



Commune de Delettes

Plan Local d'Urbanisme
Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Approuvé le 11 avril 2006



TABLE DES MATIERES

1. PREAMBULE

1.1. La notion de « projet » dans les documents d'urbanisme	3
1.2. La commune de Delettes	3

2. LE PROJET D'AMENAGEMENT

2.1. Renforcement de la dynamique urbaine via une structuration des équipements	5
2.2. Permettre un développement équilibré.....	8
2.3. La préservation et la valorisation de l'environnement et des paysages.	9

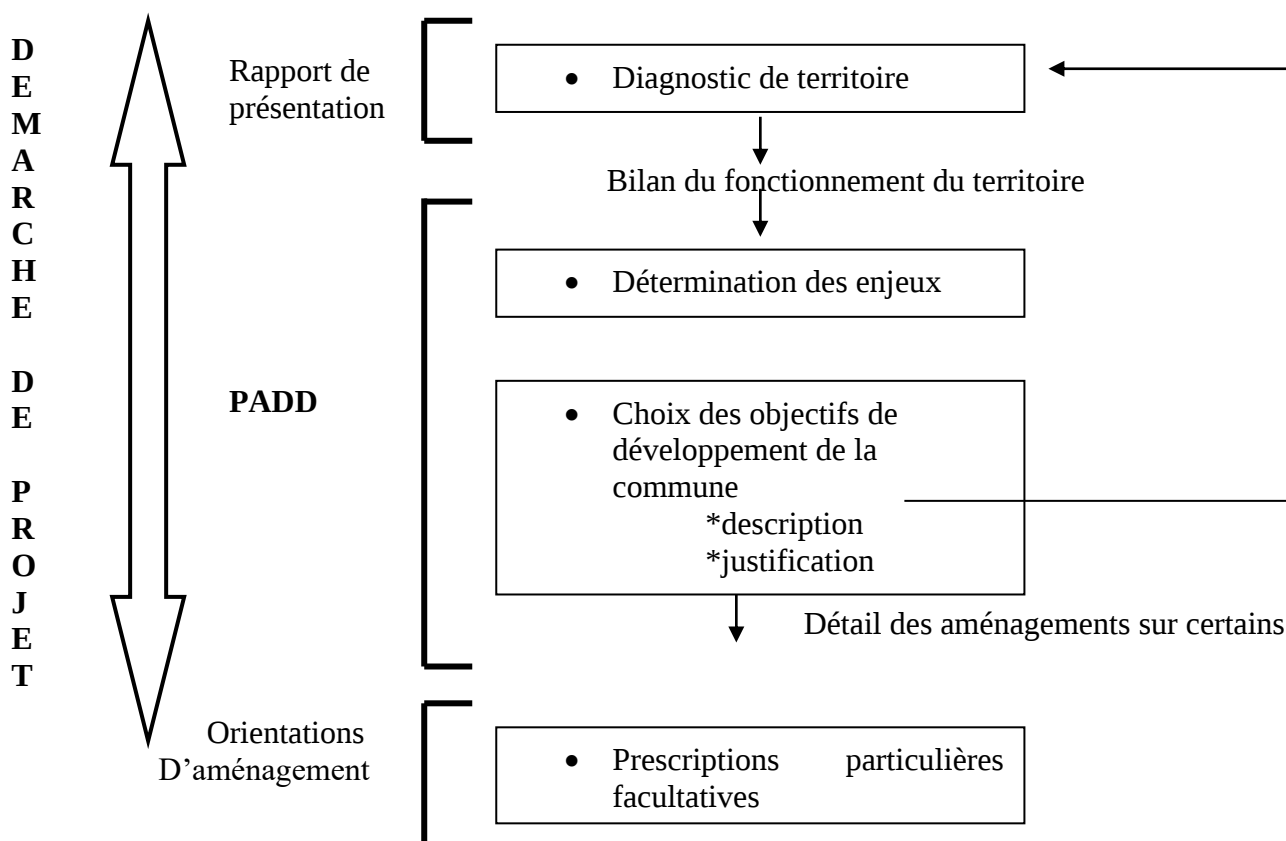
1. PREAMBULE

1.1. La notion de « projet » dans les documents d'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durable est un document constitutif du Plan Local d'Urbanisme depuis la loi Solidarité Renouvellement Urbain votée le 13 décembre 2000. Cette dernière enrichie le contenu des documents d'urbanisme en les dotant d'un projet global redéfini par la loi Urbanisme et Habitat (juillet 2003) qui restreint le champ de la réglementation qui concourait initialement à ce projet.

