



Commune de Roquetoire

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du :

Sommaire

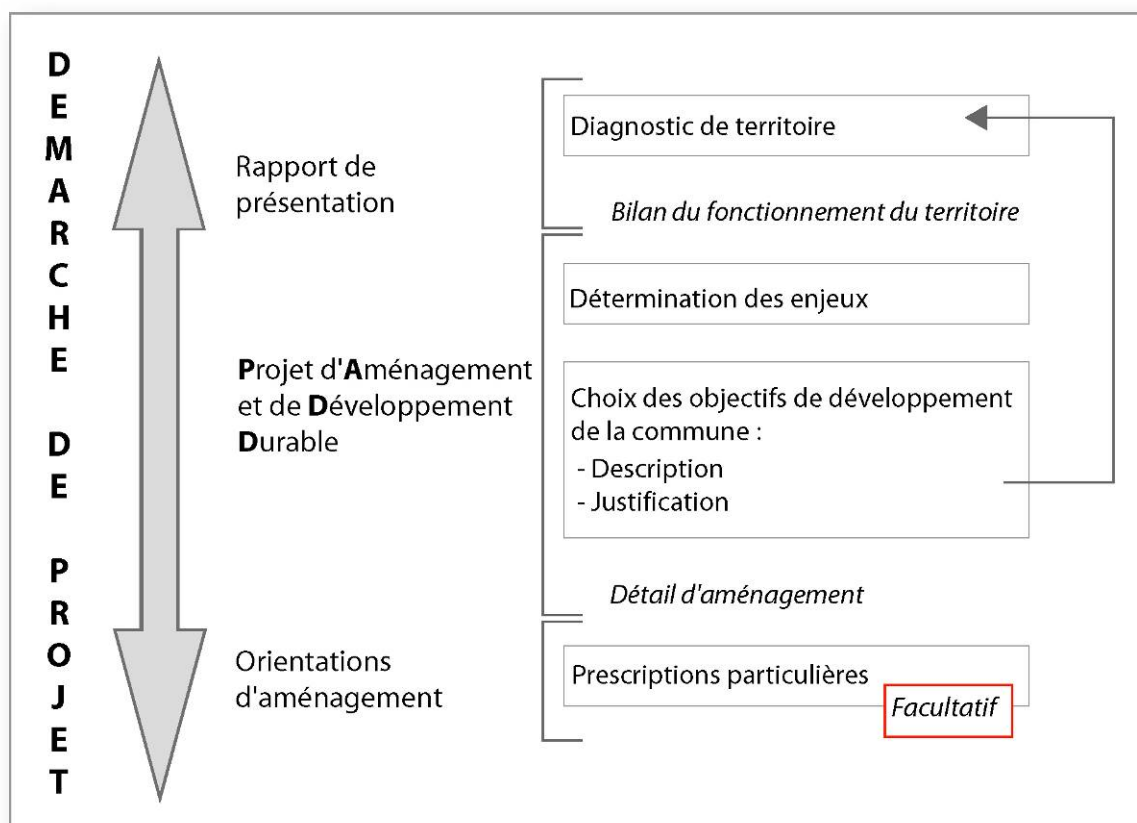
Préambule.....	3			
I. CLARIFIER L'OCCUPATION DES SOLS EN DELIMITANT CLAIREMENT LE TISSU URBAIN	5			
<u>DEFINIR LE TISSU URBAIN ACTUEL</u>				
1) Définir l'enveloppe du centre-bourg	5			
2) Définir les entités bâties secondaires et leurs limites – notion de PAU	6			
3) Recenser et limiter l'habitat dispersé	7			
4) Limiter l'extension linéaire le long des axes	7			
<u>ORGANISER LE DEVELOPPEMENT A VENIR DE MANIERE CONCENTREE</u>				
1) Remplir les dents creuses.....	8			
2) Définir une auréole de développement sur le centre.	8			
<u>PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE</u>				
1) Permettre le développement des activités existantes.....	9			
2) Permettre l'accueil de nouvelles activités légères.....	9			
3) Assurer le maintien d'un pôle santé important	9			
II. PRESERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE		11		
<u>AMELIORER ET VALORISER LES EQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS</u>				
1) Valoriser les équipements du centre.....	11			
2) Anticiper le développement du groupe scolaire.....	11			
3) Renforcer le site du stade.....	11			
4) La création d'une MARPA	11			
<u>AMELIORER LES CONDITIONS DE CIRCULATION.....</u>			11	
<u>PROTEGER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET IDENTITAIRE</u>			12	
III. PROTEGER L'ENVIRONNEMENT ET PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES				11
<u>PRENDRE EN COMPTE LA PRESENCE DE L'EAU</u>				
1) Préserver les zones à risque d'inondation.....	14			
2) Protéger les berges des cours d'eau.....	14			
<u>PROTEGER LES ELEMENTS PAYSAGERS</u>				
1) Préserver le fond de vallée.....	14			
2) Préserver les entités agricoles	14			
3) Protéger et valoriser les haies	15			

Préambule

A. LA NOTION DE « PROJET » ET DE « DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

- **La notion de projet**

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 enrichit 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).

