



MODIFICATION DE DROIT COMMUN n°1

NOTE DE PRESENTATION

Arrêté du Président prescrivant la modification de droit commun n°1 le :	13/07/2023
Enquête publique :	du 06/11/2023 au 06/12/2023
Approuvé le :	13/02/2024



Table des matières

A.	Présentation du contexte réglementaire de la CCHF.....	3
B.	Choix de la procédure de modification de droit commun	3
C.	Présentation des modifications projetées	5
1.	CORRECTIONS DES ERREURS MATERIELLES.....	5
2.	EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES	36
3.	ACTUALISATION DES OAP DES ZONES AUH DE BROXEELE, CAPPELEBROUCK, HOYMILLE ET WATTEN.	60
4.	EVOLUTIONS DES PLANS DE ZONAGE.....	70
5.	EVOLUTIONS DES ANNEXES DU P.L.U.i.....	120
D.	Tableau des superficies des zones du PLUI : avant et après modification.....	121

A. Présentation du contexte réglementaire de la CCHF

La CCHF est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme et documents en tenant lieu depuis le 04 décembre 2015.

Elle est dotée d'un PLUi approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 7 juillet 2022. Il couvre l'intégralité des 40 communes composant l'EPCI et exprime un projet d'aménagement et de développement à l'horizon 2035.

Une première actualisation du P.L.U.i. a été menée en 2023 (modification simplifiée approuvée le 27/06/2023) afin de corriger une erreur matérielle relative au zonage se référant à la zone commerciale des Remparts de Bergues, à Quaëdypre.

Avec sa mise en œuvre, il est apparu nécessaire :

- de mettre à jour certaines des dispositions ;
- de clarifier certaines règles dont l'application n'était pas aisée au regard du contexte locale ;
- de prendre en compte des nouveaux projets ;
- des erreurs matérielles qu'il convient de corriger car ne correspondant pas à la réalité du terrain ;
- de compléter et d'actualiser certaines pièces du dossier (SUP) ;
- ...

La présente note de présentation vient compléter le rapport de présentation du PLUi.

B. Choix de la procédure de modification de droit commun

Les modifications projetées n'ont pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Les modifications projetées n'ayant pas, non plus, pour unique objet :

- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- d'induire de graves risques de nuisance.

Par conséquent, les procédures de révision et de révision simplifiée ne sont pas les procédures à mettre en œuvre.

La procédure de modification de droit commun s'avère la procédure à mettre en œuvre pour modifier le PLUi approuvé en juillet 2022.

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le recours à cette procédure est possible lorsqu'il est décidé de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Cette procédure peut, également, être engagée quand les modifications projetées ont pour effet :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Elle est codifiée aux articles L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme.

A noter qu'il est également intégré, dans cette procédure de modification de droit commun, la correction d'erreurs matérielles qui auraient pu faire l'objet de procédures de modification simplifiée. Cependant, afin de réduire le coût financier et rendre lisible l'ensemble des modifications apportées, le choix a été fait de les intégrer dans une unique procédure de modification, plutôt que d'engager une procédure de modification de droit commun et plusieurs modifications simplifiées à objet unique de correction d'une erreur matérielle.

C. Présentation des modifications projetées

1. **CORRECTIONS DES ERREURS MATERIELLES**

La suppression de l'identification de changement de destination d'un bâtiment dans la zone UT à Merckeghem.

Sur le site du Camping Paccou, localisé Chemin de Cassel, au Sud de la commune de Merckeghem, un ensemble de bâtiments constitué d'un ancien corps de ferme (granges et habitations) ont été identifiés au plan de zonage avec une trame spécifique relative au changement de destination.

Or, ce repérage ne s'applique qu'aux zones agricoles ou naturelles. Les bâtiments ainsi repérés étant classés en zone UT, ce repérage ne s'avère pas nécessaire, et ne renvoie à aucune disposition réglementaire dans le règlement de la zone UT.

La trame identifiant ces bâtiments est donc supprimée du plan de zonage.

Zonage avant modification



Le bâti identifié comme pouvant changer de destination apparaît en orangé.

Zonage après modification



La suppression d'une trame « Espace boisé classé à conserver » sur la parcelle ZI 123, à Wormhout.

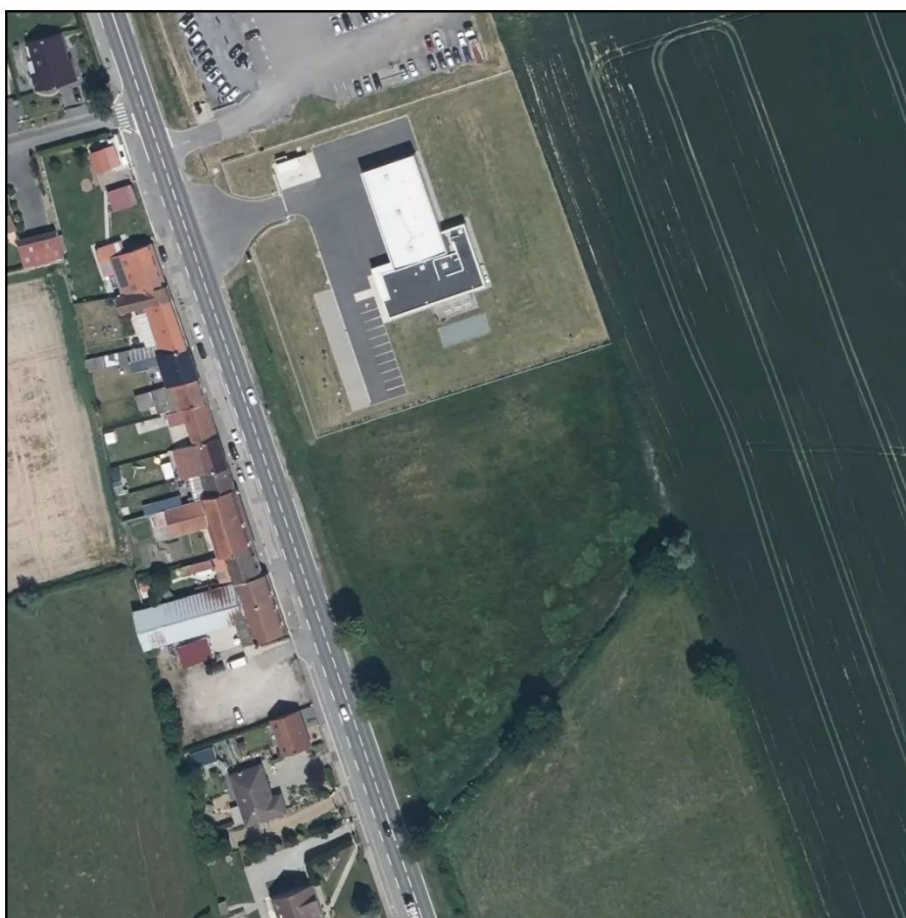
Une zone à urbaniser à vocation d'accueil d'activités AUE a été inscrite au Sud du site du SDIS, route de Bergues à Wormhout.

Il s'agit d'une ancienne parcelle agricole, qui n'est plus exploitée aujourd'hui.

Sur le plan de zonage, dans la partie centrale de cette zone, figure une étroite trame faisant référence à un « Espace boisé classé à conserver », censée protéger un élément de patrimoine paysager. Or, aucun élément de ce type n'existe au sein de cette parcelle (ni linéaire de haie, ni boisement, ni arbre isolé).

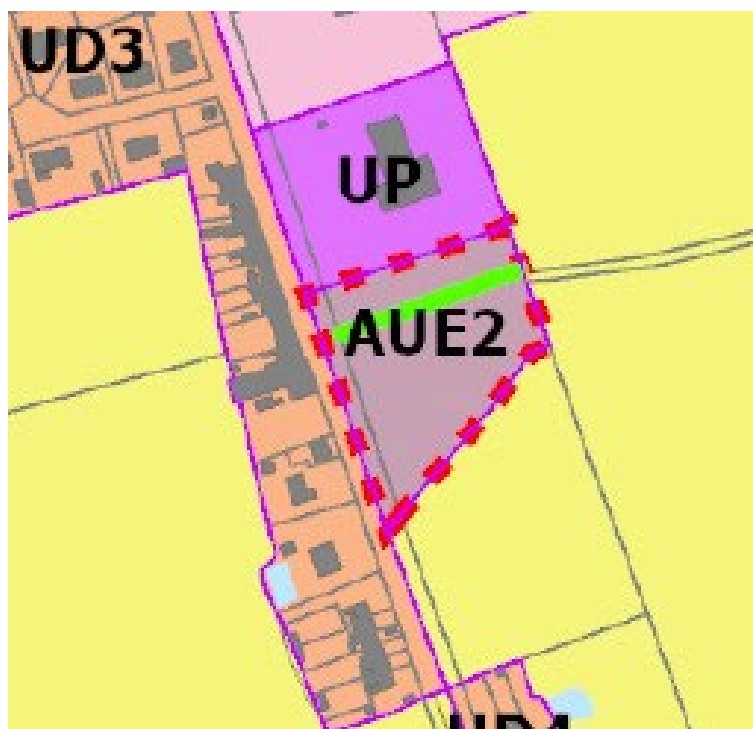
Le figuré « Espace boisé classé à conserver » est donc supprimé du plan de zonage.

L'emprise de la zone AUE reste inchangée. L'orientation d'aménagement n'est pas non plus modifiée.



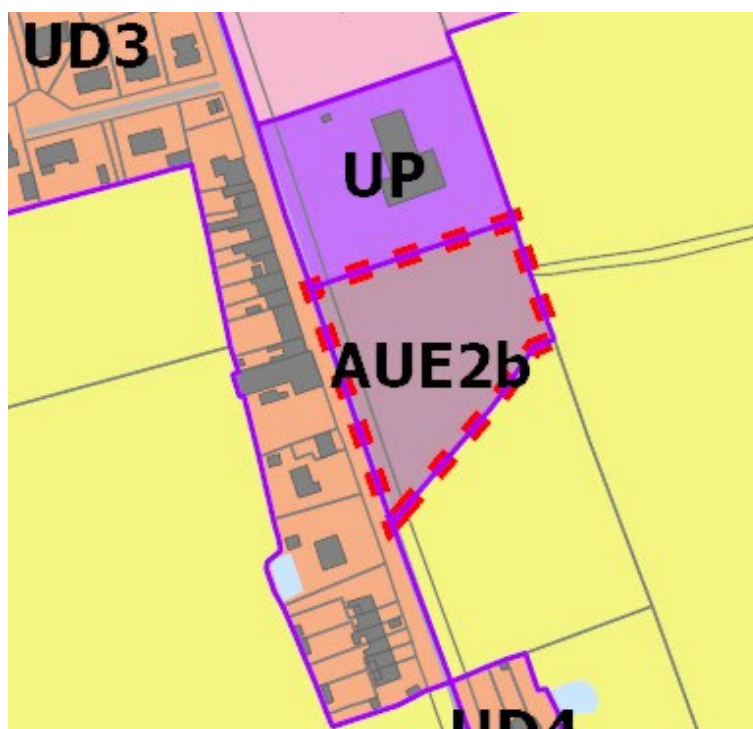
Source : geo2france, 2021 – Ech. = 1/2000.

Zonage avant modification



La trame correspondant à l'« espace boisé classé à conserver » apparaît en vert.

Zonage après modification



La modification de zonage de AUE2 à AUE2b est décrite par ailleurs dans le présent rapport de présentation.

La complétude du règlement concernant les conditions d'accueil de la catégorie « Hébergement hôtelier et touristique » dans la zone UE.

Dans le règlement du PLUi de la CCHF, la zone UE intègre la possibilité d'accueillir des constructions appartenant à la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique », sous conditions.

Or, ces conditions n'ont pas été définies, ce qui peut générer des problèmes lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, mais aussi ouvre sur un risque de voir se développer au sein de ces sites dédiés à l'accueil d'activités économiques des occupations de type « camping » ou « parc résidentiel de loisir » (PRL), ce qui n'est pas la vocation de la zone UE, dont la vocation première est d'accueillir des activités économiques de type activités commerciales, artisanales ou encore industrielles.

Concernant les types d'hébergements, l'actualisation du PLUi précise dorénavant, pour la destination « Commerce et activités de service », deux sous-destination distinctes, à savoir :

- l'« Hôtel », concernant les constructions définies comme des « établissements commerciaux offrant à une clientèle de passage (qui, sauf exception, n'y élit pas domicile), des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La collectivité a souhaité que cette sous-destination soit autorisée dans la zone UE du PLUi de la CCHF, notamment pour éventuellement permettre la réalisation de structures hôtelières susceptibles d'accueillir, par exemple, des travailleurs en déplacement ;

- les « Autres hébergements touristiques », soient « les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs ».

Par contre, la collectivité a choisi de ne pas ouvrir cette seconde possibilité pour la zone UE, puisqu'elle répond davantage à une vocation touristique, et donc aux zones UT du PLUi.

Le tableau de l'article 1 répondant à la destination des constructions autorisées ou interdites distingue ces possibilités.

Le reclassement d'un site d'activités en zone AE au lieu de NPP2, à Esquelbecq.

A Esquelbecq, les parcelles ZH40, ZH100 et ZH104 correspondent à un site d'activité d'entreposage (SARL Decoene), notamment composé de deux grands bâtiments et d'un vaste espace d'évolution et de stationnement pour les véhicules lourds.

Ce site est implanté en second rideau de constructions de la rue de la gare, depuis laquelle il est desservi.

Lors de l'élaboration du PLUi, ce site, toujours en activité, a été classé en zone NPP2 (zone naturelle de protection paysagère), au sein d'une vaste zone reprenant un ensemble d'espaces cultivés et arborés à l'Ouest du site du Château d'Esquelbecq et au Nord du lit de l'Yser.

Cette erreur matérielle de classement en zone NPP2 des constructions à usage d'activité n'est pas en adéquation avec l'usage du site, et empêche toute évolution des bâtiments.

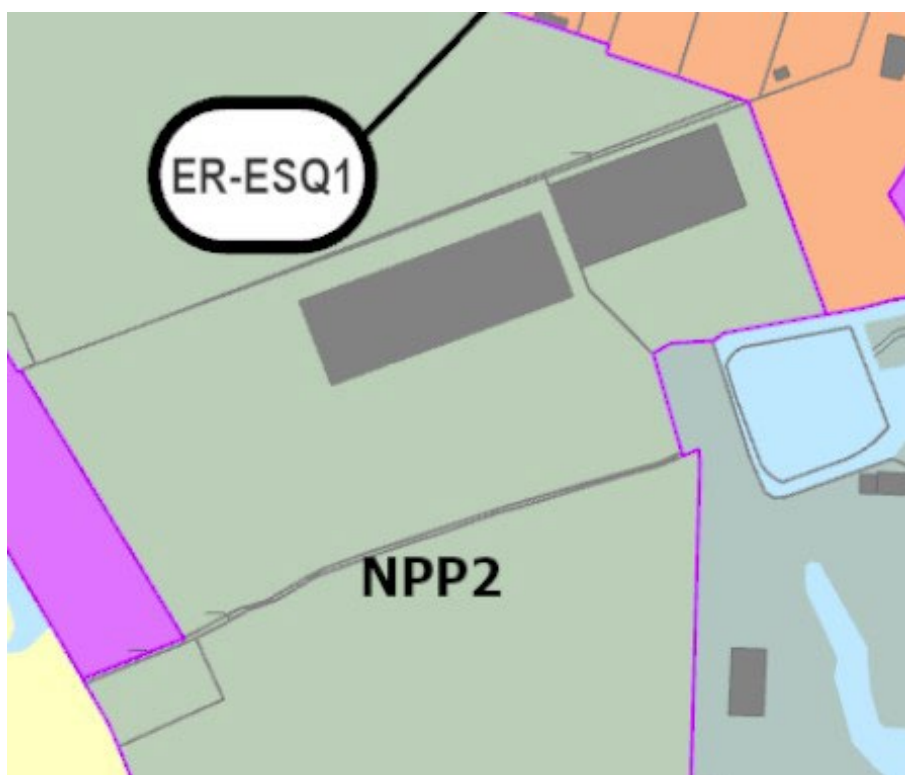
L'actualisation du zonage consiste ici à l'unique reclassement de l'espace artificialisé (bâtiments et plateforme destinés aux véhicules) en zone AE.

Les espaces non artificialisés du site, à savoir une pâture (à l'Ouest) et un plan d'eau (au Sud), sont maintenus en zone NPP2.

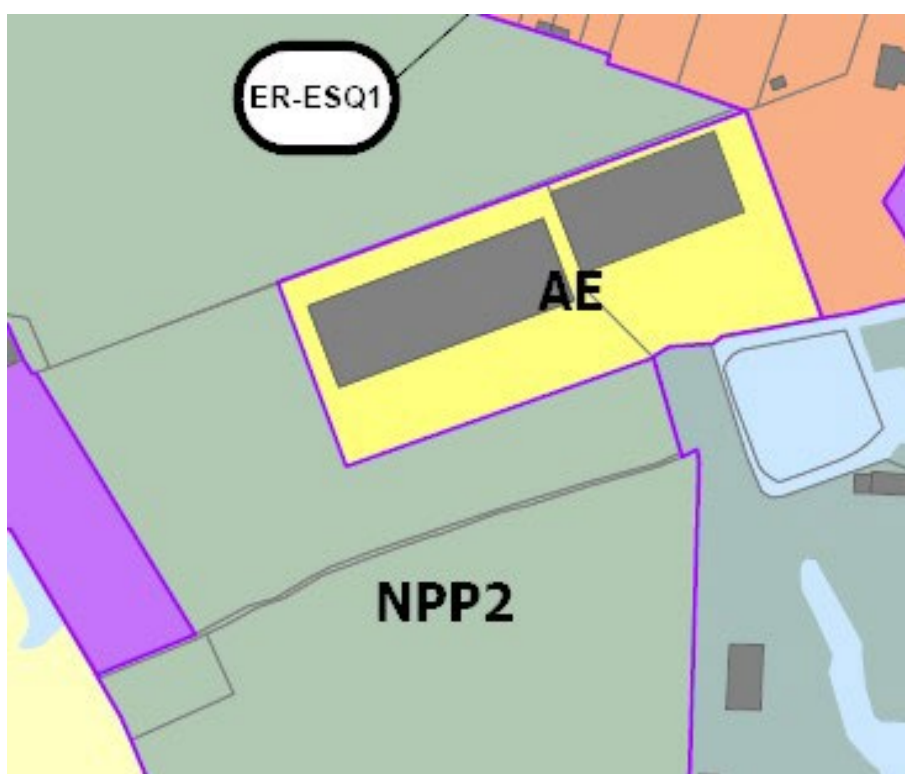
La superficie initiale de cette zone NPP2 était de près de 9,1 ha.

La superficie concernant le reclassement en zone AE est d'environ 0,8 ha.

Zonage avant modification



Zonage après modification



Le site de l'entreprise Decoene est reclassé en zone AE.

Le reclassement de parcelles en zone UD1 au lieu de UP, à Warhem.

Dans la partie centrale du village de Warhem, deux parties de parcelles (C1678 et C1681) ont été classées en zone UP au lieu d'être classées en zone UD1.

Ces parties de parcelles correspondent à l'emprise d'une habitation et de son jardin attenant, et non pas, comme la zone UP la destine, à un site dédié à l'accueil de constructions à usage d'équipements d'intérêt collectifs et services publics.

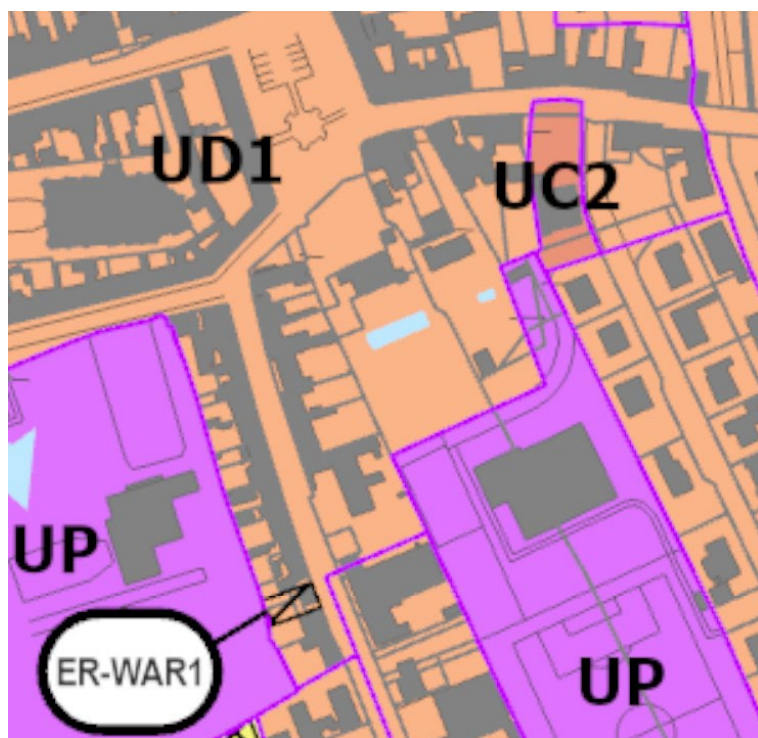
Au-delà de rétablir la cohérence de zonage à l'échelle de l'unité foncière, la collectivité a souhaité rectifier ce classement erroné, celui-ci étant également susceptible d'empêcher toute évolution ultérieure de la construction existante et de ses annexes.

Ces portions des parcelles C1678 et C1681 sont donc reclassées en zone UD1 (au lieu de UP).

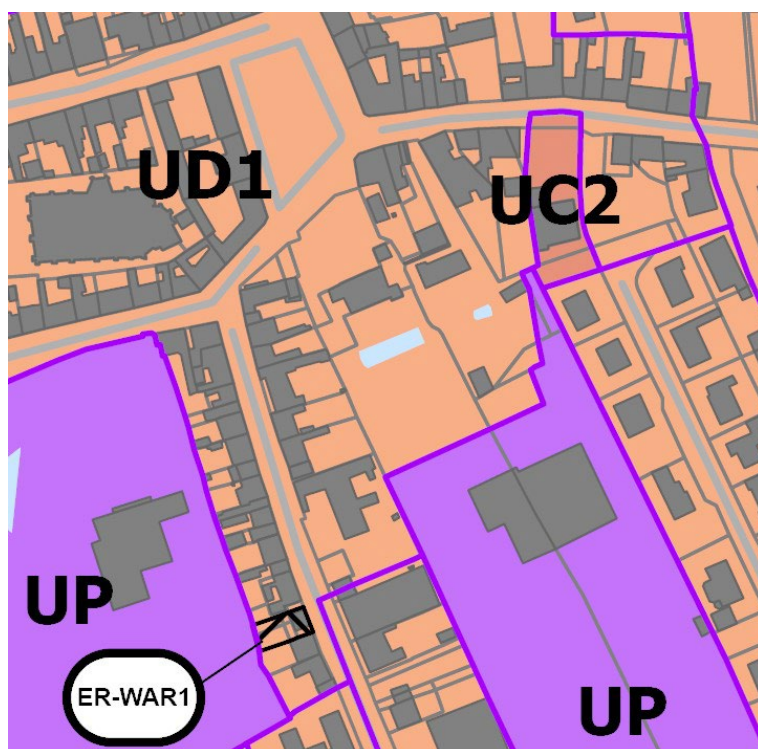
La superficie initiale de la zone UP avant modification est de près de 1,9 ha.

La superficie des parties de parcelles C1678 et C1681 comprises jusqu'ici en zone UP et reclassées en zone UD1 dans le cadre de cette modification est de l'ordre de 0,02 ha.

Zonage avant modification



Zonage après modification

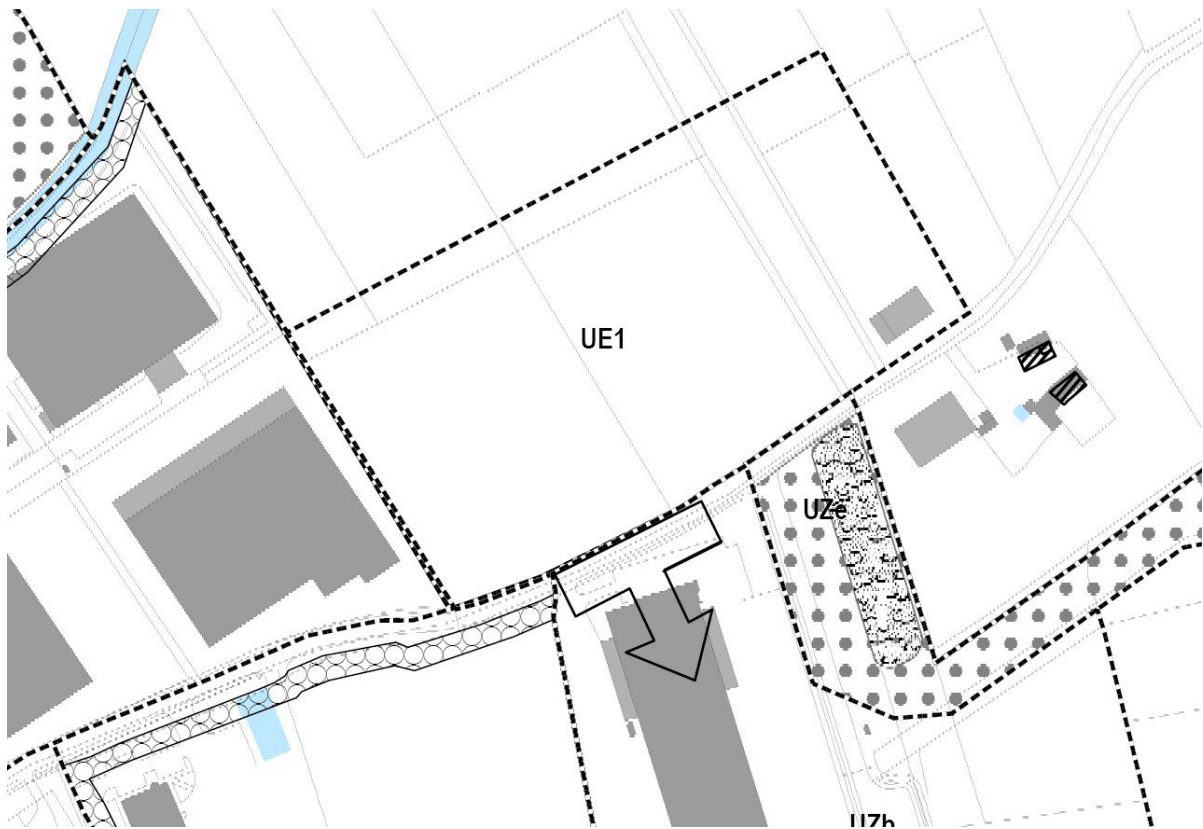


La rectification d'une erreur matérielle portant sur la délimitation de la zone UE à Bierne (au regard de la procédure de Déclaration de projet réalisée en octobre 2016).

En 2016, une procédure de mise en comptabilité du PLU de Bierne avec une opération d'intérêt général a été approuvée. Cette procédure consistait en la délimitation d'une zone UE, rue Nooldstraete dans le prolongement de la ZAC2 du Bierendyck.

Il s'agissait alors de permettre l'implantation de trois entreprises déjà présentes sur le territoire de la commune de Bierne, et de se relocaliser et/ou d'augmenter leur capacité de développement au regard de leur activité croissante.

Les terrains concernés par cette procédure de déclaration de projet menée en 2016 intéressaient alors une superficie d'environ 3,7 ha.



Source : PLU de Bierne, Extrait du plan de zonage de la Déclaration de projet (Octobre 2016).

Depuis, les terrains ont été vendus aux entreprises ou sont en passe de l'être, mais il a été constaté que l'élaboration du zonage du P.L.U.i. n'avait pas repris la délimitation au plan de zonage de cette zone UE. Celle-ci a en effet été réduite sur sa frange Nord d'environ 0,5 ha par rapport à la superficie initiale.

Dans le cadre de cette modification du P.L.U.i, la collectivité souhaite modifier cette erreur matérielle de délimitation de cette zone UE dans le PLUi qui grève une partie du développement potentiel du site, et empêche la concrétisation des projets d'implantation tels qu'envisagés initialement.

Cela nécessite une reprise du zonage pour reprendre la bonne emprise délimitée lors de la procédure de déclaration de projet.

La rectification de cette erreur matérielle est très importante pour le territoire.

Une parcelle doit prochainement accueillir l'atelier et les bureaux de l'entreprise JLC.

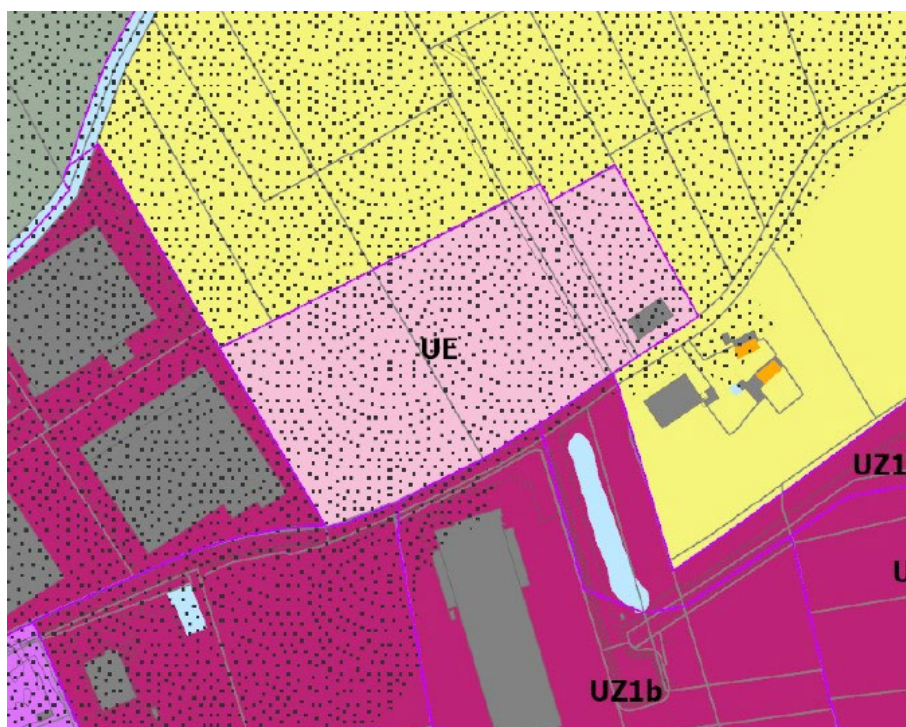
Une autre est propriété de l'entreprise Billiet Menuiserie, employant près de 150 employés et en plein essor, qui a été victime fin janvier 2023 d'un important incendie (près des 2/3 de ses 9000 m² de bâtiments détruits), nécessitant de recourir à une relocalisation provisoire (notamment dans des locaux prêtés par des collectivités voisines) d'une partie de son activité avant la reconstruction du bâtiment sinistré. Or, une des parcelles de la zone UE avait notamment vocation à recevoir un nouveau bâtiment pour l'extension de l'entreprise.

Si l'entreprise a depuis réussi à surmonter cette épreuve et a repris son rythme de croisière, elle doit maintenant reconstruire de nouvelles installations.

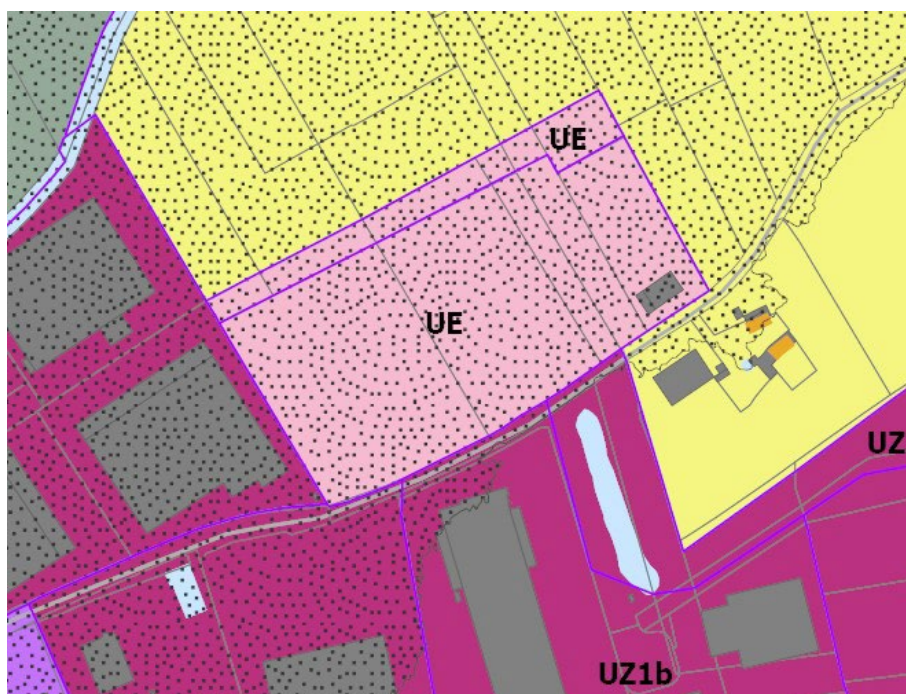
Avant modification, la zone UE avait une superficie de 3,2 ha.

Après modification, elle est portée à 3,7 ha.

Zonage avant modification



Zonage après modification



La zone UE est étendue dans sa partie Nord pour telle que définie lors de la procédure de déclaration de projet de 2016.

L'adaptation du zonage UE relatif au site du garage Citroën, situé dans la zone artisanale de l'entrée Sud de Wormhout.

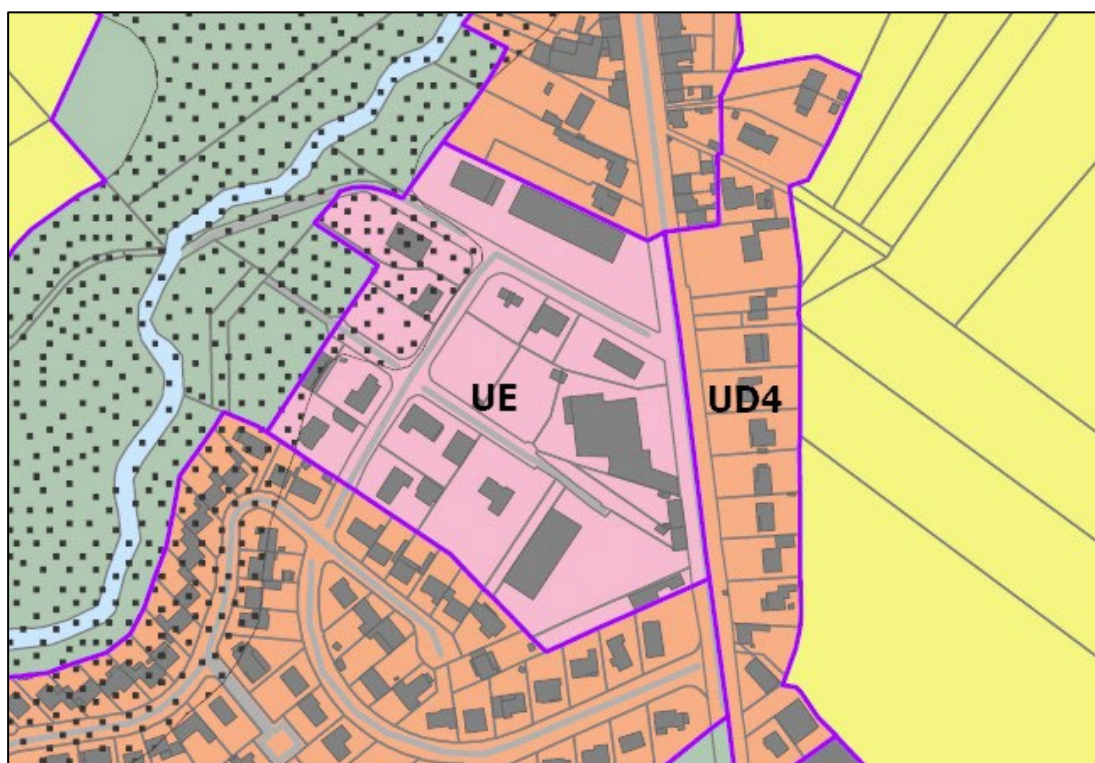
L'adaptation du P.L.U.i. tient ici en la correction d'une erreur matérielle, en l'occurrence au reclassement en zone UEc (au lieu de UE) de la concession automobile Citroën (Garage Vanlerberghe).

