



# Plan Local d'Urbanisme Arleux



## Note de synthèse

*Version arrêt projet*

VERDI



# Sommaire

<b>1. AVANT-PROPOS .....</b>	<b>4</b>
1.1 REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....	4
1.2 CONSTITUTION DU DOSSIER DU PLU.....	6
1.3 LA PROCEDURE REVISION .....	7
<b>2. LA SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET IDENTIFICATION DES ENJEUX .....</b>	<b>8</b>
<b>3. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENTS DURABLES .....</b>	<b>9</b>
3.1 LES OBJECTIFS POURSUIVIS .....	9
3.2 UN PROJET DE TERRITOIRE EN 4 AXES.....	9
<b>4. LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS .</b>	<b>12</b>
4.1 UN ZONAGE FIDELE AU PROJET URBAIN .....	12
4.2 UN ZONAGE ADAPTE ET SIMPLIFIE .....	12
4.3 LA MISE EN PLACE D'UN ZONAGE EN CONFORMITE AVEC LE PROJET DE TERRITOIRE .....	12
4.4 LES OUTILS GRAPHIQUES.....	17

# 1. AVANT-PROPOS

## 1.1 REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune d'Arleux a lancé par une délibération en date du 13 décembre 2017 la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme afin d'établir un nouveau projet du territoire à l'horizon 2035.

Sa révision vise les objectifs suivants :

<b>Prendre en compte les dispositions du « grenelle de l'environnement » et de la « Loi Climat et Résilience »</b>	
<b>Assurer la compatibilité avec les documents supra communaux</b>	
<b>Affiner les orientations d'aménagements et travailler sur les orientations d'aménagement programmatiques des zones AU</b>	
<b>Retravailler le zonage urbain et certaines dispositions réglementaires</b>	
<b>Rechercher l'équilibre entre un développement urbain maîtrisé en favorisant le renouvellement urbain et répondre à l'attractivité de la commune (cf. SCoT)</b>	
<b>Définir les conditions d'implantation des futurs équipements publics et réseaux</b>	
<b>Intégrer les besoins de prise en compte liés aux risques sur le territoire</b>	

La révision du document d'urbanisme permettra une meilleure prise en compte des contraintes environnementales, des risques, de la qualité urbaine et paysagère, des besoins en matière de développement démographique, économique et de l'habitat.

### **Portée du document :**

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ une vingtaine d'années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

Ce sont principalement les articles ci-dessous qui régissent les dispositions applicables aux Plan Locaux d'Urbanisme :

- **Partie législative du Code de l'Urbanisme** : Articles L.101-2 et L.101-3, L.131-4 à L.131-9, L.132-1 à L.132-16, L.151-1 à L.151-48, L.152-1 à L.152-9 et L.153-1 à L.153-60 ;
- **Partie réglementaire du Code de l'Urbanisme** : Articles R.151-1 à R.151-55, R.152-1 à R.152-9, Article R.153-1 à R.153-22.

Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer les trois principes fondamentaux :

- Équilibre entre le développement urbain et le développement rural ; préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des espaces naturels et des paysages.
- Diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat. Cela se traduit par l'exigence d'un équilibre emploi/habitat, d'une diversité de l'offre concernant les logements. A cet égard, prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisante pour la satisfaction sans discrimination des besoins présents et futurs.
- Principe de respect de l'environnement qui implique notamment une utilisation économe et équilibrée de l'espace (urbain, périurbain, et naturel) et la maîtrise de l'expansion urbaine.

