

PLUI – CŒUR DE FLANDRE AGGLO

Explication des choix

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



Signé électroniquement par : Eddie
DEFEVERE
Date de signature : 30/12/2025
Qualité : 1er Vice-président

Eddie DEFEVERE

SOMMAIRE

Table des matières

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	8
EXPLICATION DES CHOIX EFFECTUES POUR LA DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	9
LES CONSTATS PREALABLES	9
LA CONCERTATION MENEES AUTOUR DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	10
LES SCENARIOS D'EVOLUTION DU TERRITOIRE	11
SYNTHESE DES DEBATS SUR LES DIFFERENTS SCENARIOS.....	13
LE SCENARIO RETENU : LA FLANDRE INTERIEURE, UN TERRITOIRE CONNECTE & COLLABORATIF	14
EXPLICATION DE L'ORGANISATION TERRITORIALE ISSUE DES OBJECTIFS DU PADD ET L'ARMATURE URBAINE	19
DEFINITION DE L'ORGANISATION TERRITORIALE ISSUE DU	20
PADD.....	20
LA COHERENCE DES GRANDS ELEMENTS NATURELS DU TERRITOIRE	26
SYNTHESE DE L'ORGANISATION TERRITORIALE ISSUE DU PADD.....	27
CROISEMENT AVEC L'ARMATURE TERRITORIALE DEFINIE DANS LE SCOT FLANDRE ET LYS	28
METHODE DE DEFINITION DE L'ARMATURE TERRITORIALE DU SCOT ET DU PLUI	28
APPLICATION DE LA METHODE A L'ECHELLE DE CŒUR DE FLANDRE AGGLO	29
CARTE DE SYNTHESE DE L'ORGANISATION TERRITORIALE DE CŒUR DE FLANDRE AGGLO, INTEGRANT L'ARMATURE URBAINE	31
EXPLICATION DE L'ANALYSE DES BESOINS EN LOGEMENTS ET DE LEUR TERRITORIALISATION	32
ÉLÉMENTS DE CADRAGE ISSUS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL	33
DEFINITION DES BESOINS A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION.....	33
LES OBJECTIFS A 20 ANS VALIDES DANS LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENTS DURABLES	34
LES ELEMENTS PRIS EN COMPTE DANS LA DEFINITION DES BESOINS EN LOGEMENTS	35
ANALYSE DES BESOINS LIES AU MAINTIEN DE LA POPULATION.....	35
ANALYSE DES BESOINS LIES A L'AUGMENTATION DE LA POPULATION.....	36

SYNTHESE DE L'ANALYSE DES BESOINS	37
REPARTITION DES BESOINS EN LOGEMENTS ENTRE LES 6 ENTITES ISSUES DU PADD	38
LES ELEMENTS DE CADRAGE A L'ECHELLE COMMUNAUTAIRE	38
LA PRISE EN COMPTE DES OBLIGATIONS LIEES A LA LOI SRU DANS LA DEFINITION DE LA REPARTITION DES EFFORTS DE PRODUCTION ENTRE LES ENTITES.....	40
LES HYPOTHESES DE REPARTITION DES BESOINS EN LOGEMENTS ENTRE LES ENTITES.....	41
SYNTHESE DES DIFFERENTS SCENARIOS	46
DETERMINATION DU SCENARIO PREFERENTIEL.....	47
LA REPARTITION ENTRE COMMUNES	48
DEFINITION DES BESOINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE.....	49
DEFINITION DES BESOINS FONCIERS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	50
ÉLEMENTS DE CADRAGE ISSUS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL	50
SYNTHESE DES GRANDS OBJECTIFS DU PADD	53
TRADUCTION PROPOSEE DES OBJECTIFS DU PADD.....	53
REPARTITION DES BESOINS ENTRE LES ENTITES	54
LA STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE CŒUR DE FLANDRE AGGLO	55
EXPLICATION DES CHOIX RELATIFS AUX	56
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE	56
PROGRAMMATION.....	56
RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE AUTOUR DES	57
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	57
LES DIFFERENTS TYPES D'OAP REALISEES DANS LE CADRE DU PLUI DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE FLANDRE INTERIEURE	58
LES PRINCIPES APPLIQUES POUR LA DEFINITION DES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT ET LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT (OAP AMENAGEMENT).....	60
PRINCIPE 1: PERMETTRE L'IDENTIFICATION D'AU MOINS UN SECTEUR DE DEVELOPPEMENT SUR L'ENSEMBLE DES COMMUNES	60
PRINCIPE 2: LE RENFORCEMENT PRIORITAIRE DES CŒURS DE VILLES ET DE VILLAGES.	60
PRINCIPE 3: PRESERVATION DES PARCELLES AGRICOLES A ENJEUX.....	62
PRINCIPE 4: PRESERVATION DES SITES ET MILIEUX NATURELS.....	69
PRINCIPE 5: PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES.....	71
PRINCIPE 7: LA PERFORMANCE ENERGETIQUE	76
PRINCIPE 8: PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DEFINIS DANS LE OAP	76
PRINCIPE 9: PHASAGE DES OPERATIONS INTEGRANT DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS.....	77
BILAN FONCIER DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	87
LES TYPOLOGIES DE FONCIERS ANALYSEES.....	87
ANALYSE FONCIERE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION –	

AMENAGEMENT INTEGRANT DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS	88
ANALYSE DE LA DENSITE MINIMALE DE LOGEMENTS PREVUE DANS	89
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	89
LES OBJECTIFS DE DENSITE PAR COMMUNE	89
LA PRISE EN COMPTE DU CAS PARTICULIER DES HAMEAUX	90
CARTE DE SYNTHESE DES DENSITES DEFINIES DANS LE CADRE DU PLUI-H EN APPLICATION DES ORIENTATIONS DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE FLANDRE ET LYS.....	91
L'ANALYSE PAR OPERATION.....	92
LE CALCUL DE LA DENSITE	93
BILAN DES DENSITES DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR COMMUNE	95
BILAN DES SITES EN PAPAG SUR LE TERRITOIRE DE CŒUR DE FLANDRE AGGLO.....	101
BILAN DES DENSITES DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR ENTITE	102
BILAN DES DENSITES SUR L'ENSEMBLE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR POLARITE.....	103
BILAN DES DENSITES SUR L'ENSEMBLE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	104
LES OAP EQUIPEMENTS / ESPACES PUBLICS	105
LES SITES CONCERNES.....	105
LE CONTENU DES OAP	105
LES OAP ZONES D'ACTIVITES	108
PRISE EN COMPTE DES ORIENTATIONS DU SCOT	108
LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET LA PROGRAMMATION	112
LES OAP EXTENSION DES ENTREPRISES	113
LES SITES CONCERNES.....	113
LE CONTENU DES OAP	115
PRISE EN COMPTE DES ENJEUX AGRICOLES ET ENVIRONNEMENTAUX.....	116
EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROGRAMME D'ORIENTATION ET D' ACTIONS HABITAT	120
LES MOTIVATIONS DE CŒUR DE FLANDRE AGGLO	121
LES MOTIVATIONS DE L'AGGLOMERATION ET LE CADRE REGLEMENTAIRE	121
LA VENTILATION DES DISPOSITIONS EN MATIERE D'HABITAT DANS LES PIECES DU PLUI	121
UNE POLITIQUE DE L'HABITAT REpondant AUX ENJEUX DU PROJET DE TERRITOIRE	124
LE BILAN DES PLH PRECEDENTS	125
LES CHOIX EN MATIERE D'HABITAT ET LES ACTIONS QUI EN DECOULENT	128
ARTICULATION ENTRE LE PADD ET LE VOLET HABITAT	130
PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DE RENFORCEMENT DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS	

LOCATIFS AIDES SUR LES COMMUNES SOUMISES A L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU	133
BILAN FONCIER DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS PROGRAMMES A L'ECHELLE DE CŒUR DE FLANDRE AGGLO	139
PRISE EN COMPTE DU PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT	147
PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS DE REFERENCE EN MATIERE D'HABITAT	147
PLAN DEPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISES	149
SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE	150
MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES	152
LES ZONES URBAINES	153
LA DELIMITATION DE L'ENVELOPPE URBAINE.....	153
LA NOTION DE HAMEAU	155
S'APPUYER SUR LES FORMES URBAINES ET LES TYPOLOGIES DU BATI	156
PRENDRE EN COMPTE LES DISPOSITIONS SPECIFIQUES	158
LES ZONES A VOCATION ECONOMIQUE (UE)	158
LES ZONES A VOCATION D'EQUIPEMENT DE LOISIRS (UL)	159
LES ZONES URBAINES CORRESPONDANT AUX SECTEURS DES GARES (UG).....	160
LES ZONES URBAINES A VOCATION D'EQUIPEMENT DE SANTE (UH).....	161
LES ZONES URBAINES A VOCATION DE JARDINS FAMILIAUX (UJ)	161
LES ZONES URBAINES A VOCATION D'AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE (UV).....	161
REPONDRE AUX STRATEGIES DU PROJET DE TERRITOIRE.....	162
LES SITES D'EXTENSIONS	162
PRINCIPES D'IMPLANTATION ET PHASAGES DES ZONES A DOMINANTE D'HABITAT	163
Principes d'implantation des zones à vocation économique	167
ALLIER PERENNISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE ET	168
PRESERVATION DU PAYSAGE ET DES MILIEUX NATURELS.....	168
LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	169
REGLES APPLICABLES AUX ACTIVITES AGRICOLES.....	170
REGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES COMPORTANT DES SENSIBILITES PAYSAGERES ET NATURELLES.....	172
LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX STECAL DE LA ZONE A	174
LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	175
LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX STECAL DE LA ZONE N	177
LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES SUR LE TERRITOIRE.....	180
LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES NATURELS ET DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	183
LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX	185
BILAN DES ZONES	188

METHODOLOGIE ET CONSTRUCTION DU REGLEMENT	189
LES DISPOSITIONS GENERALES	191
Thème n 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités	191
Thème n 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	195
Thème n 3 : Equipements et réseaux	198
LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PAR ZONE.....	200
Thème n 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités	200
Thème n 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	202
LE CARACTERE LIMITE DES STECAL EN DEHORS DU THEME 1.....	208
LES EMPLACEMENTS RESERVES.....	213
LA MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE.....	218
MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE.....	219
BILAN DU REFERENTIEL FONCIER ETABLI DANS LE CADRE DU PLUI	219
ANNEXE : MODIFICATIONS APPORTEES AUX DONNEES CONCERNANT LES RISQUES.....	225
MODIFICATIONS APPORTEES AUX DONNEES CONCERNANT LES RISQUES	226
MODIFICATIONSAPPORTEESAUXDONNEESCONCERNANTLES RISQUES.....	226

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT
DURABLES

EXPLICATION DES CHOIX EFFECTUES POUR LA DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

LES CONSTATS PREALABLES

De manière transversale, le diagnostic et l'état initial de l'environnement ont permis de dégager 3 grands enjeux prospectifs pour la Flandre Intérieure.

ANTICIPER DANS LE CADRE DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT LES ÉVOLUTIONS SOCIALES, NUMÉRIQUES ET ÉNERGÉTIQUES

Les évolutions sociales. Dans ce domaine, les perspectives de vieillissement de la population, notamment l'accroissement des personnes du 4ème âge, et la poursuite des processus de décohabitation dans un territoire où la famille avec enfants reste le modèle dominant, interrogent nécessairement la capacité de la Flandre Intérieure à répondre aux besoins de ménages plus petits. Plus largement, elles posent la question des politiques à développer dans un territoire où se côtoient désormais 4 générations.

Les évolutions numériques. Le projet de territoire développé dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal doit également intégrer l'évolution rapide des technologies et services numériques devenus des facteurs déterminants d'attractivité. Les démarches de concertation menées dans le cadre de l'élaboration du PLUI ont en effet permis d'identifier le numérique comme un levier de croissance particulièrement important si le territoire est en capacité d'anticiper ces évolutions. Des points de vigilances ont également été pointés sur la nécessité d'accompagner et de maîtriser le développement numérique afin qu'il ne se concrétise pas par un affaiblissement des liens sociaux mais soutienne au contraire les

objectifs d'un territoire qui se veut connecté et collaboratif.

Le contexte énergétique. Les analyses prospectives menées à l'échelle nationale ou internationale misent sur un renchérissement durable des prix de l'énergie dans les prochaines décennies. Dans ce contexte, il semble que les territoires énergétiquement économes et précurseurs de la transition énergétique auront un avantage compétitif majeur. A ce titre, les politiques d'aménagement et de développement devront de manière coordonnée mobiliser le levier de la sobriété en soutenant les initiatives contribuant à la réduction de la demande locale d'énergie (logements, mobilité, ...), et celui de la production, en soutenant notamment la valorisation des gisements d'énergie renouvelable.

UNE POSITION À AFFIRMER À L'ÉCHELLE RÉGIONALE

Les analyses menées identifient de manière convergente le positionnement de la Flandre Intérieure et le niveau de ses infrastructures de communication comme des atouts déterminants.

La position d'interface de ce territoire de villes moyennes et de communes rurales, au contact d'une métropole de dimension européenne, du littoral Manche – Mer du Nord et de la frontière belge, offrent de réelles perspectives de développement.

Cette situation géographique, valorisée par la présence de l'Autoroute A 25 et d'une dorsale ferroviaire assurant la connexion du territoire au reste de l'Euro-région, a ces dernières

années été l'un des moteurs de son attractivité résidentielle. Elle a notamment permis de bénéficier de facteurs de croissance « externes » en attirant des ménages travaillant sur les bassins d'emplois limitrophes. Ainsi, près d'un actif de l'agglomération sur deux travaille aujourd'hui en dehors du territoire.

Le projet communautaire entend désormais s'appuyer sur cette géographie favorable afin de soutenir le développement économique et la création d'emplois endogènes.

L'objectif partagé est d'assurer le renforcement des relations avec les territoires voisins et la valorisation des infrastructures existantes afin de passer progressivement d'une relation de « dépendance » à une relation « d'interdépendance » en affirmant la Flandre Intérieure comme espace de développement connecté avec le reste de l'euro-région.

UNE IDENTITE AU SERVICE DU DEVELOPPEMENT LOCAL

Les travaux menés dans le cadre du PLUI ont également mis en exergue l'importance du cadre de vie dans le développement de l'agglomération.

Le patrimoine local, les ambiances paysagères et architecturales, les fêtes traditionnelles, ou la gastronomie confèrent en effet au territoire une identité forte contribuant de manière indéniable à son attractivité.

Le projet communautaire devra donc concilier les besoins de développement nécessaires pour poursuivre la dynamique démographique et renforcer la création d'emplois locaux, et la valorisation du cadre de vie constituant un facteur majeur de l'attractivité résidentielle, économique et touristique de la Flandre Intérieure.

Par ailleurs, dans une agglomération où agriculture met en valeur près de 82% du territoire, assure le maintien des paysages et a traditionnellement favorisé la création d'emplois dans l'industrie agro- alimentaire, la modération de la consommation des terres agricoles constituera naturellement un levier important pour répondre à ces objectifs.

Les possibilités de diversification devront également être garanties afin de permettre le maintien d'exploitations économiquement viables.

LA CONCERTATION MENEES AUTOUR DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

A l'aune des conclusions du diagnostic de territoire et de l'Etat Initial de l'Environnement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a fait l'objet d'un large débat dans le cadre de 3 ateliers de concertation menés :

- Le 3 Juin 2016 à Saint-Sylvestre Cappel : débat autour de scénarios contrastés d'aménagement du territoire.
- Le 15 Juin 2016 à Steenwerck : perspectives démographiques et territorialisation des enjeux.
- Le 1er Juillet 2016 à Méteren : Synthèse du projet d'aménagement et de développement durables.

A l'issue de ces ateliers menés conjointement à la révision du SCOT Flandre et Lys, le projet d'aménagement et de développement durables a été débattu en conseil communautaire du septembre 2016

Il a ensuite été présenté en réunion de personnes publiques associées et lors de 3 réunions publiques.

Le PADD a été transmis pour avis à l'ensemble des communes.

LES SCENARIOS D'EVOLUTION DU TERRITOIRE

Menée de manière conjointe à la révision du Schéma de Cohérence Territoriale Flandre et Lys, la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Cœur de Flandre agglomération a été menée autour de 3 scénarios possibles d'évolution du territoire.

- Le scénario hyper-résidentiel,
- Le scénario hyperconnecté,
- Le scénario hyper-proximité.

Ces scénarios présentaient des visions contrastées du devenir de la Flandre Intérieure avec pour invariants :

- La réduction de la consommation foncière,
- La promotion d'un aménagement du territoire moins consommateur d'énergie,
- La préservation des paysages.

LE SCENARIO HYPER-RESIDENTIEL

Dans le cadre de ce scénario, la Flandre intérieure connaîtrait une poursuite de son attractivité résidentielle en attirant prioritairement des couples avec enfants. Les politiques publiques menées sur le territoire accompagneraient ce mouvement et chercheraient principalement à valoriser la situation géographique pour accueillir de nouveaux ménages dont une part importante continuerait à travailler sur les territoires voisins. Afin de répondre à la demande générée par l'accroissement de la population, la production de logements resterait soutenue et dominée dans un premier temps par l'offre de très grands logements. A plus long terme, au regard du phénomène de vieillissement et de la baisse de la taille des ménages, la demande en logements plus petits s'intensifierait.

En matière de mobilité, la voiture individuelle conserverait une place hégémonique dans les habitudes de déplacements. Les politiques publiques mises en place sur le territoire chercheraient à optimiser son usage et à minimiser son impact environnemental.

A ce titre, les collectivités soutiendraient le développement de véhicules propres (exemple véhicules électriques) et les démarches de type covoiturage ou autopartage.

L'aménagement du territoire serait organisé dans une vision essentiellement routière. Des travaux importants seraient entrepris afin d'améliorer les infrastructures routières. Les zones d'activités seraient prioritairement aménagées le long des principaux axes de circulation, en particulier l'A 25.

Le développement du commerce suivrait cette logique routière, et s'effectuerait principalement dans les secteurs facilement accessibles en voiture et disposant de vastes parkings. Les drives continueraient également se développer.

Afin de soutenir la promotion des circuits- courts et produits locaux, les collectivités encourageraient, par des mesures d'accompagnement, la création de drives fermiers et l'installation de distributeurs de produits locaux accessibles 24/24h dans chaque commune, notamment dans les secteurs ruraux.

Pour répondre aux objectifs des Plans Climats et réduire sa dépendance énergétique, la Flandre et Lys investirait massivement dans le développement des énergies renouvelables. Les nombreux espaces de parkings aménagés autour des zones commerciales seraient notamment utilisés pour la production d'énergie solaire.

Par ailleurs, en réponse à l'augmentation des prix de l'énergie et donc des coûts de déplacement, le télétravail à la maison se renforcerait rapidement avec le déploiement de la fibre optique sur l'ensemble du territoire.

En cohérence avec les objectifs de valorisation du cadre de vie, les politiques d'aménagement garantiraient la préservation des paysages emblématiques dont la mise en tourisme serait soutenue par le développement d'un réseau d'aires de camping-cars. Conformément aux objectifs intangibles définis, elles assureraient également la réduction de la consommation de terres naturelles et agricoles.

LE SCENARIO HYPER-CONNECTE

Dans ce scénario, la Flandre Intérieure connaîtrait une amélioration de son attractivité auprès des jeunes actifs. Ces derniers contribueraient à plus long terme, au moment de fonder leur famille, à assurer un regain de la natalité. Afin de répondre à cette nouvelle demande, l'offre de petits logements s'intensifierait, notamment au travers de l'augmentation du parc locatif public et privé. Le territoire instaurerait, ainsi, les conditions d'un parcours résidentiel plus complet.

L'agglomération chercherait à renforcer son positionnement à l'échelle régionale et à développer les coopérations avec les territoires voisins.

Le développement de la dorsale ferroviaire serait la priorité des politiques de mobilité. Des liaisons en bus vers les bassins d'emplois voisins, y compris la Flandre Occidentale belge, seraient également mises en service ou confortées dans les secteurs non desservis par l'offre de trains. Afin d'assurer la structuration de l'offre de transports en commun sur l'ensemble du territoire, les gares, haltes ferroviaires et nœuds de transports collectifs seraient progressivement aménagés en hubs multimodaux. Des liaisons douces seraient réalisées prioritairement vers ces hubs qui contiendraient d'importants parkings vélos.

Ces nœuds de transports collectifs constitueraient également les points de départ de circuits touristiques. Des navettes électriques et des liaisons cyclables vers les pôles touristiques majeurs seraient pour celamises en place.

Sur le plan du commerce, le e-commerce et la livraison à domicile supplanteraient progressivement le commerce traditionnel et les pôles périphériques qui deviendraient en partie des friches à traiter.

L'implantation de nouveaux commerces physiques se ferait prioritairement autour des gares routières et ferroviaires, afin de bénéficier des flux importants de passagers. Ces espaces deviendraient les lieux privilégiés des producteurs locaux pour développer les circuits de vente directe.

Le développement de la télémédecine et des téléservices pallierait le manque de services en milieu rural. Des équipements permettant d'effectuer des consultations à distance seraient, à ce titre, installés dans chaque commune.

En cohérence avec les objectifs de valorisation du cadre de vie, les politiques d'aménagement garantiraient la préservation des paysages emblématiques. Conformément aux objectifs intangibles définis, elles assureraient également la réduction de la consommation de terres naturelles et agricoles.

LE SCENARIO HYPER-PROXIMITE

Dans ce scénario, la Flandre et Lys miserait principalement sur la valorisation de ses ressources endogènes.

Le territoire ne chercherait plus nécessairement à attirer de nouveaux ménages et connaîtrait une stabilisation de sa population liée à une diminution du solde migratoire. En conséquence, le vieillissement de la population serait plus rapide et les 4 générations seraient représentées dans des proportions similaires au sein du territoire.

L'offre de logements devrait s'adapter à l'évolution de la demande et notamment à l'accroissement rapide du nombre de séniors, avec la réalisation de résidences adaptées dans des quartiers intergénérationnels proposant une offre plus importante de petits logements. Les stratégies numériques seraient également mises au service de l'adaptation des logements aux besoins des séniors en généralisant les téléservices et ladomotique.

Au sein des espaces pavillonnaires, les demandes de division de parcelles augmenteraient de la part de ménages vieillissants souhaitant quitter leur grand logement mais désireux de rester dans leur commune.

Les politiques de mobilité seraient principalement orientées sur un recours plus massif au vélo et à la marche à pied pour les déplacements quotidiens. D'importants aménagements seraient entrepris afin de développer les liaisons douces.

De nouveaux services de transports en commun seraient déployés pour répondre aux besoins de déplacements internes au territoire.

Sur le plan économique, les stratégies mises en œuvre seraient, en lien avec le vieillissement de la population, essentiellement mobilisées sur la création d'emplois liés aux services à la personne, au bien-être, et à la santé.

La Flandre Intérieure miserait également sur le développement artisanal et l'aménagement de petites zones locales soutenant l'emploi de proximité, plutôt que sur la réalisation de grands parcs d'activités. Afin de soutenir les déplacements doux, ces zones artisanales seraient implantées au sein du tissu urbain.

Le commerce de centre-ville et de centre-bourg, les marchés locaux et la vente directe à la ferme seraient plébiscités et soutenus par l'aménagement qualitatif des espaces publics. Les politiques de stationnement favoriseraient en cœur de villes et de villages les logiques de rotations rapides des visiteurs afin de dynamiser le commerce local.

En cohérence avec les objectifs de valorisation du cadre de vie, les politiques d'aménagement garantiraient la préservation des paysages emblématiques. Leur mise en tourisme serait soutenue par l'amélioration de l'offre de randonnée et le tourisme vert. Conformément aux objectifs intangibles définis, elles assureraient également la réduction de la consommation de terres naturelles et agricoles.

SYNTHESE DES DEBATS SUR LES DIFFERENTS SCENARIOS :

	Synthèse des débats
Hyper résidentiel	La mise en œuvre de ce scénario, poursuivant des dynamiques en cours sur le territoire, est jugée peu durable et trop axée sur une organisation routière de la Flandre Intérieure. La production d'une offre de grands logements devra par ailleurs être mesurée afin de prendre en compte les évolutions démographiques et notamment le vieillissement de la population. Sans diversification de l'offre dans les prochaines années, le risque d'une surabondance de ce type de bien par rapport à la demande est réel et pourrait déstabiliser le marché. La poursuite du développement commercial périphérique est un modèle rejeté. Il apparaît contradictoire avec les objectifs que souhaitent soutenir les collectivités en matière de revitalisation des cœurs de villes et de villages au profit du lien social et du cadre de vie des habitants.
Hyper connecté	Ce scénario infléchit les tendances actuelles d'évolution de l'agglomération. Il mise sur une attractivité renouvelée auprès des jeunes ménages, une organisation du territoire moins axée sur un développement routier et la valorisation de la multimodalité. Il entend soutenir également une diversification des lieux de développement économique. Le développement des différentes formes de transports collectifs, la constitution de hubs accessibles en liaisons douces et le renforcement du positionnement du territoire en région, proposés par ce scénario sont largement plébiscités. La diversification de l'offre de logements et la création d'espaces de fablabs et de coworking sont également jugées pertinentes et répondent aux enjeux de la Flandre Intérieure. En revanche, des inquiétudes sont émises sur la généralisation de l'e-commerce, de la livraison à domicile et des services à distances. Les craintes sont exprimées sur la perte du lien social et du vivre ensemble.
Hyper proximité	Ce scénario infléchit les tendances actuelles d'évolution de l'agglomération. Il mise sur un développement plus endogène confortant prioritairement les cœurs de villes et de villages. Le scénario est jugé pertinent pour le maintien du lien social et du vivre ensemble au sein de la Flandre Intérieure. Le soutien au commerce de proximité, aux liaisons douces et la préservation du maillage de services sur l'ensemble du territoire sont appréciés. Des réserves sont toutefois émises sur la réduction de l'attractivité résidentielle et sur l'augmentation des demandes de division parcellaire en tissu pavillonnaire.

LE SCENARIO RETENU : LA FLANDRE INTERIEURE, UN TERRITOIRE CONNECTE & COLLABORATIF

Les débats autour des scénarios différenciés d'aménagement du territoire ont permis l'élaboration d'un scénario intermédiaire affirmant la vision de la Flandre Intérieure comme un territoire connecté et collaboratif.

Connecté : pour réaffirmer la volonté de l'agglomération :

- D'anticiper pleinement les évolutions numériques et technologiques,
- De s'inscrire pleinement dans les dynamiques interterritoriales, en s'appuyant sur son positionnement transfrontalier et sa situation d'interface entre la métropole lilloise et le littoral Manche - Mer du Nord,
- De soutenir une mobilité renouvelée s'appuyant notamment sur la dorsale ferroviaire.

Collaboratif : pour réaffirmer la volonté de l'agglomération :

- De soutenir la mise en œuvre d'un projet solidaire permettant de soutenir le développement de l'ensemble des communes et de préserver les équilibres au sein du territoire,
- De soutenir la mixité sociale et générationnelle et un aménagement du territoire favorisant le vivre ensemble,

- D'encourager de nouvelles formes de développement autour de l'économie verte, de la troisième révolution industrielle, du covoiturage, de l'autopartage ...

Afin de répondre à ces différents enjeux, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables identifie 8 grands objectifs :

- Fluidifier le parcours résidentiel en diversifiant la production de logements
- Opérer l'émergence d'une nouvelle mobilité
- Assurer un développement économique endogène ancré dans les dynamiques euro-régionales
- Mettre en œuvre une politique de services répondant aux objectifs de développement du territoire
- Préserver un environnement de qualité, marqueur du bien vivre en Flandre intérieure
- Un développement du très haut débit indispensable à la mise en œuvre du projet de territoire
- Assurer un projet de territoire économe en foncier
- Soutenir les complémentarités entre les différentes entités.

DEFI N°1 : FLUIDIFIER LE PARCOURS RESIDENTIEL EN DIVERSIFIANT LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Ce défi part du constat que malgré un phénomène constaté de réduction de la taille des ménages, Cœur de Flandre agglomération a connu au cours des dernières années une production importante de grands logements, notamment sur les communes rurales et périurbaines. Toutefois, l'homogénéisation de l'offre de logements ne semble sur le long terme plus compatible avec les évolutions sociales et sociétales mises en avant dans le diagnostic :

- Baisse de la taille des ménages,
- Accélération du vieillissement de la population,
- Attentes résidentielles renouvelées des jeunes ménages.

Afin d'assurer la fluidification du parcours résidentiel et de répondre aux besoins des différentes générations, le projet de territoire entend donc :

- **Comblent les segments manquants** au sein du parc de résidence principale, en accordant notamment une attention particulière à la progression de l'offre de petits logements et du parc locatif privé et public,

- **Développer des programmes multigénérationnels**, en offrant au sein des opérations une mixité des typologies de logements et formes urbaines,
- **Anticiper les besoins liés au vieillissement de la population**, en renforçant notamment les politiques de maintien à domicile et l'offre locale de logements adaptés aux personnes en perte d'autonomie,
- **Assurer un renforcement progressif de l'offre locative sociale**, en favorisant le rattrapage de production dans les communes soumises à la loi SRU et en permettant le développement d'une offre locative publique y compris en milieu rural,
- Assurer une concertation et une solidarité intercommunale dans la production de logements, **en permettant à chaque commune de poursuivre son développement et de contribuer au projet communautaire.**

DEFI N°2 : OPERER L'EMERGENCE D'UNE NOUVELLE MOBILITE

Le diagnostic de territoire et les démarches de concertations menées dans le cadre du PLUI un contexte d'accélération du vieillissement, ont démontré que la voiture individuelle occupe encore une place hégémonique dans les habitudes de déplacements en Flandre Intérieure, malgré l'existence de services de transports collectifs offrant de réelles alternatives (l'offre TER et le réseau des lignes Arc en ciel, notamment).

La pérennité de ce modèle centré presque exclusivement sur l'automobile a toutefois largement été contestée dans les débats sur l'évolution souhaitable du territoire au regard :

- Des considérations économiques liées au renchérissement des prix de l'énergie et des risques de précarisation des ménages modestes fortement dépendants de la voiture,
- Des enjeux sociaux relatifs à la mobilité des ménages non motorisés et aux risques d'exclusion de certaines populations dans un contexte d'accélération du vieillissement,

- Des préoccupations sanitaires et environnementales liées particulièrement aux objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre et à l'amélioration de la qualité de l'air (*saturation de certaines infrastructures, notamment l'autoroute A25 vers la métropole lilloise*).

Dans ce contexte, le projet de développement durable de l'agglomération soutient l'émergence d'une nouvelle mobilité. Il pose ainsi les bases permettant un changement à long terme des pratiques de mobilité sur le territoire.

Cette ambition devra, par ailleurs, intégrer deux dimensions complémentaires, avec d'une part la poursuite des liaisons avec les territoires voisins garantissant l'ancrage de la Flandre Intérieure au sein de l'Euro-région, et d'autre part la gestion des déplacements

internes au territoire. Ainsi le PADD affirme la nécessité de :

- **Valoriser la dorsale ferroviaire**, en y faisant un axe majeur de l'organisation des échanges avec les territoires voisins et des déplacements internes à la Flandre Intérieure,
- **Conforter des nœuds de transports en commun**, dans une logique de hubs maillant le territoire,
- **Envisager l'émergence de nouveaux services de développement de transports collectifs** priorisant la desserte des pôles de services et des gares,

- **Privilégier le recours à la marche à pied et au vélo pour les déplacements quotidiens**, en renforçant les aménagements assurant la sécurisation et la qualité des cheminements,
- **Soutenir le développement de nouveaux usages de la voiture**, autour des véhicules propres et des pratiques collaboratives de type covoiturage et autopartage,
- **Renforcer les connexions aux territoires voisins**, dans le cadre d'une approche interterritoriale et transfrontalière de la mobilité.

DÉFI N°3 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ENDOGENE ANCRE DANS LES DYNAMIQUES EURO- REGIONALES

L'analyse économique a mis en évidence que ces dernières années, **Cœur de Flandre aggro** a connu un renforcement de sa vocation résidentielle, avec une évolution soutenue de la population active qui ne s'est pas accompagnée, dans les mêmes proportions, d'une croissance du nombre d'emplois. En conséquence, le nombre de résidents de Flandre Intérieure travaillant sur un autre bassin a continué de progresser pour atteindre près d'un actif sur deux. Dans ce contexte, le projet de territoire vise à favoriser le développement de l'emploi endogène en s'appuyant sur les caractéristiques intrinsèques de Cœur de Flandre aggro et la valorisation de sa position privilégiée en Région.

Pour cela, il développe les ambitions suivantes :

- **Faciliter l'accueil d'investisseurs**, en confortant une offre foncière et

immobilière centrée sur des secteurs stratégiques (l'autoroute, le pôle d'Hazebrouck, Blaringhem, les pôles gares et nœuds multimodaux) et en favorisant le développement artisanal en milieu rural.

- **Maitriser les développements commerciaux et soutenir le renforcement des commerces de proximité**, par la maitrise des développements périphériques et l'amélioration de l'attractivité des cœurs de villes et de villages.
- **Affirmer le territoire comme destination touristique**, en s'appuyant sur ces portes d'entrées (*les Monts de Flandre et la forêt de Nieppe*), développant la pratique du vélo et diversifiant l'hébergement touristique.
- **Préserver les activités agricoles**, en permettant le développement et la diversification des activités, et en réduisant la consommation foncière.

DÉFI N°4 : METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE DE SERVICES RÉPONDANT AUX OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

Les concertations menées dans le cadre de l'élaboration du PLUI ont largement rappelé que la déclinaison du projet communautaire autour de la notion de territoire connecté, collaboratif et multigénérationnel nécessitera la mise en œuvre d'une politique de services adaptée. Il convient notamment d'anticiper les

importantes mutations sociodémographiques que connaîtra la Flandre Intérieure et répondre aux besoins d'une communauté de communes qui souhaite renforcer son attractivité envers les jeunes ménages.

A ce titre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables propose de :

- **Développer les services nécessaires pour répondre aux besoins des jeunes ménages**, en adaptant l'offre de logements et en développant les activités culturelles et services liés à la petite enfance,

- **Anticiper le vieillissement de la population**, en favorisant l'accessibilité des personnes âgées aux services et équipements et en rompant l'isolement des ménages les plus isolés,
Améliorer l'offre de soin, en garantissant un bon maillage du territoire.

DÉFI N°5: PRÉSERVER UN ENVIRONNEMENT DE QUALITÉ, MARQUEUR DU BIEN VIVRE EN FLANDRE INTÉRIEURE

La préservation d'un cadre de vie de qualité est identifiée comme un facteur différenciant de la Flandre Intérieure en Région et un pilier majeur de son attractivité.

- **Sain**, en maintenant une trame naturelle dense et en limitant les pollutions et nuisances de toutes natures,
- **Sécurisé**, en réduisant la vulnérabilité des populations aux risques,
Préservé, en attachant une attention particulière à la valorisation des paysages et du patrimoine local, et en assurant une gestion durable et économe de la ressource en eau,
- **Sobre**, en soutenant les économies d'énergies et la production d'énergies renouvelables.

orientations et continuités écologiques définies par le Schéma de Cohérence Territoriale Flandre et Lys (cartographie jointe) et se traduira via la protection des éléments du paysage, les orientations d'aménagement et de programmation, les carnets de biodiversité communaux et les dispositifs d'accompagnement et d'incitation en faveur de la restauration des continuités écologiques. Le PADD soutient le renforcement de la nature en ville et fixe les conditions permettant de réduire l'exposition des populations aux risques et nuisances.

Il détermine également les objectifs de Préservation du patrimoine et des paysages et de gestion durable et économe de la ressource en eau.

Le PADD garantit ainsi la préservation des cœurs de natures et principaux milieux naturels au profit d'une reconquête de la biodiversité. Cette ambition s'appuie sur les

Il détaille enfin les mesures favorisant la réduction des consommations d'énergie et le développement des énergies renouvelables.

DÉFI N°6: UN DÉVELOPPEMENT DU TRÈS HAUT DÉBIT INDISPENSABLE À LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET DE TERRITOIRE

Ce défi vise dans le cadre de la promotion d'un territoire connecté et collaboratif à inscrire **pleinement Cœur de Flandre aggro dans la révolution numérique qui influe profondément sur les modes de vie et in**

fine sur l'aménagement du territoire.

Il vise à accompagner le développement de la fibre optique, de nouveaux usages et dans l'innovation économique.

DÉFI N°7: SOUTENIR LES COMPLÉMENTARITÉS ENTRE LES DIFFÉRENTES ENTITÉS DU TERRITOIRE

Dans le cadre de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, la Flandre Intérieure entend soutenir de manière transversale une vision solidaire de l'aménagement et du développement du territoire. A ce titre, le

- L'axe A 25 et les pôles de Bailleul, Nieppe, et Steenvoorde
- Le Canal à Grand Gabarit
- Cassel et les Monts de Flandre
- Les haltes ferroviaires
- Les communes rurales et la trame agricole.

projet d'aménagement et de développement durables rappelle la complémentarité des enjeux et opportunités de développement entre six entités :

- La ville centre d'Hazebrouck

En croisant ces entités avec les polarités définies au sein du Schéma de Cohérence Territoriale Flandre Lys, l'armature territoriale est définie. L'explication de cette armature est plus amplement développée dans la partie suivante.

DÉFI °8: ASSURER UN PROJET DE TERRITOIRE ÉCONOME EN FONCIER

Le projet de territoire entend concilier les enjeux de développement de la Flandre Intérieure et les impératifs de réduction notoire de la consommation foncière au service de la préservation des milieux naturels et agricoles.

Il identifie en conséquence plusieurs leviers d'actions à mettre en place à l'appui de l'armature territoriale :

- Mobiliser les opportunités en renouvellement urbain en soutenant la réhabilitation des friches de toutes natures, le changement des anciens bâtiments agricoles et en poursuivant le partenariat avec l'établissement public foncier. Le PADD acte de l'objectif de réaliser au minimum un tiers de la production de logements en renouvellement urbain et densification du tissu urbain existant.
- Optimiser les extensions urbaines en accroissant les densités, en cohérence avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale Flandre Lys, et en proposant une vision renouvelée de l'aménagement des zones d'activités.

Ces ambitions s'appuient sur la réalisation et l'actualisation d'un référentiel foncier.

Grâce à ces priorités et principes d'aménagement, et en lien avec les objectifs fonciers assignés par le SCOT, le PADD prévoit, par rapport aux tendances enregistrées entre 2005 et 2015, les objectifs chiffrés de réduction de la consommation foncière suivants :

- Sur l'habitat, le PLUi prévoit environ 200 hectares en extension urbaine à 20 ans, soit 10 hectares par an. Ce faisant, le PLUi acte d'une division par 3 du rythme d'artificialisation enregistré sur la période 2005-2015 au profit de l'habitat (33 ha/an).
- En matière de développement économique, le PLUi prévoit 117 hectares en extension urbaine à 20 ans pour le développement des zones d'activités structurantes et artisanales comme définies dans le SCOT. Le rythme de 5,9 hectares par an ainsi prévu tranche nettement avec les 9,4 ha par an enregistrés sur la période 2005-2015 pour les activités économiques.

EXPLICATION DE L'ORGANISATION TERRITORIALE
ISSUE DES OBJECTIFS DU PADD ET L'ARMATURE
URBAINE

DEFINITION DE L'ORGANISATION TERRITORIALE ISSUE DU PADD

LA COMPLEMENTARITE ENTRE LA DORSALE FERROVIAIRE, L'AUTOROUTE A 25 ET LE CANAL A GRAND GABARIT

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCOT du Flandre et Lys, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Cœur de Flandre agglomération souligne la nécessité de valoriser son réseau particulièrement dense d'infrastructures offrant au territoire de multiples potentialités de développement.

Le PADD du PLUI pose comme principe fondateur de l'aménagement équilibré du territoire, l'organisation de la complémentarité des différentes entités de la Flandre Intérieure.

Chaque entité doit contribuer au développement global de l'agglomération en mobilisant de manière optimale les atouts qui lui sont propres.

La définition de l'armature territoriale identifiée dans le PLUI s'appuie sur cette ambition en distinguant :

- Les secteurs de valorisation de la dorsale ferroviaire,
- Les secteurs de valorisation de l'autoroute A 25,
- Les secteurs de valorisation du Canal à Grand Gabarit.

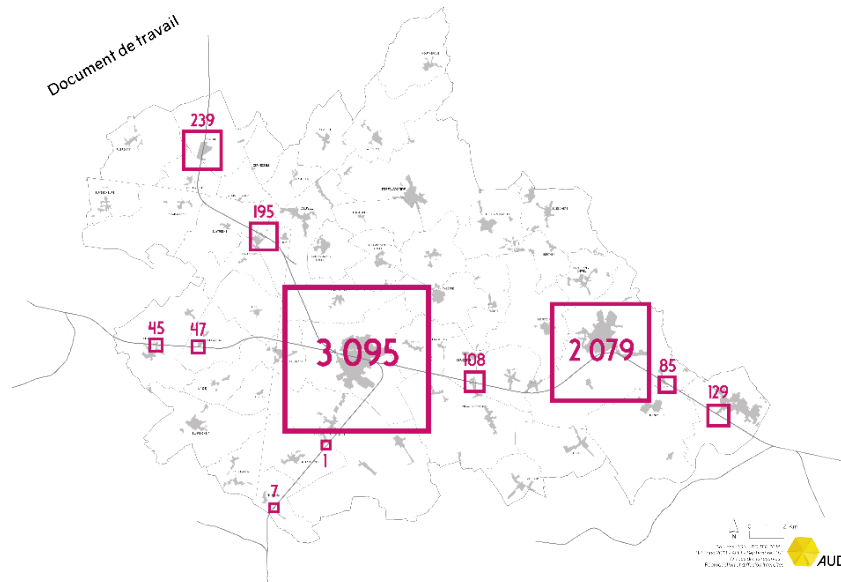
ANALYSE DE L'IMPACT DE LA DORSALE FERROVIAIRE

La Flandre Intérieure dispose d'un réseau dense de 11 gares et haltes ferroviaires concourant pleinement à l'attractivité de son territoire.

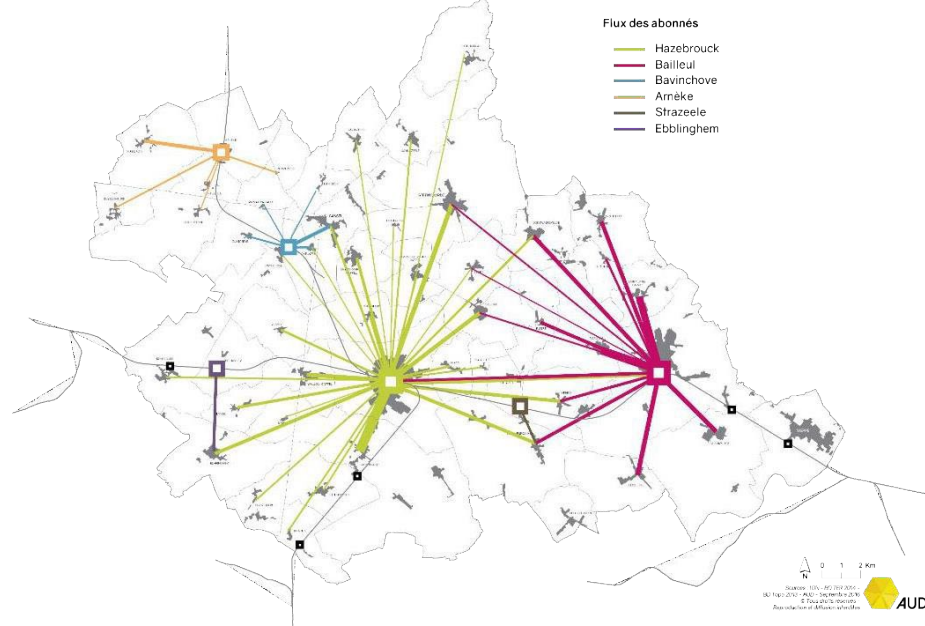
Actuellement, plus de 6.000 habitants de l'agglomération possèdent un abonnement dans l'une des gares ou haltes ferroviaires (*soit environ 6% de la population totale*).

Si l'offre ferroviaire constitue d'ores et déjà un élément majeur de la mobilité du territoire, le PADD entend, dans le cadre de ses objectifs en faveur d'une mobilité durable, soutenir son développement tant pour les liaisons avec les territoires voisins que pour l'organisation des déplacements internes à la Flandre Intérieure. Dans ce contexte, une analyse de l'aire de rayonnement de chaque gare et halte ferroviaire a été menée sur la base de la provenance de leurs abonnés.

Nombre d'abonnés habitant le territoire dans les 11 gares ou haltes ferroviaires

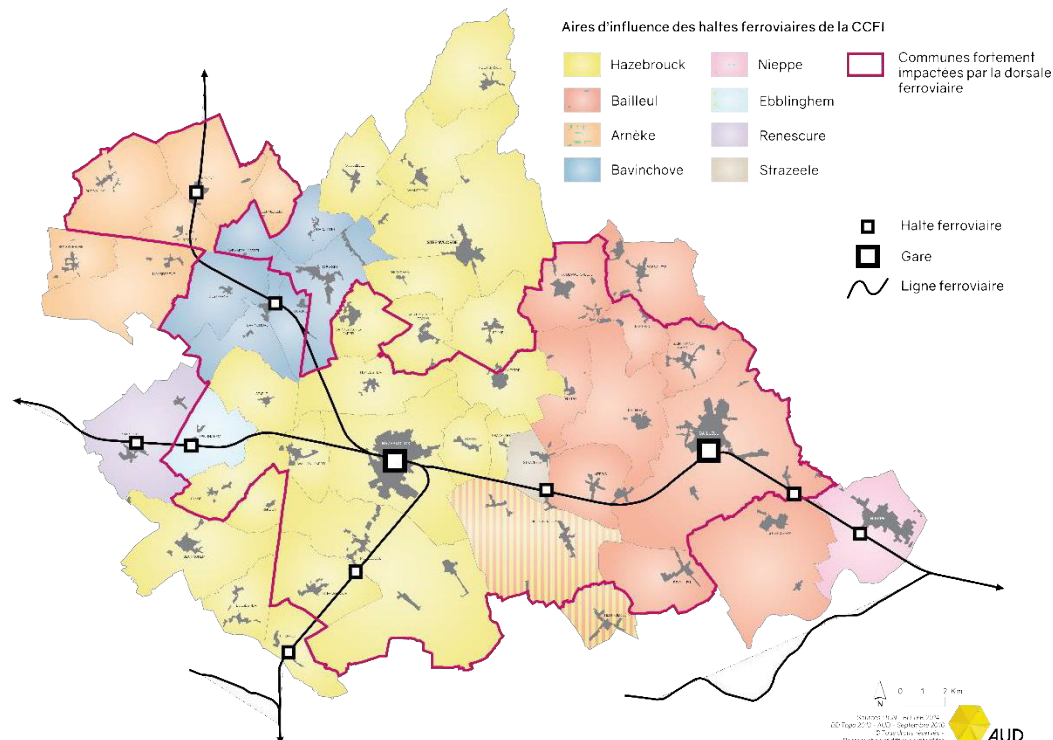


Provenance des abonnés habitant le territoire dans les 11 gares ou haltes ferroviaires



Pour chaque commune est représentée la gare - halte ferroviaire où se rend le plus grand nombre d'abonnés TER.

Aire de rayonnement de chaque gare et halte ferroviaire du territoire



L'analyse de la provenance des abonnés permet de déterminer les aires d'influence principales de chaque gare et halte ferroviaire.

Le contour rouge permet d'identifier les communes les plus impactées par la dorsale ferroviaire. Il ferroviaire (moyenne de la communauté de communes).

L'analyse de la provenance des abonnés aux gares et haltes ferroviaires met en évidence l'aire d'influence de 4 gares sur leurs communes alentours :

- L'aire de rayonnement principal de la gare d'Hazebrouck qui comprend 22 communes.
- L'aire de rayonnement principal de la gare de Bailleul qui comprend 11 communes.
- L'aire de rayonnement principal de la gare de Cassel - Bavinchove qui comprend 6 communes.

- d'Arnèke qui comprend 6 communes.

Les haltes ferroviaires de Renescure, Ebblinghem, Strazeele et Nieppe sont utilisées comme gare principale de ces communes.

Les abonnés des communes-haltes de Thiennes et de Steenbecque utilisent principalement la gare d'Hazebrouck.

Les abonnés des communes de Vieux-Berquin et de Neuf-Berquin sont partagés entre les gares d'Hazebrouck, de Bailleul et de Strazeele.

L'AIRE D'INFLUENCE DE L'AUTOROUTE A 25

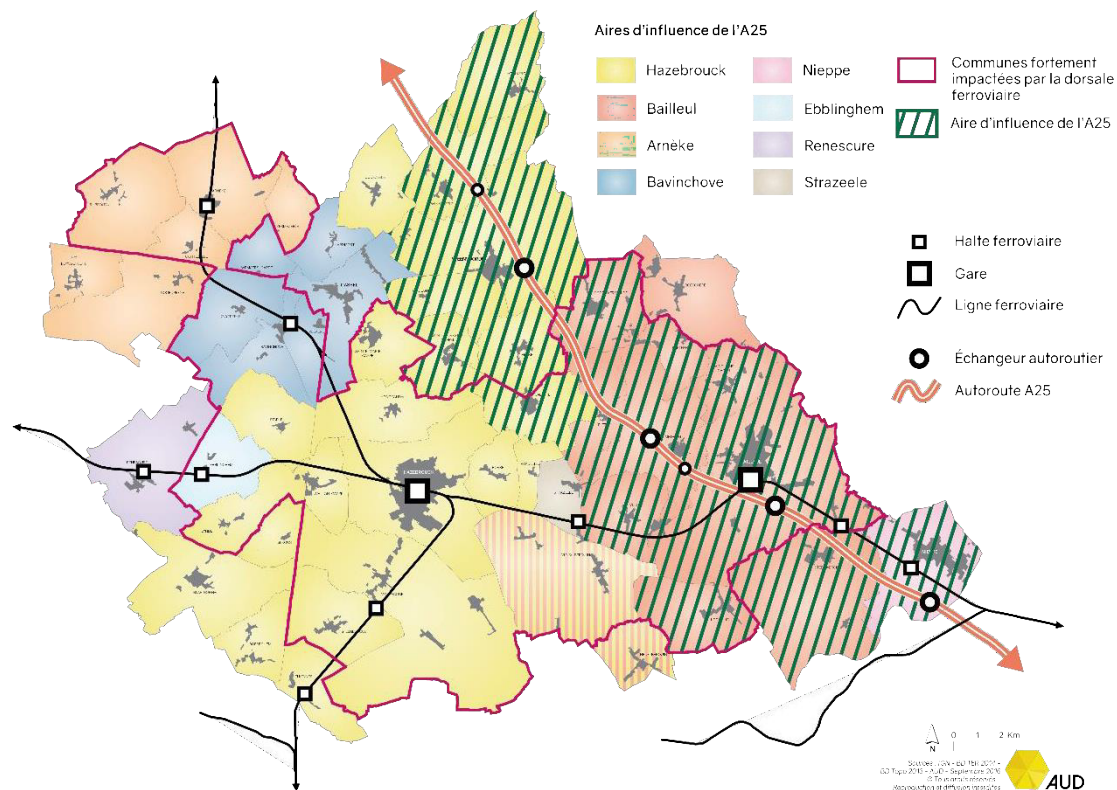
L'autoroute A 25 a historiquement constitué un facteur de développement majeur de **Coeur de Flandre aggro** et un axe déterminant des relations avec les territoires voisins, notamment la métropole lilloise.

Cette infrastructure conserve un important potentiel de développement en particulier

pour l'accueil d'investisseurs cherchant une connexion rapide au réseau routier.

En conséquence, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUI propose de poursuivre la valorisation du potentiel de développement économique généré par l'autoroute.

Aire de rayonnement principal de l'autoroute A25



L'aire d'influence de l'autoroute A 25 a été déterminée en recensant les communes situées à moins de 5 km d'un échangeur. Elle caractérise donc les secteurs au contact immédiat du réseau autoroutier.

L'analyse de la proximité immédiate avec le réseau autoroutier permet d'identifier 20 communes fortement impactées par l'autoroute A 25.

Parmi ces 20 communes, 11 sont également fortement concernées par la dorsale ferroviaire (communes dont plus de 6% de la population possède un abonnement TER) :

- 9 se trouvent dans l'aire d'influence principale de la Gare de Bailleul.
- 1 se situe dans l'aire d'influence de la Gare d'Hazebrouck (Eecke).
- La commune de Nieppe cumule également un accès direct au réseau autoroutier et une desserte TER.

6 communes du Nord du territoire, moins impactées par la dorsale ferroviaire

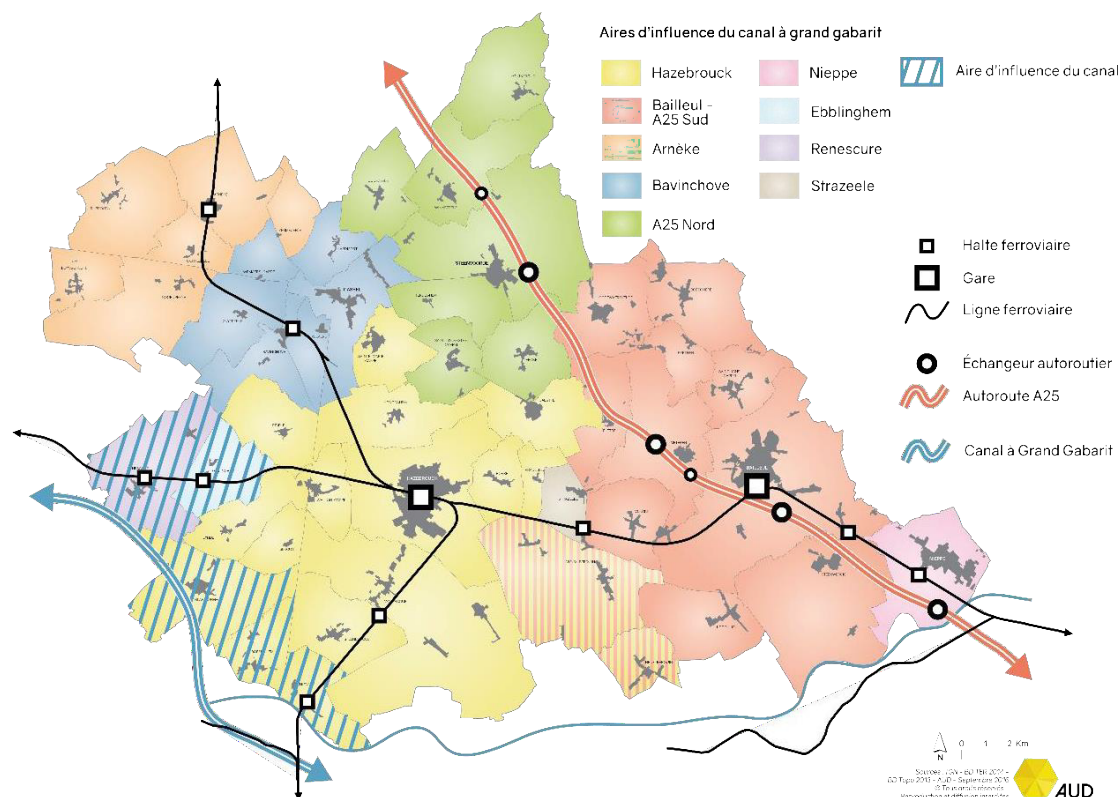
bénéficient en revanche d'un accès privilégié à l'autoroute.

L'AIRE D'INFLUENCE DU CANAL A GRAND GABARIT

Le PADD souligne que l'arrivée du canal Seine Nord Europe offre des perspectives importantes de renforcement du transport fluvial et de développement économique des secteurs situés à proximité immédiate du Canal à Grand Gabarit.

Cette grande infrastructure, et les enjeux relatifs à la réaffectation économique du site d'ARC sur la commune de Blaringhem, en font l'un des espaces privilégiés de développement industriel du territoire.

Aire de rayonnement principal du Canal à Grand Gabarit



A l'instar de l'analyse menée autour de l'autoroute, l'aire d'influence du canal à grand gabarit a été identifiée en reprenant les communes situées aux abords immédiats de la voie d'eau (5 km).

La commune de Thiennes bordée par la Lys navigable a également été reprise.

L'analyse de l'aire d'influence du canal permet d'identifier 5 communes (Renescure – Ebblinghem – Blaringhem – Thiennes – Boeseghem).

SYNTHESE DE L'ANALYSE DE L'AIRE D'INFLUENCE PRINCIPALE DES GRANDES INFRASTRUCTURES

L'analyse croisée de l'aire d'influence de la dorsale ferroviaire, de l'autoroute A 25 et du canal à grand gabarit permet de dégager 6 entités complémentaires au sein de Cœur de Flandre aggro :

- Une entité reprenant les communes fortement impactées par la dorsale ferroviaire avec Hazebrouck pour gare principale
- Une entité reprenant les communes fortement impactées par la dorsale ferroviaire avec Cassel-Bavinchôve comme gare principale

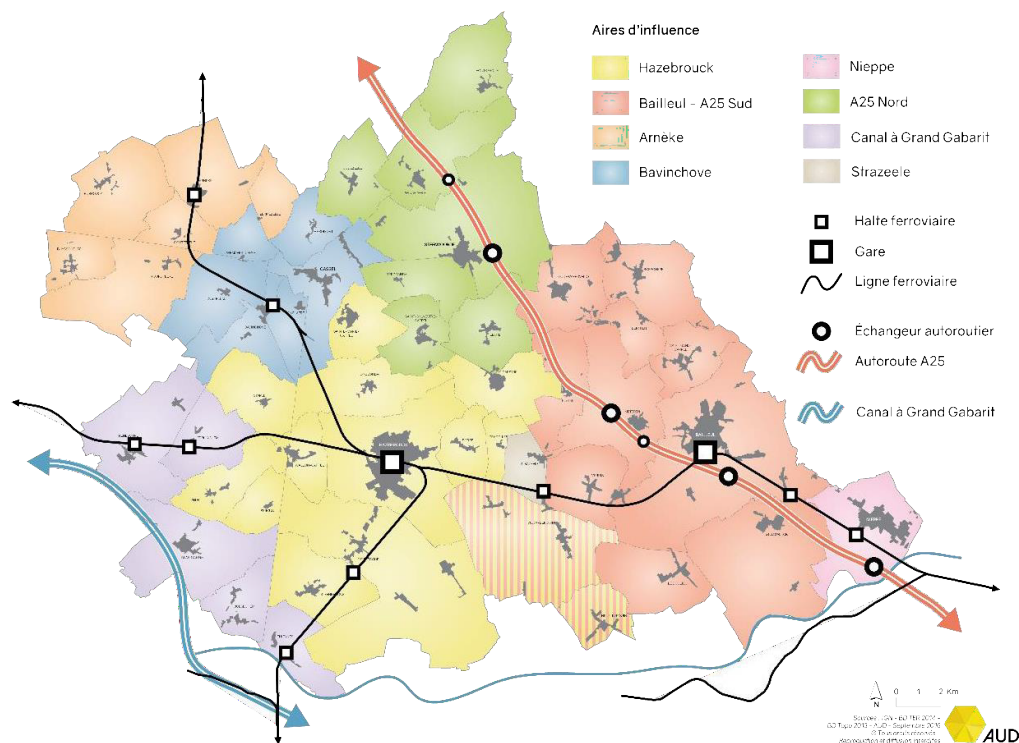
Une entité reprenant les communes fortement impactées par la dorsale ferroviaire avec Arnèke comme gare principale

- Une entité reprenant les communes fortement impactées par l'autoroute A 25 et la dorsale ferroviaire avec Bailleul comme gare principale
- Une entité reprenant les communes fortement impactées par la présence de l'autoroute et en retrait de la dorsale ferroviaire (*au nord-Est du territoire*)
- Une entité reprenant les communes fortement impactées par le canal à Grand Gabarit

Les communes de Nieppe et de Strazeele sont identifiées de manière spécifique (*la majorité des abonnés utilise la gare de la commune*).

Les communes de Neuf-Berquin et Vieux-Berquin sont également identifiées de manière spécifique (*les abonnés de de ces communes à l'offre TER sont partagés entre les gares d'Hazebrouck, Bailleul et Strazeele*).