Outre des ateliers d'entretiens des véhicules automobiles, le garage a également une activité commerciale de vente de véhicules.

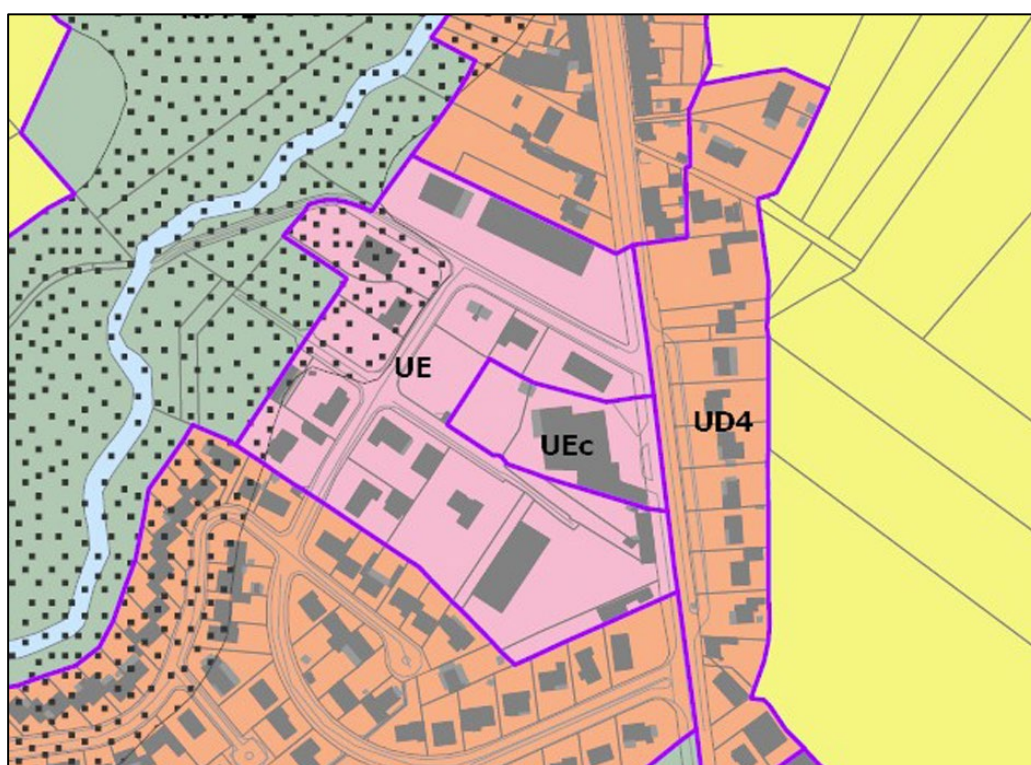
Le zonage UEc est donc ici davantage adapté à la réalité de l'activité.

Le site du Garage Citroën, d'une **superficie de 0,5 ha**, est reclassé en zone UEc, au détriment de la zone UE (réduction de 3,8 ha à 3,3 ha).

Zonage avant modification



Zonage après modification



L'ajout d'indices sur le plan de zonage pour certaines zones AUE2 (omission d'indiciage).

Lors de l'élaboration de son P.L.U. intercommunal, pour permettre le développement économique du territoire, la communauté de communes des Hauts de Flandre avait inscrit au plan de zonage quelques zones à urbaniser AUE à vocation d'accueil d'activités économiques.

Ces zones ont vocation soit à accueillir de nouvelles activités économiques (nouvelles implantations sur le territoire d'entreprises nouvelles ou relocalisations d'entreprises existantes), soit à permettre l'agrandissement d'entreprises existantes.

Seulement, à l'échelle de la C.C.H.F., onze zones AUE2 n'ont pas été indicées. Elles concernent les communes de Cappellebrouck, Esquelbecq, Holque, Hondshoote, Killem, Ledringhem, Rexpoëde, Saint-Pierrebrouck, Wormhout et Zegerscappel.

Cette absence d'indiciage peut générer un problème pour la délivrance des autorisations d'urbanisme, dès lors que les destinations ou sous-destinations autorisées dans le règlement du P.L.U.i. ne concerneraient pas à la fois les zones AUE1-a, AUE1-b, AUE2-a et AUE2-b.

En l'occurrence, dans les zones AUE telles que définies au plan de zonage, ne pourraient pour l'instant être autorisées que les usages suivants :

- le logement (sous conditions) ;
- les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- l'hébergement hôtelier et touristique ;
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- les établissements destinés à la petite enfance ;
- les industries ;
- les entrepôts.

Pour une demande d'autorisation d'urbanisme pour un usage ne relevant que d'un deux ou trois des secteurs de la zone AUE2, celle-ci ne pourrait être instruite. C'est le cas pour les usages du sol relatifs aux sous-destination suivantes :

- artisanat et au commerce de détail ;
- restauration ;
- commerce de gros ;
- cinéma ;
- salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles ; autres activités culturelles d'intérêt collectif ;
- bureau.

Dans le cadre de cette procédure, la collectivité a donc décidé d'ajouter l'indice manquant.

Les zones AUE2 actuellement non indicées se voient attribuer un indice « b », qui limite notamment le développement des activités commerciales de détail et de gros.

Le choix de cet indice vise à répondre au document d'orientations et d'objectifs (D.O.O.) du SCoT de la Région Flandre-Dunkerque, visant à « structurer une offre commerciale, équilibrée et accessible, répondant aux besoins présents et futurs » (Axe 1-A : Organiser une structuration territoriale).

Il s'agit de maîtriser l'évolution de l'armature commerciale à l'échelle du territoire, en permettant, selon l'armature commerciale du territoire définie, un développement commercial [accueil de nouvelles implantations, agrandissement ou modernisation de commerces existants avec mise à disposition de foncier supplémentaire (mesurée dans un souci de réduction de la consommation foncière)] ou un confortement commercial (accueil de nouvelles implantations, agrandissement et modernisation des commerces existants, sans mise à disposition de foncier supplémentaire, dans une logique de requalification, restructuration commerciale) [prescription 1-A-5-1].

Dans les plans locaux d'urbanisme (prescription 1-A-5-3), de manière générale, il s'agit notamment :

- d'éviter la réutilisation de bâtiments vacants qui ne seraient pas situés dans un site commercial (zone commerciale de périphérie ou centralité commerciale) identifiés afin de ne pas disperser l'offre commerciale ;
- de contenir la création de nouveaux commerces dans les sites commerciaux dédiés (zone commerciale de périphérie ou centralité commerciale) ;
- d'autoriser, dans les nouvelles zones d'activités économiques existantes et/futures, l'implantation de services commerciaux répondant aux besoins des salariés et entreprises (et en particulier la restauration ainsi que les espaces d'exposition professionnelle).

Dans les zones commerciales de périphérie, il s'agit aussi de « délimiter les zones commerciales de périphérie existantes en tenant compte des orientations du développement commercial définies par site (avec ou sans extension foncière), dans les documents d'urbanisme locaux ».

Enfin, dans les espaces commerciaux situés le long des axes routiers de flux, il s'agit de :

- délimiter les emprises commerciales correspondantes existantes ;
- garantir l'évolution fonctionnelle de ces sites en autorisant des usages du sol compatibles entre eux ;
- définir les conditions d'évolution commerciale : limiter les implantations commerciales aux disponibilités foncières existantes (pas d'extension du périmètre possible), et limiter les extensions des bâtiments commerciaux existants ;
- définir, via les orientations d'aménagement et de programmation, les principes de restructuration/requalification de ces sites ;
- garantir l'interdiction du développement de nouveaux espaces à seule vocation commerciale le long des axes de flux.

A Cappellebrouck, la zone AUE2 (1,8 ha) a vocation à permettre le développement de l'entreprise Verhaeghe (mécanique et machines agricoles).

A Esquelbecq, la zone AU2 (3,4 ha) a été inscrite pour le développement futur de l'entreprise Agrifreez (industrie agro-alimentaire).

A Holque, la zone AUE2 (3,1 ha) comprend une entreprise en activité (Logicobois, entreprise de construction spécialisée en ossature bois), récemment implantée, ainsi que le foncier voué à son extension.

A Hondschoote, la zone AUE2 (3 ha) doit recevoir les futures installations de l'entreprise Decock (teillage de lin).

A Killem, la zone AUE2 (1,9 ha) correspond à une extension de l'activité de teillage de lin de l'entreprise Van Robaeys, en partie déjà utilisée (bassins de décantation).

A Ledringhem, la zone AUE2 (0,4 ha) a vocation à permettre le développement de l'entreprise IVAGRI (installateur en bâtiments d'élevage et stockage de pommes de terre), située face au site.

A Rexpoëde, la zone AUE2 (1,3 ha) est vouée à l'extension de l'entreprise TCI (industrie métallurgique).

A St-Pierrebrouck, la zone AU2 (1 ha) doit permettre l'extension de l'entreprise SONODE (industrie agro-alimentaire).

A Wormhout, la zone AUE2 (0,7 ha) située route de Bergues n'est pas spécifiquement dédiée à l'extension d'une entreprise en place, mais a plutôt vocation à accueillir un programme économique non commercial dans l'entrée de ville Nord de Wormhout, qui accueille déjà quelques activités.

Une seconde zone AUE2 (3,5 ha) en bordure de la Steen Straete a vocation à conforter le pôle communautaire des ateliers-relais et à recevoir une future cuisine centrale.

Enfin, à Zegerscappel, la zone AUE (2,2 ha) correspond au foncier dédié à l'extension de l'abattoir Timo.

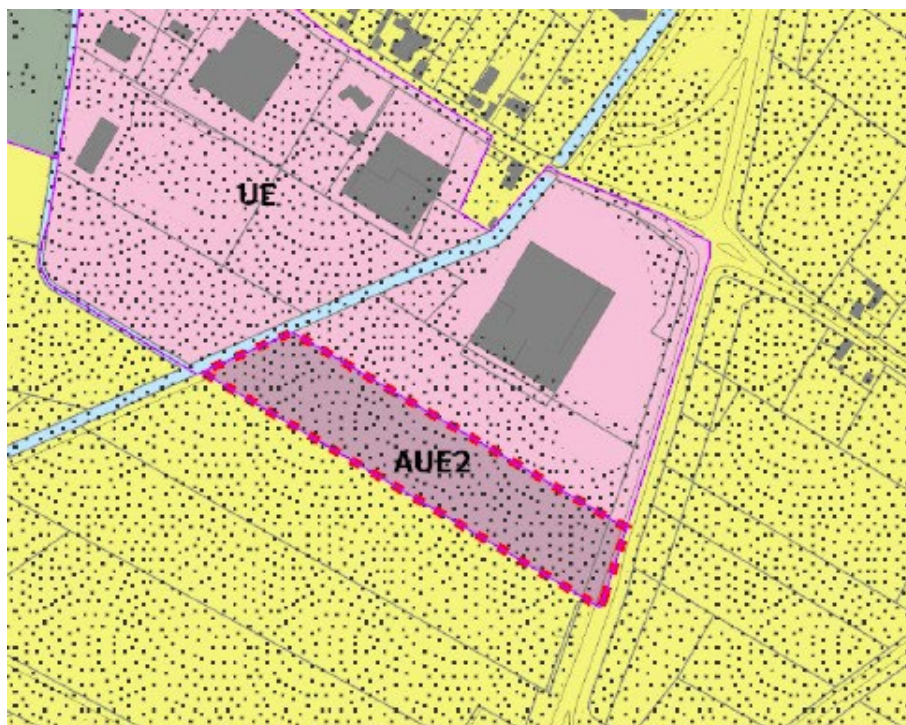
Aucune des activités citées ci-avant n'a de fonction commerciale pure (commerce de détail ou commerce de gros).

A Wormhout, la collectivité a fait le choix de ne pas consacrer les zones AUE2 au commerce, pour répondre aux orientations du SCoT d'une part, et pour tenir compte d'un contexte communal déjà marqué par une centralité commerciale du bourg dynamique et l'existence des deux enseignes Super U et Lidl.

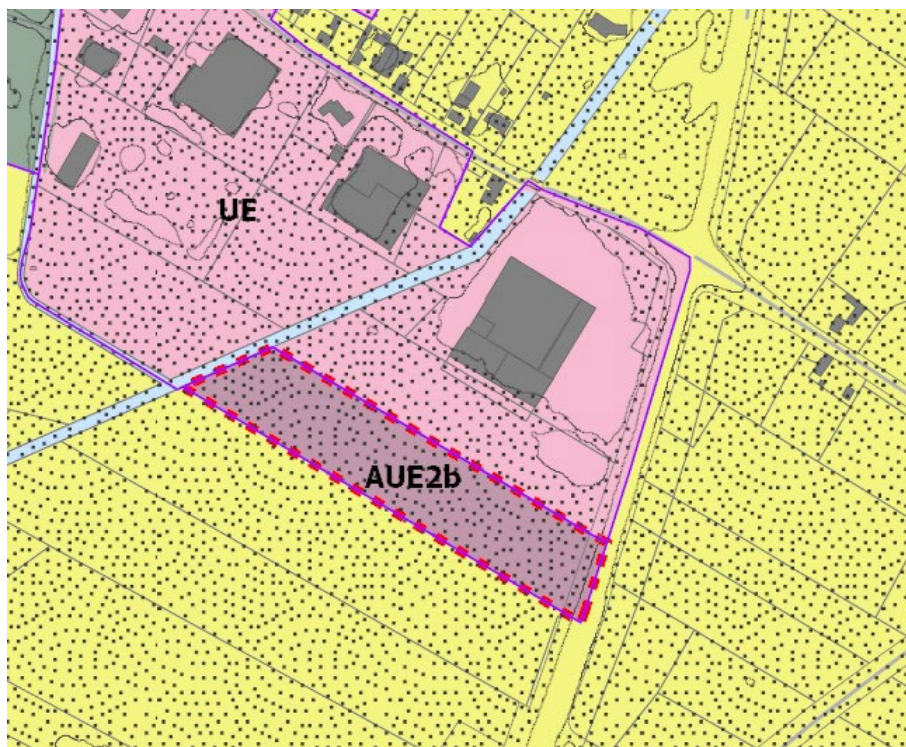
Toutes ces zones se voient donc renommées AUE2b.

Aucune extension supplémentaire de zone AUE n'a été inscrite dans le cadre de cette procédure.

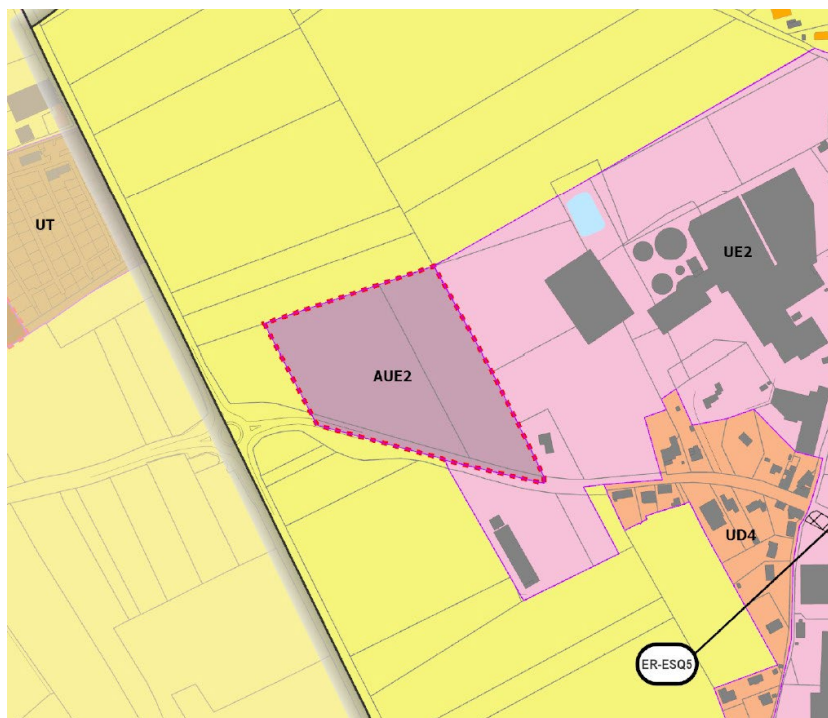
Cappellebrouck / Zone AUE2 « Site Verhaeghe » - Zonage avant modification



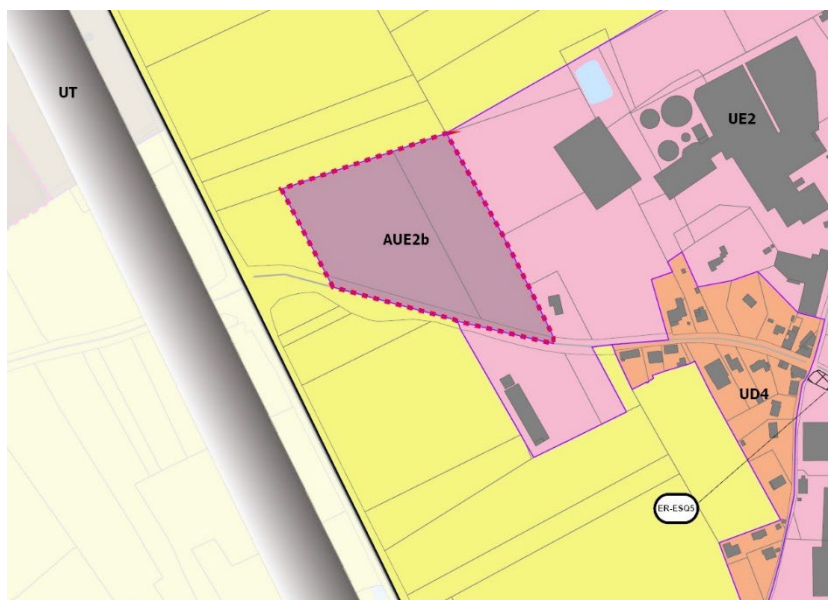
Cappellebrouck / Zone AUE2 « Site Verhaeghe » - Zonage après modification



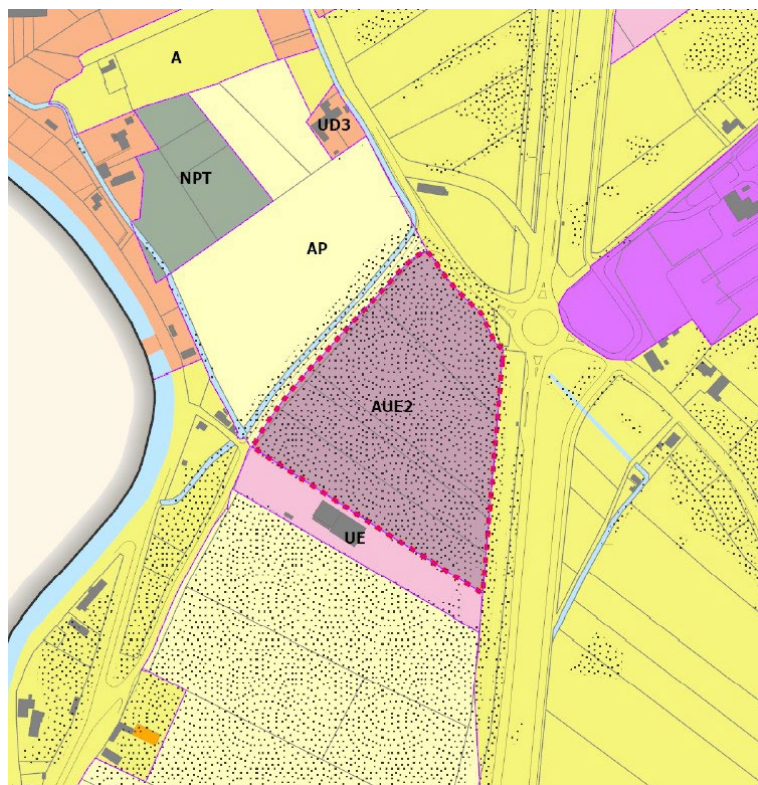
Esquelbecq / Zone AUE2 « Site Agrifreez » - Zonage avant modification



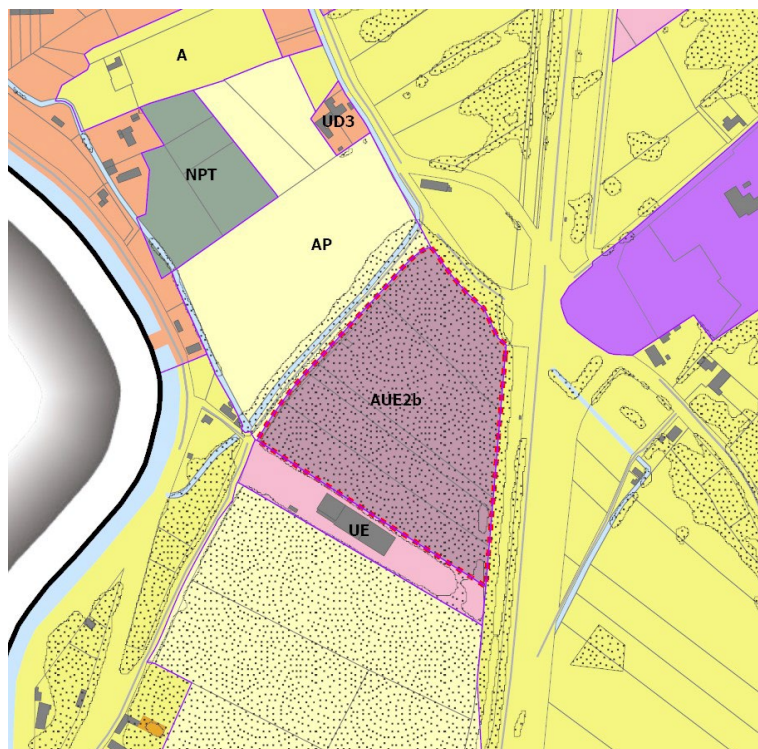
Esquelbecq / Zone AUE2 « Site Agrifreez » - Zonage après modification



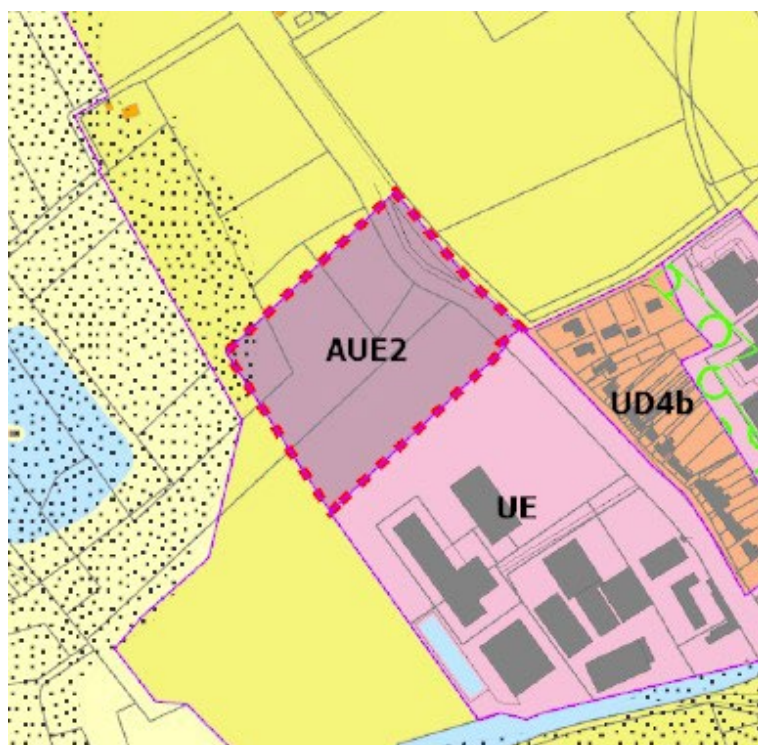
Holque / Zone AUE2 « Site Logicobois » - Zonage avant modification



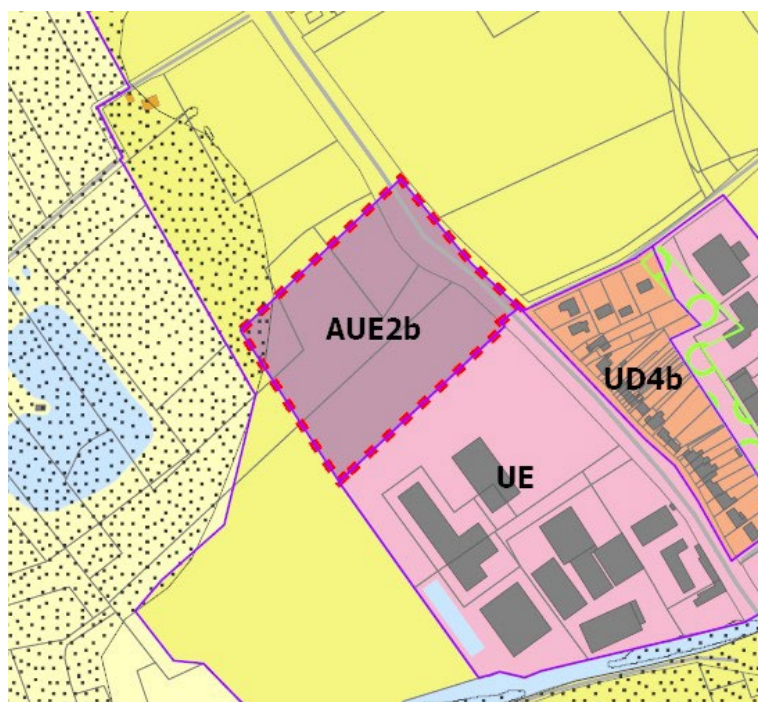
Holque / Zone AUE2 « Site Logicobois » - Zonage après modification



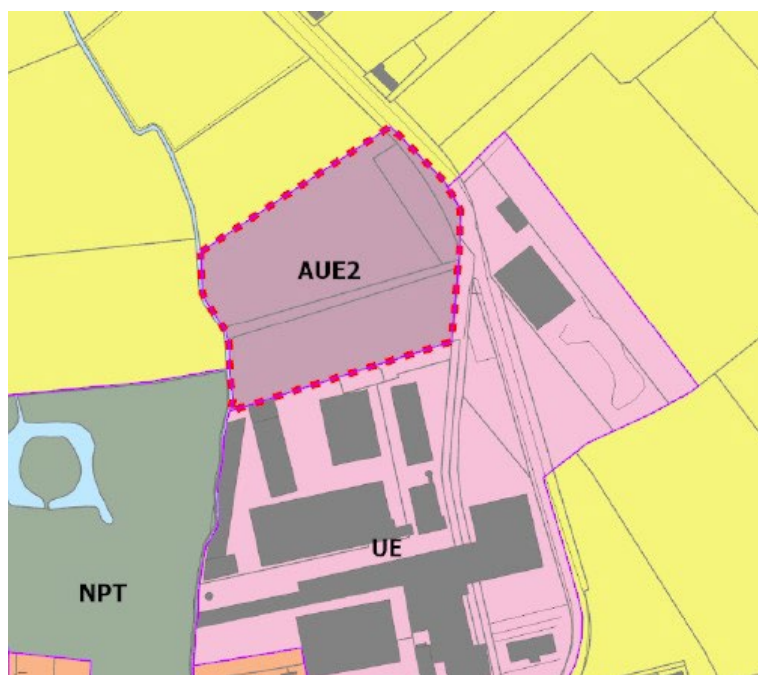
Hondschoote / Zone AUE2 « Site Decock » - Zonage avant modification



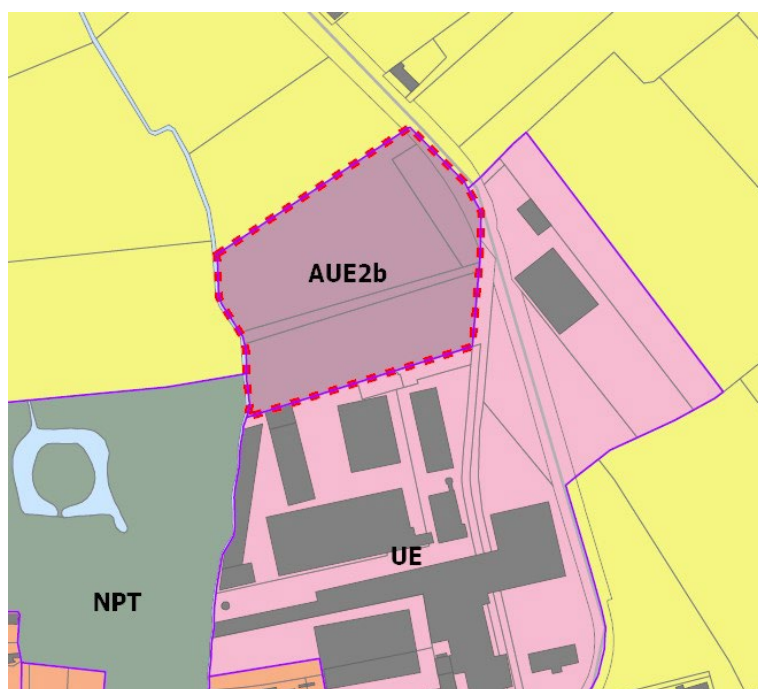
Hondschoote / Zone AUE2 « Site Decock » - Zonage après modification



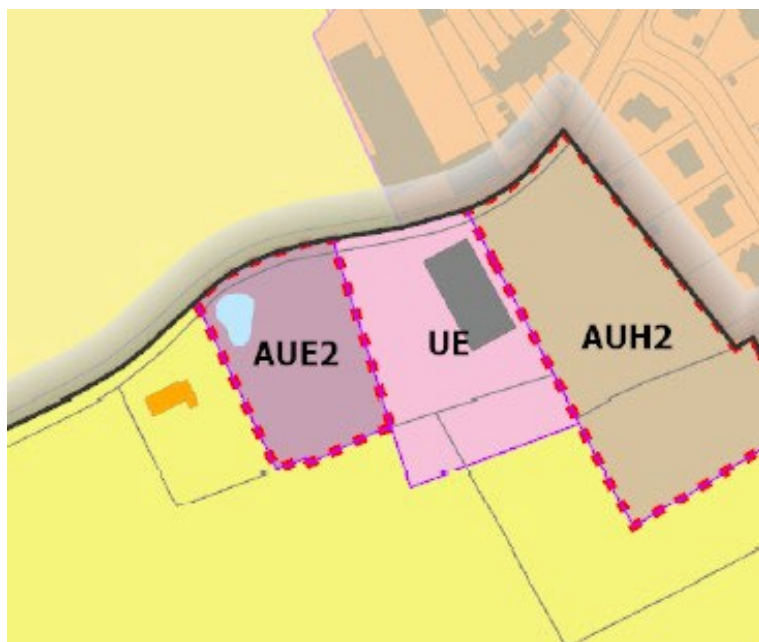
Killem / Zone AUE2 « Site Van Robaeys » - Zonage avant modification



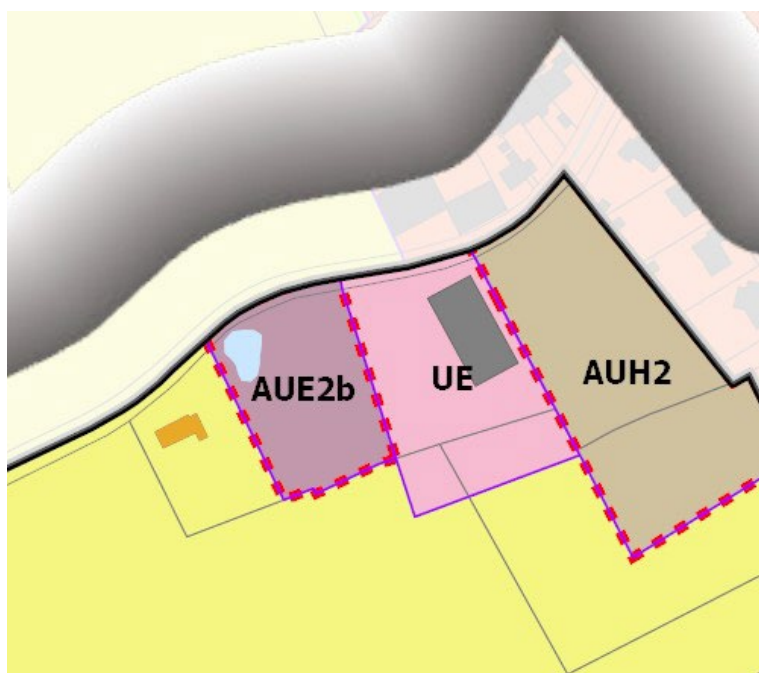
Killem / Zone AUE2 « Site Van Robaeys » - Zonage après modification



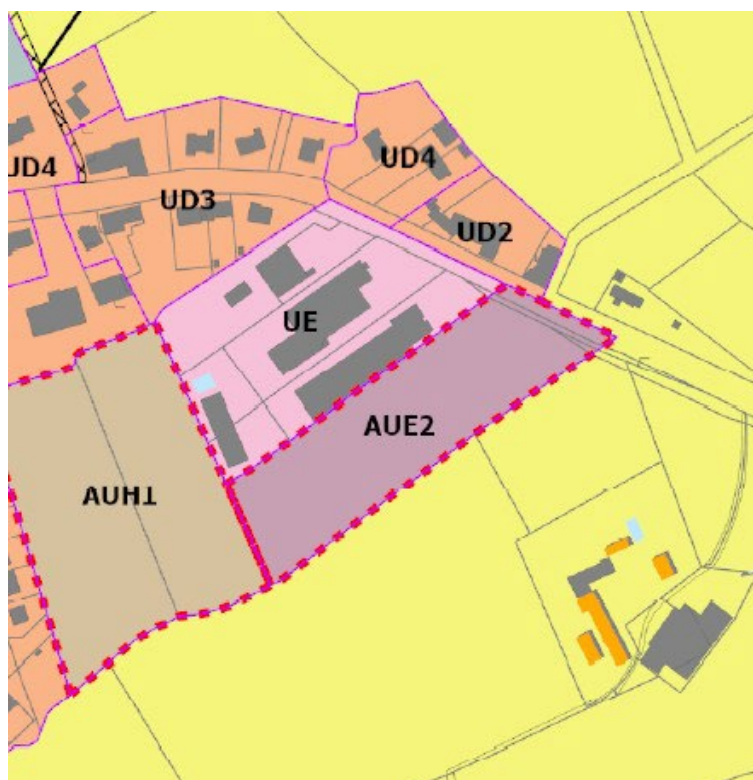
Ledringhem / Zone AUE2 « Site IVAGRI » - Zonage avant modification



