



---

## **MODIFICATION DE DROIT COMMUN n°4**

---

### **NOTE DE PRESENTATION**

---

|                                                                                 |                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Arrêté du Président prescrivant la modification de droit commun n°4 le :</b> | <b>04/02/2025</b>                      |
| <b>Enquête publique :</b>                                                       | <b>du 08/09/2025<br/>au 07/10/2025</b> |
| <b>Approbation le :</b>                                                         | <b>16/12/2025</b>                      |



## Table des matières

|    |                                                                                                                                                               |    |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| A. | Présentation du contexte réglementaire de la CCHF.....                                                                                                        | 4  |
| B. | Choix de la procédure de modification de droit commun .....                                                                                                   | 5  |
| C. | Présentation des modifications projetées. ....                                                                                                                | 6  |
| a. | Les corrections d'erreurs matérielles. ....                                                                                                                   | 6  |
| a. | L'identification au plan de zonage n°1 des parcelles relevant de l'O.A.P.<br>« Renouvellement urbain » .....                                                  | 6  |
| b. | La rectification d'une limite de zonage .....                                                                                                                 | 14 |
| c. | L'actualisation du plan de repérage du patrimoine protégé (plan n°2) pour la commune<br>de Herzele.....                                                       | 15 |
| d. | La complétude du tableau de l'article de la zone U, relatif à la destination des<br>constructions autorisées, autorisées sous conditions, interdites. ....    | 21 |
| e. | Le reclassement de parcelles à usage d'habitation de la zone urbaine UP à la zone<br>urbaine UD2 dans la commune de Brouckerque. ....                         | 22 |
| f. | Le reclassement de parcelles à usage d'habitation de la zone UP à la zone urbaine U<br>dans la commune d'Uxem. ....                                           | 23 |
| g. | L'actualisation du plan de zonage dans la zone d'activités du Bierendyck – Croix<br>Rouge, à Bierne. ....                                                     | 24 |
| h. | La complétude de la liste des communes concernées par la présence de pâtures et<br>prairies (volume 2 du règlement). ....                                     | 25 |
| i. | Le reclassement d'une parcelle à usage d'habitation de la zone A à la zone urbaine U<br>dans la commune de Looberghe – complément de l'enquête publique. .... | 25 |
| b. | Les évolutions du règlement écrit. ....                                                                                                                       | 26 |
| a. | Les modifications relatives aux dispositions communes .....                                                                                                   | 26 |
| b. | Les modifications relatives aux zones .....                                                                                                                   | 27 |
| c. | Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés et aux servitudes<br>de mixité Logement. ....                                                | 39 |
| d. | Les évolutions des O.A.P.....                                                                                                                                 | 40 |
| a. | L'évolution de l'écriture de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation. ....                                                                                  | 40 |
| b. | L'actualisation de l'O.A.P. pour le site de la rue des Pivoines, à Hoymille.....                                                                              | 40 |
| c. | L'actualisation de l'O.A.P. du site du silo, à Hoymille. ....                                                                                                 | 55 |
| d. | L'actualisation de l'O.A.P. de la rue de la Brasserie, à Bambecque. ....                                                                                      | 59 |
| e. | L'actualisation de l'O.A.P. pour le site du Bourg, à Watten. ....                                                                                             | 63 |
| f. | L'actualisation de l'O.A.P. du site de la rue Principale, à Volckerinckhove. ....                                                                             | 75 |
| g. | L'actualisation de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation de l'O.A.P. de la rue de<br>Bambecque, à West-Cappel. ....                                       | 79 |
| h. | L'actualisation de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des O.A.P. de la commune<br>de Bierne.....                                                       | 83 |

|    |                                                                                                                      |     |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| i. | La réalisation d'une nouvelle O.A.P. pour le site « Angle rue d'Herzeele / route de Steenvoorde », à Wormhout. ....  | 93  |
| j. | L'actualisation de l'O.A.P. « Renouvellement urbain » pour le site de la Rue du Moulin, à Esquelbecq. ....           | 97  |
| k. | L'actualisation de l'échéancier de l'O.A.P. du site de la route de Wormhout, à Ledringhem.....                       | 98  |
| l. | La création d'une O.A.P. pour la zone AUT à vocation touristique du site du camping du Vert Village, à Crochte. .... | 102 |
| e. | L'évolution des plans de zonage.....                                                                                 | 106 |
| a. | L'évolution des plans de zonage n°1.....                                                                             | 106 |
| b. | L'évolution des plans n°2 de protection du patrimoine paysager.....                                                  | 141 |
| D. | Tableau des superficies des zones du PLUI : avant et après modification .....                                        | 147 |

## 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 n°1 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.

Une autre a été réalisée en 2024 (modification de droit commun n°1 approuvée le 13/02/2024), pour :

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

Une seconde modification de droit commun n°2 a eu pour objet d'adapter les hauteurs de construction dans le règlement de la zone UE (secteur UE1).