B. LA COMMUNE DE ROQUETOIRE

Roquetoire est une commune rurale qui comptait 1832 habitants lors du dernier recensement de 2009.

La commune bénéficie d'une forte attractivité. En effet, la population communale ne cesse de croître. Depuis 1968, celle-ci a augmenté de plus de 60%. Le nombre de logements a lui plus que doublé entre 1968 et 2004.

La commune de Roquetoire est composée d'un centre bourg et de plusieurs entités construites :

- le hameau de Warnes,
- le hameau de Camberny,
- le hameau de Cochendal,
- le hameau de la Morande,
- le hameau de Ligne,
- le hameau du Moulin.

La commune de Roquetoire présente une urbanisation très dispersée. Elle compte très peu d'urbanisation en profondeur. Son développement s'est fait essentiellement le long des axes qui la traversent.

Ne possédant pas de document d'urbanisme, la commune a décidé d'engager une procédure d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme afin de clarifier la constructibilité ou l'inconstructibilité des propriétés foncières. L'objectif de cette clarification vise à limiter les constructions dites « en marteau » soit en deuxième front urbain. Cette volonté qui trouve sa concrétisation dans les aspects réglementaires du document doit cependant s'intégrer à un projet global d'aménagement cohérent. C'est le difficile objectif de ce présent PADD.

ELABORATION DU PROJET COMMUNAL

Le diagnostic urbain et l'analyse des données socio-économiques de l'habitat ont permis :

- de dresser un bilan de l'évolution de la population de Roquetoire ainsi que celle des caractéristiques de son habitat,
- et de projeter les besoins de la commune en terme de développement urbain.

Le diagnostic environnemental et paysager a fait état d'un certain nombre d'enjeux à relever pour les années à venir, ces derniers sont repris et traduits dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable comme autant d'objectifs à atteindre.

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de Roquetoire vise à concilier le développement du village avec les directives législatives et les contraintes du SCOT de l'Audomarois.

I. CLARIFIER L'OCCUPATION DES SOLS EN DELIMITANT CLAIREMENT LE TISSU URBAIN

La commune de Roquetoire souhaite concilier un développement urbain de l'habitat et favoriser le développement économique tout en préservant l'ensemble des éléments naturels et paysagers qui rendent la commune attractive.

Cet axe de projet a fait l'objet de nombreuses discussions tant l'organisation communale actuelle est complexe, et la constructibilité accordée ces dernières années aléatoire ; rendant ainsi interprétable toute notion urbaine, de hameau en encore de Partie Actuellement Urbanisée.

La déclinaison de cet axe de projet est donc le fruit des volontés communales et part d'un état des lieux correspondant au vécu local.

A. DEFINIR LE TISSU URBAIN ACTUEL

1) Définir l'enveloppe du centre-bourg

Le centre-bourg s'identifie par les commerces et équipements en place ; le tissu bâti est celui d'un centre rural, maisons basses à l'alignement, il se dilate le long des voies de circulation si bien que le début et la fin du centre-bourg sont difficiles à déterminer. Le tissu devient plus lâche avec l'intégration de pavillonnaires plus récents.

L'enveloppe correspondant au centre-bourg s'est donc entendue comme l'ensemble bâti arrêté aux « dernières constructions » (rue d'Aire) ou coupé par une fenêtre paysagère et naturelle (rue de Warnes).