Le document d'urbanisme n'est donc plus un simple outil de politique foncière. L'attention est portée sur la reconstruction de la ville sur elle-même induisant des actions plus fines et diversifiées s'inscrivant dans une vision globale du devenir du territoire communal. La relation entre le plan et le territoire se trouve ainsi renforcée. Le territoire n'est plus un élément du champ d'application mais devient l'objet même d'un projet.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit dans le respect des objectifs et principes des articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement (Art. R.123-3).



1.2. La commune de Delettes

Delettes se compose de plus de 1000 habitants en 2003 et se localise en vallée supérieure de la Lys.

La commune se compose aujourd'hui de trois entités urbaines distinctes :

- Le centre bourg développé de part et d'autre de la Lys (essentiellement au sud) , l'urbanisation nord étant limitée par la RD 157. Il s'étend le long des voies de communication vers les terres cultivées.
- Le hameau de Westrehem le long de cette même RD. De morphologie linéaire, l'urbanisation nouvelle n'a pas encore rejoint le centre bourg ni la commune voisine de Théroouanne.
- Les Upen autrefois deux hameaux distincts organisés autour de leur église et des corps de fermes.
- Aujourd'hui, le développement pavillonnaire ne laisse plus qu'entrevoir quelques fenêtres paysagères le long de la RD190.

Les constructions récentes côtoient l'habitat rural dispersé.

La commune reste rurale et le milieu naturel (via l'eau et le relief) structure et contraint le développement urbain.

Delettes a jusqu'ici organisé son fonctionnement urbain autour des aménagements de son centre-bourg :

- en particulier le long de la rivière Lys où l'on trouve les espaces de loisirs, de détente et de sport.

Upen d'amont et Upen d'Aval tendent quant à eux à s'organiser autour d'une nouvelle centralité exercée par l'école.

D'autres problématiques issues du fonctionnement communal et mises en évidence lors du diagnostic se posent aujourd'hui aux acteurs locaux : la suffisance des équipements en place, leur organisation au sein de la structure urbaine, le développement urbain...

La commune a donc décidé d'engager une procédure de révision de son document d'urbanisme afin de répondre en outre : à un manque de disponibilité foncière (terrains à bâtir), **à une volonté de structurer son développement autour d'un projet global d'aménagement concernant les équipements communaux**, ainsi que de prendre en compte les risques naturels au sein d'un projet de territoire.

Ces nouvelles ambitions viennent compléter les projets réalisés. Il s'agit au travers du PADD de planifier le développement du territoire et précisément d'établir un cadre de référence et de cohérence pour mettre en œuvre les différents éléments d'un projet partagé.

2. LE PROJET COMMUNAL

Le bilan des potentialités du territoire ainsi que les attentes exprimées par les acteurs locaux (élus, population...) ont nourri les multiples réflexions menées autour de la notion de projet et ont abouti, à la détermination de trois enjeux du développement communal sectorisés ces prochaines années :

- 1. le renforcement d'une dynamique centrale via une restructuration des équipements.**
- 2. la promotion d'un développement urbain équilibré.**
- 3. la valorisation du cadre de vie et notamment la préservation de l'environnement et des paysages.**