Une autre procédure de modification (modification de droit commun n°3), a consisté en l'actualisation du zonage, du règlement, et de l'orientation d'aménagement et de programmation, et ce pour le secteur d'activités de la Croix Rouge B à Quaëdypre.

Une modification simplifiée n°2 a eu lieu afin de répondre à une décision du tribunal administratif de Lille en date du 24 février 2025, demandant à la collectivité de procéder à la régularisation des périmètres en attente de projet d'aménagement global (PAPAG).

Ces modifications ont été approuvées dans le courant de l'année 2025. La procédure de modification n°4 les reprend donc.

La présente modification de droit commun n°4 vient apporter des compléments pour faciliter la mise en œuvre du PLUi.

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.

## C. Présentation des modifications projetées.

---

### a. Les corrections d'erreurs matérielles.

#### a. L'identification au plan de zonage n°1 des parcelles relevant de l'O.A.P. « Renouvellement urbain »

Le cahier des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) du P.L.U.i. de la C.C.H.F. comprend des dispositions écrites et/ou graphiques ayant pour vocation à compléter et préciser le règlement écrit. Les O.A.P. précisent les modalités futures d'aménagement de certains secteurs d'enjeux, dans un souci de développement durable.

Ce cahier liste sous forme de chapitres les sites faisant l'objet de dispositions spécifiques :

- Chapitre I : les sites à vocation dominante d'habitat ;
- Chapitre II : les sites à vocation dominante économique ;
- Chapitre III : les sites à vocation dominante d'équipement ;
- Chapitre IV : les sites à vocation dominante touristique ;
- Chapitre V : l'O.A.P. « Renouvellement urbain ».

Cette dernière catégorie correspond aux parcelles et sites de plus de 1000 m<sup>2</sup> identifiés dans le cahier « Référentiel foncier » du P.L.U.i, non concernées par une orientation d'aménagement et de programmation, inscrites en zone urbaine U, et pour lesquelles une vocation future à usage d'habitat a été envisagée, et pour lesquels une orientation d'aménagement thématique a été produite : l'O.A.P. « Renouvellement urbain ».