Analyse territoriale au regard de la desserte par les principales infrastructures



LA COHERENCE DES GRANDS ELEMENTS NATURELS DU TERRITOIRE

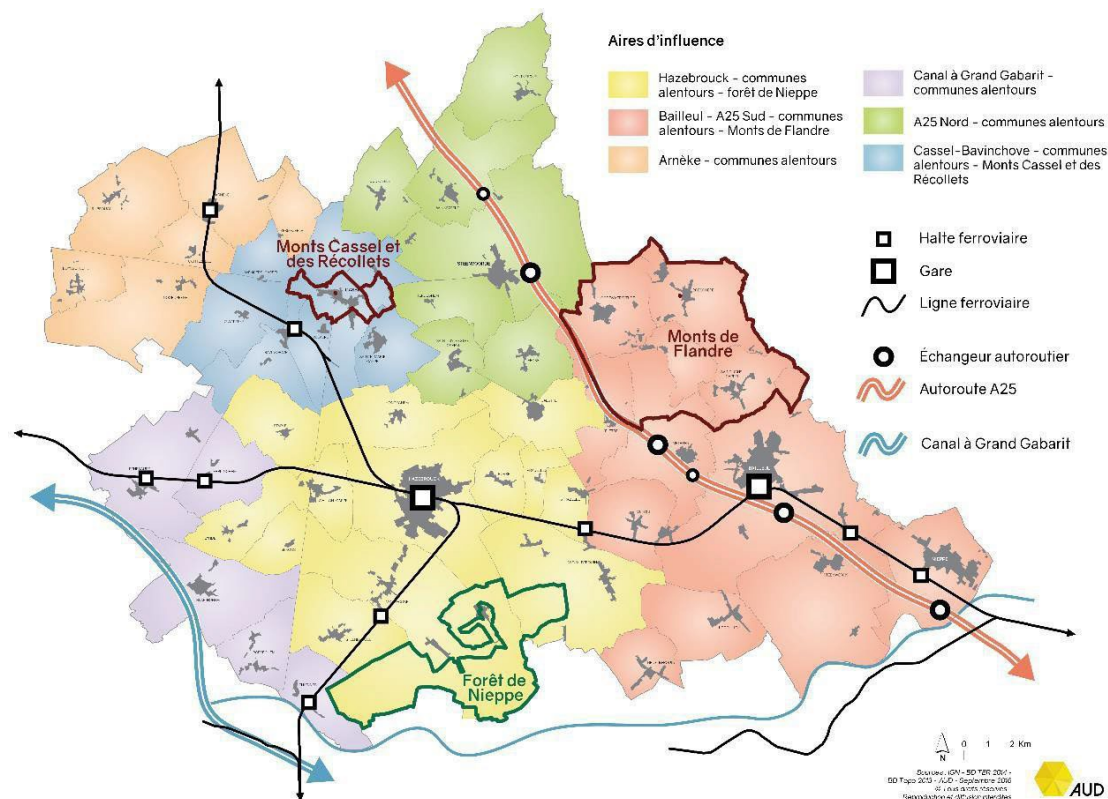
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables identifie la préservation du cadre de vie comme un axe majeur du projet de territoire.

A ce titre, il propose de valoriser les grands éléments naturels de Cœur de Flandre aggro

en identifiant spécifiquement les Monts et la Forêt de Nieppe.

Cette ambition est prise en compte dans la définition de l'organisation territoriale issue du PADD.

Analyse territoriale intégrant les principaux éléments naturels



La définition de l'organisation territoriale de la communauté de communes prend en compte les grands éléments naturels afin de les intégrer dans des entités homogènes.

Compte tenu de ces éléments, la commune de Sainte-Marie-Cappel comprenant une partie du Monts de Récollets est rattachée à l'entité « Cassel-Bavinchove ».

La commune de Vieux-Berquin est reprise dans l'entité « Hazebrouck - communes alentours » afin de prendre en compte l'entièreté de la Forêt de Nieppe. La commune de Strazeele fortement impactées par la dorsale ferroviaire et plus en retrait de

l'autoroute sont également intégrées à l'entité « Hazebrouck - communes alentours ».

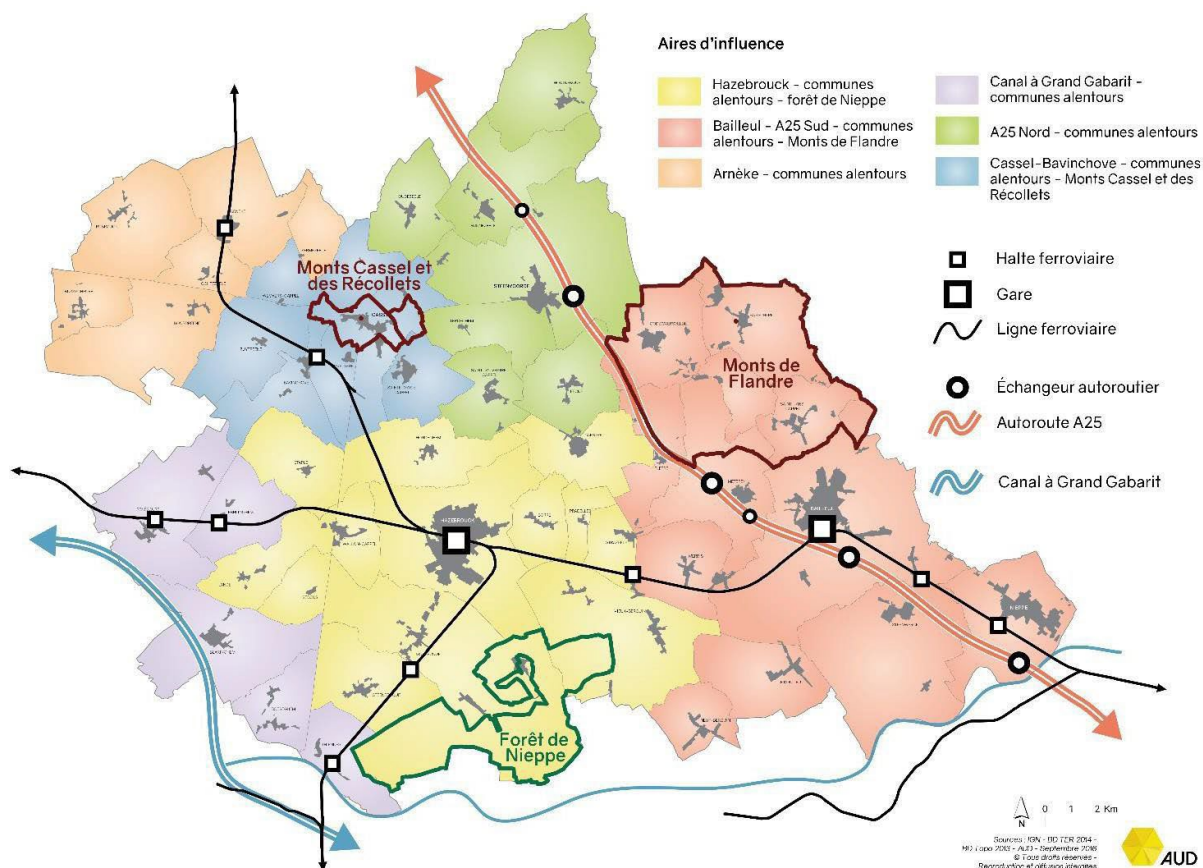
Steenwerck est intégrée à l'entité « Bailleul - A 25 Sud », avec laquelle elle partage les enjeux cumulés de valorisation de la dorsale ferroviaire et de la desserte autoroutière. Elle partage également l'enjeu de valorisation des bords de Lys avec la commune de Nieppe.

Les Monts de Flandre sont intégralement repris dans l'entité « Bailleul - A 25 Sud ».

SYNTHESE DE L'ORGANISATION TERRITORIALE ISSUE DU PADD

L'analyse croisée de l'influence des grandes infrastructures support du développement de Cœur de Flandre agglo et des principaux éléments naturels maillant le territoire, permet de définir 6 entités complémentaires :

- Hazebrouck - communes alentours, - forêt de Nieppe, alentours
- Bailleul, A 25 Sud - Monts de Flandre
- A 25 Norc - communes alentours,
- Cassel-Bavinchove - communes alentours
Mont des Récollets,
- Arnèke - communes alentours,
- Canal à Grand gabarit - communes



CROISEMENT AVEC L'ARMATURE TERRITORIALE DEFINIE DANS LE SCOT FLANDRE ET LYS

Le plan local d'urbanisme intercommunal de Cœur de Flandre agglo s'appuie en complément de l'organisation territoriale détaillée précédemment sur l'armature territoriale du SCOT Flandre et Lys.

METHODE DE DEFINITION DE L'ARMATURE TERRITORIALE DU SCOT ET DU PLUI

L'armature territoriale définie dans le Schéma de Cohérence Territoriale Flandre Lys et reprise dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunale de Cœur de Flandre agglo a été menée par une analyse croisée de trois critères :

- **L'offre de commerce** en s'appuyant sur l'armature commerciale du SCOT Flandre et Lys, établie dans le DAAC ;
- **Le niveau d'équipements et de services** analysé à partir des données de la Base

Permanente des Equipements de l'INSEE (2017) ;

Les services de mobilité collective définis à partir de l'analyse de l'offre ferroviaire et des lignes interurbaines.

Sur chacun de ces critères un barème de points a été défini pour caractériser le niveau de l'offre de commerces, services, équipements et de mobilité collective. Cette hiérarchisation appliquée à l'échelle communale se définit de la manière suivante :

Critères	Analyse	Points
Commerces	Pôles commerciaux majeurs	4 points
	Pôles de proximité	3 points
	Pôles d'hyper-proximité	2 points
	Pôles de vie	1 point
Equipements et services (hors commerce)	communes ayant plus de 200 équipements & services	4 points
	communes ayant plus de 100 équipements & services	3 points
	communes ayant plus de 30 équipements & services	2 points
	communes ayant moins de 30 équipements & services	1 point
Mobilité	communes ayant une gare & un pôle de correspondance Arc-en-Ciel	4 points
	communes ayant une gare ou un pôle de correspondance Arc-en-Ciel	3 points
	communes ayant un ou plusieurs arrêts de bus Arc-en-Ciel	2 points
	communes n'ayant pas d'arrêts de bus Arc-en-Ciel	1 point

APPLICATION DE LA METHODE A L'ECHELLE DE CŒUR DE FLANDRE AGGLO

Ce barème a été appliqué à chaque commune et a permis de distinguer au sein du territoire :

Les pôles urbains : Les pôles urbains d'Hazebrouck et de Bailleul qui bénéficient notamment d'un pôle gare et de la desserte la plus complète en transport en commun, de l'offre d'équipements et de services la plus structurante (Hôpital, Lycées, ...), et d'une forte densité commerciale (commerces de centre-ville, pôle périphérique, ...). Il s'agit de surcroît des communes les plus peuplées. Elles sont soumises à l'article 55 de la loi SRU imposant un minimum de logements locatifs aidés au sein du parc de résidences principales.

Les pôles principaux de Nieppe et Steenvoorde : qui disposent d'une gare ou

lignes interurbaines. On y retrouve une offre de services importantes rayonnant sur les communes avoisinantes (*collèges, activités médicales, ...*) et d'une forte densité de commerces (*commerces de centre-ville et pôles périphériques*). Ces communes comptent plus de 3.500 habitants et sont soumises à l'article 55 de la loi SRU imposant un minimum de logements locatifs aidés au sein du parc de résidences principales

Les pôles intermédiaires : En matière de mobilité ces communes disposent généralement d'une halte gare ou de plusieurs arrêts de transports en commun des lignes interurbaines. Elles ont conservé une offre

commerciale de cœur de bourg importante avec une diversité de commerces de proximité et un maillage de services importants (poste,

agences bancaires, ...).

Les pôles de proximité. Les pôles de proximité. Ces communes bénéficient d'un niveau de services publics (école, ...) et d'une offre commerciale (boulangerie, épicerie, ...) répondant essentiellement aux besoins de proximité de leurs habitants. Certaines disposent d'une halte-gare mais dont le niveau de desserte est moindre. Elles sont généralement desservies par plusieurs arrêts de transports des lignes interurbaines. Les pôles de proximité regroupent uniquement des communes de moins de 3.500 habitants. Ils ne sont par conséquent pas soumis aux objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

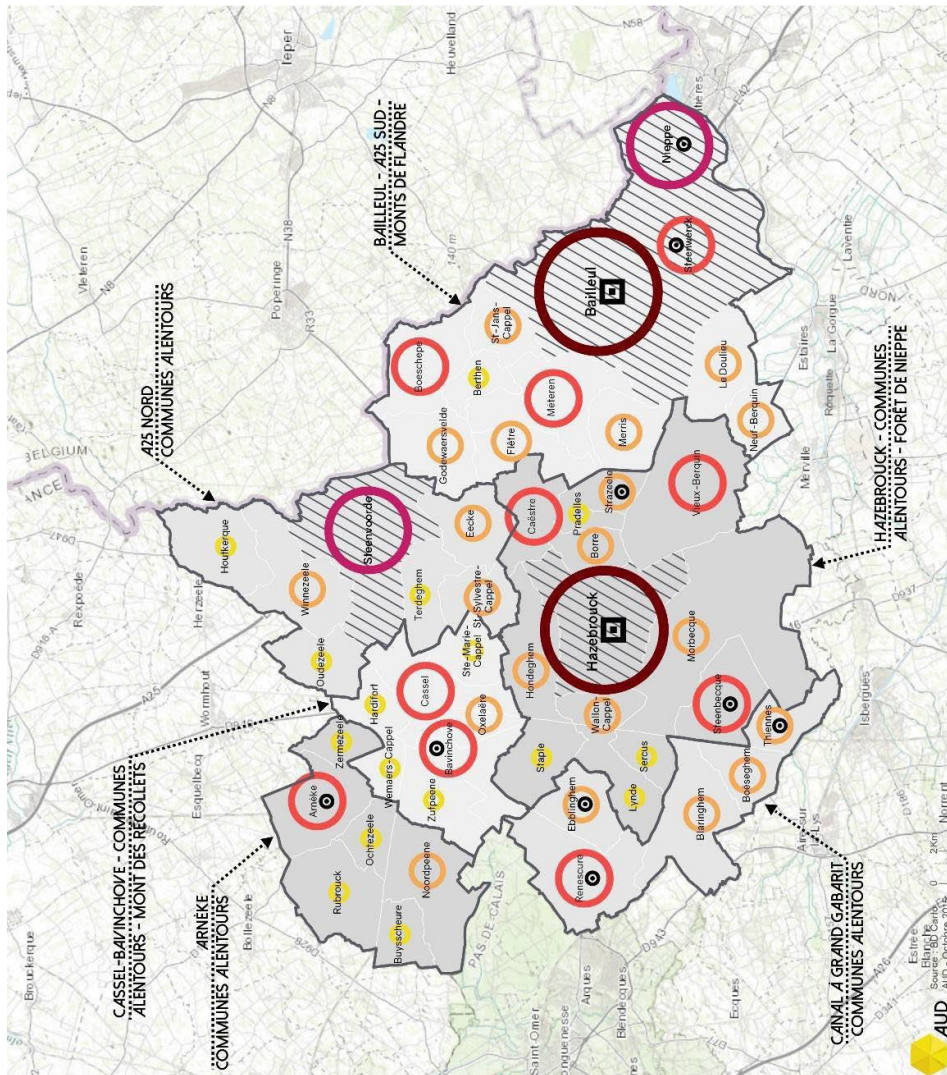
Les pôles de vie : Ces communes bénéficient de l'offre de commerce et de services la plus faible. On y retrouve néanmoins une offre de service du quotidien (école, mairie, boulangerie ou dépôts de pains, équipements sportifs, commerces multiservices, ...). L'offre en transport en commun y est peu développée. Aucune de ces communes ne possède de halte gare. Elles disposent généralement d'un arrêt de transport des lignes interurbaines. Certaines ne bénéficient d'aucun point d'arrêt. Il s'agit principalement des plus petits villages du SCOT Flandre et Lys. Les communes de cette catégorie comptent toutes moins de 1.000 habitants.

COMMUNES	COMMERCE	EQUIPEMENTS & SERVICES	MOBILITE	TOTAL	
HAZEBROUCK	4	4	4	12	Pôles urbains
BAILLEUL	4	4	4	12	
NIEPPE	4	3	3	10	Pôles intermédiaires
STEENVOORDE	4	3	3	10	
ARNEKE	3	2	3	8	Pôles intermédiaires
RENESECURE	3	2	3	8	
STEENWERCK	3	2	3	8	
BAVINCHOVE	2	2	3	7	
BOESCHEPE	3	2	2	7	

CAESTRE	3	2	2	7	
CASSEL	3	2	2	7	
METEREN	3	2	2	7	
STEENBECQUE	2	2	3	7	
VIEUX-BERQUIN	3	2	2	7	
BLARINGHEM	2	2	2	6	Pôles de proximité
GODEWAERSVELDE	2	2	2	6	
LE DOULIEU	2	2	2	6	
MORBECQUE	2	2	2	6	
NEUF-BERQUIN	2	2	2	6	
SAINT-JANS-CAPPEL	2	2	2	6	
STRAZEELE	2	1	3	6	
BOESEGHEN	2	1	2	5	
BORRE	2	1	2	5	
EBBLINGHEM	1	1	3	5	
EECKE	2	1	2	5	
FLETRE	2	1	2	5	
HAVERSKERQUE	2	1	2	5	
HONDEGHEM	2	1	2	5	
MERRIS	2	1	2	5	
NOORDPEENE	2	1	2	5	
OXELAERE	2	1	2	5	
SAINT-SYLVESTRE-CAPPEL	2	1	2	5	
THIENNES	1	1	3	5	
WALLON-CAPPEL	2	1	2	5	
WINNEZEELE	2	1	2	5	
BERTHEN	1	1	2	4	Pôles de vie
BUYSSCHEURE	1	1	2	4	
HARDIFORT	1	1	2	4	
HOUTKERQUE	1	1	2	4	
LYNDE	1	1	2	4	
OCHTEZEELE	1	1	2	4	
OUDEZEELE	1	1	2	4	
PRADELLES	1	1	2	4	
SAINTE-MARIE-CAPPEL	1	1	2	4	
SERCUS	1	1	2	4	
STAPLE	1	1	2	4	
TERDEGHEM	1	1	2	4	
ZUYTPEENE	1	1	2	4	
RUBROUCK	1	1	1	3	
WEMAERS-CAPPEL	1	1	1	3	
ZERMEZEELE	1	1	1	3	

CARTE DE SYNTHESE DE L'ORGANISATION TERRITORIALE DE CŒUR DE FLANDRE AGGLO, INTEGRANT L'ARMATURE URBAINE

ARMATURE TERRITORIALE



EXPLICATION DE L'ANALYSE DES BESOINS EN LOGEMENTS ET DE LEUR TERRITORIALISATION

DEFINITION DES BESOINS A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION

ÉLÉMENTS DE CADRAGE ISSUS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

En 2015, Cœur de Flandre agglo comptait 101 858 habitants répartis dans de 40.772 ménages (soit environ 2.49 habitants par ménage).

L'évolution de la population depuis 1968 montre que le territoire a connu une croissance démographique continue lui permettant de gagner près de 20 000 habitants en une quarantaine d'années, dont près de 6.500 depuis 1999.

Par ailleurs, sous l'effet du phénomène de décohabitation, le territoire a observé une diminution latente de la taille moyenne des

1999 à 2.49 en 2015. En conséquence, le nombre de ménages a progressé à un rythme plus soutenu que celui de la population.

Compte tenu de cette dynamique, le territoire a bénéficié au cours des dernières années d'une forte production de logements.

Le parc de la communauté de communes compte désormais environ 44 000 logements dont :

- 92.7 % de résidences principales : 40 777 logements
- 7,3 % de logements vacants et de résidences secondaires

Éléments de cadrage issus du diagnostic

Population	Logements
101 850 habitants	44 000 logements dont :
41 770 ménages	40 777 résidences principales (92.7% du parc)
2,49 habitants par ménage	3 220
(la taille moyenne des ménages était d'environ 2,85 personnes en 1999)	secondaires (7.3% du Parc)

LES OBJECTIFS A 20 ANS VALIDES DANS LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENTS DURABLES

Dans le cadre de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, Cœur de Flandre agglomération a affirmé sa capacité à demeurer un territoire attractif où se côtoient de façon équilibrée les 4 générations.

Le projet de territoire propose donc de mener des politiques volontaristes permettant de maintenir et d'attirer de jeunes actifs qui ont actuellement tendance à quitter la Flandre Intérieure. L'objectif poursuivi par le projet communautaire est donc de permettre le renouvellement des générations favorisant à terme la stabilisation du solde naturel.

Le scénario démographique validé dans le cadre du Projet d'Aménagement et de

Développement Durables mise donc sur une poursuite du rythme actuel de croissance. Cette tendance permettra à la communauté de communes d'atteindre environ 110 000 habitants à horizon 20 ans.

Par ailleurs, le scénario retenu prévoit, compte tenu du vieillissement de la population et des objectifs relatifs à l'accueil des jeunes, une poursuite de la baisse de la taille des ménages qui se ralentirait pour atteindre 2,3 à 2,25 habitants par ménage à horizon 20 ans. *(pour l'estimation des besoins en logements l'hypothèse de 2.275 habitants par ménages est retenue)*

Hypothèse de développement validée dans le PADD

Population	Taille des ménages	Nombre de ménages
Poursuivre la croissance démographique 110 000 habitants d'ici 20 ans + 8 150 habitants en 20 ans	Poursuite et ralentissement progressif de la baisse de la taille des ménages 2.275 personnes par ménages d'ici 20 ans Contre 2.49 en 2015	Poursuite de l'augmentation du nombre de ménages liée à l'augmentation de la population et aux décohabitations 48 350 ménages d'ici 20 ans Contre 40 777 en 2015

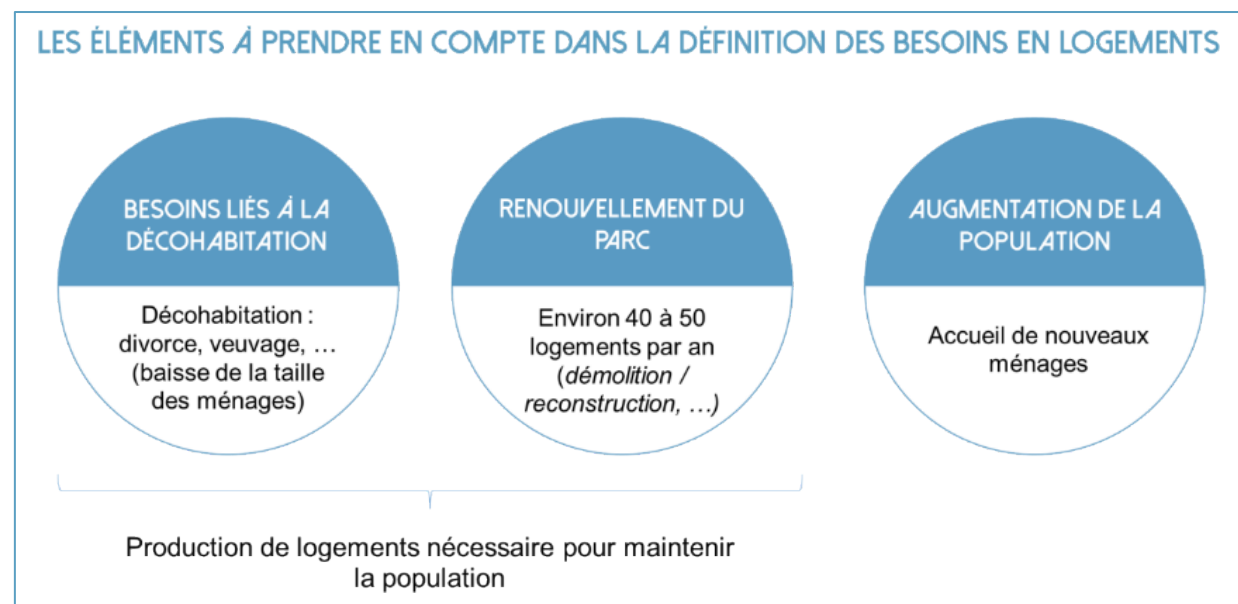
LES ELEMENTS PRIS EN COMPTE DANS LA DEFINITION DES BESOINS EN LOGEMENTS

La définition des besoins en logements intègre deux aspects :

- D'une part les besoins nécessaires pour maintenir la population. Ils comprennent les logements répondant à l'augmentation

du nombre de ménages liée au phénomène de décohabitation et le renouvellement du parc de logements.

- D'autre part les besoins générés par l'accroissement de la population.



ANALYSE DES BESOINS LIES AU MAINTIEN DE LA POPULATION

Les besoins liés aux phénomènes de décohabitation

Le scénario démographique table sur la poursuite de la baisse de la taille des ménages qui se stabiliserait à environ 2,275 personnes par ménage d'ici une vingtaine d'années.

Dans cette hypothèse et à population constante, le territoire compterait donc 44 770 ménages (101 850 habitants avec en moyenne 2,275 personnes par ménage / 3.992 ménages de plus qu'en 2015).

Afin de répondre à ce phénomène de décohabitation, Cœur de Flandre aggro devra donc proposer 44 770 résidences principales.

structure du parc de logements comprenant 92.3% de résidences principales et 7.3% de logements vacants et de résidences secondaires, la Flandre Intérieure possèdera donc un parc total d'environ 48 295 logements soit 4 295 de plus qu'en 2015.

Ainsi, selon les hypothèses retenues, il sera nécessaire de produire 4.295 logements supplémentaires pour répondre au phénomène de décohabitation.

Les besoins liés au renouvellement du parc de logements

L'analyse des besoins en logements prend également en compte le rythme de renouvellement structurel du parc.

Elle table sur une hypothèse de renouvellement annuel de 0.1% du parc total de logements (démolition - reconstruction, ...), soit environ 40 à 50 logements par an.

Ainsi, selon l'hypothèse retenue, les besoins liés au renouvellement structurel du parc de logements nécessiteront la production d'environ 800 à 1000 logements supplémentaires.

Pour maintenir sa population, Cœur de Flandre aggro devra donc produire dans les prochaines années environ 5.095 logements supplémentaires.

ANALYSE DES BESOINS LIES A L'AUGMENTATION DE LA POPULATION

Le scénario démographique retenu dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoit une augmentation de la population permettant à l'agglomération d'atteindre 110 000 habitants dans une vingtaine d'années.

En tablant sur une taille moyenne de 2.275 personnes par ménage le territoire comptabilisera donc à terme 48 350 ménages.

Afin de répondre à l'accroissement de la population, Cœur de Flandre aggro devra donc proposer 48.350 résidences principales.

En partant d'une hypothèse de maintien de la structure du parc de logements comprenant 92.7% de résidences principales et 7.3% de logements vacants et de résidences secondaires, la Flandre Intérieure possèdera donc un parc total d'environ 52157 logements soit 8160 de plus qu'en 2015.

Parmi ces 8 400 logements, 4 295 répondront aux besoins liés aux décohabitations. En conséquence, 4.105 logements seront nécessaires pour faire face à l'augmentation projetée de la population.

Afin de répondre aux besoins générés par l'accroissement démographique envisagé, Cœur de Flandre aggro devra produire 4.105 logements supplémentaires.

SYNTHESE DE L'ANALYSE DES BESOINS

Au regard des hypothèses retenues, le projet de territoire estime qu'il sera nécessaire de produire sur Cœur de Flandre agglo environ 9 200 logements supplémentaires au cours des 20 prochaines années, soit un rythme moyen d'environ 460 logements par an.

Ces objectifs sont cohérents avec les orientations identifiées dans le cadre de la révision du SCOT de Flandre et Lys. Celui-ci fixe un effort de production de 9 000 à 9 500 logements sur les 20 prochaines années pour la CCFI.

Répartition des besoins en logements à l'échelle de Cœur de Flandre agglo

Décohabitation	Renouvellement du Parc	Augmentation de la Population
4.295 logements supplémentaires	800 à 1000 logements	4.105 logements supplémentaires

5.095 logements environ pour maintenir la population

REPARTITION DES BESOINS EN LOGEMENTS ENTRE LES 6 ENTITES ISSUES DU PADD

LES ELEMENTS DE CADRAGE A L'ECHELLE COMMUNAUTAIRE

Comme évoqué précédemment, le projet de territoire prévoit la production d'environ 9 200 logements supplémentaires ces 20 prochaines années sur l'agglomération.

Dans le cadre de sa volonté d'un aménagement équilibré du territoire le PLUI-H répartit ces objectifs au sein des 6 entités définies.

La répartition des besoins en logements prend également en compte les enjeux relatifs à l'armature urbaine et au renforcement de la production de logements sociaux sur les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.

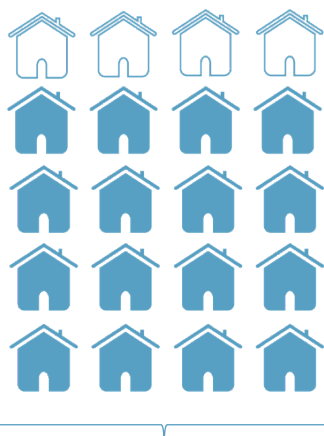
En effet, le projet de territoire prévoit l'atteinte de 20% de logements locatifs sociaux sur les communes de Steenwerck et de Steenvoorde, et un objectif volontariste de 25% de logements locatifs sociaux (objectif supérieur aux obligations réglementaires) sur les communes d'Hazebrouck, Bailleul et Nieppe.

Compte tenu de ces éléments et de l'état actuel du parc de logements locatifs aidés sur ces communes, le projet estime qu'il sera nécessaire de réaliser à minima 1.430 logements sociaux pour répondre à ces

objectifs sur les communes SRU (*nombre de logements sociaux actuellement manquant pour atteindre 20% du parc de résidences principales sur les communes de Steenwerck et Steenvoorde, et 25 % sur Hazebrouck, Bailleul et Nieppe*). Ces objectifs constituent des objectifs minimums.

<i>Hazebrouck</i>	<i>En l'état actuel du parc il manque 826 logements locatifs aidés pour atteindre l'objectif du PLUI-H de 25% de logements sociaux dans le parc de résidences principales</i>
<i>Bailleul</i>	<i>En l'état actuel du parc il manque 280 logements locatifs aidés pour atteindre l'objectif du PLUI-H de 25% de logements sociaux dans le parc de résidences principales</i>
<i>Nieppe</i>	<i>En l'état actuel du parc il manque 12 logements locatifs aidés pour atteindre l'objectif du PLUI-H de 25% de logements sociaux dans le parc de résidences principales</i>
<i>Steenvoorde</i>	<i>En l'état actuel du parc il manque 206 logements locatifs aidés pour atteindre l'obligation réglementaire de 20% de logements sociaux dans le parc de résidences principales</i>
<i>Steenwerck</i>	<i>En l'état actuel du parc il manque 102 logements locatifs aidés pour atteindre l'obligation réglementaire de 20% de logements sociaux dans le parc de résidences principales</i>

Ventilation des besoins en logements intégrant les objectifs minimums de logements sociaux sur les communes SRU



9 200 logements à produire
sur l'agglomération

A minima 1 430 logements locatifs aidés programmés
sur les 5 communes soumises à l'article 55 de la loi SRU

7 770 autres logements à répartir entre les entités
Y compris logements locatifs aidés sur les autres

3.500 habitants pour répondre aux obligations de la loi SRU

Entités	Logements sociaux minimums programmés sur les communes aux objectifs de la loi SRU
Hazebrouck – communes alentours –	826 logements locatifs aidés
Bailleul – A 25 Sud – Monts de Flandre	394 logements locatifs aidés
A 25 Nord – communes alentours	206 logements locatifs aidés
Canal – communes alentours	Pas d'obligation réglementaire
Cassel – Bavinchôve – Communes Alentours Monts des Recollets	Pas d'obligation réglementaire
Arnèke – Communes alentours	Pas d'obligation réglementaire

LA PRISE EN COMPTE DES OBLIGATIONS LIEES A LA LOI SRU DANS LA DEFINITION DE LA REPARTITION DES EFFORTS DE PRODUCTION ENTRE LES ENTITES

Afin de prendre en compte les obligations réglementaires imposées par la loi SRU sur les communes de plus de 3.500 habitants, dans la répartition totale de l'effort de production entre entités, deux méthodes ont été envisagées :

Isoler les 1 430 logements sociaux minimums à produire sur les communes de plus de 3 500 habitants du calcul de répartition.

Cette méthode considère que ces logements étant nécessaires sur les communes concernées, doivent être considérés indépendamment du reste des logements à produire sur l'agglomération. La répartition des logements entre entités s'effectue donc sur les 7 770 autres logements. Les logements sociaux minimums programmés sur les communes SRU sont ensuite ajoutés à

l'effort de production à fournir au sein des entités concernées. Cette méthode induit une solidarité intercommunale dans la définition des besoins en logements en direction des communes soumises à la loi SRU.

Répartir les besoins en logements entre entités indépendamment des obligations réglementaires.

La répartition des besoins entre les différentes entités s'effectue sur la base des 9 200 logements à produire au total sur l'agglomération. Les obligations imposées par la loi SRU sont ensuite prises en compte dans la répartition des logements entre communes au sein de l'entité.

LES HYPOTHESES DE REPARTITION DES BESOINS EN LOGEMENTS ENTRE LES ENTITES

Pour déterminer la clé de répartition de l'effort de production entre les entités deux hypothèses ont été formulées :

peuplées bénéficiant d'un parc de logements important. *In fine* elle permet de conforter les secteurs les plus denses.

- **Hypothèse 1 : le maintien du poids relatif de chaque entité dans le parc de logements.**

Cette hypothèse analyse le poids actuel de chaque entité dans le parc total de logements de Cœur de Flandre agglo et considère que le projet solidaire d'aménagement du territoire doit permettre de maintenir cette part relative.

La répartition des logements est donc plutôt favorable aux entités les plus

- **Hypothèse 2: la prise en compte de la dynamique de production observée ces 15 dernières années.**

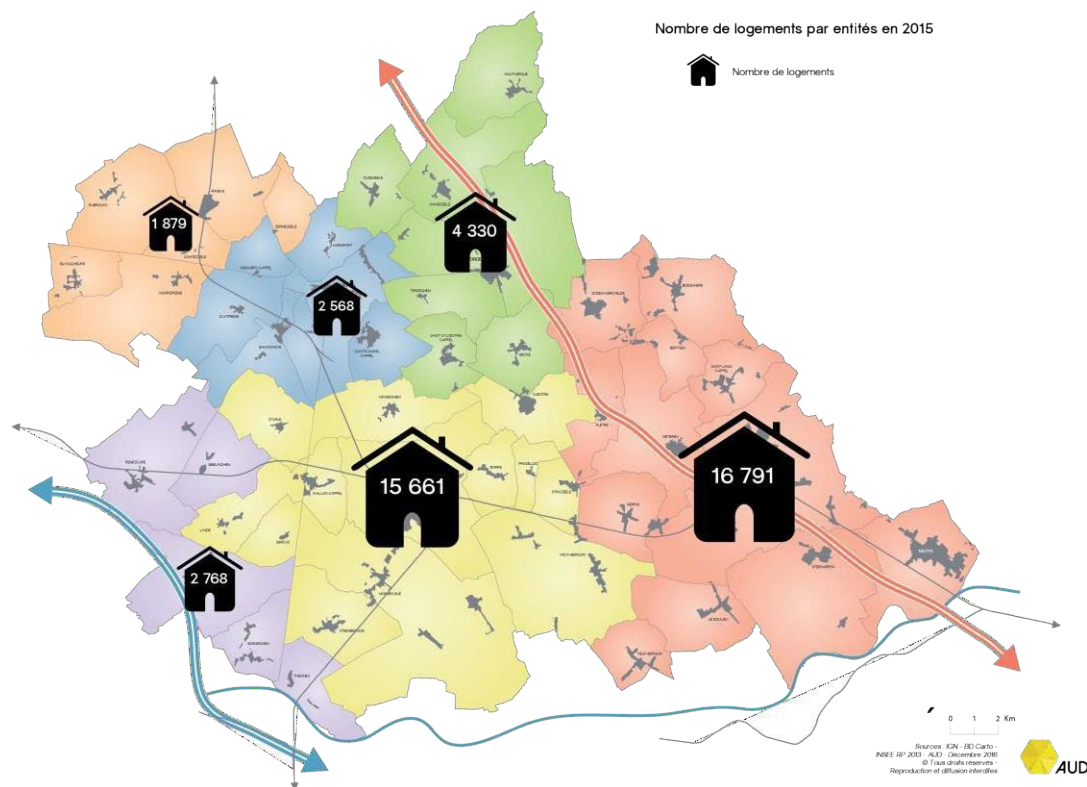
Cette hypothèse analyse la contribution de chaque entité dans l'effort de production observé sur l'agglomération depuis 1999.

La répartition des logements prend davantage en compte la dynamique du marché immobilier. En tablant sur une poursuite de ces tendances elle permet de conforter les secteurs les plus dynamiques.

Le croisement entre la méthode de prise en compte des logements sociaux et les hypothèses de répartition entre les différentes entités permet de dégager des scénarios contrastés de production de logements entre les entités.

HYPOTHESE 1: MAINTIEN DU POIDS RELATIF DE CHAQUE ENTITE

Répartition du parc de logements entre les entités



Entités	Part dans le parc total de logements
Hazebrouck – communes alentours – forêt de Nieppe	35,6 %
Bailleul – A 25 Sud – Monts de Flandre	38.2 %
A 25 Nord – communes alentours	9,8 %
Canal – communes alentours	6,3 %
Cassel – Bavinchove – Communes Alentours Monts des Récollets	5,8 %
Arnèke – Communes alentours	4,3 %

Hypothèse 1.1 isolant les 1 430 logements sociaux minimums sur les communes SRU

La répartition s'effectue sur la base de 7 770 logements/ les logements sociaux imposés par la loi SRU sont ajoutés ensuite dans les entités concernées.

Entités	Part dans le parc total de logements de l'agglomération	Logements à produire	Obligation SRU	Total
Hazebrouck - communes alentours - forêt de Nieppe	35,6%	2766	826	3592
Bailleul - A 25 Sud - Monts de Flandre	38.2%	2968	394	3362
A 25 Nord - communes alentours	9,8%	761	206	967
Canal - communes alentours	6,3%	490	/	490
Cassel - Bavinchove - Communes Alentours Monts des Récollets	5,8 %	451	/	451
Arnèke - Communes alentours	4,3%	334	/	334
Total	100%	7770	1430	9200

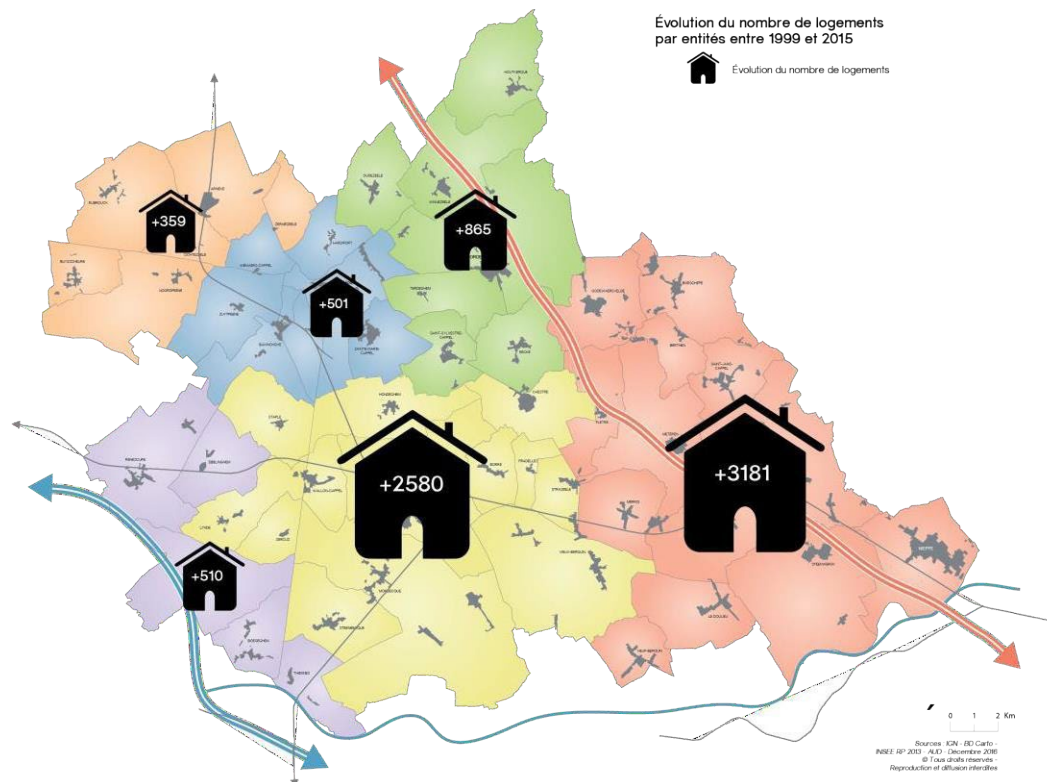
Hypothèse 1.2 indépendamment des obligations de la loi SRU

La répartition s'effectue sur la base de 9 200 logements.

Entités	Part dans le parc total de logements de l'agglomération	Nombre de logements total à produire
Hazebrouck - communes alentours - forêt de Nieppe	35,6%	3 275
Bailleul - A 25 Sud - Monts de Flandre	38.2%	3514
A 25 Nord - communes alentours	9,8%	900
Canal - communes alentours	6,3%	580
Cassel - Bavinchove - Communes Alentours Monts des Récollets	5,8 %	535
Arnèke - Communes alentours	4,3%	395
Total	100%	9200

HYPOTHESE 2 : DYNAMIQUE DE PRODUCTION

Evolution du parc de logements entre 1999 et 2015 par entité



Entités	Contribution à l'évolution du parc de logements CCFI 1999 - 2015
Hazebrouck – communes alentours – forêt de Nieppe	32,3 %
Bailleul – A 25 Sud – Monts de Flandre	39,8 %
A 25 Nord – communes alentours	10,8 %
Canal – communes alentours	6,4 %
Cassel – Bavinchove – Communes Alentours Monts des Récollets	6,3 %
Arnèke – Communes alentours	4,5 %

Hypothèse 2.1 isolant les 1430 logements sociaux imposés par la loi SRU

La répartition s'effectue sur la base de 7 770 logements/ les logements sociaux imposés par la loi SRU sont ajoutés ensuite dans les entités concernées.

Entités	Contribution à l'évolution du parc de logements CCFI 1999 - 2013	Logements à produire	Obligation SRU	Total
Hazebrouck – communes alentours – forêt de Nieppe	32.3 %	2 510	826	3 336
Bailleul – A 25 Sud – Monts de Flandre	39.8 %	3 092	394	3 486
A 25 Nord – communes alentours	10,8 %	839	206	1 045
Canal – communes alentours	6,4 %	497	/	497
Cassel – Bavinchove – Communes Alentours Monts des Récollets	6,3 %	490	/	490
Arnèke – Communes alentours	4,5%	350	/	350
Total	100 %	7 770	1 430	9 200

Hypothèse 2.2 indépendamment des obligations de la loi SRU

La répartition s'effectue sur la base de 9 200 logements.

Entités	Contribution à l'évolution du parc de logements CCFI 1999 - 2013	Nombre de logements total à produire
Hazebrouck – communes alentours – forêt de Nieppe	32.3 %	2972
Bailleul – A 25 Sud – Monts de Flandre	39.8 %	3662
A 25 Nord – communes alentours	10.8 %	994
Canal – communes alentours	6.4%	589
Cassel – Bavinchove – Communes Alentours Monts des Récollets	6.3%	580
Arnèke – Communes alentours	4.5%	414
Total	100 %	9200

SYNTHESE DES DIFFERENTS SCENARIOS

Entités	Hypothèse 1.1	Hypothèse 1.2	Hypothèse 2.1	Hypothèse 2.2
Hazebrouck – communes alentours – forêt de Nieppe	3 592	3 275	3 336	2972
Bailleul – A 25 Sud – Monts de Flandre	3 362	3 514	3 486	3 662
A 25 Nord – communes alentours	967	900	1 045	994
Canal – communes alentours	490	580	497	589
Cassel – Bavinchove – Communes Alentours Monts des Récollets	451	535	490	580
Arnèke – Communes alentours	334	395	350	414

DETERMINATION DU SCENARIO PREFERENTIEL

La répartition des besoins en logements entre entités a fait l'objet de deux ateliers de travail qui se sont déroulés les 24 novembre et 14 décembre 2016. Ces ateliers avaient comme objectifs que chaque entité puisse se prononcer sur le scénario préférentiel qu'elle souhaite voir retenu.

Synthèse des choix proposés par les représentants de chaque entité lors de la réunion du 14.12.16

Entités	Hypothèse 1.1	Hypothèse 1.2	Hypothèse 2.1	Hypothèse 2.2
Hazebrouck – communes alentours – forêt de Nieppe	3 592	3 275	3 336	2972
Bailleul – A 25 Sud – Monts de Flandre	3 362	3 514	3 486	3 662
A 25 Nord – communes alentours	967	900	1 045	994
Canal – communes alentours	490	580	497	589
Cassel – Bavincrove – Communes Alentours Monts des Récollets	451	535	490	580
Arnèke – Communes alentours	334	395	350	414

- 3 entités ont proposé de retenir le scénario 2.1, prenant en compte la dynamique de construction observée sur chaque secteur au cours des dernières années et isolant dans le calcul de répartition les logements sociaux minimums programmés sur les communes SRU.
- 2 entités ont proposé de retenir le scénario 2.2, prenant en compte la dynamique de construction observée sur chaque secteur au cours des dernières années et un calcul de répartition des logements défini indépendamment des logements imposés par la loi SRU sur les communes de plus de 3.500 habitants. L'entité Canal propose par ailleurs un scénario intermédiaire entre les hypothèses 1.2 et 2.2
- L'entité d'Hazebrouck a proposé d'établir un scénario intermédiaire entre les scénarios 1.1 et 2.1. Il s'agirait de combiner les critères du poids relatif du parc de logements et de la dynamique de construction. Il est proposé dans les deux cas que soient isolés dans le calcul de répartition les logements imposés par la loi SRU sur les communes de plus de 3.500 habitants
- Conclusion :** une large majorité des entités propose que la répartition de l'effort de production soit définie en fonction de la dynamique de construction observée au cours des dernières années. 4 entités sur 6 proposent que soient isolés dans le calcul de répartition les logements sociaux minimums programmés sur les communes de plus de 3.500 habitants. Le scénario 2.1 combinant ces deux objectifs a été préféré par une majorité d'entités représentant une majorité de la population.

LA REPARTITION ENTRE COMMUNES

La répartition des objectifs de production au sein des chaque entité a ensuite pris en compte l'armature territoriale telle que définie dans le SCOT. Ainsi dans le cadre du PLUI-H, 7 452 logements minimums sont programmés au travers des OAP, secteurs de renouvellement urbain, comblement de dents creuses et changements de destination.

Parmi eux près d'1/3 sont programmés sur les deux pôles urbains d'Hazebrouck et de Bailleul. Le PLUI-H programme plus de 46 % de la production de logements sur les 5 communes de plus de 3.500 habitants soumis à l'article 55 de la loi SRU.

Armature	Nombre logements programmés dans le cadre du PLUI-H	% des logements programmés
Pôles urbains d'Hazebrouck et Bailleul	2063 logements	27,7%
Pôles principaux de Nieppe et Steenvoorde + Steenwerck au titre des communes SRU	1163 logements	15,6%
Pôles intermédiaires (9 communes sans Steenwerck cf. cartes armature)	1423 logements	19,1%
Pôles de proximité (20 communes cf. cartes armature)	1982 logements	26,6%
Pôles de vie (16 communes cf. cartes armature)	811 logements	10,9%
Total	7442	100%

(Cf. tableau détaillé des potentiels logements identifiés dans le PLUI-H par commune p 137)

DEFINITION DES BESOINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

DEFINITION DES BESOINS FONCIERS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

ÉLEMENTS DE CADRAGE ISSUS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

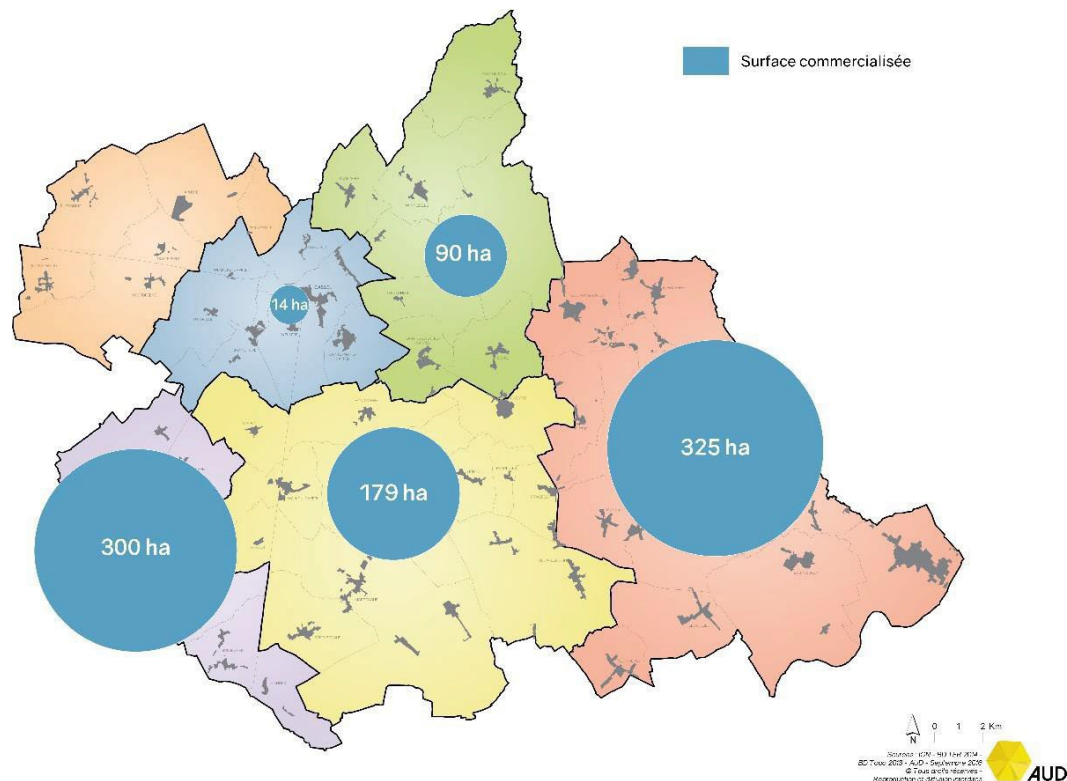
Le diagnostic de territoire a mis en évidence qu'à l'échelle de l'agglomération, plus de 900 hectares de secteurs dédiés à l'activité économique sont aujourd'hui occupés (surfaces occupées par les entreprises, surfaces aménagées par les voiries et espaces verts...).

Il met en évidence une forte concentration des surfaces à vocation économique dans les entités « Bailleul – A 25 Sud – les Monts » ;

« Canal à Grand Gabarit » et dans une moindre mesure « Hazebrouck – communes alentours » et « A 25 Nord – Communes alentours ».

« Arnèke-communes alentours » et « Cassel – Bavinchove – Communes alentours » est davantage orienté sur l'économie de proximité avec un développement artisanal développé au sein du tissu urbain.

Bilan des surfaces économiques occupées par entité



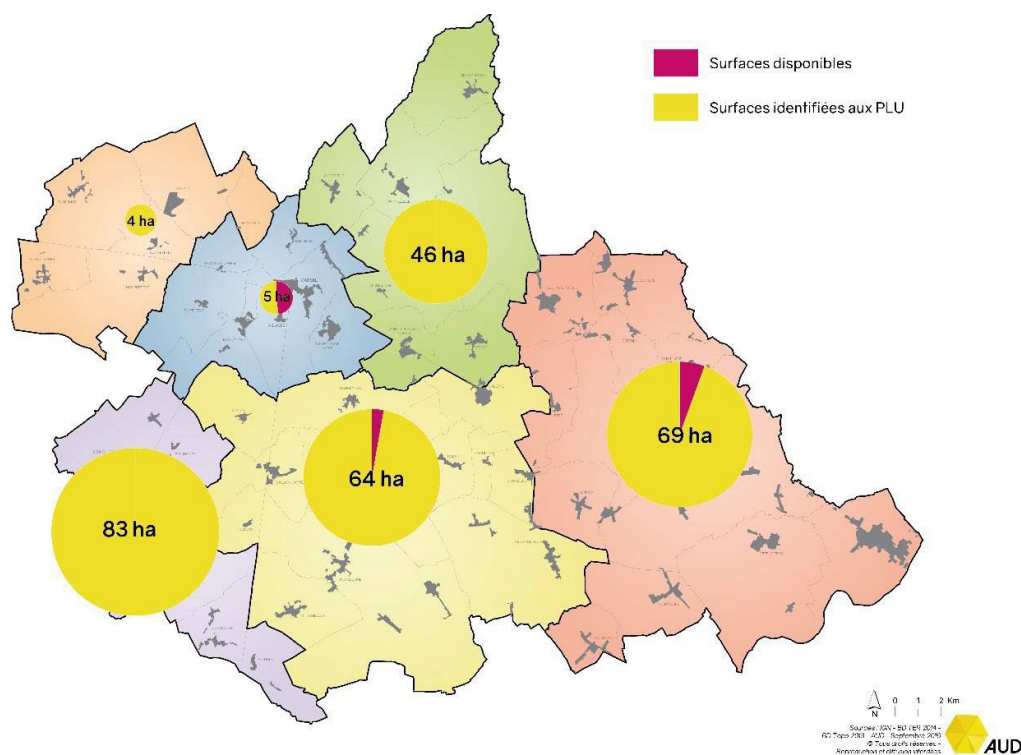
¹ L'analyse s'appuie sur l'atlas des zones d'activités réalisé sur l'agglomération. Elle reprend l'ensemble des zones à vocation économique de plus de 4ha identifiées dans les PLU pour de l'activité économique.

Entités	Surfaces occupées	Part
Hazebrouck – communes alentours – forêt de Nieppe	90 hectares	9.9 %
Bailleul – A 25 Sud – Monts de Flandre	325 hectares	35.8 %
A 25 Nord – communes alentours	179 hectares	19.7%
Canal – communes alentours	300 hectares	33.1 %
Cassel – Bavincrove – Communes Alentours Monts des Récollets	14 hectares	1.6%
Arnèke – Communes alentours	/	/
Total	908 hectares	100 %

Cœur de Flandre agglo dispose actuellement de moins d'une dizaine d'hectares de foncier à vocation économique disponibles pour l'accueil d'investisseurs.

Plus de 260 hectares de zonages économiques non occupés sont identifiés dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

Bilan des surfaces économiques programmées par entité

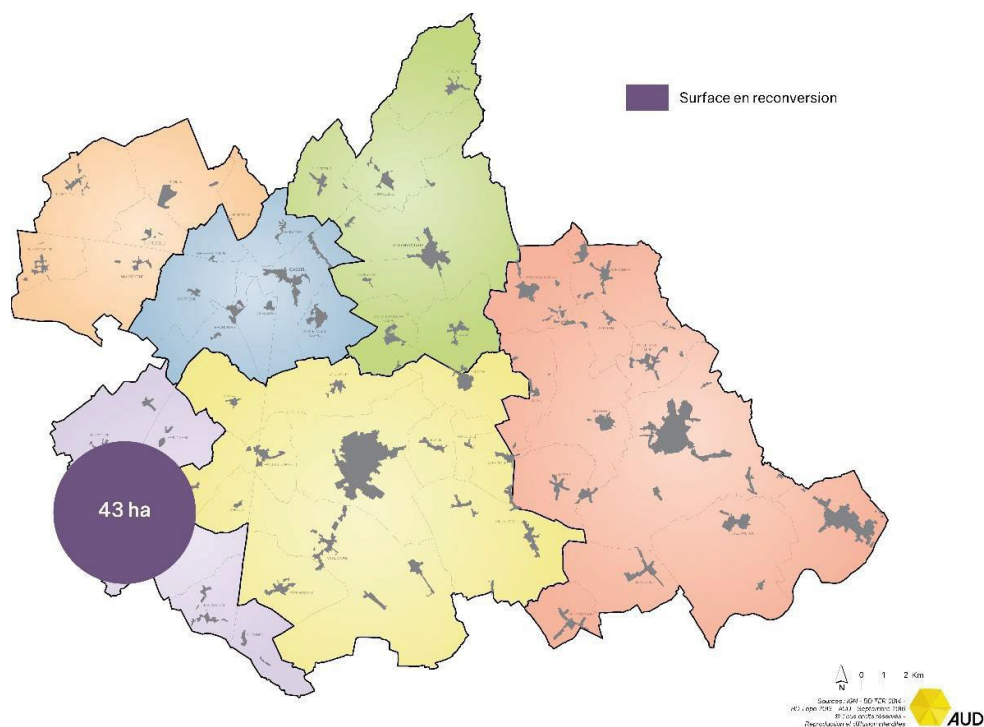


Entités	Surfaces disponibles	Surfaces identifiées aux PLU	Total des surfaces programmées	Part dans la CCFI
Hazebrouck – communes alentours – forêt de Nieppe	1.9 ha	62.5 ha	64.4 ha	23.8 %
Bailleul – A 25 Sud – Monts de Flandre	4,8 ha	64.5 ha	69.3 ha	25.5 %
A 25 Nord – communes alentours	/	46 ha	46 ha	16.9 %
Canal – communes alentours	/	83 ha	83 ha	30.6 %
Cassel – Bavincove – Communes Alentours Monts des Récollets	2.2 ha	2,4 ha	4.6 ha	1.7 %
Arneke – Communes alentours	/	4 ha	4 ha	1.5 %
Total	8.9 ha	262.4 ha	271.3 ha	100 %

Il convient également de pointer spécifiquement les opportunités de développement économique offertes par la réhabilitation de l'ancien site Arc à Blaringhem (43 hectares en renouvellement urbain).

Dans le projet de territoire, les pôles gares d'Hazebrouck et Bailleul sont également identifiés comme des secteurs privilégiés de développement économique en renouvellement urbain.

Grandes opérations de renouvellement à vocation économique



SYNTHESE DES GRANDS OBJECTIFS DU PADD

Le PADD ambitionne de renforcer la faculté d'accueillir de nouveaux investisseurs et d'accompagner les projets de développement des entreprises locales.

¹¹ précise en outre que cet objectif se matérialisera par la mobilisation d'une offre foncière et immobilière à vocation économique capable de répondre dans de bonnes conditions à la diversité des projets.

- rappelle la nécessité de valoriser au mieux le potentiel des différentes infrastructures permettant de faire face aux attentes diverses des entrepreneurs. A ce titre, il précise que le développement des zones d'activités s'inscrit dans la continuité des logiques engagées depuis plusieurs années en ciblant prioritairement :

- La poursuite des projets de création de zones d'activités le long de l'autoroute A25, axe historique de développement économique du territoire ;
- La valorisation du potentiel de développement industriel offert par la réaffectation du site d'ARC et les perspectives de développement du transport fluvial sur le canal à grand gabarit ;
- Le renforcement d'une polarité économique forte à Hazebrouck, premier pôle d'emplois

du territoire, afin de conforter le positionnement de la Flandre Intérieure en Région.

De surcroît, le PADD considère que dans le cadre de la diversification des capacités d'accueil des investisseurs, il sera nécessaire d'anticiper les besoins de développement d'entreprises dont les choix de localisation s'affranchissent des logiques routières pour privilégier des secteurs connectés rapidement en transport en commun aux principaux pôles de décision. ¹¹ identifie à ce titre spécifiquement :

- Le pôle gare d'Hazebrouck, offrant des connexions ferroviaires directes avec Paris, la Métropole et de nombreuses agglomérations régionales.
- Le pôle gare de Bailleul, offrant une accessibilité rapide à la métropole lilloise.

Enfin, de manière complémentaire et afin de renforcer l'emploi sur l'ensemble du territoire, des zones d'activités artisanales et agricoles seront développées. De taille plus restreinte et préférentiellement accolées au tissu urbain, ces zones devront principalement répondre aux besoins de développement ou d'implantation des artisans locaux ainsi qu'au maintien et à la diversification des activités agricoles.

TRADUCTION PROPOSEE DES OBJECTIFS DU PADD

Afin de concilier les enjeux de mobilisation d'une offre de foncier à vocation économique et de réduction de la consommation de terres naturelles et agricoles, il est proposé au regard des démarches stratégiques engagées par l'agglomération de planifier dans le cadre du PLUI-H, 120 à 150 hectares de foncier à vocation économique. Cet objectif prendrait en compte la définition des zones d'activités d'envergure intercommunale ainsi que les zones artisanales en milieu rural.

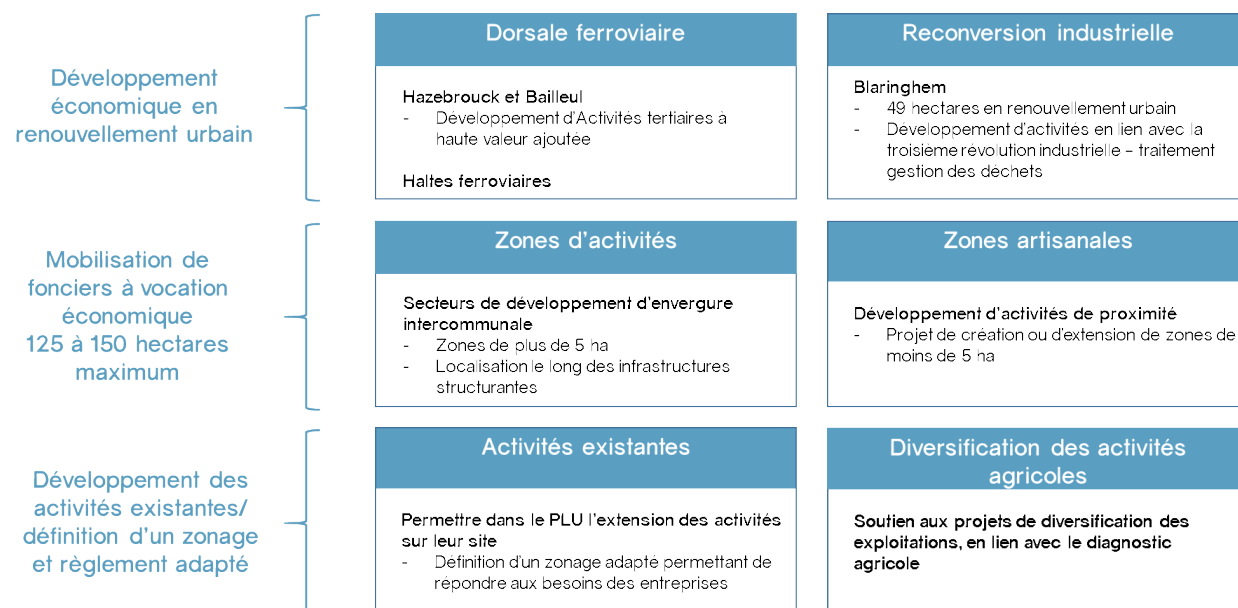
La stratégie communautaire s'appuiera également sur la mobilisation des diverses

opportunités économiques en renouvellement urbain, en identifiant notamment l'ancien site d'Arc à Blaringhem, dont la réindustrialisation pourrait être orientée autour des enjeux relatifs à la Troisième Révolution Industrielle. Les potentiels en renouvellement urbain sur les pôles gares seront aussi pris en compte.