2.1. Renforcement de la dynamique centrale via une restructuration des équipements

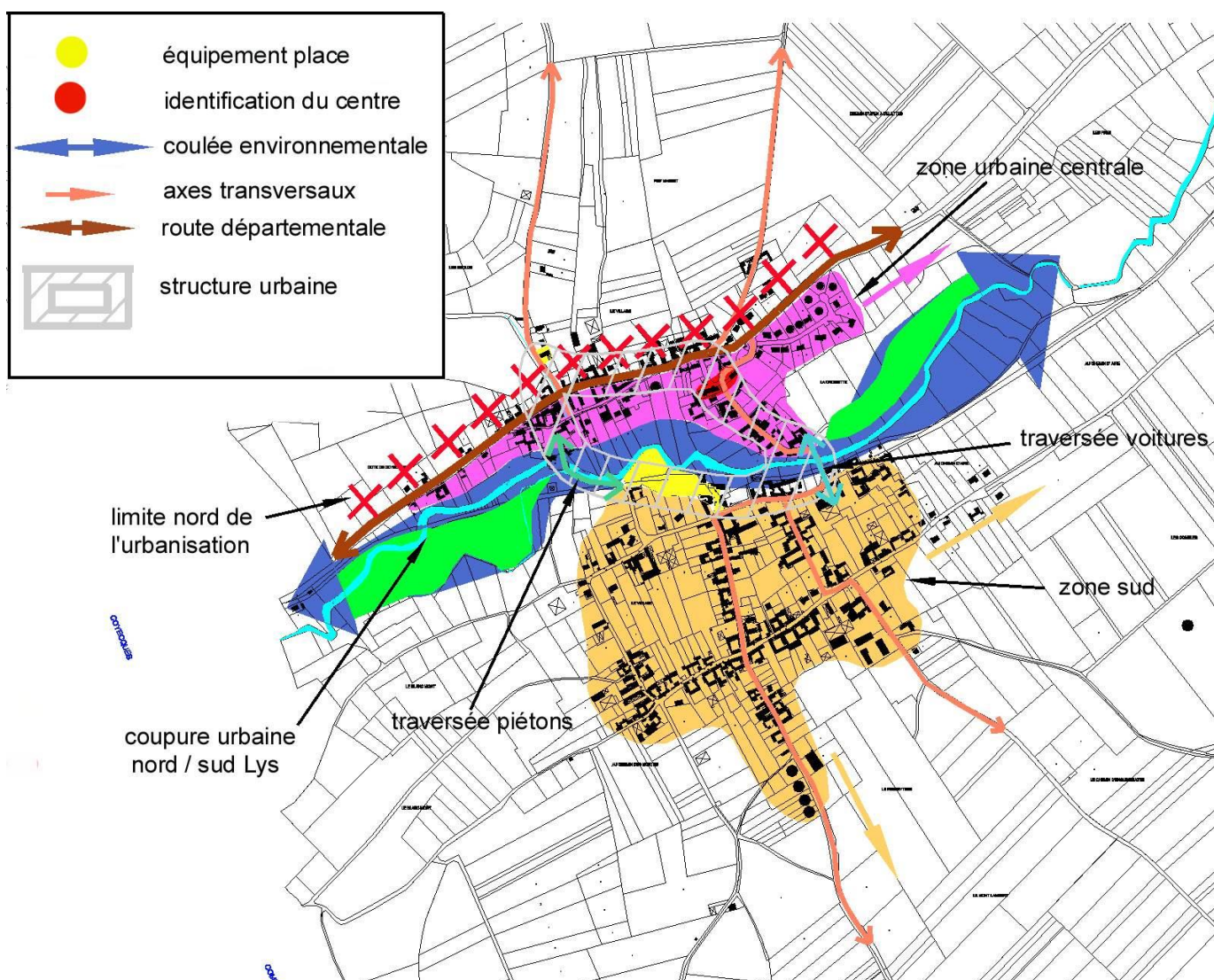
a. Aménagement du centre ville

Etat des lieux :

Le centre-ville s'identifie clairement dans la trame urbaine, autour de la Mairie, de l'église, bien que celles-ci ne soient pas identifiées autour d'une place (mise en scène des équipements du centre). C'est la perception de l'église depuis la RD157 qui renseigne sur la localisation du centre-bourg. Ce dernier se localise entre la RD157 et la Lys et se prolonge vers les équipements de loisirs et de sport en bordure de la rivière.

Le bourg se décompose ainsi en trois secteurs :

- Au nord de la RD157 limite de l'urbanisation du village centre, limite du fond de vallée.
- Entre la RD157 et la Lys, éléments centraux et corridor naturel.
- Au sud de la Lys, urbanisation liée à l'exploitation agricole puis plus récemment à l'extension pavillonnaire.