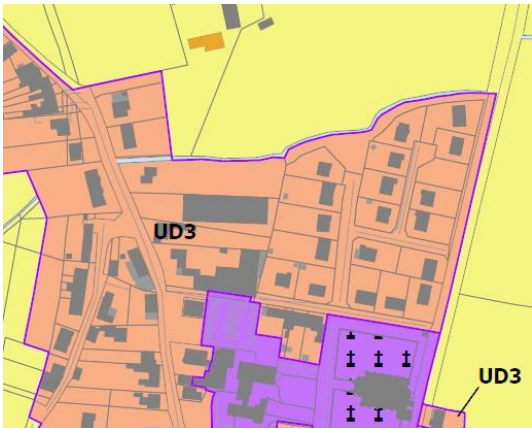
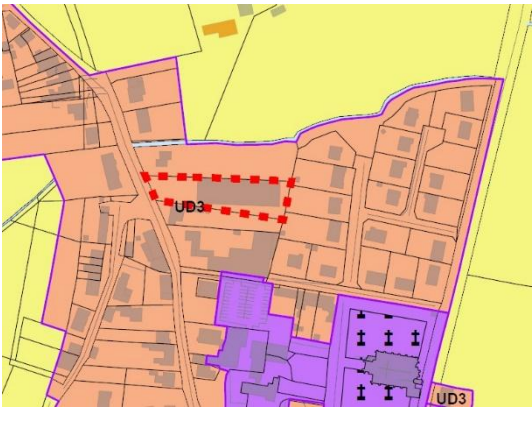
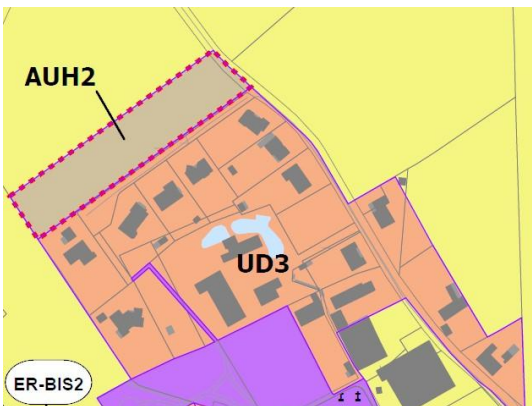
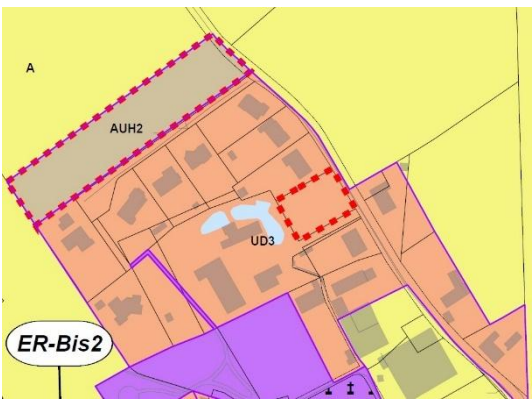
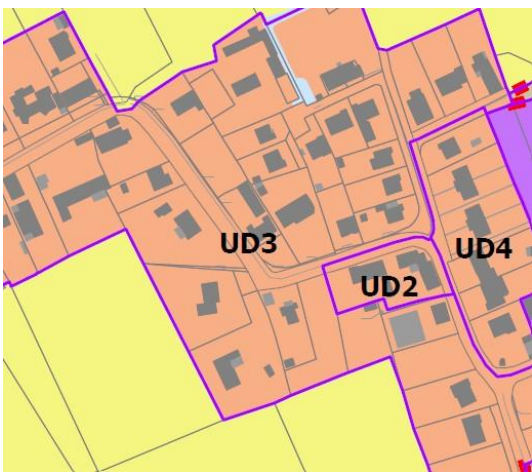
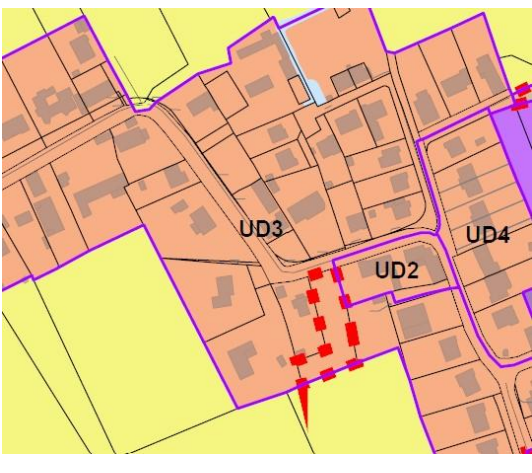
Dans le cahier des O.A.P., un tableau identifie lesdites parcelles : commune, adresse, code identifiant dans le référentiel foncier, référence cadastrale (date d'approbation du P.L.U.i), zonage du P.L.U.i, superficie de la parcelle, densité cible à atteindre (ou indication du nombre de branchements existants sur site si celui-ci est déjà équipé), nombre de logements minimum à réaliser sur le site en question.

Sur le plan de zonage n°1, un figuré spécifique identifie les secteurs soumis à O.A.P..

Or, lors de l'élaboration du P.L.U.i., ce même figuré n'a pas été reporté sur les parcelles faisant l'objet de cette O.A.P. « Renouvellement urbain », générant une incohérence entre le plan de zonage et ce cahier des Orientations d'aménagement et de programmation, et susceptible de générer des erreurs lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

