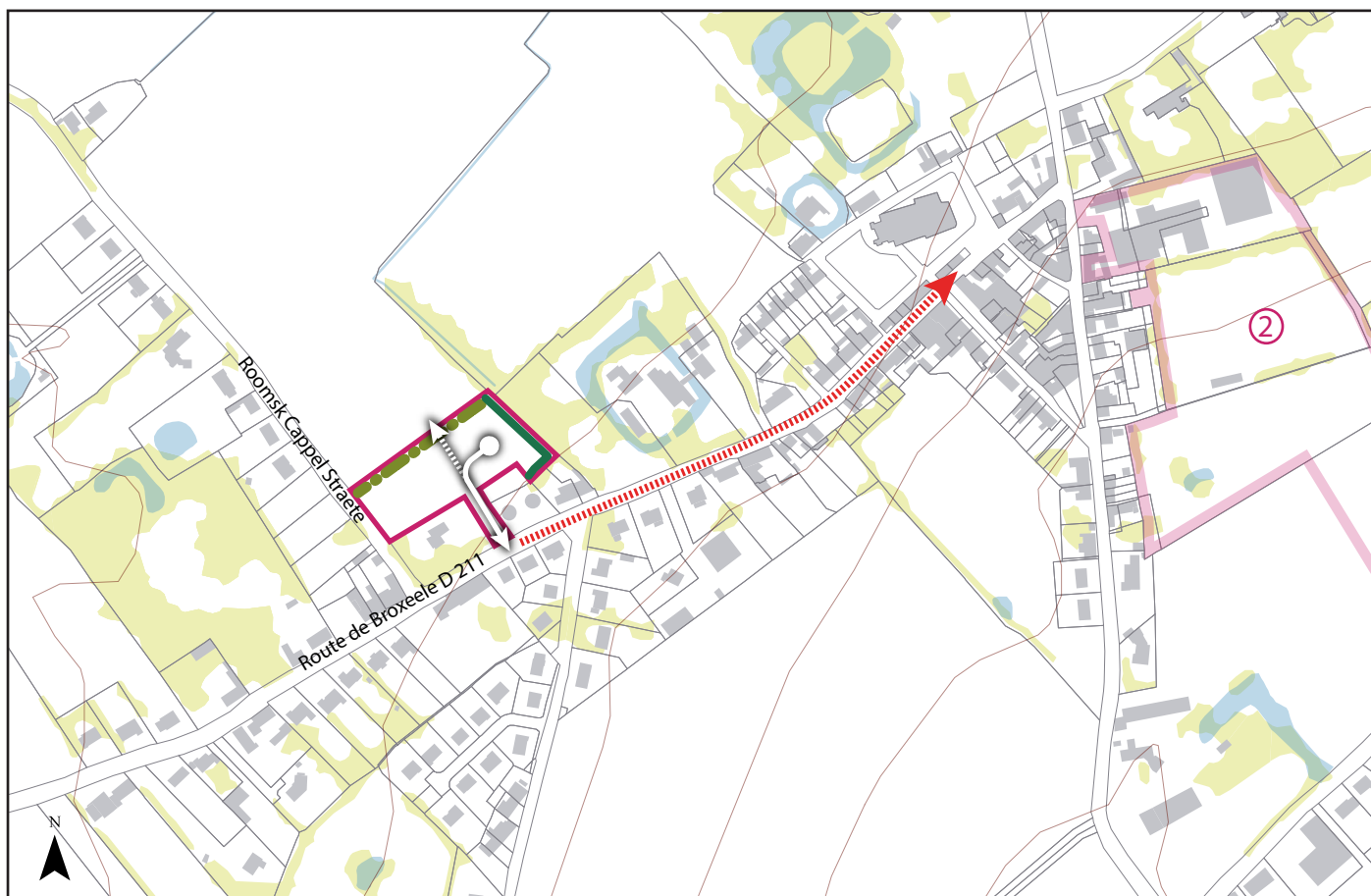
Le foncier concerné ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental et n'est pas identifié comme parcelle agricole à enjeu dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture. Il se situe en revanche dans les périmètres de protection de l'église Saint-Sylvestre classée et de la motte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

SCHEMA DE PRINCIPE POUR L'AMENAGEMENT DU SITE



LÉGENDE

CONTEXTE

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

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Site d'OAP
- Phasage
- Bâti conservé
- Bâti démoli
- Secteur à vocation de logement social
- 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
- Halte ferroviaire
- Voie ferrée
- Arrêt de bus
- Gare routière
- Navette

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	6 478 m ²
PROGRAMMATION	Logements
SUPERFICIE DÉDIÉE AU LOGEMENT	6 478 m ²
DENSITÉ MINIMALE*	15 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	8 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

*HORS VOIRIES, ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

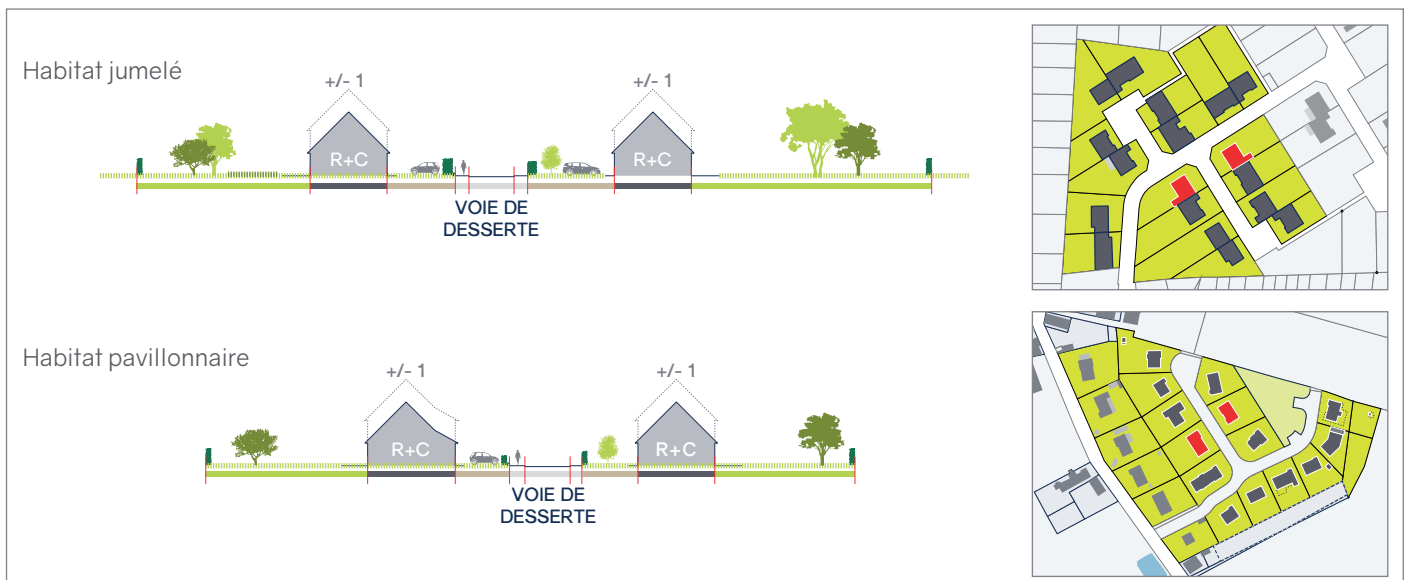
DESSERTE – MOBILITÉ : Le projet impliquera la création d'une voie principale motorisée assurant la connexion avec la route de Broxeele (RD211). Cette voirie pourra aboutir en impasse. Les emprises permettant de prolonger les voies au Nord du site seront préservées pour conserver les possibilités d'aménagement à long terme.