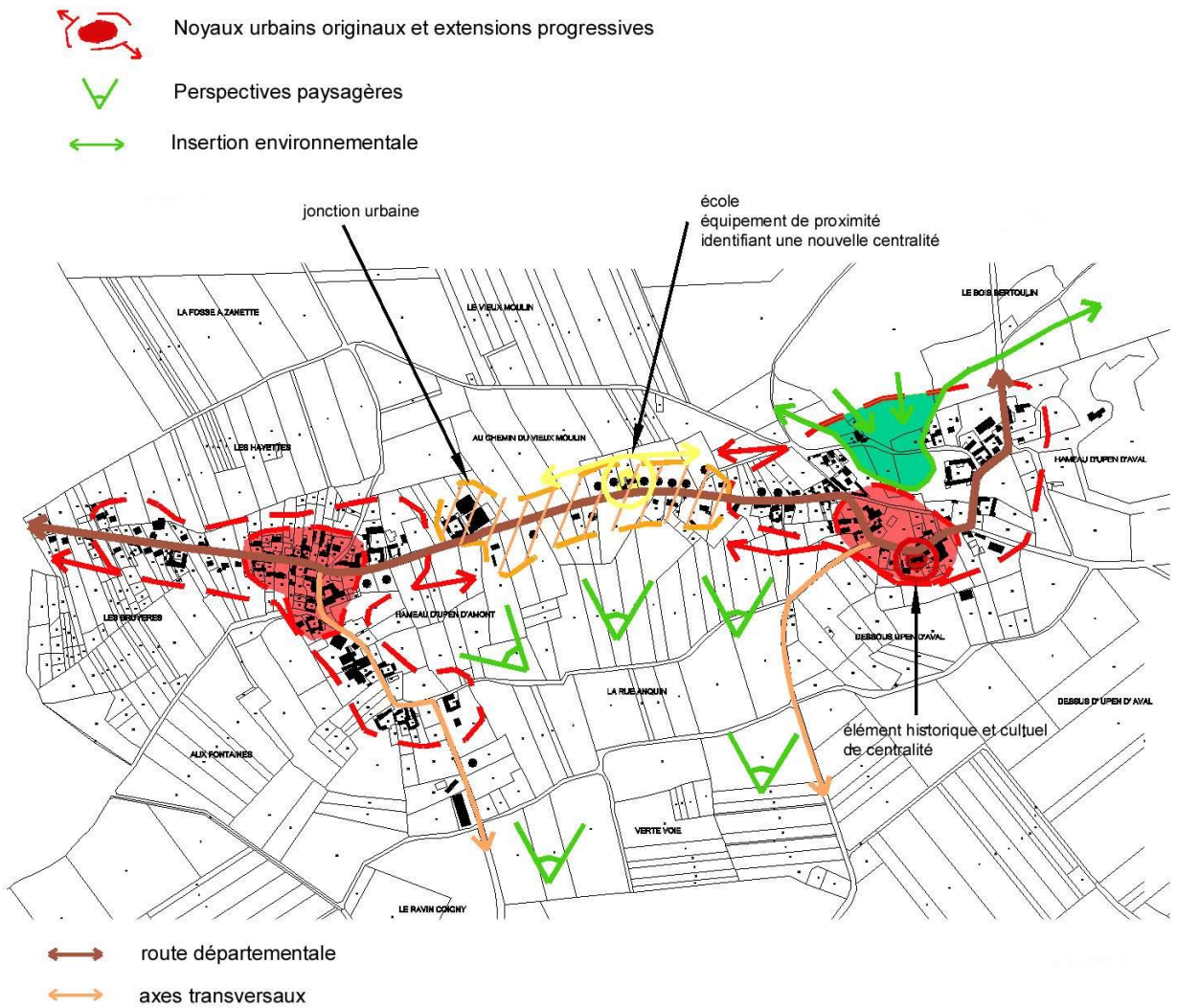
Orientations d'aménagement :

- Elles consistent en l'identification claire des trois éléments/ équipements qui reliés entre eux forment une ceinture d'équipements du centre.
 - La mairie et l'aménagement d'un parvis, d'une place après délocalisation de l'école.
 - La construction de la nouvelle école avec regroupement des structures scolaires existantes.
 - La reconversion du moulin en local associatif avec aménagement du parc/ coulée verte sur la Lys.

b. Aménagement des Upen

Etat des lieux :

A partir de chaque noyaux urbains des deux hameaux, s'est développée l'urbanisation le long des axes de communication aboutissant pratiquement à une jonction des deux secteurs. On assiste à un déplacement des éléments de centralité avec la dilution urbaine. L'école devient l'intersection des zones urbaines. Au sein de cet espace résidentiel interstitiel, elle ouvre sur de larges fenêtres paysagères.