La déclinaison du PADD dans les parties réglementaires du document intégrera les besoins de développement des entreprises existantes. Il s'agira, par la définition d'un zonage adapté, d'anticiper les besoins d'extension des entreprises sur leurs sites et

les enjeux relatifs au développement et à la diversification des activités agricoles.

Synthèse de la déclinaison des objectifs du PADD



REPARTITION DES BESOINS ENTRE LES ENTITES

Dans la lignée des objectifs du PADD et en cohérence avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale, il est proposé dans le cadre du PLUI-H de poursuivre le renforcement de l'offre de zones d'activités prioritairement autour du pôle d'emplois principal d'Hazebrouck et des entités traversées par l'A 25.

Entre 115 et 130 hectares de zones d'activités d'envergure intercommunale seront mobilisées au sein des entités suivantes :

Hazebrouck – Communes alentours : 20 à 35 hectares
 Bailleul – A 25 Sud – Monts de Flandre : 50 à 60 hectares
 A 25 Nord – Communes alentours : 20 à 30 hectares

Au sein de l'entité canal, l'effort sera poursuivi autour de la réhabilitation des 43 hectares du site d'Arc à Blaringhem.

Entre 20 et 40 hectares de zones à vocation artisanale seront mobilisés pour soutenir le développement local dans les entités :

Hazebrouck – Communes alentours
 A 25 Nord – Communes alentours
 Cassel-Bavinchove – Monts des Récollets
 Arnèke – communes alentours

La valorisation de la dorsale ferroviaire sera prioritairement menée par la poursuite des actions de développement économique autour des pôles gares.

Dans chaque entité, un recensement des besoins d'extension des entreprises existantes sera réalisé pour proposer des zonages adaptés.

LA STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE CŒUR DE FLANDRE AGGLO

Sur la base du projet de territoire, Cœur de Flandre agglo s'est dotée d'une stratégie économique transversale s'appuyant sur 3 grands axes, exprimant sa volonté d'accompagner le développement économique du territoire au-delà des besoins fonciers :

- Faciliter l'implantation et le développement des projets économiques en renforçant l'accompagnement des entrepreneurs, en simplifiant les démarches au travers d'un guichet unique et en développant les services numériques.
- Aménager les secteurs de développement, en proposant des zones d'activités et artisanales, en soutenant l'immobilier d'entreprises, les lieux d'innovation et en développant les liaisons cyclables, supports de l'activité touristique.
- Planifier la localisation des zones à vocation économique, la préservation des terres agricoles, l'identification des secteurs de développement commercial et de redynamisation du commerce de proximité.

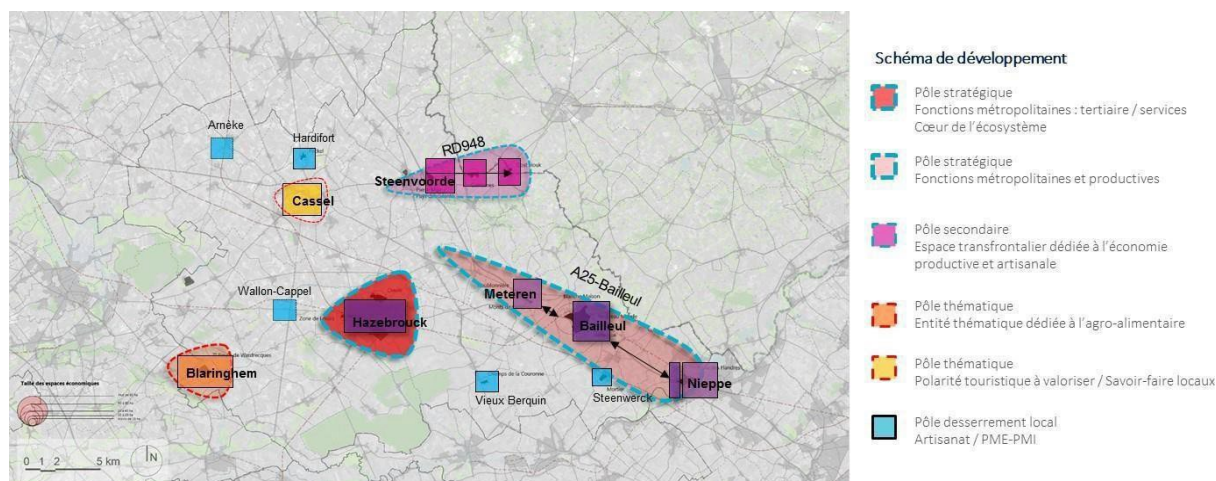
Un schéma de développement économique définit le parcours résidentiel des entreprises visant à répondre à leurs besoins d'accueil, d'implantation et de développement. Deux polarités stratégiques s'organisent autour d'Hazebrouck qui accueillera une pépinière tertiaire et un hôtel d'entreprises avec des fonctions métropolitaines, puis l'Axe A25 Nieppe-Bailleul-Méteren où sera créée une pépinière à vocation artisanale. Trois polarités secondaires thématiques se dessineront le long de la RD948 en axe de desserrement transfrontalier dédié à l'économie productive et artisanale, à Blaringhem sur la filière agroalimentaire et à Cassel sur une vocation touristique.

La dynamique de tiers-lieux sera soutenue, en implantant à titre d'exemple un Fablab au sein de la pépinière d'Hazebrouck.

La requalification légère des espaces d'activités dégradés sera également assurée (espaces publics, éclairage, réseaux, accessibilité, desserte, voirie, gestion des déchets...).

Le partenariat entre les acteurs économiques se structure. Pour répondre aux problématiques de recrutement rencontrées par les entreprises, les synergies entre les acteurs de l'emploi et de la formation se renforcent.

SYNTHESE DES POLARITES DU TERRITOIRE VENANT ORGANISER LE PARCOURS RESIDENTIEL DES ENTREPRISES



EXPLICATION DES CHOIX RELATIFS AUX
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION

RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE AUTOUR DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Conformément à la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle 2) et à l'article L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ces OAP se situent dans une perspective pré opérationnelle, sans que les conditions de procédures, ni de montage financier ne soient connues. Elles sont opposables, dans leurs principes, aux opérateurs et permettent de traduire les orientations du PADD, par des choix d'aménagement favorisant leur mise en œuvre.

Alors que le règlement du PLU a tendance à s'assouplir pour permettre les réalisations favorables aux économies d'énergie et au développement durable, il ne peut plus être la seule forme d'encadrement des projets de développement. Les OAP ont ainsi une importance fondamentale pour permettre d'accompagner et d'encadrer les projets.

Conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le

patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. Il s'agit de déterminer le niveau de prescription pertinent de façon à ce que les enjeux et objectifs d'aménagement soient respectés, tout en gardant le niveau de souplesse nécessaire à la viabilité des projets.

LES DIFFERENTS TYPES D'OAP REALISEES DANS LE CADRE DU PLUI DE CŒUR DE FLANDRE AGGLO

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal distingue 3 types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Les OAP « aménagements » comprenant les orientations « mixte / habitat » et des opérations dédiées exclusivement à la réalisation d'équipements ou d'espaces publics. Ces OAP concernent des sites de renouvellement urbain, de densification et d'extension urbaine.
- Les OAP « zones d'activités » dédiées à l'aménagement des zones d'activités et zones de développement locales.
- Les OAP « extensions des entreprises » destinées à encadrer les plus importants projets d'extension d'entreprises existantes sur leurs sites, notamment du point de vue du paysage.

SYNTHESE DES OAP AMENAGEMENT ET EQUIPEMENTS

Entités	Nombre de sites d'OAP
Arnèke - communes alentours	9
Cassel - Bavinchove - communes alentours	19
Canal	9
A25 Nord	17
A25 Sud - Bailleul - Les Monts	33
Hazebrouck - communes alentours	34
	121 sites d'OAP

SYNTHESE DES OAP ZONES D'ACTIVITES

Entités	Nombre de sites d'OAP
Arnèke – communes alentours	1
Cassel – Bavinchove – communes alentours	1
Canal	0
A 25 Nord	3
Bailleul – A25 Sud – Les Monts	3
Hazebrouck – Communes alentours	2
	10 sites en OAP

SYNTHESE DES OAP EXTENSIONS D'ENTREPRISES

Entités	Nombre de sites d'OAP
Arnèke - communes alentours	9
Cassel - Bavinchove - communes alentours	19
Canal	9
A25 Nord	17
A25 Sud - Bailleul - Les Monts	37
Hazebrouck - communes alentours	35
	126 sites d'OAP

LES PRINCIPES APPLIQUES POUR LA DEFINITION DES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT ET LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT (OAP AMENAGEMENT)

PRINCIPE 1: PERMETTRE L'IDENTIFICATION D'AU MOINS UN SECTEUR DE DEVELOPPEMENT SUR L'ENSEMBLE DES COMMUNES.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal fixe pour principe fondateur la possibilité d'identifier a minima un secteur de développement permettant à chaque commune de maintenir sa population et de conforter son offre d'équipements et de services.

Des sites de développement calibrés en fonction de la taille de la commune, du projet municipal, des contraintes des sites, de l'offre d'équipements et de services ont donc été identifiés sur l'ensemble des communes.

Les communes de Boëseghem et Saint-Jans-Cappel font exception à ce principe :

- Boëseghem : un secteur de développement est déjà engagé sur la commune (29 logements),
Saint-Jans-Cappel : Compte tenu des enjeux environnementaux et de la prévention des risques, aucun secteur de développement n'a pu être identifié.

PRINCIPE 2: LE RENFORCEMENT PRIORITAIRE DES CŒURS DE VILLES ET DE VILLAGES.

La localisation des secteurs de développement validés dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal répond à un objectif de renforcement prioritaire de l'urbanisation au sein ou en continuité des cœurs de villes et de villages.

En cohérence avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, il s'agit de développer l'habitat au

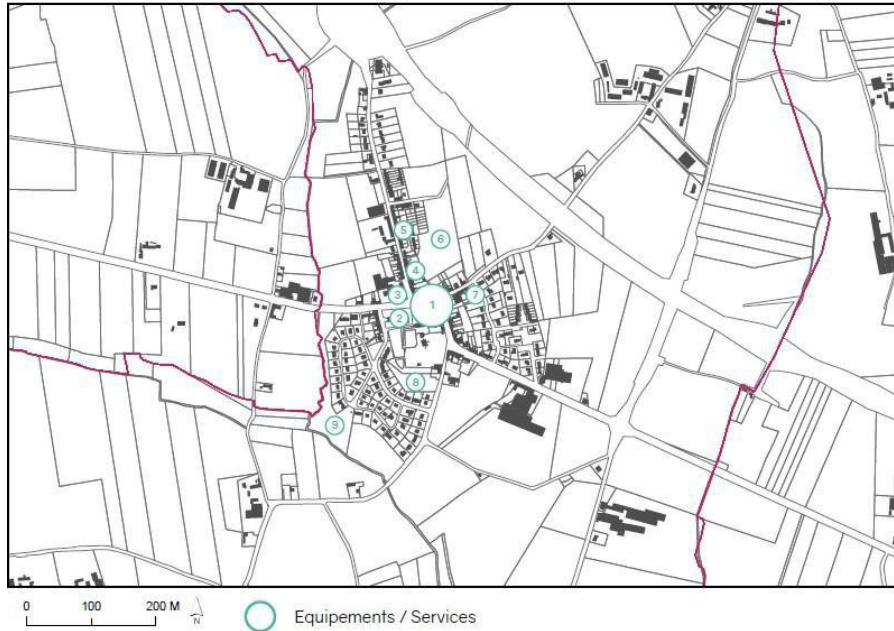
plus près des services, commerces et équipements.

Ce principe s'appuie sur le recensement des services et commerces mené sur chaque commune.

Les OAP indiquent ainsi l'offre de services, équipements, commerces et transports en commun présente à moins de 200 mètres et à moins de 500 mètres de l'opération.

Exemple recensement des services et équipements sur la commune de Flêtre

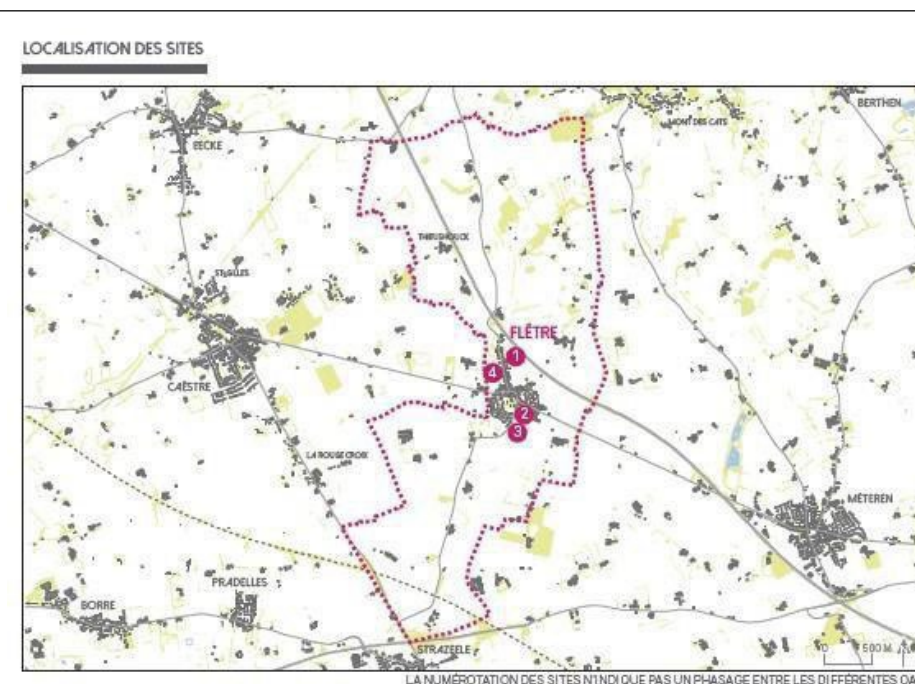
FLETRE



1 : Mairie / Café / Boulangerie - 2 : Eglise - 3 : Café - 4 : Salle des fêtes - 5 : Ecole - 6 : Terrain de football / City stade / Aire de jeux - 7 : Salle polyvalente - 8 : Cimetière - 9 : Stands de tir à l'arc / Boulodrome / Aire de jeux

L'analyse menée dans le PLUI-H s'appuie sur un recensement des services et équipements présents sur chaque commune (cf atlas cartographique annexé au diagnostic)

Exemple carte de localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation de la Commune de Flêtre



- Les secteurs de projets au sein du tissu urbain ou en continuité immédiate. Ils viennent conforter le cœur du village.

En application de ce principe, les hameaux, ne bénéficient pas de sites d'extensions urbaines.

3 hameaux y dérogent compte tenu des enjeux particuliers qu'ils représentent dans la mise en œuvre d'axes majeurs du projet communautaire

Hameaux bénéficiant d'un site d'OAP	Explication du choix retenu.
Hameau de la Gare sur les communes de Strazeele et Merris	Le développement de ce hameau bénéficiant d'une halte gare répond aux objectifs de valorisation de la dorsale ferroviaire et de renforcement de l'habitat au plus près de l'offre de transports collectifs.
Hameau d'Outtersteene à Bailleul	Une OAP en renouvellement urbain est identifiée sur le Hameau d'Outtersteene à Bailleul. Elle contribuera au renforcement de l'offre de logements locatifs aidés sur la commune, eu égard aux obligations de la loi SRU. Elle n'implique pas d'extension urbaine.
Hameau de la Croix-du-Bac à Steenwerck	Le développement de ce hameau permettra de répondre aux objectifs de renforcement de l'offre de logements locatifs aidés imposés par la loi SRU sur la commune de Steenwerck, et ne pouvant être réalisé uniquement sur le cœur de village.

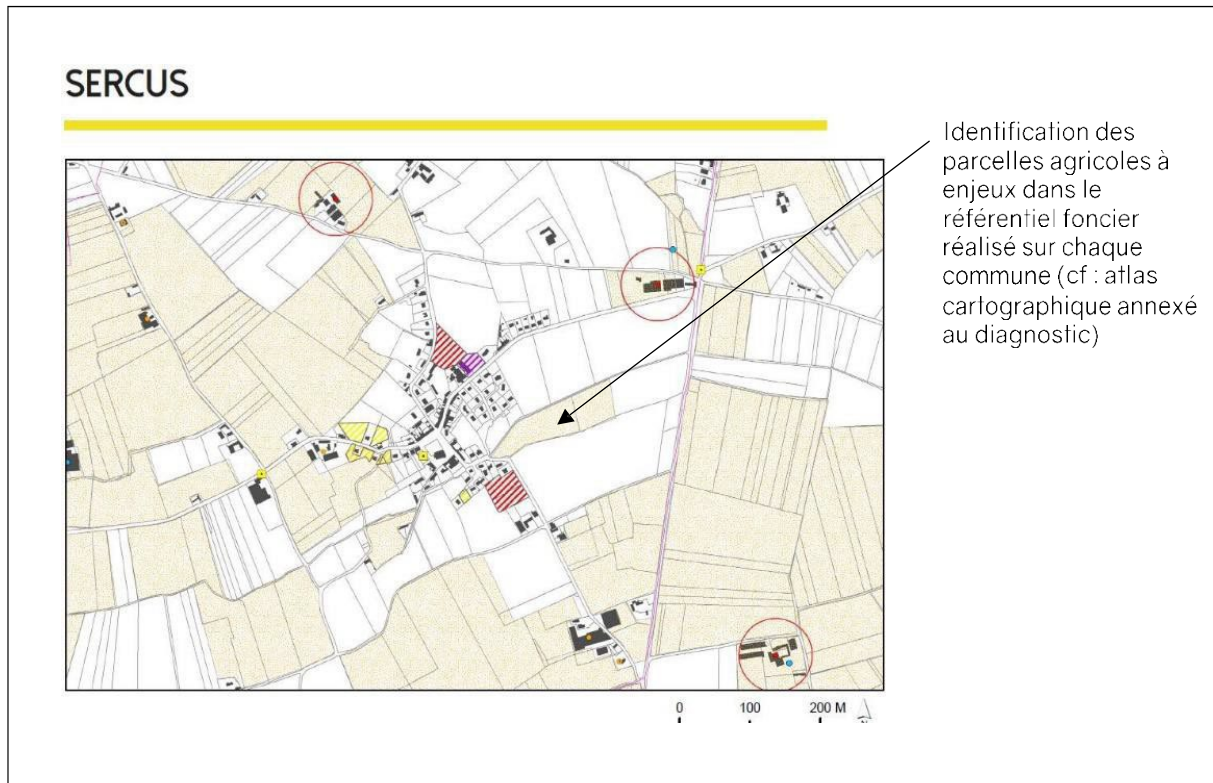
PRINCIPE 3: PRESERVATION DES PARCELLES AGRICOLES A ENJEUX

La définition des secteurs de développement s'est appuyée sur les conclusions du diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture.

La cartographie des parcelles agricoles à enjeux a été intégrée aux éléments de diagnostics préalables.

De manière générale, les parcelles identifiées à enjeux ont été exclues des sites de développement à l'exception d'une trentaine de secteurs conservés après l'analyse transversale de l'ensemble des critères.

Exemple carte de référentiel foncier de la commune de Sercus.



Exemple carte de diagnostic de l'OAP rue de Verdun à Sercus

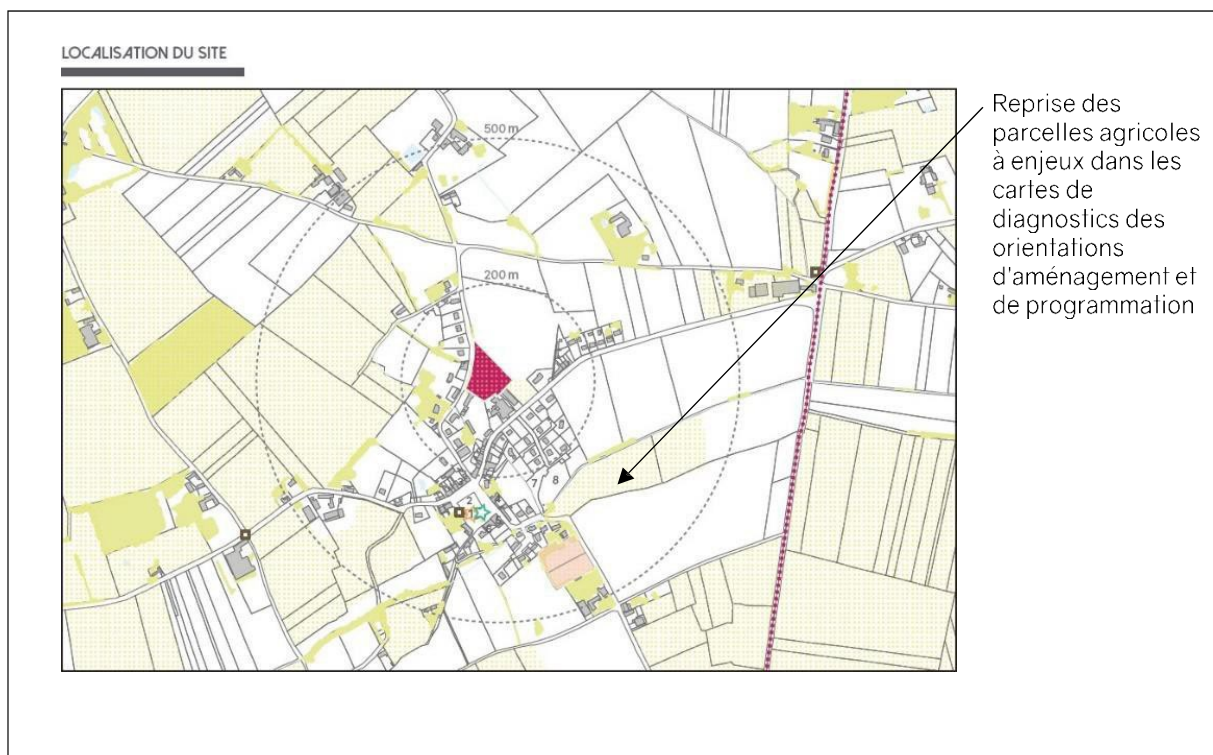


TABLEAU DE SYNTHÈSE DES OAP ET PAPAG INTEGRANT UNE PARCELLE AGRICOLE A ENJEUX

Entités	Communes	Sites d'OAP concernés par une parcelle agricole à enjeux	Explication du choix retenu
Arnèke - communes alentours	Rubrouck	Route d'Arnèke	Le secteur de projet vient renforcer le cœur du village. Il vise à soutenir le développement de l'habitat au plus près des équipements sportifs
Canal	Thiennes	Rue de Tannay	Le secteur de projet vient renforcer le cœur du village. Il vise à soutenir le développement de l'habitat au plus près du cœur de village.
Cassel - Bavinchove -communes alentours	Oxelaëre	Rue de Saint-Omer	Le secteur de projet vient renforcer le cœur du village. Aucun site permettant d'éviter des parcelles agricoles à enjeux n'a pu être identifié sur la commune.
A 25 Nord	Eecke	Sud de la rue du Patronage	Le secteur de projet est situé au contact immédiat du cœur de village au plus proche de l'offre de services. Il s'inscrit dans la trame bâtie existante. Sa mise en œuvre est conditionnée à la réalisation préalable de l'OAP Nord de la rue du patronage ne faisant pas l'objet d'enjeu agricole.
	Houtkerque	Rue de l'Hofland	La délimitation du périmètre d'opération minimise l'impact sur les parcelles agricoles à enjeux situés au Nord. La configuration du site au nord vise à permettre la création d'une voirie sur la rue de l'Hofland. L'aménagement de ce secteur est envisagé à moyen-long terme après la réalisation de deux autres sites d'OAP sur la commune.
	Houtkerque	Route de Winnezeel	Le site de projet s'inscrit dans la continuité de l'aménagement récent du village. Il vise à soutenir un renforcement de l'habitat au plus près des équipements sportifs. L'aménagement de ce secteur est envisagé à moyen terme après la réalisation d'un premier site d'OAP sur la commune.
	Oudezeele	Route des Trois Rois	Le secteur de projet vient renforcer le cœur du village. Compte tenu de l'importance des enjeux agricoles et de la présence de nombreuses zones humides au pourtour du village, aucun site permettant d'éviter des parcelles agricoles à enjeux n'a pu être identifié sur la commune.

Entités	Communes	Sites d'OAP concernés par une parcelle agricole à enjeux	Explication du choix retenu.
	Saint-Sylvestre-Cappel	Route Nationale	Le secteur de projet vient conforter la centralité du village, il est déployé en accroche immédiate du tissu urbain au plus près des commerces et services
	Terdegthem	Route de Saint-Sylvestre-Cappel	Le secteur de développement s'inscrit dans la poursuite de l'aménagement du village poursuivie depuis plusieurs années. Il vient conforter le cœur de la commune.
	Winnezele	Route de Cassel	Une parcelle agricole à enjeu est identifiée sur une partie de l'opération qui vient conforter le cœur du village. L'aménagement du site concerné par la parcelle concernée est envisagé à moyen terme (<i>identifié en phase 2 de l'opération</i>).
Bailleul - A25 sud - les Monts	Bailleul	Rue Pharaon de Winter	Le projet vise à densifier le tissu urbain par l'urbanisation complètement enclavée dans le tissu existant. L'opération est conditionnée à la cessation de l'activité agricole présente sur le site
	Bailleul Outtersteene	Route de la Belle-Croix	L'opération vise à réhabiliter un secteur en renouvellement urbain
	Berthen	Route de Bailleul	Une parcelle agricole à enjeu est identifiée sur la frange Nord du site. Le secteur d'opération vise à poursuivre le développement récent de la commune au plus près de la mairie, de l'aire de jeux et du city stade
	Boeschepe	Rue des Pensées	Le secteur de développement s'inscrit en continuité du tissu urbain il vise à conforter l'urbanisation du secteur du Steen Acker
	Boeschepe	Rue de Poperinghe	Le secteur de développement vise à conforter le cœur du village de Boeschepe. L'aménagement de la parcelle agricole à enjeux située au Nord est envisagé à moyen-long terme après la réalisation de l'OAP sur le secteur du Steen Acker. Elle est de surcroît identifiée en phase 2 de l'OAP rue de Poperinghe.
	Flêtre	Rue du Moulin	L'importance des parcelles agricoles à enjeux identifiées au pourtour du village

Entités	Communes	Sites d'OAP concernés par une parcelle agricole à enjeux	Explication du choix retenu.
		Rue de Godewaersvelde	et l'existence de zones humides n'ont pas permis d'éviter les zones agricoles à enjeux pour poursuivre le développement de la commune en continuité immédiate du tissu urbain existant. Ces sites seront aménagés de manière progressive. Les opérations font l'objet d'un phasage.
		Route de Strazeele	
	Méteren	Rue Nationale	Le secteur de projet vient prolonger les aménagements récents de la commune
	Méteren	La Métairie	L'aménagement de ce site vient conforter le centre de la commune. Le nombre important de parcelles agricoles à enjeu identifiées en limite du tissu urbain, n'a pas permis d'éviter les zones agricoles à enjeux pour poursuivre le développement de la commune en continuité de la trame bâtie existante.
	Steenwerck	Moulin Gouwy	L'aménagement de ce secteur viendra conforter le centre de la commune. Le nombre important de parcelles agricoles à enjeux repérées en limite du tissu urbain n'a pas permis d'éviter des zones agricoles à enjeux pour la poursuite du développement de la commune en continuité des espaces bâtis existants. Les secteurs identifiés doivent permettre à la commune de répondre aux objectifs de productions de logements induits par l'article 55 de la loi SRU.
	Steenwerck	Rue de la Lys	L'aménagement de ce secteur viendra conforter le cœur du hameau de la croix du bac et répondra aux objectifs de production de logements induits par l'application de l'article 55 de la loi SRU. Compte tenu du nombre important de parcelles agricoles à enjeux repérées au pourtour de la trame bâtie, il n'a pas été possible d'appliquer un principe d'évitement, pour poursuivre le développement de ce secteur en continuité du tissu urbain existant.
Hazebrouck – Communes alentours	Hazebrouck	Rue Pablo Picasso	Le secteur de projet concerne une parcelle complètement enclavée au sein de la trame bâtie. Il répond aux objectifs de densification du tissu urbain existant.

Entités	Communes	Sites d'OAP concernés par une parcelle agricole à enjeux	Explication du choix retenu.
	Hazebrouck	Rue de Calais	L'aménagement de ce secteur répond aux objectifs de renforcement de la production de logements sur la ville-centre en lien notamment avec les objectifs de l'article 55 de la loi SRU. Il vise également à conforter la polarité économique d'Hazebrouck en anticipant l'arrivée du futur contournement.
	Hazebrouck	Allée Auguste Renoir	Le secteur de projet constitue une parcelle complètement enclavé au sein du tissu urbain existant répondant aux enjeux de densification recherchés dans le PLUI
	Lynde	Rue de Steenbecque	La zone agricole à enjeux concerne une partie du secteur de développement. Compte tenu du nombre important de parcelles agricoles à enjeux repérées au pourtour de la trame bâtie, il n'a pas été possible d'appliquer un principe d'évitement, pour poursuivre le développement de la commune en continuité du tissu urbain existant.
	Sercus	Rue de Verdun	Le secteur de projet vient conforter le cœur de la commune au plus près des services et commerces existants
	Staple	Rue de l'Ecole	Le secteur de projet vient conforter le cœur de la commune au plus près des services et commerces existants
	Strazeele	Deuwel Straete Sud	L'aménagement de ces secteurs viendra conforter le cœur du village. Compte tenu du nombre important de parcelles agricoles à enjeux repérées au pourtour de la trame bâtie, il n'a pas été possible d'appliquer un principe d'évitement, pour poursuivre le développement de la commune en continuité du tissu urbain existant.
	Strazeele	Deuwel Straete Nord	
	Strazeele	Contour de la Gare	L'aménagement de ce secteur répond aux objectifs de mobilisation du foncier en renouvellement urbain au plus proche de la halte gare. La parcelle agricole à enjeux correspond à une partie résiduelle au nord du site.
	Vieux-Berquin	Rue de Bailleul	Ce projet s'inscrit dans la poursuite des aménagements en cours sur la commune. Il vient conforter le cœur du village.

A l'issue de la concertation avec la profession agricole, la mise en œuvre de certaines opérations est conditionnée par les

Orientations d'Aménagement et de Programmation à la cessation préalable de l'activité agricole existante.

Entités	Communes	Sites d'OAP conditionnés à la cessation préalable de l'activité agricole existante	Explication du choix retenu.
Bailleul -A25 sud - les Monts	Bailleul	Rue Pharaon de Winter	L'aménagement du site contribuant à la densification du tissu urbain est conditionné par l'OAP à la cessation préalable de l'activité agricole existante. A ce titre l'opération est envisagée au-delà de 12 ans après l'approbation du PLUI-H
	Bailleul	Route de la Belle-Croix	L'aménagement du site de renouvellement urbain identifiée à très court terme est toutefois conditionné à la cessation de l'activité agricole existante.
	Flêtre	Rue de Godewaersvelde	L'aménagement de ce site en cœur de village est conditionné à la cessation de l'activité agricole existante. A ce titre l'opération est envisagée au-delà de 12 ans après l'approbation du PLUI-H

PRINCIPE 4: PRESERVATION DES SITES ET MILIEUX NATURELS

La définition des secteurs de développement s'est également appuyée sur l'analyse environnementale.

De manière générale ont été exclus des sites de développement, les secteurs bénéficiant de protections pour leurs caractéristiques environnementales ou inventoriés pour leur intérêt en matière de biodiversité.

Les secteurs concernés par les zones humides recensées au SDAGE et aux SAGE ont également été exclus.

Après analyse transversale des différents critères, deux secteurs dérogent cependant à ce principe.

Entités	Communes	Sites d'OAP concernés par des sites et milieux naturels	Explication du choix retenu
Bailleul -A25 sud - les Monts	Bailleul	Rue Pharaon de Winter	Le partie d'aménagement préserve intègre les enjeux de préservation des milieux naturels existants
Gare d'Hazebrouck - communes alentours	Morbecque	Rue de la Gare	Ce secteur concerne la requalification d'une friche économique au profit de la création de logements. Les principes d'aménagement intègrent les enjeux relatifs à la proximité de la forêt de Nieppe.

Au regard des objectifs de préservation des milieux naturels et de reconquête de la biodiversité, les principes d'aménagement des sites d'urbanisation situés à proximité de milieux naturels sensibles, intègrent des dispositions particulières visant à leur préservation (*mise en œuvre de zones tampon par exemple*).

Par ailleurs, les principes d'aménagement proposés intègrent autant que possible en fonction du contexte du site et de la nature des opérations, la préservation des éléments végétaux, linéaires de haies et plantations, ainsi que les mares et fossés présents sur les sites.

Le principe d'aménagement intègre la réalisation d'une zone tampon.

The map shows the urban area of L'Écluse, with the 'ZAC de la Gare' and 'ZAC de la Gare' highlighted in yellow. The 'ZAC de la Gare' is located in the center of the map, and the 'ZAC de la Gare' is located to the east. The map also shows the 'Rue de la Gare' and 'Rue de la Gare'.

Le principe d'aménagement s'appuie sur les éléments naturels existants sur le site.

PRINCIPE 5: PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

La définition des secteurs de développement intègre les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables visant la réduction de l'exposition des populations aux risques de toutes natures.

Les zonages des Plans de Prévention des Risques approuvés ont été intégrés dans les cartes diagnostics des OAP. Les secteurs identifiés en PPRI ont été exclus des sites de développement de l'urbanisation. Aucun site soumis à un Plan de Prévention des Risques Inondation n'a été repris au titre des OAP intégrant une programmation de logements.

Les éléments de connaissance des différents risques ont également été pris en compte, notamment :

- Les phénomènes avérés d'inondation
- La sensibilité aux remontées de nappe
- L'aléa fort au risque de retrait/ gonflement des argiles

Des secteurs de développement faisant l'objet d'une OAP sont soumis à ces différents aléas. L'aménagement de ces secteurs, répondant de manière croisée aux critères appliqués pour la définition des sites de projets, n'est pas exclu.

De la même manière, les diagnostics d'OAP mentionnent les espaces soumis à la loi Barnier.

Sites d'OAP et PAPAG concernés par un phénomène avéré d'inondation

Entités	Communes	Sites d'OAP concernés
Canal	Ebblinghem	Rue de la Gare
	Renescure	Extension Félix Ingland
	Thiennes	Rue de Tannay
A5 Nord	Steenvoorde	Rue de Godewaersvelde
Bailleul - A25 Sud - Les Monts	Bailleul	Route de Méteren
	Bailleul	Rue Pharaon de Winter
	Bailleul	Avenue de la Libération
	Bailleul	Rue de Lille
	Bailleul	Rue de Saint-Amand
	Godewaersvelde	Rue de Boeschèpe
	Nieppe	Rue du Rivage
Gare d'Hazebrouck - communes alentours	Caëstre	Rue de Strazeele
	Hazebrouck	Rue de Théroutane
	Hazebrouck	Rue de Calais
	Hazebrouck	Pôle Gare
	Hazebrouck	Rue du Milieu
	Hazebrouck	Avenue de la Haute Loge
	Hazebrouck	Rue du Biest
	Hazebrouck	Grand chemin de Cassel
	Lynde	Rue de Steenbecque
	Morbecque	Rue Saint-Firmin
	Sercus	rue Léon Courtois
	Steenbecque	Rue d'aire
	strazeele	Contour de la Gare

Sur ces secteurs, les OAP indique la nature du risque et demande que l'aménagement du secteur en tienne compte. Le règlement indique que les caves et sous-sols enterrés sont interdits, de même que les clôtures pleines et tout remblai non nécessaire à la rehausse des constructions autorisées et à la rehausse de leurs accès. Les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve que le niveau minimum du plancher bas du rez-de-chaussée soit situé en tout point à 50 centimètres au-dessus du terrain naturel projeté sous l'assise de la construction.

Sur ces secteurs, les OAP indique la nature du risque et demande que l'aménagement du secteur en tienne compte. Le règlement précise qu'il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SITES D'OAP SENSIBLES À L'ALÉA REMONTÉES DE NAPPE

Entités	Communes	Sites d'OAP concernés
Gare d'Arnèke - communes alentours	Arnèke	Rue du Comte d'Artois
	Arnèke	Place Saint-Gohard
Gare de Cassel-Bavinchove - communes alentours	Hardifort	Centre village
	Hardifort	Route d'Oudezeele
	Hardifort	Route de la Place Nord
Canal	Blaringhem	Rue de Boëseghem
	Ebblinghem	Rue de la Gare
	Renescure	Extension Félix Inglard
A 25 Nord	Steenvoorde	Chemin des Cendres Est
	Steenvoorde	Rue de Godewaersvelde
Bailleul -A25 sud - les Monts	Bailleul	Rue Pharaon de Winter
	Flêtre	Route de Strazeele
	Godewaersvelde	Rue de Boeschepe
	Le Doulieu	Extension Bayard
	Le Doulieu	Résidence du Moulin
	Neuf-Berquin	Rue Ferdinand Capelle
	Neuf-Berquin	Rue de Cassel
	Nieppe	Domaine du Pont Neuf
	Nieppe	Rue du Rivage
	Nieppe	Rue de Bailleul
	Nieppe	Rue des Sources
	Steenwerck	Moulin Gouwy
	Steenwerck	Rue du Saule
	Steenwerck	Rue du Beaumart
Gare d'Hazebrouck - communes alentours	Hazebrouck	Rue du Dr Calmette
	Hazebrouck	Rue du Milieu
	Hazebrouck	Rue de Théroutanne
	Hazebrouck	Rue du Biest
	Morbecque	Rue de la Gare
	Steenbecque	Rue de Thiennes
	Vieux-Berquin	Rue Auguste Moreel

SITES D'OAP ET PAPAG EN ALEA FORT AU RISQUE DE RETRAIT / GONFLEMENT DES ARGILES

Entités	Communes	Sites d'OAP concernés
Gare d'Arnèke - communes alentours	Buysscheure	West Houck Straete
	Zermezele	Voie Romaine Nord
Gare de Cassel-Bavinchove - communes alentours	Bavinchove	Rue de Cassel
	Cassel	Rue de Watten
	Cassel	Rue Profonde
	Hardifort	Centre village
	Hardifort	Route d'Oudezele
	Hardifort	Route de la Place Nord
	Hardifort	Route Wylder Straete
	Oxelaëre	Rue de Saint-Omer
Canal	Blaringhem	Rue de la Grève
	Ebblinghem	Rue de la Gare
A 25 Nord	Eecke	Rue de Caëstre
	Eecke	Sud de la rue du Patronage
	Eecke	Nord de la rue du Patronage
	Eecke	Sud de la rue de la Brasserie
	Houtkerque	Rue de l'Hofland
	Houtkerque	Allée des Peupliers
	Houtkerque	Rue du Panthouck
	Oudezele	Route des Trois Rois
Bailleul -A25 sud - les Monts	Berthen	Route de Bailleul
	Boeschepe	Rue des Pensées
	Boeschepe	Rue de la Gare
	Boeschepe	Rue de Poperinghe
	Méteren	La Métairie
Gare d'Hazebrouck - communes alentours	Hazebrouck	Pôle gare
	Sercus	Rue de Verdun

Sur ces secteurs, les OAP indique la nature du risque et demande que l'aménagement du secteur en tienne compte. Le règlement précise qu'il revient aux maîtres d'ouvrage de

prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SITES D'OAP A PROXIMITE AXE DE CIRCULATION SOUMIS A LA LOI BARNIER

Entités	Communes	Sites d'OAP concernés
Canal	Renescure	Rue André Coe
	Renescure	Extension Félix Ingland
	Renescure	Rue de l'Hospice
	Ebblinghem	Rue de la Gare
A 25 Nord	Saint-Sylvestre-Cappel	Route Nationale
	Steenvoorde	Rue de Godewaersvelde
Bailleul -A25 sud - les Monts	Bailleul	Rue de Lille
	Bailleul	Rue de Méteren
	Flêtre	Rue de Godewaersvelde
	Flêtre	Capellerie Straete
	Flêtre	Rue du Moulin
	Merris	Rue de la Gare
	Méteren	Rue Nationale
	Méteren	Rue Vyverput
	Neuf-Berquin	Rue de Cassel
	Nieppe	Rue du Rivage
	Nieppe	Rue d'Armentières
	Nieppe	Rue de Bailleul
Gare d'Hazebrouck - communes alentours	Caëstre	Rue de Strazeele
	Strazeele	Rue du Saint - Esprit
	Strazeele	Contour de la Gare
	Vieux-Berquin	Rue Auguste Moreel
	Wallon-Cappel	Route Nationale

Les diagnostics d'OAP mentionnent les espaces soumis à la loi Barnier. L'aménagement des espaces identifiés dans le périmètre de recul de l'axe de circulation sera donc soumis à des études complémentaires préalables.

Les OAP rue de Calais et rue de Saint-Omer à Hazebrouck ont fait l'objet d'une étude loi Barnier annexé au PLUI

PRINCIPE 6: LA PRESERVATION DES PAYSAGES

Les enjeux relatifs à la préservation des paysages ont été pris en compte dans la définition des secteurs de développement et l'élaboration des principes d'aménagement.

Une attention particulière a notamment été accordée à l'intégration des conclusions de l'étude paysagère menée sur les Monts de Cassel et des Récollets ainsi qu'à l'analyse des projets d'extension sur les sites de Cassel et ses alentours et sur le site inscrit des Monts de Flandre réalisée par le pôle sites et paysages de la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement Hauts de France (courrier en date du 29 Décembre 2017). Ces éléments ont induit une suppression ou une réduction de périmètre des secteurs de développement envisagés sur des espaces à forte sensibilité paysagère.

De manière générale, les secteurs les plus sensibles identifiés au regard de l'analyse

paysagère contenu dans l'Etat Initial de l'Environnement ont été exclus.

Le diagnostic des Orientations d'Aménagement et de Programmation indique également les sites soumis à un périmètre de protection autour d'un monument inscrit ou classé au titre des monuments historiques.

La prise en compte des enjeux relatifs à la préservation des paysages est également reprise dans les principes d'aménagement déployés dans les OAP, par les dimensions suivantes :

- Identification des cônes de vues à préserver sur la plaine agricole ou les monts,
- Traitement des franges des sites avec une attention particulière sur les entrées de villes et la transition ville/campagne,
- Préconisations relatives aux formes urbaines à privilégier.

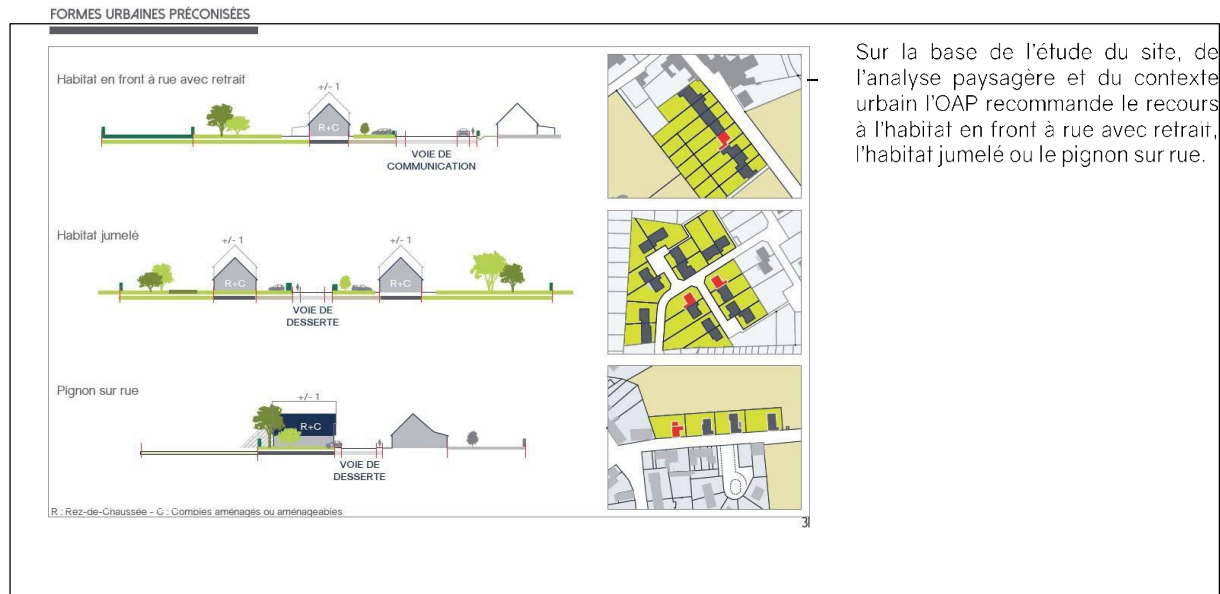
Exemple OAP Rue de Hondchoote à Steenvoorde

SCHEMA DE PRINCIPE POUR L'AMENAGEMENT DU SITE



Sur la base de l'étude du site et de l'analyse paysagère, le projet d'aménagement intègre la préservation de cônes de vues sur les Monts de Flandre.

Exemple recommandation formes urbaines



PRINCIPE 7: LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les orientations d'aménagement et de programmation s'appuient sur une étude de programmation énergétique menée par le Syndicat Intercommunal d'Energie des Communes de Flandre (SIECF) pour déterminer les potentiels de développement des énergies renouvelables et de récupération.

Sur cette base, les principes d'aménagement identifient les solutions techniques pouvant être étudiées de manière prioritaire.

PRINCIPE 8: PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DEFINIS DANS LE OAP

Sur la base des différents éléments de diagnostics et enjeux identifiés sur chaque site, les OAP précisent, la programmation minimale attendue comprenant

- Le nombre minimal de logements et la densité réelle minimale,

- Les équipements et espaces publics à réaliser,
- Les logiques de dessertes et d'organisation du réseau viaire principal (voiries motorisées et liaisons douces),
- Les logiques d'intégration paysagères et d'insertion du site dans son environnement.

PRINCIPE 9: PHASAGE DES OPERATIONS INTEGRANT DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

En lien avec les objectifs en faveur d'un développement urbain progressif et maîtrisé, les Orientations d'Aménagement et de

Programmation intègrent les logiques de phasage. Les éléments de phasages comprennent plusieurs dimensions :

LE PHASAGE ENTRE OPERATION :

En lien avec les objectifs du Programme d'Orientation et d'Actions (POA), les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent les opérations :

- Engagées : opération qui bénéficie d'un permis d'aménager autorisés et pour lesquels les travaux ont été engagés
 - A très court terme : opérations qui peuvent être engagées (dépôt des permis d'aménager) dès l'approbation du PLUI-H, à la date du caractère exécutoire du PLUI. Il s'agit notamment d'opérations avec un fort degré d'opérationnalité (opération dont la maîtrise foncière est assurée, opération dont un permis d'aménagement est déposé ou en cours avec un aménageur identifié, les périmètres d'intervention de l'Établissement Public Foncier, ...). Le phasage à très court terme privilégie autant que possible les opérations en renouvellement urbain.

- A court terme : il s'agit des opérations qui ne pourront être engagées (dépôt des permis d'aménager) qu'à partir de 3 ans après l'approbation du PLUI-H
- A moyen terme : il s'agit des opérations qui ne pourront être engagées (dépôt des permis d'aménager) qu'à partir de 6 ans après l'approbation du PLUI-H
 - A long terme : il s'agit des opérations qui ne pourront être engagées (dépôt des permis d'aménager) qu'à partir de 9 ans après l'approbation du PLUI-H.
- A très long terme : il s'agit des opérations qui ne pourront être engagées (dépôts des permis d'aménager) qu'à partir de 12 ans après l'approbation du PLUI-H. il s'agit notamment d'opération complexes (foncier difficilement maîtrisable, enjeux de relocalisation préalables de certaines activités ...).

Tableau de Synthèse des périodes de début d'aménagement des OAP

Période de début d'aménagement	Entités	Communes	Opération
Opération engagée	Arnèke	Arnèke	Place Saint Gohard
		Noordpeene	Rue ronde (phase 1)
		Zermezele	Voie Romaine Nord
	Cassel - Bavinchove	Hardifort	Centre Village
	A25 Nord	Winnezele	Route de Cassel (phase 1)
	Hazebrouck	Hazebrouck	Rue Pablo Picasso - Rue du Dr Calmette - Avenue de la Haute Loge
		Staple	Rue de Bailleul
		Morbecque	Rue Saint-Firmin (phase 1)
	A25 Sud	Bailleul	Route de Méteren - Rue du collège - Avenue de la libération
Très court terme	Arnèke	Buysscheure	West Houck Straete
		Noordpeene	Rue Ronde (phase 2)
		Rubrouck	Route d'Arnèke : hors phasage
	Cassel - Bavinchove	Bavinchove	Secteur Gare
		Hardifort	Route d'Oudezele
		Sainte-Marie-Cappel	Hofland drève - Route d'Hondeghem Est
		Zuytpeene	Route de Saint-Omer
	A25 Nord	Eecke	Rue de Caestre
		Houtkerque	Allée des Peupliers
		Steenvoorde	Rue de Godewaersvelde - Rue d'Hondschoote - Chemin des cendres Est
	Hazebrouck	Borre	Rue du Moulin (phase 1)
		Hazebrouck	Rue Pasteur - Pôle gare - Rue Notre Dame (phase 1) - Rue de Calais - Route de Steenvoorde
		Hondeghem	Rue Saint-Pierre
		Morbecque	Rue Saint-Firmin (phase 2) - Rue de la Gare
		Steenbecque	Rue de Thiennes - Rue d'Aire
		Strazele	Deuwel Straete Sud
		Vieux-Berquin	Rue de Bailleul
		Wallon-Cappel	Route Nationale (phase 1)
	Canal	Renescure	Rue André Coe
	A25 Sud	Bailleul	Rue de Saint-Amand - Route de la Belle croix - Rue de Locre
		Berthen	Route de Bailleul (phase 1)
		Boeshepe	Rue des Pensées
		Fletre	Capellerie Straete - Rue du moulin
		Le Douliou	Résidence du Moulin
		Méteren	Rue Nationale
		Nieppe	Domaine du Pont Neuf - Rue de Bailleul - Rue du Rivage
		Steenwerck	Moulin Gouwy (phase 1)
Court terme	A25 Nord	Houtkerque	Rue du Panthouck
	Cassel - Bavinchove	Cassel	Voie communale du château
	Hazebrouck	Caestre	Rue de Strazele (phases 1 et 2)
		Hazebrouck	Rue Notre Dame (phase 2)

	Canal	Renescure	Extension Félix Ingland
	A25 Sud	Godewaersvelde	Rue de Boeschepe
		Nieppe	Rue d'Armentières
		Steenwerck	Moulin Gouwy (phase 2)
Moyen terme	Arnèke	Arnèke	Rue du Comte Artois (phases 1 et 2)
		Ochtezeele	Rue Principale
		Rubrouck	Route de Broxeele - Route d'Arnèke (phase 2)
		Zermezeele	Voie Romaine Sud
	Cassel - Bavinchove	Bavinchove	Rue de Cassel
		Cassel	Rue Profonde - Rue de Bergues - Rue de Watten
		Hardifort	Route de la Place Nord - Route de la Place Sud
		Oxelaere	Rue de Saint-Omer (phase 1 et 2)
		Sainte-Marie-Cappel	Route d'Hondeghem Ouest (phase 1) - Wyt straete
		Wemaers-Cappel	Route de Watten Ouest - Route de Watten Est
	A25 Nord	Eecke	Sud de la rue de la Brasserie - Sud de la rue du Patronage
		Houtkerque	Rue de l'Hofland (phase 1) - Route de Winnezeele
		Oudezeele	Route des trois Rois
		Saint-Sylvestre-Cappel	Route Nationale (phase 1)
		Steenvoorde	Chemin des cendres Ouest
		Winnezeele	Route de Cassel (phase 2)
		Terdeghem	Route de Saint-Sylvestre-Cappel
	Hazebrouck	Borre	Rue du Moulin (phase 2)
		Hazebrouck	Kreule Straete - Rue du milieu - Rue du Biest - Grand chemin de Cassel - Allée Auguste Renoir
		Hondeghem	Rue de Staple
		Lynde	Rue du Becquerel - Rue de Steenbecque (phase 1)
		Pradelles	Rue Sec-Bois
		Sercus	Rue Léon Courtois - Rue de Verdun
		Staple	Rue de l'Ecole
		Strazeele	Contour de la Gare (phases 2 à 5) - Deuwel Straete Nord
		Steenbecque	Le Clos Saint-Pierre
		Vieux-Berquin	Rue Auguste Moreel
		Wallon-Cappel	Route Nationale (phase 2)
	Canal	Blaringhem	Rue de la grève - Rue de Boeseghem
		Ebblinghem	Rue de la gare
		Renescure	Rue d'aire
		Thiennes	Rue de Tannay
	A25 Sud	Berthen	Route de Bailleul (phase 2)
		Boeschepe	Rue de Poperinghe (phase 1)
		Fletre	Route de Strazeele
		Le Douliou	Extension Verts Prés - Extension Bayard
		Merris	Rue de la Gare (phase 1)

		Méteren	La Métairie - Rue Vyverput
		Neuf-Berquin	Rue Ferdinand Capelle
		Nieppe	Rue des Pâtures - Rue des sources
		Steenwerck	Rue du Saule - Rue du Beaumart (phase 1) - Rue de la Lys
Long et très long terme	Arnèke	Arnèke	Rue du Comte Artois (phase 3)
	A25 Nord	Eecke	Nord de la rue du Patronage
		Houtkerque	Rue de l'Hofland (phase 2)
		Saint-Sylvestre-Cappel	Route Nationale (phase 2)
	Cassel - Bavinchove	Hardifort	Route Wylder Straete
		Oxelaere	Rue de Saint-Omer (phase 3)
		Sainte-Marie-Cappel	Route d'Hondeghem Ouest (phase 2 et 3)
	Canal	Blaringhem	Rue de la Mitrouille
		Renescure	Rue de l'Hospice
	A25 Sud	Bailleul	Rue de Pharaon de Winter
		Boeschepe	Rue de Poperinghe (phase 2)
		Fletre	Rue de Godewaersvelde
		Merris	Rue de la Gare (phase 2)
		Méteren	Rue de la Brasserie
		Neuf-Berquin	Rue de Cassel
		Steenwerck	Rue de Beaumart (phases 2 et 3)
	Hazebrouck	Caëstre	Rue de Strazeele (phase 3)
		Lynde	Rue de Steenbecque (pahse 2)
		Strazeele	Rue du Saint-Esprit

Ce phasage permet d'assurer au sein de chaque commune et de chaque entité un développement progressif et mesuré de l'urbanisation.

EXEMPLE DE PHASAGE DES OPERATIONS DANS LE TEMPS SUR LA COMMUNE DE BOESCHEPE

PHASAGE DES OPERATIONS		
SITE	PÉRIODE DE DÉBUT D'AMÉNAGEMENT*	
1 : Rue des Pensées	Approbation du PLUI-H	L'opération identifiée rue des Pensées pourra être engagée à très court terme, dès la date d'approbation du PLUI-H.
2 : Rue de la Gare	À partir de 3 ans	L'opération identifiée rue de la Gare pourra être engagée à court terme (3 ans après la date d'approbation du PLUI-H).
3 : Rue de Poperinghe	Phase 1 : À partir de 6 ans	La phase 1 de l'opération identifiée rue de Poperinghe pourra être engagée à moyen terme (6 ans après la date d'approbation du PLUI-H). Sa mise en œuvre est conditionnée à la délivrance de 70% des permis de construire des logements prévus sur l'opération rue des Pensées.
	Phase 2 : À partir de 12 ans	La phase 2 de l'opération identifiée rue de Poperinghe pourra être engagée à long terme (12 ans après la date d'approbation du PLUI-H). Sa mise en œuvre est conditionnée à la délivrance de 70% des permis de construire des logements prévus sur la phase 1.

* DÉPÔT ET INSTRUCTION DES PERMIS D'AMÉNAGER

3 secteurs d'OAP sont identifiés sur la commune de Boeschepe. Afin d'assurer un développement urbain progressif leur développement a été phasé dans le temps. Ainsi l'OAP rue des pensées (57 logements) pourra être engagées dès l'approbation du PLUI.

L'OAP rue de la Gare (7 logements) pourra être engagée que 3 ans après l'approbation du PLUI-H.

L'aménagement de l'OAP rue de Poperinghe est conditionnée à la réalisation de 70% des logements de l'opération de la rue des Pensées. Son aménagement sera progressif avec la phase 1 autorisée à partir de 6 ans après l'approbation du PLUI et la phase 2 à partir de 12 ans

Cette ambition est renforcée sur la plupart des communes disposant de plusieurs sites d'OAP, en phasant la réalisation des opérations les unes par rapport aux autres.

L'aménagement de certains secteurs est conditionné à un taux de réalisation minimal des opérations précédentes.

EXEMPLE DE PHASAGE ENTRE OPERATIONS SUR LA COMMUNE DE SERCUS

PHASAGE DES OPERATIONS		
SITE	PÉRIODE DE DÉBUT D'AMÉNAGEMENT*	
1 : Rue Léon Courtois	À partir de 3 ans	L'opération identifiée rue Léon Courtois pourra être engagée à court terme (3 ans après la date d'approbation du PLUI-H).
2 : Rue de Verdun	À partir de 6 ans	L'opération identifiée rue de Verdun pourra être engagée à moyen terme (6 ans après la date d'approbation du PLUI-H). Sa mise en œuvre est conditionnée à la délivrance de 70% des permis de construire des logements prévus sur l'opération rue Léon Courtois.

* DÉPÔT ET INSTRUCTION DES PERMIS D'AMÉNAGER

2 secteurs d'OAP sont identifiés sur la commune de Sercus. L'aménagement du second site rue de Verdun (10 logements) fait l'objet de deux conditions de phasage. Il ne pourra être développé qu'à partir de 6 ans après l'approbation du PLUI-H et sous réserve de la délivrance de 70% des permis de construire prévus sur l'opération rue Léon Courtois (11 logements)

LE PHASAGE AU SEIN DE L'OPERATION

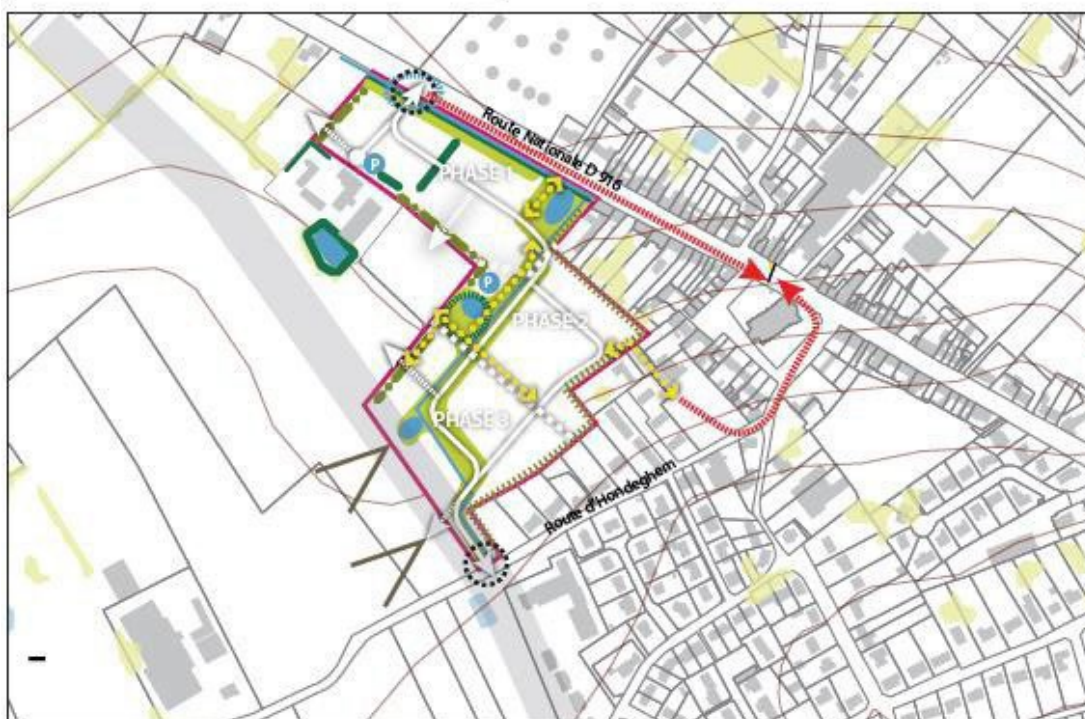
Sur les opérations de taille importante, l'OAP identifie l'aménagement de différentes phases. Les OAP distinguent à ce titre :

- **Le phasage imposé au sein d'une opération** : L'OAP détermine un phasage au sein de l'opération. L'aménagement de

certaines phases est conditionné à un taux de réalisation minimal des opérations précédentes. Ce phasage mené sur les OAP les plus importantes permet de maîtriser le développement progressif de l'urbanisation.