## **1.2 CONSTITUTION DU DOSSIER DU PLU**

---

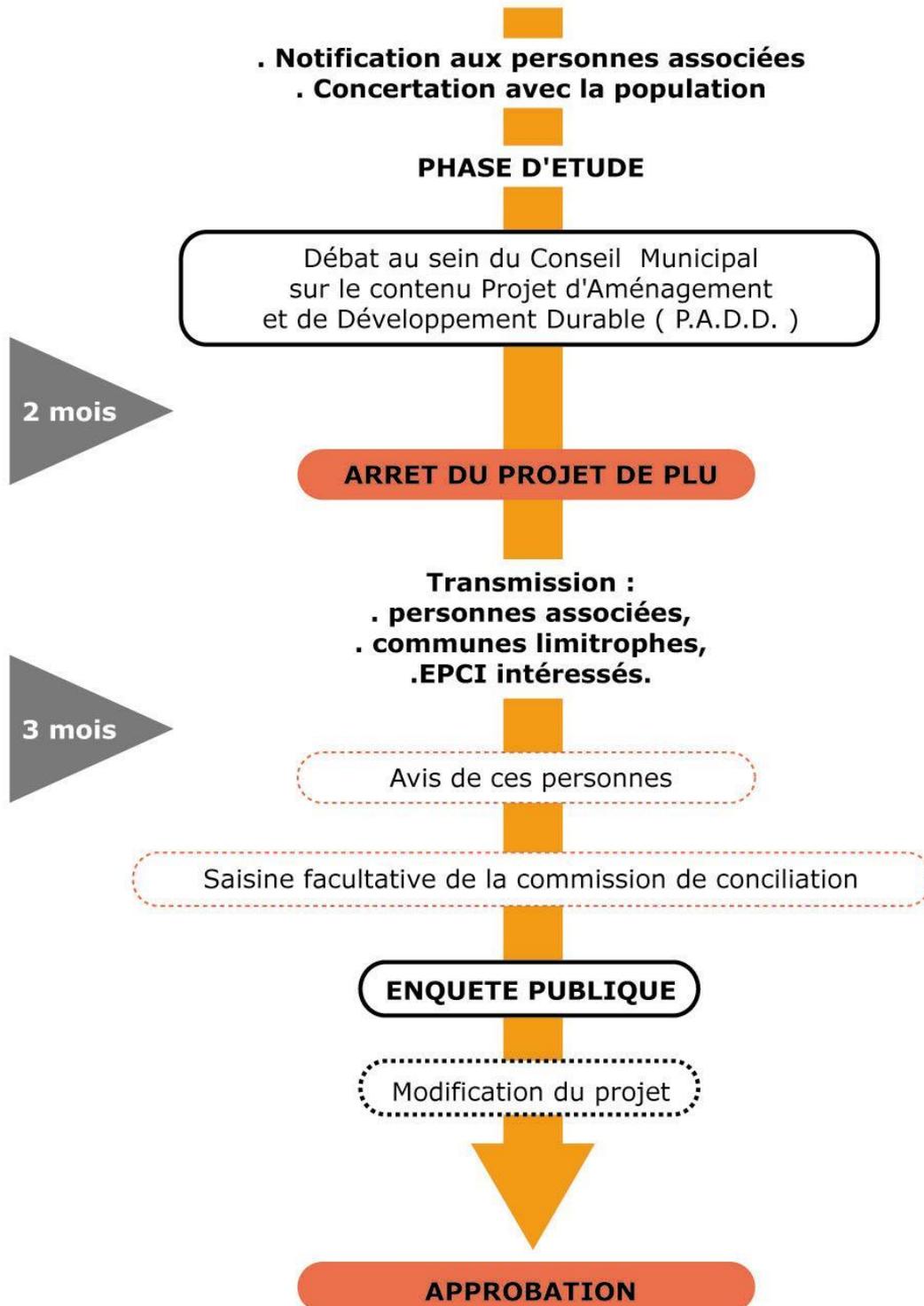
Le Plan Local d'Urbanisme comprend plusieurs documents distincts :

- **Le rapport de présentation** qui rassemble de façon organisée le diagnostic global de la commune avec les grands enjeux, le projet retenu ainsi que les grandes lignes du zonage réglementaire. Il contient également l'évaluation environnementale conformément à l'avis de la MRAE ;
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** de la commune (PADD) qui définit le plan de développement stratégique de la commune à long terme.
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) ;
- **Le plan de zonage** qui définit les différents espaces (urbanisé, agricole, naturel) ainsi que les différents outils graphiques mobilisés.
- **Le règlement** qui fixe les règles d'utilisation du sol dans les différentes zones.
- **Les Servitudes d'Utilité Publique et Obligations Diverses**, portées à connaissance par les services de l'Etat ;
- **Les Annexes Sanitaires**, contenant les dispositions relatives aux réseaux et leur capacité.

Chaque pièce constitutive du PLU apporte des données complémentaires sur la commune et permet de définir un véritable projet à longue échéance pour la commune. Cependant, il faut préciser que seules les orientations particulières d'aménagement et de programmation du PADD, les OAP, le règlement et le plan de zonage ont **un caractère réglementaire opposable aux tiers**. Les informations comprises dans les autres documents graphiques **sont inscrites à titre informatif**.

## 1.3 LA PROCEDURE REVISION

**Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme  
( la délibération précise les modalités de concertation avec la population )**



## 2. LA SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET IDENTIFICATION DES ENJEUX

L'élaboration du PLU se décompose en plusieurs étapes. La première phase consiste en **l'élaboration d'un diagnostic transversal de la commune**, permettant par la suite de dégager les enjeux du territoire.