Orientations d'aménagement :

Il s'agit de redéfinir les limites urbaines des deux secteurs et de repousser l'urbanisation vers le centre de chacun. Il convient de structurer l'urbanisation le long de la voirie et de délimiter clairement les limites entre les deux Upen en autorisant l'urbanisation en vis-à-vis des constructions neuves existantes ; et en préservant les coupures, perspectives naturelles et agricole grâce à la localisation de fenêtres interstitielles. Les futures zones d'habitat sont redirigées vers le centre de chaque hameau de part et d'autre de la RD.

2.2. Permettre un développement équilibré

Promouvoir une attractivité communale se concrétise également par l'accueil de nouvelles populations ; l'évolution de l'urbanisation et la localisation des futures zones d'habitat a été un des enjeux majeurs de l'élaboration du projet.

Le développement de l'urbanisation le long des voies de communication a entraîné un étirement des zones urbaines qu'il convient aujourd'hui de stopper. Le peu de disponibilités foncières de ces zones associé aux restrictions réglementaires voire l'interdiction de construction dans certains secteurs répertoriés comme inondables impliquent de concevoir des zones AU selon les principes suivants .

- Une urbanisation à l'intérieur des terres et non le long des voies.
- Une répartition de l'urbanisation sur chacun des hameaux afin de préserver la viabilité et l'identité de chaque secteur.
- Une localisation en dehors des périmètres à très haut risques d'inondations du P.P.R.I.
- Une urbanisation réfléchie, économe et équilibrée de l'espace (préservation de l'environnement). Essayer de répartir l'urbanisation afin d'éviter un déséquilibre du territoire.

Centre-bourg :

L'objectif est de reconcentrer l'urbanisation autour du centre en renforçant celle-ci à la fois au delà de la RD157 et au delà de la Lys, et d'éviter ainsi une dilution le long des axes de communication en particulier le long de la RD et vers les terres cultivées via les chemins ruraux sud. L'hyper-centre ne peut en effet se développer en raison des risques d'inondations. Aujourd'hui on constate un déséquilibre entre le nord et le sud de la Lys. Le sud regroupant l'essentiel de l'urbanisation.

Upén d'Amont et d'Aval :

L'intérêt est d'équilibrer le développement de part et d'autre de la RD qui relie les deux hameaux et de part d'autre d'une coupure paysagère identifiée et séparatrice des deux Upen.

Westrehem :

Il s'agit de permettre le vis-à-vis urbain.

2.3. La préservation et la valorisation de l'environnement et des paysages.

L'identité rurale, la présence de l'eau et des paysages impliquent de prendre des mesures quant à leur préservation :

- une gestion de la croissance périphérique.

- l'entretien des fossés et des berges.

- une découverte et une sensibilisation à l'environnement, berges des voies d'eau, à la faune, la flore locales avec le chemin de randonnées reprenant le tracé de l'ancienne voie ferrée et la création d'une zone paysagère de détente de part et d'autre de la Lys reliant la zone du moulin aux équipements du centre.