PROGRAMME : L'opération assurera une densité minimale de 15 logements à l'hectare (hors voiries, équipements, espaces publics) et la réalisation à terme d'au moins 8 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.

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.

FORMES URBAINES PRÉCONISÉES

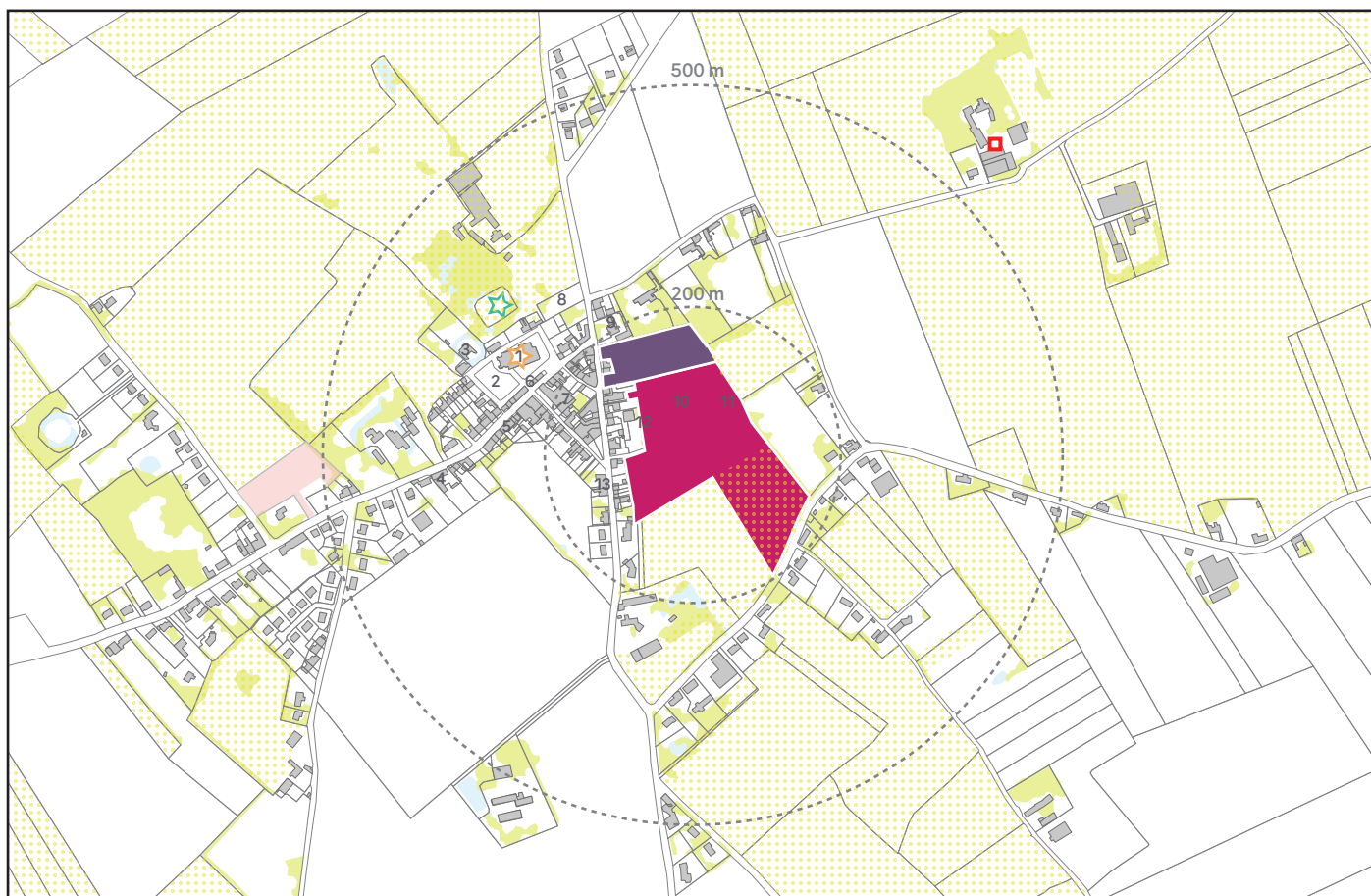


R : Rez-de-chaussée - C : Combles aménagés ou aménageables

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 |
| ■ 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
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).