La commune d'Arleux constitue un pôle intermédiaire très attractif rayonnant sur l'Arleusis. Elle est essentiellement due à la proximité du pôle urbain de Douai et à plus large échelle de la métropole lilloise : un phénomène de périurbanisation s'exerce. La population de la commune vieillit, même si la part des jeunes sur le territoire reste notable. Au regard des enjeux d'habitat, il s'agira pour la commune de produire du logement adapté aux besoins de la population actuelle et future : accueillir des jeunes ménages, appréhender le vieillissement de la population et adapter l'offre de services, d'habitat et d'équipements. Ceci devra nécessairement passer par la diversification du parc de logements pour accueillir les nouvelles populations et celles existantes dans le but de favoriser la mixité sociale et générationnelle.

Le diagnostic a également permis de mettre en exergue la nécessité de favoriser un urbanisme plus compact privilégiant la densité et la proximité avec la centralité afin de réduire l'impact de l'étalement urbain (pollution, qualité de l'air,...).

L'identité rurale et paysagère de la commune se caractérise notamment par l'inscription d'Arleux sur la vallée de la Sensée et à la confluence de deux canaux. Les marais d'Arleux concentrent milieux humides (secteurs de marais) entraînant la présence d'habitats naturels d'intérêts.

Les risques naturels, liés aux inondations en particulier, doivent être pris en compte dans les projets de développement. Certains risques technologiques liés aux activités industrielles se concentrent au nord du territoire.

La préservation des espaces naturels et agricoles est donc un enjeu majeur du territoire autant que la maîtrise de l'étalement urbain.

## 3. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENTS DURABLES

### 3.1 LES OBJECTIFS POURSUIVIS

Pour rappel les objectifs poursuivis par la procédure de révision du document d'urbanisme sont les suivants :

- Prendre en compte les dispositions issues des lois Grenelles et d'assurer la compatibilité avec les documents supra communaux, notamment le SCoT récemment entré en vigueur ;
- Affiner les orientations d'aménagement et de travailler sur les orientations programmatiques des zones AU. Le zonage sera retravaillé ainsi que certaines dispositions réglementaires ;
- Rechercher l'équilibre entre un développement urbain maîtrisé en favorisant le renouvellement urbain pour répondre à l'attractivité de la commune ;
- Définir les conditions d'implantation des futurs équipements publics et réseaux sera également abordée ;
- Intégrer les besoins liés aux risques et aux enjeux de valorisation de la vallée de la Sensée.

### 3.2 UN PROJET DE TERRITOIRE EN 4 AXES

Par l'adoption de son projet de territoire, la commune d'Arleux affiche ses ambitions en termes de prise en compte des enjeux identifiés au sein du diagnostic. Ainsi, le PADD décline une stratégie qui veille à rationaliser le développement urbain afin de limiter l'étalement, source de nombreux dysfonctionnements, (augmentation des déplacements, des pollutions, disparition de la ressource foncière...), à promouvoir un développement économique cohérent, à protéger les espaces et les ressources naturelles, à renforcer les dispositifs de circulation durable (transports collectifs, mode doux...).

**Cette stratégie s'articule autour de de trois axes :**

<b>Axe 1 – Maîtriser le développement urbain</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Orientation 1 : Conforter les liens entre les centralités</li><li>• Orientation 2 : Définir un développement maîtrisé</li></ul>
<b>Axe 2 – Permettre la mise en valeur et la découverte d'un environnement de qualité</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Orientation 1 : Protéger les éléments naturels dans la logique de la trame verte et bleue</li><li>• Orientation 2 : Permettre la découverte et la valorisation du milieu naturel et du paysage</li><li>• Orientation 3 : Intégrer la présence de risques naturels</li><li>• Orientation 4 S'orienter vers un développement soutenable du territoire</li></ul>
<b>Axe 3 – Intégrer la présence des activités existantes</b>	-
<b>Axe 4 – Favoriser les liens entre les différentes entités</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Orientation 1 : Développer les liens favorisant la centralité</li><li>• Orientation 2 : Favoriser la découverte du territoire</li></ul>

## MAITRISE LE DEVELOPPEMENT URBAIN

### CONFORTER LES LIENS ENTRE LES CENTRALITES

-  Développer les liens entre les centralités du territoire
-  Favoriser une urbanisation économe en foncier et valorisant les opportunités de renouvellement urbain
-  Poursuivre le développement du territoire en lien avec la présence du pôle gare
-  Conforter le réseau d'équipements communal
-  Valoriser et protéger le patrimoine bâti

### DEFINIR UN DEVELOPPEMENT MAITRISE

-  Définir des espaces de développement urbain dans la continuité de la trame bâtie
- Favoriser le développement d'une offre de logement diversifiée et adaptée aux besoins actuels et futurs