EXEMPLE DU PHASAGE IMPOSE AU SEIN DE L'OAP ROUTE NATIONALE SUR LA COMMUNE DE SAINT-SYLVESTRE

SCHEMA DE PRINCIPE POUR L'AMENAGEMENT DU SITE



Un seul secteur d'OAP est identifié sur la commune de Saint-Sylvestre Cappel, rue nationale (97 logements). Afin d'assurer un développement progressif de l'urbanisation de la commune, un phasage interne à l'opération a été définie. Ainsi

La première phase route nationale pourra être mise en œuvre 3 ans après l'approbation du PLUI

La seconde phase pourra être engagée 6 ans après l'approbation du PLUI-H sous réserve que 70% des permis de la phase 1 ont été délivrés

La troisième phase pourra être engagée 12 ans après l'approbation du PLUI-H sous réserve que 70 des permis de la phase 2 ont été délivré

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LESQUELLES UN PHASAGE INTERNE A L'OPERATION EST IMPOSE

Entités	Communes	OAP pour lesquelles un phasage est imposé
Gare d'Arnèke - communes alentours	Arnèke	Rue du Comte d'Artois
	Noordpeene	Rue ronde
	Rubrouck	Route d'Arnèke
Canal	Blaringhem	Rue de Boeseghem
	Ebblinghem	Rue dela Gare
Gare Cassel - Bavinchove	Bavinchove	Rue de Cassal
	Cassel	Rue de Watten
	Oxelaere	Rue de Saint-Omer
	Sainte-Marie-Cappel	Rue d'Hondeghem Ouest
A25 Nord	Houtkerque	Rue de l'Hofland
	Saint-Sylvestre-Cappel	Route Nationale
	Winnezele	Route de Cassel
Bailleul - A25 Sud - Les Monts	Bailleul	Route de la Belle Croix
	Berthen	Route de Bailleul
	Boeschepe	Rue de Poperinghe
	Merris	Rue de la Gare
	Méteren	La Métairie
	Méteren	Rue de la Brasserie
	Neuf-Berquin	Rue Ferdinand Capelle
	Steenwerck	Moulin Gouwy
	Steenweck	Rue de la Lys
	Steenwerck	Rue de Beaumart
Gare d'Hazebrouck - communes alentours	Borre	Rue du Moulin
	Caëstre	Rue de Strazeele
	Hazebrouck	Rue Notre Dale
	Hazebrouck	Rue de Calais
	Hondeghem	Rue Saint-Pierre
	Lynde	Rue de Steenbecque
	Morbecque	Rue Saint-Firmin
	Staple	Rue de Bailleul
	Strazeele	Deuwel straete sud
	Wallon-Cappel	Route Nationale

LE PHASAGE INDIQUE AU SEIN D'UNE OPERATION

L'OAP détermine un phasage permettant de garantir l'ordre et les modalités d'aménagement de l'opération. L'opérateur pourra assurer l'opération phase par phase, ou regrouper plusieurs phases si l'équilibre économique de l'opération le nécessite. Ce

type de phasage est essentiellement appliqué sur les OAP de taille moyenne, ainsi que sur plusieurs opérations des communes soumises à la loi SRU eu égard à leurs obligations de productions de logements sociaux.

EXEMPLE DU PHASAGE INDIQUE AU SEIN DE L'OAP RUE D'HONDSCHOOTE SUR LA COMMUNE DE STEENVOORDE



L'opération rue d'Hondschoote à Steenvoorde (162 logements) pourra être engagée à court terme, c'est-à-dire à partir de 3 ans après l'approbation du PLUI. L'OAP propose un aménagement en 3 phases. Celui-ci n'est toutefois pas imposé. L'aménageur pourra ainsi, au regard des enjeux d'équilibre économique de l'opération ou des besoins de productions de logements sociaux, réaliser plusieurs phases en même temps en respectant la logique de développement prévue dans l'OAP

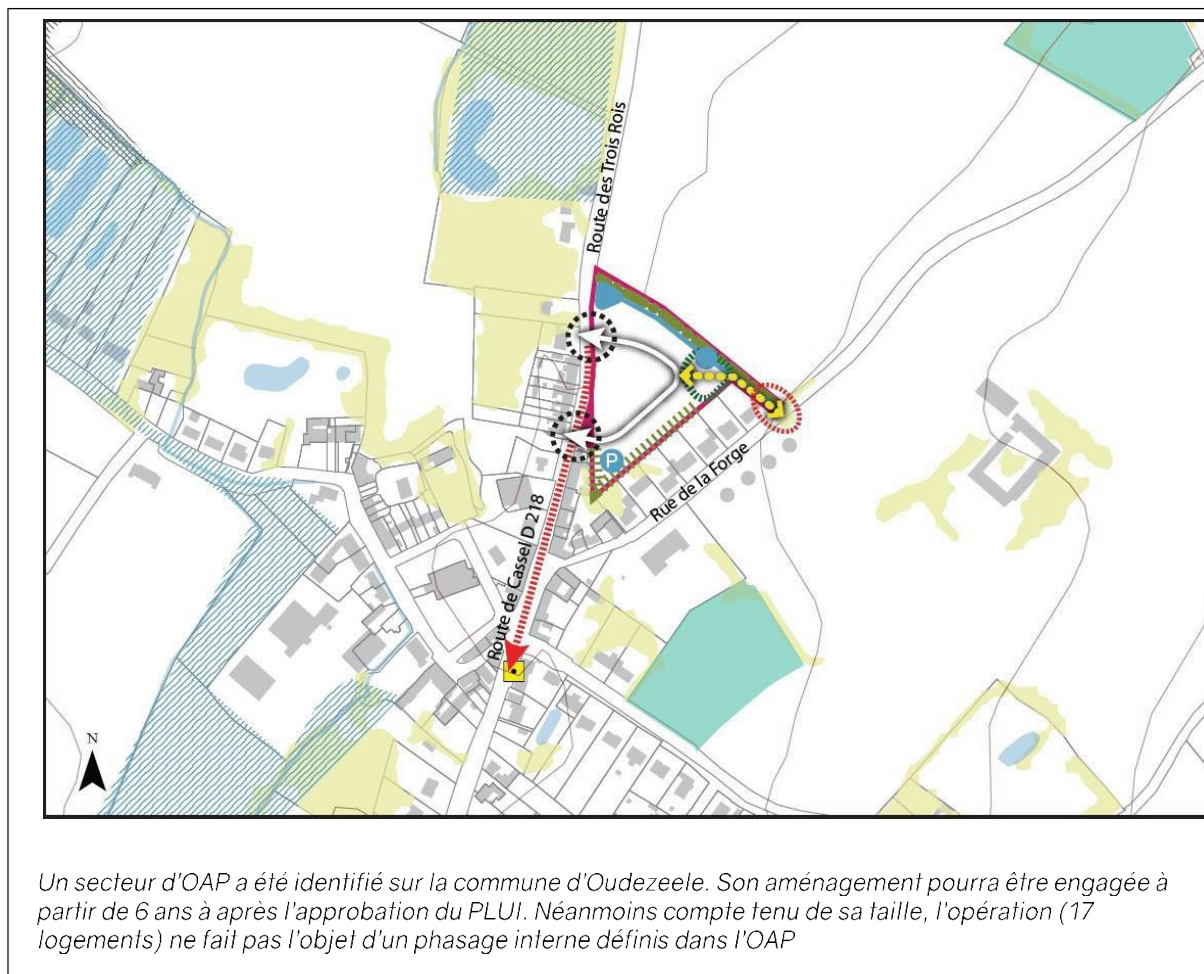
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LESQUELLES UN PHASAGE INTERNE A L'OPERATION EST INDIQUE

Entités	Communes	OAP pour lesquelles un phasage est imposé
Gare d'Arnèke - communes alentours	Renescure	Rue du Comte d'Artois
	Renescure	Rue ronde
Gare Cassel - Bavinchove	Bavinchove	Secteur Gare
Canal	Thiennes	Rue de Tannay
A25 Nord	Eecke	Sud rue du Patronage
	Steenvoorde	Rue d'Honschoote
	Steenvoorde	Chemin des cendres Est
	Steenvoorde	Chemin des cendres Ouest
Bailleul - A25 Sud - Les Monts	Bailleul	Rue Pharaon de Winter
	Neuf-Berquin	Rue Ferdinand Capelle
Gare d'Hazebrouck - communes alentours	Hazebrouck	Pôle Gare
	Hazebrouck	Kreule straete
	Hazebrouck	Grand Chemin de Cassel
	Hazebrouck	Allée Auguste Renoir
	Strazeele	Coutour de la Gare

Les plus petites Orientations d'Aménagement et de Programmation ne font l'objet d'aucun phasage.

Le suivi de ces principes de phasage constituera un axe essentiel du dispositif de suivi – évaluation du PLUI-H de la communauté de communes de Flandre Intérieure

EXEMPLE DE L'OPERATION ROUTE DES TROIS ROIS A OUDEZEELE

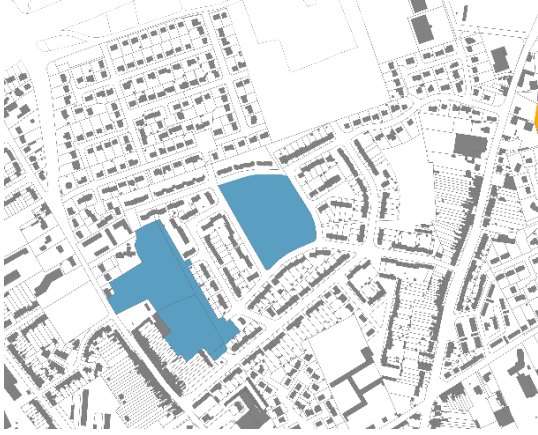


BILAN FONCIER DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES TYPOLOGIES DE FONCIERS ANALYSEES

Dans la lignée des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale Flandre et Lys arrêté le 19 Octobre 2018, les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUI-H distingue sur la base du référentiel foncier réalisé :

- Les espaces de renouvellement urbain
- Les espaces de densification
- Les espaces d'extension

Types	Illustrations □ Définition
Espaces de renouvellement urbain	 Parcelles en friche pouvant être réaffectées par réhabilitation des bâtiments ou dans le cadre d'opérations de démolition
Espaces de densification	 Parcelles enclavées au sein du tissu urbain dont l'aménagement contribue à accroître la densité de la partie urbanisée



ANALYSE FONCIERE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – AMENAGEMENT INTEGRANT DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Typologies	Nombre de sites	Nombre d'hectares dédié aux logements	Potentiel minimal de logements
OAP renouvellement urbain	27 sites	30,7	1072
OAP densification	13 sites	28,0	682
OAP extension	86 sites	197,71	3972
Sous-Total	126 sites	256,40	5726
Potentiel en PAPAG	1 site	1,84	116
Total	127 sites	258,40	5838

Les opérations en renouvellement et en densification du tissu urbain représentent **58,7 hectares** et **1754 logements**, soit **31% de la production minimale de logements** prévus dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Les secteurs d'extension représentent à vocation habitat représentent **198 hectares**, soit un volume nettement en deçà des **350 ha de potentiel foncier à vocation habitat** identifiés dans le SCOT Flandre et Lys à l'échelle de Cœur de Flandre aggro.

ANALYSE DE LA DENSITE MINIMALE DE LOGEMENTS PREVUE DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES OBJECTIFS DE DENSITE PAR COMMUNE

Conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale Flandre et Lys, le PLUI-H de Cœur de Flandre aggro module les objectifs de densités à atteindre sur chaque commune au regard de l'armature urbaine.

Ainsi, conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale :

- La densité minimale des Opérations d'Aménagement et de Programmation (*extension, densification et renouvellement urbain*), est de 15 logements à l'hectare.
- Les OAP fixent la densité minimale attendue sur chaque opération. Ces objectifs varient en fonction de l'armature

urbaine. Les densités retenues peuvent varier pour chaque opération au regard notamment des critères d'analyses déterminées par le SCOT (*l'offre de commerces, de services et d'équipements, l'offre de transport en commun, l'armature urbaine environnante et le programme de logements envisagé*). Au sein d'une communes une opération dont la densité retenue serait inférieure à la moyenne déterminée par le SCOT est donc compensée par une opération validant une densité supérieure aux objectifs minimums fixés

Conformément aux orientations du SCOT, les objectifs de densité sont exprimées en densité réelle. Ils intègrent à ce titre la voirie et les espaces publics.

TABEAU DE REPARTITION DES OBJECTIFS DE DENSITE AU REGARD DE L'ARAMTURE TERRITORIALE :

Typologie	Densité minimale réelle	Communes concernées
Pôles urbains	25 logements/ha	Hazebrouck et Bailleul
Pôles principaux	22 logements/ha	Nieppe et Steenvoorde
Pôles intermédiaires	19 logements/ha	Arnèke, Bavinchove, Boeschepe, Caëstre, Cassel, Méteren, Renescure, Steenwerck Steenbecque, Vieux-Berquin
Pôles de proximité	17 logements/ha	Blaringhem, Boëseghem, Borre, Ebblinghem, Eecke, Flêtre, Godewaersvelde, Hondeghem, Le Doulieu, Merris, Morbecque, Neuf-Berquin, Noordpeene, Oxelaëre, Saint-Jans-Cappel, Saint-Sylvestre-Cappel, Strazeele, Thiennes, Wallon-Cappel, Winnezele
Pôles de vie	15 logements/ha	Berthen, Buysscheure, Hardifort, Houkerque, Lynde, Ochteezele, Oudezele, Pradelles, Sainte-Marie-Cappel, Rubrouck, Sercus, Staple, Terdeghem, Zuytpeene, Wemaers-Cappel, Zermezele

LA PRISE EN COMPTE DU CAS PARTICULIER DES HAMEAUX

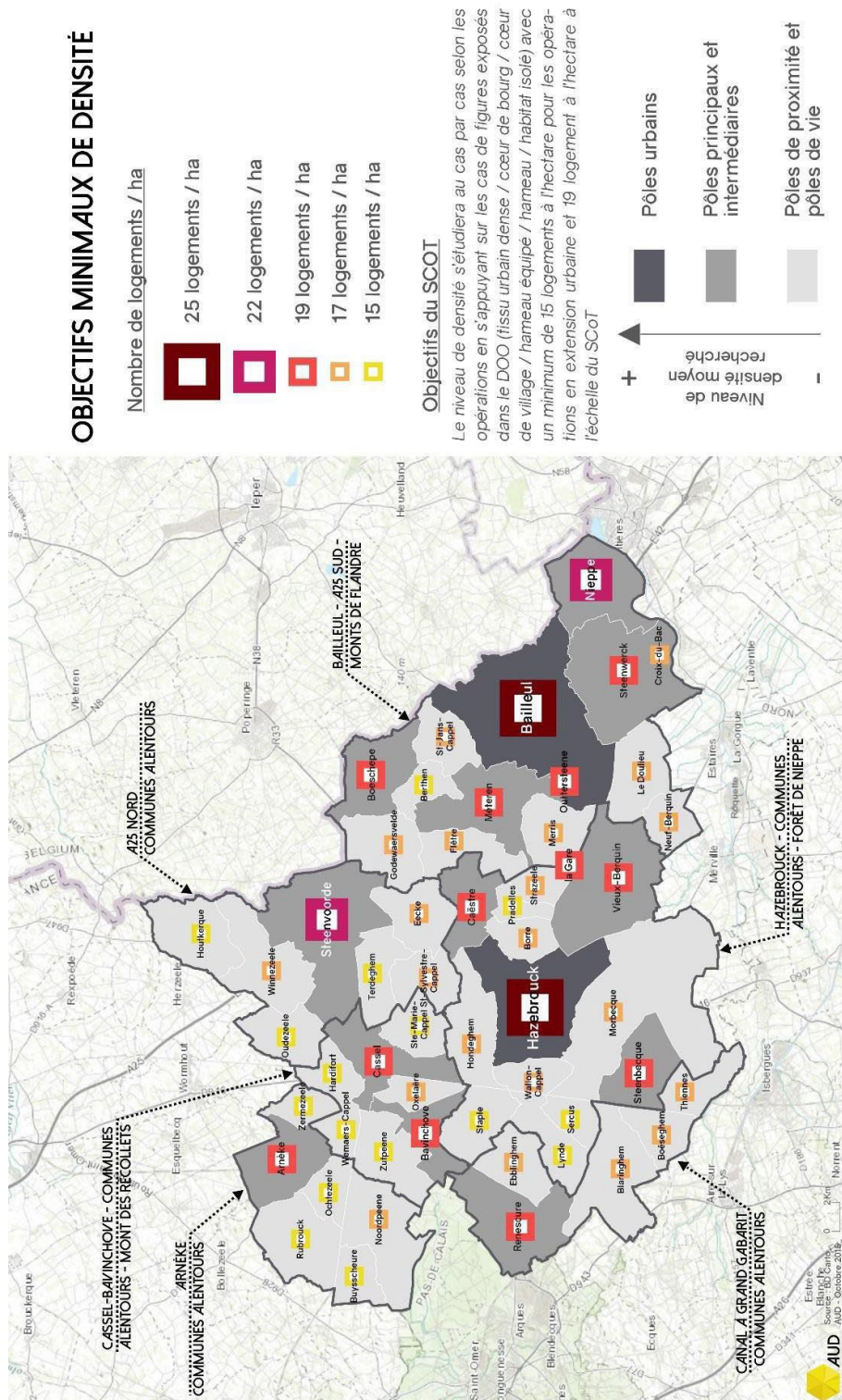
Comme précisé précédemment, le PLUI-H de Cœur De Flandre aggro identifie uniquement 3 hameaux sur lesquels sont prévus des orientations d'aménagement et de programmation.

Sur certaines de ces opérations les densités minimales imposées sont, compte tenu du

contexte de l'opération, inférieures aux densités communales minimales moyennes imposés dans le SCOT. Toutefois les densités minimales proposées sont supérieures à 15 logements à l'hectare et sont compensées par des opérations plus denses sur le reste de la commune.

Hameaux	Explication au regard des enjeux du PADD	Densité minimale réelle imposée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
Outtersteene (Bailleul)	Une OAP en renouvellement urbain est identifiée sur le Hameau d'Outtersteene à Bailleul. Elle contribuera au renforcement de l'offre de logements locatifs aidés sur la commune, eu égard aux obligations de la loi SRU. Elle n'implique pas d'extension urbaine.	19 logements / ha
Croix-du-Bac (Steenwerck)	Le développement de ce hameau bénéficiant d'une halte gare répond aux objectifs de valorisation de la dorsale ferroviaire et de renforcement de l'habitat au plus près de l'offre de transports collectifs. La production de logements sur ce secteur permettra également de répondre aux objectifs de renforcement de l'offre de logements locatifs aidés imposés par la loi SRU sur ces communes. Une densité plus faible est appliquée comparativement au reste de la commune pour s'intégrer dans l'ambiance plus rurale de ce secteur	17 logements / ha
Gare de Strazeele (Strazeele et Merris)	Le développement de ce hameau bénéficiant d'une halte gare répond aux objectifs de valorisation de la dorsale ferroviaire et de renforcement de l'habitat au plus près de l'offre de transports collectifs. Compte tenu de la présence d'une halte gare bénéficiant d'un bon niveau de desserte, les densités imposées aux opérations d'aménagement et de programmation de ce hameau sont supérieurs aux densités minimales demandées par le SCOT sur les communes de Strazeele et Merris	19 logements / ha

CARTE DE SYNTHÈSE DES DENSITÉS DÉFINIES DANS LE CADRE DU PLUI-H EN APPLICATION DES ORIENTATIONS DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE FLANDRE ET LYS



L'ANALYSE PAR OPERATION

Les objectifs minimaux de densités ont ensuite été étudiées par Orientation d'Aménagement et de Programmation, en fonction notamment du contexte urbain et des éléments de programme attendus.

Au regard de cette analyse plusieurs Orientations d'Aménagements et de Programmation affichent des densités minimales supérieures à celles envisagées à l'échelle de commune.

LE CALCUL DE LA DENSITE

Les densités minimales exprimées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont des densités réelles, c'est-à-dire, elles intègrent les voiries et espaces publics. Conformément aux orientations du SCOT Flandre et Lys, les densités sont modulées en fonction de l'armature urbaine :

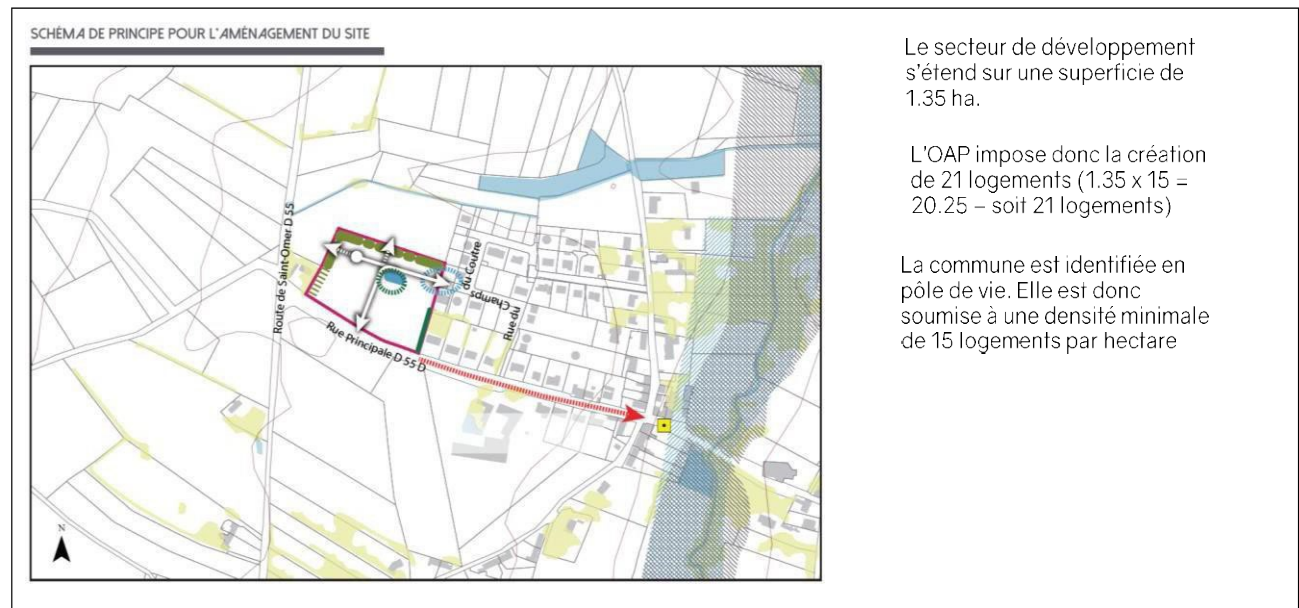
- Pôles urbains : minimum de 25 logements à l'hectare
- Pôles principaux : minimum de 22 logements à l'hectare
- Pôles intermédiaires : minimum de 19 logements à l'hectare

- Pôles de proximité : minimum de 17 logements à l'hectare
- Pôles de vie : minimum de 15 logements à l'hectare

Sur la base de ce principe, les tableaux de programmations des OAP combinent :

- Une densité minimale de logements à atteindre,
- Un nombre minimal de logements à réaliser dans le cadre de l'opération.

EXEMPLE DU CALCUL DU NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS SUR L'OAP RUE PRINCIPALE A OCHTEZEELE



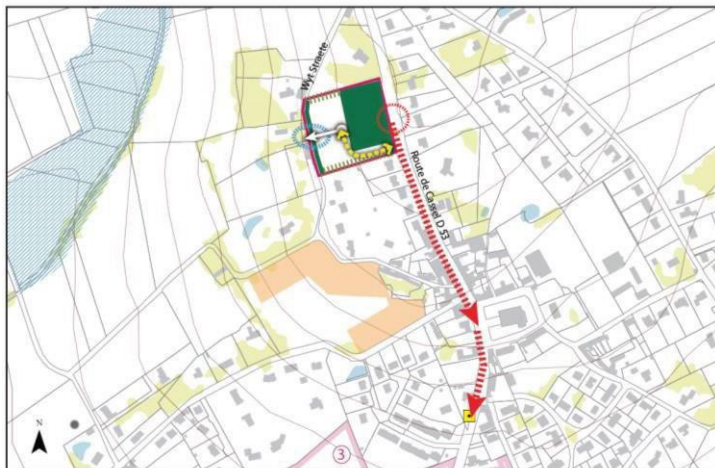
Dans certaines OAP comprenant une part importante d'espaces verts à préserver ou d'équipements structurants l'Orientations d'Aménagement et de Programmation

distingue la superficie du site dédiée au logement de la superficie totale de l'opération.

Le calcul du nombre minimal de logements est appliqué sur la superficie dédiée au logement.

EXEMPLE DU CALCUL DU NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS SUR L'OAP WYT STRAETE A SAINTE-MARIE-CAPPEL

SCHEMA DE PRINCIPE POUR L'AMENAGEMENT DU SITE



Le site de l'OAP s'étend sur une superficie de 1.01 hectares.

Une part importante de l'OAP est dédiée à la préservation d'éléments naturels existants à l'ouest du site.

La superficie réellement dédiée au logement est estimée à 0.5ha.

La commune est identifiée en pôle de vie. Elle est donc soumise à une densité minimale de 15 logements par hectare

L'OAP impose donc la création de 8 logements ($0.5 \times 15 = 7.5$ – soit 8 logements)

BILAN DES DENSITES DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR COMMUNE

ENTITE A25 NORD

Communes	OAP	Type d'OAP	Surface dédiée aux logements (en m²)	Nombre de minimal de logements à réaliser	Densité réelle moyenne	Statue
EECKE (densité SCOT : 17 log/ha)	1 : Rue de Caëstre	Extension	5190	9	17,3	
	2 : Sud de la rue du Patronage	Extension	11524	19	17,1	
	3 : Sud de la rue de la Brasserie	Extension	10441	18	17,2	
	4 : Nord de la rue du Patronage	Extension	6847	12	17,5	
	Sous-total Eecke :		34002	58	17,3	
HOUTKERQUE (densité SCOT : 15 log/ha)	1 : Allée des Peupliers	Renouvellement urbain	9800	20	20	
	2 : Rue du Panthouck	Renouvellement urbain	8500	13	16,2	
	3 : Route de Winnezeele	Extension	18660	28	15	
	4 : Rue de l’Hoand	Extension	26444	40	15,1	
	Sous-total Houtkerque :		60467	97	16,6	
OUDEZEELE (densité SCOT : 15 log/ha)	1 : Route des Trois Rois	Extension	10910	17	15,6	
	Sous-total Oudezeele :		10910	17	15,6	
SAINT-SYLVESTRE-CAPPEL (densité SCOT : 17 log/ha)	1 : Route Nationale	Extension	50000	85	17	
	Sous-total Saint-Sylvestre-Cappel :		50000	85	17	
STEENVOORDE (densité SCOT : 22 log/ha)	1 : Rue de Godewaersvelde	Extension	15000	36	24	
	2 : Rue d’Hondschoote	Extension	67445	162	24	
	3 : Chemin des Cendres Est	Extension	39534	95	24,2	
	4 : Chemin des Cendres Ouest	Renouvellement urbain	35303	85	24,1	
	Sous-total Steenvoorde :		157282	378	24,1	
TERDEGHEM (densité SCOT : 15 log/ha)	1 : Route de Saint-Sylvestre-Cappel	Extension	12195	19	15,6	
	Sous-total Terdegheem :		12195	19	15,6	
WINNEZEELE (densité SCOT : 17 log/ha)	1 : Route de Cassel	Extension	46029	79	17,2	
	Sous-total Winnezeele :		46029	79	17,2	
Total entité A25 Nord			370885	733	19,76	

ENTITE GARE D'ARNEKE

Communes	OAP	Type d'OAP	Surface dédiée aux logements (en m²)	Nombre de minimal de logements à réaliser	Densité réelle moyenne	Statue
ARNEKE (densité SCOT : 19 log/ha)	1 : RU E DU COMTE D'ARTOIS	Extension	51580	99	19,2	
	2 : PLACE SAINT GOHARD	Extension	21994	42	19,1	
	Sous-total Arnèke :		73574	141	19,2	
BUYSSCHEURE (densité SCOT : 15 log/ha)	1 : West Houck Straete	Extension	9746	15	15,4	
	Sous-total Buysscheure :		9746	15	15,4	
NOORDPEENE (densité SCOT : 17 log/ha)	1 : Rue Ronde	Extension	34000	58	17,1	
	Sous-total Noordpeene :		34000	58	17,1	
OCHTEZEELE (densité SCOT : 15 log/ha)	1 : Rue Principale	Extension	13561	21	15,5	
	Sous-total Ochtezeele :		13561	21	15,5	
Rubrouck (densité SCOT : 15 log/ha)	1 : Route de Broxeele	Extension	6478	10	15,4	
	2 : Route d'Arnèke	Extension	22000	33	15,0	
	Sous-total Rubrouck :		28478	43	15,1	
Zermezele (densité SCOT : 15 log/ha)	1 : Voie Romaine Nord	Extension	10679	16	15,0	
	2 : Voie Romaine Sud	Extension	5000	8	16,0	
	Sous-total Zermezele :		15679	24	15,3	
Total entité Arnèke			175038	302	17,3	

ENTITE CANAL

Communes	OAP	Type d'OAP	Surface dédiée aux logements (en m²)	Nombre de minimal de logements à réaliser	Densité réelle moyenne	Statue
BLARINGHEM (densité SCOT : 17 log/ha)	1 : Rue de Boëseghem	Extension	50000	85	17,0	
	2 : Rue de la Grève	Extension	8690	15	17,3	
	3 : Rue de la Mitrouille	Extension	9876	17	17,2	
	Sous-total Blaringhem :		68566	117	17,1	
EBBLINGHEM (densité SCOT : 17 log/ha)	1 : Rue de la Gare	Extension	42000	72	17,1	
	Sous-total Ebblinghem :		42000	72	17,1	
RENESECURE (densité SCOT : 19 log/ha)		Renouvellement urbain				Encours
	1 : Rue André Coe		10884	21	19,3	
	2 : Extension Félix Ingland	Extension	19139	37	19,3	
	3 : Rue d’Aire	Extension	23000	44	19,1	
	4 : Rue de l’Hospice	Densification	13720	27	19,7	
Sous-total Renesecure :		66743	129	19,3		
THIENNES (denisté SCOT : 17 log/ha)	Rue de Tannay	Extension	37760	70	18,5	
	Sous-total Thiennes :		37760	70	18,5	
Total entité Canal			215069	388	18,0	

ENTITE GARE DE CASSEL-BAVINCHOVE

Communes	OAP	Type d'OAP	Surface dédiée aux logements (en m²)	Nombre de minimal de logements à réaliser	Densité réelle moyenne	Statue
bavinchove (densité SCOT : 19 log/ha)	1 : Secteur Gare	Renouvellement urbain	14000	26	18,6	
	2 : Rue de Cassel	Extension	25937	50	19,3	
	Sous-total Bavinchove :		39937	76	19,0	
cassel (densité SCOT : 19 log/ha)	1 : Rue Profonde	Extension	1250	4	32,0	
	2 : Rue de Bergues	Densification	2600	7	26,9	
	3 : Voie communale du château	Renouvellement urbain	1628	6	36,9	
	4 : Rue de Watten	Extension	21551	41	19,0	
	Sous-total Cassel :		27029	58	21,5	
hardifort (densité SCOT : 15 log/ha)	1 : Centre village	Renouvellement urbain	2000	3	15,0	
	2 : Route d'Oudezeele	Extension	17150	26	15,2	
	3 : Route de la Place Nord	Extension	14085	22	15,6	
	4 : Route Wylder Straete	Extension	9459	15	15,9	
	Sous-total Hardifort :		42694	66	15,5	
oxelaere (densité SCOT : 17 log/ha)	1 : Rue de Saint-Omer	Extension	20979	36	17,2	
	Sous-total Oxelaere :		20979	36	17,2	
sainte-marie-cappel (densité SCOT : 15 log/ha)	1 : Hofland Drève	Extension	6327	10	15,8	
	2 : Route d'Hondeghem Est	Extension	6654	10	15,0	
	3 : Route d'Hondeghem Ouest	Extension	22556	34	15,1	
	4 : Wyt Straete	Densification	5000	8	16,0	
	Sous-total Sainte-Marie-Cappel :		40537	62	15,3	
wemaers-cappel (densité SCOT : 15 log/ha)	1 : Route de Watten Ouest	Extension	3744	6	16,0	
	Sous-total Wemaers-Cappel :		3744	6	16,0	
ZUYTPEENE (densité SCOT : 15 log/ha)	1 : Route de Saint-Omer	Extension	16970	26	15,3	
	Sous-total Zuytpeene :		16970	26	15,3	
Total entité Cassel - Bavinchove			191890	330	17,2	

ENTITE GARE DE BAILLEUL

Communes	OAP	Type d'OAP	Surface dédiée aux logements (en m²)	Nombre de minimal de logements à réaliser	Densité réelle moyenne	Statue
BAILLEUL (densité SCOT : 25 log/ha)	Route de Méteren	Renouvellement urbain	4141	13	31,4	Réalisé
	Rue du Collège	Renouvellement urbain	11777	71	60,3	Réalisé
	Rue de Lille	Renouvellement urbain	18375	116	64,4	PAPAG
	Avenue de la Libération	Renouvellement urbain	2662	18	67,6	Réalisé
	1 : Rue de Saint-Amand	Densification	13018	47	36,1	
	2 : Rue de Locre	Renouvellement urbain	10840	27	25	
	3 : Route de la Belle-Croix	Renouvellement urbain	5500	22	25,6	
	4 : Rue du Pharaon de Winter	Densification	91000	228	25,1	
	Sous-total Bailleul :		157313	542	41,94	
BERTHEN (densité SCOT : 15 log/ha)	1 : Route de Bailleul	Densification	17000	26	15,3	
	Sous-total Berthen :		17000	26	15,3	
BOESCHEPE (densité SCOT : 19 log/ha)	1 : Rue des Pensées	Extension	30000	57	19	
	2 : Rue de Poperinghe	Extension	31992	61	19,4	
	Sous-total Boeschepe :		61992	118	19,1	
FLETRE (densité SCOT : 15 log/ha)	1 : Capellerie Straete	Extension	7666	13	17	
	2 : Rue du Moulin	Extension	16491	28	17,5	
	3 : Route de Strazeele	Extension	14200	24	17,3	
	4 : Rue de Godewaersvelde	Renouvellement urbain	7540	14	18,6	
	Sous-total Flêtre :		45897	79	17,5	
GODEWAERSVELDE (densité SCOT : 17 log/ha)	1 : Rue de Boeschepe	Renouvellement urbain	18300	31	17	
	Sous-total Godewaersvelde :		18300	31	17	
LE DOULIEU (densité SCOT : 17 log/ha)	1 : Résidence du Moulin	Extension	30516	52	17	
	2 : Extension Bayard	Extension	13000	23	17,7	
	3 : Extension Verts Prés	Extension	16983	29	17,1	
	Sous-total Le Doulieu :		60499	104	17,2	
MERRIS (densité SCOT : 17 log/ha)	1 : Rue de la Gare	Extension	36365	70	19,2	
	Sous-total Merris :		36365	70	19,2	
METEREN (densité SCOT : 19 log/ha)	1 : Rue Nationale	Extension	3000	6	20	
	2 : La Métairie	Extension	40260	76	19,5	
	3 : Rue Vyverput	Extension	6153	12	19,1	
	4 : Rue de la Brasserie	Extension	54311	104	19,1	
	Sous-total Méteren :		103724	198	19,2	
NEUF-BERQUIN (densité SCOT : 17 log/ha)	1 : Rue Ferdinand Capelle	Extension	19500	34	17,1	

	2 : Rue de Cassel	Densification	5020	9	18	
	Sous-total Neuf-Berquin :		24520	43	17,5	
NIEPPE (densité SCOT : 22 log/ha)	1 : Domaine du Pont Neuf	Extension	36827	89	24,2	
	2 : Rue de Bailleul	Extension	9764	18	18,4	
	3 : Rue des Sources	Extension	7599	19	25	
	4 : Rue du Rivage	Renouvellement urbain	54015	141	26,1	
	5 : Rue d'Armentières	Renouvellement urbain	2037	9	44,2	
	6 : Rue des pâtures	Extension	8596	19	22	
	Sous-total Nieppe :		118838	295	26,65	
STEENWERCK (densité SCOT : 22 log/ha)	1 : Moulin Gouwy	Extension	47427	126	26,6	
	2 : Rue du Saule	Densification	6175	10	16,2	
	3 : Rue du Beaumart	Extension	64588	123	19	
	4 : Rue de la Lys	Extension	16413	28	17,3	
	Sous-total Steenwerck :		134603	287	21,1	
Total entité A25 Nord			779051	1793	23,02	

ENTITE GARE D'HAZEBROUCK

Communes	OAP	Type d'OAP	Surface dédiée aux logements (en m²)	Nombre de minimal de logements à réaliser	Densité réelle moyenne	Statue
BORRE (densité SCOT : 25 log/ha)	1 : Rue du Moulin	Extension	22905	39	17,0	
	Sous-total Borre :		22905	39	17,0	
CAESTRE (densité SCOT : 15 log/ha)	1 : Rue de Strazeele	Extension	35400	67	18,9	
	Sous-total Caestre :		35400	67	18,9	
HAZEBROUCK (densité SCOT : 19 log/ha)	Rue Pablo Picasso	Extension	21418	115	53,7	Encours
	Rue du Dr Calmette	Renouvellement urbain	8387	81	96,6	Encours
	2 : Pôle Gare	Renouvellement urbain	11000	72	65,5	
	3 : Avenue de la Haute Loge	Densification	37628	105	27,9	Encours
	4 : Rue Notre Dame	Renouvellement urbain	12225	41	33,5	
	5 : Rue de Calais	Extension	130512	494	37,9	
	6 : Rue du Biest	Densification	22114	56	25,3	
	7 : Rue du Milieu	Renouvellement urbain	20000	153	76,5	
	8 : Kreule Straete	Extension	16117	41	25,4	
	9 : Grand Chemin de Cassel	Densification	27809	70	25,2	
	10 : Allée Auguste Renoir	Densification	30608	77	25,2	
	Rue de Théroutane	Renouvellement urbain	3718	29	78,0	PAPAG
	Sous-total Hazebrouck :		341536	1334	39,1	
HONDEGHEM (densité SCOT : 15 log/ha)	1 : Rue Saint-Pierre	Extension	53883	92	17,1	
	2 : Rue de Staple	Renouvellement urbain	8121	14	17,2	
	Sous-total Hondegheem :		62004	106	17,1	
LYNDE (densité SCOT : 17 log/ha)	1 : Rue de Steenbecque	Extension	24525	37	15,1	
	2 : Rue du Becquerel	Extension	5366	9	16,8	
	Sous-total Lynde :		29891	46	15,4	
MORBECQUE (densité SCOT : 17 log/ha)	1 : Rue Saint-Firmin	Extension	70916	121	17,1	
	2 : Rue de la Gare	Renouvellement urbain	19539	34	17,4	
	Sous-total Morbecque :		90455	155	17,1	
PRADELLES (densité SCOT : 17 log/ha)	1 : Rue de Sec-Bois	Extension	8000	13	16,3	
	Sous-total Pradelles :		8500	13	15,3	
SERCUS (densité SCOT : 19 log/ha)	1 : Rue Léon Courtois	Extension	7325	11	15,0	
	2 : Rue de Verdun	Extension	6300	10	15,9	

	Sous-total Sercus :		13625	21	15,4	
STAPLE (densité SCOT : 17 log/ha)	1 : Rue de Bailleul	Extension	27114	41	15,1	
	2 : Rue de l'École	Densification	7860	12	15,3	
	Sous-total Staple :		34974	53	15,2	
STEENBECQUE (densité SCOT : 22 log/ha)	1 : Rue de Thiennes	Extension	7283	14	19,2	
	2 : Rue d'Aire	Extension	16000	31	19,4	
	3 : Le Clos Saint-Pierre	Extension	9634	19	19,7	
	Sous-total Steenbecque :		32917	64	19,4	
STRAZEELE (densité SCOT : 22 log/ha)	1 : Deuwel Straete Sud	Extension	32347	55	17,0	
	2 : Contour de la Gare (Secteur Gare de Strazeele)	Renouvellement urbain	6500	12	18,5	
	3 : Deuwel Straete Nord	Extension	20151	35	17,4	
	4 : Rue du Saint-Esprit	Extension	12124	21	17,3	
	Sous-total Strazeele :		71122	123	17,3	
VIEUX-BERQUIN (densité SCOT : 22 log/ha)	1 : Rue de Bailleul	Extension	15000	29	19,3	
	2 : Rue Auguste Moreel	Extension	22196	43	19,4	
	Sous-total Vieux-Berquin :		37196	72	19,4	
WALLON-CAPPEL (densité SCOT : 22 log/ha)	1 : Route Nationale	Extension	48573	83	17,1	
	Sous-total Wallon-Cappel :		48573	83	17,1	
Total entité Hazebrouck			829098	2176	26,2	

BILAN DES SITES EN PAPAG SUR LE TERRITOIRE DE CŒUR DE FLANDRE AGGLO

Communes	Localisation	Superficies en m ²	Date de début	Durée de validité
BAILLEUL	RUE DE LILLE	19 082,06	Décembre 2022	5 ans
GODEWAERSVELDE	RUE LAFERE	2 498	Décembre 2022	5 ans
HAZEBROUCK	RUE DE THEROUANE	4 064,37	Janvier 2020	5 ans
HAZEBROUCK	RUE DE CALAIS – EQUIPEMENTS	184 269,46	Décembre 2022	5 ans

BILAN DES DENSITES DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR ENTITE

Entités	Type d'OAP	Surface dédiée aux logements (en m²)	Nombre de minimal de logements à réaliser	Densité réelle moyenne
A25 Nord	Renouvellement urbain	53603	118	22,01
	Densification	0	0	0
	Extension	320219	619	19,33
	Total	374488	737	19,68
Gare d'Arnèke	Renouvellement urbain	0	0	0,00
	Densification	0	0	0,00
	Extension	175038	302	17,25
	Total	175038	302	17,25
Canal	Renouvellement urbain	10884	21	19,29
	Densification	13720	27	19,68
	Extension	190465	340	17,85
	Total	215069	388	18,04
Gare de Cassel - Bavinchove	Renouvellement urbain	17628	35	19,85
	Densification	7600	15	19,74
	Extension	166662	280	16,80
	Total	191890	330	17,20
A25 Sud Gare de Bailleul	Renouvellement urbain	135187	462	34,17
	Densification	132213	320	24,20
	Extension	511651	1011	19,76
	Total	779051	1793	23,02
Gare d'Hazebrouck	Renouvellement urbain	89490	436	48,72
	Densification	126019	320	25,39
	Extension	613589	1420	23,14
	Total	829098	2176	26,25
Coeur de Flandre Agglomération		2563968	5726	22,33

BILAN DES DENSITES SUR L'ENSEMBLE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR POLARITE

Entités	Type d'OAP	Surface dédiée aux logements (en m²)	Nombre de minimal de logements à réaliser	Densité réelle moyenne
Pôles urbains	Renouvellement urbain	108427	643	59,30
	Densification	222177	583	26,24
	Extension	168047	650	38,68
	Total	498651	1876	37,62
Pôles principaux	Renouvellement urbain	91355	235	25,72
	Densification	6175	10	16,19
	Extension	313193	715	22,83
	Total	410723	960	23,37
Pôles intermédiaires	Renouvellement urbain	26512	53	19,99
	Densification	16320	34	20,83
	Extension	435680	836	19,19
	Total	478512	923	19,29
Pôles de proximité	Renouvellement urbain	60000	105	17,50
	Densification	5020	9	17,93
	Extension	748956	1294	17,28
	Total	813976	1408	17,30
Pôles de vie	Renouvellement urbain	20300	36	17,73
	Densification	29860	46	15,41
	Extension	311248	477	15,33
	Total	361408	559	15,46
Cœur de Flandre agglomération		2563968	5726	22,33

BILAN DES DENSITES SUR L'ENSEMBLE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.

A l'échelle de la communauté 120 Orientations d'Aménagements et de Programmation intègrent de la production de logements.

Les surfaces dédiées au logement au sein de ces OAP représentent un total de 264,6 hectares pour une production minimale prévue dans les OAP 6 095 logements.

Ainsi, la densité réelle moyenne à l'échelle de l'ensemble des Orientations d'Aménagements et de Programmes est d'environ 23 logements à l'hectare.

Les densités validées dans les OAP du PLUI de la Communauté de Communes sont donc nettement supérieures aux objectifs du SCOT Flandre et Lys qui impose pour l'ensemble du territoire une densité moyenne de 19 logements / ha

Les OAP des sites d'urbanisation prévus en extension au sein du PLUI de Cœur de Flandre aggro imposent une moyenne de 19.6 logements / ha soit au-deçà des 19 logements / ha fixé par le SCOT.

TABEAU DE SYNTHESE DES DENSITES MINIMALES IMPOSEES

Type d'OAP	Surface dédiée aux logements (en ha)	Nombre de minimal de logements fixe	Densité réelle moyenne (log/ha)
OAP Renouvellement urbain	30,6792	1072	34,94
OAP Densification	27,9552	682	24,40
OAP Extension	197,7624	3972	20,08
Total OAP	256,3968	5726	22,33

LES OAP EQUIPEMENTS / ESPACES PUBLICS

LES SITES CONCERNES

Dans le cadre de l'élaboration du Plan local d'urbanisme Intercommunal, Cœur de Flandre agglo a également identifié des secteurs de développement d'équipements et d'espaces publics.

Les projets de développement les plus conséquents faisant l'objet d'un zonage 1AU

font l'objet d'une orientation d'aménagement permettant d'encadrer le projet et de garantir son insertion paysagère.

Le PLUI de Cœur de Flandre agglo intègre ainsi 9 OAP équipements / espaces publics.

SYNTHESE DES EQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS FAISANT L'OBJET D'UNE OAP

Entités	Communes	Nom des OAP
Gare _ Cassel-Bavinchove	Hardifort	Route de la Place Sud
	Wemaers-Cappel	Route de Watten Est
A25 Nord	Steenvoorde	Rue de Poperinghe
Gare de Bailleul _ A25 Sud	Bailleul	Route d'Hazebrouck
	Bailleul	Rue Emile Hié
	Bailleul	Rooiestraete
	Méteren	Jardin public
	Nieppe	Avenue Jules Houcke
Gare d'Hazebrouck	Hazebrouck	Avenue de Saint-Omer

LE CONTENU DES OAP

A l'instar des OAP « aménagement », les OAP « équipements / espaces publics » identifient si le site est concerné par :

- Un zonage environnemental
- Une parcelle agricole à enjeu
- Un risque identifié

- Une zone humide
- La loi Barnier

Le diagnostic identifie également l'offre de desserte en transports en commun et les équipements et commerces situés à proximité.

SYNTHESE DES OAP EQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS CONCERNEES PAR UN ENJEU AGRICOLE

Communes	OAP	Explication du choix retenu
Bailleul	Route d'Hazebrouck	Une parcelle à enjeu agricole partie de l'opération. Le secteur prévoit la réalisation d'un espace de stationnement en entrée de ville.
Hazebrouck	Avenue de Saint-Omer	Une parcelle à enjeu agricole est identifiée sur une partie de l'opération. Le secteur de développement s'inscrit en continuité du tissu urbain existant et prévoit la réalisation d'équipements sportifs et de loisirs.

SYNTHESE DES OAP EQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS CONCERNEES PAR UNE MESURE DE PROTECTION OU INVENTAIRE NATURALISTE ET ENVIRONNEMENTAL

Deux secteurs sont concernés par les zones humides recensées au SDAGE : l'OAP route d'Hazebrouck à Bailleul et l'OAP Avenue Jules Houcke à Nieppe.

Entités	Communes	Sites d'OAP concernés par des sites et milieux naturels	Explication du choix retenu
Bailleul -A25 sud - les Monts	Bailleul	Route d'Hazebrouck	Ce secteur prévoit la réalisation d'un espace de stationnement en entrée de ville. La partie d'aménagement préserve et intègre les enjeux de préservation des milieux naturels existants. La partie ouest du site sera préservée en espace de nature / zone humide et le plan d'eau sera conservé.
	Nieppe	Avenue Jules Houcke	Ce secteur prévoit la création d'équipements sportifs et de loisirs. La partie d'aménagement préserve et intègre les enjeux de préservation des milieux naturels existants.

SYNTHESE DES OAP EQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS CONCERNEES PAR UN PPRI

Une seule OAP intègre un secteur soumis au PPRI : l'OAP rue de Poperinghe à Steenvoorde. Son aménagement ne prévoit pas de construction mais vise à *contrario* à reconquérir une friche urbaine dans le cadre d'une opération de renaturation.

SYNTHESE DES OAP EQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS CONCERNEES PAR UN RISQUE IDENTIFIE (HORS PPRI)

Nature du risque	Communes	OAP
Zone d'inondation constatée	Bailleul	Route d'Hazebrouck
	Bailleul	Rooiestraete
Remontée de nappe	Bailleul	Rooiestraete
	Hardifort	Route de la Place Sud
	Nieppe	Avenue Jules Houcke
	Steenvoorde	Rue de Poperinghe
Retrait / gonflement des argiles	Hardifort	Route de la Place Sud
	Méteren	Jardin public

Sur ces secteurs, les OAP indique la nature du risque et demande que l'aménagement du secteur en tienne compte.

SYNTHESE DES OAP EQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS CONCERNEES PAR LA LOI BARNIER

Communes	OAP
Hardifort	Route de la Place Sud
Méteren	Jardin Public
Bailleul	Route d'Hazebrouck

Les diagnostics d'OAP mentionnent les espaces soumis à la loi Barnier. L'aménagement des espaces identifiés dans le périmètre de recul de l'axe de circulation sera donc soumis à des études complémentaires préalables.

LES OAP ZONES D'ACTIVITES

PRISE EN COMPTE DES ORIENTATIONS DU SCOT

La stratégie de mobilisation du foncier à vocation économique menée dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal s'inscrit dans les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de Flandre et Lys.

En termes de localisation, la priorité est donnée à la concentration des zones d'activités structurantes (*zones de plus de 5ha*) autour de :

– La dorsale ferroviaire (pôle d'Hazebrouck et Bailleul)

– L'autoroute A 25 en valorisant également la position transfrontalière du territoire. Ces zones sont concentrées sur Bailleul, Nieppe et Steenvoorde.

La valorisation de la fonction économique de la dorsale ferroviaire est également intégrée par la création d'une zone artisanale à moins d'un kilomètre de la halte gare d'Arnèke.

Ces projets sont complétés par l'identification de zones de développement local :

- Création d'une zone de moins de 5 hectares en continuité du tissu urbain
- Extension de 5 hectares d'une zone existante

Les zones de développement local reprises au titre du PLUI sont recentrées le long des principaux axes routiers maillant le territoire :

- RD 642 à Wallon Cappel
- RD 947 à Vieux Berquin
- RD 916 à Saint-Sylvestre-Cappel et Hardifort

La stratégie de Cœur de Flandre aggro en matière de développement économique a privilégié la densification et l'extension des zones existantes à la création de nouvelles zones ex-nihilo.

SYNTHESE DES ZONES D'ACTIVITES FAISANT L'OBJET D'UNE OAP

Entités	Communes	OAP	Type de zones	Infrastructures ou enjeux valorisés	Foncier
Arnèke	Arnèke	Route de Bourbourg	Création d'une zone de développement local	Proximité halte ferroviaire	3,18 ha
Cassel - Bavinchove	Hardifort	Le Peckel	Extension d'une zone de développement local	RD916	5,8 ha (dont 5,0 ha en extension)
A25 Nord	Steenvoorde	Pays des géants	Extension d'une zone de développement local	A25	10,6 ha
	Steenvoorde	Route de Poperinghe Sud	Extension d'une zone de développement local	A25	11,3 ha
	Saint-Sylvestre-Cappel	Route d'Hazebrouck	Création d'une zone de développement local	RD916	4,3 ha
Gare de Bailleul - A25 Sud	Bailleul	Verte Rue	Extension d'une zone de développement local	A25	5,8 ha

	Nieppe	Porte des Flandres Nord	Extension d'une zone de développement local	A25	26 ha
	Nieppe	Porte des Flandres Sud	Création d'une zone de développement local	A25	16,5 ha
Gare Hazebrouck - Communes alentours	Vieux-Berquin	Champ de la couronne	Extension d'une zone de développement local	RD947	5,4 ha
	Wallon-Cappel	Route Nationale	Création d'une zone de développement local	RD642	4,3 ha

Le pôle d'Hazebrouck connaîtra également un renforcement de l'offre foncière à vocation économique par l'aménagement du site d'extension rue de Calais (cf. OAP N°7 d'Hazebrouck) portant sur une superficie de 30 ha et intégrant une mixité des fonctions : logements équipements activités économiques - aménagements hydrauliques.

Les OAP aménagements du pôle gare d'Hazebrouck, et des haltes gares Strazeele-Merris et Bavinchove intègrent aussi une mixité des fonctions : logements / développement économique.

PRISE EN COMPTE DES ENJEUX AGRICOLES ET ENVIRONNEMENTAUX

La définition des secteurs de développement à vocation économique a intégré de manière similaire aux OAP « aménagement », les principes d'évitement des secteurs :

- Identifiés comme parcelles agricoles à enjeux
- Faisant l'objet d'outils de protections ou d'inventaires écologiques et naturalistes

– Situés sur des espaces à fortes sensibilités paysagères

– Soumis à risque identifié.

Pour autant, sur la base de l'analyse croisée des différents critères et enjeux, certaines zones y dérogent.

SYNTHESE DES OAP ZONES D'ACTIVITES CONCERNEES PAR UN ENJEU AGRICOLE

Communes	OAP	Explications des choix
Hardifort	Le Peckel	La parcelle agricole à enjeux est localisée sur la frange Nord du site. Le projet d'aménagement priorise l'extension de la zone existante.
Steenvoorde	Pays des Géants	La parcelle agricole à enjeux est localisée sur la frange Nord du site. La cohérence du principe d'aménagement et les besoins fonciers à vocation économique n'ont pas permis d'appliquer un principe d'évitement.
Steenvoorde	Route de Poperinghe Sud	La parcelle agricole à enjeux est localisée sur la frange Nord du site. La cohérence du principe d'aménagement et les besoins fonciers à vocation économique n'ont pas permis d'appliquer un principe d'évitement.
Bailleul	Verte Rue	Le projet doit permettre l'extension d'une zone d'activités existante. Compte tenu de l'importance des parcelles agricoles à enjeux ceinturant l'espace de développement économique, le principe d'évitement n'a pu être appliqué.
Nieppe	Porte des Flandres Nord	Le projet doit permettre l'extension d'une zone d'activités existante. Compte tenu de l'importance des parcelles agricoles à enjeux ceinturant l'espace de développement économique, le principe d'évitement n'a pu être appliqué.
Nieppe	Porte des Flandres Sud	La parcelle à enjeux est située à l'extrême nord du site. Elle a été maintenue pour la cohérence globale de l'aménagement et de ne pas maintenir un secteur agricole résiduelle entre la zone d'activités et l'autoroute
Vieux-Berquin	Champ de la Couronne	Le projet priorise l'extension prévue de la zone d'activités actuelles

SYNTHESE DES OAP ZONES D'ACTIVITES CONCERNEES PAR UNE MESURE DE PROTECTION OU INVENTAIRE NATURALISTE ET ENVIRONNEMENTAL

Aucun site d'OAP zones d'activités est concerné par une mesure de protection ou inventaire naturaliste et environnemental.

SYNTHESE DES OAP ZONES D'ACTIVITES CONCERNEES PAR UN PPRI

Aucun site d'OAP zones d'activités est concerné par un Plan de Prévention des Risques

SYNTHESE DES OAP ZONES D'ACTIVITES CONCERNEES PAR UN RISQUE IDENTIFIE

Nature du risque	Communes	OAP
Zone d'inondation constatée	Steenvoorde	Route de Poperinghe Sud
	Saint Sylvestre Cappel	Route d'Hazebrouck
	Bailleul	Verte Rue
Remontée de nappe	Arnèke	Route de Bourbourg
	Steenvoorde	Route de Poperinghe Sud
	Bailleul	Verte Rue
Retrait / gonflement des argiles	Steenvoorde	Pays des Géants
	St St Sylvestre Cappel	Route d'Hazebrouck

SYNTHESE DES OAP ZONES D'ACTIVITES CONCERNEES PAR LA LOI BARNIER

Communes	OAP
Steenvoorde	Pays des Géants

Sur ces secteurs, les OAP indique la nature du risque et demande que l'aménagement du secteur en tienne compte.

Steenvoorde	Route de Poperinghe Sud
Saint Sylvestre Cappel	Route d'Hazebrouck
Nieppe	Porte des Flandres Nord
Nieppe	Porte des Flandres Sud
Wallon-Cappel	Route Nationale

Les diagnostics d'OAP mentionnent les espaces soumis à la loi Barnier. L'aménagement des espaces identifiés dans le périmètre de recul de l'axe de circulation sera donc soumis à des études complémentaires préalables

Les OAP situées sur les communes de Saint-Sylvestre, Nieppe, Wallon-Cappel et Arnèke ont fait, dans le cadre du PLUI, l'objet d'une étude loi Barnier annexé au document

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET LA PROGRAMMATION

Sur la base des différents éléments de diagnostics et enjeux identifiés sur chaque site, les OAP précisent, la programmation minimale attendue comprenant :

- Un phasage
- Les logiques de dessertes et d'organisation du réseau viaire principal (voiries motorisées et liaisons douces)
- Les équipements et espaces publics ou collectifs à réaliser

- Les typologies de parcelles à envisager au sein du site (petites parcelles, moyennes parcelles, grandes parcelles)
- Les objectifs d'intégrations paysagères et environnementales

Sur la base de l'étude de programmation énergétique menée par le Syndicat Intercommunal d'Energie des Communes de Flandre (SIECF), les OAP déterminent également les potentiels de développement des énergies renouvelables et de récupération envisageables sur chacune des zones.

BILAN FONCIER DES OAP ZONES D'ACTIVITES

Type	Commune	Nom	Foncier
Zone de développement local	Arnèke	Route de Bourbourg	3 ha
	Hardifort	Le Peckel	6.7 ha
	St Sylvestre Cappel	Route d'Hazebrouck	4.3 ha
	Vieux-Berquin	Champ de la Couronne	5.4 ha
	Wallon-Cappel	Route Nationale	4.3 ha
Zone structurante	Steenvoorde	Pays des Géants	10.6 ha
	Steenvoorde	Route de Poperinghe Sud	11.3 ha
	Bailleul	Verte Rue	5,8 ha
	Nieppe	Porte des Flandres Nord	31 ha
	Nieppe	Porte des Flandres Sud	16.5 ha

Les secteurs de zones d'activités faisant l'objet d'une OAP dans le PLUI-H représentent 98,7 hectares, dont :

- 23,7 hectares de zones de développement local
- 75,9 hectares de zones structurantes

LES OAP EXTENSION DES ENTREPRISES

LES SITES CONCERNES

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'urbanisme Intercommunal et conformément aux orientations du SCOT visant prioritairement à permettre l'extension des entreprises existantes sur leur site, Cœur de Flandre agglomération a mené une démarche de concertation visant à rencontrer les entreprises du territoire pour calibrer leur besoin de développement.

Les projets de développement les plus conséquents faisant l'objet d'un zonage 1AU font l'objet d'une orientation d'aménagement permettant d'encadrer le projet et de garantir son insertion paysagère.

Le PLUI de Cœur de Flandre agglomération intègre ainsi 29 OAP extension d'entreprise.

Entités	Communes	Site faisant l'objet d'une OAP	Superficie
Gare Arnèke	Noordpeene	Witse	2.19 ha
	Noordpeene	VRD France	0.22 ha
Cassel – Bavinchove	Hardifort	Aromat'	0.34 ha
	Bavinchove	Cathelain	0.84 ha
	Sainte-Marie-Cappel	Dubulle	3.54 ha
A 25 Nord	Saint-Sylvestre-Cappel	Vandecasteele	0.31 ha
	Saint-Sylvestre-Cappel	Verpom	3.15 ha
	Steenvoorde	Autocars Mazereeuw	1.28 ha
	Steenvoorde	Nord Imprim	0.78 ha
	Steenvoorde	Textile des Dunes	0.95 ha
	Terdeghem	Bio-Rad	3.90 ha
	Winnezele	Sotraveer	1.87 ha
Bailleul – A 25 Sud	Bailleul	Composite Environnement	0.76 ha
	Bailleul	Paysage des Flandres	1.78 ha
	Flêtre	Lauwerie	0.79 ha
	Godewaersvelde	Condiprim	0.65 ha
	Godewaersvelde	Wybo	5.29 ha
	Neuf-Berquin	RBV	0.41 ha
	Steenwerck	Tolexpress	5.73 ha
	Steenwerck	Turbe	2.10 ha
	Hazebrouck	Dekundt	3.21 ha

Gare Hazebrouck	Steenbecque	Colaert Essieux	5.30 ha
	Steenbecque / Morbecque	Lionor	12.74 ha
	Strazeele	Catteau	1.59 ha
	Hondeghem	Claas / Lecourstre / Detam	0.69 ha
	Hondeghem	Verhaeghe	0.42 ha
	Staple	Saveto	0.32 ha
Canal	Blaringhem	Baudelet	59.14 ha
	Renescure	RD 933 Blaquart	2.48 ha
		RD 933 Wostin	3.09 ha
RD 933 Bonduelle		48.27 ha	
TOTAL			173.73 ha

Ces éléments sont issus de la concertation menée entre la communauté de communes et les entreprises du territoire. Le bilan de cette démarche de concertation est exposé en annexe du présent document.