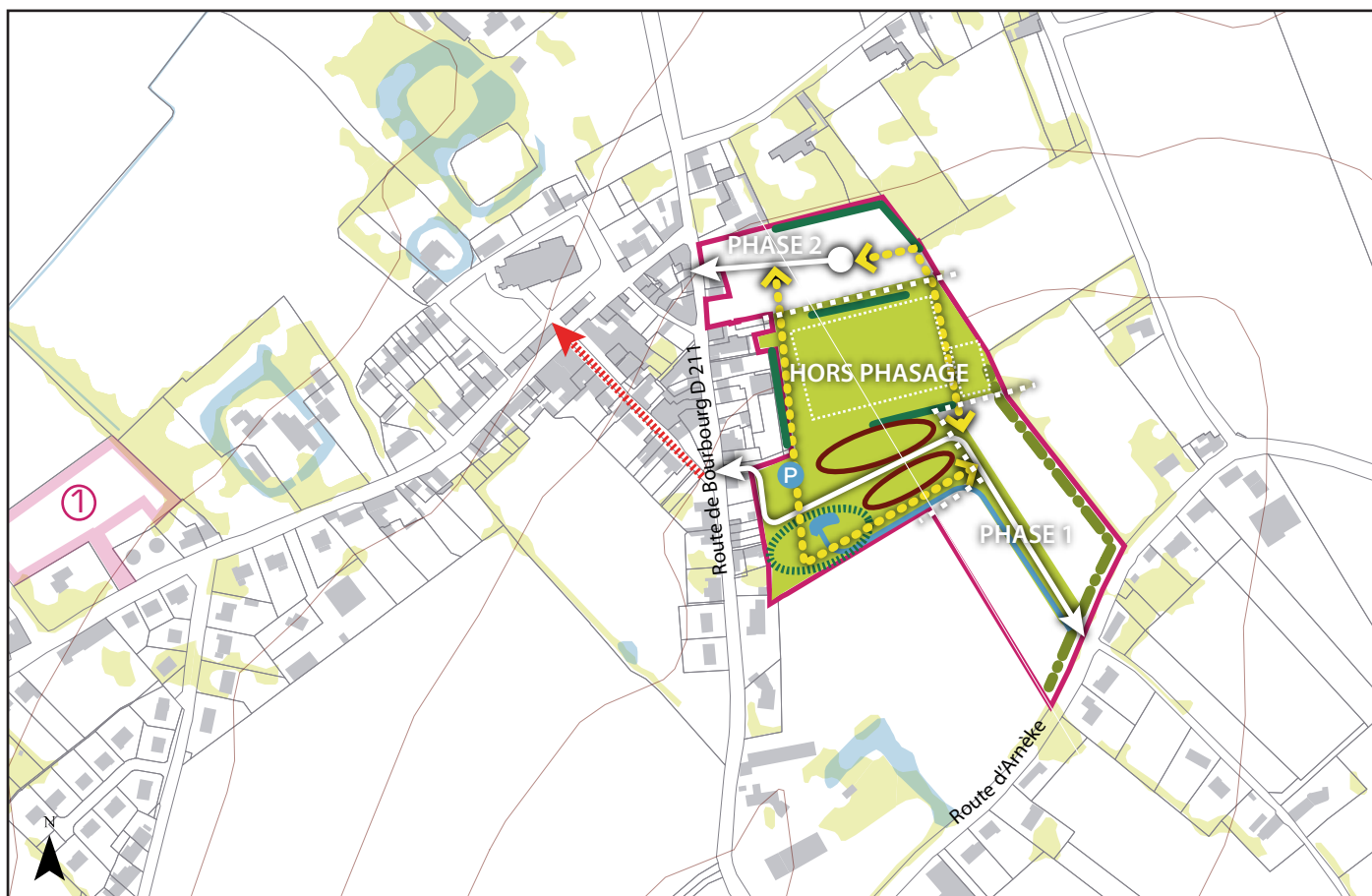
Le foncier concerné ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental. Une partie est cependant identifiée comme parcelle agricole à enjeu dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture. De plus, le site se trouve dans les périmètres de protection de l'église Saint-Sylvestre classée 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'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
- 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 DÉDIÉE AU LOGEMENT	environ 22 000 m ²
DENSITÉ MINIMALE*	15 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	27 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

*HORS VOIRIES, ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

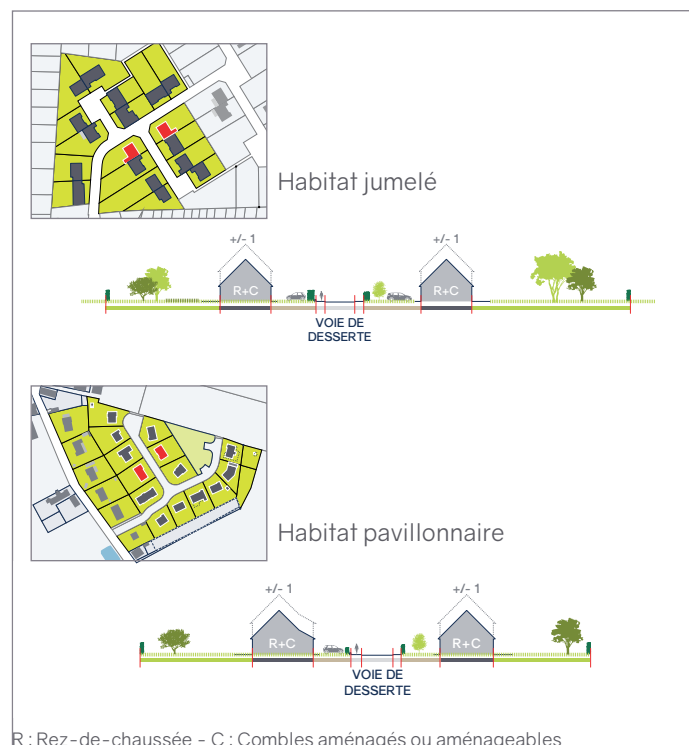
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

PHASAGE :

L'aménagement sera mené de manière phasée. 2 phases sont envisagées :

- La première phase débutera au Sud du site à proximité de la route d'Arnèke.
 - La seconde phase concernera le site de renouvellement au nord le long de la route de Bourbourg.
- L'aménagement de la phase 2 ne pourra se réaliser qu'après relocalisation de l'entreprise existante. 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. Une connexion sera assurée avec la route de Bourbourg dans le cadre de l'aménagement des équipements sportifs

- Phase 2 : la voie principale desservira la route de Bourbourg. Elle pourra aboutir en impasse.

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 (hors voiries, équipements, espaces publics) et la réalisation à terme d'au moins 27 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.