## INTEGRER LA PRESENCE DES ACTIVITES ECONOMIQUES EXISTANTES

-  Intégrer la présence des sites existants
-  Intégrer la présence de risques industriels (PPRT site Seveso)
-  Prendre en compte la présence de sites et sols pollués
-  Assurer une complémentarité de l'offre commerciale tout en privilégiant son développement futur en coeur de bourg
-  Valoriser la présence des Nouvelles Technologies d'Information et de Communication
-  Permettre la présence d'une agriculture dynamique, diversifiée et durable en lien avec son territoire
-  Intégrer la proximité du projet du canal Seine Nord

## PERMETTRE LA MISE EN VALEUR ET LA DECOUVERTE D'UN ENVIRONNEMENT DE QUALITE

### PROTEGER LES ELEMENTS NATURELS DANS LA LOGIQUE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

-  Intégrer les espaces naturels à enjeu (ZNIEFF de type 1 et 2)
-  Développer et valoriser la trame verte et bleue en lien avec la vallée de la Sensée
-  Tirer profit de la présence d'Espaces Naturels Sensibles en créant un espace de découverte et de loisirs préservant les milieux
-  Veiller à la préservation des zones à dominante humide du SDAGE Artois Picardie et sa déclinaison dans le SAGE
-  Promouvoir le développement d'espaces verts de proximité
-  Mettre en valeur la présence d'un réseau hydrographique de qualité
-  Assurer la protection de la ressource en eau potable
-  Renaturer le site de la Briqueterie et de l'ancienne auberge dans une logique de continuités des trames écologiques du territoire

### PERMETTRE LA DECOUVERTE ET LA VALORISATION DU MILIEU NATUREL ET DU PAYSAGE

-  Préservier et valoriser les entrées de ville
-  Contenir le développement de l'Habitat Léger de Loisirs
-  Assurer une offre d'accueil touristique adaptée

### INTEGRER LA PRESENCE DE RISQUES NATURELS

-  Intégrer la présence du risque inondation

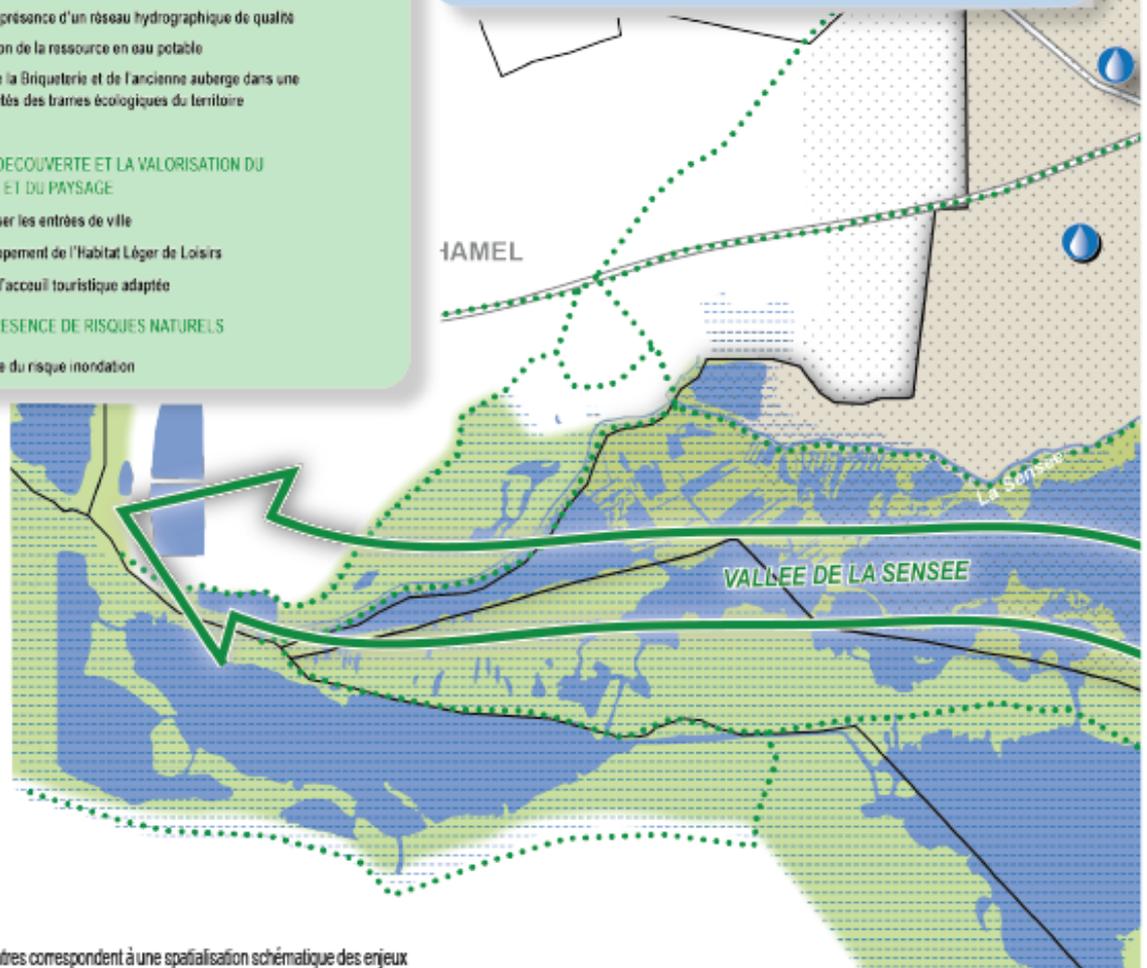
## FAVORISER LES LIENS ENTRE LES DIFFERENTES ENTITES