LE CONTENU DES OAP

A l'instar des OAP «aménagement» et «zones d'activités», les OAP «extension d'entreprises» identifient si le site est concerné par :

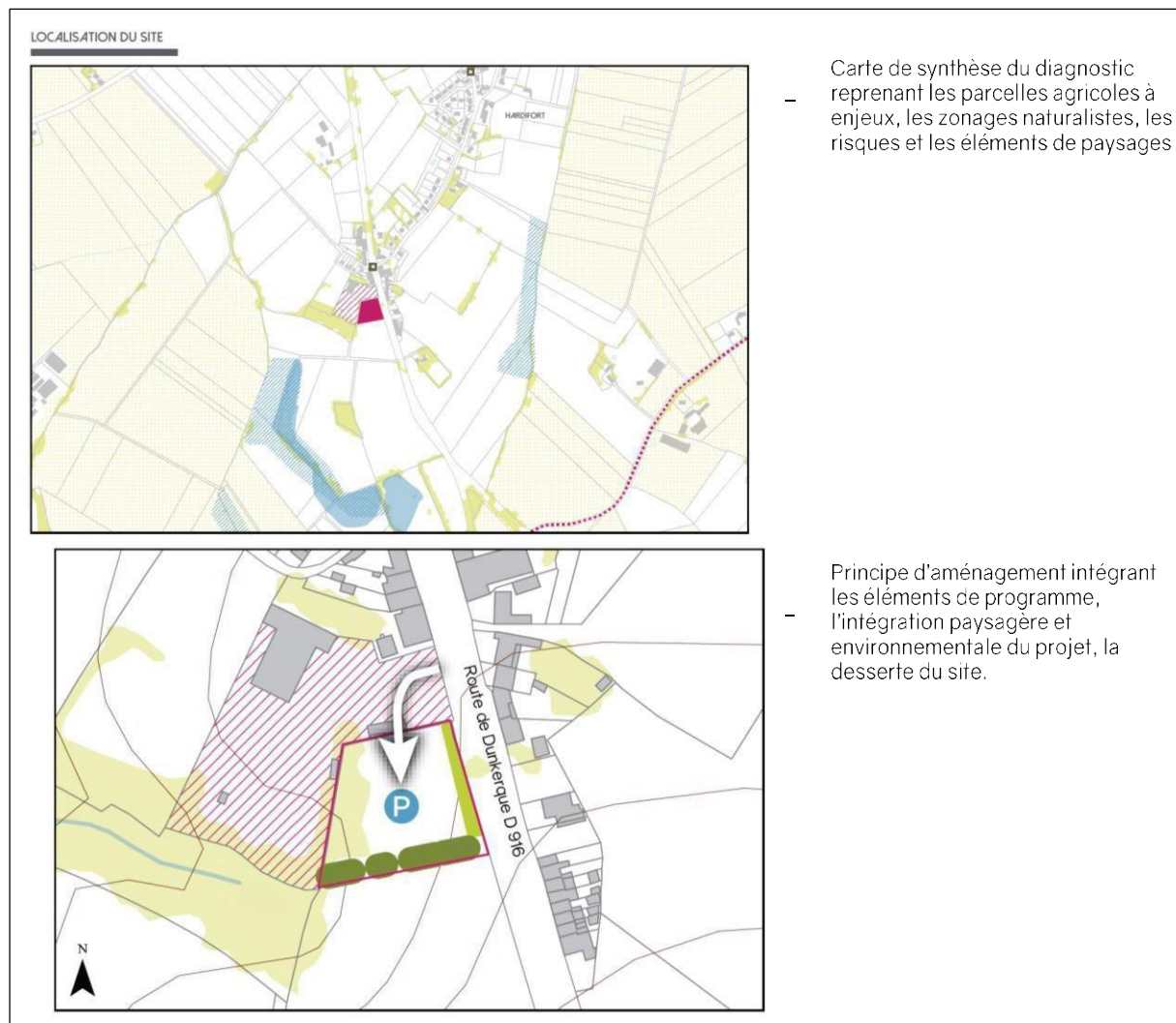
- Un zonage environnemental
- Une parcelle agricole à enjeu
- Un risque identifié

Le diagnostic identifie également l'offre de desserte en transports en commun et les gares ou haltes gares situés à proximité.

Sur cette base et des besoins identifiés par l'entreprise, l'Orientation d'Aménagement et de programmation encadre le projet en précisant :

- Les logiques d'accès et de desserte,
- Les éléments de programme attendus,
- Les conditions d'insertion du projet dans son environnement.

EXEMPLE OAP EXTENSION DE L'ENTREPRISE AROMAT A STEENVOORDE



PRISE EN COMPTE DES ENJEUX AGRICOLES ET ENVIRONNEMENTAUX

La définition des secteurs d'extension d'entreprises intègre de manière similaire aux OAP « aménagement », les principes d'évitement des secteurs :

- Identifiés comme parcelles agricoles à enjeux
- Faisant l'objet d'outils de protections ou d'inventaires écologiques et naturalistes

- Situés sur des espaces à fortes sensibilités paysagères
- Soumis à risque identifié.

Pour autant, sur la base de l'analyse croisée des différents critères et enjeux, certaines zones y dérogent.

SYNTHESE DES OAP EXTENSION D'ENTREPRISES CONCERNEES PAR UN ENJEU AGRICOLE

Communes	OAP
Noordpeene	VRD France
Bavichove	Cathelain
Saint-Sylvestre-Cappel	Verpom
Steenvoorde	Autocars Mazereeuw
Steenvoorde	Textile des dunes
Tedeghem	Bio-Rad
Godewaersvelde	Wybo
Neuf-Berquin	RVB
Steenwerck	Tolexpress
Steenbecque	Colaert Essieux
Steenbecque	Lionor
Strazeele	Catteau
Blaringhem	Baudelet
Renescure	Entreprises le long de la RD 933
Hondeghem	Verhaeghe

Le développement de ces entreprises sur leur site vise à éviter leur relocalisation en zone d'activités qui in fine induirait une consommation foncière accrue. Sur la base du

diagnostic agricole et de la concertation avec la chambre d'agriculture les projets d'extension ont été proportionnés aux besoins des entreprises.

SYNTHESE DES OAP EXTENSION D'ENTREPRISES CONCERNEES PAR UNE MESURE DE PROTECTION OU INVENTAIRE NATURALISTE ET ENVIRONNEMENTAL

Une seule OAP extension d'entreprise est concernée. L'extension de l'entreprise Baudelet située en partie sur une zone à

dominante humide identifiée au SDAGE Artois Picardie. Le projet d'aménagement défini dans l'OAP prend en compte cette dimension.

SYNTHESE DES OAP EXTENSION D'ENTREPRISES CONCERNEES PAR UN PPRI

Aucun site d'OAP extension d'entreprises n'est concerné par un Plan de Prévention des Risques

SYNTHESE DES OAP EXTENSION D'ENTREPRISES CONCERNEES PAR UN RISQUE IDENTIFIE

Nature du risque	Communes	OAP
Zone d'inondation constatée	Steenwerck	Tolexpress
	Hazebrouck	Dekundt
	Steenbecque / Morbecque	Lionor
	Blaringhem	Baudelet
	Steenvoorde	Autocars Mazereeuw
Remontée de nappe	Steenbecque	Colaert Essieux
	Hazebrouck	Deknudt
	Steenbecque	Lionor
	Blaringhem	Baudelet
	Steenwerck	Tolexpress
Retrait / gonflement des argiles	Hardifort	Aromat'
	Sainte-Marie-Cappel	Dubrulle
	Saint-Sylvestre Cappel	Vandecasteele
	Saint-Sylvestre Cappel	Verpom
	Steenvoorde	Autocars Mazereeuw
	Steenvoorde	Textile des dunes
	Godewaersvelde	Condiprim
	Godewaersvelde	Wybo
	Renescure	Bonduelle (entreprise RD933)

Sur ces secteurs, les OAP indique la nature du risque et demande que l'aménagement du secteur en tienne compte.

SYNTHESE DES OAP EXTENSION D'ENTREPRISES CONCERNEES PAR LA LOI BARNIER

Communes	OAP
Hardifort	Aromat
Steenvoorde	Nord Imprim
Winnezeele	Sotraveer
Flêtre	Lauwerie
Neuf - Berquin	RVB
Steenwerck	Turbé
Renescure	Blanquart (entreprise RD933)
Steenvoorde	Autocars Mazereeuw
Godewaersvelde	Wybo

Les diagnostics d'OAP mentionnent les espaces soumis à la loi Barnier. L'aménagement des espaces identifiés dans le périmètre de recul de l'axe de circulation sera donc soumis à des études complémentaires préalables.

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS
POUR ETABLIR LE PROGRAMME
D'ORIENTATION ET D' ACTIONS HABITAT

LES MOTIVATIONS DE L'AGGLOMERATION ET LE CADRE REGLEMENTAIRE

LES MOTIVATIONS DE CŒUR DE FLANDRE AGGLO

Cœur de Flandre agglo a décidé de manière volontaire d'intégrer dans son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, un volet "Habitat" tenant lieu de Programme Local de l'Habitat.

L'intégration des documents de programmation des politiques de l'habitat dans le PLUI permet de garantir la cohérence de la politique globale de développement urbain.

La prise en compte en amont des enjeux croisés d'aménagement urbain et de l'habitat

apparaît, en effet, nécessaire pour permettre à la Flandre Intérieure d'atteindre les objectifs ambitieux définis au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Cette volonté s'inscrit dans les objectifs communautaires d'un territoire répondant aux besoins de l'ensemble de ses habitants, de mixité sociale et générationnelle et de développement équilibré de l'ensemble de ses communes.

LA VENTILATION DES DISPOSITIONS EN MATIERE D'HABITAT DANS LES PIECES DU PLUI.

En fonction de leur nature et de leur objet, les dispositions relatives à l'habitat sont ventilées entre :

- Rapport de présentation,
- Projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- Programme d'orientations et d'actions (POA),
- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- Règlement.

Pièces du PLUi	Modalités d'intégration des dispositions en matière d'habitat
Rapport de présentation	Le diagnostic de territoire comprend une importante partie dédiée à l'habitat, correspondant au diagnostic du PLH tel que précisé par l'article R. 302-1-1 du Code de la construction et de l'habitation. Sont ainsi précisées : - L'analyse de la situation existante et des évolutions en cours pour ce qui relève de l'offre et de la demande de logements, en tenant compte des enjeux liés aux transports et aux déplacements ; - L'évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat au cours des dernières années.
Projet d'Aménagement et de Développement Durables	En référence au Code de la construction et de l'habitation, le PADD énonce un ensemble de principes et d'objectifs, et particulièrement : - Les principes retenus pour permettre une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements, - Les principes retenus pour répondre aux besoins, et notamment à ceux des personnes mal logées, défavorisées, ou présentant des difficultés particulières, - Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées. Plus largement, en référence au Code de la construction, ces différents principes et objectifs visent à « répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti pour les personnes handicapées, en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements ».

Pièces du PLUi	Modalités d'intégration des dispositions en matière d'habitat
Programme d'Orientations et d'Actions	Le POA propose une vision globale de l'ensemble de la politique de l'Habitat. Le choix a été fait de disposer de manière claire et lisible, dans le programme d'action et d'orientation, de l'ensemble des orientations, principes, actions, et programmations en termes de politique de l'Habitat, qu'ils soient opposables ou non, traductibles territorialement ou non. Le POA intègre donc des éléments qui peuvent se retrouver ponctuellement dans d'autres pièces du dossier. Par parallélisme avec le PLH, le POA reprend la politique de l'Habitat développée sur le territoire métropolitain et constitue en outre l'équivalent du programme d'actions. Il détermine précisément les mesures arrêtées pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs mentionnés et il peut intégrer des dispositions non normatives, difficilement opposables, en termes de compatibilité, à des autorisations d'urbanisme si lesdites dispositions sont nécessaires à la mise en œuvre des politiques mises en place ou contribuent à leur compréhension et à leur efficacité. En ce sens, il comprend : - L'indication des communes et des secteurs géographiques, ainsi que les catégories de logements sur lesquelles des interventions publiques sont nécessaires ; - La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain ; des actions de requalification des quartiers anciens dégradés ; - Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes et notamment des étudiants ; - Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logements et d'hébergement et la répartition prévisionnelle des logements locatifs sociaux ; - Les interventions foncières ; - Les modalités de suivi et d'évaluation.
Orientations d'Aménagement et de Programmation	"Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements". L'OAP est la traduction des actions structurantes pouvant se décliner territorialement et opposables aux permis de construire. Si le règlement permet de figer les éléments de projet (en autorisant ou interdisant), l'orientation d'aménagement et de programmation offre davantage de souplesse. Ce sont les principes qui y sont décrits qui s'appliquent, laissant la liberté lors de la mise en œuvre sur la façon de les atteindre.

Pièces du PLUi	Modalités d'intégration des dispositions en matière d'habitat
Règlement	En cohérence avec le PADD et les OAP, le règlement constitue le prolongement réglementaire des grands principes de la politique de l'Habitat engagée (inscrits au PADD) et des orientations fixées (inscrites dans le POA) pour atteindre les objectifs définis.

UNE POLITIQUE DE L'HABITAT REpondant AUX ENJEUX DU PROJET DE TERRITOIRE

L'élaboration du POA habitat s'inscrit dans la mise en œuvre des objectifs du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** ainsi que du **projet de territoire de Cœur de Flandre agglo**.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

La politique de l'habitat menée sur le territoire devra répondre aux enjeux de prise en compte des transitions sociales, sociétales, environnementales ou énergétiques mises en avant dans le Rapport de présentation.

Elle concourra à maintenir l'attractivité du territoire et à anticiper le scénario démographique validé en préambule du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** qui prévoit :

- Une poursuite de la baisse de la taille des ménages
Une dynamique démographique permettant à la Flandre Intérieure d'atteindre environ 110.000 habitants d'ici une vingtaine d'années
- Un besoin estimé de production d'environ 460 logements par an.

Elle concourra à la mise en œuvre d'un territoire collaboratif et connecté favorisant le vivre ensemble et la mixité sociale et générationnelle.

Elle s'inscrit naturellement dans les objectifs énoncés au défi n°1 du PADD : **Fluidifier le parcours résidentiel en diversifiant la production de logements**.

Par l'approche transversale de la politique de l'habitat avec l'ensemble des champs de l'aménagement du territoire, elle contribuera également à l'atteinte des objectifs des défis suivants :

- Opérer l'émergence de nouvelles mobilités
Mettre en œuvre une politique de services
- répondant aux objectifs du territoire
Préserver un environnement de qualité marqueur du bien vivre en Flandre Intérieure
- Assurer un projet économe en foncier
Soutenir les complémentarités entre les différentes entités.

LE PROJET DE TERRITOIRE DE CŒUR DE FLANDRE AGGLO

Parallèlement à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, Cœur de Flandre agglo s'est dotée d'un projet de territoire, qui de manière complémentaire aux Projets d'Aménagement et de Développement Durables vise à déterminer les orientations et actions prioritaires de la politique communautaire organisée autour de 4 grands piliers :

- La Flandre Intérieure, territoire attractif pour les entreprises et l'innovation,
- La Flandre intérieure, un espace en mouvement,
- La Flandre Intérieure, fière de son identité et de son cadre de vie,
- La Flandre Intérieure, au cœur du parcours de vie de ses habitants.

Le Programme d'Orientations et d'Actions s'inscrit dans les objectifs validés dans ce projet de territoire, notamment au pilier 4 : *La Flandre Intérieure ; au cœur du parcours de vie*

de ses habitants, qui identifie comme priorités:

- Favoriser le maintien des personnes âgées à domicile
- Faciliter la garde des jeunes enfants
- Penser des modes d'habiter adaptés aux populations
- Inciter les ménages à s'installer en Flandre

- Rompre l'isolement et inciter à la mixité générationnelle
- Mener des politiques sociales au travers de la programmation de logements
- Proposer une offre de loisirs variée et accessible à tous
- Définir un projet de Santé à l'échelle de Coeur de Flandre agglo.

LE BILAN DES PLH PRECEDENTS

Bilan du PLH d'Hazebrouck

Le PLH d'Hazebrouck a été approuvé en décembre 2013.

Trois enjeux majeurs avaient été identifiés :

- Apporter un développement équilibré de l'offre en logements sur l'ensemble du territoire de la commune
- Densifier les nouveaux programmes d'habitat dans un souci d'économie foncière et de préservation
- Répondre aux obligations de l'article 55 de la loi SRU (20% de logements locatifs sociaux)

Le programme d'action s'articulait ensuite autour de trois axes principaux.

Axe 1 - Mise en place d'une gouvernance habitat

Un service habitat a été créé, et des démarches de constitution d'un observatoire avaient été amorcées. Une cohérence d'intervention entre PLH et PLU a été trouvée au travers des orientations d'aménagement et des échanges avec les bailleurs et promoteurs.

Axe 2 - Répartition d'une enveloppe de logements équilibrée

En partenariat avec la Délégation territoriale des Flandres de la DDTM, une étude à l'échelle infra-communale a été produite pour mieux orienter la répartition équilibrée des logements. La mise en œuvre d'actions pour opérer le rattrapage nécessaire en matière de logements locatifs sociaux a été engagée, se traduisant notamment par la signature avec l'Etat d'un Contrat de Mixité Sociale en

décembre 2016. Des difficultés à produire de l'accession sociale étaient toutefois à noter.

A mi-parcours, 60% de l'objectif global de construction (486 logements) était atteint.

Axe 3 Intervention ciblée sur l'amélioration du parc existant

En matière de lutte contre l'habitat indigne, contre la précarité énergétique et contre la vacance, la commune d'Hazebrouck s'inscrit depuis 2013 dans les programmes d'amélioration de l'habitat portés par le Syndicat Mixte Flandre et Lys (PIG « Habiter Mieux en Cœur de Flandre » sur la période 2013-2018, puis son renouvellement sur 2019-2022). Une étude pré-opérationnelle spécifique au territoire de la commune avait été envisagée pour approfondir les questions de vacance du centre-ville et d'habitat indigne, mais n'avait pas été concrétisée.

Concernant l'amélioration des logements locatifs sociaux, un programme de restructuration des résidences Pasteur, au cœur du quartier politique de la ville, est prévu à l'horizon fin 2019-2020.

Axe 4 - Quelle réponse pour les publics spécifiques ?

La thématique du maintien à domicile des personnes âgées et / ou en situation de handicap a pu être abordée au travers des PIG successifs. L'aire d'accueil des gens du voyage doit encore faire l'objet d'un réaménagement. La question de la gestion de la sédentarisation reste également toujours un enjeu.

Bilan du PLH Monts de Flandre Plaine de la Lys

Le PLH de la Communauté de Communes Monts de Flandre - Plaine de la Lys, approuvé en février 2010 pour la période 2010-2015, affichait plusieurs ambitions :

- Une offre de logements suffisante recouvrant à la fois un objectif de production de 260 nouveaux logements par an, une répartition équilibrée par typologie et la territorialisation des objectifs
- Une réponse apportée aux besoins exprimés, parmi lesquels cinq ont été identifiés comme prédominants : une offre locative à loyers faibles, une offre locative sociale diversifiée, une accession à la propriété à coût maîtrisé, un traitement du logement indigne, une amélioration de l'habitat et la lutte contre la précarité énergétique ; avec une attention particulière aux différents publics visés
- Un rééquilibrage de l'offre neuve

Le programme d'action s'articulait ensuite autour de trois axes principaux.

Axe A - Animer et coordonner la politique de l'habitat

Cet axe prévoyait notamment la création d'un service habitat, d'une gouvernance politique spécifique au travers de commissions, ainsi que les modalités de suivi (observatoire) et le développement de partenariats.

Le service habitat a été constitué, jusqu'à 5 temps pleins consacrés à la mise en œuvre du PLH en 2013. L'année zéro de l'observatoire de l'habitat a été constituée avec le CETE Nord- Picardie, mais des difficultés ont été rencontrées par la suite pour son actualisation.

Si les réunions régulières de la commission PLH ont permis de soutenir la dynamique de projet du PLH, des freins ont été notés sur l'animation des commissions spécifiques Habitat social et Programmation neuve. Le développement des partenariats s'est fait de manière active, permettant la mise en œuvre et le suivi du PLH de manière concertée, même si la difficulté à mobiliser des partenariats durables a été.

rencontrée, notamment avec les bailleurs sociaux, ou certains élus.

Le PLH a agi comme un outil de déblocage de fonds pour mettre en œuvre certaines actions, mais des freins financiers perduraient.

La dynamique de construction du territoire a été relancée par une Etude de Définition pour un Projet Urbain de Territoire sur plusieurs secteurs de projet, ainsi que grâce au développement de la stratégie foncière du territoire via la veille, les outils d'action foncière et la convention signée avec l'EPF. En termes de production, 85% de l'objectif de production de 1 040 logements était atteint à mi-parcours.

Axe B - Améliorer l'habitat existant

Cet axe prévoyait notamment la poursuite du conventionnement avec le PACT Métropole Nord pour la lutte contre l'habitat indigne, et la mise en place d'une étude pré-opérationnelle, qui devait permettre la création d'un outil opérationnel tel un Programme d'intérêt Général (PIG) ou une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur le territoire intercommunal. Cette étude pré-opérationnelle a été menée et terminée en mars 2011, mais n'a pas abouti sur la mise en œuvre d'une opération. Face à cet échec, la Communauté de Communes a développé des actions alternatives, notamment une expérimentation avec le PACT sur 10 logements sur le thème de la lutte contre la précarité énergétique, l'inscription dans la démarche préfectorale du plan départemental de lutte contre l'habitat indigne, la mise en place d'un projet expérimental relative à la création d'une aide aux travaux de réhabilitation thermique des logements locatifs privés des ménages modestes en partenariat avec le Conseil Général du Nord, la participation aux audits énergétiques du Pays Cœur de Flandre et du Conseil Régional ou encore la réalisation d'une campagne de sensibilisation aux « éco-gestes ».

La participation du territoire au PIG « Habiter Mieux en Cœur de Flandre » porté par le Syndicat Mixte Flandre Lys a tout de même permis d'accompagner des ménages modestes du territoire dans des projets de rénovation sur les thématiques de la lutte contre la précarité énergétique, de la lutte contre l'habitat indigne et de l'adaptation à la perte de mobilité et/ou

d'autonomie ; ainsi que l'accompagnement de propriétaires bailleurs pour la réhabilitation de logements locatifs conventionnés ou la remise sur le marché de logements vacants. Un partenariat avec l'AIVS a également permis d'agir sur ce sujet de la vacance dans le parc privé.

Axe C - Développer une offre en réponse aux besoins

Le PLH visait la réalisation de 260 logements par an afin de répondre aux besoins, notamment à destination des ménages défavorisés, des jeunes en insertion et actifs, des publics spécifiques, des personnes handicapées et en perte d'autonomie et de l'hébergement.

Cette volonté de développer une offre diversifiée s'est manifestée notamment par la construction de deux pensions de famille à Bailleul et à Nieppe.

L'objectif de production de 65 logements locatifs sociaux par an était atteint à mi-parcours, avec toutefois la nécessité de renforcer cette production sur Bailleul et Nieppe pour tendre vers 25% du parc. La production d'accession sociale à la propriété était complexe à mettre en œuvre. La communauté de communes avait mis en œuvre une participation au financement de projets d'aménagement avec création de logement social. Concernant l'accueil des gens du voyage, des travaux d'aménagement avaient été réalisés sur l'aire intercommunale de Bailleul, fonctionnant en DSP. Restaient à réaliser des logements en PLAI (10) pour permettre la sédentarisation.

Bilan global

Au regard des bilans des deux PLH préexistants sur le territoire, il apparaît nécessaire d'approfondir la mise en œuvre de la politique habitat notamment sur les volets suivants, en s'appuyant sur les efforts déjà réalisés :

- Observation/ suivi/ évaluation
- Gouvernance/ partenariats/ mise en réseau des acteurs
- Accompagnement des particuliers
- Politique foncière

Les enjeux et orientations avaient été bien identifiées mais des problématiques de mise en œuvre restaient à améliorer : association des partenaires pour le repérage et l'accompagnement des publics, coordination de l'offre de conseil en matière d'habitat.

L'intégration de la politique habitat dans le PLUI doit permettre une articulation renforcée entre analyse des besoins, définition fine de l'offre et mise en œuvre de la politique foncière.

LES CHOIX EN MATIERE D'HABITAT ET LES ACTIONS QUI EN DECOULENT

La CCFI est issue de la fusion au 1er janvier 2014 de 6 établissements publics de coopération intercommunale et de 3 communes isolés. Aujourd'hui, Cœur de Flandre agglo depuis le 1er janvier 2024. Le programme d'orientations et d'actions relatif à l'habitat constitue donc le premier document cadre des politiques de l'habitat mener à l'échelle de ce nouveau territoire.

A ce titre, les questions relatives à la gouvernance politique, technique et administrative nécessaire à la mise en œuvre de la politique habitat revêtent des enjeux particuliers.

Le programme comprend 20 actions réparties en 4 axes :

- Gouvernance, politique technique et administrative nécessaire à la mise en œuvre de la politique habitat
- Favoriser le parcours résidentiel au sein de la CCFI et adapter la production de logements aux évolutions démographiques
- Répondre aux besoins de tous les publics
- Articuler politique de l'habitat et politique d'aménagement au profit d'une offre qualitative de logements

Chaque fiche dans le POA précise les enjeux et objectifs de l'action, les modalités de mises en œuvre, le calendrier prévisionnel et les partenaires pressentis.

Les moyens mobilisés pour assurer la mise en œuvre de la politique habitat et les objectifs territorialisés sont indiqués en annexe du POA.

TABEAU DE SYNTHESE DES OBJECTIFS DU PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS HABITAT

AXE	ACTIONS
Axe 1 - Gouvernance, politique technique et administrative nécessaire à la mise en œuvre de la politique habitat	Action 1 : Instaurer la conférence intercommunale du logement
	Action 2 - Animer un réseau d'acteurs locaux - repérer les situations de fragilité
	Action 3 - Animer les échanges avec les professionnels de l'aménagement et de l'immobilier
	Action 4 - Améliorer le conseil aux particuliers
	Action 5 - Mettre en place l'observatoire de l'habitat

	ACTIONS
Axe 2 - Favoriser le parcours résidentiel au sein de Coeur de Flandre aggro et adapter la production de logements aux évolutions démographiques	Action 6 - Diversifier les typologies de logements offertes sur le territoire
	Action 7 - Accroître la production de logements locatifs sociaux dans les communes soumises à la loi SRU
	Action 8: Accompagner les initiatives engagées sur le quartier prioritaire politique de la ville
	Action 9 - Proposer une offre de logement social en milieu rural
Axe 3 - Répondre aux besoins de tous les publics	Action 10 - Favoriser l'accès au logement des jeunes ménages
	Action 11 - Favoriser le maintien des personnes âgées à domicile
	Action 12 - Répondre aux besoins des personnes en situation de handicaps
	Action 13 - Répondre aux besoins des publics fragiles
	Action 14 - Répondre aux besoins des gens du voyage
Axe 4 - Articuler politiques de l'habitat et politiques d'aménagement au profit d'une offre qualitative de logements	Action 15 - Renforcer la réhabilitation du parc ancien
	Action 16 - Développer des outils de renouvellement urbain à Cassel
	Action 17 - Développer des outils de renouvellement urbain à Hazebrouck
	Action 18 - Assurer la qualité des nouvelles constructions
	Action 19 - Modérer la consommation foncière
	Action 20 - Mobiliser le foncier nécessaire

ARTICULATION ENTRE LE PADD ET LE VOLET HABITAT

PADD	POA / OAP	
	AXE / ACTION	OBJECTIFS POURSUIVIS
Un territoire multigénérationnel qui attire les jeunes / produire 9.200 logements en 20 ans	Objectif quantitatif repris dans le POA et réparti entre les différentes entités et les communes (<i>traduction dans les OAP et le zonage</i>)	Accompagner le développement démographique de la Flandre intérieure / Permettre à chaque commune de poursuivre son développement
Fluidifier le parcours résidentiel en diversifiant la production de logements : Comblent les segments manquants	Le POA fixe les objectifs de renforcement de la production de logement locatifs publics et sociaux, et de diversification des typologies avec des objectifs communautaires de production de petits logements T1 à T3. Il détaille également les actions à mettre en place pour répondre aux besoins des publics spécifiques (actions 10 à 14).	Fluidifier le parcours résidentiel en Flandre Intérieure/ répondre aux besoins de tous les types de ménages et favoriser la mixité sociale et générationnelle.
Fluidifier le parcours résidentiel en diversifiant la production de logements : développer des programmes multigénérationnels.	Ambition déclinée dans les OAP. Les actions 10 et 11 détaillent les mesures à prendre pour répondre aux besoins des jeunes ménages et personnes vieillissantes. Les actions 6 à 9 en faveur de la diversification de l'offre de logements répondent aussi à cette ambition.	Répondre aux besoins de tous les types de ménages et favoriser la mixité sociale et générationnelle.
Fluidifier le parcours résidentiel en diversifiant la production de logements : Anticiper les besoins spécifiques liés au vieillissement de la population.	La fiche action 11 du POA <i>favoriser le maintien des personnes âgées à domicile</i> détaille les mesures prises pour répondre à cette ambition. Plusieurs OAP intègrent des objectifs de production de logements à destination des seniors.	Favoriser l'adaptation des logements au vieillissement / améliorer l'accompagnement proposé aux ménages âgés / développer une offre de logements adaptés aux personnes vieillissantes autonomes et en perte d'autonomie.

PADD	POA / OAP	
	Axe / Action	Objectifs poursuivis
Fluidifier le parcours résidentiel en diversifiant la production de logements : Assurer une concertation et une solidarité intercommunale dans la production de logements	Ambition mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLUI (<i>cf répartition des besoins en logements entre entités</i>) Ambition reprises dans les actions de l'axe 1 du POA relatif à la gouvernance politique, technique et administrative nécessaire à la mise en œuvre de la politique habitat	Garantir un aménagement équilibré du territoire permettant à chaque commune de poursuivre son développement et de contribuer à la mise en œuvre du projet communautaire.
Opérer l'émergence d'une nouvelle mobilité	La qualité de la desserte en transports collectifs et la proximité des équipements et services est un critère pris en compte dans l'identification des secteurs de développement et des densités minimales imposées. <i>Cf: orientations d'aménagement et de programmation et action 16 du POA précisant les objectifs de densité</i>	Favoriser par un renforcement de l'offre de logements au plus près des nœuds de transports collectifs et des cœurs de ville et de village un report modal
Mettre en œuvre une politique de services répondant aux objectifs du territoire	Ambition reprise dans les orientations 4 et 11 du POA : - Améliorer le conseil aux particuliers ; - Favoriser le maintien des personnes âgées à domicile.	Améliorer le conseil aux particuliers dans leurs démarches en matière de logement / habitat Renforcer l'offre de service contribuant au maintien des personnes âgées à domicile.

PADD	POA / OAP	
	Axe / Action	Objectifs poursuivis
Préserver un environnement de qualité marqueur du bien vivre en Flandre Intérieure	Ambition reprise dans les orientations 15 à 20 du POA : ▣ Renforcer la réhabilitation du Parc ancien ▣ Développer des outils de renouvellement urbain à Cassel et Hazebrouck ▣ Assurer la qualité des nouvelles constructions ▣ Modérer la consommation foncière Les OAP précisent également les modalités d'insertion des projets d'habitat dans leur environnement (paysage, biodiversité, ...) et les opportunités de développement des énergies renouvelables	Améliorer la performance énergétique du parc de logements Assurer une consommation économe du foncier au profit de l'habitat permettant de préserver les espaces naturels et agricoles Assurer l'insertion des projets de logements dans leur environnement
Assurer un projet de territoire économe en foncier	Cette ambition est reprise dans les actions 19 et 20 du POA : - Modérer la consommation foncière - Mobiliser le foncier nécessaire	Modérer la consommation de terres naturelles et agricoles au profit des besoins en matière d'habitat Développer les outils nécessaires permettant de faciliter la mobilisation des opportunités en renouvellement urbain.

PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DE RENFORCEMENT DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDES SUR LES COMMUNES SOUMISES A L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU

Le Programme d'Orientations et d'Actions Habitat, intègre les objectifs de renforcement de l'offre de logements sociaux dans les 5 communes soumises à l'article 55 de la loi SRU :

- Hazebrouck
- Bailleul
- Nieppe
- Steenvoorde
- Steenwerck

Tout en prenant en compte les capacités techniques et financières pour accroître l'offre de logements locatifs aidés dans un territoire identifié en "zone non tendue", ces objectifs visent à permettre aux communes de répondre à leurs obligations réglementaires, au travers de deux moyens principaux :

- La programmation minimum de logements sociaux prévus dans les orientations d'aménagement et de programmation ou au travers des servitudes de mixité sociale garantit l'atteinte de ces objectifs.
- Une politique volontariste de création de logement social par les opportunités offertes dans le potentiel foncier diffus ne faisant pas l'objet d'OAP, la réactualisation régulière du référentiel foncier permettant d'identifier les opportunités, la création de nouvelles servitudes de mixité sociale dans le cadre des procédures de modification du document, ou encore le conventionnement de logements avec l'ANAH.

La fiche 7 du POA, « Accroître la production de logements locatifs sociaux dans les communes soumises à la loi SRU » reprend pour chacune de ces communes la situation actuelle, le nombre minimum de logements locatifs sociaux validé dans les OAP et le nombre à produire en plus dans le tissu urbain pour répondre aux obligations.

Le POA évoque l'exemption en matière de logements sociaux dont bénéficie la commune de Steenvoorde en application des dispositions introduites par la loi Egalité et Citoyenneté. Cette demande d'exemption pourra être amenée à être renouvelée. Le POA identifie néanmoins bien l'objectif de 20% de logements locatifs sociaux à l'échelle de la commune.

Le volet Habitat du PLUI-H fixe par ailleurs pour l'ensemble de la communauté de communes un objectif de maintien 10% de logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales.

Cette objectif est en partie décliné sur les OAP de communes rurales (*Arnèke, Godewaersvelde, ...*) qui déterminent un nombre de logements locatifs aidés au sein des opérations.

Ce principe n'est pas généralisé. Il sera analysé au cas par cas en fonction des projets dans le cadre de la mise en œuvre de la politique Habitat.

BILAN DETAILLE DE LA PROGRAMMATION DE LOGEMENTS SUR LA VILLE D'HAZEBROUCK

	OAP	Nombre logements minimal	Nombre minimal logements sociaux	%	Statue
Logements prévus dans les OAP	Rue Pablo Picasso	115	99	86%	En cours
	Rue du Dr Calmette	81	81	100%	En cours
	2 : Pôle Gare	72	44	61%	
	3 : Avenue de la Haute Loge	105	42	40%	En cours
	4 : Rue Notre Dame	41	11	27%	
	5 : Rue de Calais	494	198	40%	
	6 : Rue du Biest	56	23	41%	
	7 : Rue du Milieu	153	50	33%	
	8 : Kreule Straete	41	0	0%	
	9 : Grand Chemin de Cassel	70	28	40%	
	10 : Allée Auguste Renoir	77	31	40%	
SOUS TOTAL OAP		1305	607	47%	
Potentiels diffus	Dents creuses, changement de destination, ...	43 logements	/	/	
SOUS TOTAL AUTRES		43 logements	/	/	
TOTAL		1348	607	45%	

	Résidences principales	LLS	Part logements aidés
Données RPLS 2017 / INSEE RP 2015	9273	1493	16%
Programme PLUI	1348	607	45%
Perspective échéances PLUI	10621	2100	20%

Les orientations d'aménagement et de programmation inscrites au PLUI-H sur la commune d'Hazebrouck prévoient la réalisation d'un minimum de 1 305 logements dont 607 logements locatifs aidés. En moyenne, les OAP prévoient donc un minimum de 47% de logements locatifs aidés.

La programmation minimale fixée dans les OAP permettra donc d'atteindre les obligations réglementaires.

Il est précisé qu'à la date d'avant approbation du PLUI-H, ce taux réglementaire était de 20% de logements locatifs aidés. Le contexte réglementaire en vigueur au moment de l'élaboration du PLUI-H a évolué depuis son approbation, pour passer à 25% en 2020, puis à nouveau 20% en 2023.

A chaque période triennale, un décret fixe les valeurs de ratios permettant de déterminer la liste des agglomérations, des établissements publics de coopération intercommunale et des communes mentionnés au II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation (taux passant de 25 à 20%). Au vu de ces éléments, et d'une nouvelle évolution possible à moyen terme, le taux est maintenu à 25% dans le présent document.

L'atteinte de l'objectif de 25% de logements locatifs aidés dans le nombre total de résidences principales nécessitera de produire 555 logements sociaux supplémentaires au sein du parc existant par conventionnement de logements par l'ANAH ou réhabilitation de logements vacants, des opérations en comblement de dents creuses, ou par l'augmentation du nombre de logements locatifs aidés dans la mise en œuvre des OAP.

BILAN DETAILLE DE LA PROGRAMMATION DE LOGEMENTS SUR LA VILLE DE BAILLEUL

	OAP	Nombre logements minimal	Nombre minimal logements sociaux	%	Statue
Logements prévus dans les OAP	Route de Méteren	13	5	40%	Réalisé
	Rue du Collège	71	6	8%	Réalisé
	Rue de Lille	116	35	30%	PAPAG
	Avenue de la Libération	18	18	100%	Réalisé
	1 : Rue de Saint-Amand	47	28	60%	
	2 : Rue de Locre	27	7	26%	
	3 : Route de la Belle-Croix	22	5	20%	
	4 : Rue du Pharaon de Winter	228	92	40%	
SOUS TOTAL OAP		542	196	36%	
Potentiels diffus	Dents creuses, changement de destination, ...	142 logements	/	/	
Opération en cours	Carré vert, Neuve Eglise, rue Villa, ...	120 logements	/	/	
SOUS TOTAL AUTRES		262 logements	/	/	
TOTAL		804	196	24%	

	Résidences principales	LLS	Part logements aidés
Données RPLS 2017 / INSEE RP 2015	6098	1244	20%
Programme PLUI	804	196	24%
Perspective échéances PLUI	6902	1440	21%

Les orientations d'aménagement et de programmation inscrites au PLUI-H sur la commune de Bailleul prévoient la réalisation d'un minimum de 542 logements dont 196 logements locatifs aidés. En moyenne, les OAP prévoient donc un minimum de 36% de logements locatifs aidés.

La programmation minimale fixée dans les OAP permettra donc d'atteindre les obligations réglementaires.

Il est précisé qu'à la date d'avant approbation du PLUI-H, ce taux réglementaire était de 20% de logements locatifs aidés. Le contexte réglementaire en vigueur au moment de l'élaboration du PLUI-H a évolué depuis son approbation, pour passer à 25% en 2020, puis à nouveau 20% en 2023.

A chaque période triennale, un décret fixe les valeurs de ratios permettant de déterminer la liste des agglomérations, des établissements publics de coopération intercommunale et des communes mentionnés au II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation (taux passant de 25 à 20%). Au vu de ces éléments, et d'une nouvelle évolution possible à moyen terme, le taux est maintenu à 25% dans le présent document.

L'atteinte de l'objectif de 25% de logements locatifs aidés dans le nombre total de résidences principales nécessitera de produire 285 logements sociaux supplémentaires au sein du parc existant par conventionnement de logements par l'ANAH ou réhabilitation de logements vacants, des opérations en comblement de dents creuses, ou par l'augmentation du nombre de logements locatifs aidés dans la mise en œuvre des OAP.

BILAN DETAILLE DE LA PROGRAMMATION DE LOGEMENTS SUR LA VILLE DE NIEPPE

	OAP	Nombre logements minimal	Nombre minimal logements sociaux	%	Statue
Logements prévus dans les OAP	Domaine du Pont Neuf	89	27	30%	
	Rue de Bailleul	18	0	0%	
	Rue des sources	19	0	0%	
	Rue du Rivage	141	36	26%	
	Rue d'Armentière	9	0	0%	
	Rue des pâtures	19	5	26%	
SOUS TOTAL OAP		295	68	23%	
Opération en cours	Zac de la Pommeraie	210	78	37%	
Potentiels diffus	Dents creuses, changement de destination, ...	47 logements	/	/	
SOUS TOTAL AUTRES		257	78	30%	
TOTAL		552	146	26%	

	Résidences principales	LLS	Part logements aidés
Données RPLS 2017 / INSEE RP 2015	3053	751	25%
Programme PLUI	552	146	26%
Perspective échéances PLUI	3605	897	25%

Les orientations d'aménagement et de programmation inscrites au PLUI-H sur la commune de Nieppe prévoient la réalisation d'un minimum de 295 logements dont 68 logements locatifs aidés. En moyenne, les OAP prévoient donc un minimum de 23% de logements locatifs aidés. L'opération en cours sur la ZAC de la Pommeraie prévoit la réalisation de 210 logements dont 78 LLS.

La programmation minimale fixée dans les OAP permettra donc d'atteindre les obligations réglementaires.

Il est précisé qu'à la date d'avant approbation du PLUI-H, ce taux réglementaire était de 20% de logements locatifs aidés. Le contexte réglementaire en vigueur au moment de l'élaboration du PLUI-H a évolué depuis son approbation, pour passer à 25% en 2020, puis à nouveau 20% en 2023.

A chaque période triennale, un décret fixe les valeurs de ratios permettant de déterminer la liste des agglomérations, des établissements publics de coopération intercommunale et des communes mentionnés au II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation (taux passant de 25 à 20%). Au vu de ces éléments, et d'une nouvelle évolution possible à moyen terme, le taux est maintenu à 25% dans le présent document.

L'atteinte de l'objectif de 25% de logements locatifs aidés dans le nombre total de résidences principales nécessitera de produire 4 logements sociaux supplémentaires au sein du parc existant par conventionnement de logements par l'ANAH ou réhabilitation de logements vacants, des opérations en comblement de dents creuses ou par l'augmentation du nombre de logements locatifs aidés dans la mise en œuvre des OAP.

BILAN DETAILLE DE LA PROGRAMMATION DE LOGEMENTS SUR LA VILLE DE STEENWERCK

	OAP	Nombre logements minimal	Nombre minimal logements sociaux	%	Statue
Logements prévus dans les OAP	Moulin Gouwy	126	44	35%	En cours
	Rue du Saule	10	10	100%	En cours
	Rue de Beaumart	123	44	36%	
	Rue de la Lys / Croix-du-Bac	28	12	43%	En cours
SOUS TOTAL OAP		287	110	38%	
Potentiels diffus	Dents creuses, changement de destination, ...	74 logements	/	/	
SOUS TOTAL AUTRES		74 logements	/	/	
TOTAL		361	110	30%	

	Résidences principales	LLS	Part logements aidés
Données RPLS 2017 / INSEE RP 2015	1360	170	13%
Programme PLUI	361	110	30%
Perspective échéances PLUI	1721	280	16%

Les orientations d'aménagement et de programmation inscrites au PLUI-H sur la commune de Steenwerck prévoient la réalisation d'un minimum de 287 logements dont 110 logements locatifs aidés. En moyenne, les OAP prévoient donc un minimum de 38% de logements locatifs aidés.

Il est précisé qu'à la date d'avant approbation du PLUI-H, ce taux réglementaire était de 20% de logements locatifs aidés. Le contexte réglementaire en vigueur au moment de l'élaboration du PLUI-H a évolué depuis son approbation, pour passer à 25% en 2020, puis à nouveau 20% en 2023.

A chaque période triennale, un décret fixe les valeurs de ratios permettant de déterminer la liste des agglomérations, des établissements publics de coopération intercommunale et des communes mentionnés au II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation (taux passant de 25 à 20%). Au vu de ces éléments, et d'une nouvelle évolution possible à moyen terme, le taux est maintenu à 25% dans le présent document.

L'atteinte de l'objectif de 25% de logements locatifs aidés dans le nombre total de résidences principales nécessitera de produire 150 logements sociaux supplémentaires au sein du parc existant par conventionnement de logements par l'ANAH ou réhabilitation de logements vacants, des opérations en comblement de dents creuses, ou par l'augmentation du nombre de logements locatifs aidés dans la mise en œuvre des OAP.

BILAN DETAILLE DE LA PROGRAMMATION DE LOGEMENTS SUR LA VILLE DE STEENVOORDE

	OAP	Nombre logements minimal	Nombre minimal logements sociaux	%	Statue
Logements prévus dans les OAP	Rue de Godewaersvelde	36	36	100%	
	Rue d'Hondshoote	162	65	40%	
	Chemin des Cendres Est	95	38	40%	
	Chemin des Cendres Ouest	85	34	40%	
SOUS TOTAL OAP		378	173	46%	
Potentiels diffus	Dents creuses, changement de destination, ...	74 logements	/	/	
SOUS TOTAL AUTRES		74	/	/	
TOTAL		452	173	38%	

	Résidences principales	LLS	Part logements aidés
DDTM 2018	1805	155	9%
Programme PLUI	452	173	38%
Perspective échéances PLUI	2257	328	15%

Les orientations d'aménagement et de programmation inscrites au PLUI-H sur la commune de Steenvoorde prévoient la réalisation d'un minimum de 378 logements dont 173 logements locatifs aidés. En moyenne, les OAP prévoient donc un minimum de 46% de logements locatifs aidés.

Il est précisé qu'à la date d'avant approbation du PLUI-H, ce taux réglementaire était de 20% de logements locatifs aidés. Le contexte réglementaire en vigueur au moment de l'élaboration du PLUI-H a évolué depuis son approbation, pour passer à 25% en 2020, puis à nouveau 20% en 2023.

A chaque période triennale, un décret fixe les valeurs de ratios permettant de déterminer la liste des agglomérations, des établissements publics de coopération intercommunale et des communes mentionnés au II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation (taux passant de 25 à 20%). Au vu de ces éléments, et d'une nouvelle évolution possible à moyen terme, le taux est maintenu à 25% dans le présent document.

L'atteinte de l'objectif de 25% de logements locatifs aidés dans le nombre total de résidences principales nécessitera de produire 236 logements sociaux supplémentaires au sein du parc existant par conventionnement de logements par l'ANAH ou réhabilitation de logements vacants, des opérations en comblement de dents creuses, ou par l'augmentation du nombre de logements locatifs aidés dans la mise en œuvre des OAP.

A noter que la commune de Steenvoorde dispose sur les fondements de la Loi égalité et Citoyenneté (niveau de desserte par les transports en commun aux bassins d'activités et d'emplois) d'une exemption à l'obligation d'atteindre 20% de logements sociaux dans le parc total de résidences principales pour la période 2018-2019. Bien que le PLUI-H acte un important effort de production de logements sociaux sur Steenvoorde, la communauté de communes de Flandre Intérieure sollicitera une nouvelle demande d'exemption pour la période 2020-2022 eu égard aux difficultés de production de logements locatifs sociaux sur la commune (contraintes liées au Plan de Prévention des risques inondations, préservation des terres agricoles mobilisation des sites de développement, certains secteurs conditionnés à la relocalisation des activités économiques présentes, ...)

BILAN FONCIER DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS PROGRAMMES A L'ECHELLE DE CŒUR DE FLANDRE AGGLO

En complément de l'aménagement des sites faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, la production de logements projeté à l'échelle de Cœur de Flandre agglomération mobilisera les potentiels "diffus" repérés dans le référentiel foncier.

Il s'agit notamment :

- Du comblement des dents creuses
- De sites diffus de renouvellement urbain
- De changement de destination des bâtiments agricoles

L'analyse foncière du PLUI-H s'appuie ainsi sur les typologies suivantes

Description des potentiels fonciers analysés

Potentiels	Type	Définition	Remarques
Potentiels en renouvellement urbain	Secteurs de renouvellement urbain faisant l'objet d'une OAP	Sites de taille importante pour lesquels l'OAP détermine un projet d'aménagement et une programmation	le potentiel de logements retenu est le nombre minimum de logements identifiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Aucun coefficient de rétention foncière n'est appliqué.
	Changement de destination	Bâtiment repéré au sein de la zone agricole et pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour de la création de logements	L'estimation du potentiel s'appuie sur les critères suivants : _Un maximum de 2 logements par bâtiment pouvant être transformé en logement (cf règlement) _Une hypothèse de changement de destination de 10% des bâtiments identifiés
	Autres potentiels en renouvellement urbain	Secteurs de renouvellement urbain de petite taille identifiés dans le référentiel foncier. Ces sites ne font pas l'objet d'une OAP	L'estimation s'appuie sur les densités minimales identifiées pour la communes (moins 20% de voirie, espaces vert, espaces publics)
Potentiels en densification du tissu urbain	Secteurs de densification faisant l'objet d'une OAP	Parcelles enclavées au sein du tissu urbain dont l'aménagement contribue à accroître la densité de la partie urbanisée . Il s'agit de parcelles de taille importante faisant l'objet d'une OAP	Le potentiel de logements retenu est le nombre minimum de logements identifiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
	Comblement des dents creuses	Potentiels diffus d'urbanisation au sein du tissu urbain	L'estimation du potentiel s'appuie sur les critères suivants : Un taux de rétention de 25% à échéance du PLUI L'estimation s'appuie sur les densités minimales identifiées pour la commune.
Potentiels en extension	Secteur d'extension	Parcelles en continuité du tissu urbain venant étendre l'espace urbanisé	le potentiel de logements retenu est le nombre minimum de logements identifiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Analyse foncière de la production de logements à l'échelle de Cœur de Flandre agglo

Potentiels	Type	Potentiels fonciers dédiés au logement	Potentiels logements minimum à échéance du PLUI
Potentiels en renouvellement urbain	Secteurs de renouvellement urbain faisant l'objet d'une OAP	30,38 ha	1068
	Changement de destination	3329 bâtiments	846
	Autres potentiels en renouvellement urbain	5,92 ha	89
Potentiels en densification du tissu urbain	Secteurs de densification faisant l'objet d'une OAP	27,95 ha	682
	Comblement des dents creuses	50,54 ha	746
Potentiels en extension	Secteurs d'extension urbaine	197,76 ha	3972
Total			7403

Comme précisé dans le POA Habitat, les opérations en cours de réalisation sur Cœur de Flandre agglo représente un potentiel de 592 logements supplémentaires.

Les chiffres présentés prennent en compte le nombre minimal de logements prévus dans les OAP. Le potentiel minimal de logements identifiés sur l'ensemble de l'agglomération ne permet pas d'atteindre l'objectif des 9.200 logements définis à 20 ans dans le PADD. Cet objectif pourra être atteint par une densification des opérations dans le cadre de leur mise en œuvre opérationnelle.

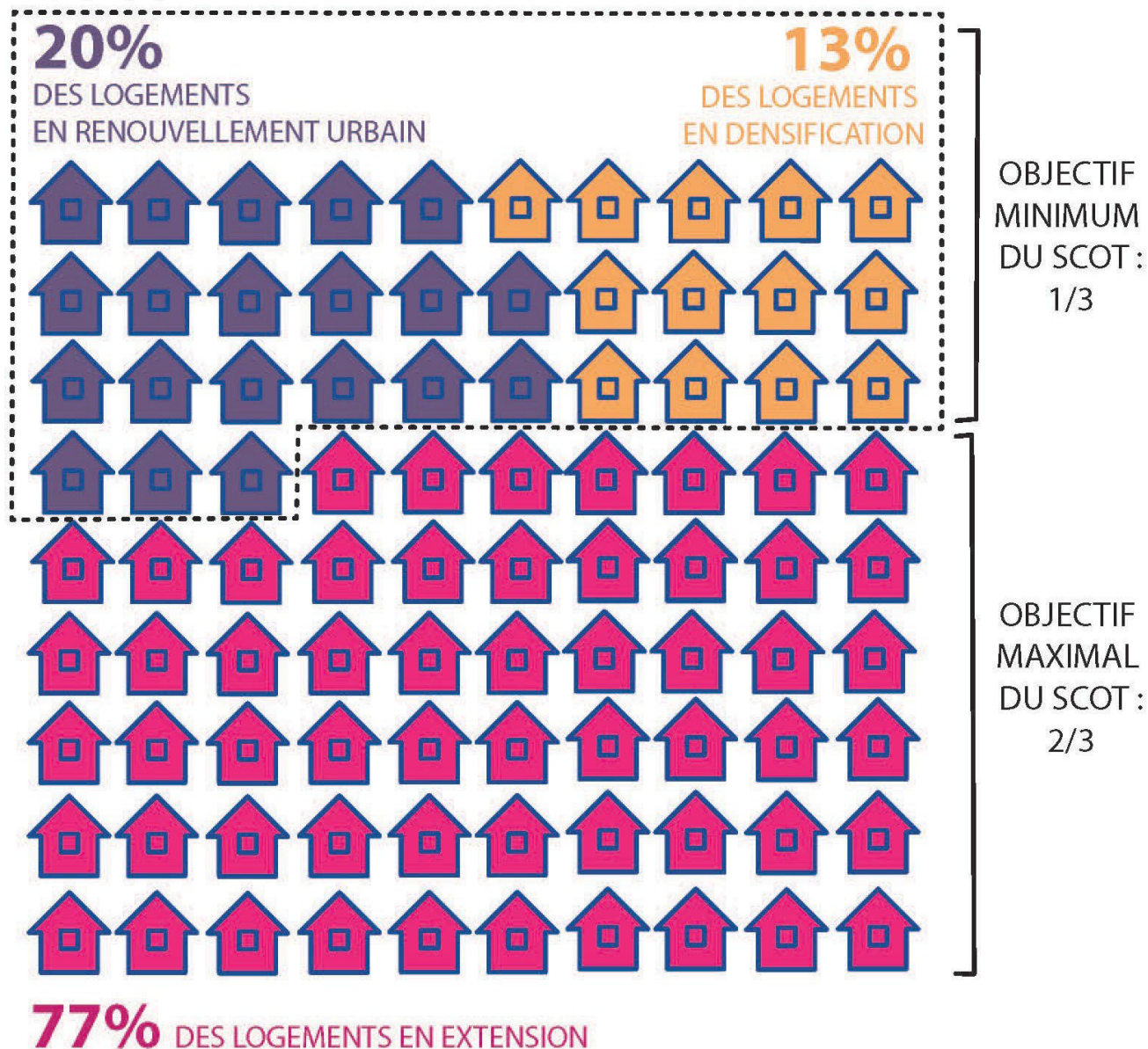
Par ailleurs seule l'entité Arnèke - communes alentours dispose d'un potentiel de logements identifiés supérieur à la répartition prévisionnelle définie entre entités. Cette situation s'explique d'une part par l'accroissement des objectifs de densité dans l'ensemble des opérations d'aménagement et de programmation du SCOT Flandre et Lys. D'autres part, elle est liée à plusieurs opérations la reprise en OAP de plusieurs opérations ayant déjà fait l'objet de permis d'aménagés délivrés (exemples : opération rue ronde sur la commune de Noordpeene, opération voie romaine Nord sur la commune de Zermezele). Afin d'assurer une mise en œuvre maîtrisée des opérations sur cette entité de nombreuses opérations d'envergure sont programmés à moyen - long terme et ne pourront être engagées avant 6 ou 12 ans (exemple : Phase 2 et 3 du comte d'Artois à Arnèke, opération rue principale à Ochtezele...)

Parmi les 7 403 logements minimums programmés dans le PLUI, 3 721 logements seront réalisés dans le cadre d'opération de renouvellement urbain ou par densification du tissu urbain (soit presque 50% des logements minimums programmés).

Conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale Flandre et Lys, le PLUI-H garantie donc que plus d'un tiers de la production de logements identifiés sur l'agglomération soit menés en renouvellement ou densification du tissu urbain.

Schéma de la production de logements à l'échelle de Coeur de Flandre aggro

33% DES LOGEMENTS AU SEIN DU TISSU URBAIN



Analyse foncière détaillée par entité et par commune

	RENOUVELLEMENT URBAIN A VOCATION HABITAT						DENSIFICATION				EXTENSION			
	OAP RENOUVELLEMENT URBAIN		CHANGEMENT DESTINATION		AUTRES POTENTIELS DE RENOUVELLEMENT URBAIN		OAP DENSIFICATION		DENTS CREUSES					
	SUPERFICIE DEDIEE AU LOGEMENT	NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS A REALISER	NOMBRE DE BATIMENTS IDENTIFIES	NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS A REALISER	SUPERFICIE	NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS A REALISER	SUPERFICIE DEDIEE AU LOGEMENT	NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS A REALISER	SUPERFICIE	NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS A REALISER	SUPERFICIE DEDIEE AU LOGEMENT	NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS A REALISER	DENSITES RÉELLES	NB TOTAL LOG
ENTITE A25 NORD	5,07	114	662	158	0,31	4	0,00	0	6,57	99	32,02	619		994
EECKE	0,00	0	83	25	0,00	0	0,00	0	0,68	9	3,40	58	17,00	92
HOUTKERQUE	1,54	29	49	9	0,31	4	0,00	0	0,47	6	4,51	68	15,00	116
OUDEZEELE	0,00	0	25	3	0,00	0	0,00	0	1,14	14	1,09	17	15,00	34
SAINT-SYLVESTRE- CAPPEL	0,00	0	146	38	0,00	0	0,00	0	0,42	6	5,00	85	17,00	129
STEENVOORDE	3,53	85	115	25	0,00	0	0,00	0	2,79	49	12,20	293	22,00	452
TERDEGHEM	0,00	0	150	35	0,00	0	0,00	0	0,00	0	1,22	19	15,00	54
WINNEZEELE	0,00	0	94	23	0,00	0	0,00	0	1,07	15	4,60	79	17,00	117
ENTITE ARNEKE	0,00	0	303	38	0,92	14	0,00	0	5,13	64	17,51	302		418
ARNEKE	0,00	0	38	8	0,92	14	0,00	0	0,46	7	7,36	141	19,00	170
BUYSSCHEURE	0,00	0	20	3	0,00	0	0,00	0	1,95	23	0,97	15	15,00	41
NOORDPEENE	0,00	0	118	10	0,00	0	0,00	0	0,65	9	3,40	58	17,00	77
OCHTEZEELE	0,00	0	41	8	0,00	0	0,00	0	1,13	14	1,36	21	15,00	43
RUBROUCK	0,00	0	61	3	0,00	0	0,00	0	0,65	8	2,85	43	15,00	54
ZERMEZEELE	0,00	0	25	6	0,00	0	0,00	0	0,29	3	1,57	24	15,00	33
ENTITE CANAL	1,09	21	229	110	0,95	13	1,37	27	3,97	56	19,23	343		570
BLARINGHEM	0,00	0	105	56	0,00	0	0,00	0	1,14	16	6,85	117	17,00	189

BOESGHEM	0,00	0	44	36	0,00	0	0,00	0	0,52	7	0,00	0	17,00	43
EBBLINGHEM	0,00	0	38	4	0,69	9	0,00	0	0,48	7	4,40	75	17,00	95
RENESECURE	1,09	21	34	13	0,00	0	1,37	27	0,80	12	4,21	81	19,00	154
THIENNES	0,00	0	8	1	0,26	4	0,00	0	1,03	14	3,77	70	17,00	89
ENTITE CASSEL	1,76	35	281	57	1,01	14	3,36	22	6,05	86	16,66	280		494
BAVINCHOVE	1,40	26	38	8	0,00	0	2,60	7	1,36	21	2,59	50	19,00	112
CASSEL	0,16	6	30	5	0,82	12	0,26	7	2,68	41	2,28	45	19,00	116
HARDIFORT	0,20	3	41	9	0,00	0	0,00	0	0,68	8	4,07	63	15,00	83
OXELAERE	0,00	0	37	18	0,00	0	0,00	0	0,23	3	2,10	36	17,00	57
SAINTE-MARIE-CAPPEL	0,00	0	73	0	0,00	0	0,50	8	0,75	9	3,55	54	15,00	71
WEMAERS-CAPPEL	0,00	0	33	11	0,00	0	0,00	0	0,17	2	0,37	6	15,00	19
ZUYTPEENE	0,00	0	29	6	0,19	2	0,00	0	0,18	2	1,70	26	15,00	36
ENTITE BAILLEUL	13,52	462	1240	375	1,45	27	13,22	320	15,43	244	51,17	1011		2439
BAILLEUL	5,32	267	313	64	1,09	22	10,40	275	2,91	58	0,00	0	25,00	686
BERTHEN	0,00	0	40	5	0,00	0	1,70	26	0,18	2	0,00	0	15,00	33
BOESCHEPE	0,00	0	66	122	0,00	0	0,00	0	2,42	37	6,20	118	19,00	277
FLETRE	0,75	14	24	3	0,08	1	0,00	0	0,21	3	3,84	65	17,00	86
GODEWAERSVELDE	1,83	31	40	8	0,28	4	0,00	0	1,35	18	0,00	0	17,00	61
LE DOULIEU	0,00	0	94	19	0,00	0	0,00	0	0,56	8	6,05	104	17,00	131
MERRIS	0,00	0	63	10	0,00	0	0,00	0	1,60	22	3,64	70	17,00	102
METEREN	0,00	0	105	21	0,00	0	0,00	0	1,67	25	10,37	198	19,00	244
NEUF-BERQUIN	0,00	0	45	6	0,00	0	0,50	9	1,38	19	1,95	34	17,00	68
NIEPPE	5,61	150	77	14	0,00	0	0,00	0	2,06	36	6,28	145	22,00	345
SAINT-JANS-CAPPEL	0,00	0	50	35	0,00	0	0,00	0	0,34	5	0,00	0	17,00	40
STEENWERCK	0,00	0	323	68	0,00	0	0,62	10	0,75	11	12,84	277	19,00	366
ENTITE HAZEBOUCK	8,92	436	653	140	1,28	17	12,61	320	13,39	197	61,31	1420		2530
BORRE	0,00	0	35	2	0,00	0	0,00	0	0,00	0	2,29	39	17,00	41
CAESTRE	0,00	0	35	5	0,21	3	0,00	0	0,85	13	3,54	67	19,00	88

HAZEBROUCK	5,51	376	56	14	0,00	0	11,82	308	1,46	29	16,80	650	25,00	1377
HONDEGHEM	0,81	14	18	20	0,16	2	0,00	0	0,31	4	5,39	92	17,00	132
LYNDE	0,00	0	64	12	0,00	0	0,00	0	1,34	16	2,99	46	15,00	74
MORBECQUE	1,95	34	163	32	0,00	0	0,00	0	0,98	13	7,09	121	17,00	200
PRADELLES	0,00	0	1	2	0,00	0	0,00	0	0,39	5	0,80	13	15,00	20
SERCUS	0,00	0	24	5	0,30	4	0,00	0	0,81	10	1,36	21	15,00	40
STAPLE	0,00	0	42	2	0,00	0	0,79	12	0,40	5	2,72	41	15,00	60
STEENBECQUE	0,00	0	84	14	0,00	0	0,00	0	1,02	16	3,29	64	19,00	94
STRAZEELE	0,65	12	4	0	0,00	0	0,00	0	0,62	8	6,46	111	17,00	131
VIEUX-BERQUIN	0,00	0	119	32	0,00	0	0,00	0	4,18	64	3,72	72	19,00	168
WALLON-CAPPEL	0,00	0	8	0	0,61	8	0,00	0	1,03	14	4,86	83	17,00	105

	RENOUVELLEMENT URBAIN A VOCATION HABITAT						DENSIFICATION				EXTENSION			
	OAP RENOUVELLEMENT URBAIN		CHANGEMENT DESTINATION		AUTRES POTENTIELS DE RENOUVELLEMENT URBAIN		OAP DENSIFICATION		DENTS CREUSES					
	SUPERFICIE DEDIEE AU LOGEMENT	NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS A REALISER	NOMBRE DE BATIMENTS IDENTIFIES	NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS A REALISER	SUPERFICIE	NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS A REALISER	SUPERFICIE DEDIEE AU LOGEMENT	NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS A REALISER	SUPERFICIE	NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS A REALISER	SUPERFICIE DEDIEE AU LOGEMENT	NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENT SA REALISER	DENSITES RÉELLES	NB TOTAL LOG
Total	30,3603	1068	3368	878	5,92	89	30,5572	689	50,54	746	197,6969	3972		7442



PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS DE REFERENCE EN MATIERE D'HABITAT

PRISE EN COMPTE DU PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT

La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a introduit le plan départemental de l'habitat (PDH).