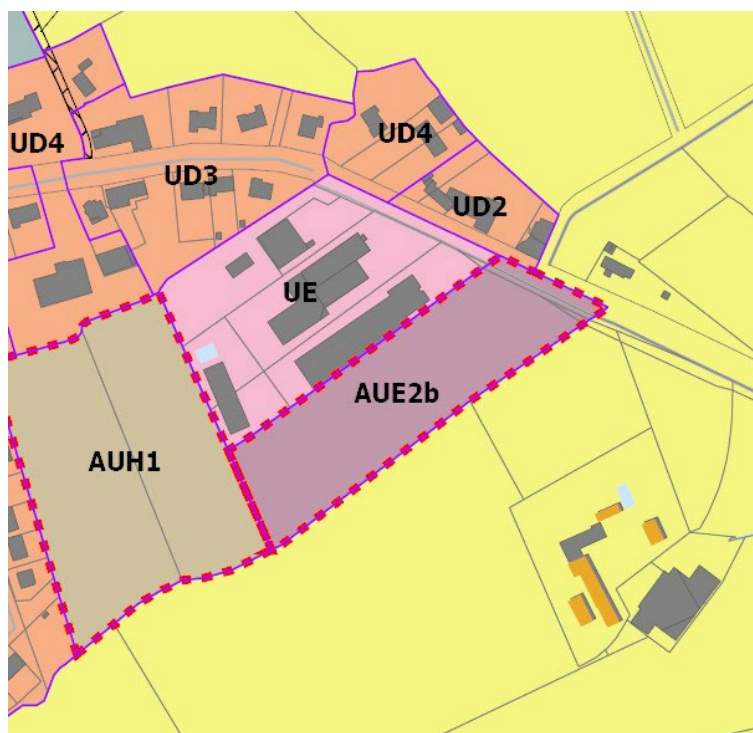
Ledringhem / Zone AUE2 « Site IVAGRI » - Zonage après modification



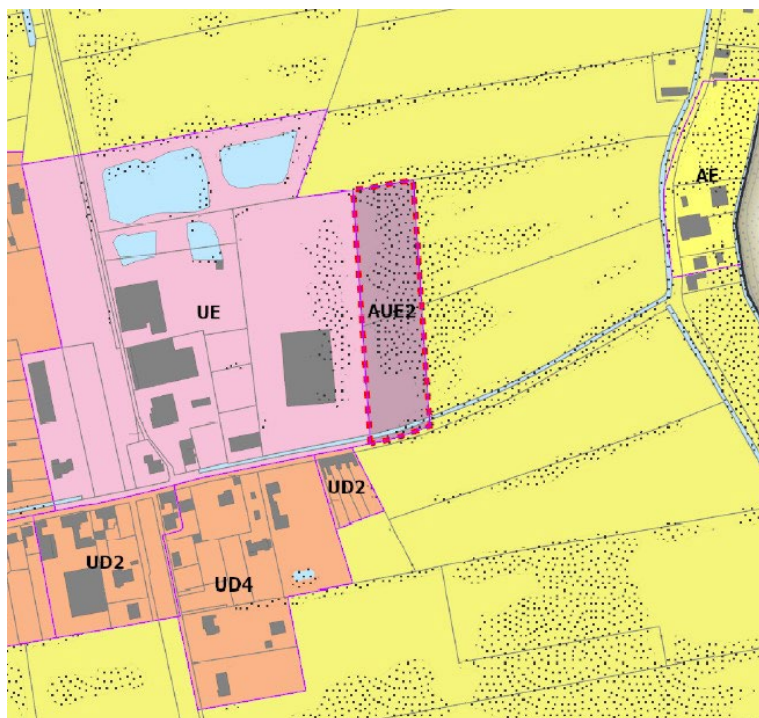
Rexpoëde / Zone AUE2 « Site TCI » - Zonage avant modification



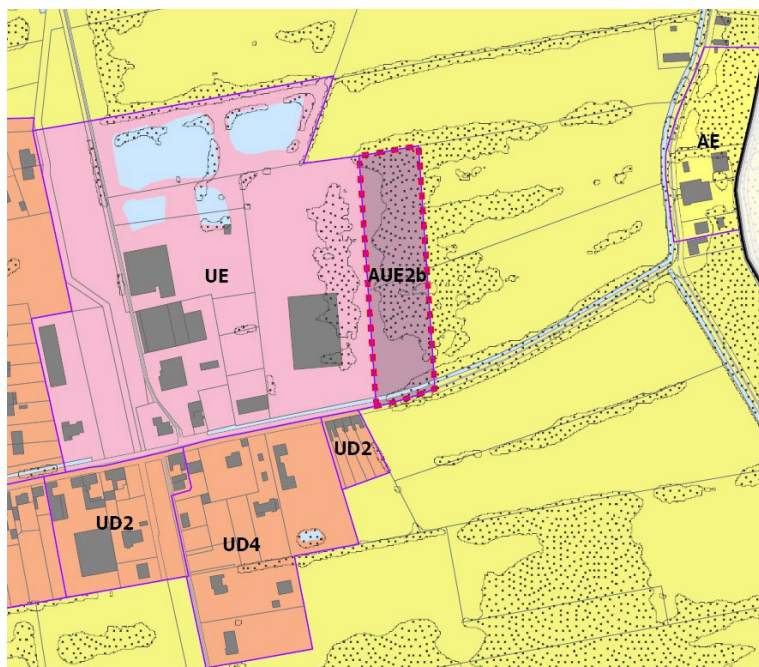
Rexpoëde / Zone AUE2 « Site TCI » - Zonage après modification



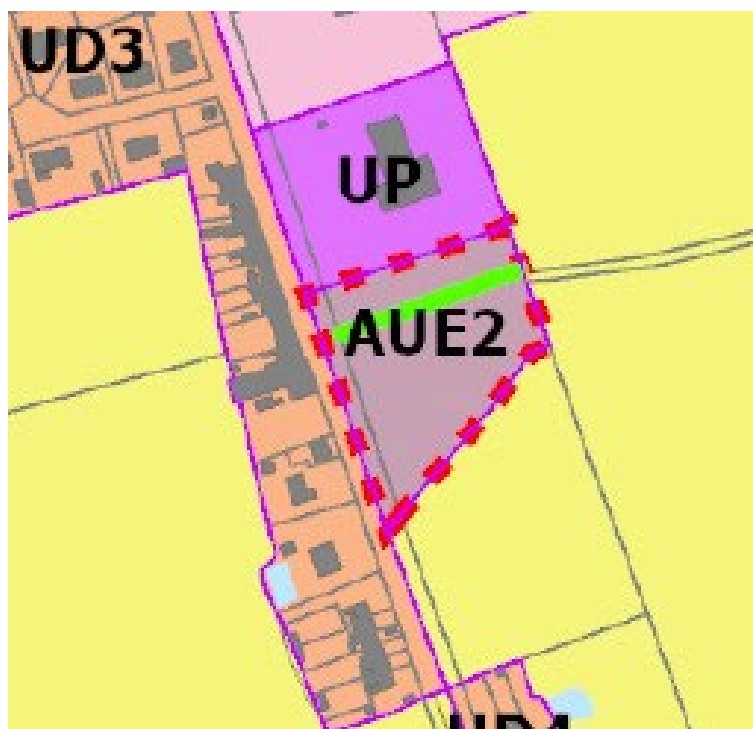
St Pierrebrouck / Zone AUE2 « Site SONODE » - Zonage avant modification



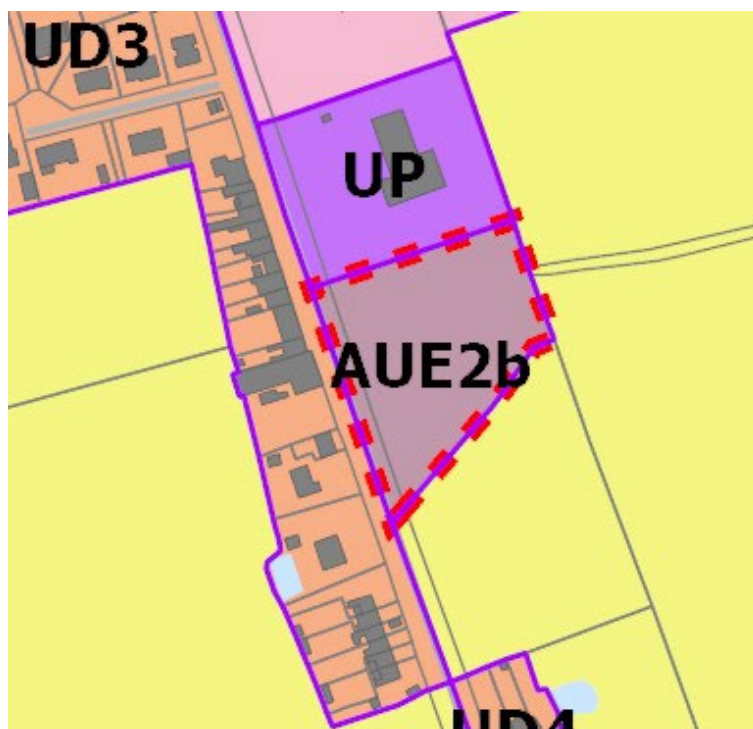
St Pierrebrouck / Zone AUE2 « Site SONODE » - Zonage après modification



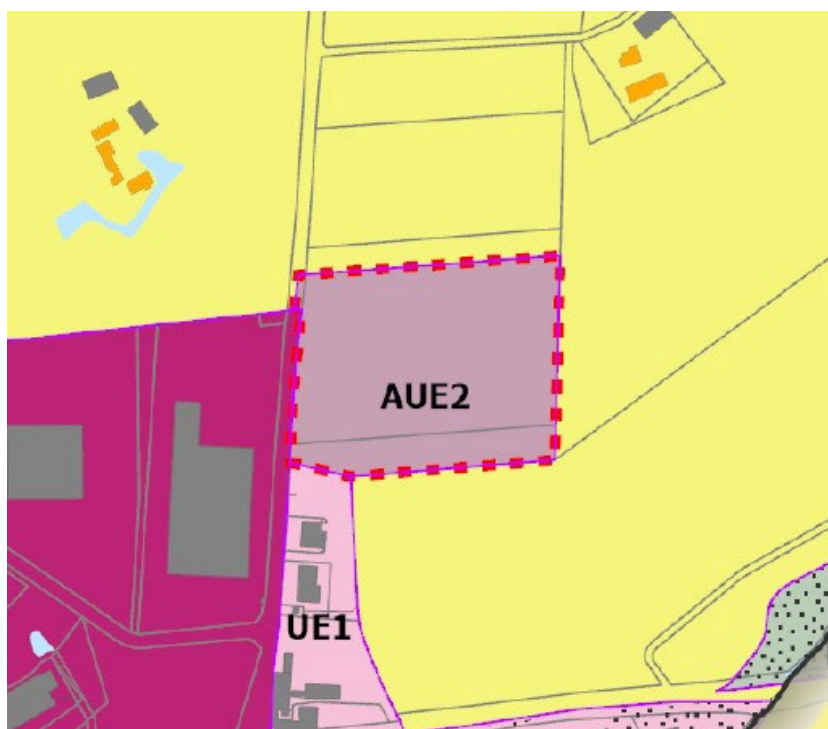
Wormhout / Zone AUE2 « Route de Bergues » - Zonage avant modification



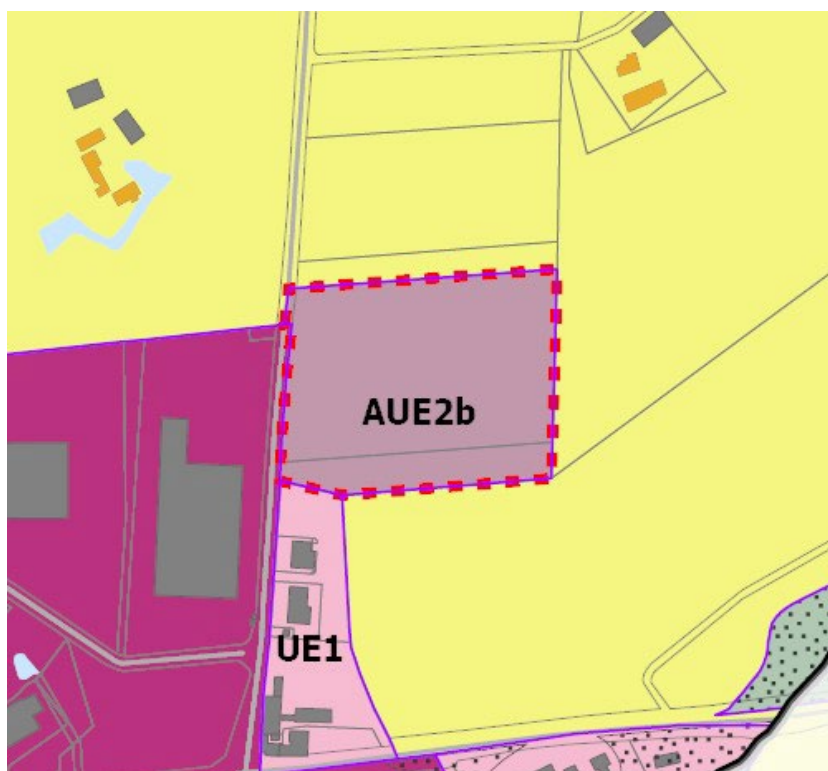
Wormhout / Zone AUE2 « Route de Bergues » - Zonage après modification



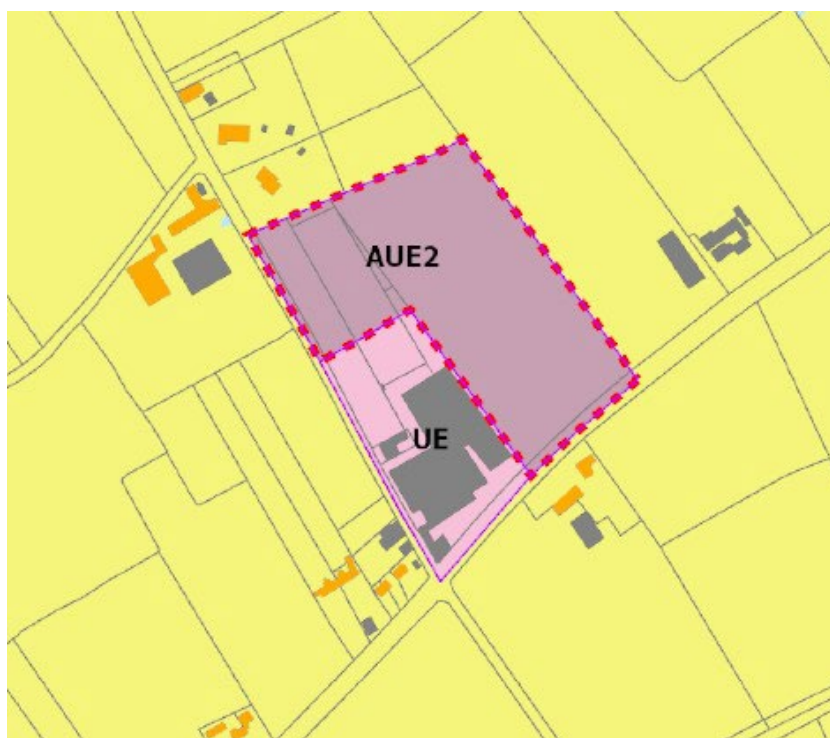
Wormhout / Zone AUE2 « Steen Straete » - Zonage avant modification



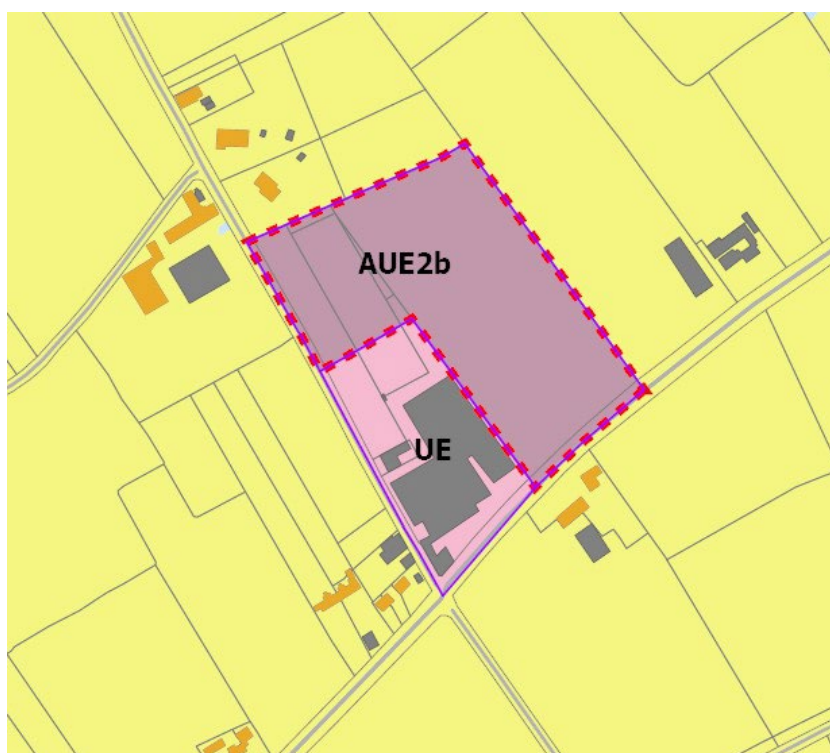
Wormhout / Zone AUE2 « Steen Straete » - Zonage après modification



Zegerscappel / Zone AUE2 « Site Timo » - Zonage avant modification



Zegerscappel / Zone AUE2 « Site Timo » - Zonage après modification



La modification du zonage sur un lotissement de la commune de Steene.

La correction de l'erreur matérielle concerne le classement d'un secteur de l'entrée Nord du village de Steene, en l'occurrence l'opération de logements de la rue du manoir et de la rue des prés.

Elle se caractérise par :

- des constructions individuelles mitoyennes d'un gabarit de type « Rez-de-chaussée + combles aménagés »,
- implantées en retrait de l'alignement compris entre 3 et 8 mètres.

Ces caractéristiques urbaines sont celles du zonage UD3 du P.L.U.i..

Lors de l'élaboration du P.L.U.i, cette zone a été classée en UA1, qui se caractérise par :

- des constructions dont la hauteur maximale est de 17,50 m, de type rez-de-chaussée + 4 étages,
- implantées à l'alignement.

Dès lors, les dispositions réglementaires en vigueur ne sont pas du tout adaptées au tissu urbain existant ni à son organisation, et pourrait générer des problèmes de délivrance d'autorisations d'urbanisme en cas de projets d'extension de constructions existantes, voire des risques de confrontations brutales de gabarits de construction en cas d'opérations de renouvellement urbain, ce qui n'est pas souhaité ici dans ce cadre bâti.

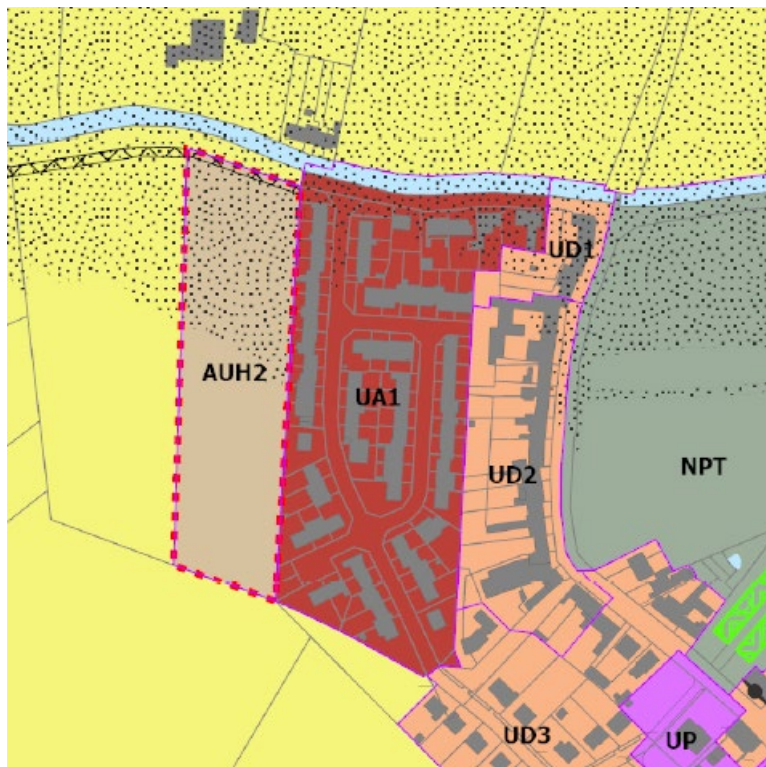
En outre, à l'échelle du P.L.U.i. de la C.C.H.F., il n'existe qu'une seule zone UA1, à Bergues (site de l'ancienne gendarmerie), adaptée au contexte de centre-bourg dense.

La collectivité a donc fait le choix de procéder à la résolution de cette inadaptation réglementaire au regard du tissu urbain existant, en procédant à la modification du classement du zonage de ce secteur bâti.

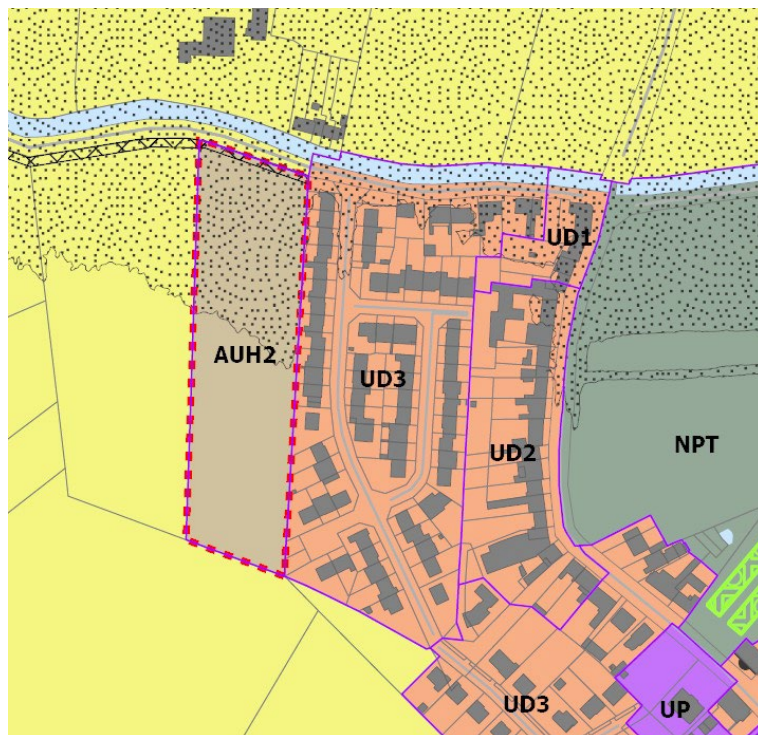
La zone est donc reclassée en UD3.

La superficie totale de la zone urbaine UA1 est réduite de 2,8 ha au bénéfice de la zone urbaine UD3. De manière globale, la superficie des zones urbaines U « mixtes » (UA, UB, UC, UD) n'évolue pas.

Zonage avant modification



Zonage après modification



La correction de fautes de frappes et de références erronées.

- Les références au SDAGE 2016-2021 à remplacer.
Le règlement du PLUi fait référence au SDAGE 2016-2021 dans les parties réglementaires 1 (page 47) et 2 (page 5), document qui n'est plus en vigueur, et qui a été remplacé par le SDAGE 2022-2027.
Cette référence est donc corrigée.
- A la page 14 du règlement (partie 1) du PLUi, au 1^{er} paragraphe, une faute de frappe s'est glissée, de sorte qu'il ne faut pas lire « (...) (cf. annexe documentaires su règlement) (...) », mais « (...) (cf. annexes documentaires du règlement) (...) ».
- A la page 42 du règlement (partie 1), une référence au « PLUi HD » a été introduite, qui ne correspond pas à la dénomination établie pour le PLUi de la CCHF.
La proposition « Durant une durée de 5 ans, à compter de la date de création de cette servitude au PLUi HD (approbation), les constructions ou installations sont interdites » est remplacée par « Durant une durée de 5 ans, à compter de la date de création de cette servitude au PLUi (approbation), les constructions ou installations sont interdites ».
- La mise en forme du tableau de la page 61 du règlement (partie 1) présentant les différentes hauteurs maximales des constructions possibles au sein de la zone urbaine U (UA, UB, UC, UD) n'est pas présentée de manière optimale pour une lecture facile.
La mise en forme est revue, sans en modifier les dispositions réglementaires.

2. EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

Les modifications relatives aux dispositions communes

- Réécriture des matériaux de construction - titre 4/ aspect extérieur des constructions b) :

Le paragraphe est renommé : « Les matériaux de construction » à la place de « l'emploi à nu des matériaux ».

La rédaction est clarifiée car elle portait à confusion lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, notamment sur la possibilité de recouvrir les murs d'une construction par un enduit. Ainsi le règlement précise que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit et que les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade principale de la construction (exemples : un mur de parpaings ou en briques creuses ne pourra pas être laissé à nu, mais pourra être enduit ; un mur de briques – pleines - pourra être laissé à nu ou enduit).

- Réécriture des dispositions relatives à l'installation de dispositifs de stockage des eaux pluviales – titre 2 / desserte par les réseaux c°)

Les conditions d'installations des dispositifs de récupération des eaux pluviales est réécrit pour ne pas limiter au seul recours à la citerne (comme stipulé dans le règlement en vigueur) et pour définir pour les annexes ou les constructions des règles différentes mais modulées selon l'emprise au sol.

Cette nouvelle règle ne s'applique pas dans les cas suivants :

- dans le cas d'une extension d'une construction existante ;
- dans le cas de la construction de logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat ;
- dans le cas de contraintes techniques liées à l'implantation de la construction neuve et la configuration de la parcelle.

Ainsi la collectivité souhaite imposer les règles de dimensionnement suivantes :

- pour une construction jusqu'à 300 m² :
 - la capacité sera calculée à partir du ratio suivant : 1 m³ minimum pour 10 m² d'emprise au sol ;
 - pour une emprise au sol de plus de 100 m² : la capacité sera calculée au prorata du ratio de 10 m³ pour 100 m² d'emprise au sol.
- pour une construction de plus de 300 m² :
 - la capacité de stockage sera au minimum de 30 m³.
- pour une annexe :
 - la capacité de stockage sera calculée à partir du ratio suivant : 1 m³ minimum pour 20 m² d'emprise.

Dans un contexte de changement climatique et en réponse aux récents épisodes de sécheresses et d'assèchement des nappes souterraines, ces dispositions doivent pouvoir contribuer à davantage préserver la ressource en eau souterraine en y limitant les ponctions pour des usages domestiques non alimentaires (arrosages des jardins et potagers notamment).

Même si la définition de la citerne renvoie à « un réservoir où l'on recueille et conserve les eaux de pluie » (Larousse), cela peut renvoyer également à une cuve ou à une réserve enterrée.

Un aspect esthétique et qualitatif étant également visé, la collectivité a souhaité que le règlement fasse désormais référence à des « dispositifs de récupération des eaux pluviales », ce qui ouvre davantage le spectre des réservoirs autorisés.

Les règles de dimensionnement définies doivent viser à pouvoir répondre aux enjeux de stockage et/ou aux besoins des constructions ou usages des lieux où elles s'implantent, sans que cela ne soit démesuré.

Les modifications du règlement relatif à la zone urbaine U.

L'actualisation des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (zones indicées 1 ou 2).

Certaines séquences urbaines, en cœur ou en entrée d'agglomération de villes ou villages, peuvent s'avérer très contraignantes pour l'organisation du stationnement résidentiel lorsque celui-ci s'établit le long de voiries à faibles largeurs.

Bien souvent, en l'absence d'emplacements matérialisés, le stationnement s'effectue en tout ou partie sur le trottoir, en particulier lorsque les constructions sont implantées à l'alignement ou avec un faible recul vis-à-vis de l'alignement. C'est en particulier le cas dans les zones urbaines indicées 1 (implantations à l'alignement) ou 2 (implantations avec un retrait de 1 à 3 mètres) du P.L.U.i..

Cela peut poser des enjeux de sécurité, vis-à-vis des piétons, mais aussi envers les autres usagers de la route.

Ces règles de recul s'appliquant pour les nouvelles constructions réalisées dans les opérations de démolition/reconstruction, il peut s'avérer difficile d'y solutionner en partie la question du stationnement résidentiel sans assouplir la règle d'implantation des constructions.

Par conséquent, la collectivité a souhaité répondre à cette problématique.

L'implantation à l'alignement (zones U indicées 1) ou avec un faible recul de 1 à 3 mètres (zones U indicées 2) vaut toujours, mais une possibilité de décroché partiel de la construction est désormais autorisée afin de pouvoir créer au moins une place de stationnement sur la parcelle.

L'importance de ce décroché est fonction de la longueur de façade sur rue, permettant de conserver l'impression générale d'alignement des constructions dans une séquence bâtie.

Ainsi, l'article 3 c) de la zone U est adapté.

Pour les zones U indicées « 1 », les constructions devront être implantées à l'alignement :

- soit totalement ;
- soit avec un décroché de 3 mètres maximum de longueur pour les façades sur rue jusqu'à 9 mètres ;
- soit partiellement dans une proportion minimum de 2/3 de la façade sur rue pour les façades supérieures à 9 mètres ;
- dans le cas d'un décroché de la façade, celui-ci ne pourra pas excéder une profondeur de 5 mètres comptée depuis l'alignement ;

Pour les zones U indicées « 2 » :

- dans ces cas de figure, un décroché de la façade sur rue ne pourrait cependant pas excéder une profondeur de 5 mètres par rapport au retrait de la zone, et ceci sur une longueur maximale de 1/3 du linéaire total de la construction pour les façades supérieures à 9 mètres, ou avec un décroché de 3 mètres au maximum de longueur pour les façades inférieures à 9 mètres.

De manière générale, l'implantation des constructions doit tenir compte du contexte urbain environnant et des particularités du site, et une implantation de la façade sur rue différente de celle exigée au règlement (tableau) peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes :

- la prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante (de la portion de rue, ou de l'îlot, ou du quartier) pour que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- afin de ménager un espace de stationnement sur la parcelle de façon à limiter le stationnement sur le domaine public.

Cette modulation doit prendre en compte le contexte bâti et l'organisation générale du site.

L'adaptation des règles de stationnement dans les zones UA, UB, UC et UD (nombre de places à créer).

Actuellement, pour les constructions à usage d'habitation, le règlement de la zone U (UA, UB, UC et UD) du P.L.U.i. fixe à deux places par logements le nombre d'emplacements de stationnement, y compris en cas de division d'immeubles en plusieurs logements.

Les dispositions communes à la zone U stipulent également que « *conformément aux dispositions de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions* ».

Seulement, en l'absence de telles concessions dans les centres de villes et villages de la C.C.H.F., les normes de stationnement demandées peuvent générer des blocages, notamment pour des projets de division en appartements d'habitations existantes, voire en cas de programme de renouvellement urbain plus conséquents.

Dans les centres de bourgs très denses (comme à Bergues, Hondschoote, Watten ou Wormhout), voire dans les centralités villageoises, la disposition réglementaire prévue pour la création de stationnement dédiée aux habitations peut être contre-productive avec les enjeux de densification des tissus urbains contribuant à réduire l'étalement urbain.

Le règlement est donc modifié pour les zones U.

- Pour les zones U (UA indicée de 2 à 3), UB, UC et UD (indicées 1 à 3).

Il s'agit de zones où les reculs des constructions à respecter vis-à-vis des voies et emprises publiques sont susceptibles de ne pas permettre la création de nouvelles places de stationnement supplémentaires sur la parcelle).

Le règlement est donc adapté de manière à moduler les capacités à créer suivant la nature des projets, à raison :

- de 2 places par logement pour les constructions individuelles (couvertes ou à ciel ouvert) ;
- de 1 place de stationnement par logement créé en cas de division d'immeubles ;
- pour les constructions à usage d'habitation collective, il doit être aménagé une place de stationnement jusqu'à 60 m² de surface de plancher développée avec un minimum d'une place par logement, et 2 places de stationnement pour les logements de plus de 60 m².

- Pour la zone UA1 uniquement.

Le PLUi de la CCHF ne comprend qu'une seule zone, située dans la commune de Bergues.

Compte tenu de sa configuration urbaine, les possibilités de développement sont contraintes par la limite du foncier encerclé par les remparts.

De plus de la limite, la présence d'une gare ferroviaire et d'une gare routière garantissant un niveau de desserte notamment vers Dunkerque et Lille permet d'envisager une réduction de l'utilisation de la voiture, et donc l'équipement automobile des ménages résidant à Bergues.

Avec ces motifs, outre l'adaptation réglementaire définie ci-avant, le règlement est adapté pour exonérer de place de stationnement, pour les constructions à usage d'habitation collective uniquement, la réalisation de place de stationnement pour les logements de moins de 60 m² de surface de plancher.

Pour les zones U indicée 4, le recul minimum des constructions depuis les voies et emprises publiques étant fixé à 10 mètres, il a été considéré que les éventuels pétitionnaires auront la latitude de réaliser les places supplémentaires découlant de leur projet sur la parcelle.

Les règles de stationnement pour les constructions d'un immeuble dédié à un autre usage que l'habitation au sein des zones UA, UB, UC et UD restent inchangées.

L'ouverture du règlement des zones UE et AUE à la sous-destination « Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale » / « Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ».

Le territoire de la communauté de communes des Hauts de Flandre est notamment concerné par une forte présence de l'agriculture, avec de nombreuses filières.

Face aux enjeux d'enseignement et de formation liés à l'accompagnement de ces diverses filières, la collectivité a souhaité que le territoire se dote, à travers son PLU, des conditions pour accueillir un(des) centre(s) de formation en lien avec les spécificités du territoire.

Si les zones UP, à vocation d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sont naturellement dédiées à ces cibles, il s'avère que les zones à vocation d'accueil d'activités UE ou AUE (zone à urbaniser également dédiées à ces fins) sont également des sites potentiels intéressants, notamment au regard des synergies locales qui peuvent se développer avec les entreprises existantes.

De fait, dans le cadre de cette modification, à l'article 1 du règlement des zones UE et AUE (tous secteurs AUE1 et AUE2), le tableau autorise dorénavant la possibilité de réaliser des constructions relevant de la catégorie des « Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ».

L'ajout de conditions de réalisations pour les annexes dans les STECAL AE et la définition d'un coefficient d'emprise au sol des constructions.

En zone AE, le PLUi prévoit les conditions d'extensions des habitations, mais pas des annexes.