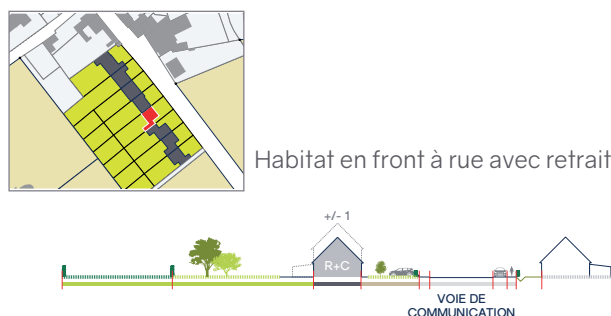
INSERTION DU PROJET :

- 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.

- Phase 2 : 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.

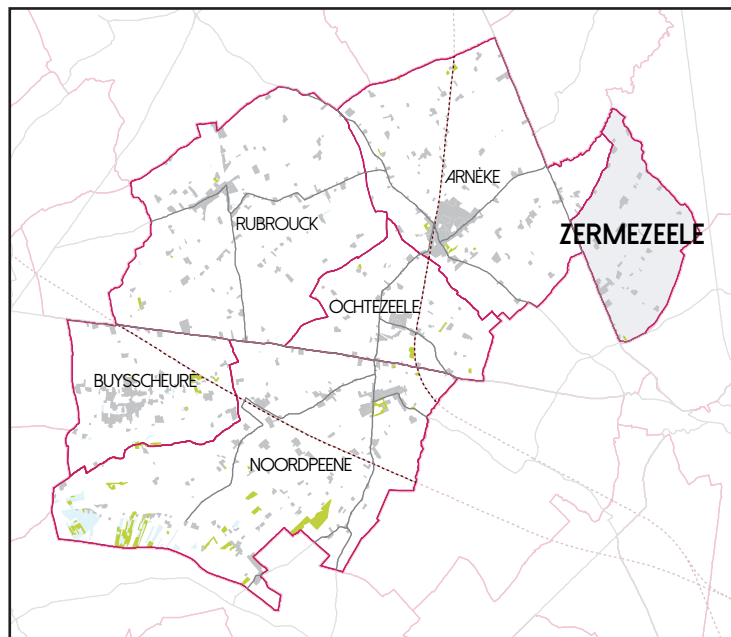
ÉNERGIE : Il conviendra d'étudier les possibilités de recours à des dispositifs de géothermie sur sonde. L'installation de panneaux solaires devra être compatible avec les enjeux de préservation des paysages autour de l'église Saint-Sylvestre classée et de la motte féodale inscrite au titre des Monuments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