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) du Nord, adopté en décembre 2014, est un document stratégique qui vise plusieurs objectifs :

Disposer d'une vision d'ensemble des besoins et problématiques spécifiques des territoires avec une lecture fine sur les secteurs ruraux ;

Consolider la politique départementale du logement et de l'habitat en améliorant l'efficacité des dispositifs actuels notamment vis-à-vis des secteurs ruraux et leur complémentarité avec l'action sociale afin d'assurer une action publique plus efficiente ;

Positionner le Département en appui des futures politiques locales de l'habitat dans une démarche de dialogue et de partenariat avec l'ensemble des partenaires.

Le PDH est articulé autour de trois thèmes :

**Des parcours résidentiels plus fluides ;
 Un parc de logements plus performants ;
 Une mobilisation soutenue pour la production de logements.**

Concernant la mobilisation pour la production de logements, le PLUI de Coeur de Flandre aggro se situe dans cette veine en prévoyant la production de 9200 logements à horizon 20 ans. Cette estimation des besoins en logements a pris en compte à la fois la poursuite du desserrement des ménages observé depuis plusieurs décennies ainsi qu'une augmentation de population basé sur la poursuite du rythme

actuel de croissance, traduisant le projet volontariste du territoire de développer son attractivité, notamment vis-à-vis des jeunes ménages, afin d'être un territoire où se côtoient quatre générations.

Afin de répartir cette production de logements au plus près des besoins, elle a été ventilée au sein de six grands bassins de vie définis à partir des objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, puis au sein de chaque commune en fonction de leurs caractéristiques (communes urbaines, haltes gares, pôles économiques, communes rurales).

La politique de l'habitat déclinée dans le cadre du PLUI-H garantit la poursuite du développement de chaque commune, notamment les communes rurales afin a minima d'y maintenir la population et d'assurer la pérennité de l'offre d'équipements et de services existants. Plusieurs caractéristiques a été prise en compte afin de moduler la production de logements dans chaque commune : présence d'une halte gare, identification de la commune comme pôle de proximité au SCOT de Flandre et Lys, développement économique prévu... Le développement d'une offre de logements locatifs sociaux est aussi envisagé dans certaines communes rurales en prenant en compte différents critères comme le niveau d'équipements à proximité, la desserte en transports collectifs, la proximité d'activité économique et la mixité de l'opération.

Afin de faciliter la production de logements, le POA prévoit une stratégie de mobilisation du foncier dans une logique de modération foncière. Cette stratégie passe notamment par

une démarche d'observation permanente du foncier, le développement du partenariat avec

l'Etablissement Public Foncier et une étude préalable à la mise en place d'un dispositif communautaire d'accompagnement à la sortie d'opération en fonction de plusieurs critères : logement social, typologies de logement produits, renouvellement urbain... La priorité donnée au renouvellement urbain et à l'intensification de la trame urbaine se retrouve dans l'ensemble du PLUI- H, notamment le POA et les OAP.

Les communes bénéficieront d'un accompagnement renforcé de l'intercommunalité et de ses partenaires dans la mise en œuvre des OAP afin de faciliter la sortie des opérations.

La fluidification des parcours résidentiels est une préoccupation centrale du PLUI-H de Cœur de Flandre aggro et plus particulièrement du POA, qui affirme pour cela la volonté du territoire d'adapter la production de logements aux évolutions démographiques et de répondre aux besoins de tous les publics.

La diversification des typologies de logements offertes sur le territoire est un axe central du POA afin de répondre aux évolutions démographiques et sociétales et à la complexification des parcours résidentiels des ménages. Cette diversification prend notamment en compte les tailles de logements afin de réorienter la production vers des logements plus petits plus adaptés aux nouvelles formes de ménages ; ainsi que l'accroissement de la production de logements locatifs sociaux et privés, ainsi qu'en accession abordable. L'effort de production de logement locatif social est particulièrement pris en compte dans les communes soumises à la loi SRU mais est également envisagé dans certaines communes rurales en fonction des besoins exprimés et en prenant en compte des critères d'accessibilité et de niveau d'équipements notamment. Au sein de la production de logement social, le renforcement de la production de logements très sociaux de type PLAI afin de mieux répondre aux besoins des publics les plus fragiles et de sécuriser leurs parcours résidentiels. Le développement de l'hébergement et de formes de logements adaptés viendra également renforcer cette volonté de sécuriser les parcours résidentiels des plus fragiles.

La question du vieillissement de la population, observée à l'échelle de Cœur de Flandre aggro comme à l'échelle départementale est traitée sous

plusieurs angles dans le cadre du POA: l'accompagnement des personnes âgées dans leur démarche de maintien à domicile au travers d'aides à l'adaptation et le développement des services à domicile; ainsi que la création d'une offre adaptée permettant de répondre aux besoins des personnes âgées souhaitant changer de logement (logement plus petit, adapté, à proximité des équipements, commerces et services).

La prise en compte des besoins des personnes en situation de handicap est également prise en compte au travers de la création d'aides à l'adaptation et à la mise en accessibilité des logements. Le POA prévoit également un meilleur accompagnement des personnes en situation de handicap pour faciliter leur accès à des logements adaptés.

L'amélioration du parc de logements est au cœur de la politique habitat du PLUI-H, afin de garantir une offre de logements de qualité.

Le développement des actions de rénovation du parc privé est prévu dans le cadre du POA, avec notamment le renouvellement du PIG et la structuration de l'offre d'accompagnement des particuliers dans leurs démarches liées au logement, notamment en matière de rénovation, d'accompagnement des usages, de lutte contre la précarité énergétique. Il est également envisagé d'avoir recours à des dispositifs d'intervention de renouvellement urbain sur des secteurs spécifiques nécessitant une large mobilisation (type OPAH-RU).

L'amélioration du repérage et de la prise en charge des situations d'habitat indigne est prévue dans le POA, avec notamment la réflexion autour de la création d'un service d'hygiène et de salubrité et la création d'un large partenariat autour des questions de mal-logement.

La garantie d'une plus grande mixité dans l'habitat sera au cœur des travaux de **la Conférence Intercommunale du Logement qui sera mise en place suite à l'adoption du PLUI- H et permettra de rassembler une grande variété d'acteurs afin d'élaborer une stratégie de peuplement et de mixité sociale.**

Enfin, l'observation et le suivi des actions du POA ont été prévus afin de nourrir les bilans annuels et triennaux qui seront partagés avec l'ensemble des acteurs du territoire, au travers de plusieurs instances comme le réseau d'acteurs autour des publics fragiles, le club des

professionnels de l'aménagement et de l'immobilier, la CIL, etc. Ces bilans partagés devront permettre d'améliorer l'efficacité des politiques publiques et éventuellement d'infléchir leurs modalités de mise en œuvre.

Ces travaux d'observation pourront notamment s'appuyer sur les travaux de l'observatoire départemental.

PLAN DEPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES

La loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, complétée par la loi relative aux libertés et responsabilités locales du 13 août 2004, stipule que dans chaque département est mis en place un Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) définissant les mesures destinées à permettre à « toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence », « d'accéder à un logement décent et indépendant ou et s'y maintenir et d'y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques ».

Le PDALPD du Département du Nord défini pour la période 2013-2018 a caractérisé la Flandre Intérieure comme un territoire étendu présentant des difficultés de structuration pour les outils du PDALPD.

11 identifiait comme enjeux prioritaires sur le territoire les points suivants :

- Implication plus forte des EPCI dans la mise en œuvre du PDALPD
- Lutte contre la précarité énergétique
- Renforcement du repérage et du traitement des logements indignes.

Le POA prend en compte l'ensemble de ces recommandations en termes d'enjeux à traiter en priorité.

Concernant la nécessité d'une implication plus forte de l'intercommunalité dans la mise en œuvre du PDALPD, plusieurs actions permettront à l'agglomération de mieux s'emparer des questions liées au logement des personnes défavorisées en cohérence avec le PDALPD, notamment dans sa nouvelle version qui sera finalisée en 2019.

Il était également pointé dans le PDALPD l'offre réduite en termes de logements sociaux et structures d'hébergement dans les villes moyennes de Flandre Intérieure (Hazebrouck, Bailleul).

Cet enjeu est pris en compte dans le cadre notamment des actions 7 et 12 qui prévoient respectivement d'accroître la production de logements locatifs sociaux dans les communes soumises à la loi SRU et de répondre aux besoins des publics fragiles. Cette dernière action inclut notamment d'envisager le renforcement de l'offre d'hébergement en lien avec le futur PDALPD, de développer l'offre de logements de type PLAI sur les secteurs les mieux équipés et desservis en transports collectifs.

La question du renforcement de la lutte contre la précarité énergétique et notamment de l'articulation des outils en matière d'amélioration de la performance énergétique du bâti et d'accompagnement aux usages se retrouve dans le cadre du POA.

Le repérage, l'orientation et la prise en charge des ménages en situation de précarité énergétique sera notamment amélioré dans le cadre du réseau local d'acteurs (action 2). La structuration et l'amélioration du conseil aux particuliers est également prévue grâce au renforcement de la coopération entre acteurs, notamment l'Espace Info Energie, l'ADIL, les opérateurs ANAH, le SIECF, l'agglomération (*action 4*).

L'action 14 prévoit quant à elle la structuration de l'offre d'accompagnement pour l'amélioration du parc de logements, notamment en matière de rénovation énergétique : accompagnement des ménages modestes dans la rénovation de leur logement partenariat avec l'ANAH, accompagnement des projets de réhabilitation des logements locatifs sociaux. Il est également prévu

de développer l'information et la sensibilisation sur l'usage des logements.

Le réseau d'acteurs locaux devra permettre d'améliorer le repérage et le signalement des situations d'habitat indigne. En termes de traitement de ces situations, des réflexions

seront engagées sur l'action de Cœur de Flandre agglo en matière de lutte contre l'habitat indigne. Outre le travail de repérage, la mise en place d'un service d'hygiène et de salubrité sera étudiée (*action 14*).

SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage fait obligation aux communes de plus de 5000 habitants de réaliser des aménagements pour l'accueil des gens du voyage.

Les Schémas Départementaux d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) du Nord successifs, notamment celui en cours d'application (2012-2018) fixent des obligations en termes de création de places en aire d'accueil des Gens du Voyage pour les communes de plus de 5000 habitants du Département du Nord. Le nombre de places est déterminé en fonction du poids démographique de la commune et des besoins recensés.

Sur le territoire de Cœur de Flandre agglo, trois communes sont concernées par ces obligations : Bailleul, Nieppe et Hazebrouck. Elles ont répondu à leurs obligations en créant 2 aires d'accueil :

- L'aire d'accueil d'Hazebrouck a été aménagée en mai 2007. Elle est localisée route de Vieux-Berquin (parcelle ZH 251 et 253). Elle est composée de 10 emplacements pour accueillir 10 familles (1emplacement = 1 place). Elle fait l'objet d'une gestion directe par l'agglomération avec prestataires de services pour une partie des missions (marché public).
- L'aire d'accueil de Bailleul/Nieppe a été construite en 2007 et a officiellement ouvert ses portes le 5 mars 2008. Elle est localisée dans la Zone d'activités de Bailleul. Elle est composée de 20 emplacements pour accueillir 40 familles (1emplacement = 2 places). Sa gestion a été confiée à un délégataire de service public, en l'occurrence VESTA.

Le SDAGV adopté pour la période 2012-2018 n'a pas ajouté d'objectifs supplémentaires en termes de création d'aires d'accueil ou d'aires de grand passage sur le territoire de Cœur de Flandre agglo. Par contre, il affiche également des objectifs en matière d'accompagnement des familles et d'amélioration des aires existantes.

Le PLUI de Cœur de Flandre agglo prend en compte ces objectifs dans le cadre du POA, notamment l'action 13 qui prévoit le réaménagement de l'aire d'accueil d'Hazebrouck et l'harmonisation de la gestion des aires d'accueil (renouvellement DSP).

Le SDAGV énonce également des objectifs en matière d'habitat adapté afin de répondre au phénomène de sédentarisation croissante des gens du voyage, observé également sur l'agglomération. Cet objectif en matière d'habitat adapté est fixé à 35 logements sur l'arrondissement de Dunkerque dont 10 à Hazebrouck et 5 sur la zone Bailleul-Nieppe. Ces créations d'habitat adapté s'inscrivent dans la production de logements en PLAI, en veillant à bien prendre en compte les besoins spécifiques des gens du voyage.

Ces aspects sont pris en compte dans le cadre du POA, notamment via l'action 6 qui vise à diversifier les typologies de logement offertes sur le territoire, ainsi qu'au travers des objectifs de développement du parc social (actions 7 et 8). Différentes actions liées à l'habitat adapté sont également prévues par l'action 13 afin de répondre aux besoins des familles désireuses d'ancrage territorial (identification des ménages, réalisation d'une offre adaptée dans le cadre des programmes de logement locatif social, développement des partenariats, accompagnement des familles).

MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

LES ZONES URBAINES

Les dispositions réglementaires du PLUi traduites dans le règlement écrit et les documents graphiques ont été élaborées, d'une part, pour répondre aux objectifs en termes d'aménagement et d'urbanisme présentés dans le PADD, d'autre part, pour répondre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme.

La délimitation des différentes zones relève d'une volonté d'homogénéisation et de clarté à l'échelle du territoire.

Pour chaque type de zones, une approche commune a donc été définie afin d'assurer la cohérence intercommunale.

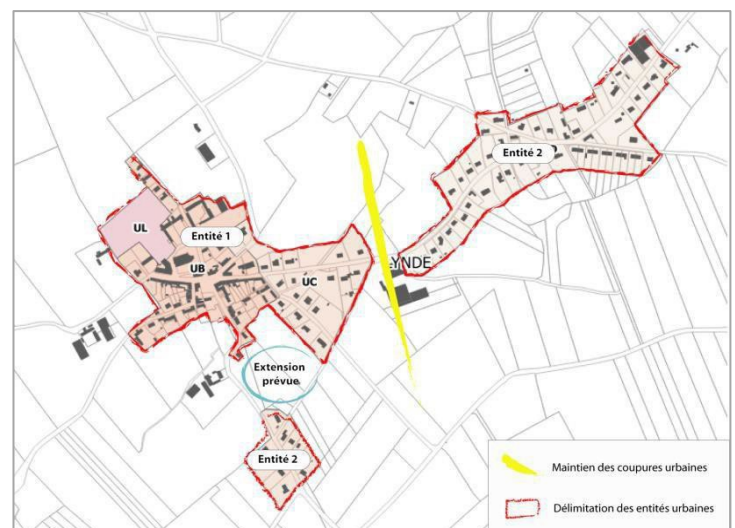
LA DELIMITATION DE L'ENVELOPPE URBAINE

Le zonage s'attache à répondre aux objectifs du P.A.D.D notamment en matière d'économie du foncier et de préservation du potentiel agricole du territoire. Il ne s'agit pas simplement de construire plus mais surtout de construire mieux, c'est-à-dire à l'intérieur même de l'enveloppe urbaine.

L'enveloppe urbaine correspond aux espaces contigus, bâtis et/ou imperméabilisés et peut inclure des espaces libres enclavés.

Ainsi, les enveloppes urbaines ont été redéfinies selon les principes suivants :

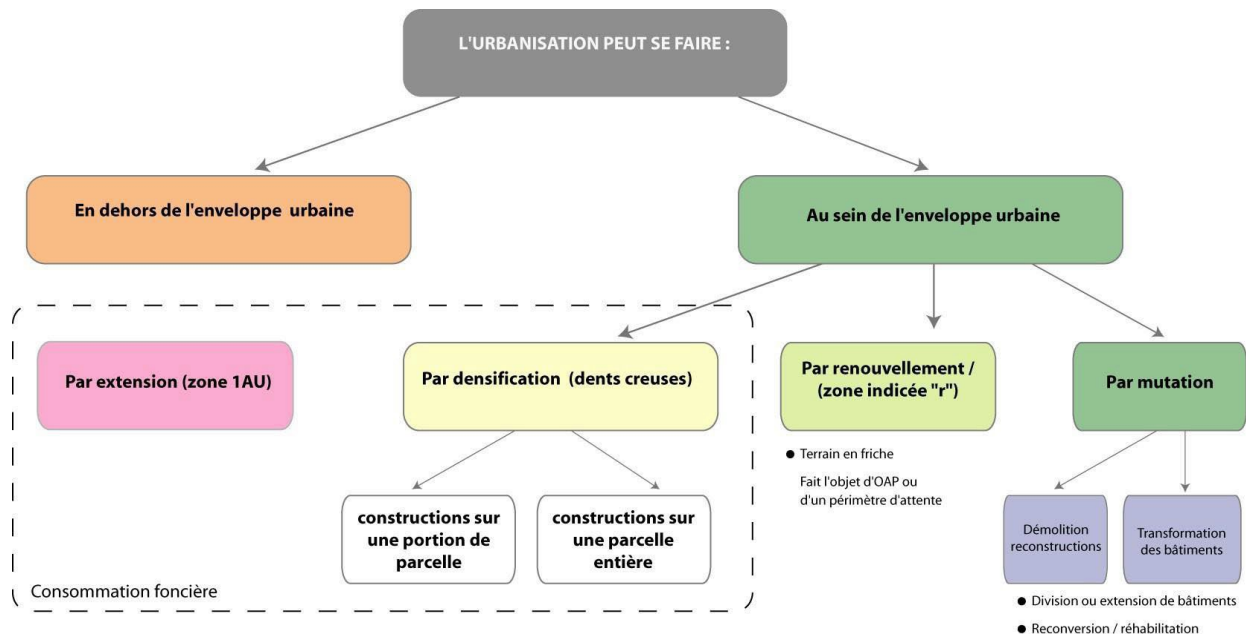
- Maintien des coupures urbaines. Une commune peut donc comporter plusieurs enveloppes urbaines du fait de la discontinuité du bâti. Au-delà de 50 mètres linéaires, les espaces non construits ne sont pas repris en zone constructible (sauf zone 1AU).
- L'enveloppe urbaine s'arrête généralement à la dernière construction. En cas de vis-à-vis non construits, ce dernier n'est pas repris en zone urbaine.
- L'enveloppe urbaine ne correspond pas systématiquement aux limites des parcelles cadastrales.



Au sein de cette enveloppe urbaine on retrouvera les « dents creuses », parcelles de taille modeste. Comme le démontre le schéma suivant, l'urbanisation de ces espaces entre dans le champ de la consommation foncière. Pour les espaces de 5000 m² situés au sein de l'enveloppe urbaine et présentant un potentiel en termes d'aménagement (bonne configuration de site et accessibilité, proximité avec des équipements, proximité avec les transports en commun, etc.), le classement en zone 1AU a été appliqué. Les principes des OAP associées à ces secteurs, notamment les objectifs de densités à atteindre, permettront d'inscrire l'urbanisation du territoire dans une logique de compacité.

La valorisation des espaces libres et des espaces de renouvellement permettra de profiter de la desserte par les voies publiques et d'être équipée des réseaux d'eau et d'électricité.

A noter que les sites en densification et en renouvellement ; 43 au total ont également fait l'objet d'OAP.



LA NOTION DE HAMEAU

Le territoire de Cœur de Flandre aggro est composé en grande majorité de communes rurales. A ce titre, il est caractérisé par de nombreuses habitations isolées parfois regroupées en petites entités éloignées des centralités. La notion de hameau retenu dans le cadre du PLUI correspond donc à un groupe d'habitations de vingt constructions minimum. Ceci permettra de concentrer l'urbanisation dans les entités urbaines les mieux équipées et ainsi réduire les impacts éventuels (renforcement des déplacements, impacts paysagers, etc.). Une commune peut être composée d'un ou plusieurs hameaux.

Ces espaces font l'objet d'un classement en zone UD.



Secteur ne répondant pas aux critères retenus pour un classement en zone UD - Noordpeene



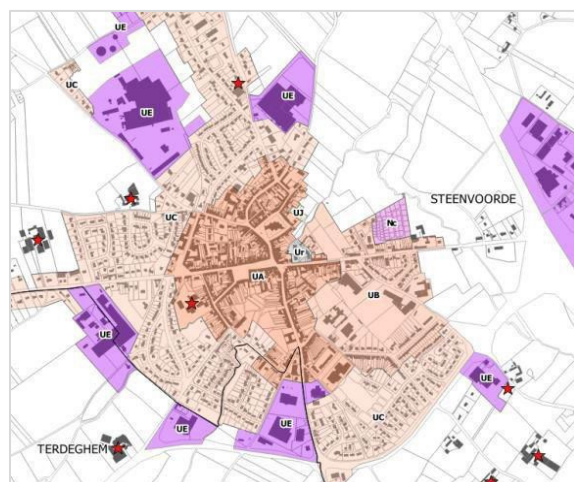
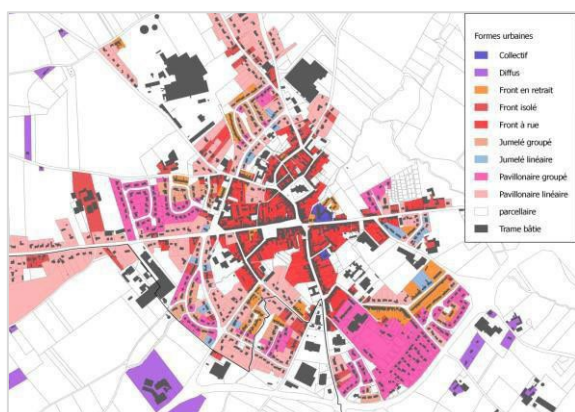
Secteur répondant aux critères retenus pour un classement en zone UD - Bavinchove

S'APPUYER SUR LES FORMES URBAINES ET LES TYPOLOGIES DU BATI

La délimitation des différentes zones urbaines à vocation principales d'habitat s'appuie principalement sur les formes urbaines que l'on retrouve sur le territoire.

Au-delà de l'approche architecturale, l'ambition est de prendre en compte les formes et les caractéristiques des villes (parcellaire, découpage du sol, densités, usages et implantation des bâtis) afin d'avoir une meilleure traduction des prescriptions réglementaires.

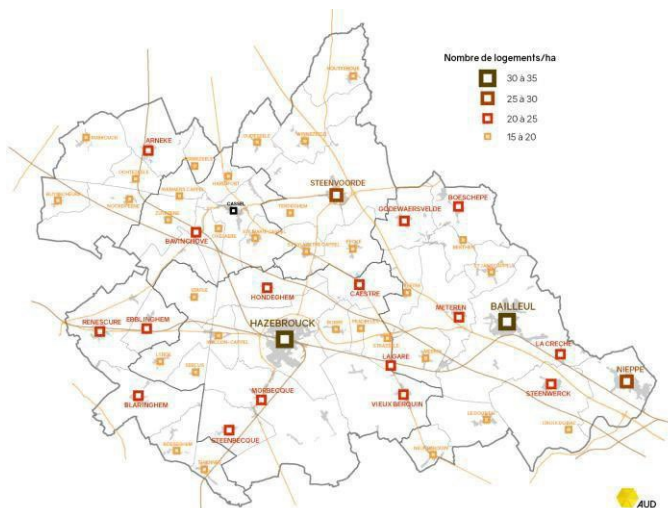
Pour cela, 9 catégories de formes urbaines ont été identifiées. La carte ci-dessous présente l'exemple de Steenvoorde et la traduction au sein du plan de zonage. Les formes urbaines les plus denses ont été classées en zone UA. Les dernières extensions ainsi que les secteurs aux typologies variées ont été classés en zone UC.



Les zones urbaines à vocation principale d'habitat ont été déclinées en 5 grandes zones reprises dans le tableau (Cf. page suivante).

Les objectifs recherchés sont les suivants :

Maintenir les densités bâties en respectant les caractéristiques des tissus existants et les spécificités. La définition des zones permet de retranscrire un gradient de densité s'exprimant notamment au regard des hauteurs observées.



Respecter les principes d'implantation et les gabarits du bâti existant. Sur les zones les plus denses, l'objectif est de conserver le principe d'un front bâti et l'implantation en limites mitoyennes (zone U et UA principalement). Pour les autres zones urbaines, il s'agit d'adapter les reculs à observer ou non et prévoir la localisation des extensions, annexes et dépendances sur les parcelles.

Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider les fonctions de centralité. L'ensemble des zones urbaines sont à dominante d'habitant. Cependant les règlements associés favorisent la mixité des fonctions.

Optimiser la constructibilité des terrains. Le territoire ayant un caractère à dominante rurale on retrouve des parcelles de grandes tailles présentant une profondeur parfois importante. Par conséquent, le règlement favorise les possibilités de construire en second rideau sous réserve de disposer d'une largeur de façade suffisante et de la possibilité de création d'un accès (Cf. règlement). Ceci permettra de financer le renouvellement et la densification progressive des espaces déjà urbanisés.

A noter qu'une commune n'est pas obligatoirement concernée par l'ensemble des zones. Pour exemple, les centres historiques des communes (hors Bailleul et Hazebrouck) ont été classés soit en UA soit en UB notamment afin d'être en cohérence avec l'importance des communes et les objectifs de densités déclinés dans le projet de territoire.

Gradient de densité	Type de zone	Caractéristiques principales	Communes concernées
35 log/ha	U	Hyper-centre Densité très forte Implantation du bâti généralement en front à rue	Centre ville de Bailleul, Hazebrouck
20 à 30 log/ha	UA	Centre-ville des pôles secondaires	Centre des communes de Steenvoorde, Nieppe, Bavinchove, Renescure, Morbecque, Arneke, etc.
15 à 20 log/ha	UB	Correspond principalement aux centres historiques constitués de bâti anciens	Centre bourg des communes de Rubrouck, Terdeghem, Thiennes, Staple, Berthen, etc.
	UC	Correspond aux extensions récentes	Correspond aux zones pavillonnaires
	UD	Hameaux*	Hameaux

A noter l'identification de secteurs de renouvellement urbain (UR) localisés dans le tissu urbain. Ces secteurs s'accompagnent d'Orientation d'Aménagement et de Programmation permettant d'instaurer des principes d'aménagement. L'identification de ces derniers est une réponse directe de l'intercommunalité et des municipalités afin de renforcer les opérations au sein du tissu urbain afin notamment de diminuer les impacts sur les terres agricoles et naturelles.

PRENDRE EN COMPTE LES DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Conformément à la répartition réglementaire des neuf destinations et sous destinations des constructions, le PLUi identifie différentes zones spécifiques. La création de ces zones permet à la fois une gestion plus fines des règles applicables afin de faciliter la réalisation des objectifs de mixité fonctionnelle mais également de traduire les objectifs fixés au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les zones urbaines spécifiques se divisent en 6 zones :

- Zone **UE**: Zone urbaine à vocation économique composé de plusieurs secteurs dont :
 - o Les secteurs de renouvellement urbain (**UEr**).

- o Le secteur **UEI** identifiant les activités de carrière.
- o Le secteur **UEIr** correspondant à la friche industrielle de Blaringhem
- o Le secteur **UEvr** correspondant à la ZAC de la verte rue à Bailleul
- Zone **UL**: Zone urbain à vocation d'équipements de loisirs
- Zone **UG**: Zone urbaine correspondant aux secteurs des gares
- Zone **UH**: Zone urbaine à vocation d'équipement de santé
- Zone **UJ**: Zone urbaine à vocation de jardins familiaux
- Zone **UV**: Zone urbaine à vocation d'aire d'accueil des gens du voyage.

LES ZONES A VOCATION ECONOMIQUE (UE)

En complément du commerce de proximité et des activités de services disséminés en cœur de ville, Cœur de Flandre aggro est forte d'un tissu économique dynamique composé de diverses activités contribuant pleinement à l'attractivité des communes.

L'objectif des zones UE est :

- **d'identifier les activités existantes** composant l'armature économique du territoire afin de permettre leur maintien et leur développement tout en assurant une bonne intégration paysagère.
- **de favoriser la mixité d'activités économiques** (implantation de bureaux, de commerces, de services, activité tertiaire, etc.). Cependant, le règlement fait apparaître certaines restrictions notamment en termes de superficie afin de ne pas concurrencer les zones à dominante commerciale.

- **De ne pas créer de nuisance.** Localisées généralement en continuité du tissu urbain, l'absence de nuisance pour les habitations les plus proches est un pré requis indispensable afin d'assurer la cohabitation des occupations.

L'habitat n'est pas strictement interdit. Néanmoins il devra répondre à la nécessité d'une présence permanente pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés sur la zone.

Un traitement particulier a été opéré sur certaines activités localisées au sein de l'occupation agricole. Si de prime abord, l'identification en tant que STECAL devrait logiquement s'appliquer, l'importance de certaines demandes d'extensions apparaît parfois importante et les enjeux d'insertion ont

amené l'intercommunalité à un classement spécifique en zone UE et 1AUEex.

Le secteur 1AUEex a permis la réalisation d'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Ce classement permet également de faciliter l'analyse de la consommation d'espaces sur ces secteurs.

A noter que le traitement des hauteurs permises est différent selon les zones. Cela permet de répondre :

- A la diversité des activités existantes sur ces zones et hauteurs observées.
- Aux différents enjeux paysagers (entrée de ville, cônes de vues, topographies spécifique, etc.).

Le secteur **UEr** correspond à secteur de renouvellement aujourd'hui occupé par une activité économique.

Le secteur **UEI** reprend l'emprise des bâtiments existant en lien avec l'activité d'exploitation de carrière sur la commune de Blaringhem.

Le secteur **UEIr** reprend l'emprise de la friche industrielle laissée par la cristallerie Arc International sur la commune de Blaringhem. L'objectif est de développer une nouvelle zone agro industrielle.

Le secteur **UEvr** reprenant l'emprise de la ZAC de la verte rue à Bailleul.

LES ZONES A VOCATION D'EQUIPEMENT DE LOISIRS (UL)

Cette zone identifie les équipements à vocation de loisir et ceux d'intérêt collectif et de service public polarisants des différentes communes.

Par conséquent, il est possible qu'un équipement fasse l'objet d'un classement en zone urbaine mixte car isolé au milieu de l'habitat sans véritable polarité.

Les règles d'implantation par rapport aux limites publiques ou séparatives sont souples : les constructions devront s'implanter soit en limite, soit en observant un retrait supérieur ou égal à 1 mètre à compter des limites.

Aucune hauteur spécifique n'est affichée pour cette zone. Les dispositions générales s'appliquant tout de même, cela garanti une bonne intégration des constructions dans leurs environnement.

LES ZONES URBAINES CORRESPONDANT AUX SECTEURS DES GARES (UG)

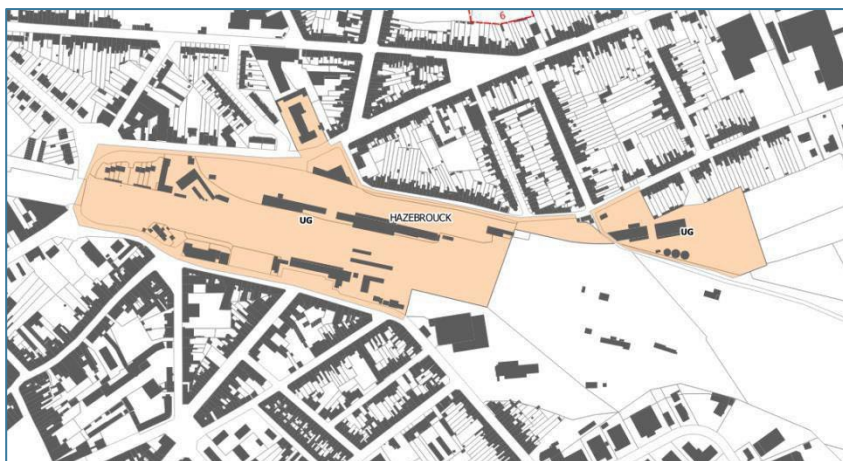
En lien avec l'ambition très forte du projet de territoire d'opérer une nouvelle mobilité, les pôles gare ont été classés en zone UG.

Il n'en résulte pas moins des différences contextuelles très fortes (localisation au sein du tissu urbain, en frange ou ex-nihilo), des vocations différentes (gare passager, et/ou gares de fret) et une concentration d'enjeux plus ou moins prégnante selon les secteurs.

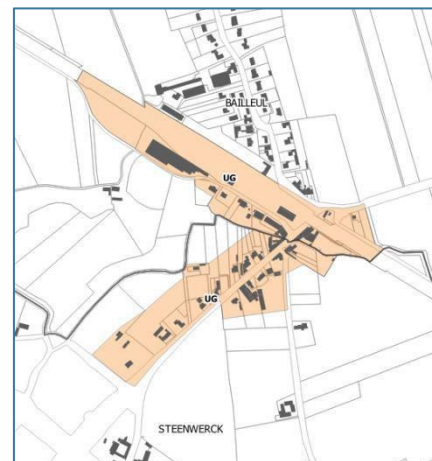
Malgré ces différences, l'identification concourt à des objectifs communs :

- Renforcer l'accessibilité,
- Amorcer une modification des pratiques de déplacements,

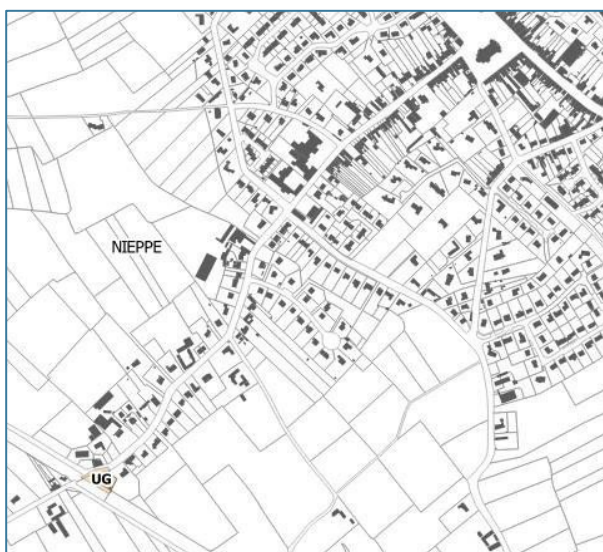
Ceci permettra une cohérence d'ensemble et une stabilité dans les politiques de mobilité menées à l'échelle de Cœur de Flandre agglo.



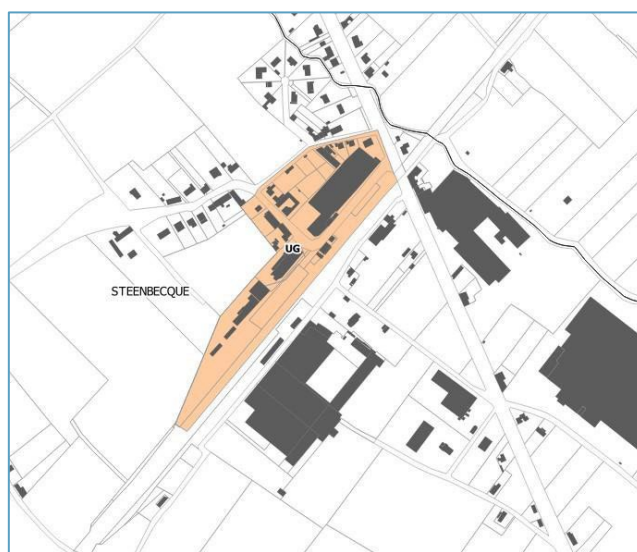
Gare d'Hazebrouck – Au cœur de la centralité



Gare de Bailleul – Création d'une polarité secondaire dépassant les limites communales



Gare de Nieppe- Localisée Ex-Nihilo



Gare de Steenbecque – Le lien étroit avec les activités en place

LES ZONES URBAINES A VOCATION D'EQUIPEMENT DE SANTE (UH)

Le territoire est doté d'équipements de santé spécifiques ayant un rayonnement sur l'ensemble de l'intercommunalité. Afin de retranscrire l'importance de ces derniers.

L'EPSM des Flandres à Bailleul, véritable polarité en matière d'équipement de santé

s'accompagnant du centre médical des Monts de Flandres et du centre Clair-Séjour représente un parfait exemple de l'enjeu de maintenir cette vocation spécifique sur les secteurs concernés.

LES ZONES URBAINES A VOCATION DE JARDINS FAMILIAUX (UJ)

Les secteurs de jardins familiaux contribuent à remplir des objectifs divers :

- Création de lien sociaux et développement de la vie associative.
- Promotion et d'une alimentation durable.
- Sensibilisation des plus jeunes à un jardinage plus respectueux de l'environnement.

- Amélioration de qualité du cadre de vie
- Etc.

Cette zone mono-fonctionnelle et son règlement visent donc à protéger et mettre en valeur les politiques publiques en la matière menées par les territoires de Cœur de Flandre agglo.

LES ZONES URBAINES A VOCATION D'AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE (UV)

La prise en compte de l'accueil des gens du voyage constitue au travers de la zone UV (mais également Nv) un point privilégié dans l'élaboration du document d'urbanisme. Cette zone contribue à l'effort des communes concernées de participer à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles.

L'objectif au travers le PLU est donc d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources.

La zone UV de Bailleul correspond à un aménagement existant.



REpondre aux STRATEGIES DU PROJET DE TERRITOIRE: LES SITES D'EXTENSIONS

On distingue :

Conformément à l'article R 123-6 du code de l'urbanisme, les zones à urbaniser sont dites AU et s'accompagnent d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettant de fixer les grands principes de programmation et d'aménagement.

- **Les zones 1AU** à dominante d'habitat permettant de contribuer au développement de l'offre en logements déclinée dans le POA habitat et sont principalement urbanisable sous formes d'opérations d'ensemble. Dans certains cas, les secteurs peuvent contribuer à étoffer ou créer de nouveaux équipements et proposer une offre économique complémentaire.
87 sites d'OAP présentant une superficie totale de 223.6 ha.

Pour rappel, les documents existants identifiés 477 ha en AU dont 140 ha urbanisés ou en cours et 337 ha de zones encore non ouvertes à ce jour.

Le règlement de la zone 1AU reprend les principes de la zone UC.

Un sous-secteur 1AUp a été créé afin de prendre en compte les enjeux paysagers sur la commune de Sainte-Marie-Cappel. Localisée à proximité des Monts, les prescriptions réglementaires permettent d'assurer une cohérence d'insertion paysagère notamment sur la question des toitures.

- **Les zones 1AUE** permettant la bonne réalisation de la stratégie économique de territoire. 11 sites présentant une superficie totale de 121.9 ha.

A noter que le PLUi distingue les zones d'extension des activités existantes par la création d'un secteur spécifique (1AUexe) répondant à l'objectif de pérennisation des activités en place. Ces 19 sous-secteurs représentent une superficie de 172.5ha.

L'ensemble des zones d'extension font l'objet d'une desserte en réseaux (voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate des zones ou à proximité. Ces derniers ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble des zones.

- **Les zones 2AU** correspondant aux zones d'extension à long terme dépourvues de dessertes en réseau (eau, électricité et assainissement).

Cette condition ainsi que le manque de visibilité sur les principes d'aménagement ont donc mené à l'identification de 4 secteurs sur les communes de Arneke, Méteren, Eecke et Merris pour une superficie totale de 10,4 ha. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du document ou à une révision du plan local d'urbanisme neuf ans après l'approbation du PLUi 'sauf si la commune ou l'EPCI, directement ou par le biais d'un opérateur foncier, a réalisé des acquisitions foncières significatives.)

PRINCIPES D'IMPLANTATION ET PHASAGES DES ZONES A DOMINANTE D'HABITAT

Dans la grande majorité des cas, il s'agit de secteurs agricoles. Une vigilance particulière a été portée afin de ne pas impacter de parcelles présentant un enjeu pour l'exploitation ni de secteurs présentant une sensibilité environnementale.

De façon générale, le choix de localisation s'est effectué dans une logique de continuité urbaine, en extension immédiate du tissu déjà urbanisé équipés, disposant d'une desserte en réseaux suffisant et plus facilement connecté au réseau de transport en commun (cas n°1 ci-dessous) ou dans une logique de « terminer » l'urbanisation (cas n°2 ci-dessous).

La préservation d'un cadre de vie de qualité est identifiée comme un facteur différenciant de la Flandre Intérieure en Région et un pilier majeur de son attractivité.



Cas n°1



Cas n°2



Cas n°3

Comme dit précédemment, les espaces libres au sein du tissu urbain et présentant une superficie importante ont fait l'objet d'un classement en zone AU (Ex : Hazebrouck ci-contre).

Afin d'échelonner la consommation foncière à l'horizon du PLUi, un phasage a été réalisé sur certaines communes. Le phasage peut s'exprimer de trois manières. Premièrement, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 1AU peut être conditionnée par une autre zone.

Deuxièmement, une même zone 1AU peut être phasée dans le temps. L'OAP assure dans ce cas la cohérence des deux phases. Enfin, certaines zones en périphérie ont été classées en zone 2AU. Ces zones ne sont pas dotées d'équipements présentant une capacité suffisante et leur urbanisation est soumise à une évolution (modification ou révision).

A noter que pour 11 secteurs, un périmètre d'attente de projet d'aménagement global a été mis en place en application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme. Ces périmètres d'attente se localisent sur les communes de Cassel, Bailleul, Thiennes, Hazebrouck, Nieppe et Godewaersvelde.

Pour tous les PAPAG, il y a une inconstructibilité au-delà des 20m².



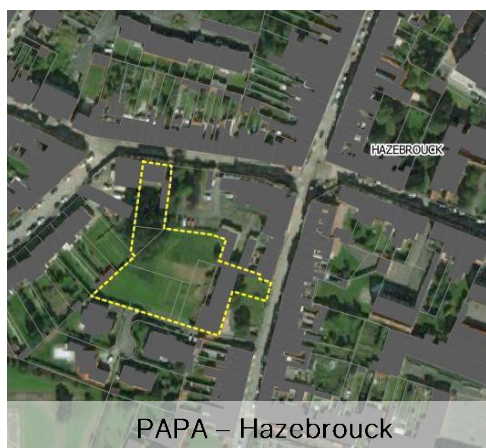
PAPA - BAILLEUL

Justification du PAPAG : date de fin décembre 2027

Le site, localisé Rue de Lille, présente un intérêt par sa localisation en entrée de ville et à proximité d'équipements publics et commerciaux qui a amené la commune à mettre en place un périmètre d'attente de projet d'aménagement global, dans l'attente d'études et d'un projet global en cohésion avec son environnement proche et avec la volonté de la commune de Bailleul.

Cette friche commerciale présente plusieurs types d'enjeux : des enjeux environnementaux et de nature en ville par la proximité avec le parc Honoré Declerck et les étangs Bellekinds et des enjeux de mobilité pour ce site situé le long de l'axe structurant de la commune, la RD933 et situé à proximité du centre-ville.

Le PAPAG ne remet pas en cause la programmation de logements (nombre de logements à produire LLS et hors LLS).



PAPA – Hazebrouck

Justification du PAPAG : date de fin janvier 2025

Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global, rue de Théroutane, a été mis en place dans l'attente d'études et d'un projet global en cohésion avec son environnement proche et avec la volonté de la commune d'Hazebrouck.



PAPAG - GODEWAERSVELDE

Justification du PAPAG : date de fin décembre 2027

Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global a été mis en place dans l'attente d'études et d'un projet global en cohésion avec son environnement proche et avec la volonté de la commune de Godewaersvelde.



Justification du PAPAG : date de fin décembre 2027

Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global, situé rue de Wallon-Cappel, a été mis en place dans l'attente d'études et d'un projet global en cohésion avec son environnement proche et avec la volonté de la commune d'Hazebrouck.

Le PAPAG ne remet pas en cause la programmation.

Récapitulatif des PAPAG :

Commune	Numéro	Date de début	Durée de validité	Inconstructibilité	Localisation
Bailleul	PAPAG-BAI-1	déc-22	5 ans	Supérieure à 20m ²	Rue de Lille
Godewaersvelde	PAPAG-GOD-1	déc-22	5 ans	Supérieure à 20m ²	Rue Lafere
Hazebrouck	PAPAG-HAZ-1	janv-20	5 ans	Supérieure à 20m ²	Rue de Théroane
Hazebrouck	PAPAG-HAZ-4	déc-22	5 ans	Supérieure à 20m ²	Rue de Saint-Omer

Principes d'implantation des zones à vocation économique

Les éléments de justifications concernant la stratégie économique à l'échelle de Cœur de Flandre agglomération apparaissent au sein de l'annexe du rapport de présentation intitulé "Bilan concertation entreprises".

ALLIER PERENNISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE ET PRESERVATION DU PAYSAGE ET DES MILIEUX NATURELS

Les textes réglementaires et législatifs sont venus renforcer les mesures de préservation et de valorisation des terres agricoles et naturelles (loi ALUR, loi LAAF, grenelle 2, etc.).

Pour rappel, le diagnostic a mis en évidence deux principaux objectifs :

Cœur de Flandre agglo présente un enjeu général de préservation des espaces à enjeux écologiques majeurs ou forts, ceux-ci étant particulièrement sensibles du fait de leur dispersion sur le territoire et de leur faible taille.

L'activité agricole constitue un pilier important de l'économie locale. De plus, elle participe à l'identité rurale du territoire et à la création des paysages.

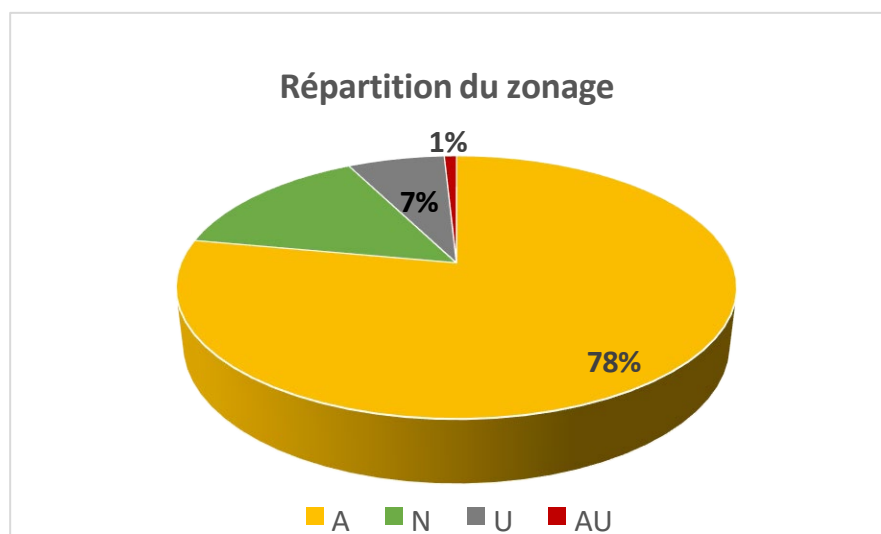
C'est dans ce contexte réglementaire et en lien avec les enjeux et données mis en évidence dans le cadre du diagnostic que le PLUi a été conçu. Les dispositions réglementaires ont donc été adaptées afin de trouver le juste milieu entre préservation des enjeux paysagers et naturels et la préservation et le développement des activités agricoles.

A noter que le diagnostic agricole datant de 2015, ce dernier représente une vision du monde agricole à un instant T. Par conséquent, il est possible que de nouveaux sièges d'exploitation aient vu le jour depuis cette date ou que de nouveaux projets soient en réflexion sans que l'intercommunalité ne soit avertie. Par extension le plan de zonage peut ne pas refléter la réalité sur certains points. A noter que la phase de consultation des services et notamment l'avis de la Chambre d'Agriculture a permis d'intégrer de nouveaux éléments au dossier.

Par ailleurs, les observations lors de l'enquête publique ont été nombreuses. La population s'est massivement exprimée sur le projet et des corrections et modifications (mineures) ont pu être apportées. C'est notamment le cas concernant l'identification de changement de destination.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Le zonage agricole représente **78 %** du territoire et ont permis grâce à la diversité des productions, l'émergence d'un important tissu d'activités agro-alimentaires. Néanmoins, ces espaces sont soumis à une pression urbaine grandissante.



Zones	Superficie (ha)
A	49 604,2
N	9 267,3
U	4 244,4
AU	530,9

Les objectifs poursuivis dans le cadre de l'écriture des pièces réglementaires sont les suivants :

- **Identifier les espaces à enjeux et éviter l'urbanisation de ces derniers.** Le diagnostic agricole réalisé par la chambre d'agriculture en collaboration étroite avec les exploitants du territoire a été le support des choix effectués en termes d'extension urbaine. Le PLUi a donc cherché prioritairement et principalement à appliquer le principe d'évitement des sites à enjeux agricoles.
- **La diversification des activités,** une réponse aux enjeux d'aujourd'hui. Le monde agricole a connu depuis des décennies de profondes mutations. Aujourd'hui encore, les pratiques et les besoins évoluent.

La zone agricole comprend 7 sous-secteurs permettant de prendre en compte les particularités du territoire :

On retrouve tout d'abord les secteurs **Ac, Ae, Ai** correspond aux différents types d'activités du territoire (économique au sens large, les secteurs à vocation touristique et de loisirs et les secteurs de camping).

Un secteur spécifique **Aenr** permettant d'afficher le projet de ferme solaire en cours sur la commune d'Oxelaere.

Un secteur **Ap1** présentant un enjeu paysager autorisant néanmoins la création et la diversification des exploitations agricoles. La création de ce secteur permet la réalisation des projets localisés sur la commune de Cassel et Hondegheem (projets de fermes apicoles).



Enfin les secteurs **Ap** et **Apf** permettent l'adaptation des règles d'urbanisme en lien avec les enjeux naturels et paysagers des secteurs concernés.

REGLES APPLICABLES AUX ACTIVITES AGRICOLES

Le règlement s'attache donc à permettre la diversification des activités et l'adaptation des règles en autorisant les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural.

Par ailleurs, le règlement fixe une hauteur maximale de 15 mètres suffisante (que l'on retrouve également pour les exploitations situées en zone urbaine) pour les pratiques actuelles et les engins agricoles. Néanmoins, le règlement permet une hauteur plus importante sous certaines conditions. Cette règle permet de prendre en compte les nouveaux besoins (stockage des produits de récolte à basses températures).

La diversification s'exprime également au travers du repérage **des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination** au titre du L 151-11 du code de l'urbanisme. Plus de 2000 bâtiments ont été identifiés sur l'ensemble du territoire. Conformément aux dispositions en vigueur, une attention particulière a été portée afin que l'identification des bâtiments ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites. Ce repérage a été effectué par le biais des élus ayant une connaissance fine des attentes et potentialités sur leurs territoires et soumis lors de réunions réalisées avec le monde agricole.

Comme dit précédemment cet élément a été complété suite à l'enquête publique.

Le changement de destination est autorisé uniquement dans les conditions fixées ci-dessous :

Pour les bâtiments non liés à une exploitation agricole en activité :

- Des constructions agricoles sont identifiées au plan de zonage ainsi que des bâtiments isolés de façon à permettre le changement de destination.
- Le projet ne devra pas nécessiter l'extension de réseaux publics (voirie, réseaux secs et assainissement).
- L'implantation d'activités nuisantes et polluantes sera interdite.
- Le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Le changement de destination n'a pas vocation à accueillir des activités qui, par leurs nuisances, se révéleraient incompatibles avec le caractère de la zone, telles que des activités industrielles ou logistiques.
- Concernant le commerce, seuls les commerces liés à la ruralité et aux spécificités du territoire sont autorisés.

Pour les bâtiments liés à une exploitation agricole en activité :

Ne sont pas concernés par ces dispositions (repérage et fiche).

L'usage d'un bâtiment serait modifié pour permettre la diversification de l'activité agricole sous conditions que ce nouvel usage demeure accessoire à l'activité agricole principale (la transformation d'un bâtiment agricole en chambres d'hôtes ou gîtes n'est pas considérée comme de la diversification car ils n'appartiennent pas à la destination « exploitation agricole et forestière »).

Règles applicables aux habitations en zone agricole :

Comme dit précédemment, le territoire est parsemé de nombreuses habitations isolées. Ainsi, les constructions en zone A font l'objet de l'application du principe de constructibilité limitée (exigence réglementaire) permettant l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

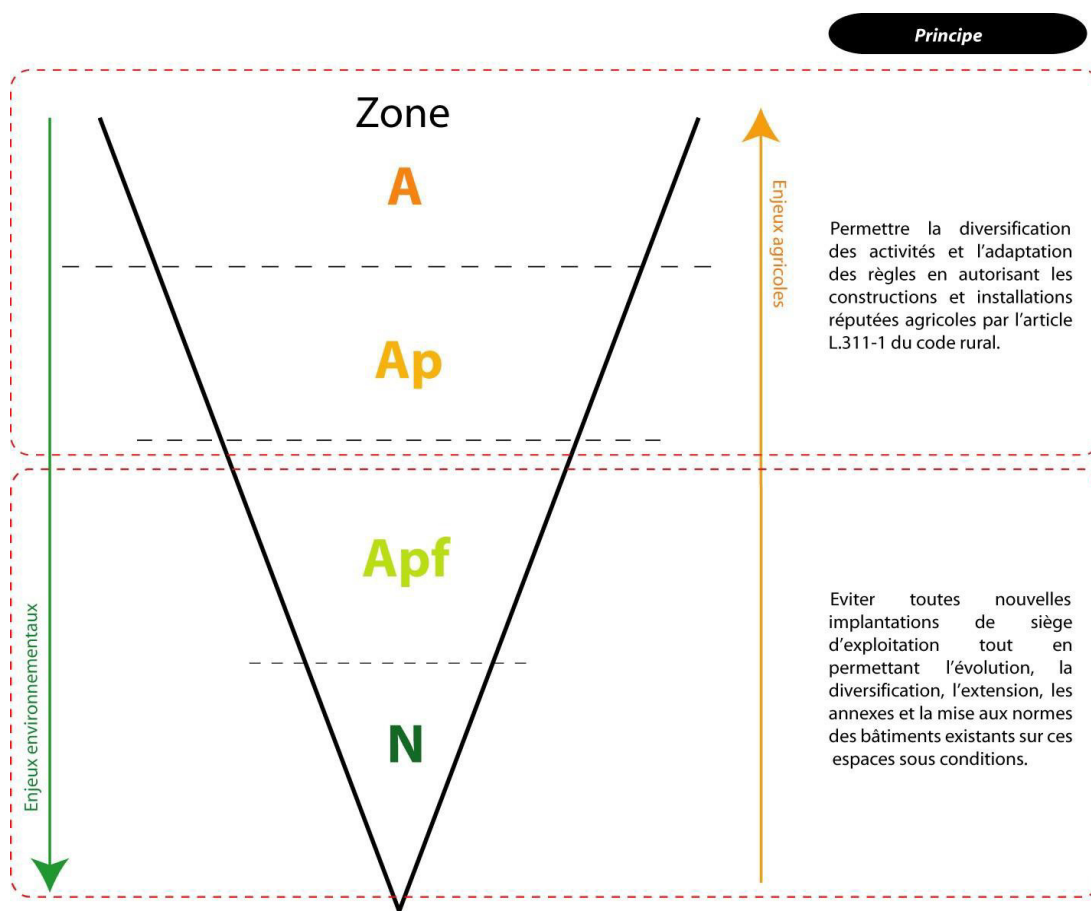
Le règlement indique donc que : « les extensions des constructions à usage d'habitation existantes ne doivent pas représenter :

- *plus de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante (si superficie supérieure à 100 m²) à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 200 m².*
- *plus de 50 % de l'emprise au sol de la construction existante (si superficie inférieure à 100 m²) à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 200 m². »*

Les zones agricoles sont établies selon une hiérarchie fixée en fonction de leurs usages mais également en fonction de leur rôle dans la trame verte et bleue et des enjeux

paysagers générés notamment par les monts et sites inscrits.