Pourtant, les zones AE n'accueillent pas toutes uniquement des bâtiments à usage d'activités, mais certaines peuvent comprendre également des habitations, qui sont principalement liées au domicile du propriétaire, voire aux besoins de gardiennage des sites.

Des annexes (garages notamment) doivent pouvoir être réalisées sur les sites en question, qui n'étaient pas prévues dans le règlement jusqu'alors en vigueur.

La collectivité a donc souhaité une modification du règlement de l'article 1 de la zone AE du PLUi, afin d'introduire la possibilité de réaliser des annexes liées à la construction principale, dans les mêmes conditions que celles prévues pour la zone agricole A.

Afin que ces annexes soient le moins impactantes possibles, les conditions d'implantation stipulent donc que ces annexes doivent être réalisées sur la même unité foncière, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol maximum, et implantées à moins de 25 mètres de la construction principale.

Ces conditions d'implantation doivent permettre de maîtriser spatialement l'implantation de ces annexes sur la parcelle, et d'en limiter la superficie.

Enfin, toujours à l'échelle de la zone AE, un coefficient d'emprise au sol est défini.

Dans son avis relatif au contrôle de légalité, les services de l'Etat avaient relevé l'absence de règle relative à l'emprise au sol des constructions, susceptibles de porter atteinte à l'environnement.

C'est pourquoi, à l'échelle des STECAL AE, la collectivité a décidé de fixer l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à 60 % maximum.

Cette disposition doit permettre de conserver le caractère « rural » de ces activités implantées dans la zone agricole, en y limitant les superficies bâties au sol, et en favorisant donc la conservation de surfaces non imperméabilisées.

En outre, les sites de STECAL AE peuvent contenir des éléments paysagers à leur périphérie ou au sein de la parcelle ou des unités foncières (linéaires de haie, boisements ou bosquets, mares).

Ces éléments paysagers doivent être conservés (article 5 de la zone AE), ou, s'il n'est pas possible de les préserver dans le cadre d'un projet d'aménagement, de les remplacer à concurrence d'une surface au minimum identique.

Autoriser les trackers solaires en zones agricole A et naturelle N.

Un des moyens de parvenir à limiter l'émission de gaz à effet de serre produit par le recours aux énergies fossiles est notamment de recourir aux énergies renouvelables, solaire ou photovoltaïque, aussi bien pour les usages domestiques, pour les équipements ou pour les constructions à usage d'activités.

Le règlement en vigueur du P.L.U.i. autorise déjà le recours aux dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Au titre de l'article 2-II-5° des dispositions générales, il est précisé que « *Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions du plan local d'urbanisme intercommunal, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre* », ainsi qu'à « *l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés* », avec néanmoins la possibilité d'émettre des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

En outre, à son article 4, le règlement du P.L.U.i de la communauté de communes des Hauts de Flandre permet le recours à ces dispositifs d'énergies renouvelables, il prévoit que ceux-ci soient en façade ou sur les toitures.

Or, cette disposition limite le recours à d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelables pouvant s'implanter isolément d'une construction, y compris pour des installations autres que dédiées strictement à une production de type industrielle (centrale ou parc solaire ou photovoltaïque notamment).

De fait, les dispositions réglementaires actuelles ne permettent pas :

- d'envisager la pose au sol de dispositifs de captation de l'énergie solaire, tels que des panneaux sur pieds, des trackers solaires (ou « suiveurs solaires »), voire des ombrières photovoltaïques.
- Ni de garantir une implantation de ces dispositifs en zones A et N au plus près des constructions existantes pour une autoconsommation.

En effet, si ces solutions ne sont pas forcément toujours adaptées au milieu urbain en raison du manque d'espace sur les parcelles (notamment en tissu dense, sur de petites parcelles), elles peuvent être avantageuses pour des constructions implantées dans l'espace rural (sites d'exploitations agricoles ...), ou en lien avec des équipements (complexes sportifs par exemple).

C'est pourquoi la collectivité fait ici le choix de compléter les mesures d'implantation des énergies renouvelables, en zone agricole A (A et AP) et en zone naturelle NPP2, en permettant aussi l'implantation de constructions, d'ouvrages et installations permettant la production d'énergie à partir de sources renouvelables, à condition qu'ils n'empêchent pas un usage agricole de la parcelle sur laquelle ils sont implantés et que la technologie utilisée permette la remise en état du site après exploitation.

Afin de maîtriser l'implantation de ces dispositifs et faire en sorte qu'ils ne s'implantent pas à l'écart de toute zone habitée, le règlement prévoit enfin qu'ils soient implantés dans un rayon de 50 mètres maximum des bâtiments sur l'unité foncière d'un siège ou d'un site d'exploitation agricole (existant à la date d'approbation du PLUi pour la zone AP uniquement).

Enfin, excepté pour les constructions ou installations de type éolienne, et pour que ces dispositifs aient le moindre impact visuel, le règlement impose l'utilisation d'une gamme de couleurs sombres et mates pour les installations et constructions, qui devront faire l'objet d'un accompagnement paysager avec l'utilisation à proximité de plantations d'essences locales.

Cette nouvelle disposition réglementaire ne doit pas permettre la réalisation de nouvelles centrales solaires photovoltaïques, pour lesquelles un zonage spécifique Nenr a été créé dans le P.L.U. intercommunal de la C.C.H.F..

Ce zonage Nenr concerne 3 sites, pour des réflexions engagées : à Pitgam, à Steene, et à Warhem.

L'amélioration de la lisibilité des dispositions du règlement relatives aux PAPAG

L'article L.151-41 du code de l'urbanisme définit la servitude d'urbanisme de périmètre d'attente de projet d'aménagement global (P.A.P.A.G.) :

« le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

(...)

5°) dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».

L'instauration d'un PAPAG oblige à définir un seuil à partir duquel les constructions sont interdites.

Dans le PLUi, les PAPAG sont été délimités sur le plan 1 – Zonage.

Les PAPAG se répartissent au sein des zones à urbaniser UE, AUH, AUE, AUP et AUT. Ils sont situés :

- A Bollezele, sur le site UE de la coopérative La Flandre (rue de Merckeghem) ;
- A Drincham, sur le site UE du garage automobile (RD11) ;
- A Wormhout, sur les zones UE du site de la coopérative La Flandre (rue Odoul) et sur celle du 8 rue d'Herzele (ancien négoce de bestiaux) ; sur la zone UEc de la route d'Herzele (un des objets de cette modification) ;
- A Pitgam, sur la zone AUH2 de la rue du 43^{ème} RIC ;
- A Wormhout : sur la zone AUH1, RD17-rue d'Herzele ;
- A Quaëdypre, sur la zone AUE1b dite « Croix rouge C » ;
- A Quaëdypre, sur la zone AUP vouée à l'extension des équipements communaux ;
- A Crochte, sur la zone AUT consacrée à l'extension du camping du Vert Vallon.

Les dispositions réglementaires inhérentes aux conditions de constructibilité des sites sont intégrées dans un chapitre des « Dispositions communes » (page 42), rédigées comme suit :

« En application de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme, des périmètres d'attente de projet global sont identifiés au plan de zonage.

Durant une durée de 5 ans, à compter de la date de création de cette servitude au PLUi (approbation), les constructions ou installations sont interdites.

Seuls sont autorisés :

- *les travaux ayant pour objet l'adaptation, et la réfection des constructions existantes ;*
- *l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 50 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol ».*

L'actualisation du règlement a pour objet d'améliorer la lecture du document en faisant un renvoi vers ces dispositions communes dans chacune des zones du règlement où s'applique un P.A.P.A.G..

Les modifications concernant le lexique (actualisation des destinations et sous-destination des constructions).

Le paragraphe I- « Définition des destinations et sous-destinations » est mis à jour pour tenir compte des arrêtés et décrets (de 2020 et 2023) modifiant la liste.

L'arrêté du Ministre du logement et de l'habitat durable du 10 novembre 2016 définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu (article R.151-28 du code de l'urbanisme).

Le Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, publié en avril 2017, a dans un premier temps permis de préciser le contenu de ces destinations et sous-destinations.

Les arrêtés et décrets de 2020 et 2023 ont modifié et actualisé la liste des destinations et sous-destinations des constructions autorisées, autorisées sous conditions ou interdites dans les différentes zones du PLU.

Depuis la réforme des PLU entrée en vigueur le 1er janvier 2016 (qui a ramené le nombre de destinations de neuf à cinq, divisées en vingt sous-destinations) jusqu'à 2020, la destination "commerce et activités de service", comprenait la sous-destination "hébergement hôtelier et touristique" à côté des autres sous-destinations de cet item (artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et cinéma).

Mais il est apparu nécessaire, principalement dans les stations balnéaires et de montagne, de mieux distinguer les types d'hébergement hôteliers et touristiques selon leur nature.

Un décret du 31 janvier 2020 a donc remplacé la sous-destination "hébergement hôtelier et touristique" par deux sous-destinations : "hôtels" et "autres hébergements touristiques ».

Il s'agissait de définir dorénavant des règles différenciées pour ces deux types de constructions à vocation touristique.

Le décret prévoyait que la rédaction antérieure de l'article R.151-28 continue de s'appliquer aux PLU dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er février 2020.

Par ailleurs, un autre arrêté du 31 janvier 2020 a donné la définition précise de ces deux nouvelles sous-destinations du PLU ou du document en tenant lieu. Ainsi, la sous-destination "hôtels" correspond aux "constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels », c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services". La sous-destination "autres hébergements touristiques", elle, recouvre "les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs".

Le décret du 22 mars 2023 a également modifié les listes des destinations et sous-destinations pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Ainsi, la destination « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » comprend désormais aussi le secteur primaire. Elle intègre aussi une nouvelle sous-destination intitulée « cuisine dédiée à

la vente en ligne ». Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

La destination de construction “autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire” prévue au 5° de l’article R. 151-27 du code de l’urbanisme comprend donc les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d’exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

Les définitions de ces sous-destinations ont été revues :

- la sous-destination “industrie” recouvre les constructions destinées à l’activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l’activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l’industrie.
Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances ;
- la sous-destination “entrepôt” recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l’entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d’achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données ;
- la sous-destination “bureau” recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

Par ailleurs, une nouvelle sous-destination « lieux de culte » est intégrée dans la destination « équipements d’intérêt collectif et services publics ».

Elle recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux. Les lieux de culte ne font donc plus partie de la sous-destination « autres équipements recevant du public », qui recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d’accueil des gens du voyage.

La sous-destination “exploitation agricole” recouvre dorénavant les constructions destinées à l’exercice d’une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l’élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l’acte de production, dans les conditions définies au II de l’article L. 151-11 du code de l’urbanisme.

La sous-destination “artisanat et commerce de détail” recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l’exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

La sous-destination “restauration” recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d’une clientèle.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » a aussi été redéfinie. Elle recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. L'arrêté rajoute qu'« une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public ». Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Ces dispositions entrent en vigueur le 1er juillet 2023.

Elles ne s'appliquent pas aux plans locaux d'urbanisme et aux documents en tenant lieu si les procédures d'élaboration ou d'évolution ont été engagées avant cette date.

Pour ces plans locaux d'urbanisme, les anciennes dispositions restent applicables. Mais l'autorité compétente qui a engagé une procédure d'élaboration ou d'évolution du plan local d'urbanisme avant l'entrée en vigueur du décret peut décider de faire application des nouvelles règles, à la condition que la délibération approuvant le plan local d'urbanisme ou sa modification entre en vigueur à compter du 1er juillet 2023.

Cela étant ici le cas, ces évolutions sont intégrées dans le P.L.U.i. dans le cadre de cette procédure de modification.

A chaque zone, s'il y a lieu, les tableaux reprenant ces destinations et sous-destinations des constructions sont actualisés.

Le lexique figurant au tome 1 du règlement est également revu pour en tenir compte.

Les tableaux ci-dessous présentent les contenus actualisés des destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le P.L.U.i..

I - Destination « exploitation agricole et forestière »

Sous-destination « exploitation agricole »	
Contenu fixé par l'arrêté	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale
Précisions apportées par l'arrêté	Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
Précisions apportées par le guide	La sous-destination exploitation agricole recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural et la pêche maritime

Sous-destination « exploitation forestière »	
Contenu fixé par l'arrêté	constructions et entrepôts permettant l'exploitation forestière
Précisions apportées par l'arrêté	Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
Précisions apportées par le guide	recouvre notamment les maisons forestières et les scieries

II - Destination « habitation »

Sous-destination « logement »	
Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement »
Précisions apportées par l'arrêté	La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
Précisions apportées par le guide	Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. (...) les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ; les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme

Sous-destination « hébergement »	
Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service
Précisions apportées par l'arrêté	Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie

Précisions apportées par le guide	Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).
-----------------------------------	--

III - Destination commerce et activité de services

Sous-destination « artisanat et commerce de détail »	
Contenu fixé par l'arrêté	les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique
Précisions apportées par l'arrêté	néant
Précisions apportées par le guide	tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous- destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015

Sous-destination « restauration »	
Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle
Précisions apportées par l'arrêté	néant
Précisions apportées par le guide	Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement

Sous-destination « commerce de gros »	
Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle
Précisions apportées par l'arrêté	néant
Précisions apportées par le guide	constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

Sous-destination « activité de service avec accueil d'une clientèle »	
Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens
Précisions apportées par l'arrêté	néant
Précisions apportées par le guide	constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms » ... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

Sous-destination « hôtels »	
Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
Précisions apportées par l'arrêté	néant
Précisions apportées par le guide	tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Sous-destination « autres hébergement touristiques »	
Contenu fixé par l'arrêté	constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
Précisions apportées par l'arrêté	néant
Précisions apportées par le guide	Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques : - les résidences de tourisme, - les villages résidentiels de tourisme ; - les villages et maisons familiales de vacances... Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

Sous-destination « cinéma »	
Contenu fixé par l'arrêté	construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Précisions apportées par l'arrêté	néant
Précisions apportées par le guide	néant

IV - Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

Précisions apportées par le guide pour l'ensemble dessous-destinations	Cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...), réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée
--	--

Sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »	
Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public.
Précisions apportées par l'arrêté	Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
Précisions apportées par le guide	constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

Sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »	
Contenu fixé par l'arrêté	constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle
Précisions apportées par l'arrêté	comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie
Précisions apportées par le guide	équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques

Sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »	
Contenu fixé par l'arrêté	équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
Précisions apportées par l'arrêté	néant
Précisions apportées par le guide	l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes. les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »

Sous-destination « salles d'art et de spectacles »	
Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
Précisions apportées par l'arrêté	néant
Précisions apportées par le guide	Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif

Sous-destination « équipements sportifs »	
Contenu fixé par l'arrêté	équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive
Précisions apportées par l'arrêté	comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
Précisions apportées par le guide	Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...)

Sous-destination « lieux de culte »	
Contenu fixé par l'arrêté	constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux
Précisions apportées par l'arrêté	
Précisions apportées par le guide	

Sous-destination « autres équipements recevant du public »	
Contenu fixé par l'arrêté	équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination
Précisions apportées par l'arrêté	recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
Précisions apportées par le guide	équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage

V - Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

Sous-destination « industrie »	
Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie.
Précisions apportées par l'arrêté	recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
Précisions apportées par le guide	constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Sous-destination « entrepôt »	
Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
Précisions apportées par l'arrêté	néant.
Précisions apportées par le guide	Inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données

Sous-destination « bureau »	
Contenu fixé par l'arrêté	constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées
Précisions apportées par l'arrêté	néant.
Précisions apportées par le guide	néant

Sous-destination « centre de congrès et d'exposition »	
Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant
Précisions apportées par l'arrêté	néant.
Précisions apportées par le guide	constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

Sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne »	
Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.
Précisions apportées par l'arrêté	
Précisions apportées par le guide	

L'apport de précision concernant les annexes des constructions.

L'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme se heurte parfois à des incertitudes relatives à la classification de certaines constructions, notamment parmi les « annexes ».

C'est notamment le cas des carports, des abris de jardins ou des pergolas, qui bien que constituant des annexes, ne sont pas listées dans le lexique du règlement du P.L.U.i..

Le décret n°2015-1783 du 28/12/2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme avait prévu la création d'un lexique afin de définir les principaux termes utilisés.

Un lexique national d'urbanisme a ainsi été réalisé, ayant notamment vocation à s'appliquer plus particulièrement aux P.L.U. et P.L.U.i..

Selon ce lexique, « une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale ».

L'annexe est à distinguer de l'extension. En effet, « l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante ».

Le lexique actualisé du règlement du P.L.U.i. mentionne donc dorénavant ces types de constructions de types carports, abris de jardins ou pergolas, comme étant des annexes.

3. ACTUALISATION DES OAP DES ZONES AUH DE BROXEELE, CAPPELEBROUCK, HOYMILLE ET WATTEN.

L'actualisation de l'orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.) pour la zone AUH de Cappelbrouck dite « Site de la route de Pont l'Abbesse ».

Dans le P.L.U.i. actuellement opposable, la commune de Cappelbrouck dispose, pour son développement urbain futur, d'une seule zone à urbaniser de près de 2,6 ha.

Cette zone, actuellement cultivée, s'étend au Sud du village entre la route de Saint-Pierrebrouck (à l'Ouest) et la route de Pont l'Abbesse (à l'Est). Elle fait face à la dernière opération de logements réalisée en extension urbaine, le Domaine des Charmilles.

L'O.A.P. traduite dans le P.L.U.i. pour ce secteur de développement urbain résultait d'une réflexion menée entre la commune et le Département visant à prévoir la réalisation future d'un itinéraire de contournement du centre du village de Cappelbrouck. Il s'agissait notamment de faciliter la circulation et l'évolution des véhicules routiers lourds (poids-lourds et engins agricoles), obligés de transiter par un itinéraire très contraignant au regard des girations rendues nécessaires par le réseau viaire convergeant vers le centre du village.

Lors des travaux d'élaboration du P.L.U.i., la collectivité a donc souhaité traduire dans les futurs principes d'aménagement de la zone à urbaniser le principe de réalisation d'une nouvelle voie de contournement, destinée à résoudre cette problématique de circulation.

Cette nouvelle voie structurante, base de la desserte de la future zone résidentielle, devait également être insérée dans un espace paysager conséquent, celui-ci devant d'une part constituer un espace tampon avec les futures habitations au Nord, ainsi qu'une transition avec l'espace agricole au Sud.

C'est pourquoi, l'O.A.P. prévoyait qu'une emprise de 20 à 30 mètres soit prévue en partie Sud de la zone, devant comprendre la voie de contournement Sud de l'agglomération villageoise ainsi que des aménagements paysagers. Ces emprises correspondaient aux recommandations du Département pour réaliser cette nouvelle voie, afin qu'à terme, la voie puisse être reprise dans le domaine routier du Département.

Cette emprise avait également été déterminée au regard du premier scénario de développement urbain pour cette zone, qui s'établissait alors à une emprise totale de près de 3,3 ha. La nécessité de davantage maîtriser la consommation foncière globale à l'échelle du P.L.U.i. de la C.C.H.F. a mené à devoir réduire la superficie de la zone à urbaniser AUH de Cappelbrouck à une emprise totale de 2,6 ha.

Depuis l'approbation du P.L.U.i., le contexte et les réflexions autour de la réalisation de cette voie de contournement a évolué.

Dès lors, ce qui devait constituer une voie de contournement Sud du village et recevoir le trafic de transit entre l'Ouest et l'Est du village a maintenant davantage vocation à devenir une nouvelle voie davantage destinée à la desserte locale du futur quartier et non plus aussi comme un nouveau tronçon de route départementale, même si le principe d'une liaison entre la route de Saint-Pierrebrouck et celle de Pont l'Abbesse est conservé.

Ce changement de prisme permet également d'envisager une réduction de l'emprise de l'espace paysager positionné en frange Sud de la zone à urbaniser AUH, ce qui permettra pouvoir davantage bénéficier aux espaces de proximité internes au futur quartier d'habitat.

De fait, dans le cadre de cette modification, la collectivité a fait le choix de modifier l'O.A.P. (texte et schéma de principe) pour assouplir les dispositions relatives à l'aménagement de la partie Sud de la zone AUH, soit :

- la suppression de la référence « voie de contournement » ;
- la suppression des notions d'emprises consacrées à la nouvelle voirie (voirie et aménagements paysagers). Le principe de création d'une voie avec accompagnement paysager est néanmoins conservé en limite Sud de la zone ;
- la reformulation des principes d'aménagement relatifs aux espaces paysagers de la zone et du corridor biologique de la Colme.

Les autres principes d'aménagement initialement prévus, notamment les objectifs de densité minimale et l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation de la zone (période 2021-2025), demeurent inchangés.

L'orientation d'aménagement et de programmation est donc réécrite comme suit :

[Ancienne rédaction / **nouvelle rédaction**]

ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

- ~~○ Sur la zone AUH, entre 0,5 à 0,8 hectare seront consacrés à la création de la voie de contournement au sud de la zone. Cette voie de contournement sera réalisée en même temps que l'aménagement de la zone.~~
- ~~○ Sur le potentiel foncier destiné à l'habitat, la commune souhaite voir une opération mixte comprenant des logements sociaux.~~
- L'opération proposera une densité minimale de 17 logements par hectare.
- L'opération comprendra 20% de logements sociaux, ils seront répartis sur l'ensemble de la zone par lots de 2 ou 3.

PRINCIPES D'ORGANISATION SPATIALE

- La zone d'extension située en limite sud-ouest du bourg, entre la route de Saint Pierrebrouck et la route de Pont l'Abbesse, reprendra le vocabulaire du domaine des charmilles, par la création d'une place verte, le développement de cheminements piétons et un travail spécifique sur la place de l'eau, permettant la continuité du corridor biologique de la Colme.
- Située en continuité du tissu résidentiel existant, la zone sera desservie par les routes de Saint Pierrebrouck et de Pont l'Abbesse, le long desquelles un front bâti sera créé afin de marquer l'entrée dans la zone urbaine, ainsi qu'un aménagement paysagé, support de cheminements piétons.
- **En limite Sud de la zone, une voie de desserte permettra de liaisonner la route de St Pierrebrouck (RD110) à celle de Pont L'Abbesse (RD46). Sa vocation première est la desserte résidentielle du futur quartier. L'aménagement de cette voie sera doublé d'un aménagement paysager qui marquera la limite de l'agglomération villageoise.**
- ~~○ Afin de limiter les flux routiers au cœur du village la commune souhaite profiter de cette extension pour réaliser une liaison routière entre la route de Saint Pierrebrouck (RD 110) et la route de Pont l'Abbesse (RD 46).~~

PRINCIPES DE DESSERTE, TOUS MODES CONFONDUS ET D'ORGANISATION DU STATIONNEMENT

- ~~La partie sud de la zone permettra d'aménager une voie de contournement du centre bourg entre la route de Saint Pierrebrouck à la route de Pont l'Abbesse. Celle-ci sera accompagnée d'un paysagement permettant de limiter l'impact de cette nouvelle voie sur la future zone urbaine. Cet aménagement amputera la zone AU d'une surface d'environ 5 000 à 8 000 m² (20 à 30 mètres de large comprenant la voirie et le paysagement).~~

DESSERTE DU PROJET

- ~~Le carrefour entre la voie de contournement et la route de Saint Pierrebrouck, devra permettre l'accès à la zone d'extension urbaine.~~
- La desserte de la zone se fera par une voirie **principale créée** entre la route de Saint Pierrebrouck et la route de Pont l'Abbesse. Le reste de la zone sera desservi par une voirie secondaire de type voirie partagée.
- L'accès à la zone depuis les RD 46 et 110 devra être envisagé suivant les prescriptions du gestionnaire de la voie, ~~et en tenant compte du projet de contournement.~~
L'aménagement de ces **des** carrefours devra respecter des conditions de visibilité suffisantes.
- Des cheminements piétons seront créés en lien avec les cheminements existants : le long des voies principales, mais également au sein de la zone en favorisant les cheminements en site propre.
- Qualifier les ensembles « voies de desserte/cheminements doux » par un accompagnement paysager soigné.

STATIONNEMENT

- Le stationnement **résidentiel** des véhicules sera assuré sur la parcelle et ne devra pas être imperméabilisé.
- Organiser le stationnement au sein du quartier de manière rationnelle et paysagée. Les places de stationnement à créer sur l'espace public (2 places par tranche de 10 logements) seront regroupées en poches de parking.

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ECOLOGIQUES ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- ~~La réalisation d'un espace public central de type place verte viendra articuler la voirie et les cheminements doux.~~
- ~~Le corridor biologique de la Colme qui trouve un relais dans le domaine des charmilles sera poursuivi au sein de la nouvelle zone d'extension. Il pourra prendre appui sur les cheminements doux.~~
- **Les espaces publics du futur quartier devront intégrer la poursuite du développement du corridor écologique de la Colme (qui trouve un relais dans le quartier voisin du Domaine des Charmilles). Il pourra notamment se traduire dans l'aménagement des cheminements doux, de la limite entre la zone urbanisée et la zone agricole au Sud, au sein du quartier par l'aménagement d'une place verte ... ;**
- ~~La~~ **Les** lisières paysagères en limite de la zone urbaine existante **et le paysagement le long de la voie de desserte au Sud de l'opération** sera

seront traitées avec des espèces locales diversifiées, non allergènes. Eviter les espèces monospécifiques et les espèces allergisantes. Privilégier une diversité de strates végétales.

- La réalisation d'un front bâti le long des routes de Pont l'Abbesse et de Saint Pierrebrouck permettra de qualifier l'entrée dans la zone urbaine, incitant ainsi l'automobiliste à ralentir.
- Un paysagement ~~au nord de la voie de contournement~~ viendra constituer un espace tampon entre la voie **de desserte au Sud de l'opération** et les futures parcelles. Il sera constitué de végétaux de taille moyenne à basse, d'essences locales et diversifiées.
- Utiliser les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (infiltration ou à défaut rétention) : réalisation de noues paysagères le long des voies de desserte, emploi de matériaux perméables pour les espaces de stationnement, création de toitures végétalisées...
- Privilégier autant que possible les revêtements perméables (enrobés ou bétons drainants, pavés en ciment ou briques dont les joints sont perméables, dalles engazonnées...).
- Mettre en place des clôtures perméables à la micro-faune (maille large ou ouverture en partie basse). Privilégier la plantation de haies séparatives aux essences variées.

PRESRIPTIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS

- Concevoir l'ensemble de logements de manière à qualifier la silhouette urbaine : Concevoir des constructions aux volumétries simples selon un registre architectural sobre et avec l'emploi de matériaux de qualité, traiter avec soin et cohérence la limite séparative.
- Concevoir des constructions aux volumétries simples selon un registre architectural sobre et avec l'emploi de matériaux de qualité, traiter avec soin et cohérence la limite séparative.
- Privilégier le regroupement et l'intégration des coffrets techniques individuels d'électricité et de gaz ainsi que des boîtes aux lettres (intégration au bâti, dans les murets de clôture ou les clôtures végétales).
- Favoriser la réalisation de constructions bioclimatiques économes en énergie.
- Privilégier l'utilisation de matériaux de construction sobres et économes en énergie, pérennes et d'entretien aisé.
- Tendre vers un traitement homogène des clôtures donnant sur l'espace public.

ASSAINISSEMENT ET GESTION DES DECHETS MENAGERS

- Le pétitionnaire devra apporter la preuve d'une capacité épuratoire suffisante via une autorisation de raccordement ou une convention de reprise en exploitation.
- Prévoir l'assainissement du secteur en collectif. En cas de renforcement des réseaux nécessaires à la réalisation de l'opération projetée, il est recommandé lors de l'élaboration du projet d'associer le gestionnaire.
- Respecter les prescriptions techniques définies par le gestionnaire en charge de la collecte des déchets ménagers relatives :
 - au mode de collecte sélective des déchets ménagers (ordures ménagères, flux recyclables, verre), selon les principes du porte-à-porte ou des points d'apports
 - à la configuration des voies d'accès aux logements et/ou à la localisation des points d'apport.

Il est par ailleurs recommandé, lors de l'élaboration du projet, d'associer le gestionnaire et la collectivité.

GESTION ECONOMIQUE DE L'ENERGIE ET RECOURS AUX ENERGIES RENOUVELABLES

- Privilégier le recours aux énergies renouvelables pour chaque construction (panneaux solaires thermiques, panneaux solaires photovoltaïques, géothermie...)
- Choisir un type d'éclairage public raisonné et économe en énergie.

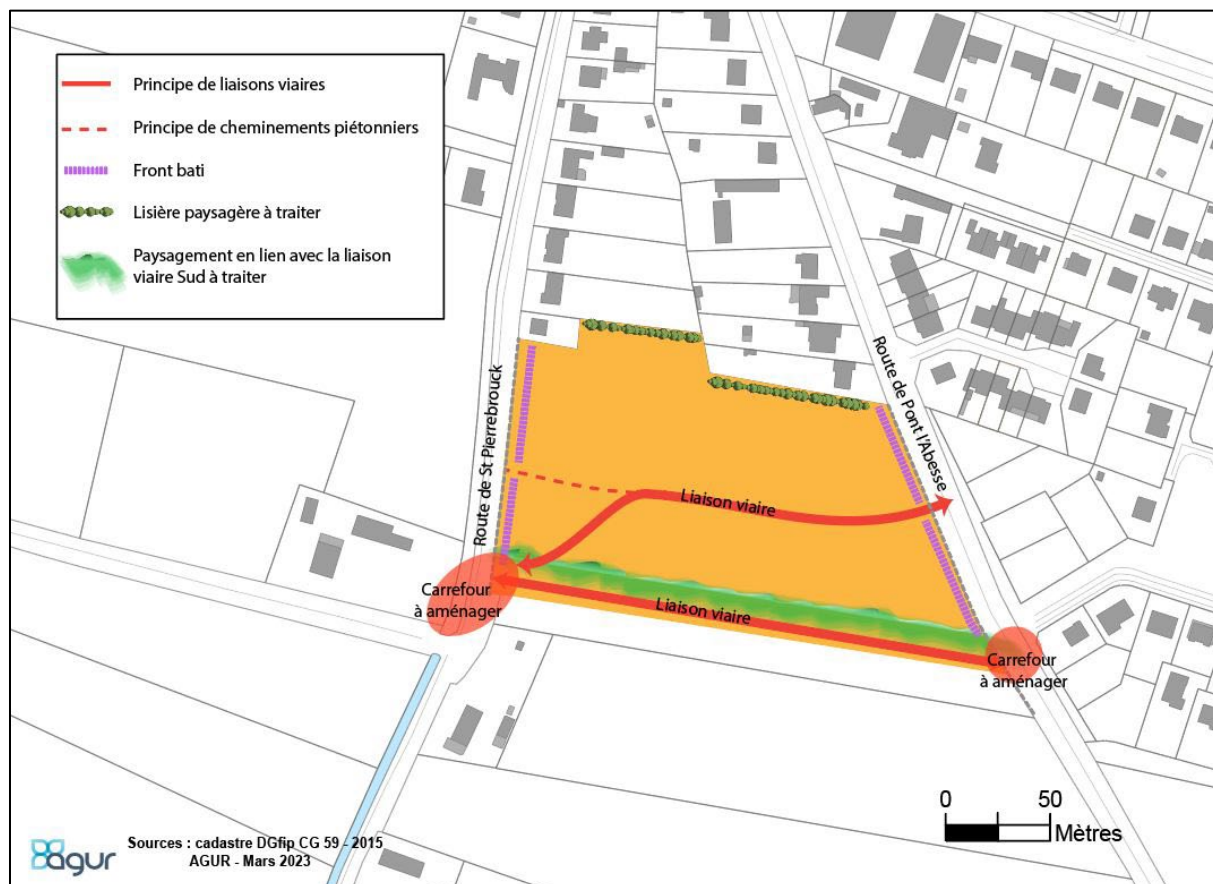
Echéancier de l'ouverture à l'urbanisation

Nom du site	Période d'ouverture à l'urbanisation			
	2016-2020	2021-2025	2026-2030	2031-2035
Site de la route de Pont l'Abbesse		X		

Schéma des principes d'aménagement (avant modification)



Schéma des principes d'aménagement (après modification)



L'actualisation de l'échéancier de l'O.A.P. du site de la route de Rubrouck, à Broxeele, en vue de la mise en œuvre d'une opération de logements.

Dans le cadre de l'élaboration du P.L.U.i. de la C.C.H.F., les sites ouverts à l'urbanisation pour lesquelles les opérations d'aménagement n'étaient pas commencées ou pas suffisamment avancées ont fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.), complétant le règlement et fixant les orientations voulues par la collectivité pour l'aménagement de ces sites.

Chaque site à vocation d'habitat faisait en outre l'objet d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation, visant à prioriser l'aménagement des sites selon divers critères : la maturité des négociations ou des réflexions engagées sur les sites, l'échéance prévisible de la libération des sites par les propriétaires, l'existence ou non d'opération en cours dans la commune ...

La commune de Broxeele était concernée par deux zones AUH2 à vocation future d'habitat soumises à O.A.P. : le site de la rue des Peupliers ; le site de la rue de Rubrouck.

Les échéanciers d'ouverture à l'urbanisation pour ces deux sites étaient de la période 2021-2025 pour le site de la rue des Peupliers, et de 2031-2035 pour celui de la rue de Rubrouck (si 80% des permis du site de la rue des Peupliers ont été délivrés).

L'opération d'aménagement de la rue des Peupliers est achevée (nom du lotissement : le Domaine des Tilleuls), et 100 % des permis ont été délivrés.

La collectivité a donc souhaité, dans le cadre de cette procédure, modifier l'échéancier pour le site de la rue de Rubrouck (0,4 ha de superficie) pour permettre sa constructibilité sur la période en cours (soit 2021-2025). L'actualisation de l'échéancier permettra la réalisation de quelques logements supplémentaires (6 logements minimum), le projet étant en cours de définition.

Dans le même temps, la clause conditionnant l'ouverture à l'urbanisation de la zone si 80% des permis du site de la rue des Peupliers est devenue obsolète. Elle est donc supprimée.

Seul le tableau de l'échéancier est ici modifié. Les principes d'aménagement définis dans l'O.A.P. du site de la rue de Rubrouck quant à eux restent inchangés.

L'actualisation de l'échéancier de l'O.A.P. du site du silo, à Hoymille, en vue de la mise en œuvre d'une opération de logements.

L'actualisation du P.L.U.i. pour le site du silo (0,9 ha), à Hoymille, consiste également à modifier l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation de ce site de renouvellement urbain, initialement fixé à la période 2031-2035, à la période actuelle 2021-2025.

La demande de la collectivité est motivée, d'une part par la mise en vente du site de l'ancien silo des Flandres par son propriétaire, et d'autre part par le fait qu'un projet de logements (79 logements sociaux) visant à requalifier cet ancien site d'activité a été présenté à la commune.

En outre, la réalisation à court terme de cette opération d'habitat est susceptible de répondre aux enjeux de production de logements nécessaires à accompagner le nouveau développement industriel dans la zone industrialo-portuaire.

L'actualisation de l'échéancier est donc actualisé, avec un avancement de l'ouverture à l'urbanisation pour ce site à la période 2021-2025 (au lieu de 2031-2035).

Les principes d'aménagement définis dans l'O.A.P. du site du silo restent quant à eux inchangés.