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

PLUI COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE FLANDRE INTÉRIEURE

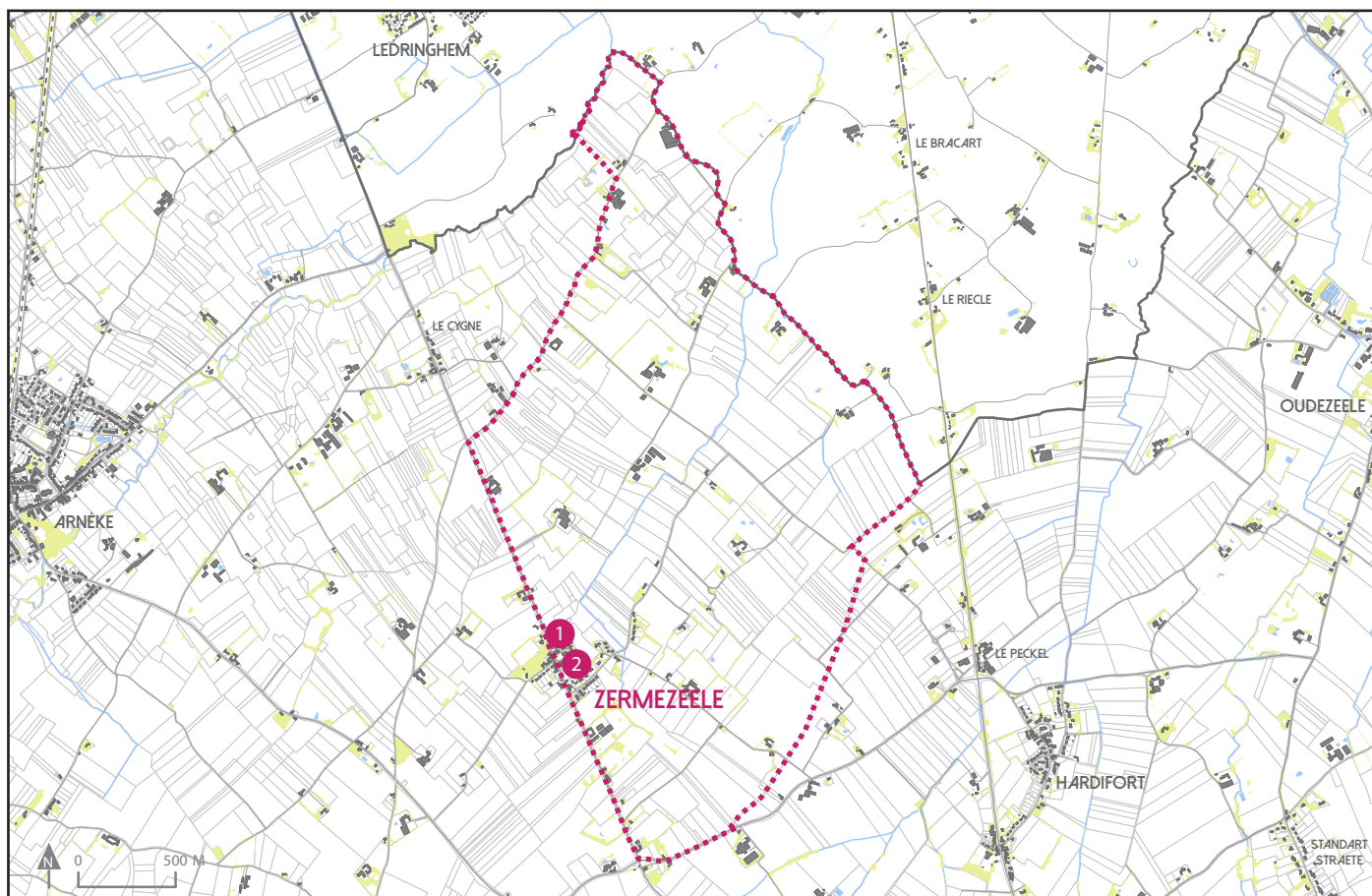
COMMUNE DE ZERMEZEELE



COMMUNE DE ZERMEZEELE

ENTITÉ GARE D'ARNÈKE - COMMUNES ALENTOURS

LOCALISATION DES SITES

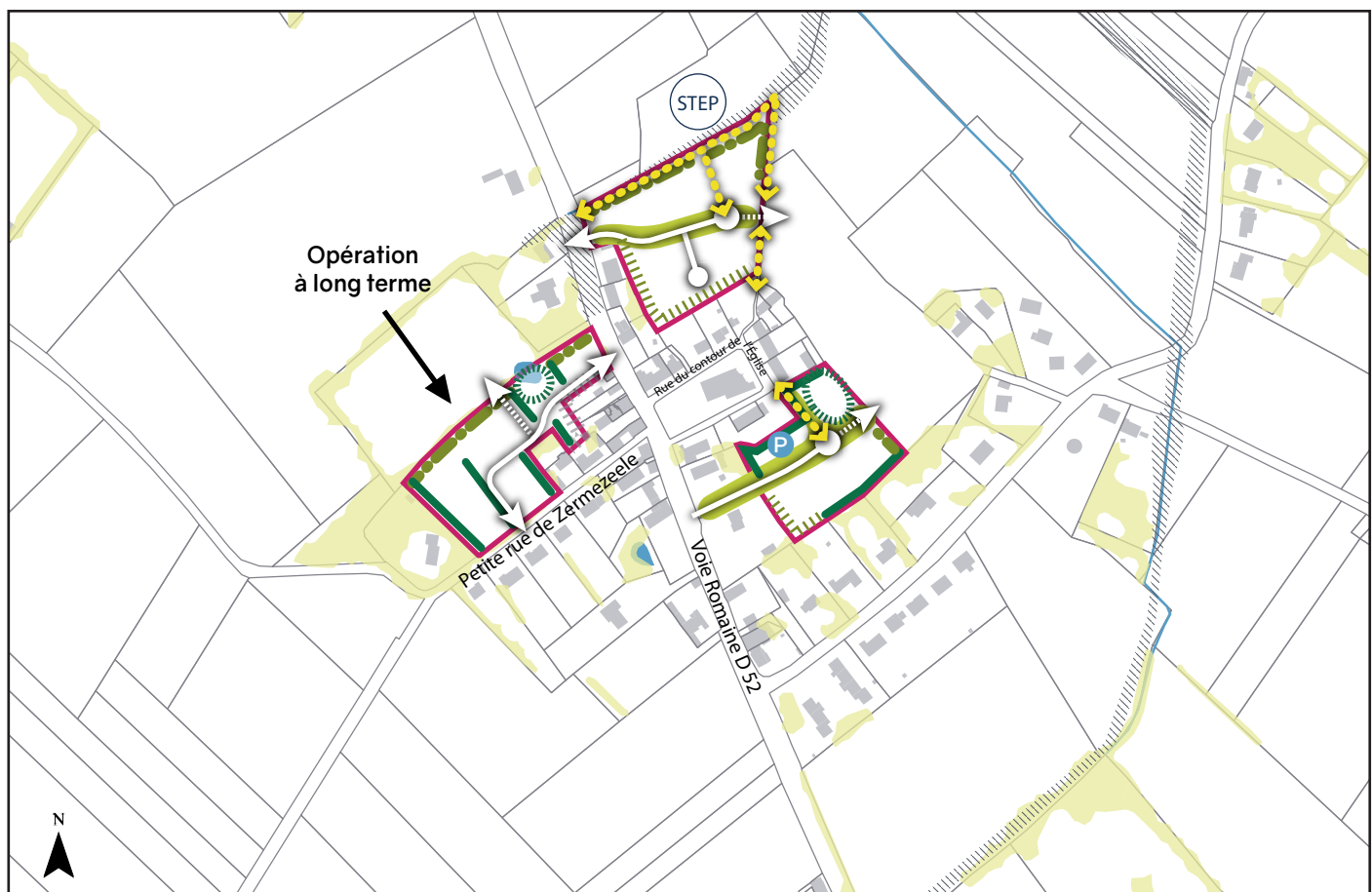


LÉGENDE

- 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	NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER
1 : Voie Romaine Nord	10 679 m ²	Extension	Habitat	13
2 : Voie Romaine Sud	6 846 m ²	Extension	Habitat	6