### DEVELOPPER LES LIENS FAVORISANT LA CENTRALITE

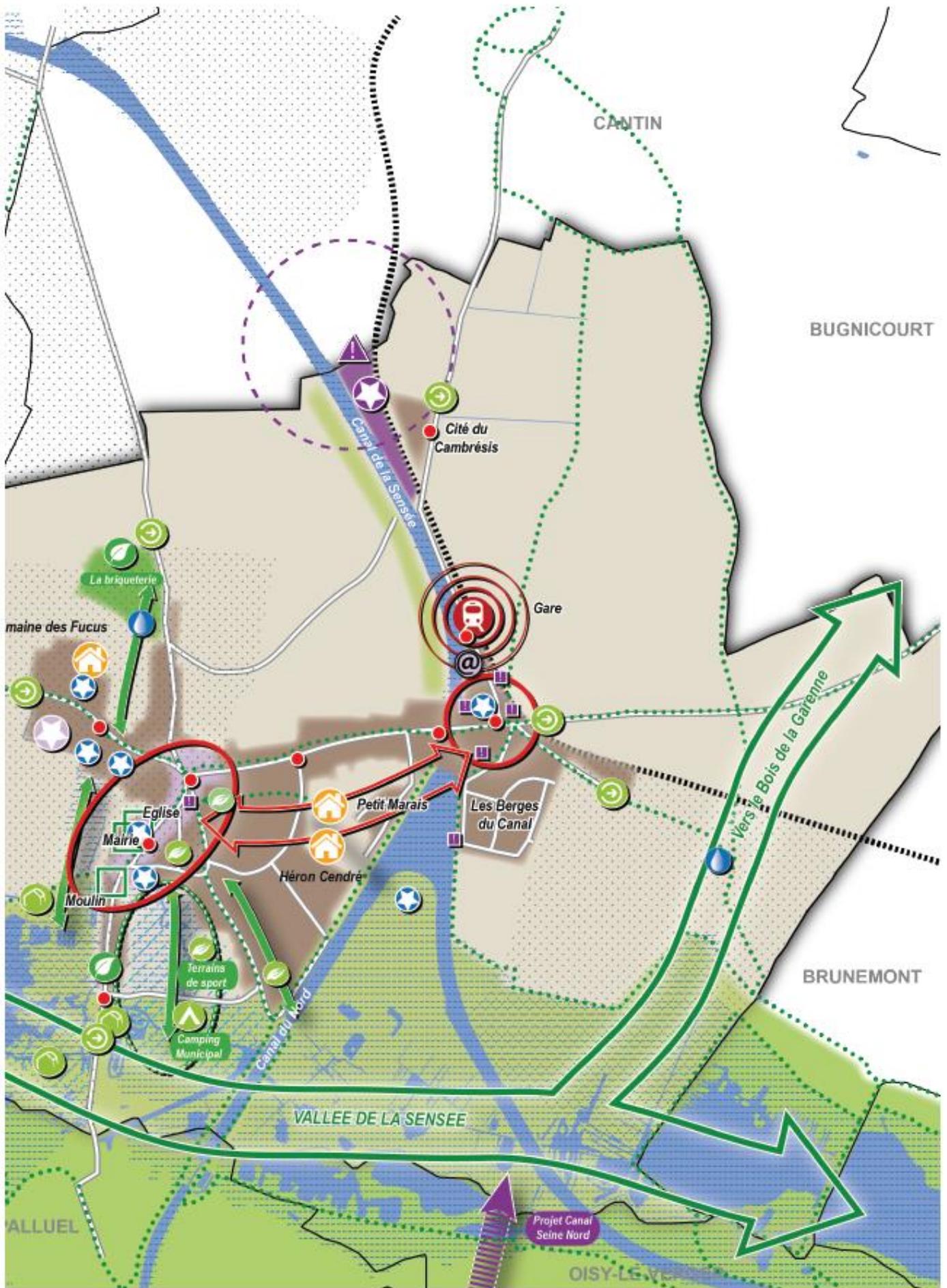
-  Promouvoir une offre de transport collectif adaptée à partir des atouts du territoire
-  Garantir une hiérarchisation des axes viaires
-  Veiller au développement de liaisons interquartiers afin de renforcer les liens entre les entités bâties