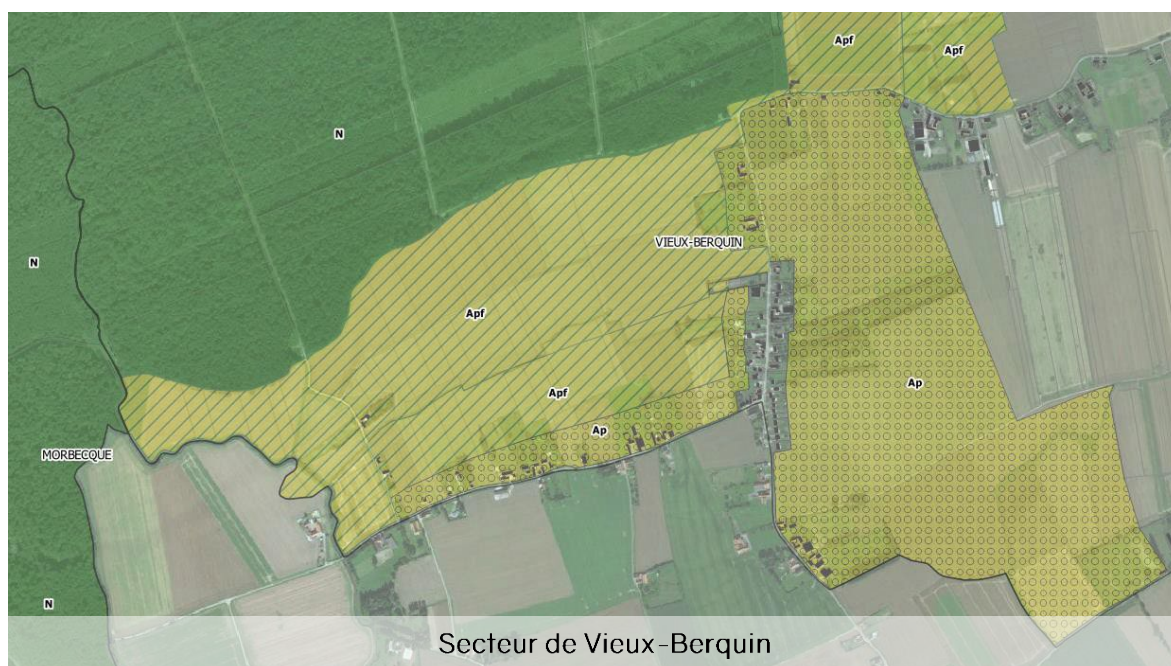
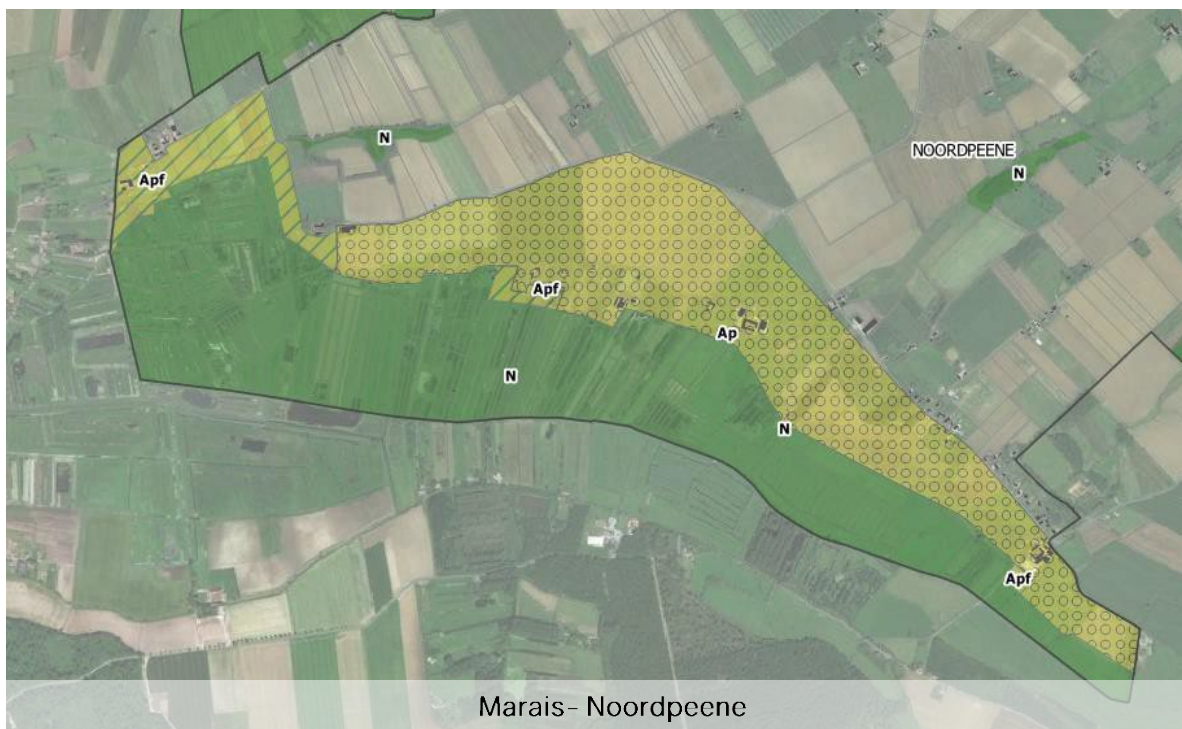
Ainsi, la déclinaison des secteurs **Ap** et **Apf** permet l'adaptation des règles d'urbanisme afin de trouver des réponses aux différents enjeux inhérents à un contexte local.



REGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES COMPORTANT DES SENSIBILITES PAYSAGERES ET NATURELLES

Le secteur Ap (représentant 0.08% du territoire) permet la prise en compte des enjeux paysagers. La classification en zone Ap est principalement le fruit d'une proximité avec:

- Les Monts de Flandre offrant des co-visibilités à prendre en compte.
- Des entités naturelles majeures du territoire Ex: Marais de Noordpeene et parcelles localisées à proximité du Bois d'Aval sur la commune de Vieux Berquin. L'existence de particularités locales (notamment la présence de cônes de vues).

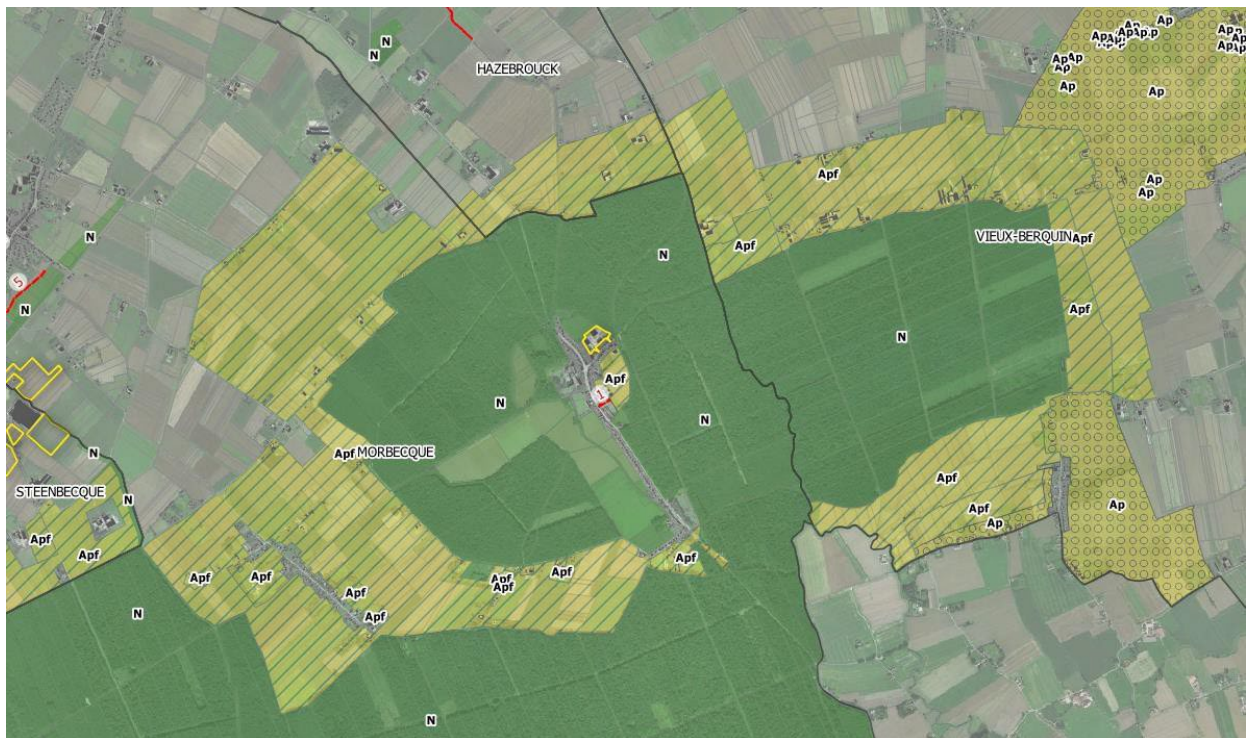


Fond de carte : Bing Aerial

Sur ce secteur, le règlement autorise les constructions et installations indispensables à l'activité agricole et/ou forestière sous réserve qu'ils ne génèrent pas d'impact sur le paysage. L'implantation de nouveaux sièges est autorisée. Une attention particulière sera donc portée sur l'adaptation du projet aux enjeux paysagers locaux lors des demandes d'autorisations. Le pétitionnaire pourra s'appuyer sur les recommandations apparaissant au sein du cahier de recommandation architecturales, urbanistiques et paysagères

Le secteur Apf (représentant 0.03% du territoire) permet la prise en compte d'éventuelles sensibilités environnementales mises en exergue par le classement en ZNIEFF de type 1. L'objectif ici n'est pas de réinterroger la délimitation de ces zones mais d'éviter toutes nouvelles implantations de siège d'exploitation tout en permettant l'évolution, la diversification, l'extension, les annexes et la mise aux normes des bâtiments existants sur ces espaces.

C'est notamment le cas sur les espaces tampons de la forêt domaniale de Nieppe.



Protection des abords de lisières de la forêt domaniale de Nieppe

Fond de carte : Bing Aerial

Sur les secteurs Ap et Apf, les conditions de hauteur, d'emprise au sol et de densité des constructions ont été modulées permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX STECAL DE LA ZONE A

La zone agricole est marquée par une multitude d'occupations spécifiques en lien avec l'histoire du territoire.

On retrouve principalement des activités économiques diverses (estaminets, activités secondaires, etc.) mais également les activités touristiques principalement liées à l'hébergement de type camping.

Les pièces réglementaires identifient 4 différents secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL):

- **Ae**: Secteur agricole permettant le développement d'activités économiques.
- **Al**: Secteur agricole où sont localisées des activités à vocation touristique et de loisirs.
- **Ac**: Secteur agricole où sont localisées des activités liées à l'accueil d'hébergement hôtelier et touristique de type camping.
- **Aenr**: Secteur agricole destiné à la production d'énergie renouvelable.
- **AHLL**: Secteur agricole où sont localisés des hébergements légers à vocation touristique et de loisirs.

Afin de respecter le caractère exceptionnel des STECAL, très peu de nouveaux secteurs ont été créés. En effet, la majeure partie des STECAL identifiés correspondant à des occupations déjà existantes sur une même emprise afin de préserver les constructions actuelles et de leur permettre d'évoluer voire de se renouveler.

Les rencontres individuelles organisées par la CCFI avec les entreprises du territoire ont permis de prendre en compte les besoins et projets de ces dernières. Par conséquent, n'ont été retenus que les projets suivants :

Ceux ayant été portés à connaissance de l'intercommunalité.

Ceux pour lesquels les besoins ont été clairement identifiés et les réflexions sur le projet déjà bien avancées.

Des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ont ensuite fait l'objet d'une identification particulière. Ils permettent de prendre en compte les spécificités du territoire et restent très minoritaires. Ils ne représentent qu'une petite partie du territoire (118.43 ha).

L'identification des STECAL et l'écriture des prescriptions réglementaires concourent à :

- Prendre en compte les activités existantes et permettre leur évolution tout en préservant les espaces agricoles et naturels.
- Préserver l'ambiance paysagère en garantissant l'intégration paysagère des aménagements grâce aux règles morphologiques en harmonie.

Rappel : certaines entreprises en zone A ont fait l'objet d'un classement en zone UE

Intitulé	Superficie En hectare
A cimetière	1,43
A HLL	1,43
Ac	23,17
Ae	72,79
Aenr	23,40
Al	9,95

Il est important de noter qu'une grande partie des STECAL identifiés en zone A correspondent à une reprise d'activités existantes ne donnant pas droit à de nouvelles extensions. Ainsi, sur les 118.94 ha identifiés au plan de zonage 64.08 ha correspondant à de l'existant soit environ 54% des terres concernées.

L'ensemble des justifications ayant amené la création d'un STECAL suite aux rencontres avec les entreprises du territoire apparaissent en annexe du rapport de présentation intitulé « Bilan concertation entreprises ».

LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Bien que les habitats écologiques présents sur le territoire de Cœur de Flandre aggro, soient peu diversifiés, il n'en résulte pas moins la nécessité de préserver certains secteurs de toute urbanisation pour leur potentiel écologique mais également paysager.

Ainsi, un classement en zone N stricte s'applique sur les principales entités naturelles du territoire. A savoir, la Forêt de Nieppe, le secteur des marais au Sud de Noordpeene ainsi que les monts de Flandre.

La zone Naturelle (N) correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. **Les zones Naturelles du PLUi représentent environ 14 % du territoire.**

A noter que pour les communes dotées d'un document d'urbanisme, l'enveloppe des zones naturelles représente sur ces derniers 17% du territoire concerné. Cette légère diminution de la part de zonage N du PLUi s'explique par le plus grand nombre de communes couvertes mais également par la création de secteurs spécifiques permettant de préserver les espaces ayant une sensibilité environnementales (Ap et Apf). A noter que la zone U n'a augmenté que très faiblement et en raison d'une mise à jour du tissu urbanisé (+300 ha environ). A contrario, il semble important de rappeler l'effort important de réduction des zones d'extension au sein du PLUi afin de répondre aux enjeux du projet de territoire.

Ainsi, toutes les occupations du sol sont interdites à l'exception :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière
- L'extension ou la création d'annexe des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi,
- Les constructions et/ou extension d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou

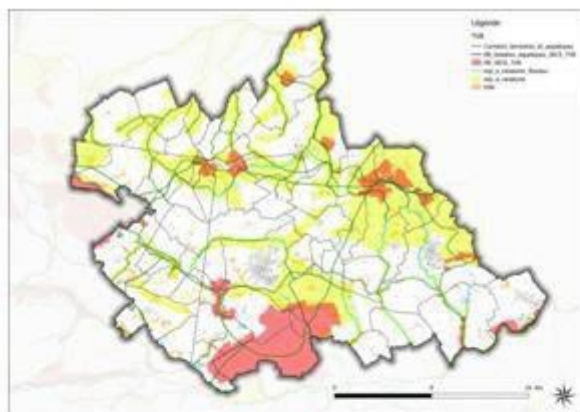
forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la gestion forestière.

- La création d'abris pour animaux sous réserve d'être démontable, et dans la limite d'un abri par unité foncière.
- L'aménagement et la restauration dans le volume existant des huttes de chasse autorisées par arrêté préfectoral.

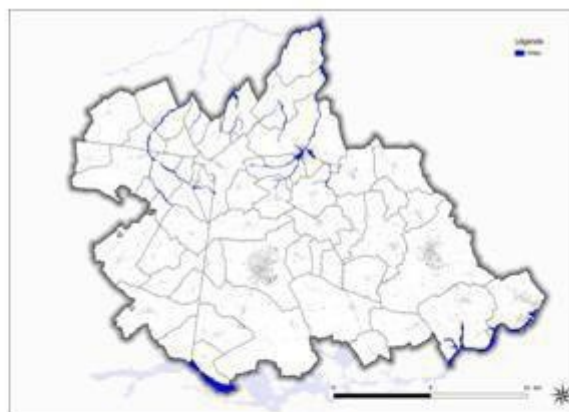
Par ailleurs, à travers l'écriture des pièces réglementaires, **l'intercommunalité a souhaité mettre l'accent sur la préservation et la restauration des continuités écologique du territoire.**

Le classement en zone N de certains secteurs est donc le fruit d'un croisement de plusieurs données :

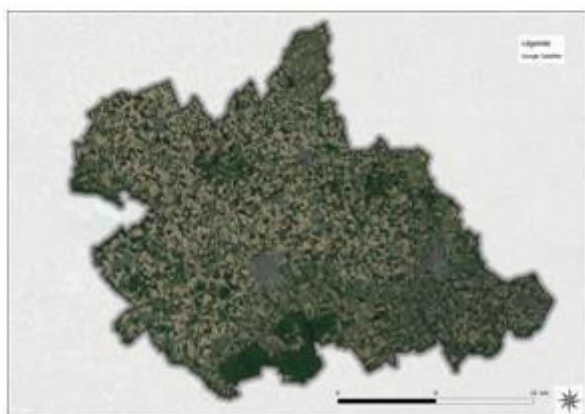
- Les éléments de la trame verte et bleue de l'ancien SRCE permettant d'avoir une première connaissance spatiale des zones à enjeux.
- Un croisement avec les zones concernées par un Plan de Prévention des Risques est nécessitant une attention particulière.
- Les zonages d'inventaires notamment les ZNIEFF permettant de recenser les espaces naturels remarquables.
- Une analyse par photo-interprétation permettant de recenser la concentration d'éléments support à une trame verte locale.



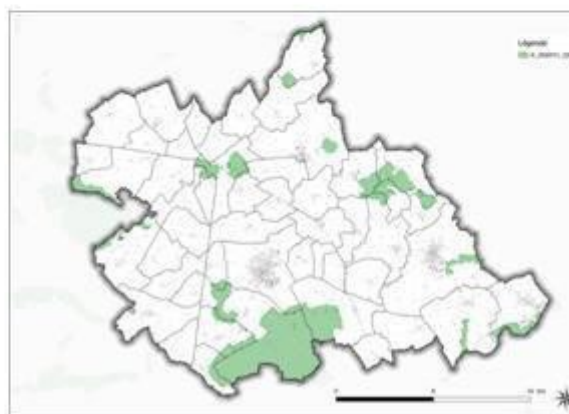
TVB



Risque



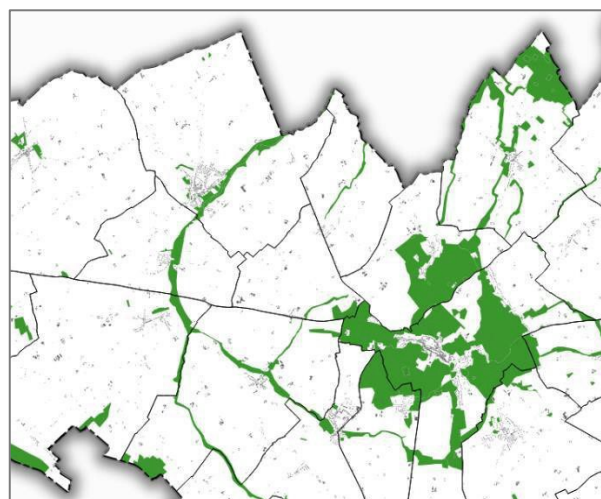
Photographie aérienne



Zonage d'inventaire

A noter que certaines communes s'étaient engagées dans une démarche d'élaboration

documents intégrant déjà les dispositions réglementaires liées à la prise en compte de l'environnement. Ces documents traduisant une volonté politique de préservation du patrimoine naturel a été reprise au sein des pièces du PLU. Comme il est possible de le constater sur la figure ci-contre, des corridors de zones naturelles ont donc été créés en lien avec la présence d'une trame bleue. Ceci permettra de préserver la ripisylve et les nombreux espaces de prairies se trouvant à proximité des cours d'eau.



Traitement des zones humides du territoire

Le SDAGE 2016-2021 identifie ainsi environ 4 960 ha de zones à dominante humide sur ce secteur. Par ailleurs, les inventaires réalisés au niveau de chaque SAGE permettent également d'alerter sur la présence potentielle de zones humides.

La planche C permet d'identifier la présence de ces dernières et renvoie directement aux dispositions réglementaires spécifiques permettant la préservation de ces milieux. Les zones humides du SAGE de l'Yser ont fait l'objet d'un classement en zone N systématique.

La délimitation des zones A et N présentant une sensibilité par rapport à l'enjeu « zone humide » a été traitée au cas par cas afin de prendre en compte les projets et contraintes des exploitants concernés.

Des prescriptions réglementaires permettent d'assurer le maintien de la zone humide et des différents services rendus.

A noter qu'une attention particulière a été apportée au classement en zone naturelle des secteurs mobilisés dans le cadre de mesures compensatoires.

Si le classement en N limite les nouvelles occupations, il n'en résulte pas moins la présence d'habitations isolées. Afin de prendre en compte ces habitations existantes, le règlement affiche un principe de constructibilité limitée permettant l'évolution de l'existant.

Ainsi, les extensions des constructions à usage d'habitation existantes ne doivent pas représenter :

plus de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante (si superficie supérieure à 100 m²) à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 200 m².

plus de 50 % de l'emprise au sol de la construction existante (si superficie inférieure à 100 m²) à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 200 m².

Les constructions d'annexes ou de dépendances pour les constructions à usage d'habitation existante situées sur la même unité foncière ne doivent pas dépasser 30m² de surface de plancher par unité foncière.

Les annexes des habitations doivent se situer sur la même unité foncière et s'implanter à une distance de 15 mètres maximum de la construction principale.

Cette écriture réglementaire permettra de limiter les impacts sur l'environnement et ainsi de répondre aux exigences réglementaires en vigueur.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX STECAL DE LA ZONE N

Tout comme la zone Agricole, la zone naturelle est également concernée par certaines occupations du sol spécifique déjà existantes et déconnectées du tissu urbain.

Afin de prendre en compte ces particularités, 8 STECAL ont été inscrits au plan de zonage :

- **Ne** afin de prendre en compte les nombreuses activités économiques localisées au sein des espaces naturels.
- **NI** correspondant aux activités de tourisme de loisir.
- **Nc** correspondant aux hébergements hôteliers et touristiques.
- **Nj** correspondant aux jardins familiaux.

- **Nstep** correspondant aux stations d'épuration.
- **Nph** correspondant au conservatoire national de phytosociologie de Bailleul.
- **Ncarrière** correspondant au périmètre d'exploitation des carrières.
- **Nv** correspondant aux aires d'accueil des gens du voyage.

Certains STECAL de la zone N trouvent une correspondance directe avec ceux de la zone A (Ne, NI, Nc) voir certaines zones urbaines (Nj, Nv et Ncarrière). Ainsi, les justifications concernant l'identification de ces zones sont identiques.

Intitulé	Superficie en hectare
N carrière	47,79
N château	0,06
Nc	28,66
Ne	25,90
Nl	188,76
Nph	37,50
Nstep	24,12
Nv	1,03

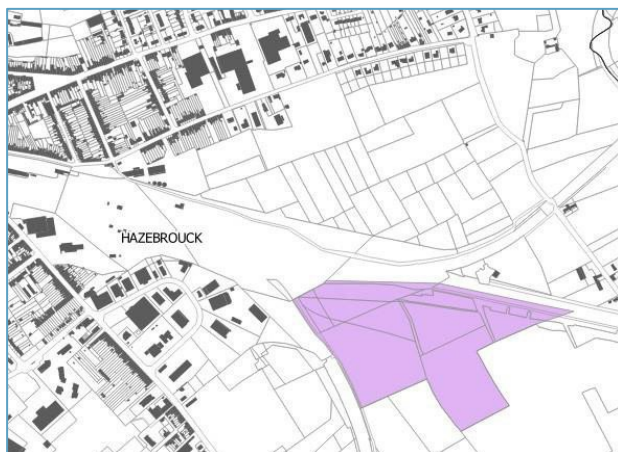
NB : différence surfacique liée à la reprise du zonage sur la dernière mise à jour du cadastre.

Verdi année 2018 et AGUR année 2021

Néanmoins la traduction réglementaire apparaît plus restrictive au vue des enjeux inhérents à leur localisation. En effet, si l'emprise au sol des constructions de la zone Ae est identique (30%) à la zone Ne, les hauteurs sont néanmoins davantage limitées (7 m en Ne contre 9 m en Ae).

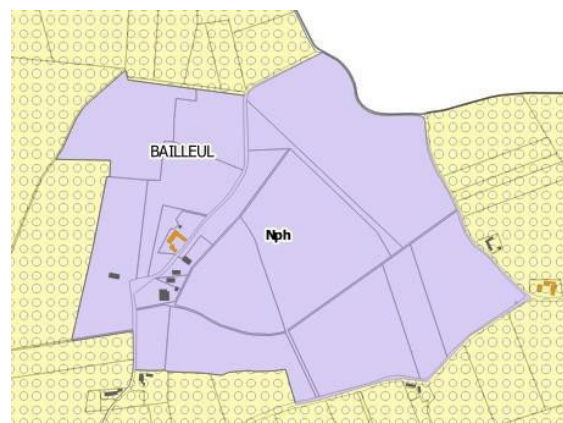
Le tableau ci-dessus présente la répartition des différents STECAL.

A noter que la majorité des STECAL correspondent à des emprises existantes. C'est notamment le cas pour les secteurs suivants :



De même, le secteur Nph reprend l'emprise du conservatoire botanique national de Bailleul. Son périmètre et les règles d'urbanisme restent inchangés en comparaison au précédent document d'urbanisme sur le secteur.

Le secteur Nph correspondant au conservatoire naturel de Bailleul.



Ainsi, sur les 351 ha de STECAL identifiés au plan de zonage, 57.5 % correspondent à de l'existant soit 205.6 ha.

Les secteurs Nstep correspondent quant à eux aux équipements existants ou à créer. Il s'agit ici davantage d'un affichage permettant de localiser les équipements puisque l'ensemble des zones du territoire autorise les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Néanmoins, afin de répondre aux orientations du P.A.D.D et aux besoins de certaines activités présentes sur les secteurs dits naturels, certains STECAL intègrent une extension sur une superficie mesurée en lien avec un réel besoin et projet. Ces besoins ont été identifiés par le biais de la sollicitation et des rencontres effectués par le service « développement économique » de l'EPCI.



LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES SUR LE TERRITOIRE

Le territoire est concerné par différents risques (Cf. Etat Initial de l'Environnement). Néanmoins, le plus important concerne sans nul doute le risque inondation (par débordement et par ruissellement).

C'est pourquoi plusieurs données ou documents aux portées réglementaires différentes couvrent le territoire.

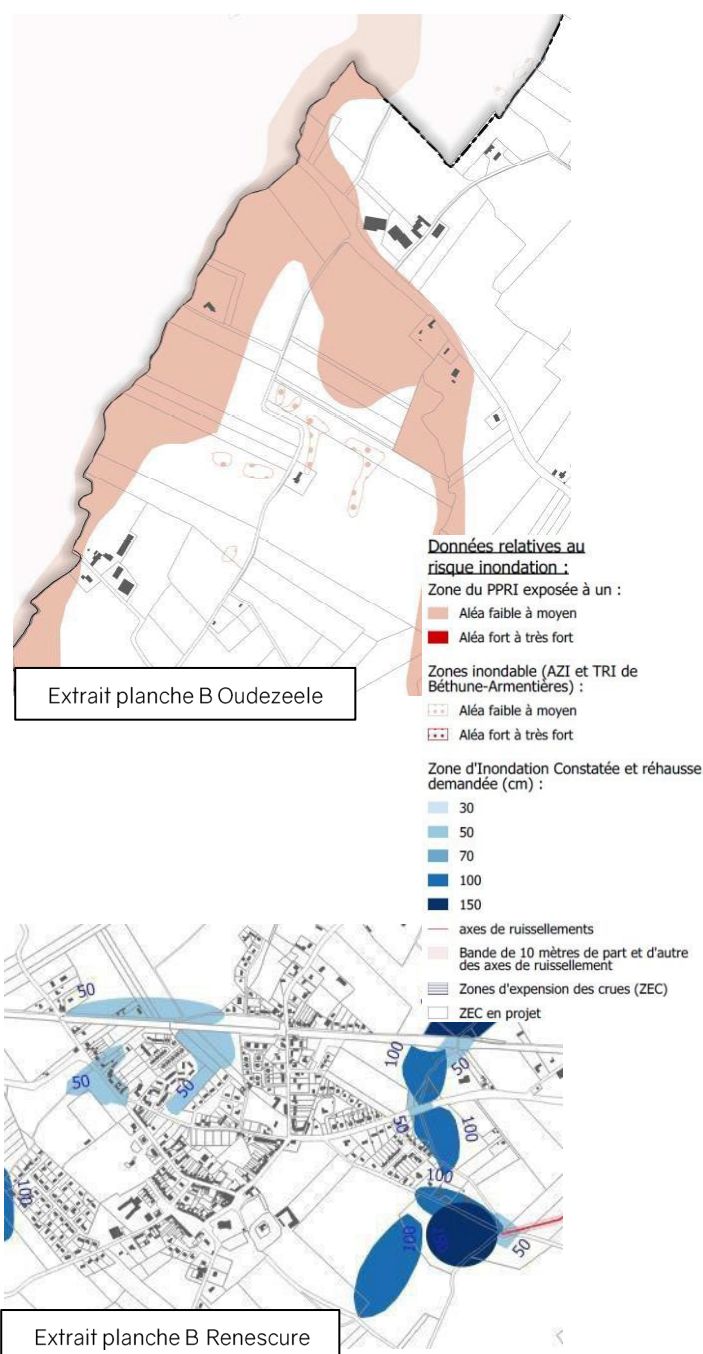
Les élus du territoire ont donc décidé au travers des pièces réglementaires de faire du PLUi une base solide afin d'assurer une prise en compte satisfaisante et adaptée.

L'ambition première est d'apporter l'ensemble des éléments de connaissance aux habitants concernant ce risque. Deuxièmement, l'ambition est de déterminer une réponse réglementaire adaptée aux enjeux locaux.

Pour cela, ont été prises en compte les données suivantes cumulées :

- Les PPRI approuvés de la vallée de l'Yser et de la vallée de la Lys aval.
- Le PPRI en cours d'élaboration du marais Audomarois.
- Le risque inondation par débordement sur les périmètres de l'atlas des zones inondables.
- Les Zones d'Inondation Constatées et les axes de ruissellement.
- Les cartographies des zones inondables (hors PPRI Lys Aval) par débordement élaborées sur le TRI de Béthune-Armentières.

L'ensemble de ces éléments ont ainsi fait l'objet d'une cartographie spécifique (planche B) où l'existence de risques naturels justifient des restrictions d'occupation des sols.



A noter que les données portant sur les ZIC et les axes de ruissellement ont été complétées ou mises à jour en s'appuyant sur :

- la mémoire communale et sous réserve d'apporter les justifications nécessaires.
- De nouveaux éléments portés à connaissance de l'agglomération lors de l'enquête publique et faisant l'objet de justifications. (L'ensemble des modifications apportées suite à l'enquête publique est repris en annexe)
- Sur l'analyse effectuée dans le cadre du PLUi de la Communauté de Communes Monts de Flandre Plaine de la Lys.



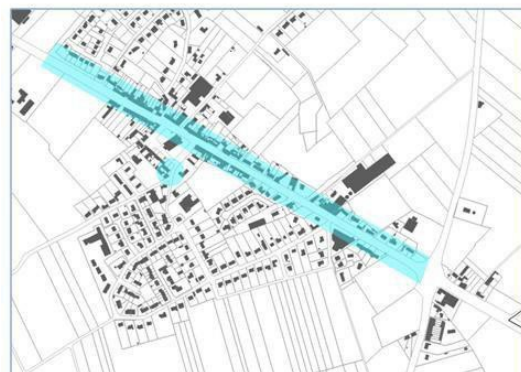
Pour exemple, la commune de Steenvoorde a indiqué que des travaux de voirie ont été réalisés à l'Est de la commune sur la route de Poperinghe (RD948) permettant ainsi d'écartier tous risque d'inondation sur le secteur.

De même, la commune de Saint-Sylvestre-Cappel a signalée un phénomène en bordure de la RD traversant le village (route nationale) ruissellement des champs et débordement sur la chaussée d'environ 80 cm de hauteur. Ceci a permis d'indiquer une zone d'inondation constatée englobant les habitations en bordure de voirie. De plus, concernant la ZIC localisée au niveau du rond-point, la commune n'a pas de souvenir de ce phénomène d'autant plus qu'il s'agit au niveau topo du point le plus haut de la commune. Les données ont donc été modifiées en ce sens.

Données avant modification :



Données après modification :



Les ZIC ont été portées à connaissance de la CCFI dans le cadre du PAC de l'état. Dans cette donnée, la hauteur d'eau constatée n'est pas systématiquement renseignée. 129 entités sur 330 ont l'attribut « hauteur » renseigné.

Par ailleurs, de grandes disparités et de fortes amplitudes au sein des champs renseignés : « 20 cm à 1 m », « 0 à 50 cm », « 20 à 60cm », etc.

Dans le cas de deux ZIC superposées ayant des hauteurs différentes, la hauteur maximale observée s'appliquera.

Pour des questions de temporalités, les cartographies issues de la phase d'élaboration

du PPRI du Marais Audomarois n'ont pas pu être intégrées au document. Ce dernier devra donc faire l'objet d'une modification ultérieure lors de l'approbation du PPRI.

Par ailleurs, la planche B prend en considération les éventuelles études hydrauliques réalisées de façon locales sur certaines portions du territoire. C'est notamment le cas pour les communes de Morbecque et Steenbecque qui au cours de l'élaboration de leur document d'urbanisme communaux ont réalisé une évaluation des problématiques d'inondation ayant conduit à inscrire certaines prescriptions.

LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES NATURELS ET DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Comme dit précédemment la prise en compte de l'environnement passe en premier lieu par le traitement des éléments ponctuels jouant un rôle paysager et écologique :

L'identification de divers éléments naturels (boisements, mares, haies, alignements d'arbres, etc.) au titre du L151-23 du code de l'urbanisme permettra également de renforcer les liaisons écologiques.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLUi a identifié en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 du Code de l'Urbanisme). L'arrachage est autorisé sous conditions.

En 2016 il a été demandé aux communes de faire part à la CCFI du patrimoine naturel qu'elles souhaitent voir préserver sur leur commune (arbres remarquable, haies, boisement, mares...). Ces éléments ont été intégrés sur cartographie.

Les communes n'ont pas toutes répondu ou ont répondu à des niveaux de précisions très différents.

Afin d'homogénéiser les données à l'ensemble des communes les couches SIG issus de l'IGN (BD TOPO® Version 2.1.) ont permis de cartographier uniformément sur les 50 communes la localisation des mares, cours d'eau et boisements.

Certaines des couches SIG utilisées ont été modifiées. Notamment « surface en eau » qui identifiait des mares qui n'existent plus ou au contraire qui n'indiquaient pas les nouvelles mares ou celles non visibles.

Les couches qui concernent les haies et les prairies sont issues des couches SIG du projet ARCH (Assessing Regional Habitat Change) réalisé dans le cadre d'un programme

INTERREG en 2013. Réalisées à partir de photo interprétations, elles ont pu également faire l'objet de modification après vérification sur le terrain.

Les arbres de hauts jets et alignements d'arbres remarquables ont été indiqués d'après photo aériennes et selon les demandes spécifiques des communes.

Plus généralement quelques ajustements ont également été réalisés d'après les anciennes cartes du PLU de certaines communes qui avaient déjà inventoriées leur patrimoine naturel.

Les Zones Naturelles d'intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et les Zones Humides ont été identifiées comme étant des espaces naturels particulièrement importants.

La trame verte et bleue régionale, bien qu'annulée, n'en reste pas moins une source de données très importante sur les liaisons à préserver ou à restaurer entre les cœurs de natures que sont essentiellement les ZNIEFF.

Ces éléments ont permis d'alimenter le Carnet Intercommunal de la Biodiversité qui a été distribué aux communes en septembre 2018. Il y contient en plus, lorsqu'elles sont connues, des données sur la faune et la flore. Cela permet d'affiner encore les enjeux écologiques sur le territoire.

Les données faune sont issues de la base de données SIRF (Système d'Information Régional sur la Faune) du Groupe Ornithologique et Naturaliste du Nord et du Pas de Calais et les données flore proviennent de la base de donnée DIGITALE du Conservatoire Botanique National de Bailleul. Il n'y a pas eu d'inventaire complémentaire. Un état des connaissances a été calculé d'après plusieurs indicateurs :

La proportion d'habitats prospectés parmi ceux présents sur la commune

L'ancienneté des observations

Le rapport entre le nombre d'espèces observées et le nombre d'espèces communes, connues à l'échelle de Cœur de Flandre aggro.

A partir de cela, des inventaires complémentaires seront réalisés pour là aussi homogénéiser l'état des connaissances sur l'ensemble des 50 communes.

Grace à la cartographie ARCH il est également possible d'indiquer un « niveau d'enjeux écologique » par milieu.

Des inventaires complémentaires seront réalisés pour là aussi homogénéiser l'état des

connaissances sur l'ensemble des 50 communes.

L'ensemble de ces travaux, plus des actions de terrains réalisées par l'EPCI, ont permis d'obtenir une seconde libellule au concours national "Capitale française de la Biodiversité". Ce concours valorise les actions des collectivités territoriales en faveur de la biodiversité, il est porté par L'Agence française pour la biodiversité (AFB), l'Agence régionale de la biodiversité en Île-de-France (ARB îdF) et Plante & Cité.

En quelques chiffres :

- 2 555 mares et plans d'eau identifiés
- 10 462 arbres remarquables
- 12 000 km de haies et d'alignements d'arbres

LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX

Le diagnostic a rappelé la richesse patrimoniale très fortes sur certaines portions du territoire en raison soit d'un socle physique spécifique (secteurs des monts) mais également par le biais d'un patrimoine identitaire riche et varié typique des Flandres.

L'orientation générale du projet de territoire consistant à : « préserver un environnement de qualité- marqueur du bien vivre en Flandre intérieure » trouve sa traduction réglementaire au sein de différentes pièces réglementaires.

Le Plan de zonage :

Par la création d'une zone spécifique Ap au plan de zonage, les secteurs présentant une sensibilité paysagère ont été identifiés. Ces dernières s'accompagnent de prescriptions réglementaires spécifiques présentant dans la partie suivante.

Le repérage des éléments du patrimoine bâti au titre du L151-19 du code de l'urbanisme :

Issu d'une initiative personnelle, un travail conséquent de localisation des différentes chapelles a vu le jour sur le territoire. En reprenant l'ensemble des chapelles identifiées au titre du L 151-19, ce travail exhaustif (311 édifices répertoriés) a été valorisé dans le cadre du PLUi et les prescriptions réglementaires permettent :

- D'apporter un outil de vigilance sur l'évolution de ces dernières.
- D'assurer la préservation de ces éléments.

Dans la continuité de ce travail, l'ensemble des élus se sont lancés dans l'identification des éléments patrimoniaux d'intérêt (829 au total).

Ainsi, l'objectif était pour chaque élément identifié qu'une fiche soit réalisée afin de permettre sa géolocalisation (photographie,

adresse, n° de parcelle et section cadastrale) et d'expliquer au travers un bref paragraphe les raisons ayant poussées à son identification.

Afin de prendre en compte les attentes des communes, deux niveaux de préservation différents ont été appliqués selon les territoires.

Une traduction souple permettant néanmoins de poser les bases pour assurer leur préservation :

« Pour les éléments d'architecture repérés sur une façade, ils doivent être préservés dans leur état actuel ou restaurés dans leur aspect d'origine.

Le reste de l'édifice peut évoluer, sans toutefois nuire à l'élément repéré.

Pour les petits éléments isolés repérés, comme des chapelles, des bornes ..., ils doivent être préservés dans leur état actuel ou restaurés dans leur aspect d'origine.

Pour les édifices repérés, ils doivent être préservés dans leur état actuel ou restaurés dans leur aspect d'origine.

Ils peuvent faire l'objet :

- d'adaptations mineures qui ne remettent pas en cause l'intérêt patrimonial de l'édifice.
- d'extensions ou d'adaptations plus lourdes, non visible du domaine public. »

Un second niveau de traduction réglementaire permettra lorsque cela s'y prête d'apporter une attention plus particulière sur les possibilités d'intervention sur ces derniers.

« La volumétrie, la composition et les aspects extérieurs doivent être préservés et/ou

restaurés pour maintenir et/ou retrouver les dispositions d'origine.

Pour les nouveaux percements en toiture, les nouvelles ouvertures doivent :

- *se limiter à des châssis de toit encastrés dans la couverture,*
- *être de taille unique et toujours plus hautes que larges,*
- *s'aligner avec les autres ouvertures déjà présentes en toiture,*
- *se situer dans le 1/3 inférieur du pan de toiture,*
- *s'implanter dans le respect de la composition de la façade, soit à l'axe d'une baie, soit à l'axe d'un trumeau,*

Pour les nouveaux percements en façade, seules les transformations d'une porte en fenêtre ou d'une fenêtre en porte peuvent être autorisées pour permettre de diviser un logement en plusieurs ou pour améliorer son accessibilité. Le linteau de la porte ou de la fenêtre doit rester en place.

Les autres nouvelles ouvertures ne doivent pas être visibles du domaine public ».

Le rôle du CRAUP dans les documents du PLUi :

Dans un objectif pédagogique et de sensibilisation, le cahier de recommandations architecturales vient compléter les prescriptions réglementaires applicables sur le territoire de l'EPCI, sous l'angle du conseil, avec deux écueils à éviter :

- la somme des recommandations ne doit pas devenir un obstacle à la création architecturale,
- les recommandations ne sont en rien des recettes pour imposer une seule et unique vision du projet.

L'objectif n'est ni d'ériger le passé en règle absolue, ni de prôner le modernisme à tout va, mais bien d'accompagner le pétitionnaire, pour qu'il se pose les bonnes questions, indispensables à la démarche de projet au sein d'un paysage identitaire de qualité !

Le public visé :

Le CRAUP s'adresse à tous les pétitionnaires qui ont un projet de construction, d'extension ou de réhabilitation, tant à vocation d'habitat, qu'à vocation économique.

Ce cahier de recommandations doit être distribué très en amont du projet pour devenir un véritable outil d'accompagnement qui guide les citoyens dans leur démarche de construction, afin d'éviter certaines erreurs du passé.

Il est bien question ici de qualité urbaine, de préservation et de renforcement identitaire de l'image du territoire de l'EPCI, en fait, de qualité de vie dans nos paysages bâtis au quotidien.

La posture du Cahier de recommandations du PLUi :

« Comprendre l'architecture traditionnelle pour concevoir une architecture contemporaine qui s'intègre dans le paysage rural et urbain de Cœur de Flandre aggro.

Pour atteindre cet objectif, le CRAUP propose huit fiches thématiques, qui débutent toutes par les trois attitudes préalables à adopter avant de concevoir un projet, à savoir :

- Comprendre le terrain d'assiette, pour éviter la « table rase » et produire un projet qui compose avec ce qui existe déjà sur le site ;
- Regarder les constructions voisines, pour proposer un projet qui s'intègre dans son environnement ;
- Fixer l'ambition écologique, pour définir, en amont, les cibles environnementales que le projet souhaite atteindre.

A partir de ces trois questionnements préalables, le CRAUP décline une série d'actions à privilégier dans la conception de chaque étape de la construction et/ou de la restauration.

L'organisation du Cahier de recommandations du PLUi :

Le CRAUP s'organise en huit fiches, qui explorent les trois thèmes majeurs de l'acte de construire :

1 - Pour les constructions neuves :

- Fiche n°1 : Gabarit et Volumétrie
- Fiche n°2 : Implantation
- Fiche n°3 : Composition
- Fiche n°4 : Aspects
- Fiche n°5 : Annexes et extensions

2 - Pour les constructions existantes :

- Fiche n°6 : Restauration

3 - Pour les espaces extérieurs :

- Fiche n°7 : Clôtures
- Fiche n°8 : Abords

L'utilisation du CRAUP peut être partielle, si le projet se limite à la réalisation d'une clôture (fiche n°7) ou le ravalement d'une façade (fiche n°4).

Pour un projet de construction neuve, la lecture de toutes les fiches, même celle qui traite de la restauration, permet de balayer toutes les thématiques et de disposer de l'ensemble des outils pour produire un projet de qualité qui s'intègre harmonieusement dans le paysage de Cœur de Flandre aggro.

BILAN DES ZONES

Zonage	Superficie en m ²	Superficie en hectare
Zones à urbaniser		
1AU	2195394,3	219,54
1AUE	1198369,9	119,84
1AUEex	1725880,0	172,59
1AUp	44607,0	4,46
2AU	145092,5	14,51
Sous-total	5309343,7	530,93
Zones agricoles		
A	421135783,9	42113,58
A Cimetière	14267,5	1,43
A HLL	10301,3	1,03
Ac	231698,3	23,17
Ae	737859,8	73,79
Aenr	234001,5	23,40
Al	90551,2	9,06
Ap	50975978,6	5097,60
Ap1	99476,2	9,95
Apf	22511826,5	2251,18
Sous-total	496041744,6	49604,17
Zones naturelles		
N	89134853,0	8913,49
N carrière	477904,9	47,79
N Château	634,2	0,06
Nc	286615,3	28,66
Ne	258959,9	25,90
Nl	1887631,9	188,76
Nph	375024,5	37,50
Nstep	241237,1	24,12
Nv	10309,7	1,03
Sous-total	92673170,5	9267,32
Zones urbaines		
U	2164286,1	216,43
UA	3557747,8	355,77
UB	4909730,3	490,97
UC	17082051,9	1708,21
UD	2081696,1	208,17
UE	8335657,6	833,57
UElr	440818,1	44,08
UEl	32087,6	3,21

UEr	17347,1	1,73
UEvr	275410,8	27,54
UG	518385,3	51,84
UH	444335,6	44,43
UJ	155031,8	15,50
UL	1893424,5	189,34
UR	509207,8	50,92
UV	26758,7	2,68
Sous-total	42443976,8	4244,40
Total	636468235,5	63646,82

METHODOLOGIE ET CONSTRUCTION DU REGLEMENT

La forme du règlement s'appuie sur le Code de l'Urbanisme et notamment le décret n°2015-1783 relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. Ainsi, il se structure autour de trois thématiques :

- Le thème n°1: Affectation des sols et destination des constructions
- Le thème n°2: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Le thème n°3 : Equipements et réseaux

Le contenu des règles résulte de la synthèse des documents d'urbanisme existants et des réunions de travail menées avec les élus et les personnes publiques associées. L'enjeu de cette phase réglementaire revêt deux aspects : réaliser un document d'urbanisme unique aux 50 communes tout en prenant en compte les spécificités locales.

Pour ce faire, l'intercommunalité a choisi de scinder en deux parties le règlement :

- Les dispositions réglementaires générales applicables à l'ensemble des zones,
- Les dispositions réglementaires applicables par zones (urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles).

L'introduction du règlement indique que les dispositions réglementaires générales sont fondées sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et sur une vision partagée des élus de l'évolution du territoire. Elles prennent également en compte les documents supérieurs, les servitudes d'utilité publique et les risques naturels de toute nature.

D'un autre côté, les dispositions réglementaires spécifiques des zones permettent d'adapter les règles d'urbanisme aux réalités locales et aux spécificités des communes. Ils résultent des objectifs du PADD, mais également des différents échanges avec les acteurs des territoires.

LES DISPOSITIONS GENERALES

Thème n 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

Orientations du PADD	Dispositions réglementaires générales
<u>Axe 2: fluidifier le parcours résidentiel en diversifiant la production de logements</u> - Assurer une solidarité intercommunale en matière de production de logements <u>Axe 3: opérer l'émergence d'une nouvelle mobilité</u> - Valoriser la dorsale ferroviaire - Privilégier le recours à la marche à pied et au vélo pour les déplacements de proximité. <u>Axe 4: assurer un développement économique endogène ancré dans les dynamiques euro-régionales</u> - Répondre aux besoins de développement et de diversification des agriculteurs et des artisans - Maintenir le maillage dense de commerces de proximité - Affirmer le territoire comme destination touristique - Préserver le potentiel agricole du territoire	Les destinations et sous-destinations sont réglementées dans les dispositions générales spécifiques. Cependant, certaines prescriptions concernent l'ensemble des communes et impactent directement la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols. Principe général Il s'agit tout d'abord des articles du Code de l'Urbanisme qui restent applicables. Ainsi, le règlement rappelle que les projets peuvent être refusés s'ils ne respectent pas les conditions de desserte, de salubrité ou sécurité publique ou s'ils sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement, le paysage ou le patrimoine. Les dispositions générales sensibilisent les porteurs de projet aux réglementations relatives aux emplacements réservés, aux opérations d'aménagement d'ensemble, au droit de préemption urbain, aux Zones d'Aménagement Concertées (ZAC). Sont également évoqués les dispositions applicables aux travaux de démolition, d'édification des clôtures et aux adaptations mineures. Maîtrise de l'urbanisation en zone agricole et naturelle Les dispositions générales présentent également les objectifs de maîtrise de l'urbanisation en milieu agricole et naturel. Ainsi, pour les bâtiments identifiés au plan de zonage, différentes destinations sont autorisées sous-conditions : - Habitation avec un maximum de 2 logements par bâtiments dans la limite de 4 logements par unité foncière - Hébergement hôtelier, gîtes et chambres d'hôtes, (sauf camping).

• Maintenir la qualité des espaces publics, développer des cheminements piétons et des politiques de stationnement adaptées • Développer l'hébergement touristique <u>Axe 6 / préserver un environnement de qualité – marqueur du bien vivre en Flandre Intérieure</u> • Garantir à l'ensemble des habitants un environnement sain, • Réduire la vulnérabilité des populations aux risques • Assurer la préservation des paysages et du patrimoine local	• Vente directe de produits en adéquation avec l'activité agricole. • Artisanat ne relevant pas d'installations classées au titre de la protection de l'environnement. Cette disposition permet d'accompagner les évolutions de l'agriculture mais également de renforcer le secteur du tourisme. Les dispositions réglementaires générales rappellent également que les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée sont encadrées par les dispositions réglementaires spécifiques. Le territoire est concerné par plusieurs risques naturels. La protection de la population et la non aggravation de ces risques et une orientation majeure du PADD. Dans les dispositions générales, il est d'abord principalement question des risques d'inondation. Une partie du territoire est encadrée par des Plans de Prévention des Risques (PPRI). Il s'agit de celui de la vallée de l'Yser et de la Lys aval ainsi que celui de l'Audomarois en cours d'élaboration. Les périmètres réglementaires figurent sur la planche B. Par ailleurs, les PPRI seront annexés au PLUi. Les risques d'inondation au sein des communes non couvertes par un PPRI sont encadrés par l'atlas des zones inondables. Les dispositions générales indiquent les occupations et utilisations des sols interdites en fonction du niveau de l'aléa et de la nature de la zone (urbaine, agricole, naturelle ...). Le plan de zonage identifie également des secteurs soumis aux ruissellements des eaux. De la même manière, l'occupation du sol est réglementée afin de limiter les risques d'inondation : surélévation des constructions, interdiction des caves et sous-sol, perméabilisation des clôtures à hauteur de 95% ... L'objectif est de laisser passer l'eau afin qu'elle ne stagne pas. Les dispositions générales indiquent certaines prescriptions pour les communes concernées par un risque d'inondation par rupture de digue. A noter qu'un travail est actuellement en cours entre USAN et les services de l'état sur la bonne prise en compte de ce risque. Néanmoins, l'application des décrets associés à la définition de ces systèmes d'endiguement / digues et aménagements hydrauliques n'ont pas fait actuellement de consensus sur la mise en œuvre de dispositions.
---	--

	Les dispositions générales alertent également le pétitionnaire de la présence d'autres types de risque. Des liens vers des sources d'informations sont indiqués afin que les porteurs de projets puissent se renseigner sur la nature et les dommages possibles. Dispositions spécifiques pour le maintien et de renforcement de la trame verte et bleue Les abords des constructions et les espaces non bâtis participent à l'ambiance paysagère d'une commune. Ils peuvent être aussi bénéfiques pour l'écologie, l'infiltration des eaux, la lutte contre l'érosion des sols ... Par le biais du PADD, les élus ont affirmé leur volonté de protéger les milieux naturels et de renforcer la biodiversité du territoire. C'est la raison pour laquelle, un nombre conséquent d'éléments est protégé au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et indiqué sur le planche C. Les dispositions générales indiquent les mesures de protection qui s'appliquent aux différents éléments recensés. L'objectif poursuivi par cette réglementation est de réduire l'abattage ou l'arrachage « sauvage ». Par exemple, tout arrachage de haie devra être compensé par la plantation d'un linéaire de haie équivalent. Les dispositions générales rappellent également la réglementation s'appliquant aux espaces boisés classés. Pour les abords des constructions ne faisant l'objet d'aucune protection, les marges de retrait doivent être entretenues et/ou plantées. Les essences doivent être choisies parmi la liste annexée au règlement. Enfin, au sein des secteurs qui verront le jour à l'horizon du PLUi, un coefficient de biotope sera réglementaires spécifiques. Ce coefficient de biotope désigne la proportion de surface végétalisée ou favorable à l'écosystème par rapport à la surface totale de la parcelle. Les dispositions générales fixent pour chaque surface éco-aménageable un coefficient équivalent à sa valeur écologique. Dispositions spécifiques liées à la gestion de la ressource en eau La planche C permet de localiser les zones à dominante humide du SDAGE et les zones humides du SAGE. Leur protection est identifiée comme un enjeu fort du diagnostic et est également cité au sein du projet de territoire.	
--	---	--

	De fait, les dispositions générales reprennent les prescriptions des SAGE concernant les zones humides. Par ailleurs, elles ont été systématiquement classées en zone N. Les dispositions spécifiques de ces deux zones garantissent leur préservation. Concernant les zones à dominante humide identifiées par le SDAGE Artois-Picardie, les dispositions générales rappellent que les projets ne doivent pas remettre en cause les services rendus par les zones humides et renvoie aux dispositions du code de l'environnement en cas de projet impactant. Mixité fonctionnelle et sociale Les objectifs de mixité fonctionnelle et sociale sont défini travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les sites à enjeux. Maintien des activités et services de proximité Des linéaires commerciaux ont été identifiés sur le territoire. Les dispositions rappellent les prescriptions réglementaires qui concourent au maintien de ces derniers.	
--	--	--

Thème n 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

PADD	Dispositions réglementaires générales
<u>Axe 2: fluidifier le parcours résidentiel en diversifiant la production de logements</u> - Soutenir la réhabilitation du parc ancien qu'il reste attractif <u>Axe 3: opérer l'émergence d'une nouvelle mobilité</u> - Soutenir le développement de nouveaux usages de la voiture - Privilégier le recours à la marche à pied et au vélo pour les déplacements de proximité <u>Axe 4: assurer un développement économique endogène</u> - Valoriser et préserver le patrimoine architectural - Maintenir la qualité des espaces publics, développer des cheminements piétons et des politiques de stationnement - Préserver le potentiel agricole du territoire <u>Axe 1 / orientation 3 : conserver le dynamisme de l'économie agricole</u>	Encadrer la volumétrie des constructions Les dispositions générales prescrivent des règles relatives à l'insertion du bâtiment dans son contexte urbain, agricole ou naturel. Il s'agit notamment : - De l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publique, - De l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, - De la hauteur, - De la distance entre deux bâtiments sur une même propriété, - De l'orientation des nouvelles constructions. Ces règles concernent aussi bien les nouvelles constructions que les constructions existantes (extensions et annexes comprises). L'objectif est d'abord de sensibiliser le pétitionnaire aux servitudes applicables, par exemple le long des routes départementales, de la frontière franco-Belge, des cours d'eau et des voies ferrées. Ensuite, les dispositions générales œuvrent pour conserver une harmonie entre le bâti existant et les nouvelles constructions par le biais de règles métriques, de règles alternatives ou par des recommandations illustrées et écrites. L'accent est mis sur le maintien des fronts bâti et le respect des continuités. Permettre le développement des énergies renouvelables et des constructions bioclimatiques. Renouvelable. Ces règles font Certaines règles dérogatoires ont été instaurées au sein du règlement afin de faciliter la mise en place de nouvelles mesures constructives et de nouvelles sources de production d'énergie architecturaux bioclimatiques

Une attention particulière a été portée pour l'implantation des éoliennes. Les dispositions générales indiquent qu'une sécurité minimale devra être respectée entre l'éolienne et la limite des voies ou emprises publiques. Cette distance minimale

Axe 6: préserver un environnement de qualité-marqueur du bien vivre en Flandre Intérieure

- Intégrer dans les différents projets urbains, les principes de maintien et de renforcement de la nature en ville.
- Préserver les cônes de vues et les éléments patrimoniaux
- Intégrer les nouveaux projets
- Aménager un territoire énergétiquement sobre

correspondra à celle du mât plus celle de la pale. De même, elles devront veiller à une intégration paysagère.

Des recommandations sont en faveur d'une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et des énergies renouvelables. Par exemple, il est conseillé au pétitionnaire d'élaborer un projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie. Ainsi, les dispositions générales préconisent de :

- Favoriser le développement des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables.
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité.
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, orientation du bâti etc. ...).

Définir les conditions d'une qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

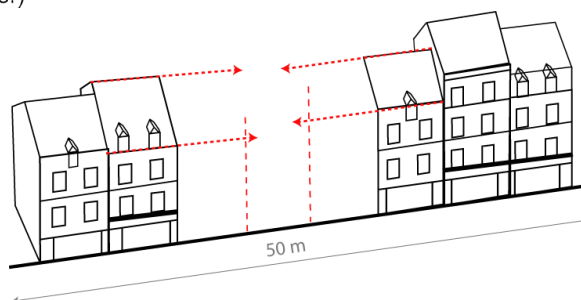
Cette partie des dispositions générales s'attache à réglementer le patrimoine bâti au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme et l'aspect extérieur des autres constructions.

Elle répond à plusieurs objectifs majeurs :

- Insérer de manière harmonieuse les nouvelles constructions au tissu bâti ancien des centres-bourgs.
- Encadrer les réhabilitations / rénovations des bâtiments patrimoniaux.
- Encourager l'innovation architecturale.
- Favoriser le dialogue entre le projet urbain et la règle.

La double traduction réglementaire concernant les éléments du patrimoine bâti participent à l'adaptation de la règle en fonction des sensibilités et enjeux quant à l'évolution de ces derniers.

Concernant les hauteurs, les dispositions générales ont pour objectif principal de maintenir une harmonie d'ensemble à plusieurs échelles (au sein d'une zone urbaine, sur une même unité foncière, etc.)



Concernant la qualité architecturale, l'objectif premier des inscrites pour les matériaux et les toitures est d'assurer l'insertion des constructions au regard des lieux avoisinants.

Compte tenu de la présence de constructions caractéristiques de la Flandre (chaumière) un ensemble de prescriptions concourt à préserver cette architecture typique du territoire.

Une réflexion sur les clôtures a également eu lieu afin d'adapter les règles selon la localisation de ces dernières. Ainsi, une différence d'écriture apparaît pour les clôtures sur rue et celle en limite séparative. La hauteur, la végétalisation et l'imperméabilité sont autant d'éléments permettant de maintenir une qualité du cadre de vie sur la CCFI.

Un CRAUP a été réalisée dans le cadre de la procédure. Il permet d'aider chacun à développer un projet de construction en favorisant des choix de conception et de constructions pérennes.

Encadrer le stationnement

Les dispositions générales permettent de compléter les dispositions réglementaires spécifiques concernant le stationnement. Elles répondent aux nouvelles exigences vis-à-vis des cycles non motorisés et de la mutualisation des espaces dans le cadre d'opération d'ensemble mixte (habitat/commerce/équipements publics).

Par ailleurs, les dispositions générales mettent l'accent sur les nouvelles pratiques (mutualisation à rechercher) ainsi que la possibilité de moduler les obligations en matière de stationnement dans le cas d'un programme mixte.

Elles veillent à permettre la densification de la trame bâtie à l'image des dispositions introduites sur Cassel, Bailleul et Hazebrouck et participent à développer des projets au sein d'un espace bâti très contraint.

Les dispositions veillent aussi à promouvoir la proximité des espaces de transport collectif tel que les pôles gares (Cf. dispositions générales du règlement).

Thème n 3 : Equipements et réseaux

PADD	Dispositions réglementaires générales
<u>Axe 3: opérer l'émergence d'une nouvelle mobilité</u> • Privilégier le développement de l'habitat au plus près des services et équipements <u>Axe 4: assurer un développement économique endogène</u> • Maintenir un maillage dense de commerces de proximité <u>Axe 6: préserver un environnement de qualité-marqueur du bien vivre en Flandre Intérieure</u> • Intégrer dès que possible la gestion de l'eau à la parcelle et limiter l'artificialisation des sols <u>Axe 7: déployer le très haut débit indispensable à la mise en oeuvre du projet de territoire</u>	La réglementation des équipements et réseaux est commune à l'ensemble du territoire. Elle n'est donc inscrite qu'au sein des dispositions réglementaires générales. Accès Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur des accès ne pourra être inférieure à 3 mètres. Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Voiries Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou autre risque. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour. Alimentation en eau potable Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être en conformité avec la réglementation en vigueur. Eaux usées Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

	Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.
	Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues, puisard... Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé. La récupération des eaux pluviales est recommandée.
	Réseaux électriques et téléphoniques Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.
	Déchets Toute construction de plus de deux logements doit être dotée de locaux spécialisés pour recevoir les containers d'ordures ménagères.
	Communication électroniques Il est recommandé que toute nouvelle construction prévoie la mise en place de fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PAR ZONE

Thème n 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

Dispositions réglementaires spécifiques

Chaque zone dispose de ses propres spécificités :

- **La zone urbaine (U, UA, UB, UC, UD, UR, UE, UL, UJ, UH, et UV)** : l'objectif est de renforcer le caractère urbain de la zone. En fonction du contexte et des objectifs du PADD, le règlement va permettre soit de favoriser la mixité des fonctions (UA, UB, UC, UD et UR), soit d'appuyer une spécificité locale (zone économique (UE), zone d'équipements de loisirs (UL), etc.).
- **Les zones à urbaniser (1AU, 2AU et 1AUE et 1AUEex)** : L'objectif est de conforter le développement de l'intercommunalité sur le plan économique et résidentiel, conformément aux objectifs inscrits au sein du PADD. Pour les activités économiques ayant des projets de développement et localisées en dehors ou à l'extrémité du tissu urbain, un secteur 1AUEex spécifique autorise uniquement l'extension des activités existantes.
- **Les zones agricoles (A)** : l'objectif est de conforter l'activité agricole tout en prenant en compte la pluralité des enjeux qu'ils soient d'ordre économique, naturel ou paysager.
- **Les zones naturelles (N)** : l'objectif est de préserver les espaces naturels aux enjeux écologiques forts. L'évolution des habitations, des activités existantes ou l'aménagement de projets répondants aux objectifs du PADD sont encadrés par le règlement afin de maîtriser leur impact sur l'environnement et les paysages.

Afin de conforter ces spécificités, le règlement fixe pour chaque zone les destinations ou sous-destinations des constructions interdites ou autorisées sous conditions. Elles sont synthétisées dans le tableau suivant.

Zones	Exploitation agricole et forestière	Habitations	Commerces et activités de services					Équipement d'intérêt collectif et services publics	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires				Dispositions particulières				
			Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hébergement hôtelier et touristique		Industrie	Entrepôt	Bureau	Centre de congrès et d'exposition	Affoulement et exhaussement des sols	Autres constructions et aménagements strictement liés à la vocation de la zone	Activité de diversification autorisée	Abri de jardin	Abri pour animaux domestiques
U																	
UA																	
UB																	
UC																	
UD																	
UG																	
UR																	
UE																	
UEvr																	
UEIr																	
UEr																	
UI																	
UL																	
UH																	
UI																	
UV																	
IAU																	
2AU																	
1AUE																	
1AUEex																	
A																	
Ae																	
Ae																	
AI																	
Ap																	
ApI																	
ApI																	
Aenr																	
N																	
Ncarrière																	
Nc																	
Na																	
NI																	
NJ																	
Nph																	
Nsteap																	
Nv																	

- Constructions autorisées sous conditions
- Constructions et extensions en lien avec des activités existantes
- Extension des constructions existantes autorisées
- Constructions interdites

Thème n 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'analyse faite dans le tableau suivant ne reprend pas les règles applicables aux STECAL.