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

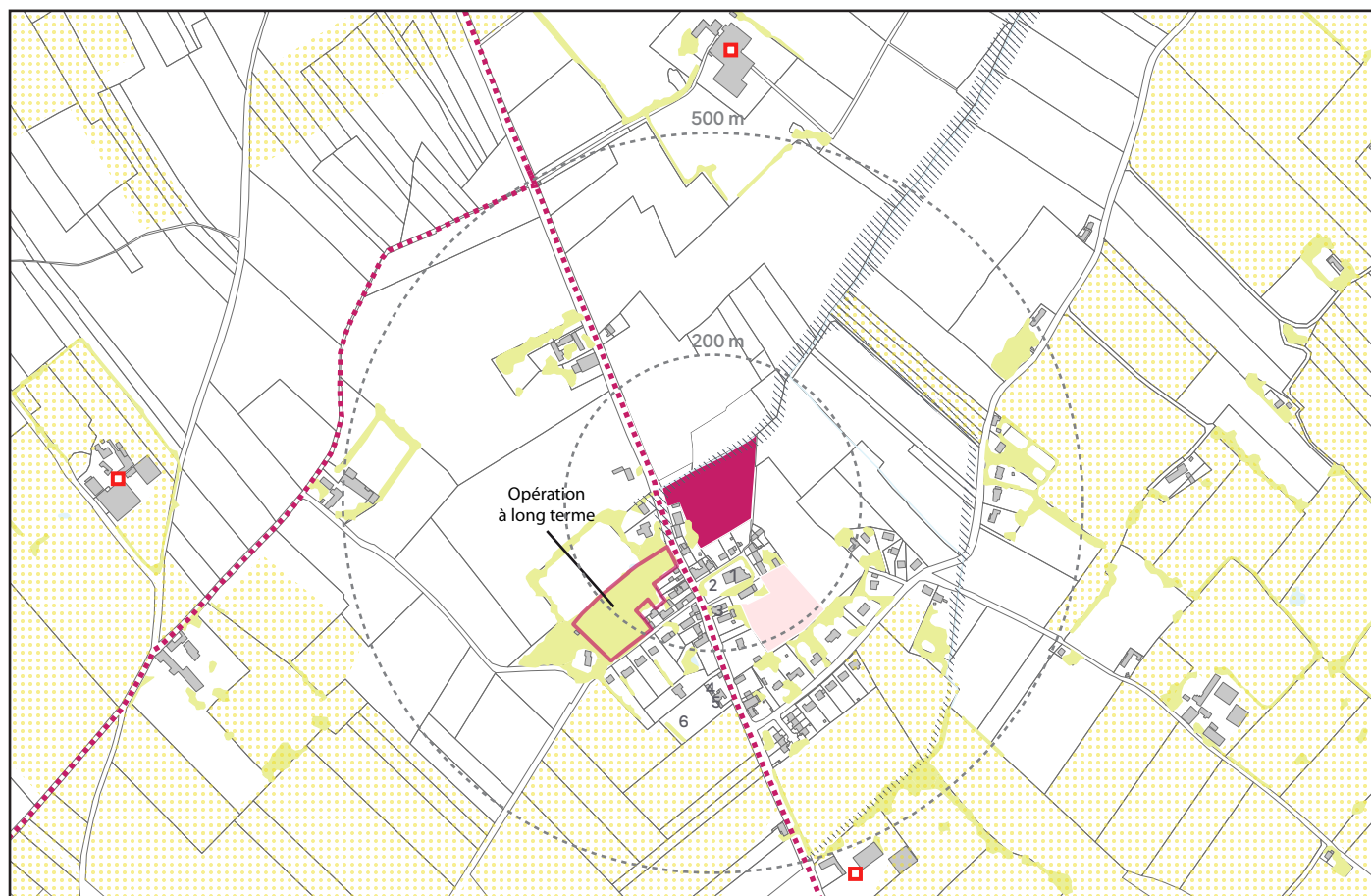
Un site d'opération venant conforter le cœur du village est identifié sur la commune de Zermezele. Il est complété par un site d'extension situé au nord.

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 COMMERCES

< 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.

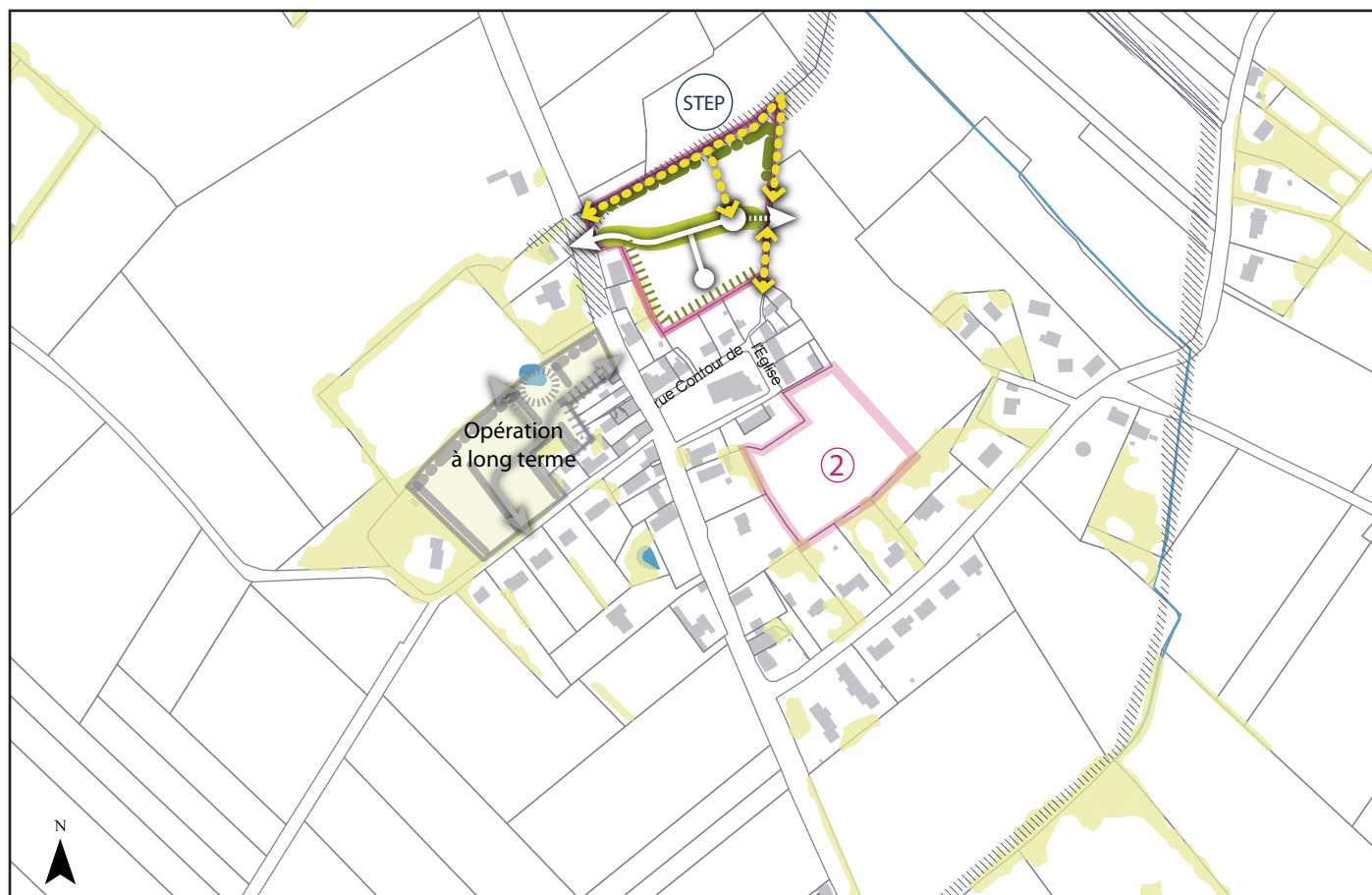
Le secteur de projet est concerné par un aléa fort retrait gonflement des argiles. Son aménagement devra en tenir compte et prendre les dispositions nécessaires.