L'actualisation de l'échéancier de l'O.A.P. du site de la rue l'Ermitage, à Watten, en vue de la mise en œuvre d'une opération de logements.

Le site de la rue de l'Ermitage se situe à l'Est de l'Aa canalisée, en limite Sud de la partie agglomérée du bourg. Elle concerne un secteur en friche, en l'occurrence un ancien site d'activité démantelé (ancienne tuilerie fermée dans les années 1980).

La zone à urbaniser AUH inscrite sur le site visait à accueillir une opération de logements.

Les études d'aménagement et les scénarios d'aménagement à l'échelle du site ont été réalisés durant la phase d'élaboration du P.L.U.i., de même que le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Trois premières constructions ont déjà été réalisées sur ce secteur (deux sur d'anciens jardins voisins en zone U, et une dans la zone AUH) et livrées à leurs occupants.

La commune a donc souhaité que cette opération puisse se poursuivre dès à présent, et donc sollicité la modification de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation pour que l'aménagement du site puisse s'achever.

L'actualisation de l'échéancier est donc actualisé, avec un avancement de l'ouverture à l'urbanisation pour ce site à la période 2021-2025 (au lieu de 2026-2030).

La clause conditionnant l'ouverture à l'urbanisation de la zone si 80% des permis du site du bourg est donc supprimée.

Les principes d'aménagement définis dans l'O.A.P. du site de la rue de l'Ermitage demeurent quant à eux inchangés.

4. EVOLUTIONS DES PLANS DE ZONAGE

La modification du zonage de la commune de Wylder au regard de l'application du Plan de prévention des risques de l'Yser

Rappel :

Au milieu des années 2000, le préfet du département du Nord a prescrit l'élaboration d'un plan de prévention des risques portant sur la vallée de l'Yser et ses affluents.

C'est un document réalisé par l'Etat. Le cadre législatif est issu de la loi de 1982, modifiée par la loi du 2 février 1995 (loi Barnier).

Le P.P.R. réglemente l'utilisation des sols en fonction des risques naturels auxquels ils sont soumis.

Par conséquent, il réglemente toutes nouvelles constructions dans les zones très exposées et, dans les autres secteurs, il veille à ce que les nouvelles constructions ne soient pas des facteurs d'aggravation ou de création de nouveaux risques, et ne soient pas vulnérables en cas de catastrophes naturelles (article L562.1 du code de l'environnement).

Il définit également des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises par les collectivités publiques et par les particuliers.

Le Plan de Prévention des Risques naturels vaut servitude d'utilité publique. Il doit être annexé au P.L.U., en application des articles L126-1 et suivants du code de l'environnement, par l'autorité responsable de la réalisation du P.L.U..

Ainsi, le PPR est opposable à tout mode d'occupation et d'utilisation du sol, et le plan local d'urbanisme doit en tenir compte notamment lors de la définition du droit des sols.

Le plan de prévention des risques Inondation de l'Yser a été approuvé le 28 décembre 2007.

Il s'impose au plan local d'urbanisme en tant que servitude d'utilité publique.

Une réglementation spécifique est imposée pour les aménagements et constructions s'inscrivant dans son périmètre.

Les communes de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre sur lesquelles s'applique le P.P.R.I. sont les suivantes : Bambecque, Bollezeele, Esquelbecq, Herzeele, Ledringhem, Oost-Cappel, Rexpoède, West-Cappel, Wormhout, Wylder et Zegerscappel.

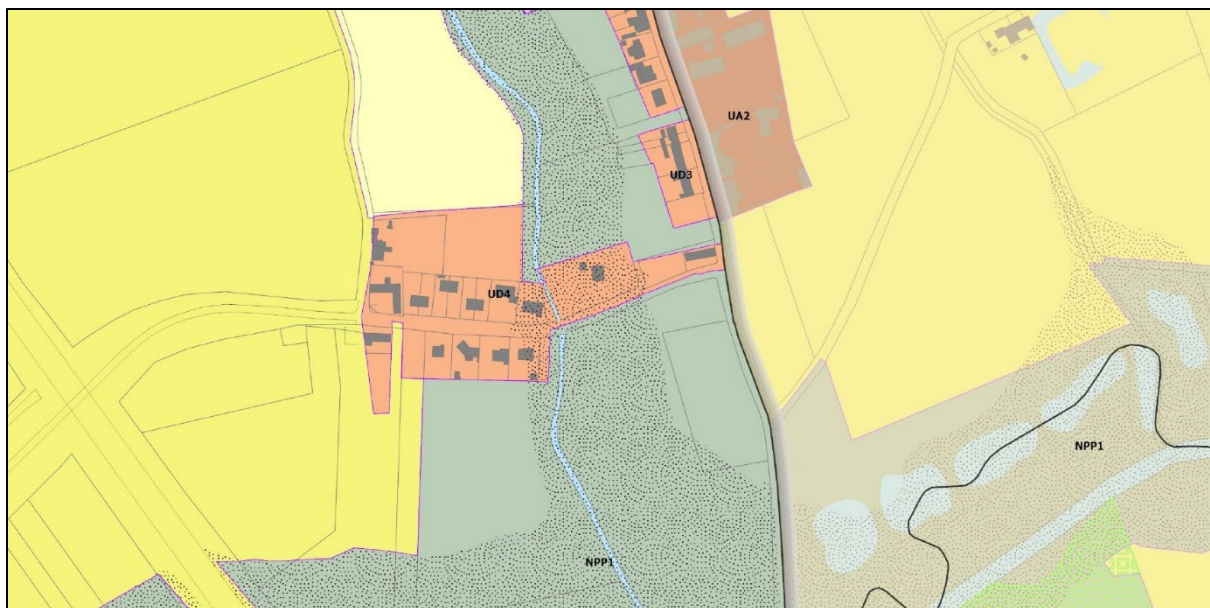
La prise en compte du risque naturel inondation identifié dans le cadre de ce P.P.R.I. se traduit par l'intégration du plan de prévention des risques Inondation, qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique aux futurs aménagements et constructions dans le périmètre dans lequel il s'applique.

Dans les secteurs impactés des communes où il s'applique, un règlement spécifique s'impose (cf. document P.P.R.I. Yser figurant dans les Servitudes d'utilité publiques), en plus du règlement du P.L.U. intercommunal.

Par commune, une carte du zonage réglementaire a été élaborée, renvoyant à un règlement déterminant les possibilités de constructions et d'usages du sol.

Dans son avis formulé à la suite à l'arrêt de projet du P.L.U.i., l'Etat demandait, pour les communes d'Esquelbecq et Wylder, que les zones actuellement non urbanisées d'après le plan de prévention des risques de l'Yser soient reclassées en zone naturelle et en interdire toute construction.

Si la modification du zonage a été opérée pour la commune d'Esquelbecq, celle-ci n'a pas été faite pour la commune de Wylder, de sorte qu'un secteur défini comme « non urbanisé » du zonage réglementaire du PPRI (zonage vert clair hachuré, correspondant aux champs d'expansion des crues d'aléa moyen, cf. carte ci-dessous) est toujours inscrit en zone UD4.



Source : PLUi CCHF, extrait du Plan de zonage de la commune de Wylder, Approuvé le 07/07/2022.



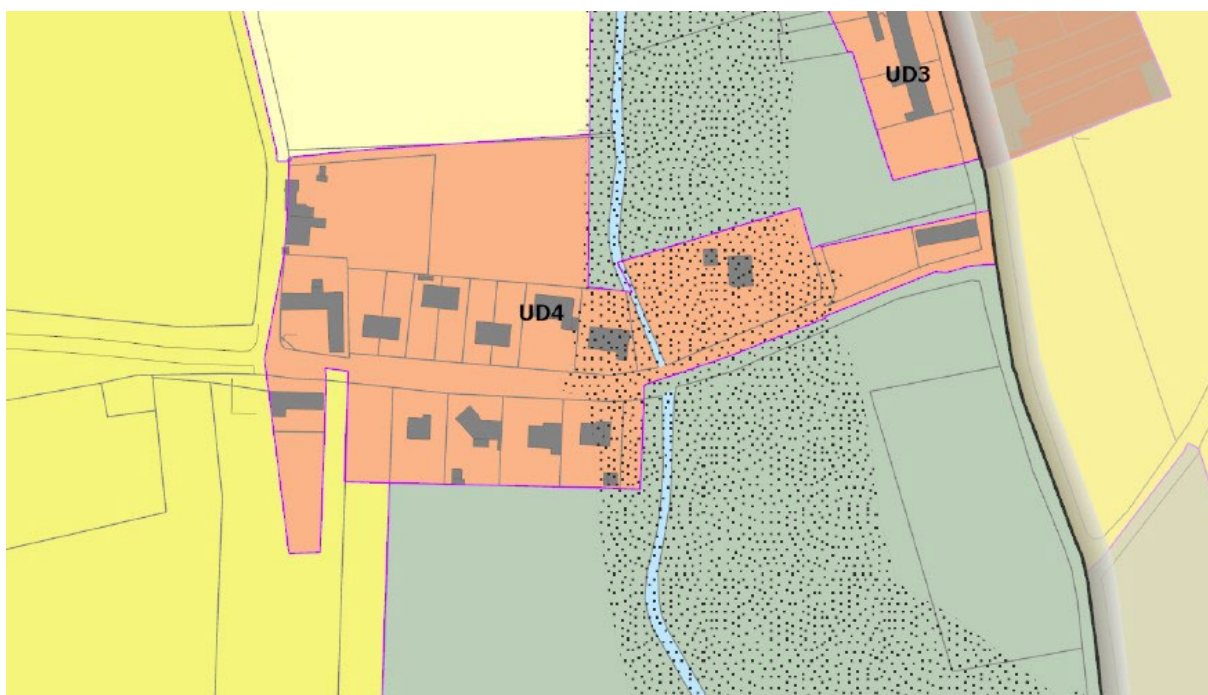
Source : PPRI de l'Yser, extrait du Plan de zonage réglementaire, Approuvé le 28/12/2007.

La modification du P.L.U.i. vise donc à reclasser la zone hachurée verte du zonage réglementaire du P.P.R.I. en zone naturelle NPP1, afin de la rendre inconstructible.

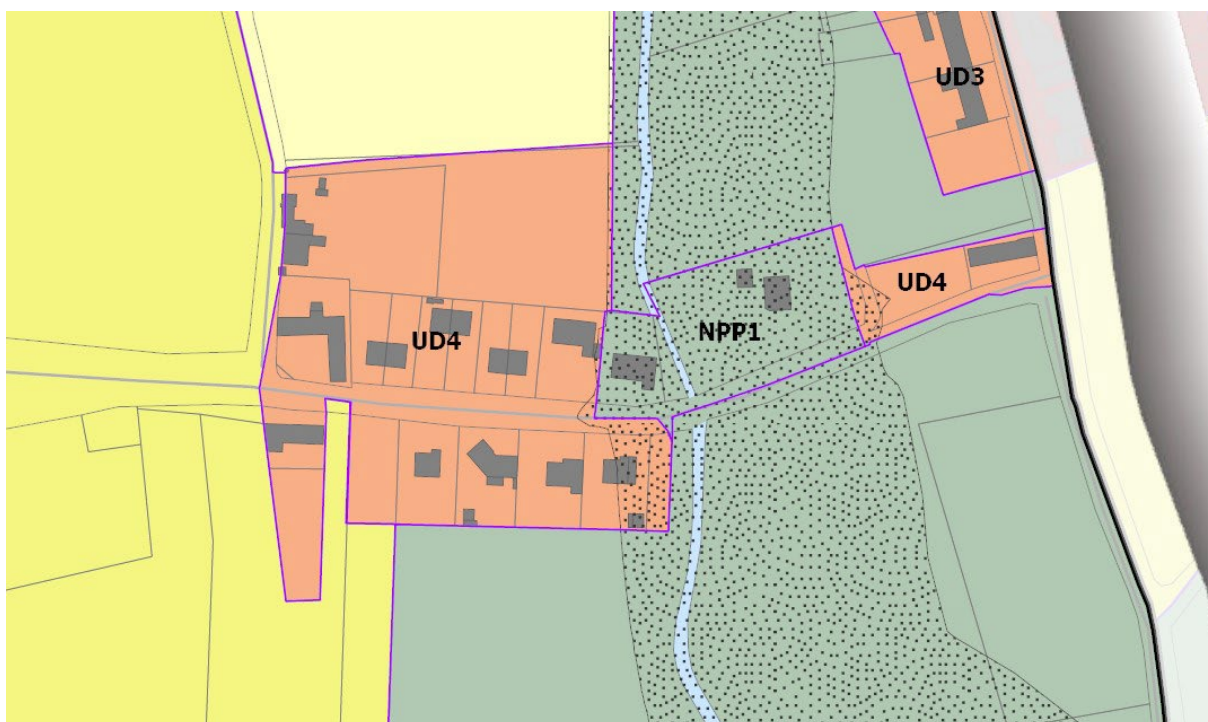
Le règlement propre du P.P.R.I. s'applique de fait le zonage, pouvant limiter drastiquement la constructibilité (y compris en cas de présence de constructions existantes) et contraindre les aménagements.

La superficie de la zone UD4 reclassée en zone NPP1 est ici de 0,37 ha.

Zonage avant modification



Zonage après modification



La modification du zonage sur la commune de Rexpoède, pour permettre la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales.

Un arrêté préfectoral du 29 juin 2015 « portant prescriptions particulières concernant les ouvrages du système d'assainissement de la station d'épuration de Hondschoote » a autorisé le système d'assainissement de Hondschoote, concernant l'agglomération d'assainissement s'étendant sur les communes de Hondschoote, Killem et Rexpoède. Celui-ci prévoyait la réalisation d'une station d'épuration, ainsi que sept déversoirs d'orage (4 à Rexpoède, 1 à Killem, et 2 à Hondschoote). La nouvelle station d'épuration de Hondschoote, située Chemin du Halage, a été mise en service le 31 mars 2021.

Sur le territoire de la commune de Rexpoède, l'arrêté préfectoral prévoyait la réalisation d'un bassin de stockage sur la parcelle cadastrée A1019, d'une superficie de 2805 m², rue Jules Kinoo (en bordure Nord-Est du Parc du Groenhof). Cette parcelle est la propriété de la Régie Noréade, qui en a fait l'acquisition en vue de cette réalisation.

Le projet tel qu'il est envisagé prévoit un aménagement sur une assiette foncière de 1060 m², en bordure de la rue Jules Kinoo, composé notamment d'un bassin d'orage semi-enterré recouvert d'une dalle de béton, d'une unité de désodorisation, et d'une aire artificialisée pour l'évolution des véhicules de services.

Le site serait accessible depuis l'allée donnant accès au Château du Groenhof.

En vertu du même arrêté, la partie non utilisée de la parcelle, d'une superficie de 1745 m², sera aménagée sous la forme d'une prairie humide (l'arrêté préfectoral préconisant la préservation d'un milieu ouvert).



Source : AEDIFI SARL d'architecture, 2022.

Le site est actuellement limité en front Nord et Est d'une ceinture boisée (arbres de haute tige au Nord, haie arbustive à l'Est), ce qui doit permettre une bonne intégration au futur équipement.

L'élaboration du P.L.U.i. n'ayant pas pris en compte ce projet, la parcelle a été classée en zone NVP (zone de mise en valeur du patrimoine bâti), incluant notamment le site du Parc du Groenhof ainsi que le Château du même nom.

Le règlement de la zone NVP ne permettant pas la réalisation d'un tel équipement, il est nécessaire de revoir le zonage de la parcelle A1019 qui doit supporter la future installation pour permettre sa réalisation.

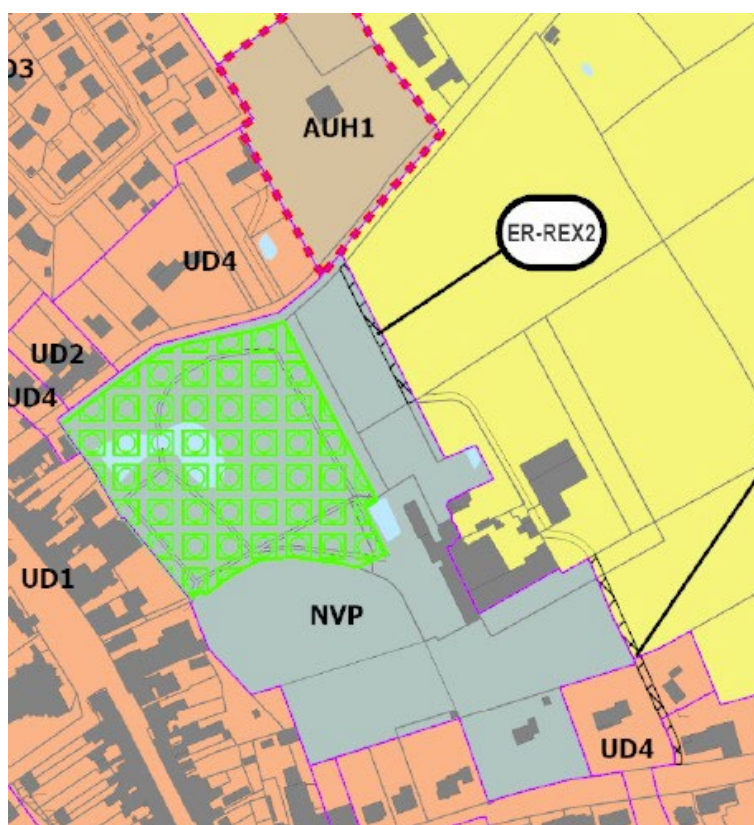
Dans le cadre de cette modification du P.L.U.i., il est proposé de créer un secteur NVP2, spécifiquement dédié à l'implantation de cet ouvrage, qui permettra cet aménagement et les constructions qui lui seront associées.

En outre, la réalisation de l'équipement devra bénéficier d'une intégration paysagère, de manière à ce qu'il soit le moins perceptible dans le paysage.

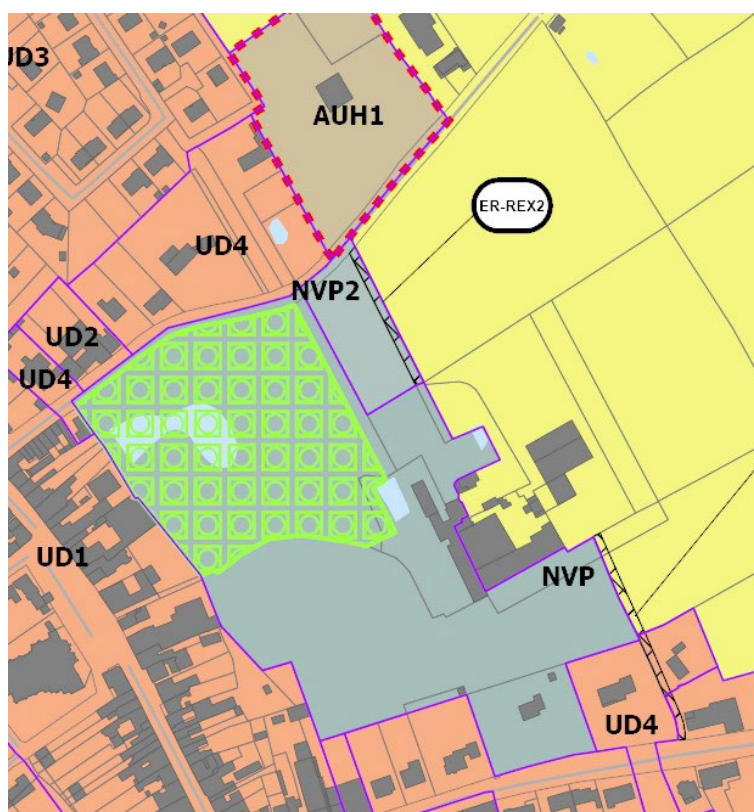
La superficie avant modification de la zone NVP était de 4,9 ha.

La superficie du secteur NVP2 créé est de 0,34 ha environ.

Zonage avant modification



Zonage après modification



La suppression d'emplacements réservés dans les communes de Merckeghem, Volckerinckhove et Wormhout.

Dans la commune de Merckeghem, l'emplacement réservé « ER-Mer4 » avait été inscrit sur la parcelle C0420, située Chemin de Cassel, sur laquelle un garage est érigé.

L'inscription de cet emplacement réservé au bénéfice de la commune devait permettre, à terme, de mobiliser la parcelle afin de pouvoir réaliser un accès viaire vers l'Ouest, vers les parcelles agricoles situées en arrière des habitations implantées en bordure du Chemin de Cassel d'une part, et le long de la Route de Watten.

L'objectif était alors de pouvoir envisager une future extension au plus près de la centralité villageoise, dans un contexte où l'urbanisation ancienne s'est réalisée de manière essentiellement linéaire, sans préservation d'ouvertures vers les parcelles agricoles.

Depuis l'approbation du P.L.U.i., la commune n'envisage plus de développer le village vers ce secteur, et a manifesté auprès de la communauté de communes sa renonciation à cet emplacement réservé. L'emplacement réservé « ER-Mer4 » est donc supprimé dans le cadre de cette modification.

A Volckerinckhove, l'emplacement réservé « ER-Vol2 », situé en bordure de la Rue Principale, avait vocation à préserver la possibilité de réaliser un accès vers la plaine agricole située à l'Ouest, dans la prévision d'une future extension du village.

Au regard de la maîtrise de la consommation foncière et des perspectives de développement futures, la préservation de cet emplacement réservé, au bénéfice de la commune, n'est plus jugée nécessaire. A terme, le développement urbain, s'il est encore envisageable, aurait plutôt vocation à s'orienter vers le Chemin des Templiers depuis la zone AUH, voire de façon limitée en extension au Nord depuis cette même zone AUH.

L'emplacement réservé « ER-Vol2 » est donc supprimé dans le cadre de cette modification.

Lors de l'élaboration du P.L.U.i., la commune de Wormhout avait souhaité inscrire un emplacement réservé sur les espaces non construits de la propriété du 66, route d'Herzeele (un ancien corps de ferme avec dépendances, avec une pâture de fauche attenante).

Cet emplacement réservé, dénommé « ER-Wor1 » sur le plan de zonage de la commune de Wormhout, avait pour but la réalisation, à terme, d'une aire de stationnement visant à offrir des capacités supplémentaires pour la fréquentation du centre-ville tout proche.

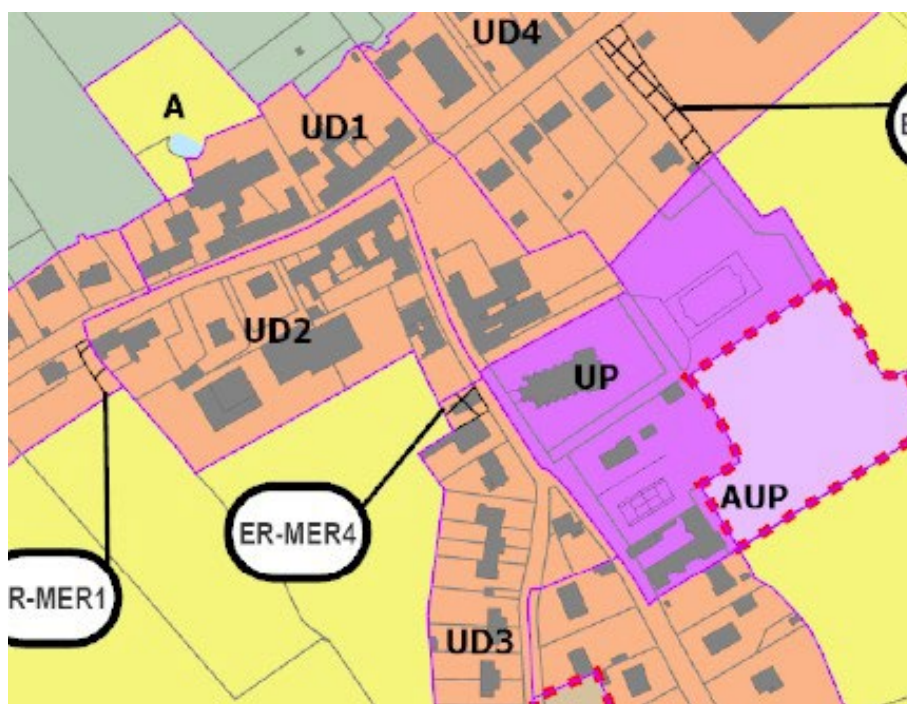
Cet emplacement réservé était au bénéfice de la commune.

La volonté de la collectivité a changé. Celle-ci n'envisage plus de mobiliser ce foncier pour cet usage de parking.

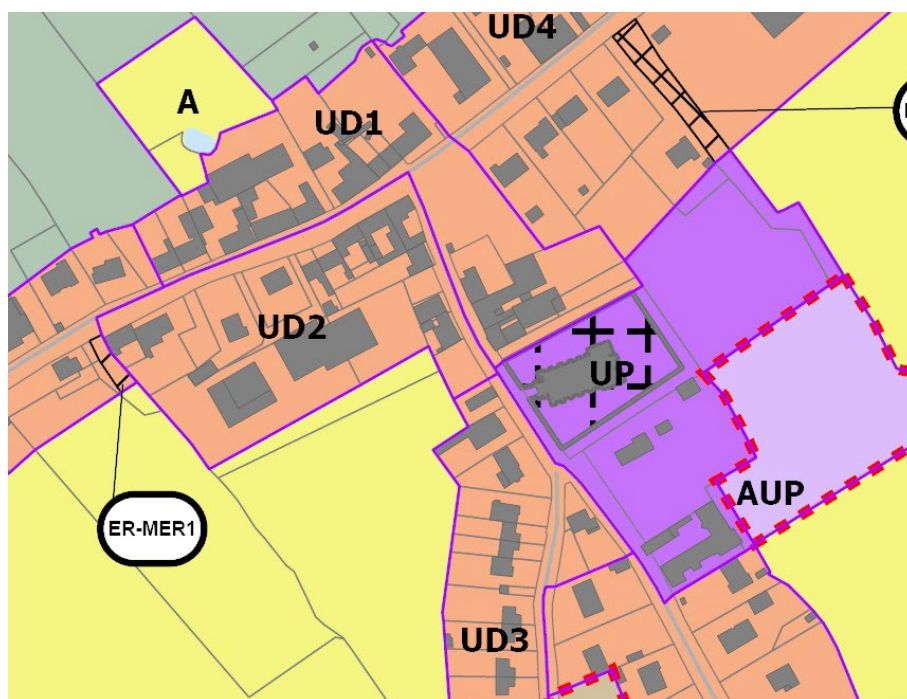
Dans le cadre de cette procédure de modification du P.L.U.i., elle a donc décidé de supprimer l'emplacement réservé « ER-Wor1 » ainsi inscrit au plan de zonage.

Suppression de l'emplacement réservé n°4 à Merckeghem

Avant modification

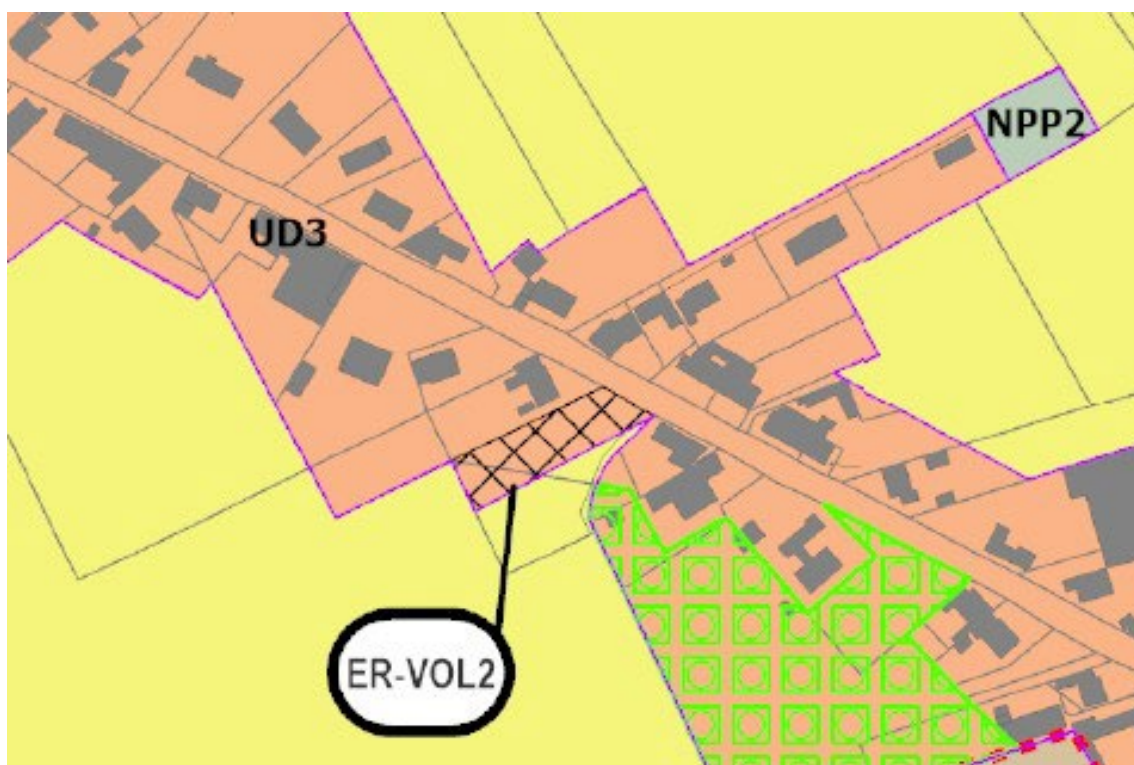


Après modification

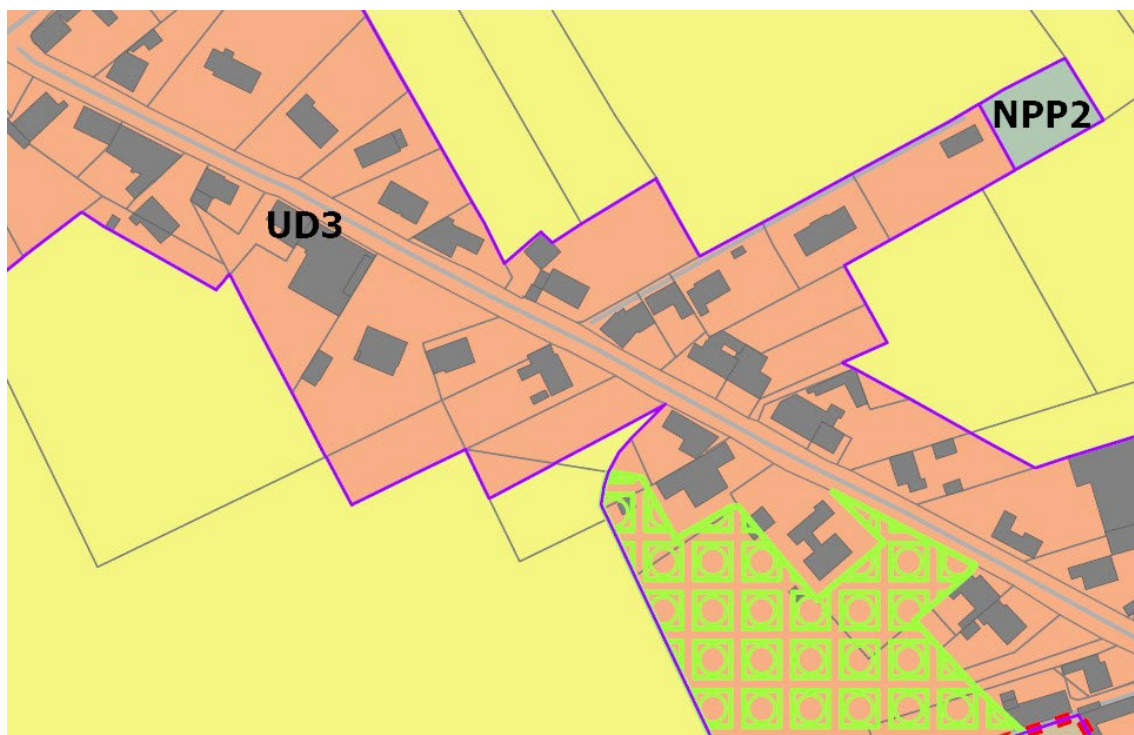


Suppression de l'emplacement réservé n°2 à Volckerinckhove

Avant modification

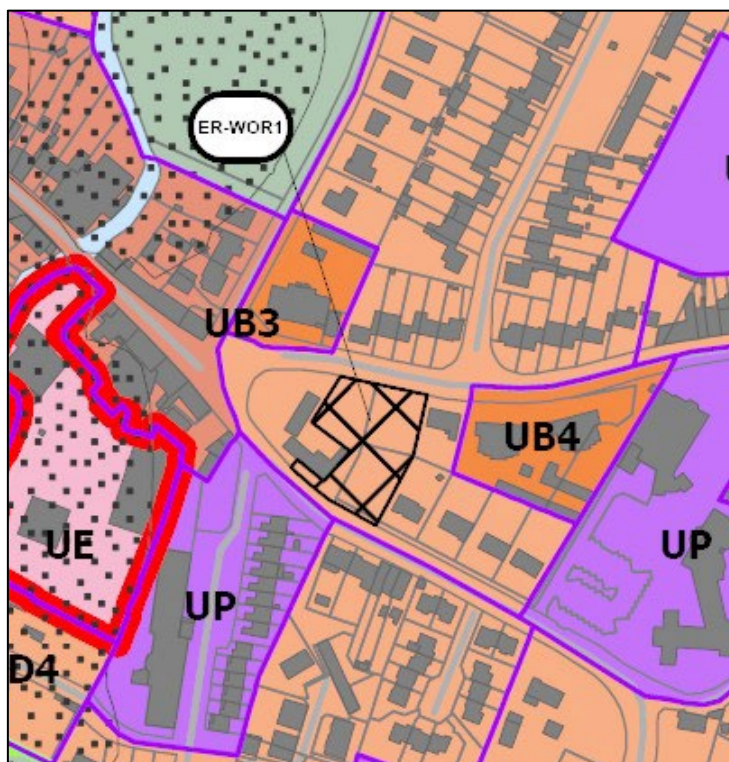


Après modification

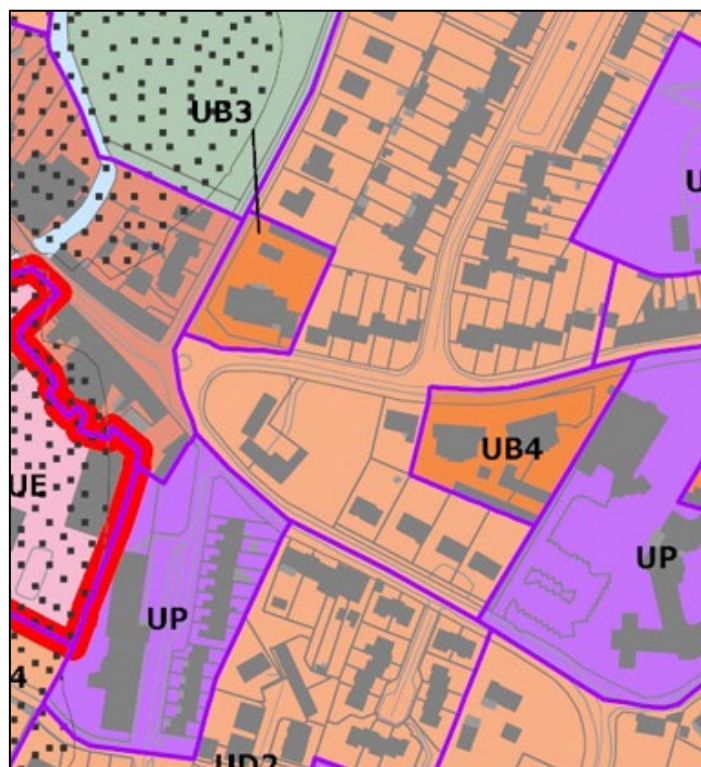


Suppression de l'emplacement réservé n°1 à Wormhout

Avant modification



Après modification



La modification du zonage de la parcelle ZO0268 de la route d'Herzeele à Wormhout, de UE1 à UEc, dans l'optique d'une future implantation commerciale complémentaire au centre aquatique.