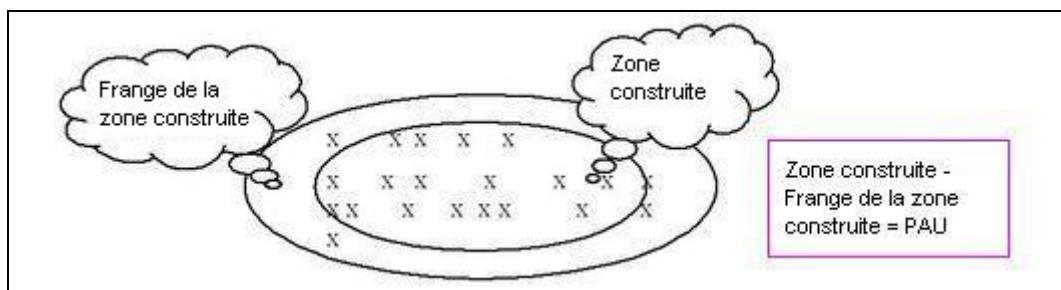
Ce centre laisse apparaître des dents creuses nombreuses intégrées à la trame urbaine. La notion de dent creuse est une constante sur le territoire, le tissu étant relativement lâche, elles sont nombreuses au sein de la PAU.

2) Définir les entités bâties secondaires et leurs limites – notion de Partie Actuellement Urbanisée.

La commune de Roquetoire est composée d'un centre bourg et de plusieurs entités bâties. Le développement de la commune s'est fait essentiellement le long des voies traversant la commune, ce qui a conduit à une urbanisation très dispersée et à un mitage du territoire.

En raison de ce mitage important (on peut parler de morphologie polynucléaire), de nombreux terrains peuvent être qualifiés de dents creuses. Le projet communal vise à identifier clairement les parties urbanisées de la commune où la construction des dents creuses sera autorisée ainsi que l'habitat isolé qu'il conviendra de ne pas développer. La définition de la PAU reste un exercice délicat au regard de la morphologie actuelle.

Une question essentielle s'est posée tout au long de ce travail : qu'est-ce que la PAU ? Sans définition légale, nous nous sommes donc appuyés sur des principes de terrain pour la déterminer et avons extrait ci-dessous des données du site extranet de l'Etat¹.



La frange de la zone construite fait partie de la PAU sauf rupture objective (dénivelé, rupture physique).

Appréciation du caractère urbanisé du secteur

La PAU de la commune regroupe « un nombre suffisant d'habitations desservies par des voies d'accès ». Elle comprend, outre le secteur construit, les terrains qui entourent immédiatement ces secteurs.

L'appréciation du caractère urbanisé d'un secteur dépend étroitement des circonstances locales, notamment du type d'habitat, dense ou plus diffus, que l'on trouve dans les environs. Dès lors, il ne saurait y avoir de définition et encore moins de critères nationaux de la PAU. Cette notion est laissée à l'appréciation de l'autorité locale, sous le contrôle du juge.

L'identification de ces secteurs s'effectue à partir d'une vision quasi-photographique de la structure du bâti, sans idée préconçue de ce que doit être une urbanisation. A ainsi été reconnu comme constituant une PAU un secteur urbanisé de façon linéaire.

Par ailleurs, la PAU ne se limite pas au centre du bourg : plusieurs secteurs ou hameaux de la commune peuvent répondre à ces critères et constituer plusieurs PAU.

Par exemple, ont été reconnus comme constituant la PAU des terrains nus en dehors d'un espace construit mais situés en bordure d'un secteur urbanisé (frange de la zone construite).

A savoir : La distance entre les constructions n'est pas un critère déterminant à lui seul car le tissu « urbain » peut être à l'origine dense ou lâche : l'organisation est fonction de

¹

Rf : www.extranet.nouveaupermisdeconstruire.gouv.fr

la tradition locale.

Ainsi une même distance d'éloignement entre le projet et les autres constructions peut être utilisée à l'appui d'autres critères comme démontrant que le projet se situe dans ou hors de la PAU, selon les caractéristiques des lieux.

Il faut donc se garder de toute application systématique des distances citées dans les jugements et arrêts, qui ne font bien souvent autorité qu'« au regard des circonstances de l'espèce ».

Le projet communal vise à identifier les limites de la partie actuellement urbanisée de la commune afin de ne pas développer l'urbanisation au-delà de ces limites.

Les secteurs construits suivants ont été identifiés en PAU :

- le secteur construit de Cochendal : plus de 50 habitations sur site en continuité du hameau de Cochendal de la commune voisine de Quiestède. Localement il s'agit d'une seule entité bâtie avec Quiestède : la PAU correspond à une unité de site.

- le secteur construit de Camberny une trentaine d'habitations : il s'agit d'un secteur qui s'est beaucoup développé par des pavillons ces dernières années, ceux-ci ont comblé de vastes dents creuses laissant sur le terrain une double image : celle nouvelle construite sur le flanc nord de la voie et une autre plus agricole avec des perspectives ouvertes sur les champs cultivés sur le flanc sud. Une coupure se réalise au travers d'une exploitation en place séparant ainsi cet ensemble du reste bâti considéré comme de l'habitat isolé.