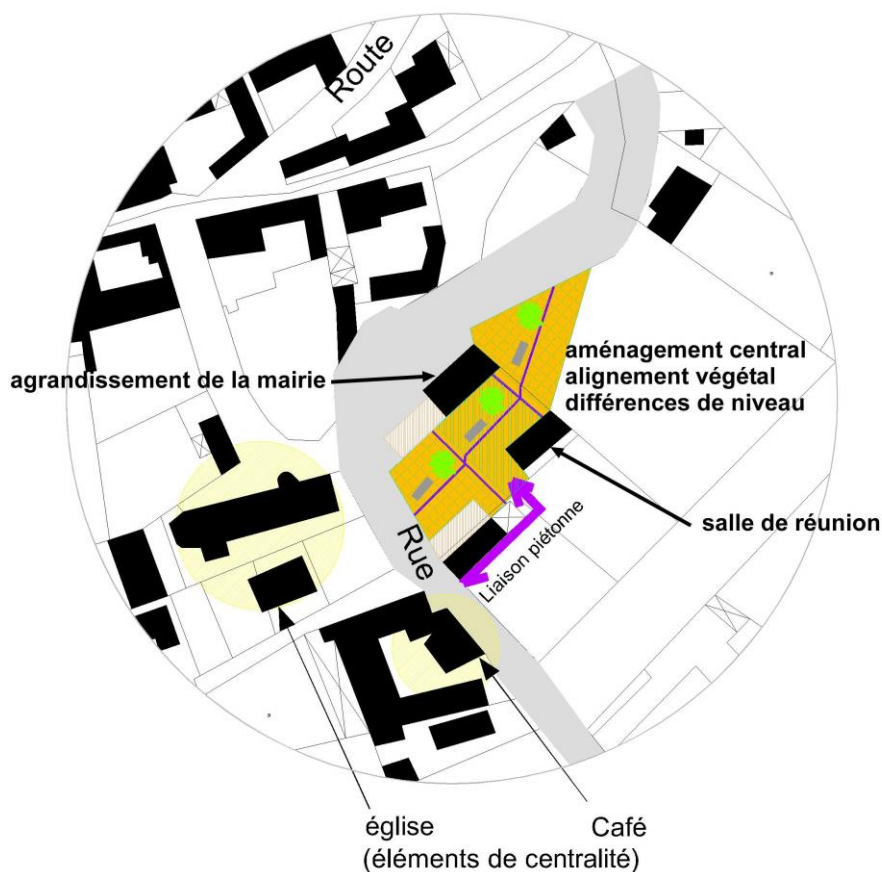
- la promotion des modes non polluants, avec la mise en place de transports collectifs.

L'aménagement des espaces publics.

IL s'agit surtout de la reconversion du moulin afin d'éviter une friche bâtie dans un environnement de qualité. Un local associatif semble manqué dans les équipements communaux, il pourrait y trouver cette localisation.

La création d'une placette autour de l'église et de la Mairie identifiant davantage le centre.