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 démoli
- 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
- Halte ferroviaire
- Voie ferrée
- Arrêt de bus
- Gare routière
- Navette

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	10 679 m ²
PROGRAMMATION	Logements
SUPERFICIE DÉDIÉE AU LOGEMENT	10 679 m ²
DENSITÉ MINIMALE*	15 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	13 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

*HORS VOIRIES, ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

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. 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 (hors voiries, équipements, espaces publics) et la réalisation à terme d'au moins 13 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

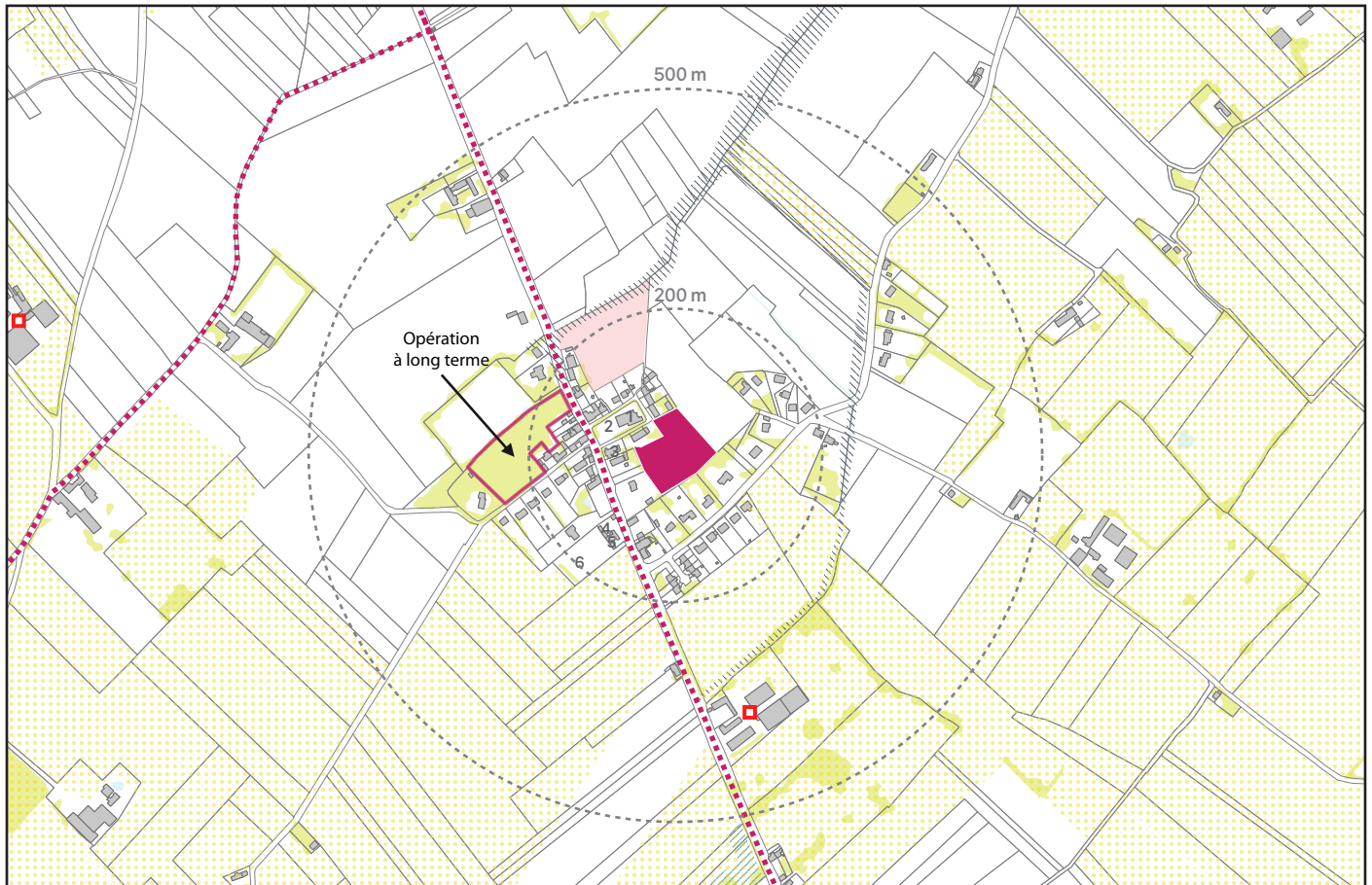
Habitat pavillonnaire



COMMUNE DE ZERMEZEELE






















2 : VOIE ROMAINE SUD

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
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.