- le secteur construit de Ligne : plus d'une centaine d'habitations et une entreprise locale en cœur de tissu urbain. Les limites sont ici des fenêtres paysagères, des dernières constructions ou des exploitations agricoles.

- le secteur construit de Warnes délimité par des fenêtres paysagères.

3) Recenser et limiter l'habitat dispersé

Cette troisième échelle en terme d'urbanisation identifie l'habitat ponctuel entre deux ensembles construits. Ce recensement vise à ne pas permettre certaines jonctions urbaines comme cela a été possible par le passé.

Ainsi le secteur du Moulin correspond à cette notion d'habitat isolé.

4) Limiter l'extension linéaire le long des axes

La commune de Roquetoire est traversée par 4 routes départementales : la RD 195, la RD 196, la RD 197 et la RD 190. Par ailleurs, la commune dispose d'un maillage de voies communales relativement dense.

L'urbanisation de la commune s'est historiquement développée de manière très linéaire le long des axes qui la traversent.

En cohérence avec les lois Solidarité et Renouvellement Urbain et Urbanisme et Habitat, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable s'attache d'abord à définir les débuts et fins de PAU de manière à limiter l'extension linéaire de l'urbanisation.

Ainsi la partie du hameau de Warnes rejoignant l'urbanisation du hameau de Rincq de la ville voisine, a été identifiée en habitat isolé afin de ne pas accentuer l'extension linéaire.

B. ORGANISER LE DEVELOPPEMENT A VENIR DE MANIERE CONCENTREE

L'accueil de nouvelles populations est un enjeu majeur pour Roquetoire. L'organisation urbaine de la commune laisse apparaître un tissu urbain étalé le long des voies de communication. En effet, Roquetoire ne possède pas de document d'urbanisme et s'est développée de manière linéaire. Désormais la règle de la constructibilité limitée prévue par le Code de l'Urbanisme pour toutes les communes sans document d'urbanisme s'applique dans toute sa rigueur. Le projet d'aménagement part donc d'un constat difficile résultant des autorisations de construction délivrées jusqu'à présent par les services de l'Etat.

A partir de cet existant, le PADD vise à mettre de l'ordre et à faire évoluer les pratiques locales d'aménagement.

1) Remplir les dents creuses.

Cela concerne les multiples dents creuses du tissu défini par la PAU. La commune souhaite ainsi figer de manière claire les espaces de construction passés afin de se tourner ensuite vers son développement futur.

Le nombre de dents creuses ainsi recensés est très important et nécessite de porter la réflexion du PLU à échéance 2025.

2) Définir une auréole de développement sur le centre.

La morphologie de développement du centre est étoilée, en conséquence plusieurs zones de réflexion urbaine peuvent porter cet esprit de re-concentration.

Le choix communal s'est porté sur le site arrière de la pharmacie en liaison directe avec le centre-bourg et sur le bouclage urbain du Chemin Vert rattrapant ainsi la partie haute et basse du centre-bourg.

Ces deux secteurs marquent la bonne volonté communale quant à l'orientation qu'elle compte faire prendre à la commune en termes de développement bâti futur après le comblement et l'état de fait du bâti en place.

C. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE.

Le développement communal passe par la préservation des activités existantes ainsi que par leur évolution.

Roquetoire dispose à la fois de commerces de proximité et d'une dynamique industrielle qui représentent un atout indéniable pour une commune de cette taille.

1) Permettre le développement des activités existantes.

Roquetoire compte un nombre important d'entreprises sur son territoire. Les principales sont : l'entreprise Milbled, l'entreprise Lourdel, la brasserie Bédague et l'entreprise Vaesken.

Le projet communal prend en compte la présence de ces activités ainsi que leurs perspectives de développement sur site. La commune souhaite garder ce riche tissu d'activités.