Le centre aquatique Linéo a ouvert ses portes au mois de janvier 2022 dans la commune de Wormhout. Il est situé à l'entrée Est de l'agglomération wormhoutoise, route d'Herzele, en lien avec le secteur dédié à l'accueil d'activités économiques de la Kruystraëte.

L'implantation du centre aquatique intercommunal Linéo est un lieu attractif, en termes de loisirs pour les résidents de la CCHF mais aussi pour les personnes fréquentant cet équipement et résidant en dehors de la C.C.H.F.. L'équipement a ainsi connu une fréquentation record pour sa première année d'exercice, avec plus de 200 000 entrées. Il est devenu un équipement majeur et structurant du territoire de la C.C.H.F..

En plus des activités aquatiques (3 bassins, une lagune, un toboggan), Linéo dispose d'un espace « bien-être » (jacuzzi, sauna, hammam, bain froid ...) et d'un espace fitness, permettant de proposer au public une large gamme d'activités physiques.

En outre, Linéo est doté d'une salle de réunion, pouvant être utilisée pour des séminaires.

L'équipement est ouvert sept jours sur sept, toute l'année.

Pour accompagner le développement de cet équipement, la collectivité fait le choix de reclasser une parcelle classée en zone d'activités économique (UE1) en zone d'activités économiques pouvant accueillir du commerce de proximité (UEc). Cette parcelle, d'une superficie d'environ 0,6 ha, est enclavée entre le site du centre aquatique Linéo et le site de l'Hofland, lui-même classé en zone UEc, qu'elle viendra compléter.

La volonté de la collectivité est de pouvoir offrir aux utilisateurs du centre aquatique intercommunal un moyen de poursuivre leur moment de plaisir et de détente par la fréquentation de commerces de bouche, en particulier de la restauration. Ce type de commerce pourrait également profiter aux employés et usagers de la zone d'activités de la Kruystraëte, puisque ce secteur ne dispose actuellement que d'une unique enseigne de restauration (restaurant La Kruys-Straete).

Outre un reclassement de la parcelle en zone UEc, il est également inscrit sur celle-ci une servitude d'urbanisme de type « périmètre d'attente de projet d'aménagement global » (P.A.P.A.G.).

Dans le P.L.U.i. de la C.C.H.F., pour les sites soumis à périmètre d'attente de projet d'aménagement global (P.A.P.A.G.), l'ouverture à l'urbanisation est différée. En effet, ces sites présentent des problématiques particulières nécessitant un temps pour mener des études urbaines en vue de leur aménagement futur.

L'article L.151-41 du code de l'urbanisme définit la servitude d'urbanisme de périmètre d'attente de projet d'aménagement global (P.A.P.A.G.) :

« le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

(...)

5°) dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».

La mise en place de ce P.A.P.A.G. a ici vocation à limiter l'évolution du site de façon à ce que la collectivité puisse, en lien avec le(les) futur(s) investisseur(s), définir et co-construire un projet qui répondra aux attentes en matière de synergie entre l'équipement et les futures implantations

économiques, mais aussi en matière de qualité d'aménagement et architecturale en raison de son immédiate proximité avec le site du centre aquatique.

Un certain nombre d'enjeux destinés à guider ces réflexions peuvent d'ores et déjà être évoqués : le maintien d'une bonne visibilité vers le centre aquatique ; une cohérence des aménagements de la parcelle à vocation commerciale avec ceux existants sur le site de Linéo (en particulier paysagers et maintien d'espaces non imperméabilisés, y compris sur les espaces de stationnement, limitation des enseignes, harmonisation des clôtures) ; la mise en œuvre de matériaux de construction de qualité, durables, harmonisés au centre aquatique (type de matériaux, couleur, ...) ; la nécessaire réflexion de l'accessibilité en modes doux du site, notamment au regard du futur quartier d'habitat envisagé au Sud (zone AUH1).

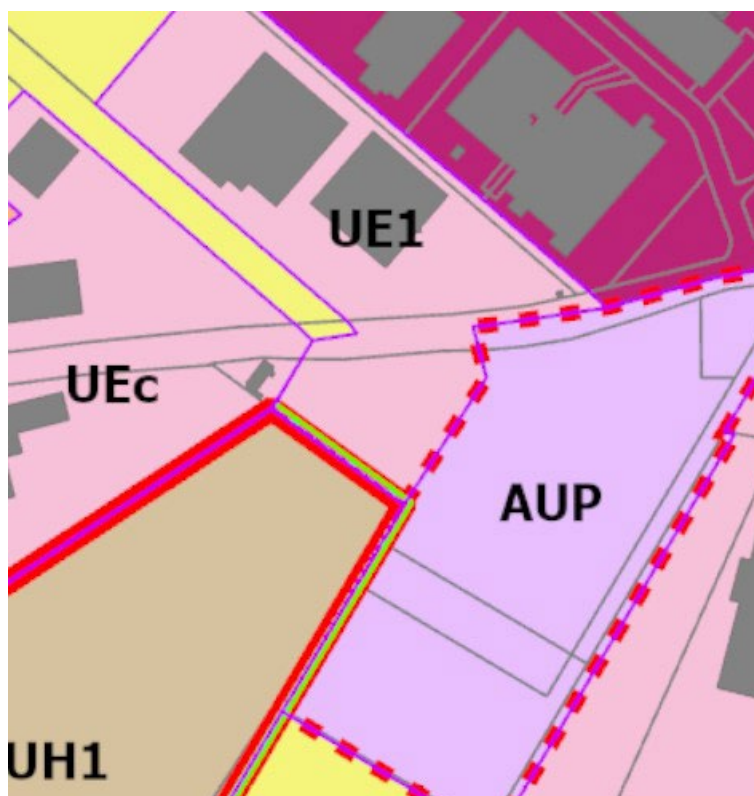
Il s'agira de viser une certaine qualité du site en rapport avec la proximité du centre aquatique intercommunal.

Une fois le projet déterminé, celui-ci sera versé dans le P.L.U.i. via une procédure modificative, permettant de lever la servitude P.A.P.A.G. et introduisant une orientation d'aménagement et de programmation pour le site.

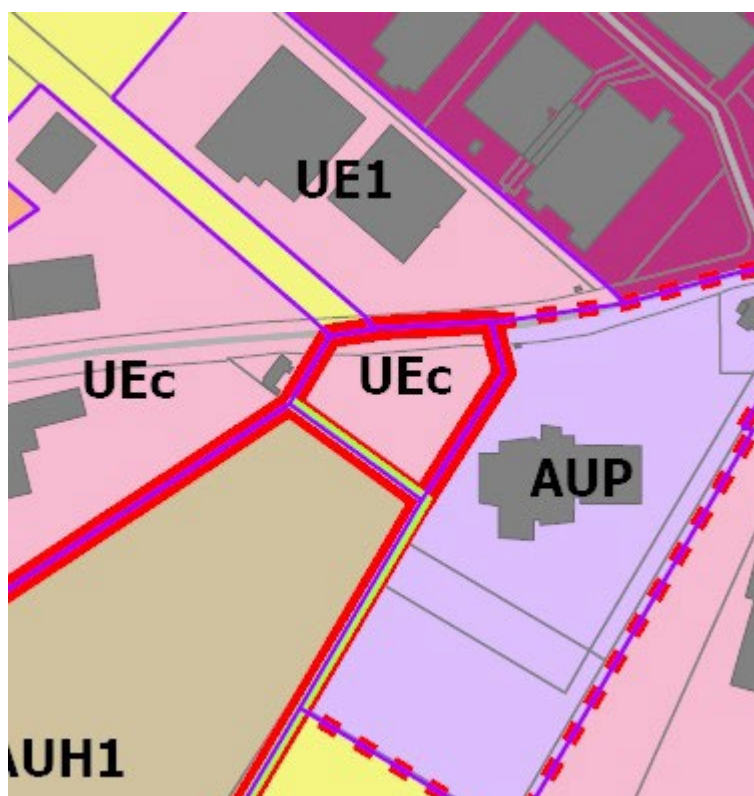
La superficie de la zone UE1 avant modification est d'environ de 3,1 ha.

La zone UEc créée ici est d'environ 0,7 ha (0,6 ha pour la parcelle seule).

Zonage avant modification



Zonage après modification



L'actualisation des zones UC1 et UE du secteur de la rue Vandesmet, à Watten, et la suppression d'un élément de patrimoine bâti à conserver (plan n°2 relatif au patrimoine paysager et bâti) afin de permettre la réalisation du projet de ruche d'entreprises de la C.C.H.F..

Pour aider à la création d'entreprises et pour soutenir les jeunes entrepreneurs du territoire dans le lancement et le développement de leur activité, mais aussi pour mettre en réseau les chefs d'entreprises, la C.C.H.F. développe une offre de locaux constituée d'éclosoir d'entreprises et d'ateliers relais.

L'éclosoir d'entreprises accueille des porteurs de projet en création et en développement.

A ce jour, il est situé au Pôle Eurêka, dans la zone d'activités de la Kruystraëte, à Wormhout. Il est constitué de bureaux meublés, d'une partie Atelier, et d'espaces partagés avec aussi une mise à disposition de matériels.

La C.C.H.F. souhaite développer ce soutien au tissu économique local, avec la création d'un second éclosoir, dans la commune de Watten, rue Vandesmet (dans la partie Sud du territoire communal). Ce projet s'inscrit dans une zone d'activités existante.

Pour cela, elle développe actuellement un projet visant la réalisation de nouveaux locaux, dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain, au sein de la zone d'activités Vandesmet.

La réalisation de ce projet nécessite une extension de la zone d'activités existante (zonage UE) vers l'Est, au détriment d'une petite portion de la zone urbaine UC1, dont le front bâti donne sur la rue de Saint-Omer.

Cette zone urbaine à reclasser en zone UE, déjà artificialisée, supporte les bâtiments d'un salon funéraire, une bande d'anciens logements mitoyens inhabités et en ruines, des délaissés fonciers ainsi qu'un dépôt de matériaux (sable, graviers ...).

La superficie déclassée ainsi de la zone UC1 au profit de la zone UE est de 0,35 ha.

En outre, la mise en œuvre du projet d'éclosoir suppose également une adaptation du plan de zonage n°2 relatif à la protection du patrimoine paysager et bâti.

En effet, lors de l'élaboration du P.L.U.i., l'ensemble immobilier abritant le salon funéraire avait été répertorié comme bâtiment remarquable à préserver (ensemble architectural en briques et tuiles, avec tourelle, bâtiment annexe central avec une toiture-verrière en très mauvais état).

Durant l'année 2022, préalablement à l'engagement des études pour la réalisation du futur éclosoir, un diagnostic de la construction a été réalisé (cf. photos ci-après).

Il fait apparaître que les états des bâtis dans l'ensemble sont critiques, voir en état de ruines, avec de nombreux désordres importants, voire dangereux.

Le constat d'insalubrité fait état de problèmes structurels (fissures ; poutres en bois attaquées par des nuisibles), de problèmes d'étanchéité (revêtements intérieurs et moisis ne garantissant plus l'étanchéité du bâtiment ; humidité tellurique des murs ; présence de végétaux et mousses à l'intérieur du bâti ; verrière attaquée par les facteurs climatiques et présence de rouille ; couverture et toiture dégradée, susceptibilité de faiblesse du fait de leur déformation par endroit ; très forte odeur d'humidité), de problème des réseaux et de non-respect des normes (pas d'accessibilité PMR ; non

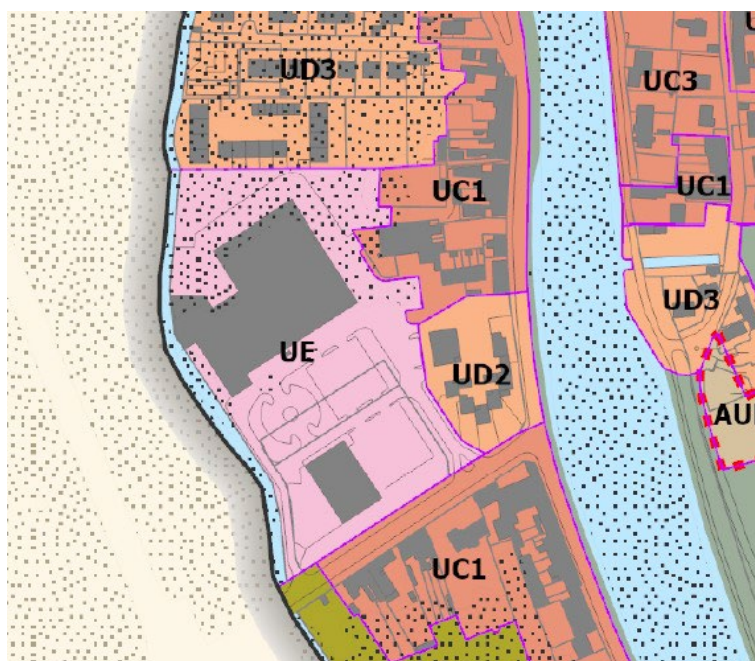
réponse aux normes Incendie ; installations électriques et de plomberie non vétustes et non aux normes).



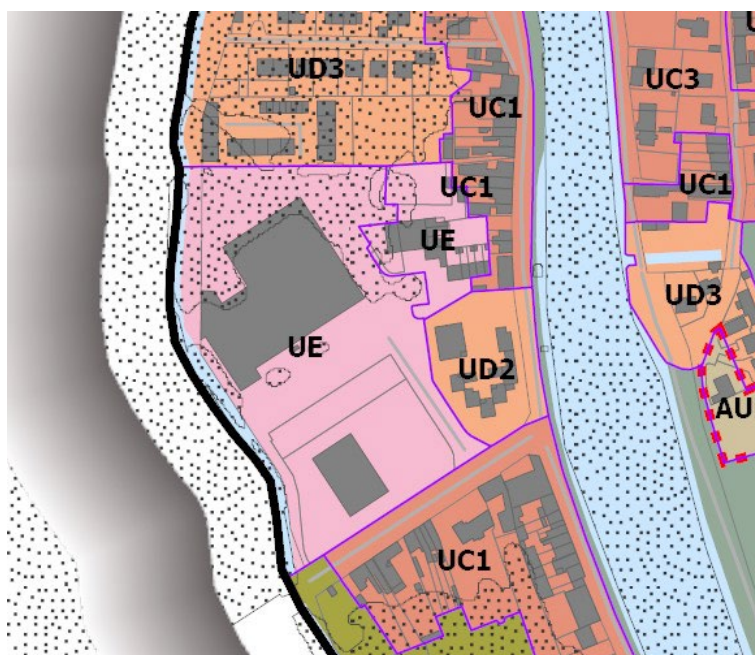
Cet état, présenté à l'Architecte des bâtiments de France, a amené à la conclusion que le bâtiment était difficilement sauvable.

C'est pourquoi, la collectivité procède, par le biais de cette actualisation du document d'urbanisme, à la suppression du figuré relatif au « Patrimoine bâti » identifiant cet ensemble bâti au plan de zonage n°2 relatif à la protection du patrimoine paysager et bâti.

Zonage avant modification



Zonage après modification



L'adaptation du zonage UE de la zone d'activités Vandesmet, à Watten, en vue de la réalisation d'une opération de démolition-reconstruction d'une friche commerciale.

La zone d'activités Vandesmet se situe dans la partie Sud de la commune de Watten, à l'intersection de la rue de Saint-Omer et de la rue de la Gare. Elle intègre actuellement de divers établissements, à vocation artisanales ou commerciales, ainsi qu'un projet de création d'un éclosoir d'entreprises porté par la communauté de communes (objet d'un point modificatif dans cette même procédure de modification du P.L.U.i.).

Lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme, la zone d'activités Vandesmet a fait l'objet d'un classement en zone UE en raison de l'hétérogénéité des activités existantes sur site. Si les commerces existants ont la possibilité de continuer leur activité, ce classement ne permet toutefois pas de créer de nouveaux commerces.

Or, depuis l'approbation du P.L.U.i. et son entrée en application mi-2022, l'enseigne de discount commercial Netto a fermé ses portes.

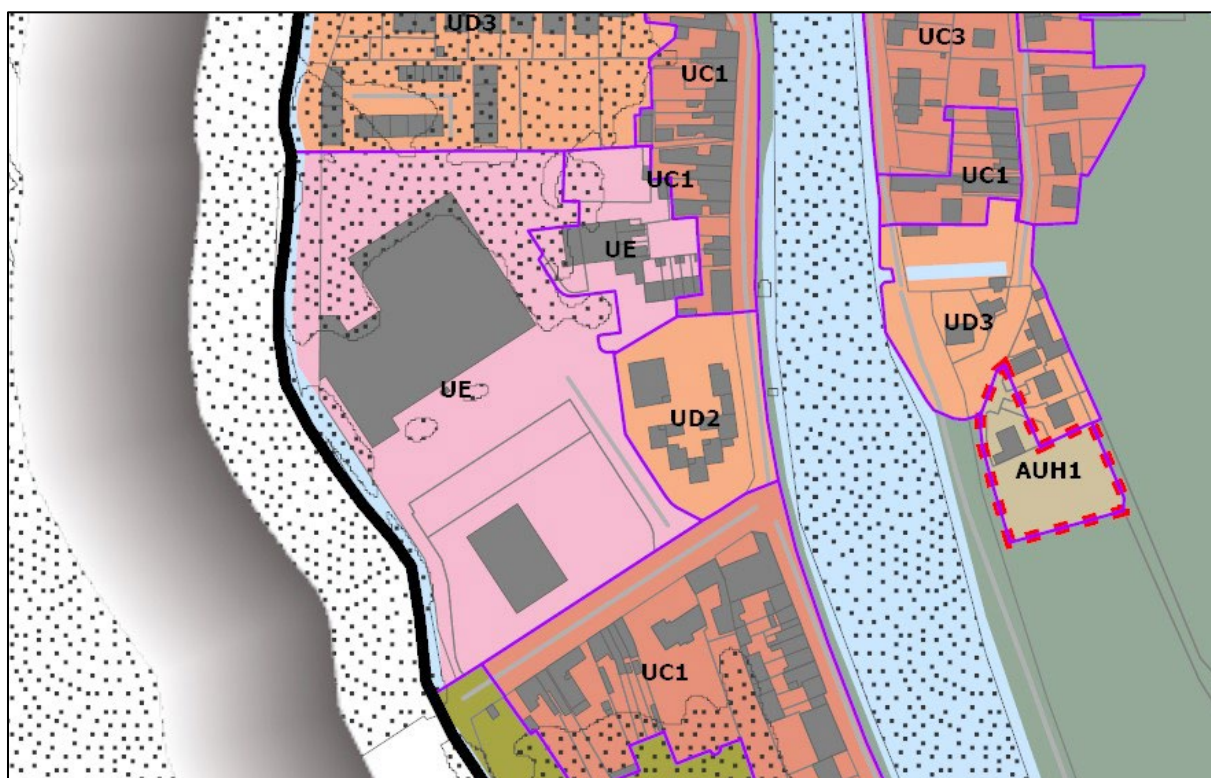
La friche commerciale a été récemment reprise par la société Immaldi et Compagnie, qui y envisage une opération de démolition / reconstruction pour une nouvelle enseigne commerciale Aldi.

En l'état du règlement de la zone UE, ce projet est dès lors impossible à mener, bien qu'il apporte une offre complémentaire à l'offre commerciale du centre du bourg de Watten, dans un secteur de la commune par ailleurs dépourvu de commerces de proximité.

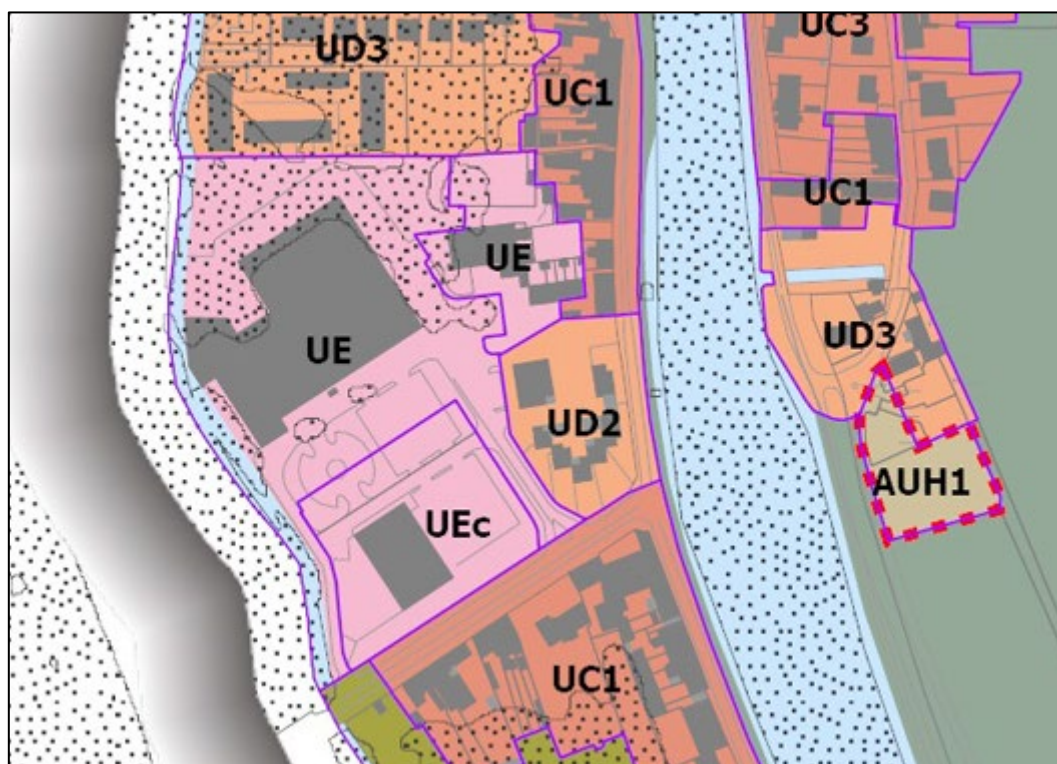
C'est pourquoi la collectivité a décidé d'adapter le zonage de cette zone UE, en la réduisant sur une **superficie d'environ 0,6 ha**, au bénéfice d'une zone UEc n'intéressant que la friche de l'ancien magasin Netto et de son parking et voie d'accès.

Dans ce cadre, le règlement de la zone UEc demeure quant à lui inchangé.

Zonage avant modification



Zonage après modification



La création de deux STECAL AE pour les entreprises SARL Deconinck et SARL Brygo, à Warhem.

La SARL Deconinck est implantée dans la partie Sud de la commune de Warhem, en bordure de la RD 916 (route d'Ypres). Elle est spécialisée dans le commerce de gros de matériel agricole (vente et réparation).

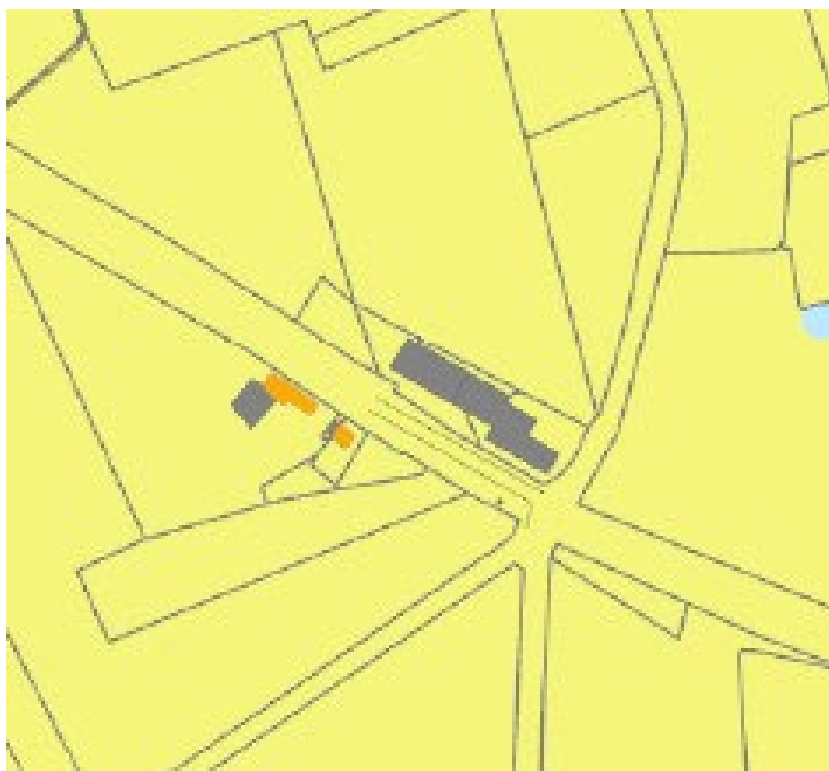
L'activité est dynamique, de telle sorte que les ateliers, qui ont déjà été étendus à la fin des années 2000, ne permettent plus l'entreposage à l'intérieur des bâtiments des divers véhicules et machines agricoles, dont une partie est stockée à l'extérieur sur la parcelle.

L'entreprise Deconinck souhaite donc agrandir ses bâtiments afin de disposer de conditions d'accueil et de travail plus satisfaisantes. Cette extension devrait également permettre de libérer les espaces extérieurs des engins stationnés en bordure de la RD 916.

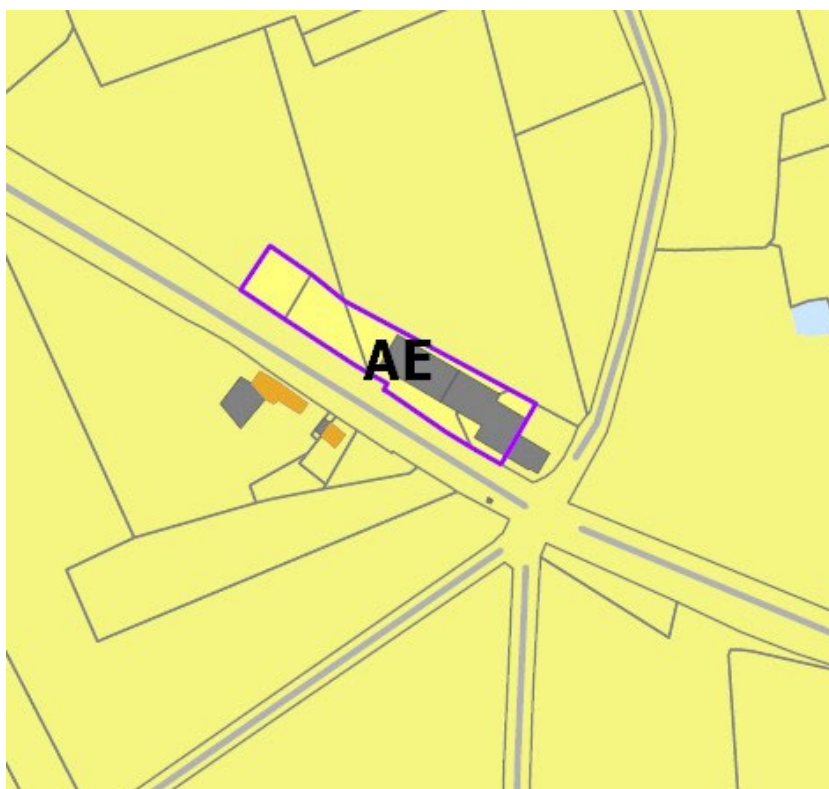
La superficie du STECAL AE créé pour la SARL Deconinck est de 0,32 ha, intégrant les constructions existantes et une emprise destinée à recevoir la future extension de l'activité.

La superficie de ce nouveau STECAL tient compte également de l'emprise bâtie maximum à ne pas dépasser au sein de la zone AE, définie dans le cadre de cette même modification du P.L.U.i. (voir par ailleurs), qui sera désormais fixée à 60 %.

Zonage avant modification



Zonage après modification



La SARL Brygo est implantée au Sud de l'agglomération villageoise de Warhem, à l'angle de la rue de Rexpoëde et de la RD 110 (route d'Hondschoote).

L'entreprise est spécialisée dans la fabrication et le commerce de gros de semences de lin, dont elle est un des leaders français.

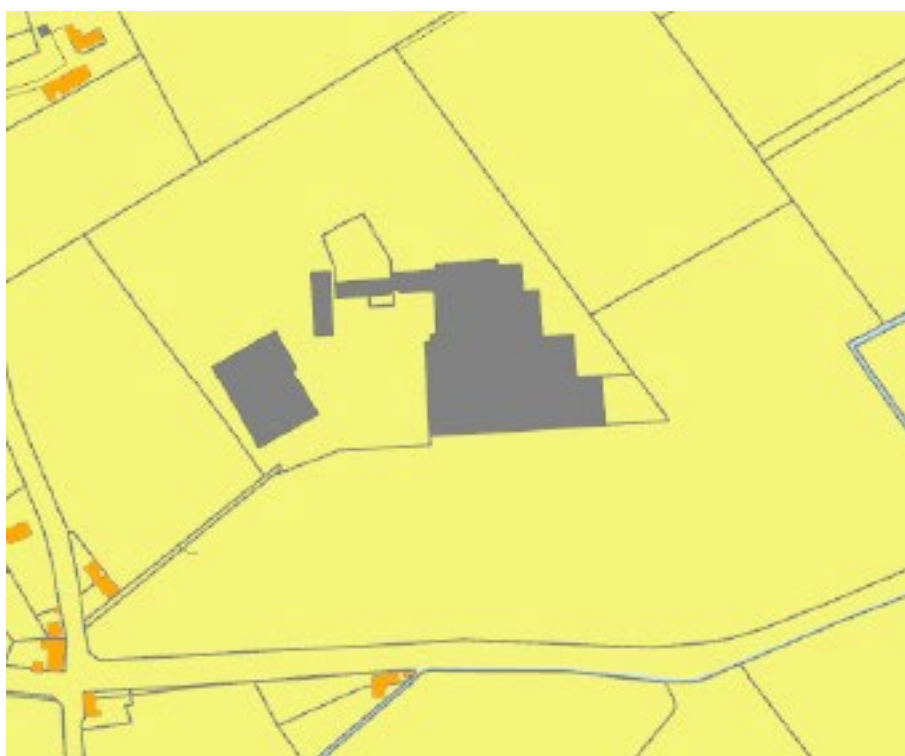
Aujourd'hui, outre les bureaux de l'entreprise, les bâtiments abritent des unités de nettoyage, de triage, de traitement, ainsi que de conditionnement et de stockage.

Le développement à court terme de l'entreprise nécessite la construction d'un bâtiment supplémentaire de type hangar au Sud des constructions déjà présentes, localisation qui permettra de bénéficier de l'accès et de la plateforme d'évolution des véhicules existantes permettant d'envisager une artificialisation des sols limitée au strict nécessaire (nouveau bâtiment et voirie permettant son accès et entretien).

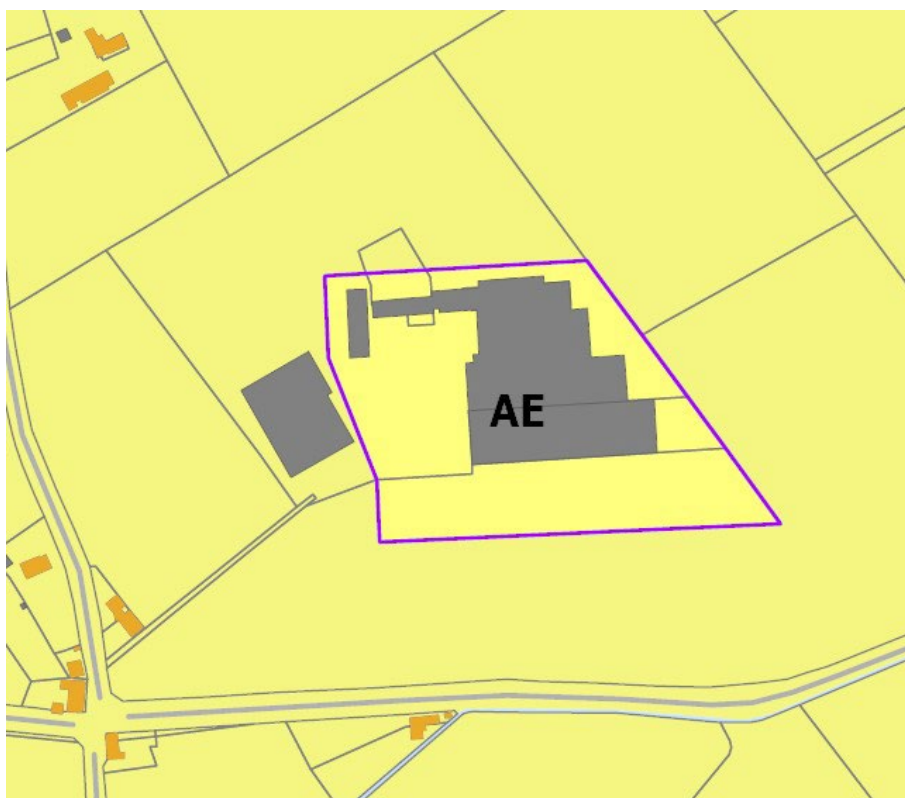
La superficie du STECAL AE créé pour la SARL Brygo est de 2,5 ha, intégrant les constructions existantes et une emprise destinée à recevoir la future extension de l'activité.

La superficie de ce nouveau STECAL tient compte également de l'emprise bâtie maximum à ne pas dépasser au sein de la zone AE, définie dans le cadre de cette même modification du P.L.U.i. (voir par ailleurs), qui sera désormais fixée à 60 %.

Zonage avant modification



Zonage après modification



Les sites d'activités des SARL Deconinck et Brygo sont actuellement classés en zone agricole A dans le P.L.U.i. de la C.C.H.F..

Ce classement résulte de l'absence, à la date d'élaboration du P.L.U.i., de projets d'extension de ces entreprises.

La création de ces deux STECAL est motivée par leur projet de développement.

Les agrandissements prévus ne peuvent pas être autorisés dans le cadre de l'extension mesurée des activités existantes non agricoles implantées dans la zone A.

La délimitation de ces STECAL est possible dans la mesure où ces entreprises existaient bien avant la date d'approbation du PLUi de la C.C.H.F..

L'adaptation du zonage NVP du site « Au Petit Manoir », à Socx, en vue de la réalisation d'une salle de réception.

Le Petit Manoir est situé en bordure de la RD916, au Faubourg de Cassel, à Socx.