### FAVORISER LA DECOUVERTE DU TERRITOIRE

-  Favoriser et développer la présence des modes actifs



NB : Les cartographies ci-contre correspondent à une spatialisation schématique des enjeux



## 4. LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS

### 4.1 UN ZONAGE FIDELE AU PROJET URBAIN

C'est à travers les enjeux du diagnostic que le projet de territoire d'Arleux s'est construit. La municipalité a donc mis en œuvre un zonage règlementaire qui répond à ses besoins futurs tout en respectant les nouvelles pratiques de l'urbanisme.

### 4.2 UN ZONAGE ADAPTE ET SIMPLIFIE

Le zonage du précédent PLU a évolué pour laisser place à un zonage prenant en compte les dernières modifications de l'occupation du sol. A ce titre, ce dernier apparait donc plus fidèle à l'image du territoire.

Parmi les zones d'extension prévues par l'ancien PLU, celles qui ont été urbanisées ont été intégrées à la zone urbaine. Certaines ont été maintenues et une grande partie a été retirée au regard des objectifs de modération du territoire

Le projet répond donc davantage aux nouveaux enjeux du territoire. L'emplacement des zones d'extension apparait comme la plus judicieuse au regard des contraintes et atouts de la commune.

Le zonage ou règlement graphique, permet également :

- L'intégration des évolutions législatives et réglementaires intervenues cette dernière décennie ;
- La mise en œuvre du projet d'aménagement en adaptant le classement des terrains à leurs vocations projetées ;
- Intégrer les enjeux environnementaux dans l'écriture du règlement graphique.

### 4.3 LA MISE EN PLACE D'UN ZONAGE EN CONFORMITE AVEC LE PROJET DE TERRITOIRE

Le règlement divise le territoire communal en zone urbaine, zone à urbaniser agricole et naturelle et permet de fixer les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

De manière générale, les différentes zones comptent des secteurs spécifiques indicés :

- « p1 » ou « p2 » pour la prise en compte du périmètre de captage d'eau potable
- « Z1 » ou « z2 » pour la prise en compte du PPRT Totalgaz
- « i » pour les secteurs inondables

#### 4.3.1 Les sites de projet en zone AU

La commune fait état d'un nombre de projets actés venant de fait définir une production de logement qui doit être intégré à l'horizon du PLU. Les objectifs socio-démographiques ont été réajustés au regard du potentiel foncier, mais aussi des différentes opérations de densifications et de renouvellement urbain engagée par la commune.

Le PLU vient tenir compte des différents sites de projets d'habitat en extension et en renouvellement urbain ayant déjà fait l'objet d'autorisation d'urbanisme. Il s'agit des projets suivants :

**(1) Résidence NOREVIE \_ rue Jacques Duclos -démolition de 8 logements et construction de 14 logements-** Permis de construire initial accordé le 12.04.18, et dernier modificatif (numéro 2) accordé le 20.08.2020.

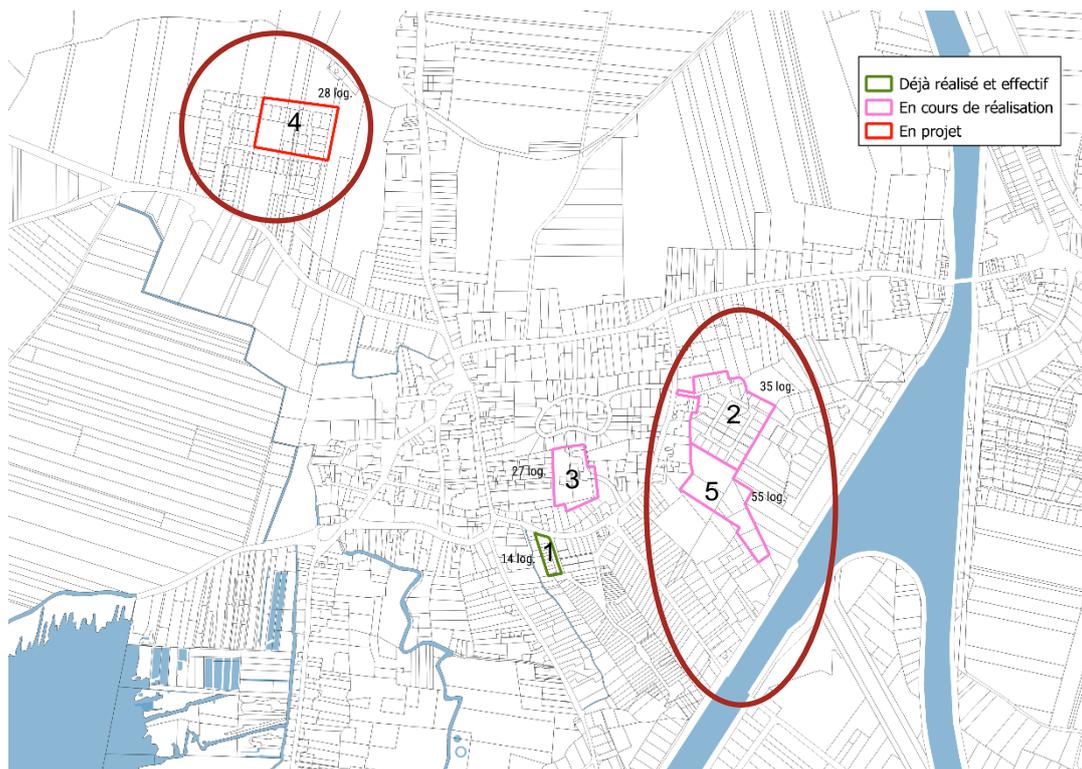
**(2) Lotissement STAMPNIAK \_ rue du Marais -36 lots-** Permis d'aménager initial accordé le 05.02.2020, et modificatif accordé le 18.10.2021.