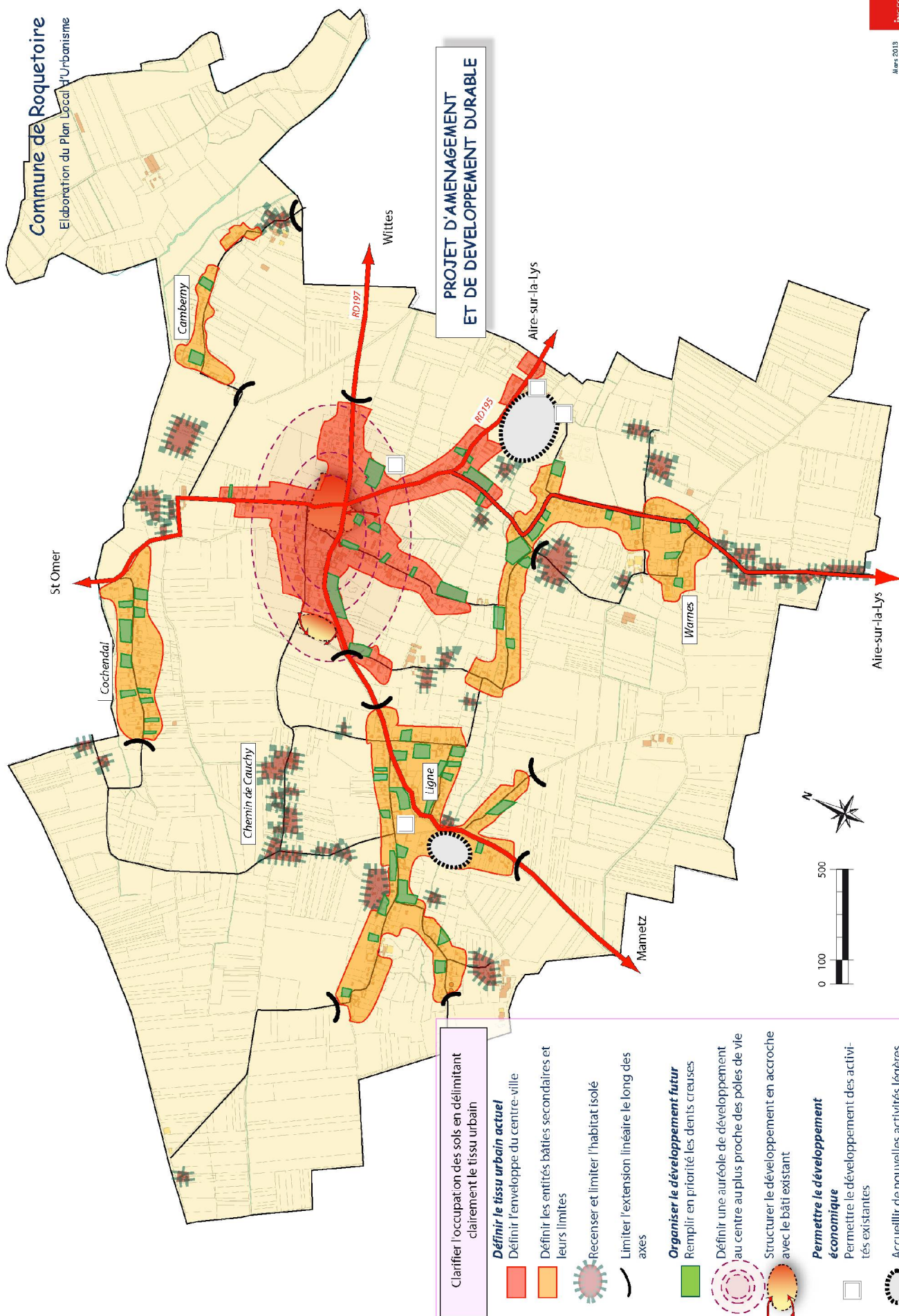
2) Permettre l'accueil de nouvelles activités légères

Outre le développement des activités existantes, la commune souhaite accueillir de nouvelles activités sur son territoire. Ce développement économique se limite à l'accueil de petites entreprises de type artisanal.

3) Assurer le maintien d'un pôle santé important

On compte actuellement un médecin, un pharmacien ainsi qu'un cabinet de kinésithérapie sur la commune. En outre, la maison médicale accueille périodiquement un dentiste et un ergothérapeute. La construction d'une MARPA complétera efficacement ce dispositif.

PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



II. PRESERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE

La préservation et la valorisation du cadre de vie constituent un axe majeur du projet communal.

A. AMELIORER ET VALORISER LES EQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS

1) Valoriser les équipements du centre

Le centre de la commune regroupe un certain nombre d'équipements : mairie, école, salle des fêtes, église, bibliothèque, salle de sports, salles de danse,... Ces équipements sont toutefois peu mis en valeur.

La place de la mairie, notamment, est peu lisible en termes d'espace public avec un espace exclusivement minéral qui engendre une confusion des espaces et ne laisse pas de place aux piétons.

Le but du projet communal est de mettre en valeur ces différents espaces.

Cette valorisation peut passer par diverses actions :

- la distinction entre espaces publics et espaces réservés aux véhicules,
- la création de trottoirs de part et d'autre de la place,
- le marquage des places de stationnement,
- le verdissement des accotements.