Le site est constitué d'une imposante bâtisse à colombages implantée au sein d'un vaste parc paysager, le tout occupant une superficie d'un peu plus de 6000 m².

Un temps propriété de la société Usinor, il est actuellement le support d'une activité de tourisme en plein développement, axé sur l'offre de chambres d'hôtes et de tables d'hôtes, ainsi que l'organisation de repas de famille (baptême, communion, mariage, anniversaire ...) ou de séminaires d'entreprises.

Le projet de modification du P.L.U.i. vise ici la création d'un secteur au sein de la zone NVP, dans lequel s'inscrit le Petit Manoir, afin de lui permettre de créer des conditions d'accueil de réceptions plus confortables. En effet, les événements festifs sont actuellement hébergés au sein de la bâtisse (dans des conditions d'accueil restreintes), et/ou sous des tonnelles installées provisoirement selon les besoins dans le parc.

L'adaptation du P.L.U.i. vise donc à rendre possible la réalisation d'une salle de réception d'une jauge d'environ 80 personnes, comprenant la salle de réception ouverte sur le parc, un espace « sanitaires », un office, ainsi qu'un local technique, le tout desservi par un hall.

Le bâtiment actuellement envisagé se développerait sur une superficie au sol d'environ 200 m², sur un seul niveau, en limite Sud de la propriété et en s'intégrant dans un décroché de la parcelle, de sorte qu'il ne compromette pas l'espace parc s'ouvrant à l'Ouest de la bâtisse. La volonté du porteur de projet est que cette construction puisse évoquer les anciennes écuries. La salle de réception pourrait être accompagnée d'une terrasse en front du bâtiment.

Il est donc créé un secteur NVP3 spécifiquement dédié à l'implantation de la future salle de réception, sur une **superficie d'environ 425 m² (0,04 ha)**.

Le bâtiment principal et le parc paysager restent classés en zone NVP.

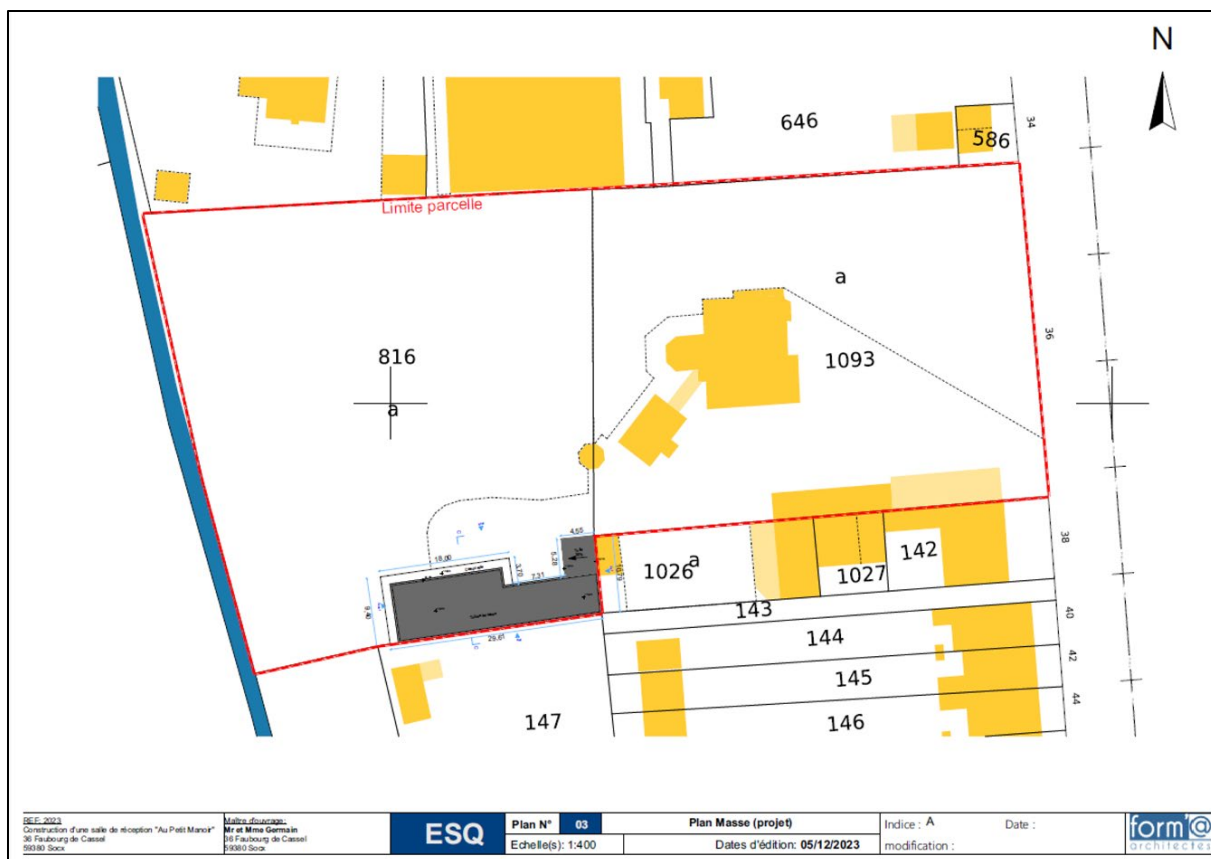
Le règlement de la zone NVP étant très restrictif sur les possibilités d'évolutions des constructions existantes ou nouvelles, des dispositions nouvelles s'appliquent à ce secteur NVP3, qui permettront néanmoins d'encadrer les règles de construction de la future salle de réception.

Dans ce secteur NVP3 (spécifiquement dédié au site du « Petit Manoir » de Socx), à l'article 1, seront autorisées :

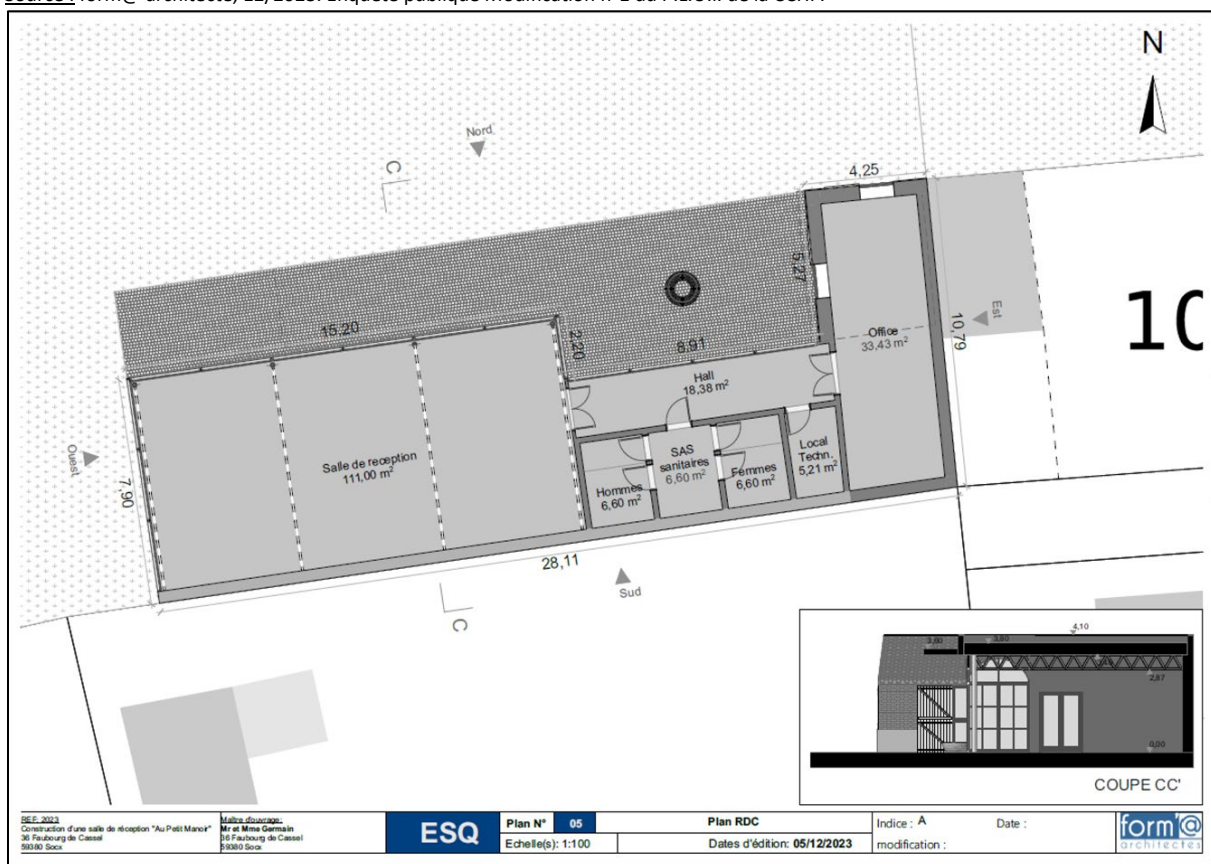
- les constructions destinées aux activités récréatives, artistiques et de spectacles (y compris bureau d'accueil) ;
- les constructions destinées aux activités culturelles d'intérêt collectif, et aux autres équipements recevant du public ;
- les constructions destinées à l'accueil de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

L'article 3 relatif à la hauteur des constructions sera adapté et fixera, uniquement pour les constructions en secteur NVP3, une limite de hauteur maximum à 4,5 mètres.

Les constructions en limites séparatives seront également rendues possibles pour ce secteur NVP3.



Source : form@ architecte, 12/2023. Enquête publique Modification n°1 du P.L.U.i. de la CCHF.



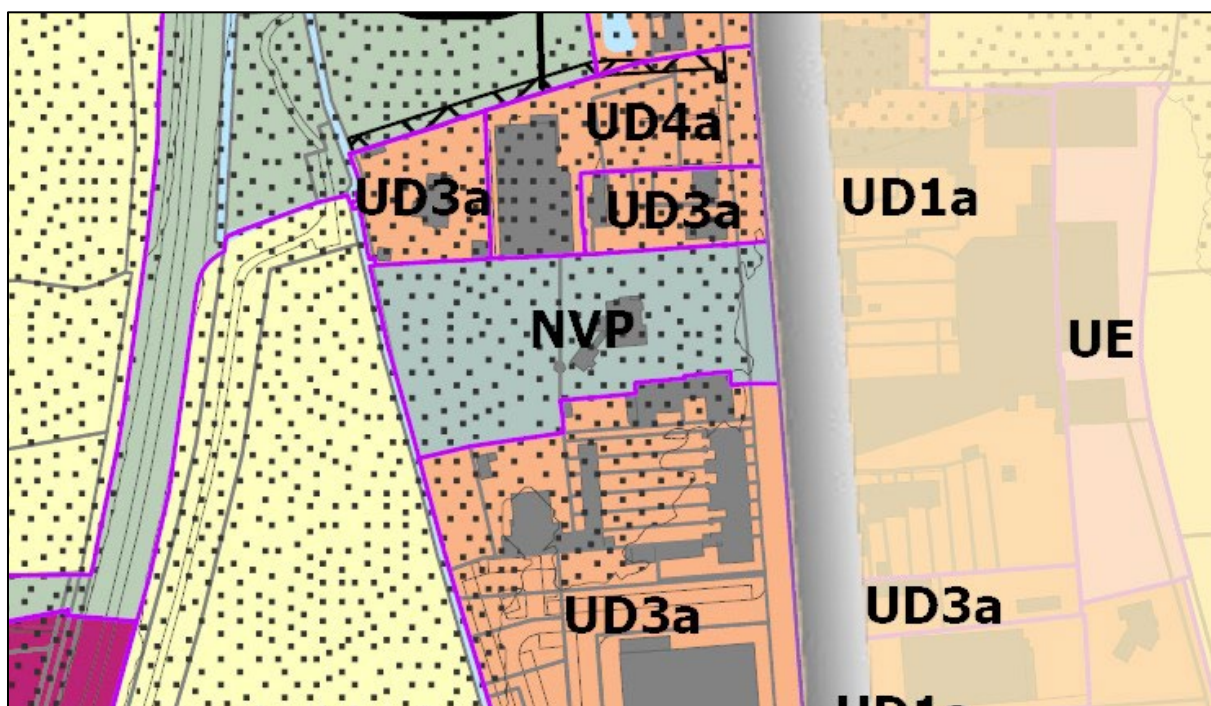
Source : form@ architecte, 12/2023. Enquête publique Modification n°1 du P.L.U.i. de la CCHF.



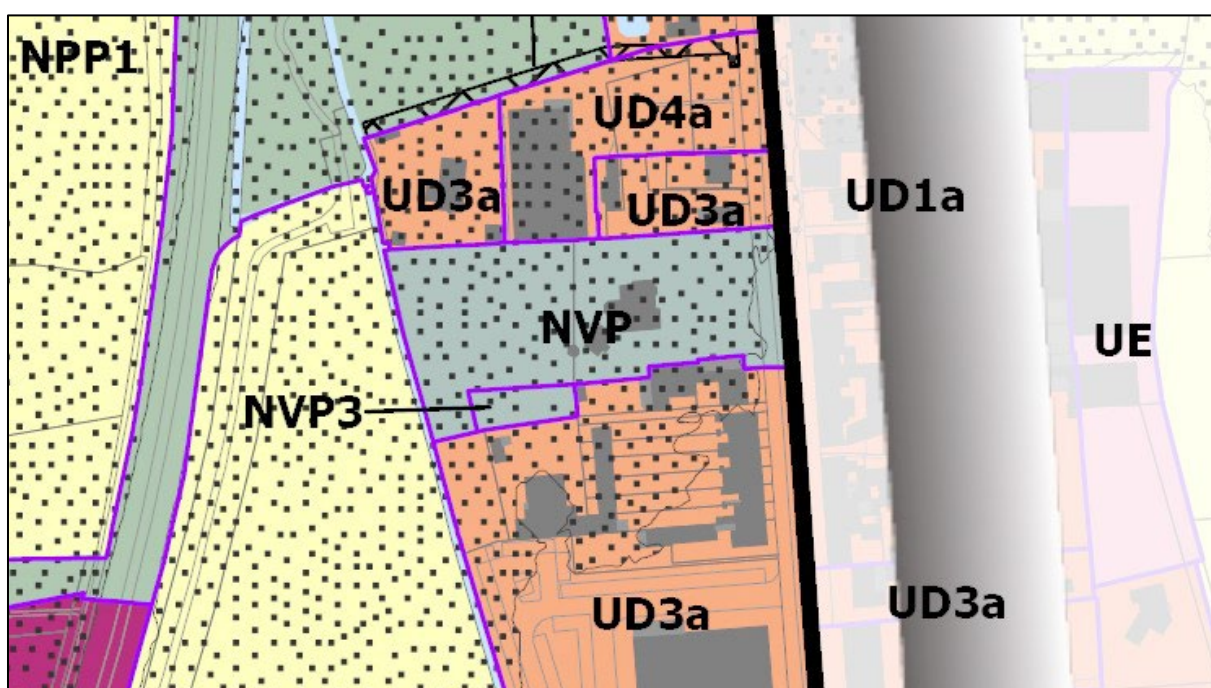
DE.F. 2023 Construction d'une salle de réception "Au Petit Manoir" 38 Faubourg de Cassel 59380 Sercq	Maître d'ouvrage: M ^r et M ^{me} Germain 38 Faubourg de Cassel 59380 Sercq	ESQ	Plan N° 08 Echelle(s): 1:1	Perspective 2/3 Dates d'édition: 05/12/2023	Indice : A Date : modification :	
---	--	------------	-------------------------------	--	--	--

Source : form@ architecte, 12/2023. Enquête publique Modification n°1 du P.L.U.i. de la CCHF.

Zonage avant modification



Zonage après modification



L'adaptation du zonage UP relatif au site du 3, rue de la Gare, à Esquelbecq, en vue de la requalification du site en logements.

Le site du 3, rue de la Gare, à Esquelbecq était occupé par l'école privée Saint-Joseph. Début 2023, la Direction diocésaine a annoncé la fermeture de cet établissement solaire. L'établissement est donc vacant depuis la dernière rentrée scolaire.

Le site, localisé à l'Ouest du parc du Château d'Esquelbecq, est classé dans le P.L.U.i. en zone UP (zone destinée à l'accueil des équipements à destination du public), est occupé par un bâtiment principal de caractère érigé en front à rue, datant de la fin du 19^{ième} siècle, complété par diverses extensions et annexes d'époques plus récentes, ceinturant une cour centrale.

Le bâtiment principal dispose de deux niveaux sur rez-de-chaussée (R+1+combles). Il est en briques rouges et a une toiture en ardoises. La façade est dotée de nombreuses fenêtres sur les deux niveaux occupées par les anciennes salles de classes.

Les extensions et annexes ne sont constitués que de pleins pieds. Elles sont également en briques rouges, mais les toitures sont soit en tuiles, soit en tôles de fibrociment.

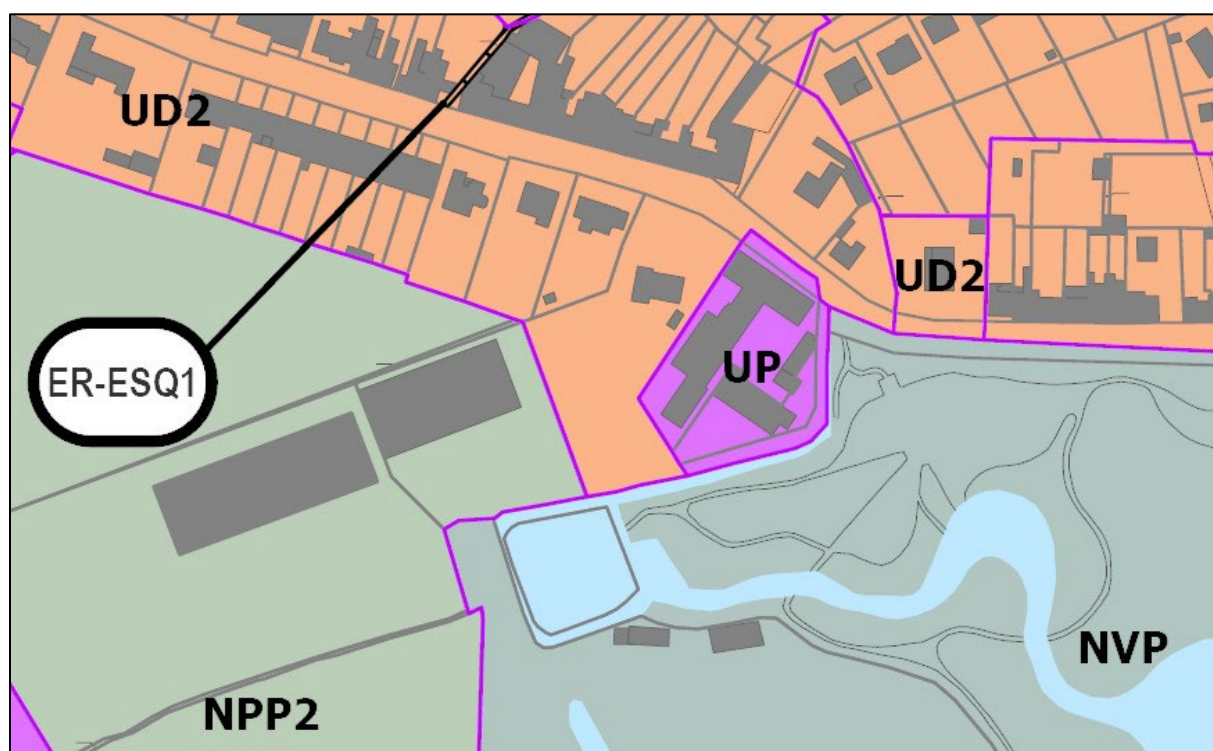
Deux accès permettent la desserte du site : la rue de la Gare (voie publique) ; une voie d'accès privée longeant le site à l'Est et permettant également la desserte d'un ensemble de deux entrepôts de stockage (objet d'un autre point modificatif dans cette procédure).

La fermeture définitive de l'établissement solaire a motivé l'association foncière (AFAB) propriétaire du site à solliciter de la collectivité la modification du classement du site en zone lui permettant une reconversion vers un autre destination, une piste étant la transformation de tout ou partie en logements.

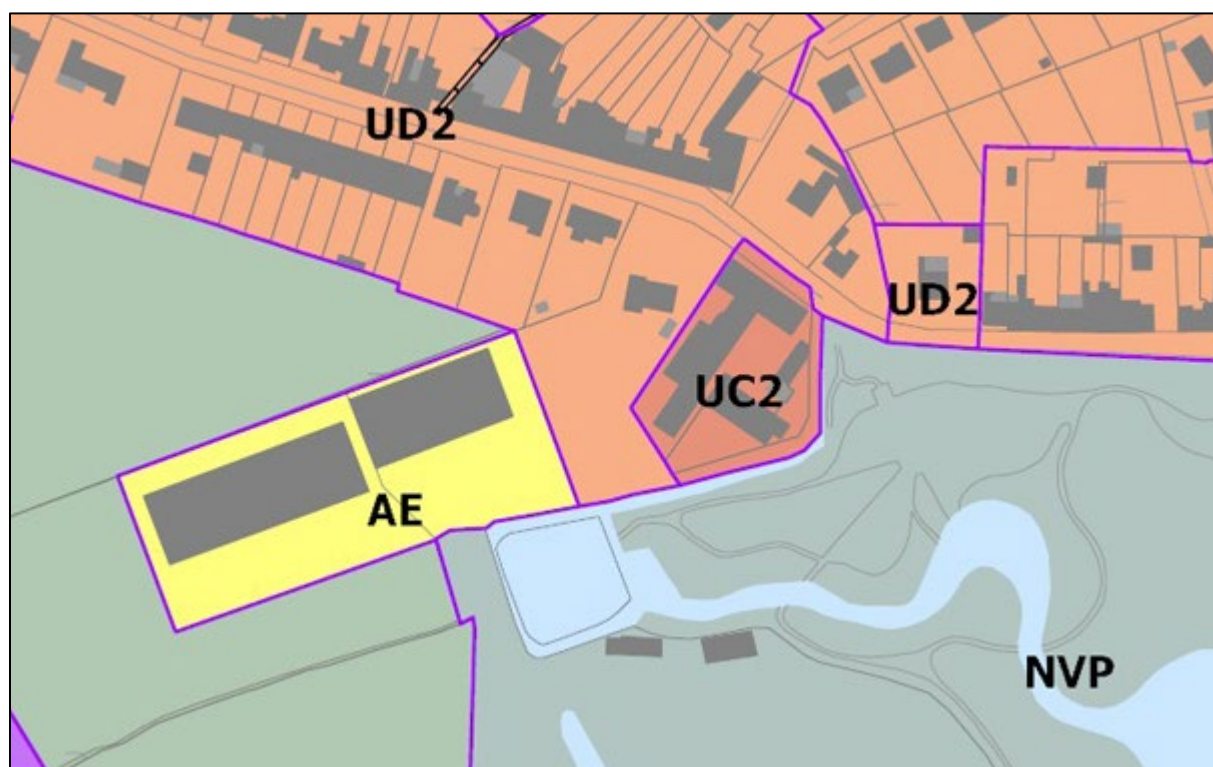
De fait, la collectivité a accédé à cette demande, en faisant évoluer le classement de cette zone UP en zone UC2. Ce nouveau classement répond au recul de la construction depuis l'alignement de la rue de la Gare, mais surtout par le gabarit du bâtiment principal, qui, si le nombre de niveaux n'excède pas trois (combles compris), a une hauteur absolue au faitage s'apparentant davantage à la zone UC2.

La zone UP du 3, rue de la Gare à Esquelbecq, **d'une superficie de 0,35 ha**, est donc reclassée en zone UC2.

Zonage avant modification



Zonage après modification



L'actualisation du zonage NPT du secteur de l'ancienne Abbaye de Watten, pour permettre la réalisation d'une aire de stationnement écologique.

Le site de l'Abbaye de Watten, et plus précisément l'ancienne tour de l'abbaye, est, avec le Moulin de Watten, l'un des deux lieux d'intérêts patrimonial situé sur la montagne de Watten.

Ces deux sites attirent de nombreux touristes, visiteurs et autres randonneurs. Seulement, les possibilités de stationnement sont faibles à proximité du site, notamment lors de divers événements annuels : Fantastic Quest, fête médiévale, journée du Patrimoine

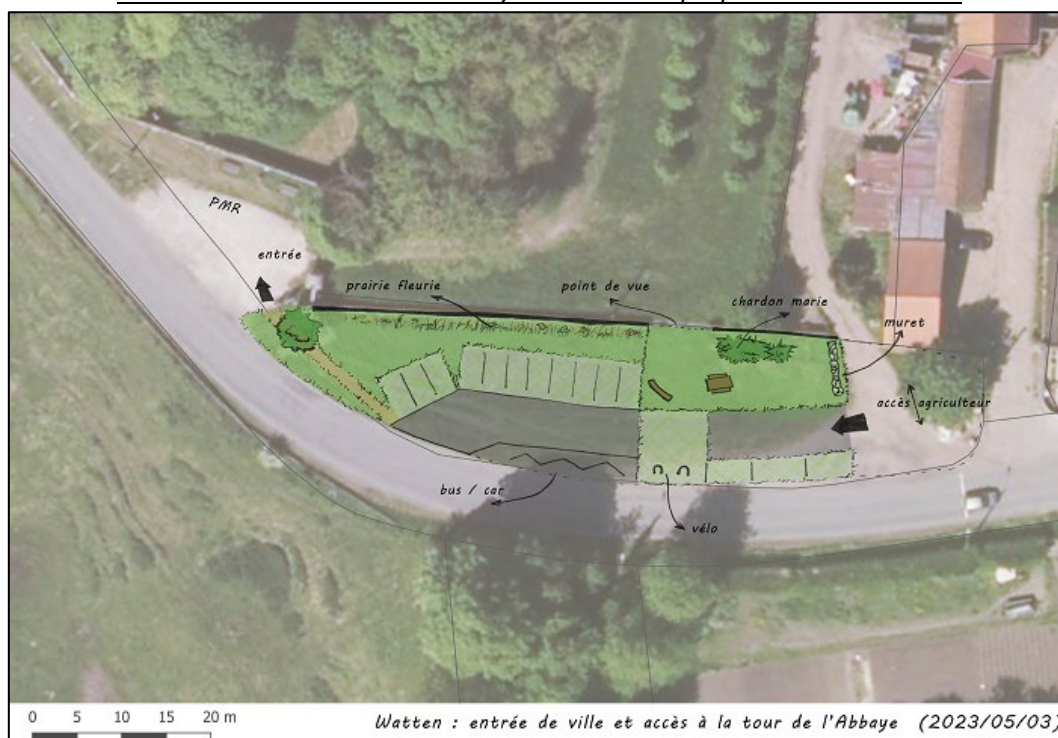
Lors de ces épisodes de forte fréquentation, le parking aménagé à proximité du moulin ne suffit pas, et il est constaté le stationnement de véhicules (y compris des autobus) en bordure de la départementale (occasionnant un risque de sécurité routière dans ce virage), ou créant des ornières sur les bas-côtés de la chaussée.

Le projet souhaité par la collectivité et ses partenaires (Département du Nord, Parc naturel Caps et Marais d'Opale) est la réalisation d'un espace de stationnement « écologique » sur la rive Nord de la route départementale, sur un délaissé engazonné (environ 1200 m²), propriété de la commune de Watten, localisé devant le mur d'enceinte du site de l'abbaye.

Il s'agirait alors de :

- réaliser un aménagement respectueux du paysage en préservant les vues ;
- maintenir l'esprit verdoyant du lieu ;
- minimiser les surfaces en bandes roulantes ;
- privilégier des aménagements perméables pour les espaces dédiés au stationnement ;
- de prévoir un espace dédié pour le stationnement des cycles.

Aire de stationnement de l'Abbaye de Watten : proposition d'ambiance



Source : PNR Caps et Marais d'Opale – 2023. Document de travail non contractuel, contribution destiné à alimenter les réflexions.

Les scénarios sont en cours de discussion, y compris avec les services du Département (gestionnaire de la voirie) en ce qui concerne les contraintes de sécurité relatives aux entrées/sorties vis-à-vis de la route départementale.

Ce projet d'aménagement est accompagné par le Parc naturel des Caps et Marais d'Opale, auquel la commune de Watten adhère.

L'aboutissement de cette réflexion nécessite une actualisation du zonage.

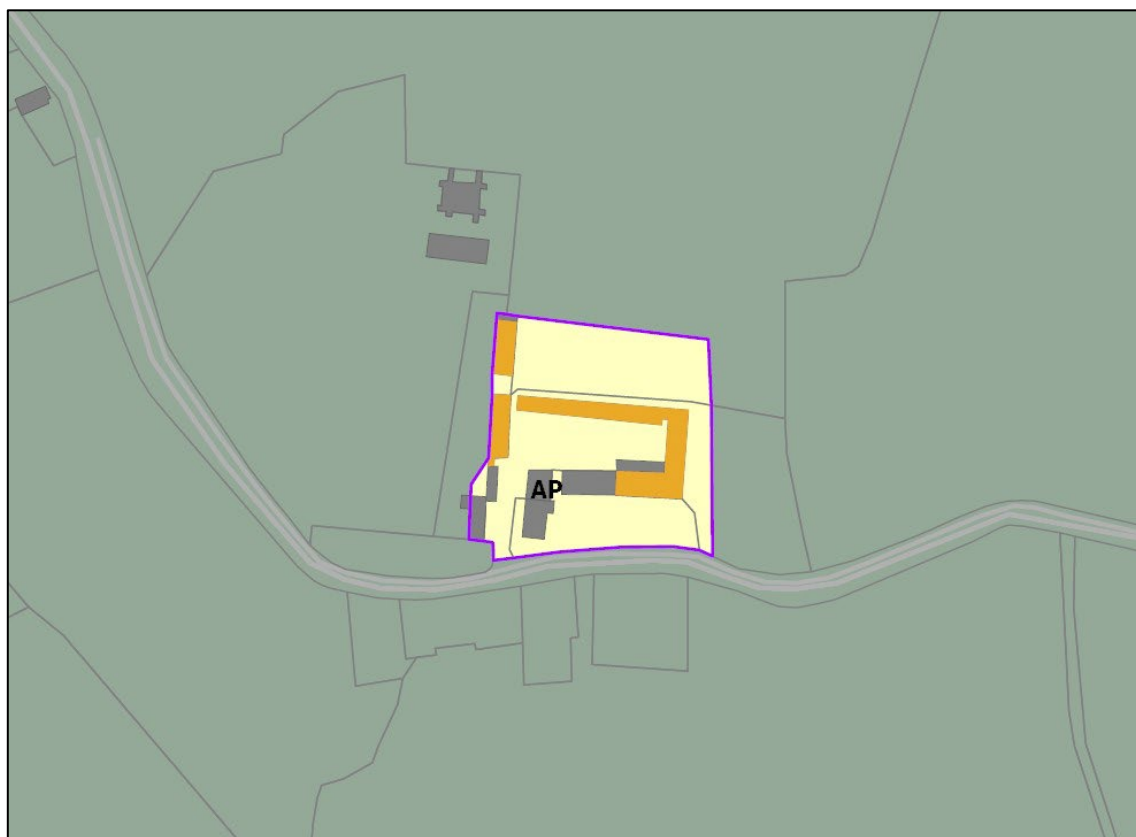
C'est pourquoi il est ici créé, au sein de la zone NPT, un secteur NPT1 spécifiquement dédié à l'aménagement d'une aire de stationnement liée au site de l'Abbaye de Watten.

L'article 2 de la zone NPT est adapté, avec la possibilité de réaliser une aire de stationnement (uniquement en secteur NPT1).

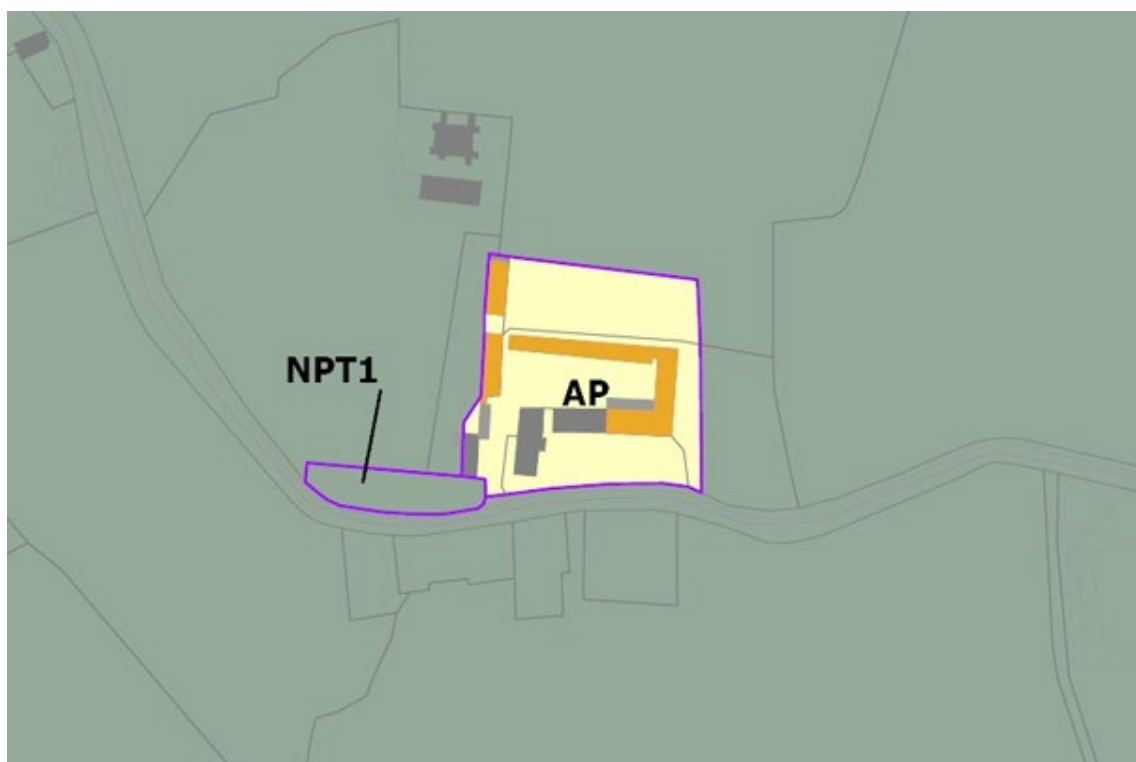
L'article 5 (traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions) est complété pour le secteur NPT1, avec l'obligation de prévoir un accompagnement paysager pour la réalisation de l'aire de stationnement du site de l'Abbaye de Watten, l'emploi de matériaux de sol perméables pour les emplacements spécifiquement dédiés au stationnement, ainsi que l'obligation de conserver en espace végétalisé les espaces libres.

L'article 6 (stationnement) de la zone NPT est également complété pour le secteur NPT1, visant la réalisation d'une aire dédiée à l'accueil des véhicules et des modes doux, ainsi que le stationnement en dehors de l'emprise de la route départementale.

Zonage avant modification



Zonage après modification



L'identification de bâtiments au sein de la zone A comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Le code de l'urbanisme donne la possibilité, dans les P.L.U., de désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (art. L.151-11-1).

Ainsi, le changement de destination doit être justifié et repéré graphiquement au plan de zonage.