**(3) Lotissement PARTENORD HABITAT \_ Allée Wautriche -27 logements locatifs-** Permis de construire initial accordé le 02.03.2020, et modificatif accordé le 24.09.2021.

**(4) Domaine des Fucus \_ MAVAN AMENAGEUR \_ rue Salvador Allende -58 lots-** Permis d'aménager initial accordé le 26.02.2013, dernier modificatif (numéro 8) accordé le 28.01.2020.

**(4) Domaine des Fucus \_ PARTENORD HABITAT \_ rue Salvador Allende -16 logements individuels locatifs (ilot A \_ Phase 3 du permis d'aménager).** Permis de construire accordé le 19.06.2020. Le permis étant devenu caduc ; un nouveau permis de construire a été déposé et est en finalisation d'instruction.

**(5)Prolongement NOREVIE \_ rue du Héron Cendré -36 logements. Permis de construire déposé le 10.09.2021 accordé le 05.05.2022**



*Les projets d'habitat ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme (en rouge les sites d'extension)*

Ainsi, à partir du diagnostic et des ambitions démographiques de la commune, le tableau ci-dessous détaille les estimations des besoins en logements d'ici 2040 (2024-2040) :

<b>Population en 2020</b>	3 160 habitants
<b>Population envisagée à l'horizon 2034</b>	+130 habitants (4 %) <b>+ 169 logements</b>

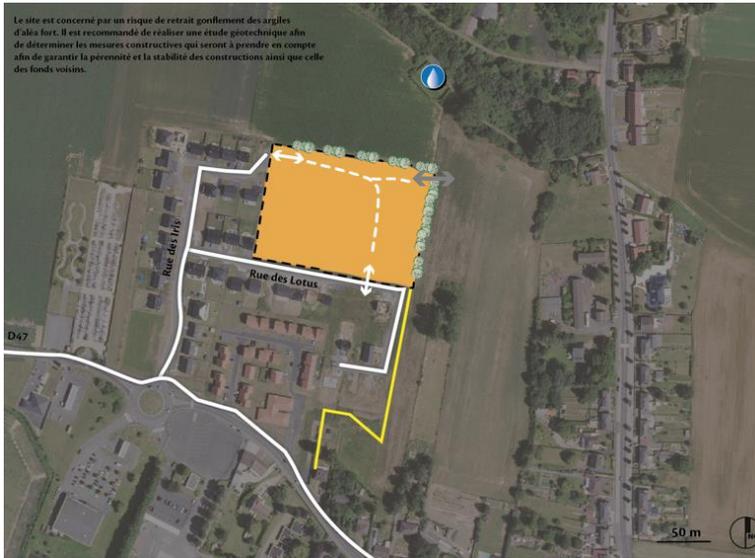
Cette programmation en logement trouve déjà réponse :

- Avec les permis de construire et les opérations en renouvellement urbain
- Avec les opérations en extension

Les besoins en logement ont dans un premier temps été recherchés au sein de la trame urbaine en priorité afin de limiter au maximum la consommation des terres agricoles et naturelles. Il s'agissait également pour le projet de PLU de tenir compte des sites de projet déjà réalisés sur le territoire.

Les différentes zones à urbaniser font l'objet d'OAP permettant de préserver une réflexion globale.

### L'OAP encadrant le lotissement du Fucus



### L'OAP encadrant le développement du Petit Marais



La commune intègre deux projets de renaturation sur le site de la Briqueterie et sur le site de la rue de la Chaussée.