2) Anticiper le développement du groupe scolaire.

Le groupe scolaire compte actuellement 9 classes et 240 élèves y sont inscrits. Une aire de stationnement a été aménagée. Le projet de territoire prévoit la possible extension de cet équipement.

3) Renforcer le site du stade.

Le stade communal est situé à proximité de l'entreprise Lourdel. Cette entreprise génère un trafic important de véhicules poids lourds, qui engendre nuisances et insécurité sur le site.

Plusieurs projets sont envisagés dans ce secteur. Toutefois, ceux-ci sont liés directement à l'évolution de l'entreprise :

- création d'un cheminement piétonnier destiné à sécuriser l'accès au stade,
- création d'une voie de dégagement vers le CD 195.

4) La création d'une MARPA

Cette volonté est issue d'un besoin identifié par les élus. Le site se positionne en centre-bourg le long de la RD à proximité de la pharmacie et des installations du pôle santé.

B. AMELIORER LES CONDITIONS DE CIRCULATION

La commune est traversée par plusieurs routes départementales et notamment la RD 195 qui génère un trafic important.

Diverses actions sont envisagées :

- sécurisation des carrefours,
- aménagement de cheminements piétonniers le long des R.D.
- développement d'un réseau de voies douces.

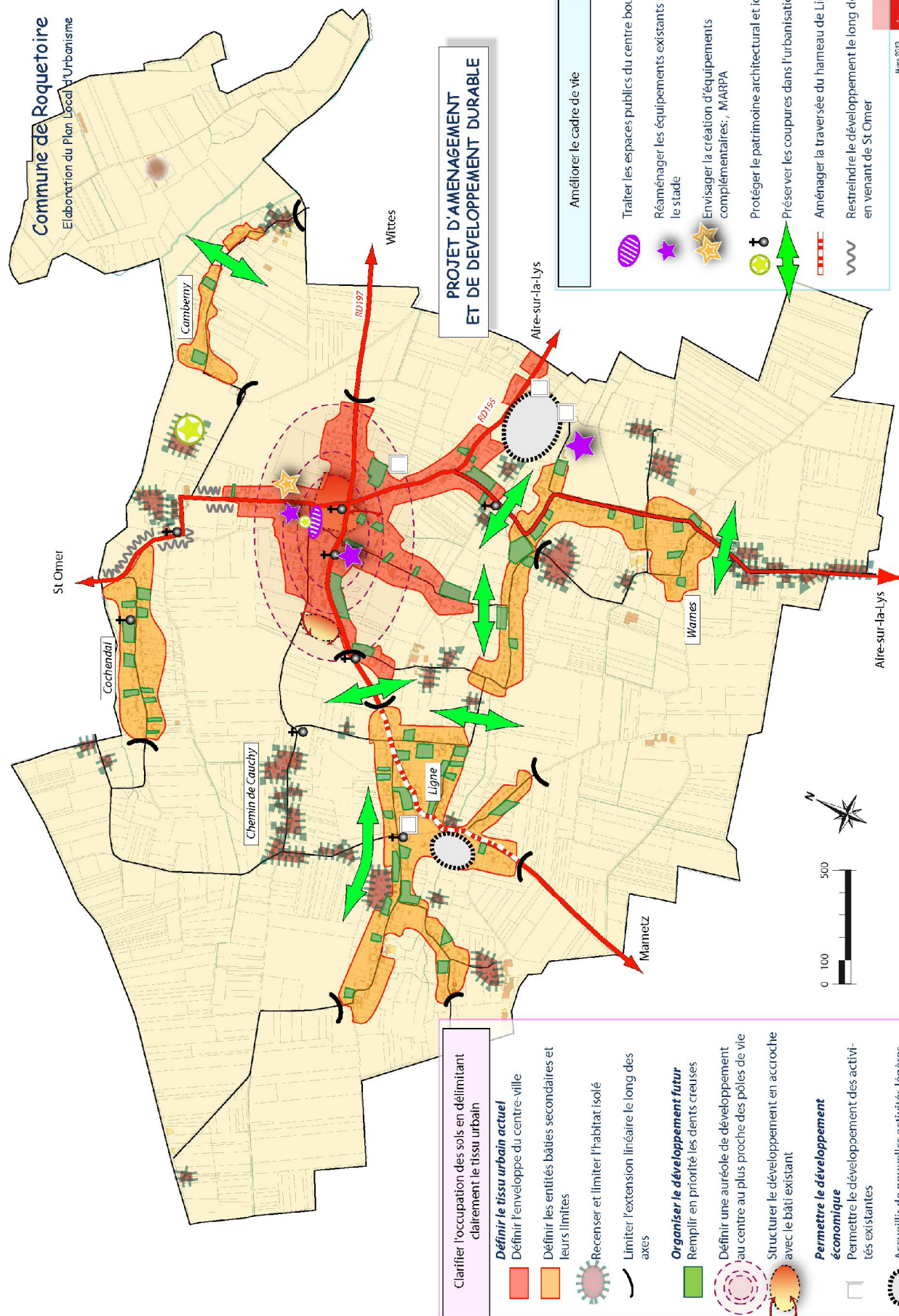
C. PROTÉGER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET IDENTITAIRE