Le changement de destination correspond au passage d'une destination pour lequel il a été conçu à une autre, au regard des catégories et sous-catégories définies dans le code de l'urbanisme (R.151-27 et R.151-28 du CU).

Ces destinations et sous-destinations de constructions sont l'objet d'un rappel dans le présent rapport de présentation [cf. « Les modifications concernant le lexique (actualisation des destinations et sous-destination des constructions »)].

Dans la zone agricole, comme le secteur AP, le changement de destination des bâtiments agricoles est notamment autorisé à des fins de diversification agricole. Les usages autorisés sont : l'hébergement (campus vert, chambres d'hôtes, gîtes), l'artisanat et le commerce de détail de produits agricoles locaux, la restauration et les activités créatives, artistiques et de spectacle.

Le règlement de la zone A (dont le secteur AP) du P.L.U.i. précise ainsi :

- ✓ « Les bâtiments agricoles repérés au plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, aux conditions suivantes réunies :
 - le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et/ou la qualité paysagère du site
 - il n'induit pas un renforcement des réseaux existants
 - il est destiné aux usages suivants :
 - Logement, et plus précisément les chambres d'hôtes et le logement étudiant
 - Hébergement hôtelier et touristique, et en particulier les gîtes,
 - Artisanat et commerce de produits issus de la production agricole locale
 - Restauration
 - Activités créatives, artistiques et de spectacle ainsi que Musée.
- ✓ Le changement de destination des bâtiments non agricoles repérés au plan de zonage aux conditions suivantes :
 - le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - il n'induit pas un renforcement des réseaux existants
 - il est destiné aux usages suivants :
 - Logement, et plus précisément les chambres d'hôtes
 - Hébergement hôtelier et touristique, et en particulier les gîtes touristiques
 - Restauration
 - Activités créatives, artistiques et de spectacle ainsi que Musée ».

Ces conditions sont rappelées en introduction du document « référentiel du changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage » qui complète le règlement du P.L.U.i..

Le recensement du bâti agricole pouvant changer de destination a été établi sur la base des travaux de la concertation agricole et du souhait des agriculteurs, tenant compte de plusieurs critères :

- les caractéristiques architecturales et/ou l'appartenance des bâtiments à un ensemble (en l'occurrence le corps de ferme) ;
- la nature des matériaux utilisés dans le cadre de la construction (généralement la brique, la tuile, le bois) ;
- l'état des bâtiments : les constructions en ruine, ou considérées comme trop délabrées pour envisager leur réutilisation n'ont pas été recensées.

En outre, le recensement exclut les bâtiments de types industriels modernes, qu'ils soient à destination de stockage ou d'élevage, en raison de leurs caractéristiques (matériaux de construction utilisés, volumétrie, ...).

Ce recensement spécifique aux agriculteurs a été également complété par les communes ou au regard des demandes de la population formulées lors de l'enquête publique, mais toujours avec cette même approche.

A l'échelle du territoire, de manière globale, ces mesures doivent permettre de faire en sorte d'éviter une trop forte déprise du patrimoine bâti ancien, et qu'il ne disparaisse par manque d'entretien si un autre usage n'est pas possible.

Pour les exploitants agricoles, ces mesures doivent aussi permettre, éventuellement, d'ouvrir vers des ressources annexes à celles de l'exploitation, qui peuvent aussi être un atout pour la valorisation de la production agricole locale avec également une dimension de valorisation et de diversification touristique de l'espace rural.

L'hébergement touristique (gîte, chambre d'hôtes ..) est ici notamment encouragé. Le changement de destination permis par le règlement du P.L.U.i. de la C.C.H.F. ne vise pas à autoriser le développement de logement (principal) permanent.

Pour cela, le règlement du P.L.U.i. précise que le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole et/ou la qualité paysagère du site. Il ne doit pas non plus induire un renforcement des réseaux existants. Si tel est le cas, le projet a vocation à être refusé.

De même, seul le bâti existant a été identifié, et le règlement ne prévoit pas d'extension possible dans le cadre de ce changement de destination. Le changement de destination ne devrait donc pas occasionner une consommation supplémentaire d'espace agricole.

De même, en raison de cette impossibilité d'augmenter l'emprise au sol des constructions concernées, l'impact sur la qualité du paysage devrait être limitée.

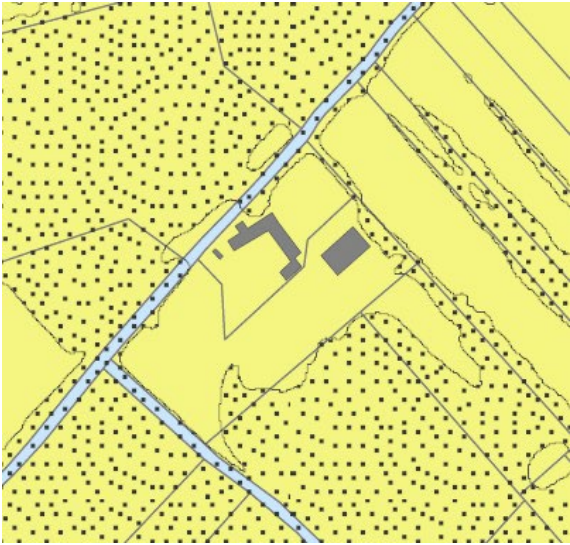
Il est enfin important de préciser ici que, dans tous les cas, le changement de destination de ces bâtiments repérés au plan de zonage en zone agricole est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Selon la nature de la demande du changement de destination, lors de son examen, cette commission peut être amenée à refuser un projet si elle juge qu'elle porte atteinte à l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Depuis l’approbation du plan local d’urbanisme le 07 juillet 2022, la collectivité a été sollicitée pour actualiser le recensement de ces constructions pouvant changer de destination dans les communes de Cappellebrouck (un site), d’Herzeele (un site), de Looberghe (un site), de Pitgam (un site), de Quaëdypre (un site), de Rexpoëde (17 sites) et Volckerinckhove (trois sites), suivant les critères définis précédemment.

Commune de Cappellebrouck

Les bâtiments proposés au changement de destination sont des dépendances d’un ancien corps de ferme à usage d’habitation. Ils sont réalisés en briques, recouvertes d’un enduit. Les toitures sont en tuiles.

Avant modification	Après modification
	
Rue Westeel Straete Parcelle : C0673	

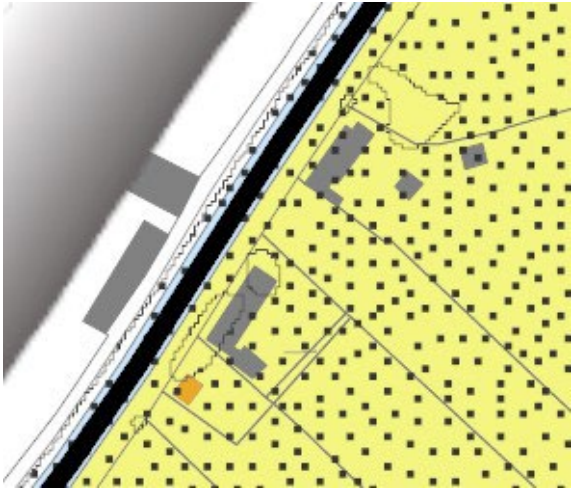
Commune d'Herzele

La construction proposée au changement de destination est une ancienne grange en briques et tuiles.

Avant modification	Après modification
 Carte d'Herzele avant modification. La parcelle C0754 est représentée par un rectangle gris. Elle est située à l'ouest de la Rue d'Oudezele, entre deux parcelles jaunes. Une zone bleue est visible au sud-est de la parcelle.	 Carte d'Herzele après modification. La parcelle C0754 est maintenant représentée par un rectangle orange, indiquant une modification de destination. Le reste de la carte est identique à la version avant.
Rue d'Oudezele Parcelle : C0754	

Commune de Looberghe

Le bâtiment proposé au changement de destination fait référence à une petite dépendance d'un ensemble composé d'une habitation et d'une ancienne grange rénovée. Cette dépendance est réalisée en briques (façades Nord et Est enduites) et tuiles.

Avant modification	Après modification
 Carte de Looberghe avant modification. La parcelle B1579 est représentée par un rectangle gris. Elle est située à l'ouest du Chemin du Vliet, entre deux parcelles jaunes. Une zone bleue est visible au sud-est de la parcelle.	 Carte de Looberghe après modification. La parcelle B1579 est maintenant représentée par un rectangle orange, indiquant une modification de destination. Le reste de la carte est identique à la version avant.
Chemin du Vliet Parcelle : B1579	

Commune de Pitgam

Le bâtiment proposé au changement de destination est une ancienne grange désaffectée faisant partie des constructions d'un ancien corps de ferme. Les murs sont en briques, tandis que la toiture est faite de plaques en fibrociment.

Avant modification	Après modification
	
Rue Pooters Straete Parcelle : A0886	

Commune de Quaëdypre

Le site correspond à l'Auberge du Cheval Noir, qui accueille un restaurant, un gîte et des chambres d'hôtes. Les constructions concernées par cette actualisation sont en briques, tuiles et clins de bois, et sont déjà partiellement en activité.

Avant modification	Après modification
	
Route du Cheval noir Parcelles : D1046, D1047, D1070	

Commune de Rexpoëde

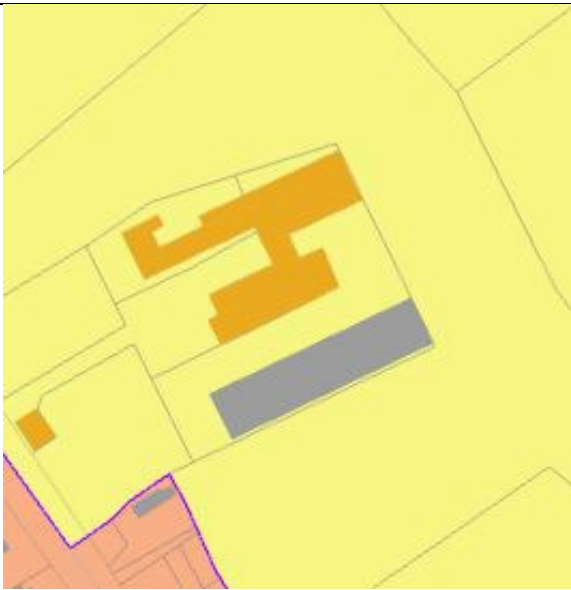
La construction proposée au changement de destination ci-dessous est un hangar agricole faisant partie d'un corps d'exploitation en activité.

Avant modification	Après modification
	
Rue des Moères Parcelle : A1813	

Les deux constructions proposées au changement de destination ci-dessous font partie d'un siège d'exploitation. L'une est une imposante grange majoritairement en briques et tuiles, l'autre en matériaux durs (parpaings ?) enduits et peints.

Avant modification	Après modification
	
Route de Bergues Parcelle : A1010	

La construction proposée au changement de destination fait partie d'un siège d'exploitation. Il s'agit d'un bâtiment de stockage assez contemporain en lien avec une ancienne grange en briques et tuiles (déjà répertoriée).

Avant modification	Après modification
	
Route de Bergues Parcelle : A1827	

Les constructions nouvellement identifiées pour un changement de destination font partie d'un siège d'exploitation agricole, et s'apparentent à un bâtiment d'élevage et à un hangar de stockage à matériel. Ils semblent être réalisés en briques.

Avant modification	Après modification
	
Route de Killem Parcelles : A0611 et A1262	

Les constructions proposées pour le changement de destination sont deux anciennes granges constitutives d'un corps d'exploitation agricole. Leurs matériaux sont en briques et clins de bois. Les toitures sont composées de tôles en acier.

Avant modification	Après modification
	
Chemin de Beun Parcelle A1366	

Les deux constructions de ce corps d'exploitation proposées au changement de destination sont un hangar en bardage et toiture en acier, ainsi qu'un autre présentant une base en parpaings non recouverts surmontés d'un bardage en clin de bois avec une toiture en acier.

Avant modification	Après modification
	
Chemin de Beun Parcelles : A586 et A587	

Le bâtiment proposé au changement de destination est un hangar de stockage en béton et toiture en fibro-ciment.

Avant modification	Après modification
	
Route d'Ypres Parcelle A1373	

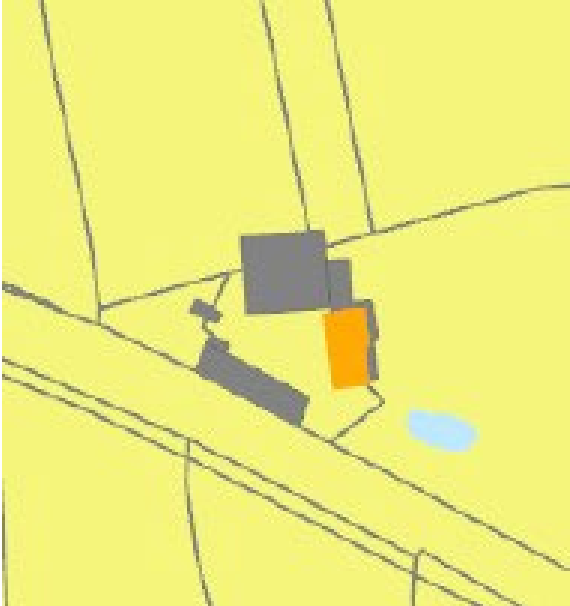
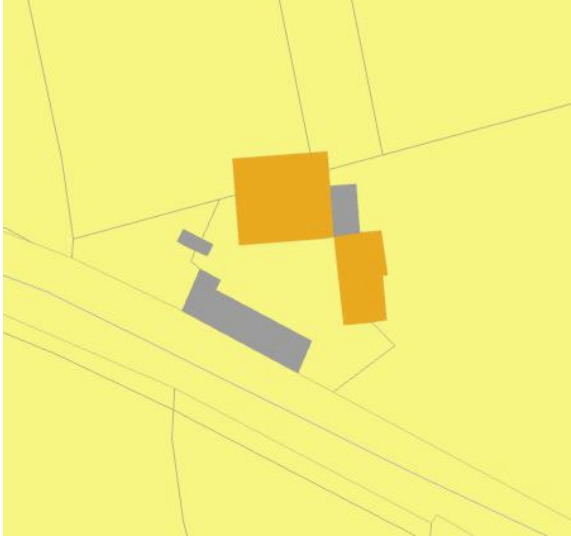
Le bâtiment proposé au changement de destination est un ancien hangar de stockage en tôles acier.

Avant modification	Après modification
	
Chemin du Preckhouck Parcelle A1740	

La construction supplémentaire proposée au changement de destination est un ancien hangar agricole associant des briques et parpaings pour les murs, et une toiture en fibro-ciment.

Avant modification	Après modification
	
Route d'Ypres / Chemin du Preckhouck Parcelles : A0677, A1257	

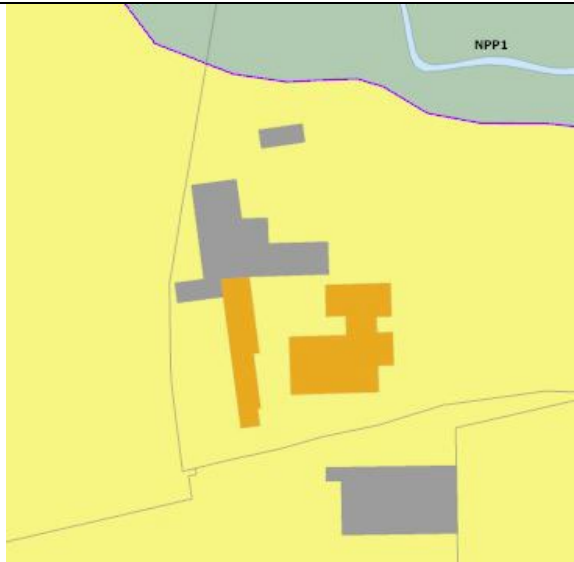
Le bâtiment supplémentaire voué au changement de destination est un hangar agricole (étable), réalisé en briques et parpaings non recouverts. La toiture est en plaques de fibro-ciment.

Avant modification	Après modification
	
Route d'Ypres Parcelle A0707	

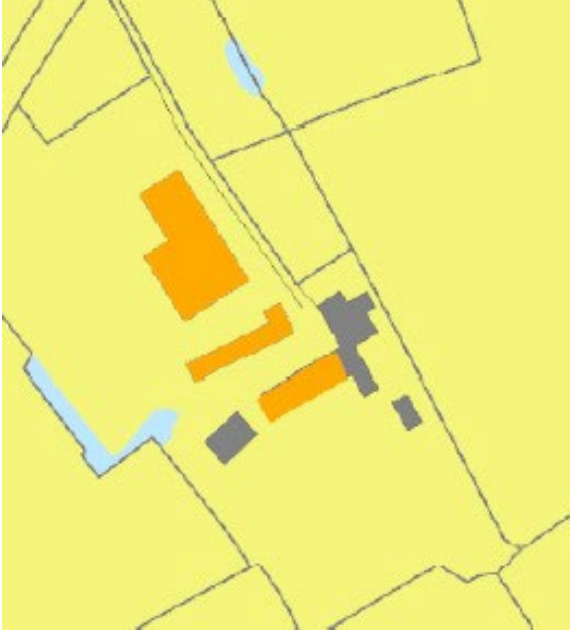
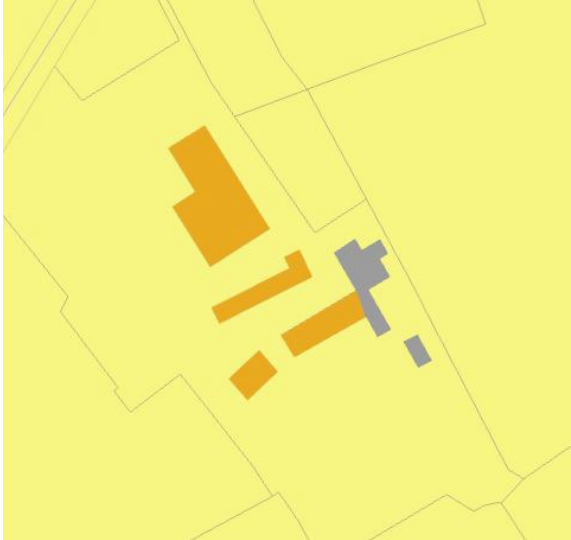
Le bâtiment nouvellement proposé est un ancien hangar agricole, s'apparentant à des plaques de béton.

Avant modification	Après modification
	
Route d'Ypres Parcelle : B0961	

Le bâtiment supplémentaire proposé pour un changement de destination est un ancien hangar agricole faisant partie d'un corps de ferme.

Avant modification	Après modification
	
Chemin de Cassel Parcelle : B0735	

Le bâtiment supplémentaire soumis à changement de destination est un hangar de stockage agricole, réalisé en briques. Sa couverture est en plaques en fibro-ciment.

Avant modification	Après modification
	
Chemin de Cassel Parcelle : B0949	

Dans le cadre de l'élaboration du P.L.U.i., seule une partie de cette ancienne grange avait été recensée comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. La collectivité a souhaité compléter ce repérage à l'ensemble du bâtiment. Les matériaux de construction sont la brique, le bardage en clin de bois, la toiture étant constituée de tôles en acier.

Avant modification	Après modification
	
Rue de la Chapelle Parcelle : B0609	

Le complément de recensement des constructions vouées à un changement de destination pour cet ancien corps de ferme, en voie de conversion vers de l'hébergement touristique, porte sur une ancienne grange, réalisée en briques et tuiles.

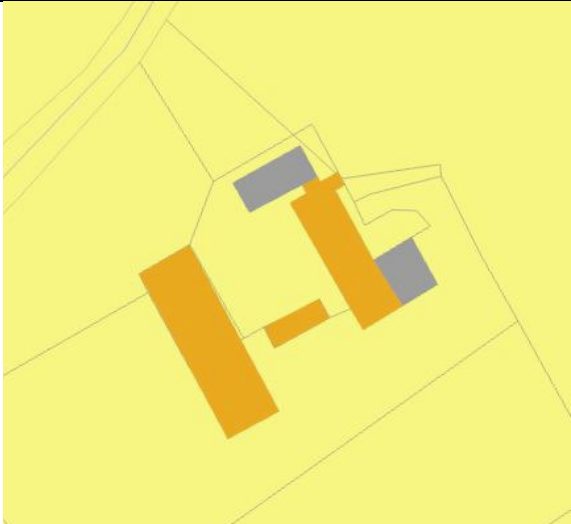
Avant modification	Après modification
	
Rue de la Chapelle Parcelle : B0175	

L'actualisation du changement de destination consiste ici à considérer l'intégralité d'une ancienne grange d'un corps de ferme, réalisée en briques et tuiles, laquelle n'ayant été répertoriée qu'en partie lors de l'élaboration du P.L.U.i..

Avant modification	Après modification
	
Chemin Drève Anglaise Parcelle : C0377	

L'actualisation du recensement du bâti pouvant changer de destination consiste ici en l'identification de deux bâtiments d'un ancien corps de ferme abritant l'Atelier Terre de Flandre, qui propose des activités en lien avec la valorisation du patrimoine local (animation, atelier de poterie ...).

L'un des deux bâtiments est une construction en briques et tuiles ; l'autre est un hangar en tôles (pans de murs partiels et toiture) et clin de bois.

Avant modification	Après modification
	
Rue de Saint-Omer Parcelles : C0461, C0540 et C1364	

La construction destinée à pouvoir changer de destination est un ancien hangar. Ses murs sont en tôles d'acier, sa toiture ayant l'aspect de plaques en fibro-ciment.

Avant modification	Après modification
	
Rue de Saint-Omer Parcelle : C0941	

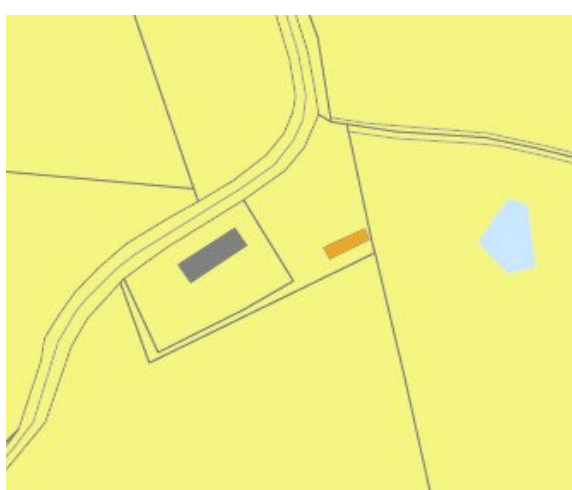
Commune de Volckerinckhove

Le site correspond au Gîte du Moulin, qui est une structure d'accueil labellisé « Accueil paysan ».

Les constructions ajoutées correspondent à d'anciennes granges (briques, tuiles, clins de bois) majoritairement rénovées en gîtes, en activité.

Avant modification	Après modification
	
Rue du Moulin Parcelle ZI0092	

Le bâtiment proposé au changement de destination est un bâtiment annexe d'une habitation, en briques enduites et toiture en tuiles.

Avant modification	Après modification
	
Krom Straete Parcelle : ZK0090	

Le bâtiment proposé au changement de destination est une ancienne grange d'un ancien corps de ferme. Un pignon est fait de clin de bois, un autre en parpaings, les autres étant un fermés par des façades en acier.

Avant modification	Après modification
	
Route de Bollezeele Parcelle : ZH0230	

L'actualisation du recensement des éléments de patrimoine paysager (plan de zonage n°2).

Les travaux d'élaboration du P.L.U.i. ont permis de mettre en évidence, à l'échelle du territoire de la C.C.H.F., un certain nombre d'éléments de patrimoine paysager, notamment naturel.

Les communes ont ainsi été sollicitées par la communauté de communes pour constituer une cartographie des éléments de patrimoine naturel qu'elles souhaitent voir protéger réglementairement dans le cadre du P.L.U.i., au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les éléments ainsi identifiés (mares, haies, alignements d'arbres, arbres isolés ...) ont été repérés au plan de zonage n°2 et protégés réglementairement en vue de leur conservation.

Dans le cadre des avis de l'Etat formulés lors de la consultation à la suite de l'arrêt de projet du P.L.U.i., puis lors du contrôle de légalité suivant l'approbation du plan local d'urbanisme, les services de l'Etat ont regretté le manque de repérage, donc de protection, de ce patrimoine paysager dans certaines communes du territoire. Il a donc été demandé à la collectivité de compléter ce recensement, notamment concernant le réseau de haies, et de les protéger.

Cette procédure de modification du P.L.U.i. a donc pour vocation à répondre à cette demande.

Les haies ont en effet un intérêt environnemental important, en matière de protection (brise-vent pour les animaux, qualité de l'eau), de richesse écologique, de patrimoine, voire de production de bois. Les haies sont diverses. Elles peuvent composées d'une seule ou de plusieurs essences, être plus ou moins hautes, plus ou moins larges, constituées d'un ou plusieurs rangs, continues ou discontinues ... Sur le territoire de la C.C.H.F., toutes ces configurations peuvent être observées. Elles sont une véritable richesse pour le territoire.

Au plan paysager, les haies participent au maintien de la diversité des paysages, dans un contexte où le paysage bocager a laissé la place dans de nombreux sites aux espaces de grandes cultures.

Elles permettent également la création d'un maillage qui s'inscrit dans le paysage, et qui participe à la qualité du cadre de vie et à l'intégration des constructions, quels que soient leurs usages.

Les haies ont un rôle hydrologique, contribuant à limiter l'érosion des sols en freinant le ruissellement et en augmentant l'infiltration, et peuvent avoir un rôle régulateur lors des épisodes de crues.

Aux abords des cours d'eau, les haies et autres alignements d'arbres contribuent au maintien des berges.

Elles contribuent également à épurer l'eau du sol.

Du point de vue climatique, elles contribuent à limiter la vitesse du vent en créant des « barrières » vis-à-vis de celui-ci. On estime cette réduction de 30 à 50 %. De même, les haies permettent une augmentation de la température à leurs abords de 1 à 2°C. Elles permettent aussi de réduire l'évaporation de l'ordre de 20 à 30 %.

Ce rôle de régulateur permet d'améliorer le rendement des cultures, de protéger les élevages, voire de protéger un tant soit peu les bâtiments des événements climatiques.

Pour la faune et la flore, les haies revêtent un intérêt écologique.

Pour la faune, les haies constituent un abri permettant le repos et la reproduction de nombreuses espèces, et notamment les oiseaux. Elles sont également une source de nourriture, y compris pour les animaux d'élevage.

Leur rôle écologique trouve également sa justification dans l'effet lisière qu'elles constituent, entre des milieux ouverts (les espaces cultivés), des milieux pâturés ou prairiaux, voire des espaces boisés

avec lesquels elles peuvent faire le lien. Selon leur implantation, elles peuvent donc abriter une faune et une flore riches et diversifiées.

Enfin, les haies ont un rôle économique important.

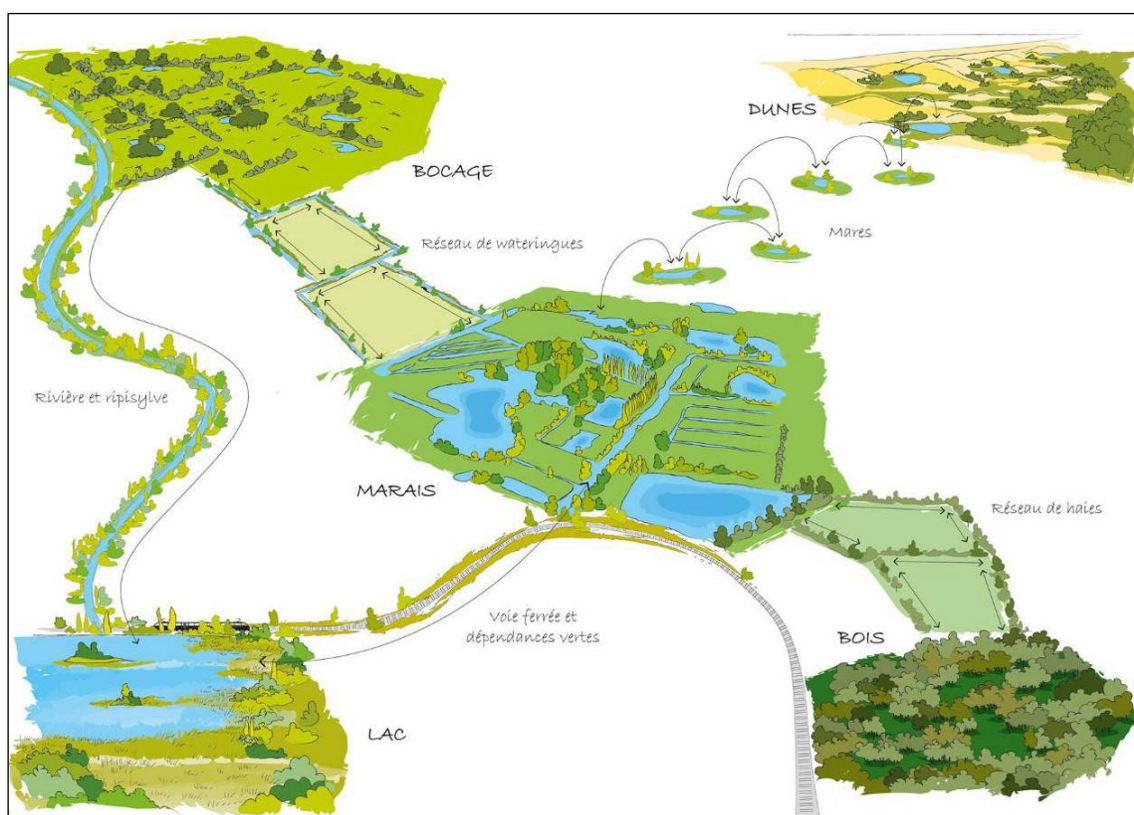
Elles participent à la diversité et à la valorisation paysagère d'un territoire, et favorisent de fait l'attractivité, notamment touristique.

Plus pragmatiquement, elles peuvent être une source pour la production de bois de chauffage (une des fonctions « historiques » de la haie), et notamment une fois transformé en granulés ou en plaquettes, chose non négligeable dans le contexte actuel de raréfaction et d'inflation des prix des énergies fossiles.

Cette valorisation économique peut également être un atout pour favoriser le maintien des ensembles bocagers existants ainsi que leur développement.

Le plan de zonage n°2 « Repérage du patrimoine (protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme) » est complété pour les communes suivantes : Bambecque, Bierne, Brouckerque, Cappelbrouck, Crochte, Drincham, Eringhem, Holque, Hondskoote, Hoymille, Killem, Looberghe, Millam, Oost-Cappel, Pitgam, Quaëdyppe, Rexpoëde, Saint-Momelin, Saint-Pierrebrouck, Socx, Steene, Uxem, Watten, West-Cappel et Wulverdinghe.

L'articulation entre le zonage réglementaire, la protection du patrimoine naturel conférée par le plan de patrimoine (complété ici), mais aussi au plan de servitudes d'utilité publique (SUP) qui instaure des bandes de servitudes le long de nombreux cours d'eau, permet la constitution d'un maillage écologique (trame verte et bleue) qui va permettre aux espèces d'effectuer leurs déplacements vitaux et de coloniser de nouveaux espaces.



Source : « Agir pour la biodiversité en Flandre-Dunkerque », AGUR, 2015.

5. **EVOLUTIONS DES ANNEXES DU P.L.U.i..**

La complétude du contenu du dossier de PLUi. : le réseau d'eau potable.

Lors de la constitution du dossier d'approbation du PLUi, à la différence de ceux des communes dépendantes du SIDEN-SIAN, les plans du réseau d'eau potable des communes adhérentes au syndicat de l'Eau du Dunkerquois n'ont pas été annexés au dossier. Ce manquement avait fait l'objet d'une remarque lors de l'exercice par les services de l'Etat du contrôle de légalité suivant l'approbation du P.L.U.i..

La présente procédure modificative corrige ce manque.

L'actualisation des plans de S.U.P.

Le « porter à connaissance » communiqué à la communauté de communes des Hauts-de-Flandre comportait la liste des servitudes d'utilité publique (S.U.P.) ainsi que, pour chaque commune, une cartographie faisant figurer ces servitudes.

Les annexes du dossier du P.L.U.i. approuvé le 07 juillet 2022 ont intégré ces plans.

Il a été constaté par la suite que les plans de servitudes étaient incomplets, en particulier concernant les informations liées aux servitudes des cours d'eau (servitudes USAN).

Par ailleurs, un arrêté du 1^{er} mars 2021 « portant approbation des décrets instituant des servitudes radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques et des servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles instituées au profit de France Télécom devenue « Orange » a supprimé les servitudes liées aux faisceaux hertziens concernant les communes de Ledringhem, Bollezeele, Cappellebrouck, Drincham, Eringhem, Lederzeele, Ledringhem, Looberghe, Volckerinckhove, Watten et Zegerscappel.

De fait, la mise à jour de la liste des S.U.P. et de la cartographie y affaissant est effectuée.

Une nouvelle version des cartographies des S.U.P. mises à jour a été communiquée à la C.C.H.F. par la D.D.T.M..

Ces nouvelles planches cartographiques viennent se substituer aux planches initiales dans le cadre de cette procédure de modification.

D. Tableau des superficies des zones du PLUI : avant et après modification

Superficies* par zone (Calcul SIG)	PLUi approuvé (après modification simplifiée du 28/06/2023)		A l'approbation du projet de modification de droit commun n°1	
	Superficie (en ha)	% de la superficie totale du territoire	Superficie (en ha)	% de la superficie totale du territoire
Zones Urbaines	2348,9	5,2	2349,1	5,2
UA/UB/UC/UD	1576,1	3,5	1575,7	3,5
UE/UE1/UE2/UE3	270,9	0,6	270	0,6
UEc	53,6	0,1	55,4	0,1
UI-Zac	29,2	0,1	29,2	0,1
UZ1-ZAC	21,7	0,05	21,7	0,05
UZ2-ZAC	25,2	0,1	25,2	0,1
ZA-ZAC	38,6	0,1	38,6	0,1
UJ	2,8	0,01	2,8	0,01
UP	258,2	0,6	257,9	0,6
UT	72,6	0,2	72,6	0,2
Zones à urbaniser	204,7	0,5	204,7	0,5
AUH1/AUH2	116,2	0,1	116,2	0,1
AUE1/AUE2	63,6	0,1	63,6	0,1
AUP	11,7	0,03	11,7	0,03
AUT	13,2	0,03	13,2	0,03
Zones agricoles	39677,8	88	39678,1	88
A	35593,1	78,9	35589,8	78,9
AE	48,1	0,1	51,7	0,1
AP	4036,6	9	4036,6	9
Zones Naturelles	2863,1	6,3	2862,7	6,3
NEnr	31,4	0,07	31,4	0,07
NJ	6,7	0,01	6,7	0,01
NL	13,7	0,03	13,7	0,03
NPP1/NPP2	1281,6	2,8	1281,1	2,8
NPT/NPT1	1398,8	3,1	1398,8	3,1
NVN	45,3	0,1	45,3	0,1
NVP/NVP1/NVP2/NVP3	62,5	0,1	62,5	0,1
NZh	23	0,05	23	0,05
Superficie totale (en ha)	45094,5			

*Superficies initiales en m², arrondies en ha.