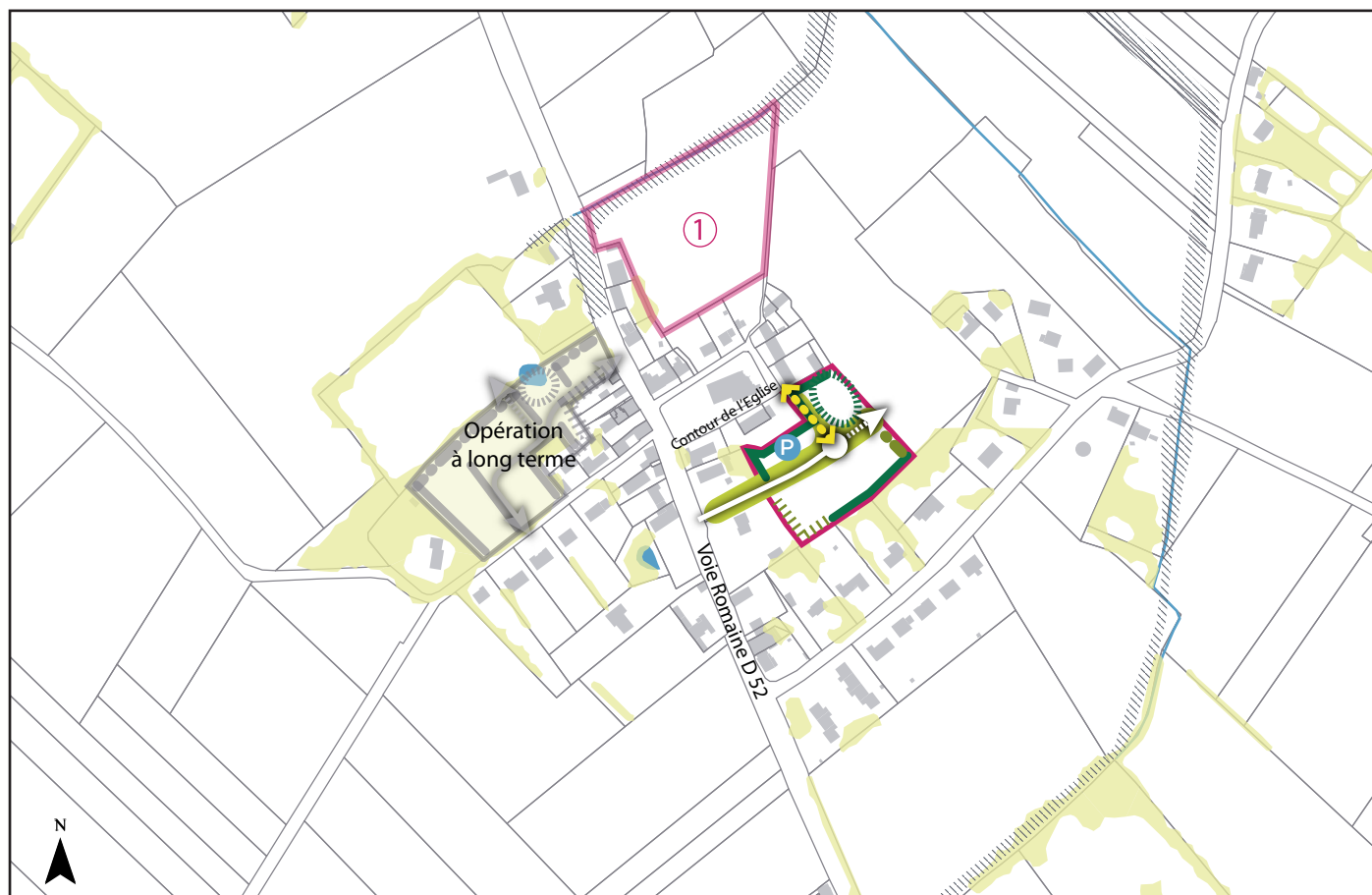
Le foncier concerné ne fait l'objet d'aucun zonage ou inventaire environnemental et n'est pas identifié comme parcelle agricole à enjeu dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture.

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

SCHEMA DE PRINCIPE POUR L'AMENAGEMENT DU SITE



LÉGENDE

CONTEXTE

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

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

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

ENVIRONNEMENT

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

MOBILITÉ

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

PROGRAMMATION

SUPERFICIE TOTALE	6 846 m ²
PROGRAMMATION	Logements
SUPERFICIE DÉDIÉE AU LOGEMENT	environ 5 000 m ²
DENSITÉ MINIMALE*	15 logements / ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS À RÉALISER	6 logements
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX	/

*HORS VOIRIES, ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

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. 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 (hors voiries, équipements, espaces publics) et la réalisation à terme d'au moins 6 logements. Le projet prévoira la création d'un espace public et d'un espace de stationnement collectif.

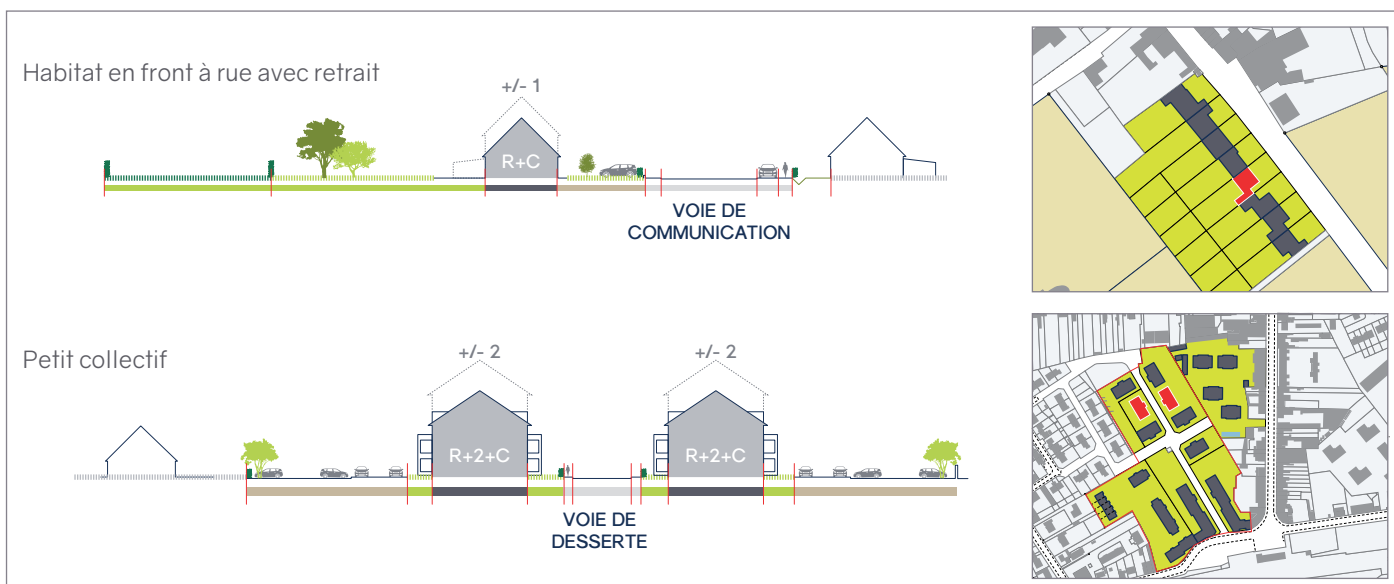
INSERTION DU PROJET : Les linéaires de haies et de plantations existants sur les limites est et ouest du site seront préservés.

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



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