Roquetoire dispose d'un patrimoine architectural de qualité. Celui-ci est composé, d'une part, du petit patrimoine religieux. De nombreuses chapelles jalonnent, en effet, le territoire communal et constituent des éléments identitaires des différents hameaux.

Mais ce patrimoine résulte également d'un habitat privé.

La commune dispose également de quelques bâtiments remarquables, notamment le château de la Morande inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques.

A ce titre peuvent être recensés l'église, le blockhaus, le château de la Morande comme éléments patrimoniaux importants.



III. PROTEGER L'ENVIRONNEMENT ET PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES

Roquetoire dispose d'un environnement de qualité. Le projet communal intègre les problématiques liées à l'eau et à la préservation des éléments paysagers, bien présents sur le territoire.

Roquetoire est marginalement concernée, sur sa limite nord avec la commune de Racquingham, par la présence de la ZNIEFF de type 1 n°024-01 « Plateau Siliceux d'Helfaut à Racquingham » et par le site Natura 2000 FR3100487 « Pelouses, bois acides à neutro-calcaïques, landes nord-atlantiques du plateau d'Helfaut et système alluvial de la moyenne vallée de l'Aa ». Le secteur ne fait l'objet d'aucune occupation des sols de type urbain ou d'activités, et appelle simplement une protection par mise en zone naturelle à préserver.

A. PRENDRE EN COMPTE LA PRESENCE DE L'EAU.

1) Préserver les zones à risque d'inondation.

La commune de Roquetoire est concernée par la présence de risques forts d'inondations et de zones humides, dues pour certaines à la présence d'un ancien marais. Ces risques ont engendré le rattachement de la commune au PPRI de la Lys supérieure qui a été prescrit le 17 août 2000.

Le projet communal tient compte de la présence de ces zones inondées (aléa inondation fourni par la DDTM62 en avril 2012) et ne prévoit pas de développement de l'urbanisation dans ces secteurs.

2) Protéger les berges des cours d'eau.

La Liauwette et la Melde traversent la commune. Le projet de la commune prévoit la protection des berges de ces cours d'eau.

B. PROTEGER LES ELEMENTS PAYSAGERS.

1) Préserver le fond de vallée.

Le territoire communal est marqué par la présence de prairies et de terres de culture. La commune est entourée d'une ceinture bocagère encore très présente, essentiellement à proximité des zones habitées.

Cette structure bocagère est un atout pour la commune, elle joue également un rôle important notamment dans la gestion des eaux de ruissellement.

2) Préserver les entités agricoles

La commune de Roquetoire présente une identité agricole encore fortement marquée. 18 exploitations agricoles sont recensées sur la commune dont 13 pratiquent l'élevage. Ces exploitations se situent en grande majorité à proximité immédiate des parties urbanisées de la commune.

3) Protéger et valoriser le maillage bocager

Intéressantes pour restructurer le parcellaire et le paysage, elles ont des effets positifs sur le sol, les cultures et le développement de la faune sauvage. Un corridor naturel reprenant les principaux éléments de bocage est donc retranscrit en fond de vallée et au pourtour du tissu bâti du village.