Dispositions réglementaires spécifiques

Favoriser l'urbanisme de projet : Implantation par rapport aux voies et emprise publique

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publique définit les perceptions visuelles depuis la rue. En fonction du caractère de la zone et du gabarit des constructions autorisées, le retrait par rapport à la voie sera réglementé différemment :

NB : Le plan de zonage identifie des reculs (minimaux et maximaux) différents sur certains secteurs afin de prendre en compte les spécificités locales. La règle graphique apporte donc une réponse adaptée à des caractéristiques propres.

- **Les zones U, UA, UG:** Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec recul similaire à l'une des deux constructions voisines.
- **En zone UB, UC, UD et 1AU :** Les constructions doivent être implantées soit avec un retrait d'au minimum 5 mètres et au maximum 20 m ou avec un recul similaire à une construction voisine. **Cette règle est adaptée à l'habitat individuel, pavillonnaire qui s'est développé au sein des lotissements ou le long des voies dans les hameaux.**

Pour certains secteurs, le règlement permet de prendre en compte les parcelles contraintes représentant néanmoins un potentiel de densification important (parcelle en marteau, terrain enclavé ou urbanisation en second rideaux). Des gardes fou permettent néanmoins de cadrer ce type d'urbanisation en instaurant certaines conditions. Pour exemple, la construction en second rideaux est possible sous réserve de disposer d'une largeur de voirie minimale de 4 mètres et d'un linéaire minimum en limite d'emprise publique de 15 mètres.

- **En zone UR** Le retrait peut se faire soit à l'alignement ou en retrait pour laisser une plus large marge de manœuvre dans un contexte d'opération en renouvellement urbain.
- **La zone UE et 1AUE et leurs sous secteurs :** les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport à la voie de 6 mètres minimum. **L'implantation des constructions en zone UE est adaptée en fonction du gabarit des constructions et de leurs impacts (visuels et sonores) sur le voisinage.** Le secteur UEVr fait l'objet d'une écriture différente afin de prendre en considération le règlement de la ZAC et d'assurer la cohérence des aménagements sur le site
- **Les zones L, UV et UH:** Les constructions doivent être implantées soit en limite d'emprise soit avec un recul de 1 mètre minimum. **L'implantation des constructions dans ces deux zones est volontairement souple au regard des gabarits des constructions autorisées et de la vocation.**
- **La zone A :** Les constructions à vocation agricole doivent respecter les servitudes le long des voies départementales. Le long des autres voies, elles doivent respecter un retrait de 10 ou 6 mètres selon la possibilité d'accès depuis ladite voie. **L'implantation des constructions dans la zone A doit être souple pour ne pas entraver l'évolution des exploitations. Cependant, la sécurité des usagers des routes reste une priorité. C'est**

la raison pour laquelle un recul est exigé en cas d'accès direct depuis la voie. La rotation des engins agricoles doit s'effectuer sur la parcelle et non sur la voie.

Les constructions à usage d'habitation doivent observer un recul de 10 m.

- **La zone N** : Les constructions doivent respecter les servitudes le long des voies départementales. Pour les habitations, le retrait maximal depuis la voie autorisée est de 6 mètres.

Favoriser l'urbanisme de projet : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives définissent la proximité des constructions avec les parcelles voisines. Elles doivent être adaptées à la nature des activités (nuisances sonores, visuelles, olfactives ...), au contexte du voisinage, au gabarit des constructions (ombres portées ...). En effet, l'implantation des constructions participe à l'harmonie architecturale du territoire et au cadre de vie. Elle permet également la préservation de certaines perspectives visuelles (lorsque la densité bâtie est plus faible, comme dans les hameaux par exemple). Le retrait par rapport aux limites varie donc en fonction des zones :

Pour les zones urbaines mixtes, un renvoi aux dispositions générales est effectué en cas de recul par rapport aux limites latérales. Ainsi, si les constructions ne s'implantent pas sur les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

- **La zone U** : Cette zone comprend l'hyper centre des villes de Bailleul et d'Hazebrouck. Afin de prendre en compte les différences de morphologie urbaine, l'écriture de la règle diffère sur les deux communes. En effet, la zone U de Bailleul fait apparaître un front bâti quasi continue. C'est pourquoi les constructions en front à rue devront obligatoirement s'implanter d'une limite séparative à l'autre afin de respecter la cohérence du paysage urbain. En revanche, sur le centre ville d'Hazebrouck l'implantation du bâti apparaît plus hétérogène. Par conséquent l'écriture de la règle permet une implantation du bâti plus souple sur l'une des deux limites séparatives.
- **La zone UA** : L'implantation en limite séparative doit se faire sur les 2 limites latérales dans un souci de respecter des fronts bâtis. Plus de souplesse est accordée aux constructions inférieures à 3.20 mètres de hauteur (petites annexes, abris de jardin). Les constructions en second rideaux peuvent s'implanter sur 1 des limites séparatives.
- **En zone UB, UC, UD, UG 1AU** : L'implantation en limite séparative est possible sur une profondeur de 25 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie existante ou à créer. L'objectif est ici de répondre à la diversité des implantations existantes à proximité afin d'avoir une harmonie d'ensemble dans le paysage.
- **La zone UR** renvoie aux dispositions générales concernant l'implantation du bâti en limite séparative afin de valoriser le potentiel de renouvellement urbain.
- **En zones UJ, UL et UH**, la distance des constructions autorisées sur la zone par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à 1m.
- **La zone UV** : Les dispositions générales s'appliquent sur cette dernière.
- **La zone UE et à urbaniser 1AUE**, le retrait minimal est fixé à 5 mètres de la limite séparative. Néanmoins cette distance peut être ramenée à 3 mètres en cas de division parcellaire sous réserve de répondre à la règle $L=H/2$ sans être inférieure à 3 m.

- **La zone A :** La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres.
Cette distance est portée à 10 mètres quand il s'agit de nouvelles constructions.
Par ailleurs, **en zone A**, les nouveaux sièges d'exploitation doivent respecter une distance de 100 mètres par rapport aux zones urbaines. Cette distance a été inscrite pour limiter les nuisances aux abords des villes et villages. Il s'agit également de prévenir des problèmes liés aux périmètres de réciprocité des installations classées.
- **La zone N :** Les extensions et les annexes des habitations doivent respecter le même recul que la construction principale.
A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Veiller à favoriser les disponibilités foncières Emprise au sol

L'emprise au sol désigne la projection verticale du volume d'une construction. La réglementer revient à limiter la surface à imperméabiliser. Une emprise au sol maximale a donc été inscrite sur des secteurs où l'urbanisation et l'imperméabilisation des sols doivent être limitées en faveur de l'infiltration des eaux, de la préservation du paysage, de la protection des espaces naturels sensibles ...

Ne pas réglementer revient à valoriser le potentiel foncier. Il est nécessaire de trouver un juste équilibre.

- **La zone U, UA, UB, UG, UR, UL, UH et UJ, 1AU:** L'emprise au sol est non réglementée afin de favoriser la densité bâtie et ainsi répondre aux objectifs inscrits au sein du PADD à l'exception de la zone UJ où cette dernière correspond à la superficie limitée des constructions autorisées. Particularité de la zone 1AU, l'emprise au sol ne peut excéder 60% en cas de division parcellaire, notamment pour éviter les co visibilité trop importantes entre les constructions.
- **La zone UC :** L'emprise au sol des constructions à vocation d'habitation est limitée à 50% pour les habitations et 80 % pour les activités. Cette écriture permet de maintenir le caractère aéré du tissu bâti.
- **La zone UD :** L'emprise au sol des constructions à vocation d'habitation est limitée à 40 %. L'emprise au sol des autres constructions est limitée à 60%. Ces règles permettent de limiter le développement des hameaux et de respecter les typologies existantes.
- **La zone UE :** L'emprise au sol des constructions en zone UE est fixé à 80%. Ce seuil correspond à l'emprise moyenne des constructions existantes sur la zone.
- **La zone UV :** L'emprise au sol est fixée à 20% afin de correspondre à la vocation de la zone.
- **La zone A :** les extensions des constructions à usage d'habitation existantes ne doivent pas représenter :
 - plus de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante (si superficie supérieure à 100 m²) à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 200 m².

- plus de 50 % de l'emprise au sol de la construction existante (si superficie inférieure à 100 m²) à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 200 m².
- **La zone N** : Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes ne doivent pas représenter :
 - plus de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante (si superficie supérieure à 100 m²) à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 200 m².
 - plus de 50 % de l'emprise au sol de la construction existante (si superficie inférieure à 100 m²) à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 200 m².

L'emprise au sol des constructions nécessaires au changement de destination des constructions est limitée à 20% d'emprise au sol supplémentaire de la surface construite existante.

Valoriser la cohérence bâtie : Disposition sur les hauteurs

Les règles de hauteurs (Cf. Définition de la hauteur absolue) sont adaptées selon les typologies urbaines et les constructions voisines. Des règles de hauteurs différentes peuvent être appliquées pour une même zone afin de prendre en compte la nature et les besoins des activités. Elles apparaissent alors sur le règlement graphique.

A noter que des mesures dérogatoires sont inscrites au sein des dispositions générales notamment pour des contraintes de fonctionnement, d'un respect du gabarit dominant de la rue.

Ainsi une exploitation agricole en zone urbaine pourra dépasser les hauteurs inscrites.

- **La zone U, UG** : Secteur le plus dense du territoire, la hauteur est fixée à 15 mètres en zone U. (sauf indication contraire, la hauteur s'applique pour les constructions à vocation d'habitation et économique). Pour répondre aux enjeux inhérents aux secteurs des gares, la hauteur est également fixée à 15 m. Ceci permettra de favoriser la densité.
- **La zone UA et UB** : La hauteur est fixée à 12 mètres en lien avec les constructions existantes.
- **La zone UC et 1AU** : La hauteur est fixée à 9 mètres et correspond aux hauteurs observées pour les opérations de type pavillonnaire.
- **La zone UD** : la hauteur est fixée à 7 mètres afin de limiter l'impact des hameaux dans le paysage agricole.
- **La zone UR, UH et UL** : les dispositions générales s'appliquent afin de mieux prendre en compte l'insertion des projets.
- **La zone UE et 1AUE** : Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 7 mètres. La hauteur des constructions à vocation économique est fixée à 12 mètres en UE et 12 m ou 14m (si bâtiment de stockage) en 1AUE.
A noter que le secteur UEIr compte tenu de sa vocation agro industrielle nécessite des hauteurs plus importantes pouvant atteindre les 35 m notamment afin d'accueillir des unités de stockage ou de production par le froid.
- **La zone UJ** : Les constructions en lien avec la vocation de la zone est fixée à 3.5 mètres.
- **La zone UV** : Les constructions en lien avec la vocation de la zone est fixée à 4 mètres.
- **La zone A** : La hauteur des bâtiments à vocation habitat est fixée à 7m. Pour les constructions agricoles la hauteur est fixée à 15m.
- **La zone N** : La hauteur des constructions à usage d'habitation est fixée à 7m. La hauteur des abris pour animaux autorisées sur la zone est de 3 mètres.

Favoriser l'urbanisme de projet Aspect des constructions

L'aspect extérieur des constructions est réglementé par le biais **du volume des constructions, des ouvertures, des matériaux, des toitures et des clôtures**. L'objectif est d'insérer les futures constructions dans leur environnement urbain. Les élus ont à cœur de préserver

l'identité de leurs communes tout en promouvant des formes bâties contemporaines et qui prennent en compte les enjeux environnementaux. C'est la raison pour laquelle, **le règlement prescrit des règles différentes pour les nouvelles constructions et celles existantes.**

En zone urbaines, des prescriptions sont inscrites concernant volume des constructions. Elles concernent l'aspect global des constructions des centres-villes, où le bâti est parfois ancien. Néanmoins, la mosaïque des paysages urbains de la CCFI a conduit à avoir un traitement différencié selon les territoires et les enjeux.

Si les dispositions générales permettent déjà d'apporter une réponse aux enjeux d'insertion et de traitement architectural des constructions, il a été laissé aux municipalités la possibilité d'aller plus loin dans la traduction réglementaire en s'inscrivant dans la section B des différentes zones.

Cette partie permet d'apporter de plus amples prescriptions sur :

- les matériaux en demandant qu'un aspect brique soit majoritaire sur l'ensemble de la construction.
- Les gammes de couleur des toitures adaptées à ce qu'il est possible d'observer sur le territoire (rouge ou noire pour les constructions, tons rouges ou sombres pour les annexes).
- Les toitures des pentes. Les prescriptions pour ces dernières peuvent être différentes afin de s'insérer au mieux dans leur environnement (exemple : 40° en UB et 35° en UD). A noter que les toitures terrasses sont autorisées sous certaines conditions afin de prendre en compte l'évolution des principes constructifs et des tendances observées sur certaines communes. Pour rappel, des dispositions particulières ont été intégrée à la zone 1AUp afin d'interdire notamment les toitures 4 pans.
- Les clôtures, en interdisant les brises vues.

Le secteur UEv fait l'objet d'une écriture différente afin de prendre en considération le règlement de la ZAC et d'assurer la cohérence des aménagements sur le site. C'est notamment le cas concernant la mise en place de dispositions spécifiques concernant les enseignes et l'édification de clôtures.

Favoriser l'urbanisme de projet : Coefficient biotope

Afin d'assurer la place du végétal au sein des zones d'extension de l'urbanisation, les nouveaux aménagements devront intégrer un coefficient biotope de 0.3. Par ailleurs, ceci permettra également de garantir et développer la fonction des sols et la gestion des ressources en eau, de créer et valoriser l'espace vital pour la faune et la flore et d'améliorer l'insertion des constructions au sein de paysage vierge.

Favoriser l'urbanisme de projet Stationnement

La gestion du stationnement est une problématique récurrente sur certaines portions du territoire. Le projet de territoire met l'accent sur la place importante pour la mobilité douce et l'utilisation des transports en commun. Par conséquent, le stationnement a donc été réglementé de manière à favoriser ces derniers mais également désengorger l'espace public sur certains secteurs.

- **La zone UA et 1AUp :** 1 place de stationnement par logements ou 2 places de stationnement à partir de quatre logements nouvellement créés (suite à une division ou à un changement de destination),
- **La zone UB, UC, UD et 1AU :** 2 places de stationnement par logements,

- **Les autres zones** Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques.

A noter que les problématiques de stationnement diffèrent selon les secteurs. Si certaines communes font parfois face à un stationnement sauvage perturbant la bonne circulation, d'autres éléments nécessitent de repenser la philosophie d'approche sur les modalités de création de place de stationnement. Pour exemple, certaines communes font face à une vacance importante. Une demande trop importante de création de stationnement pour la création d'un logement empêche donc toute réappropriation du parc. C'est pourquoi pour les zones U concernant Bailleul et Cassel, l'obligation de réaliser des places de stationnement s'effectue à partir de 3 logements créés dans le cadre d'une réhabilitation. Sur les zones UA des communes de Bailleul et d'Hazebrouck ainsi que la zone UA de Cassel, il est demandé la création d'une place de stationnement par logement à partir de 3 logements créés dans le cas d'un projet de réhabilitation.

Le secteur UEvr fait l'objet d'une écriture différente afin de prendre en considération le règlement de la ZAC et d'assurer la cohérence des aménagements sur le site.

LE CARACTERE LIMITE DES STECAL EN DEHORS DU THEME 1

Les STECAL sont les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées : ils correspondent aux secteurs déconnectés du tissu urbain, situés dans les zones agricoles ou naturelles, et qui bénéficient d'un zonage spécifique indicé de la zone A ou N.

Appellation	Désignation du projet	Enjeux	Dispositions réglementaires (hauteur, emprise au sol)
Ae	Secteur agricole permettant le développement d'activités économiques	Permettre aux activités existantes, sans liens avec l'activité agricole, d'évoluer.	<u>Emprise au sol</u> : Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes ne doivent pas représenter : ○ plus de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante (si superficie supérieure à 100 m²) à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 200 m². ○ plus de 50 % de l'emprise au sol de la construction existante (si superficie inférieure à 100 m²) à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 200 m². Les constructions d'annexes pour les constructions à usage d'habitation existante situées sur la même unité foncière ne doivent pas dépasser la limite de 30 m² de l'emprise au sol par unité foncière. Hauteur : les nouvelles constructions ne devront pas excéder la hauteur des constructions existantes. Pour les autres destinations, l'emprise au sol est fixée à 30 % maximum de la surface totale de l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi. <u>Hauteur</u> : 7 mètres pour les habitations et 9 mètres au faîtage pour les autres destinations
AI	Secteur agricole où sont localisées des activités à vocation touristique et de loisirs	Permettre l'évolution des activités touristiques et de loisirs existantes	<u>Emprise au sol</u> : Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes ne doivent pas représenter : ○ plus de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante (si superficie supérieure à 100 m²) à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 200 m². ○ plus de 50 % de l'emprise au sol de la construction existante (si superficie inférieure à 100 m²) à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 200 m².

			L'emprise au sol est fixée à 20% maximum de la surface totale de l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi. Pour les autres destinations, l'emprise au sol est fixée à 30 % maximum de la surface totale de l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi. <u>Hauteur</u> : 7 mètres pour les habitations et 9 mètres au faîtage pour les autres destinations
Ac	Secteur agricole où sont localisées des activités liées à l'accueil d'hébergement hôtelier et touristique de type camping	Permettre l'évolution des campings existants.	<u>Emprise au sol</u> : Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes ne doivent pas représenter : ○ plus de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante (si superficie supérieure à 100 m²) à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 200 m². ○ plus de 50 % de l'emprise au sol de la construction existante (si superficie inférieure à 100 m²) à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 200 m². L'emprise au sol est fixée à 20% maximum de la surface totale de l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi. Pour les autres destinations, l'emprise au sol est fixée à 30 % maximum de la surface totale de l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi. <u>Hauteur</u> : 7 mètres pour les habitations et 9 mètres au faîtage pour les autres destinations
Ap	Secteur agricole présentant des enjeux d'intérêt paysager où l'évolution des exploitations agricoles est possible	Permettre l'implantation de nouvelle activité agricole et le développement de celles existantes en ayant une attention particulière	<u>Emprise au sol</u> : Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes ne doivent pas représenter plus de 30 % (dans une limite de 30 m²) de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 200 m². Les constructions d'annexes pour les constructions à usage d'habitation existante situées sur la même unité foncière ne doivent pas dépasser la limite de 30 m² de l'emprise au sol par unité foncière. <u>Hauteur</u> : 12 mètres au faîtage pour les exploitations agricoles et 7 mètres pour les habitations.
Ap1	Secteur agricole présentant un enjeu paysager ou la création et la diversification des exploitations agricoles est possible	Permettre le développement des exploitations agricoles existantes et interdire la création de nouveaux sièges d'exploitation.	<u>Emprise au sol</u> : Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes ne doivent pas représenter plus de 30 % (dans une limite de 30 m²) de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 200 m².

			Les constructions d'annexes pour les constructions à usage d'habitation existante situées sur la même unité foncière ne doivent pas dépasser la limite de 30m² de l'emprise au sol par unité foncière. Pour les autres destinations, l'emprise au sol est fixée à 20 % maximum de la surface totale de l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi. <u>Hauteur</u> : 9 mètres au faîtage <u>Hauteur</u> : 12 mètres au faîtage pour les exploitations agricoles, 7 mètres pour les habitations et 9 mètres pour les autres destinations.
Apf	Secteur agricole présentant un enjeu de frange ou l'évolution des exploitations agricoles est possible	Protéger les espaces des franges naturelles tout en autorisant sous conditions et de façon spécifique le développement des exploitations agricoles.	<u>Emprise au sol</u> : Les abris pour animaux ne pourront pas excéder 30m² d'emprise au sol par unité foncière. <u>Emprise au sol</u> : Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes ne doivent pas représenter plus de 30 % (dans une limite de 30 m²) de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 200m². Les constructions d'annexes pour les constructions à usage d'habitation existante situées sur la même unité foncière ne doivent pas dépasser la limite de 30m² de l'emprise au sol par unité foncière. <u>Hauteur</u> : 12 mètres au faîtage pour les exploitations agricoles et 7 mètres pour les habitations.
Aenr	Secteur agricole destiné à la production d'énergie renouvelable	Permettre la réalisation du projet de ferme solaire	<u>Emprise au sol</u> : Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes ne doivent pas représenter : ○ plus de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante (si superficie supérieure à 100 m²) à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 200 m². ○ plus de 50 % de l'emprise au sol de la construction existante (si superficie inférieure à 100 m²) à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 200 m². Les constructions d'annexes pour les constructions à usage d'habitation existante situées sur la même unité foncière ne doivent pas dépasser la limite de 30m² de l'emprise au sol par unité foncière. <u>Hauteur</u> : 7 mètres pour les habitations.

A cimetière	Secteur agricole destiné à l'équipement d'intérêt collectif et services publics type cimetière.	Permettre la création d'équipements collectifs et services publics de type cimetière.	<u>Emprise au sol :</u> l'ensemble des annexes pour les constructions à usage d'habitation, existantes et à créer, sont autorisées dans la limite de 30 m ² de surface de plancher et 50 m ² d'emprise au sol par unité foncière, et à une distance d'éloignement maximum de 20 m de la construction principale. En secteur AI, Ac et A cimetière, l'emprise au sol est fixée à 20% maximum de la surface totale de l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi. Pour les autres destinations, l'emprise au sol est fixée à 30% maximum de la surface totale de l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 100m ² d'emprise au sol pour les nouvelles constructions et extensions. <u>Hauteur :</u> 9 mètres au faîtage
Ne	Secteur naturel où les activités sont autorisées sous conditions spécifiques	Permettre aux activités existantes d'évoluer.	<u>Emprise au sol :</u> L'emprise au sol est fixée à 30% maximum de la surface totale de l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi. <u>Hauteur :</u> 7 mètres
NI	Secteur naturel à vocation touristique de loisirs	Permettre l'évolution des activités touristiques et de loisirs	<u>Emprise au sol :</u> L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20% de la superficie totale de la parcelle. <u>Hauteur :</u> 7 mètres
Nc	Secteur naturel destiné à l'accueil d'hébergement hôtelier et touristique de type camping	Permettre l'évolution des campings existants.	<u>Emprise au sol :</u> L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20% de la superficie totale de la parcelle. <u>Hauteur :</u> 7 mètres
Nj	Secteur naturel correspondant à des jardins familiaux	Permettre le maintien des jardins familiaux	<u>Emprise au sol :</u> Chaque abri de jardin ne pourra excéder 15 m ² d'emprise au sol <u>Hauteur :</u> 3 mètres
N step	Secteur naturel destiné aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les stations d'épurations	Permettre la réalisation des équipements d'intérêt collectif et de services publics.	
Nph	Secteur correspondant au conservatoire national de phytosociologie	Permettre le maintien et le développement des activités en lien avec le conservatoire national de phytosociologie	<u>Emprise au sol :</u> L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la superficie de l'unité foncière. <u>Hauteur :</u> 7 mètres
Ncarrière	Secteur naturel correspondant au périmètre d'exploitation des carrières	Permettre le maintien et le développement des activités existantes.	<u>Emprise au sol :</u> L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% d'emprise au sol <u>Hauteur :</u> 7 mètres

Nv	Secteur naturel à vocation d'aire d'accueil des gens du voyage	Permettre l'accueil des gens du voyage	<u>Emprise au sol</u> : L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% d'emprise au sol <u>Hauteur</u> : 7 mètres
Nv	Secteur naturel à vocation d'aire d'accueil des gens du voyage	Permettre l'accueil des gens du voyage	<u>Emprise au sol</u> : L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% d'emprise au sol <u>Hauteur</u> : 7 mètres

LES EMPLACEMENTS RESERVES

Au regard des orientations retenues par le projet intercommunal et des actions déjà réalisées, l'actualisation des emplacements réservés était devenue nécessaire sur les différents documents d'urbanisme couvrant le territoire.

Les servitudes définies sur les terrains identifiés au document graphique assurent aux collectivités, les moyens fonciers leur permettant de réaliser leurs projets d'équipements et/ou d'aménagement.

Ils intéressent plus particulièrement des aménagements :

- **de voirie** : enjeux de sécurité routière, de fluidification du trafic automobile, de maillage de cheminements doux, desserte des zones d'urbanisation future
- **de gestions des eaux pluviales** : gestion des risques, protection des biens et des personnes,
- **d'extension d'équipements publics et d'intérêt collectif** : amélioration du cadre de vie des habitants et de l'offre en équipements sur le territoire communautaire,
- **d'objectif de production de logements sociaux**.

Tableau : Bilan des emplacements réservés – source : AGUR – décembre 2023

Désignation	Destination	Bénéficiaire	Surface (m²)
ER-Arn1	Equipement public	Commune	9 135
ER-Arn2	Création d'accès	Commune	39
ER-Arn3	Création d'accès	Commune	306
ER-Bai 1	Création d'une unité de traitement - d'assainissement	Commune	950
ER-Bai 2	Création d'une unité de traitement - d'assainissement	Commune	72 793
ER-Bai 3	Projet d'aménagement autour du développement d'activités économiques	Cœur de Flandre agglo	642
ER-Bai 4	Aménagement de la voirie	Commune	795
ER-Bai 5	Aménagement de la voirie	Commune	1 026
ER-Bai 6	Création d'une voie d'accès	Commune	1 006
ER-Bai 7	Création d'une unité de traitement - d'assainissement	Commune	506
ER-Bai 8	Création d'une voie d'accès	Commune	579
ER-Bai 9	Aménagement de la voirie	Commune	391
ER-Bai10	Equipement public	Commune	3 114
ER-Bai11	Création de logements	Commune	13 020
ER-Bai12	Aménagement de la voirie	Commune	504
ER-Bai13	Opération de logements sociaux	Commune	175
ER-Bai14	Aménagement de la voirie	Commune	451

ER-Bai15	Extension du cimetière	Commune	1 703
ER-Bai16	Aire de stationnement	Commune	2 532
ER-Bav1	Création d'une voie d'accès	Commune	248
ER-Bav2	Création d'une voie d'accès	Commune	147
ER-Bav3	Réalisation d'un passage piétonnier	Commune	250
ER-Bla1	Aire de stationnement	Commune	734
ER-Bla2	Extension du cimetière	Commune	22 607
ER-Boesc1	Préservation des milieux	Cœur de Flandre aggro	45 643
ER-Boesc2	Création d'une voie d'accès	Commune	513
ER-Boese1	Extension du cimetière	Commune	8 057
ER-Boese2	Création de logements	Commune	2 356
ER-Boese3	Aménagement de la voirie	Commune	690
ER-Boese4	Aménagement de la voirie	Commune	4 935
ER-Boese5	Aménagement du carrefour entre les RD 238 et 943B	Département du Nord	1 821
ER-Buy1	Réalisation de stationnement	Commune	530
ER-Cae1	Aire de stationnement	Commune	5 876
ER-Cae2	Extension du cimetière	Commune	1 817
ER-Cas1	Aire de stationnement	Commune	4 640
ER-Cas2	Stationnement	Commune	487
ER-Cas3	Aire de stationnement (camping-car)	Commune	7 359
ER-Cas4	Stationnement	Commune	7 806
ER-Dou1	Équipement public	Commune	2 861
ER-Dou2	Création d'une voie d'accès	Commune	517
ER-Dou3	Réalisation d'une liaison douce	Commune	13 713
ER-Dou4	Équipement public	Commune	1 000
ER-Dou5	Réalisation d'une liaison douce	Commune	915
ER-Dou6	Réalisation d'une liaison douce	Commune	4 240
ER-Ebb1	Station d'épuration	NOREADE	3 017
ER-Ebb2	Cimetière	Commune	11 694
ER-Ebb3	RD 642	Département du Nord	383 907
ER-Eec1	Création d'une voie d'accès	Commune	220
ER-Eec2	Cimetière	Commune	2 339
ER-Flê1	Voie d'accès à la zone	Commune	432
ER-Flê2	Cimetière	Commune	852
ER-Har1	Équipement public	Commune	4 184
ER-Har2	Aménagement de la voirie	Commune	28
ER-Haz1	RD 642	Département du Nord	193 791
ER-Haz2	Création d'une unité de traitement - d'assainissement	Commune	2 892
ER-Haz3	Création d'une voie d'accès	Commune	1 805
ER-Haz4	Réalisation d'un passage	Commune	3 821
ER-Haz5	Réalisation d'un passage piétonnier	Commune	1 149
ER-Haz6	Réalisation d'aménagements paysagers	Commune	3 313
ER-Haz7	Création d'une voie d'accès	Commune	413
ER-Haz8	Création d'une voirie et extension du cimetière	Commune	22 852
ER-Haz9	Création d'une voie d'accès	Commune	1 069
ER-Hon1	Création d'une voie d'accès	Commune	1 003

ER-Hon2	Création d'une voie d'accès	Commune	332
ER-Hon3	Création d'une voie d'accès	Commune	335
ER-Hou1	Liaison douce	Commune	1 034
ER-Hou2	Extension du cimetière	Commune	4 159
ER-Lyn1	RD 642	Département du Nord	141 466
ER-Merr1	Réalisation d'un passage piétonnier	Commune	388
ER-Merr2	Extension cimetière	Commune	2 849
ER-Merr3	Création d'une station d'épuration	NOREADE	9 266
ER-Met1	Création d'une voie d'accès	Commune	1 730
ER-Met2	Création d'une voie d'accès	Commune	6 564
ER-Met3	Création d'une unité de traitement - d'assainissement	Commune	36 769
ER-Met4	Equipeement public (Sports)	Commune	9 976
ER-Met5	Création d'une voie d'accès	Commune	44
ER-Met6	Extension du cimetière	Commune	4 017
ER-Mor1	Création de stationnement	Commune	788
ER-Mor2	Extension du cimetière	Commune	7 003
ER-Mor3	Création d'un ouvrage hydraulique	Commune	2 115
ER-Mor4	Création d'un ouvrage hydraulique	Commune	1 048
ER-Mor5	Création d'un ouvrage hydraulique	Commune	2 119
ER-Mor6	Création d'une voie d'accès	Commune	283
ER-Mor7	Création d'une voie d'accès	Commune	842
ER-Mor8	Espace touristique lié à la base de lancement de V1	Cœur de Flandre aggro	3 495
ER-Neuf 1	Aménagement de la voirie	Commune	351
ER-Neuf 2	Création d'une voie d'accès	Commune	1 003
ER-Neuf 3	Création d'une voie d'accès	Commune	453
ER-Neuf 4	Création d'une voie d'accès	Commune	426
ER-Neuf 5	Création d'une voie d'accès	Commune	784
ER-Neuf 6	Création d'une voie d'accès	Commune	293
ER-Neuf 7	Création d'une voie d'accès	Commune	1 790
ER-Neuf 8	Création d'une voie d'accès	Commune	696
ER-Neuf 9	Equipeement public	Commune	4 297
ER-Neuf10	Création d'une voie d'accès	Commune	807
ER-Neuf11	Création d'une voie d'accès	Commune	1 231
ER-Neuf12	Equipeement public	Commune	2 445
ER-Neuf13	Liaison douce	Commune	584
ER-Nie1	Equipeement public	Commune	1 598
ER-Nie2	Liaison entre l'église et le pont neuf	Commune	626
ER-Nie3	Aménagement de La Lys	VNF	25 167
ER-Nie3	Aménagement de La Lys	VNF	756
ER-Nie3	Aménagement de La Lys	VNF	6 417
ER-Nie3	Aménagement de La Lys	VNF	1 855
ER-Nie3	Aménagement de La Lys	VNF	1 214
ER-Nie3	Aménagement de La Lys	VNF	6 821
ER-Nie4	Réalisation d'un passage piétonnier	Commune	165
ER-Nie5	Liaison douce	Commune	3 249
ER-Nie5	Liaison douce	Commune	3 345
ER-Nie6	Création d'une voie d'accès	Commune	338

ER-Nie7	Equipement public	Commune	3 083
ER-Noo1	Aire de stationnement	Commune	5 938
ER-Noo2	Espace public	Commune	8 793
ER-Och1	Aire de jeux	Commune	865
ER-Oud1	Extension du cimetière	Commune	4 328
ER-Oud2	Création d'un fossé	Commune	894
ER-Oud3	Création d'une voie d'accès	Commune	978
ER-Oud4	Extension du cimetière	Commune	1 375
ER-Oud5	Equipement public	Commune	17 647
ER-Pra1	Equipement public	Commune	4 806
ER-Ren1	Création d'une voie d'accès	Commune	799
ER-Ren2	Extension cimetière	Commune	1 236
ER-Ren3	RD 642	Département du Nord	378 611
ER-Rub1	Extension cimetière	Commune	1 528
ER-Rub2	Création d'une voie d'accès	Commune	394
ER-Rub3	Réalisation d'un passage piétonnier	Commune	243
ER-Ser1	Création d'une station d'épuration	NOREADE	1 118
ER-SJC1	Création de logements avec accession abordable	Commune	1 298
ER-SJC2	Création de logement	Commune	2 883
ER-SJC3	Création d'un espace vert	Commune	316
ER-SMC1	Paysagement	Commune	9 398
ER-SSC1	Extension du cimetière	Commune	2 335
ER-Sta1	Chemin d'accès piéton	Commune	399
ER-Sta2	RD 642	Département du Nord	65 555
ER-Steeb1	Extension du cimetière	Commune	2 058
ER-Steeb2	Création d'une unité de traitement - d'assainissement	Commune	3 325
ER-Steenw1	Aménagement de La Lys	VNF	39 952
ER-Steenw1	Aménagement de La Lys	VNF	56 786
ER-Steenw1	Aménagement de La Lys	VNF	1 612
ER-Steenw1	Aménagement de La Lys	VNF	35 120
ER-Steenw1	Aménagement de La Lys	VNF	36 069
ER-Steenw1	Aménagement de La Lys	VNF	27 110
ER-Steenw2	Création d'une voie d'accès	Commune	324
ER-Steenw3	Extension de la station d'épuration	Commune	2 246
ER-Steenw4	Réalisation d'aménagements paysagers	Commune	374
ER-Steenw5	Aménagement de la voirie	Conseil départemental	1 913
ER-Steenw6	Aire de stationnement	Commune	596
ER-Str1	Aire de stationnement	Commune	1 780
ER-Str2	Création d'une voie d'accès	Commune	152
ER-Ter1	Aire de stationnement	Commune	2 377
ER-Ter2	Aménagement de la voirie	Commune	715
ER-Ter3	Aménagement de la voirie	Commune	1 908
ER-Ter4	Création d'une voie d'accès	Commune	420
ER-Ter5	Création d'un cimetière	Commune	3 848
ER-Thi1	Aménagement du carrefour entre les RD 238 et 943B	Département du Nord	14 234
ER-Thi2	Tourisme	Commune	1 245

ER-Vie1	Extension du cimetière	Commune	4 435
ER-Vie2	Liaison des réseaux d'eau potable	Noréade	325
ER-Vie3	Création d'une voie d'accès	Commune	102
ER-Vie4	Réalisation d'un passage piétonnier	Commune	394
ER-Vie5	Création d'une voie d'accès	Commune	682
ER-Vie6	Création d'une voie d'accès	Commune	1 324
ER-Vie7	Extension du cimetière	Commune	1 506
ER-Vie8	Création de logements	Commune	5 793
ER-Wal1	Espace touristique lié à la base de lancement de V1	Cœur de Flandre aggro	7 348
ER-Wal2	RD 642	Département du Nord	175 336
ER-Wem1	Aire de stationnement	Commune	2 638
ER-Wem2	Création d'une voie d'accès	Commune	136
ER-Zuy1	Aire de stationnement	Commune	869

LA MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

Conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale et à l'ambition portée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le PLUI-H s'inscrit dans un objectif de modération de la consommation foncière, en mobilisant les potentiels offerts en renouvellement urbain et densification urbaine, et en assurant une densification des opérations d'aménagement.

Les éléments suivants détaillent l'ensemble du potentiel foncier pour chaque entité du territoire en matière de renouvellement urbain, de densification du tissu et d'extension urbaine au profit de l'habitat, des équipements et du développement économique. Pour l'habitat, le nombre de logements potentiels est estimé. La consommation foncière induite par les besoins liés à l'extension d'entreprises existantes est également explicitée. Ces potentiels intègrent les sites en Orientation d'Aménagement et de Programmation mais aussi l'ensemble du potentiel foncier constituant l'Atlas du référentiel foncier annexé au rapport de présentation. Le changement de destination n'y est donc pas intégré.

BILAN DU REFERENTIEL FONCIER ETABLI DANS LE CADRE DU PLUI

LES POTENTIELS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

	Habitat / équipement			Economie (ha)	Total (ha)
	Habitat mixte (ha)	Habitat mixte (nb de logts)	Equipement (ha)		
Entité Arnèke	0,92	14	0,08	2,15	3,15
Entité Cassel Bavinchove	2,77	49	2,10	22,85	27,16
Entité Bailleul	14,97	489	2,12	0,08	17,67
Entité Canal	2,04	34	/	43,98	46,02
Entité Hazebrouck	10,2	453	18,64	7,62	39,53
Entité A 25 Nord	5,38	118	1,47	2,53	9,30
TOTAL	36,28	1 157	24,41	79,21	140,04

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLUI-H, Cœur de Flandre agglomération mobilisera plus de 140 hectares de renouvellement urbain pour répondre aux besoins en logements, équipements publics, espaces publics et activités économiques.

Grâce au potentiel en renouvellement urbain (hors changement de destination), plus de 1100 logements pourront être réalisés, ce qui représente 16% de la production totale de logements prévue par le PLUI (7 400 logements). En intégrant le changement de destination dont le détail est présenté au sein de la partie « Bilan foncier de la production de logements », plus de 3000 pourront être réalisés, ce qui représente plus de 40% de la production totale de logements prévue.

LES POTENTIELS DE DENSIFICATION DU TISSU URBAIN EXISTANT

Le potentiel foncier en « densification » comprend les sites en OAP au sein du tissu urbain ainsi que les dents creuses.

	Habitat / équipement			Economie (ha)	Total (ha)
	Habitat mixte (ha)	Habitat mixte (nb de logts)	Equipement (ha)		
Entité Arnèke	5,13	64	0,95	/	6,08
Entité Cassel Bavinchove	9,41	108	0,51	/	7,06
Entité Bailleul	28,65	564	2,26	/	30,91
Entité Canal	5,34	83	/	/	5,34
Entité Hazebrouck	26	517	/	/	28,14
Entité A 25 Nord	6,57	99	/	/	6,57
TOTAL	81,1	1435	3,72	/	84,10

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLUI-H, près de 85 hectares seront mobilisés au sein de la trame urbaine au profit de l'habitat et des équipements.

En matière d'habitat, il est estimé que 1435 logements peuvent se réaliser en densification du tissu urbain existant, ce qui représente 20% de la production totale de logements prévue par le PLUI (7 400 logements).

Ainsi, au global, en intégrant le changement de destination, le PLUI prévoit la réalisation de plus de 4700 logements en renouvellement urbain et densification du tissu urbain existant. Cette perspective correspond à 64% de la production totale de logements prévue par le PLUI. Ce faisant, le PLUI dépasse l'objectif du SCOT Flandre et Lys demandant de réaliser à minima un tiers de la production de logements en renouvellement urbain et densification du tissu urbain existant.

LES POTENTIELS D'EXTENSION

	Habitat / équipement			Économie	Total
	Habitat mixte	Habitat mixte (nb de logts)	Équipement		
Entité Arnèke	17.51 ha	302	5.30 ha	3.04 ha	25.85 ha
Entité Cassel Bavinchove	16,66 ha	280	3.50 ha	6.72 ha	26.96 ha
Entité Bailleul	51,17 ha	1011	23.90 ha	55.41 ha	131.39 ha
Entité Canal	19,23	343	1.19 ha	/	17.37 ha
Entité Hazebrouck	61,31	1420	22.40 ha	25.51 ha	106.99 ha
Entité A 25 Nord	32.02	619	1.37 ha	26.24 ha	61.24 ha
TOTAL	197,9 ha	3 975	57.66 ha	116.92 ha	371,8 ha

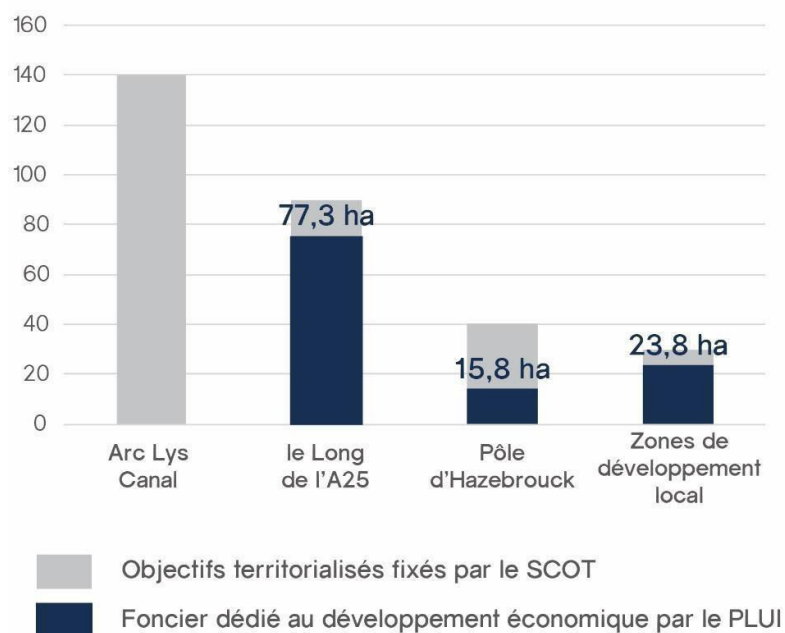
Dans le cadre de la mise en œuvre du PLUIH, Cœur de Flandre agglo mobilisera plus de 370 hectares de zones d'extension urbaines au profit de l'habitat, de la réalisation d'équipement et d'espaces publics. En matière d'habitat, les extensions urbaines prévues (197 ha) permettent la réalisation de 3 956 logements soit 53% de la production totale de logements.

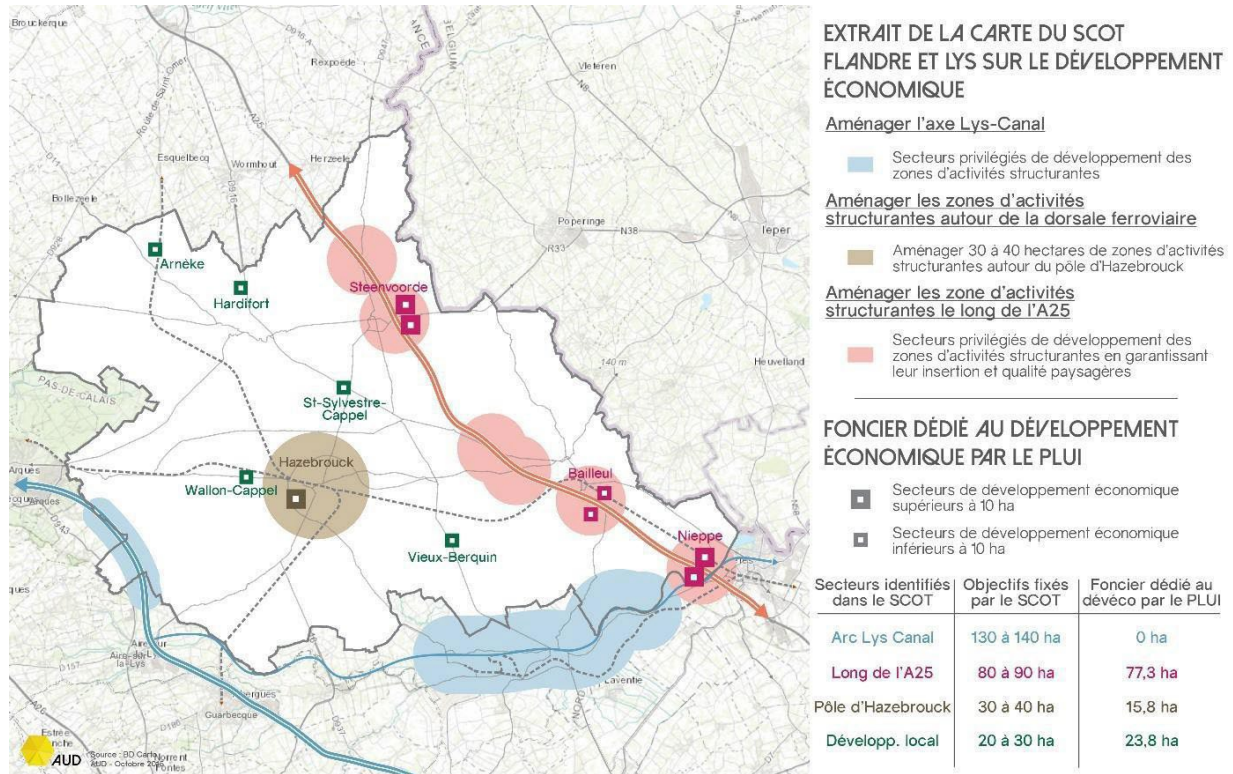
Les perspectives en extension urbaine du PLUI-H sont nettement en-deçà des objectifs fixés par le SCOT Flandre et Lys pour chaque niveau de polarité (voir tableau suivant).

Polarités définies dans le SCOT	Objectifs fonciers fixés par le Scot	Foncier dédié à l'habitat par le PLUI
Pôles urbains	Moins de 70 ha	16,80 ha
Pôles principaux	Moins de 80 ha	31.32 ha
Pôles intermédiaires	Moins de 160 ha	43,56 ha
Pôles de proximité	Moins de 110 ha	74.89 ha
Pôles de vie	Moins 40 ha	31,12 ha
TOTAL	460 ha	197,9 ha

Par ailleurs, le PLUI prévoit de mobiliser 117 hectares de zones d'extensions au profit des activités économiques. Tel que le démontre le tableau suivant, les objectifs territorialisés fixés par le SCOT sont respectés par le PLUI.

Secteurs économiques identifiés dans le SCOT	Objectifs territorialisés fixés par le Scot	Foncier dédié à au développement économique par le PLUI sur ces secteurs
ARC LYS CANAL	Entre 130 et 140 ha	0 ha
LE LONG DE L'A25	Entre 80 et 90 ha	77.32 ha
POLE D'HAZEBROUCK	Entre 30 et 40 ha	15.81 ha
ZONES DE DEVELOPPEMENT LOCAL	Entre 20 et 30 ha	23,59 ha
TOTAL	Entre 260 et 300 ha	116.72 ha





Grâce à la mobilisation du foncier en renouvellement urbain et en densification, en lien avec les objectifs fonciers assignés par le SCOT, les objectifs d'extension prévus par le PLUI permettent de réduire significativement le rythme d'artificialisation des sols par rapport aux tendances enregistrées entre 2005 et 2015. Ainsi, le PLUI permet :

- De diviser par 3 le rythme d'artificialisation des sols au profit de l'habitat pour les 20 prochaines années (33 ha / an entre 2005 et 2015 contre 10 ha / an d'ici 20 ans).
- De diviser d'1/3 le rythme d'artificialisation des sols au profit du développement économique pour les 20 prochaines années (9,4 ha / an entre 2005 et 2015 contre 5,9 ha / an d'ici 20 ans).

Les extensions d'entreprises

Conformément à l'orientation 3.2 du SCOT Flandre et Lys, Cœur de Flandre aggro privilégie dans le cadre de son PLUI-H, les possibilités d'extensions des entreprises existantes sur leur site. L'analyse des besoins a fait l'objet d'un vaste processus de concertation avec les entreprises locales. (Le bilan de cette démarche fait l'objet d'un document spécifique.)

Ainsi, le PLUI-H prévoit au regard des projets identifiés par les entreprises 204.7 hectares d'extensions au profit d'une soixantaine d'entreprises. A noter que plus de 50% des besoins identifiés correspondent aux nécessités d'extensions et d'aménagement de 3 sites industriels majeurs générant près de 1.000 emplois :

- Baudalet : 59,14 ha (entité Canal)
- Bonduelle : 48,27 ha (entité Canal)
- Lionor : 12,74 ha (entité Gare d'Hazebrouck)

	Extensions d'entreprises
ENTITE ARNEKE	2.94 ha
ENTITE CASSEL BAVINCHOVE	5.26 ha
ENTITE BAILLEUL	34.24 ha
ENTITE CANAL	113.67 ha
ENTITE HAZEBROUCK	28.18 ha
ENTITE A 25 NORD	20.43 ha
TOTAL	204.72 ha

ANNEXE : MODIFICATIONS APPORTEES AUX DONNEES CONCERNANT LES RISQUES

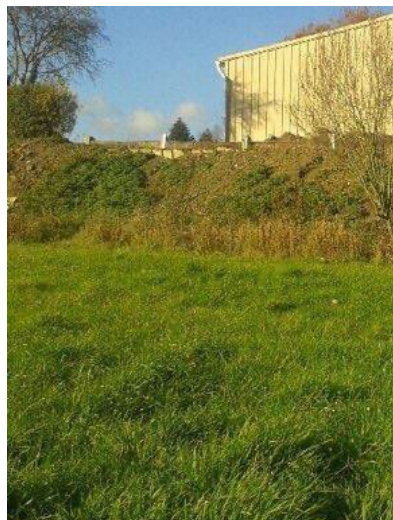
MODIFICATIONS APPORTEES AUX DONNEES CONCERNANT LES RISQUES

Suite à l'enquête publique, le dossier d'arrêt projet a fait l'objet d'adaptations concernant l'identification des Zones d'Inondations Constatées (ZIC). Cette donnée a été modifiée sous réserves d'apporter des éléments tangibles et concrets (relevé d'hauteur d'eau, étude, relevé topographique, etc.).

La présente annexe a pour objectif de regrouper l'ensemble des modifications effectuées sur cette donnée en lien avec les nouveaux éléments portés à connaissance de l'EPCI.

NOMCOM	Observations	modifications
ARNEKE	Pas d'observation	
BAILLEUL	HERMAN : Notre exploitation se trouve à Outtersteene 59270 Bailleul. Les parcelles ZL 28, ZM 101 et ZM 124 sont référencées en inondations constatées à tort. Nous avons une activité agricole, des jeunes qui vont suivre etc. cela met en jeu l'avenir de l'exploitation car nos enfants ne pourraient plus construire. Une série de photos (vous en trouverez 2 en pièces jointes) a été envoyée au directeur de Coeur de Flandre agglo prouvant que lors des dernières inondations (suite à une rupture de digue de la Méteren Becque réparée depuis), on y voit clairement ces parcelles sur des hauteurs et sans eau. Nous demandons un ajustement de la carte (planche B Bailleul2) ou un changement dans la réglementation (par exemple rehausse de 80 cm). Cordialement,	Une réhausse de 70 cm sera affichée à la planche B.
	LESAGE : Lors de l'observation des plans afin d'identifier la pertinence des zones inondables, j'ai identifié un problème concernant la représentation des haies sur les plans. Sur le plan actuel, il est dessiné des haies qui n'existent pas sur le terrain, il n'y en a jamais eu. Il existe seulement quelques arbres isolés. Concernant les zones inondables, j'ai pu constater une demande de la chambre d'agriculture, j'espère que cette dernière sera bien prise en compte afin de permettre aux agriculteurs de continuer le développement de leur activité et de leur exploitation.	Les demandes de la chambre ont bien été prises en compte
	TERRIER : Agriculteur à Bailleul, j'attire votre attention sur la parcelle YB 164 qui est classée non inondable alors que cette parcelle est inondée régulièrement en cas de fortes	La parcelle AD12 n'a pu être localisée

	pluies. En outre, la parcelle AD 12 classée en zone inondable n'est pas inondable car surélevée. J'aimerais que ces changements soient effectués sur le nouveau PLUi-H (voir plan et photos en pièces jointes).	
BAVINCHOVE	Pas d'observation	
BERTHEN	Pas d'observation	
BLARINGHEM	Pas d'observation	
BOESCHEPE	Pas d'observation	
BOESEGHEN	Pas d'observation	
BORRE	Pas d'observation	
BUYSSCHEURE	Pas d'observation	
CAESTRE	Pas d'observation	
CASSEL	Du risque de glissement de terrain route de Dunkerque, ce risque n'a pas été cartographié. Du risque de mouvement de terrain au niveau des parcelles situées derrière la résidence le castel rue Bollaert.	
EBBLINGHEM	Pas d'observation	
EECKE	Pas d'observation	
FLETRE	Pas d'observation	
GODEWAERSVELDE	Pas d'observation	
HARDIFORT	Pas d'observation	
HAZEBROUCK	Bouquet Dominique : Demande que la parcelle où est construite sa maison, au 535 rue de la laiterie à HAZEBROUCK ne soit plus classée en zone inondable.	La modification a été prise en compte
	En lien avec les observations des services de l'état, une attention particulière a été portée sur les arrières de parcelles de la rue du Château de l'Hoflandt. Une observation sur terrain avec les élus de la commune et de Coeur de Flandre agglomération a permis de constater un dénivelé important permettant d'écarter tout risque d'inondation sur ces parcelles.	



		
HONDEGHEM	Pas d'observation	
HOUTKERQUE	Pas d'observation	
LE DOULIEU	Pas d'observation	
LYNDE	Pas d'observation	
MERRIS	<i>Le conseil municipal s'étonne de l'ampleur de la zone inondable identifiée à la hauteur de la RD 642 vers la commune de Strazeele</i>	Pas de modification
METEREN	Pas d'observation	
MORBECQUE	L'emprise des zones inondables ne doit pas être élargie par les services de l'état, de manière à ne pas impacter des habitations ;	Pas de modification
	Demande de modification de la carte ZEC	
NEUF-BERQUIN	Pas d'observation	
NIEPPE	Demande de suppression de deux ZIC	Modification effectuée
NOORDPEENE	Pas d'observation	
OCHTEZEELE	Pas d'observation	
OUDEZEELE	Pas d'observation	

OXELAERE	Pas d'observation	
PRADELLES	Pas d'observation	
RENESCURE	Pas d'observation	
RUBROUCK	Pas d'observation	
SAINT SYLVESTRE-CAPPEL	Pas d'observation	
SAINTE-MARIE-CAPPEL	Pas d'observation	
SAINT-JANS-CAPPEL	PETITPRE : il s'avère que la parcelle n°187 ZH située 12, résidence les Champs de Cappel à St Jans Cappel est reprise partiellement en zone inondable. Or, depuis la construction du lotissement en 1981 et, malgré de nombreuses inondations constatées dans le village, cette parcelle n'a jamais été inondée. De plus, le niveau de la chaussée, devant l'habitation par rapport à l'axe du CD 10, est supérieur de 1m79 et la maison est située 50 cm au-dessus de la voirie, soit 2m29 au total. Je vous demande donc une rectification du PLUI afin que cette parcelle ne soit plus du tout considérée comme zone inondable.	La modification a été effectuée
SERCUS	Planche B : ZIC à revoir	
	BAREZEELE : Demande le déclassement "zone inondable de leurs parcelles cadastrées : ZM005- ZM002- ZM001 et ZM 26-27-28-29 -31 - 32-114-115-116, Des mesures effectuées les situent au-dessus de 17.90m.(document en PJ)	D'après les relevés topographique, les ZIC ont été modifiées.





STAPLE	Pas d'observation	
STEENBECQUE	VERBRIGGHE demande de changer les limites des zones inondables (supprimer la zone inondable) dans le bas de Steenbecque comme nos communes voisines Thiennes et Morbecque,	La CCFI ne dispose pas d'un relevé topographique récent permettant d'identifier la cote à 17.9 m NGF sur la planche B. Néanmoins, le règlement indique qu'il convient de s'appuyer sur cette dernière.
	CARTON Demande, mesures d'altitude à l'appui, que soit retirée la zone inondable sur sa propriété.	
	PETRITREZ demande que toute la zone proche de leur propriété ne soit plus classée en zone inondable car tous les relevés la situent au dessus de la norme.	
	DEGRAEVE Demande le déclassement en zone inondable des parcelles : - -ZK 66, 67, 7, 8, 9, 20, 21, 54, 55, 56, 88 et ZA 45 à Steenbecque et -ZM 110, 155 à Morbecque,	
	LOONES Demande que sa parcelle ZL 51 soit retirée de la « zone inondable en bleu »	
	CM Propose une rehausse de 50Cm pour toutes les constructions dont la cote altimétrique est inférieure à 17.6m. (voir argumentaire en PJ)	Voir nouvelle méthodologie appliquée en fin de document.
STEENVOORDE	DELBAERE 1218 petite route de ryveld demande sortir de la zone inondation l'habitation en raison de l'altimétrie (planche risque)	Modification effectuée
	Observation des services de l'état Un relevé topographique a été effectué sur le secteur de développement. Ces derniers démontrent une différence altimétrique de plus de 7 mètres entre la Rommel et la rue de Godewaersvelde.	Modification effectuée- suppression de la ZIC

		
STEENWERCK	Pas d'observation	
STRAZEELE	<i>Une trop grande zone risque d'inondation Constatée à une époque, n'est plus justifiée à aujourd'hui.</i>	Pas de modification
TERDEGHEM	Pas d'observation	
THIENNES	Pas de modification	
VIEUX-BERQUIN	La carte des inondations sur le territoire de la commune de Vieux-Berquin (mise à jour de novembre 2014) superpose les couches selon les phénomènes avérés mais ne tient pas compte de la création d'une zone d'expansion de crue à Sec-Bois qui devrait avoir pour effet de minimiser la portée de prochains événements climatiques.	Pas de modification
	Adjoint au maire Suite au rendez-vous de ce matin en mairie de Vieux-Berquin avec le commissaire-enquêteur et comme vu avec lui, veuillez trouver ci-joint la carte de recensement des inondations - commune de Vieux-Berquin à jour.	Pas de modification
WALLON-CAPPEL	Pas d'observation	
WEMAERS-CAPPEL	Pas d'observation	
WINNEZEELE	Pas d'observation	
ZERMEZEELE	Pas d'observation	
ZUYTPEENE	Pas d'observation	

METHODOLOGIE CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES ZIC

Apporter une distinction concernant les prescriptions sur les hauteurs d'eau :

Rappel des prescriptions réglementaires concernant les ZIC au sein de la version arrêt projet du PLUi de la CCFI : « *les nouvelles constructions principales ainsi que les extensions supérieures à 20m² des constructions existantes, sous réserve que le niveau minimum du plancher bas du rez-de-chaussée soit situé en tout point à 50 centimètres au-dessus du terrain naturel projeté sous l'assise de la construction* ».

Analyse des données :

- 129 entités sur 330 ont l'attribut « hauteur » renseigné.
- De grandes disparités et de fortes amplitudes au sein des champs renseignés : « 20 cm à 1 m », « 0 à 50 cm », « 20 à 60cm », etc.

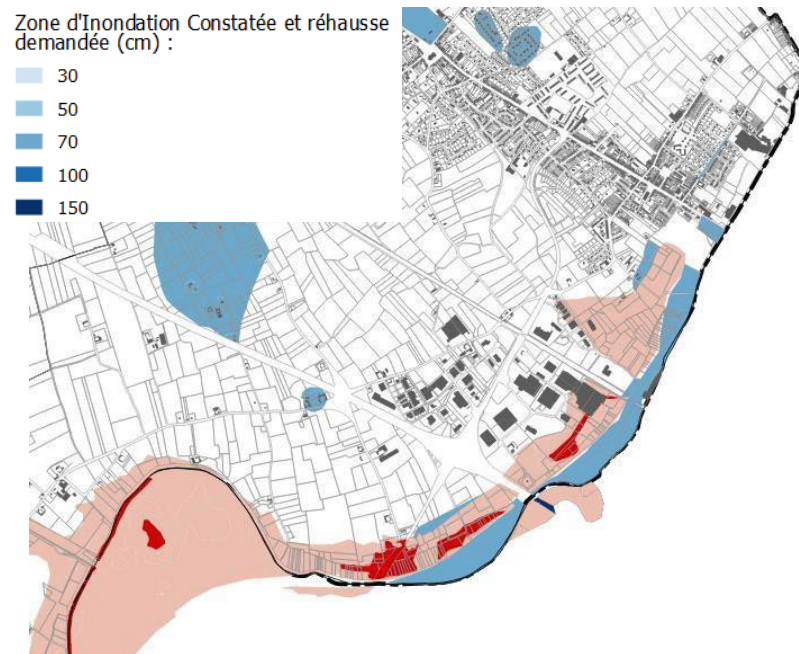
Proposition méthodologique :

- Pour les entités non renseignées = rehausse de 50 cm par défaut.
- Pour les entités renseignées création de 5 paliers de rehausse : 30cm, 50cm, 70cm, 100cm et 150cm.

Hauteur observée	Rehausse exigée au PLUi
10 cm à 1 m	100cm
30 à 40 cm	50cm
10 cm	30 cm

Dans le cas de deux ZIC superposées ayant des hauteurs différentes, la hauteur maximale observée s'appliquera.

NB : Reprise des zones indicées « i » de l'ancien PLUi de la CC Monts de Flandre Plaine de la Lys et des dispositions réglementaire (rehausse de 70 cm demandée).



Extrait de la planche B : NIEPPE