### 4.3.2 La division du territoire opérée

<p><b>La zone Urbaine (U)</b> correspond à la zone dans laquelle les capacités des réseaux ainsi que des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.</p>	<p><b>Un secteur spécifique UAC</b> zone où le bâti, ancien plus dense, se structure autour de la confluence des axes historiques de la commune et où se concentre l'essentiel du tissu commercial existant.</p>
	<p><b>Un secteur spécifique UB</b> correspond aux franges du centre où le bâti est plus hétérogène et plus récent. Il comprend <b>un secteur UBc correspondant à une polarité secondaire de la commune.</b></p>
	<p><b>Un secteur spécifique UE :</b> zones correspondant aux secteurs à vocation économique : Zone d'activités établies le long du canal de la Sensée</p>
<p><b>La zone à Urbaniser (AU)</b> zone où le bâti projeté est édifié au-delà de la zone U et où le tissu bâti est moins dense.</p>	<p><b>Un secteur 1AU :</b> Au sud du centre-bourg avec deux sites de projet considérés comme coup partis et un espace de liaisonnement entre les deux opérations permettant à terme de mailler l'ensemble des quartiers.</p>
	<p><b>Un secteur 1AUp1 :</b> Au nord du centre-bourg, le lotissement des Fucus vient achever la dernière phase du projet (en secteur de protection de captage rapproché « p1 »).</p>
<p><b>La zone Agricole (A)</b> destinée à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.</p>	<p>Zone et secteurs se positionnant notamment au nord de la commune</p>
<p><b>La zone Naturelle (N)</b> destinée à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique. Cette zone recouvre, la partie sud du territoire au niveau des canaux et des Marais d'Arleux</p>	<p><b>Un secteur Nc :</b> correspondant au camping.</p>
	<p><b>Un secteur NI,</b> STECAL destiné à l'accueil d'hébergements insolites</p>
	<p><b>Un secteur Nr</b> correspondant aux projets de renaturation</p>
	<p><b>Un secteur Ns,</b> STECAL correspondant aux équipements sportifs et de loisirs.</p>
	<p><b>Un secteur Ns1</b> STECAL correspondant au terrain de motocross.</p>
	<p><b>Un secteur Np1</b> correspondant au périmètre de protection rapproché du captage d'alimentation en eau potable</p>
	<p><b>Un secteur Np2</b> correspondant au périmètre de protection éloigné du captage d'alimentation en eau potable</p>

131	Projet de
132	Projet de
133	Projet de
134	Projet de
135	Projet de
136	Projet de
137	Projet de
138	Projet de
139	Projet de
140	Projet de
141	Projet de
142	Projet de
143	Projet de
144	Projet de
145	Projet de
146	Projet de
147	Projet de
148	Projet de
149	Projet de
150	Projet de
151	Projet de
152	Projet de
153	Projet de
154	Projet de
155	Projet de
156	Projet de
157	Projet de
158	Projet de
159	Projet de
160	Projet de
161	Projet de
162	Projet de
163	Projet de
164	Projet de
165	Projet de
166	Projet de
167	Projet de
168	Projet de
169	Projet de
170	Projet de
171	Projet de
172	Projet de
173	Projet de
174	Projet de
175	Projet de
176	Projet de
177	Projet de
178	Projet de
179	Projet de
180	Projet de
181	Projet de
182	Projet de
183	Projet de
184	Projet de
185	Projet de
186	Projet de
187	Projet de
188	Projet de
189	Projet de
190	Projet de
191	Projet de
192	Projet de
193	Projet de
194	Projet de
195	Projet de
196	Projet de
197	Projet de
198	Projet de
199	Projet de
200	Projet de



## 4.4 LES OUTILS GRAPHIQUES

---

### 4.4.1 *Les éléments protégés au titre du paysage (L.151-23 du code de l'urbanisme)*

---

La qualité paysagère de la commune se traduit aussi par la présence d'éléments ponctuels jugés remarquables par la mairie (alignement d'arbres, petit bois, haies.) Le patrimoine naturel disséminé sur la commune constitue également le support de la trame verte et bleue qu'il convient de préserver.

De même, certains espaces verts font l'objet de cette protection car ils participent à la qualité du cadre de vie des habitants.

Tout l'intérêt de cette mesure de protection réside dans le fait que les éléments paysagers identifiés dans le règlement du PLU ne peuvent être modifiés ou supprimés qu'après dépôt d'une déclaration préalable.

### 4.4.2 *Les chemins à laisser ouverts au public*

---

Conformément aux ambitions du PADD, des chemins ont été identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition permet de « préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. ».

### 4.4.1 *Les Espaces Boisés Classés*

---

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.