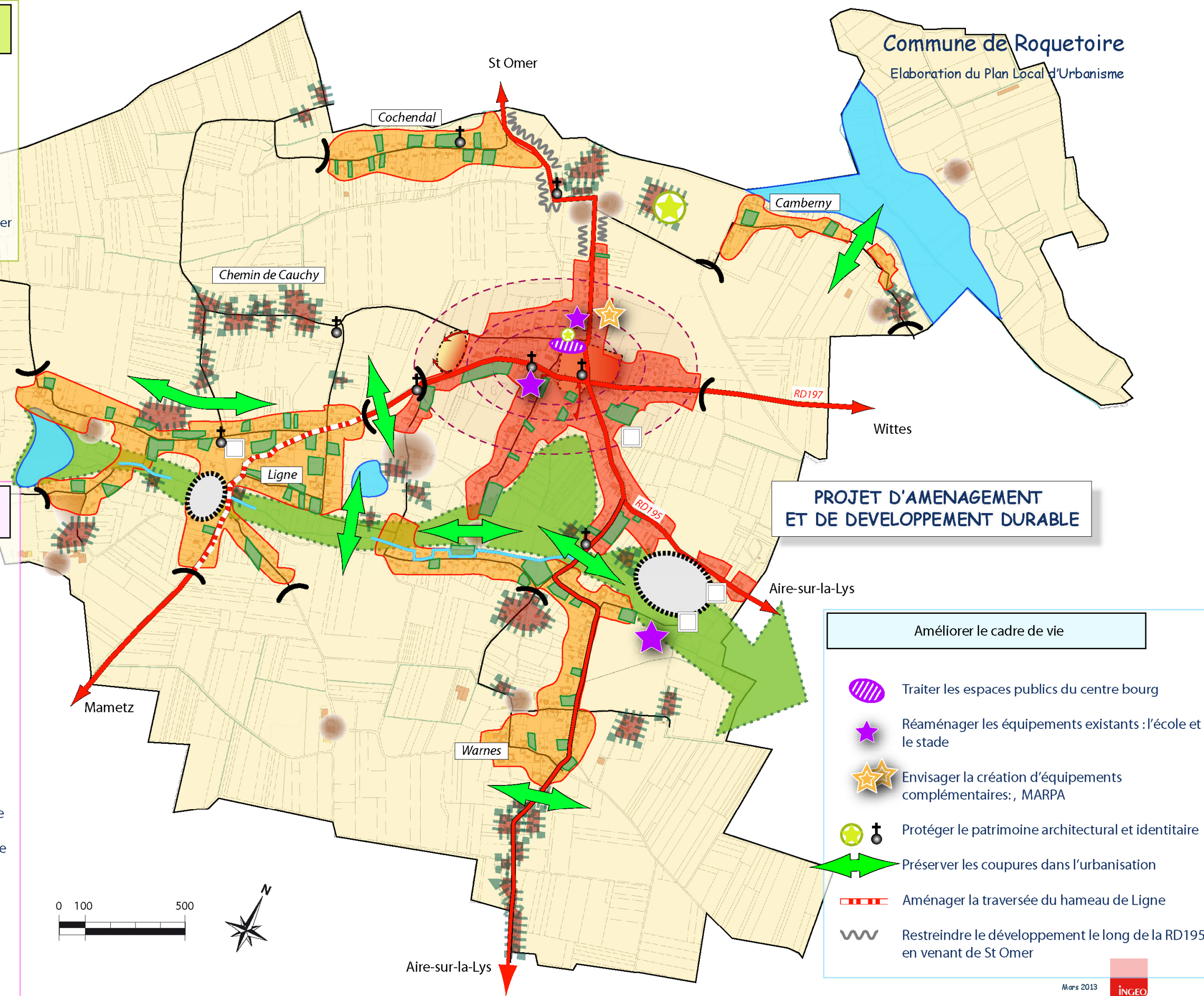
Protéger l'environnement et prendre en compte les risques

- Préserver le fond de vallée (structure bocagère) et assurer les continuités écologiques
- Protéger les zones à risque
- Protéger les berges de cours d'eau
- Entités et structures agricoles à préserver

Clarifier l'occupation des sols en délimitant clairement le tissu urbain

- Définir le tissu urbain actuel**
- Définir l'enveloppe du centre-ville
 - Définir les entités bâties secondaires et leurs limites
 - Recenser et limiter l'habitat isolé
 - Limiter l'extension linéaire le long des axes
- Organiser le développement futur**
- Remplir en priorité les dents creuses
 - Définir une auréole de développement au centre au plus proche des pôles de vie
 - Structurer le développement en accroche avec le bâti existant
- Permettre le développement économique**
- Permettre le développement des activités existantes
 - Accueillir de nouvelles activités légères

0 100 500



Commune de Roquetoire
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Améliorer le cadre de vie

- Traiter les espaces publics du centre bourg
- Réaménager les équipements existants : l'école et le stade
- Envisager la création d'équipements complémentaires : MARPA
- Protéger le patrimoine architectural et identitaire
- Préserver les coupures dans l'urbanisation
- Aménager la traversée du hameau de Ligne
- Restreindre le développement le long de la RD195 en venant de St Omer

Mars 2013 INGE0