Réaménagement de l'ilot central



LES AXES DU PROJET DE TERRITOIRE

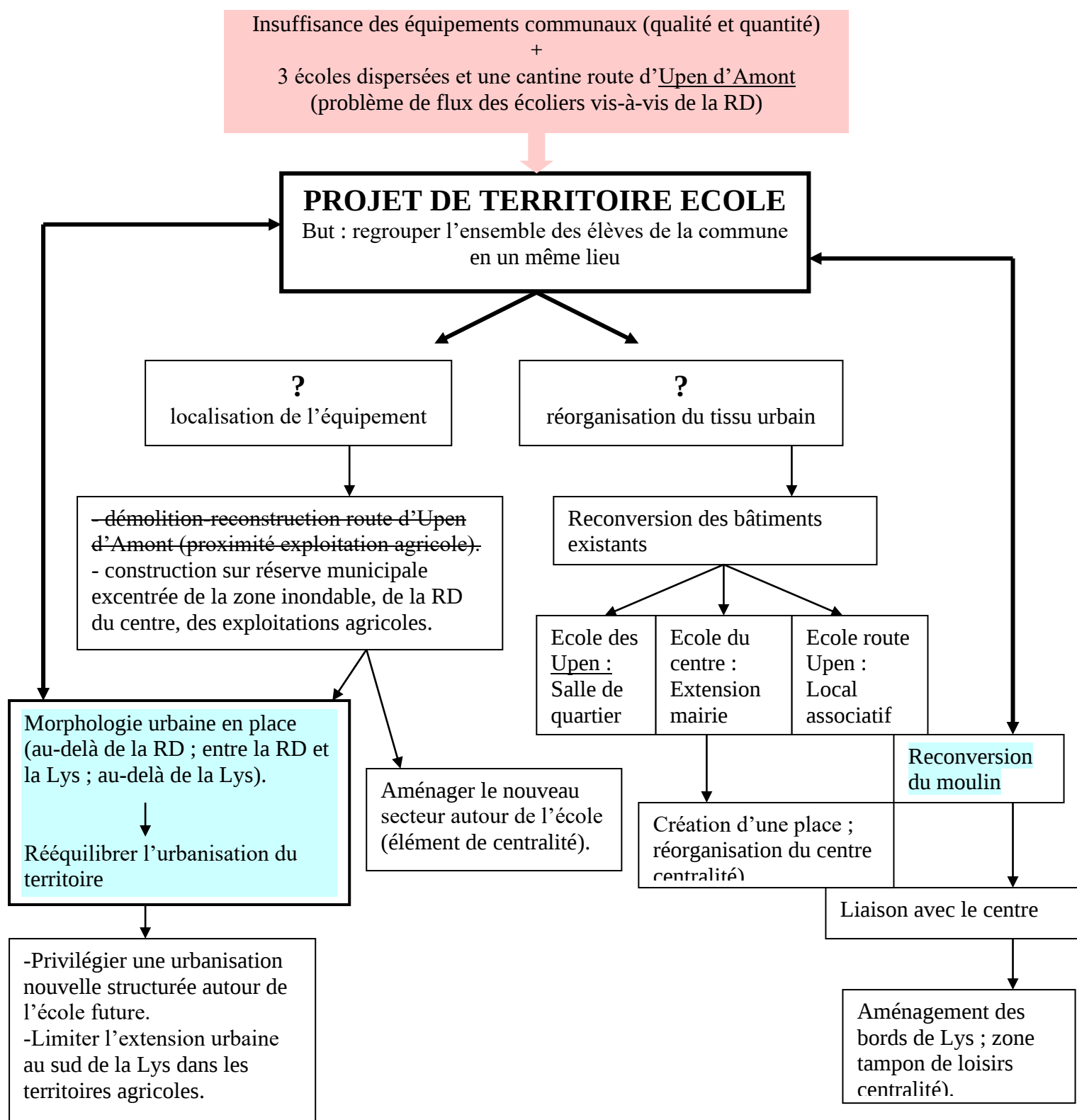


Tableau récapitulatif

ENJEUX	ORIENTATIONS	ACTIONS
• EQUIPEMENTS : Palier aux insuffisances constatées et restructurer le maillage des équipements en place. Insérer les équipements comme vecteur de centralité et de dynamique urbaine	• Améliorer le système des équipements en place.	• Regroupement des écoles de la commune sur un seul secteur. • Création d'une place.
• HABITAT : Permettre un développement équilibré du territoire communal entre les différentes entités urbaines et maintenir une morphologie urbaine harmonieuse. Les opérations de densification urbaine et donc de maîtrise de la croissance linéaire sont des données importantes du projet en raison de la demande foncière et des limites d'utilisation du sol due aux risques d'inondations. Le fonctionnement de ces nouveaux quartiers d'habitat au sein du territoire est donc à appréhender le plus en amont possible.	• Définir de nouvelles zones à urbaniser pour accueillir de nouvelles populations. • Interdire toute construction le long de la rivière pour les parties les plus exposées. • Equilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers.	• Zone d'urbanisation au nord de la RD pour Upen d'Aval et au sud pour Upen d'Amont. • Interdire les constructions sur les fenêtres paysagères. • Zone d'urbanisation au nord et au sud des axes de communication.
• MILIEU NATUREL : Protection du cadre environnemental , du cadre de vie et de l'attrait résidentiel et touristique de la commune. Prévention des risques naturels.	• Préservation de la couronne forestière limitant l'urbanisation d'Upen d'Aval • Aménager dans les zones les plus exposées aux risques d'inondations des coulées vertes, parc pouvant éventuellement servir de lieu de promenade et de rétention des eaux.	• Aménagement en parc de promenade des bords de Lys
• AMENAGEMENT DE L'ESPACE : continuer les efforts d'aménagement entrepris sur les bords de Lys et systématiser ces prises en compte au niveau du bâti et des espaces publics.	• Préservation et mise en valeur du patrimoine urbain. • Traitement des espaces publics	• Reconversion du moulin • Aménagement en parc de promenade des bords de Lys