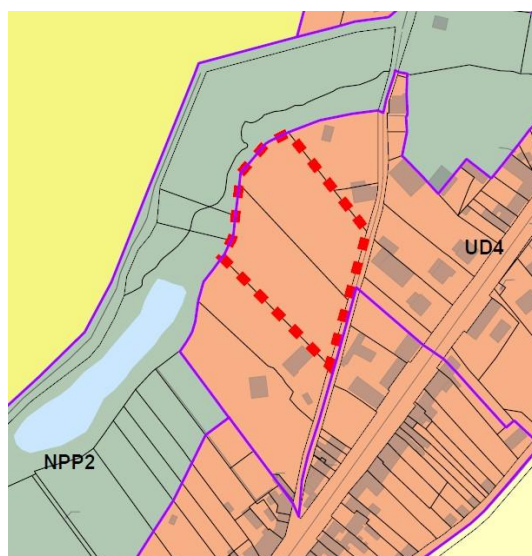
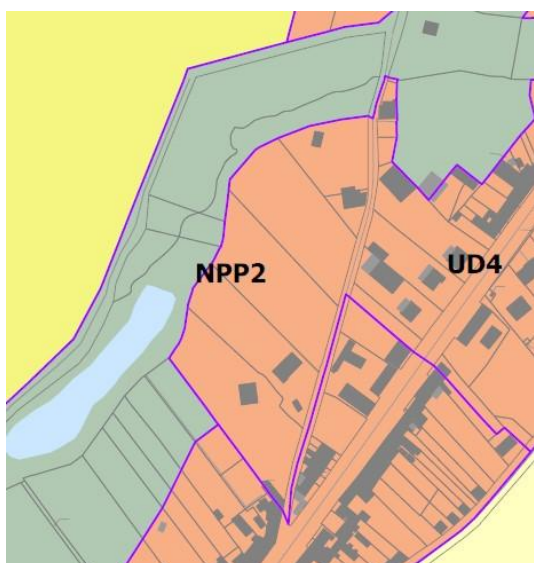
L'actualisation du P.L.U.i. consiste donc ici à identifier au plan de zonage n°1, avec le même figuré que les autres sites soumis à O.A.P., les parcelles listées dans le tableau contenu au chapitre V du cahier des O.A.P., rappelé ci-après.

| Commune            | Adresse                 | ID Référentiel foncier | Référence cadastrale<br>(à la date d'approbation du PLUi) | Zonage PLUi | Superficie parcelle<br>(m²) | Densité cible<br>(logements/ha) | Nombre de<br>logements minimum<br>à réaliser |
|--------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------|
| Bambeckue          | Route de West-Cappel    | bamb-1-RU              | A0696                                                     | UD          | 2338 m²                     | 15 lgts / ha                    | 3                                            |
| Bissezele          | Rue de la mairie        | biss-1-RU              | A0667                                                     | UD          | 1005 m²                     | 15 lgts / ha                    | 2                                            |
| Eringhem           | Rue des Tilleuls        | erin-4-RU              | A1055                                                     | UD          | 1159 m²                     | 15 lgts / ha                    | 2                                            |
| Esquelbecq         | Rue du Moulin           | esqu-4-RU / esqu-12-RU | A0899 / A0900                                             | UD          | 3018 m² / 3136 m²           | 15 lgts / ha                    | 9                                            |
| Herzele            | Rue du Couvent          | herz-10-RU             | D0751                                                     | UD          | 1023 m²                     | Site équipé pour 2 lots         | 2                                            |
| Herzele            | Impasse du cheval noir  | herz-16-RU             | E0704                                                     | UD          | 2123 m²                     | 15 lgts / ha                    | 3                                            |
| Killem             | Chemin du Rossignol     | kill-1-RU / kill-8-RU  | B1064 / B0223                                             | UD          | 2594 m² / 7994 m²           | 17 lgts / ha                    | 17                                           |
| Looberghe          | Route de Bourbourg      | loob-1-RU              | B1383                                                     | UD          | 1629 m²                     | 15 lgts / ha                    | 2                                            |
| Millam             | Rue de la brasserie     | mill-1-RU              | ZA0141                                                    | UD          | 3353 m²                     | 15 lgts / ha                    | 5                                            |
| Millam             | Route de Lederzele      | mill-6-RU              | ZB0043                                                    | UD          | 1555 m²                     | 15 lgts / ha                    | 2                                            |
| Nieurlet           | Route de Bergues        | nieu-2-RU              | C0976                                                     | UD          | 1127 m²                     | 15 lgts / ha                    | 2                                            |
| Nieurlet           | Chemin des Culottes     | nieu-13-RU             | B1276                                                     | UD          | 1764 m²                     | 15 lgts / ha                    | 3                                            |
| Saint-Momelin      | Rue de Nieurlet         | stmo-4-RU              | A0760 à A0767                                             | UD          | 7093 m²                     | Site équipé pour 7 lots         | 7                                            |
| Saint-Pierrebrouck | Rue de la gare          | stpi-1-RU              | A1800                                                     | UD          | 4189 m²                     | 15 lgts / ha                    | 6                                            |
| Wormhout           | Rue d'herzele           | worm-14-RU             | AB0062                                                    | UB          | 4449 m²                     | 30 lgts / ha                    | 13                                           |
| Wormhout           | D'Oude Straet           | worm-16-RU             | ZI0103                                                    | UD          | 3230                        | 20 lgts / ha                    | 6                                            |
| Wormhout           | Impasse du clos du haze | worm-19-RU             | AA0150                                                    | UD          | 1197 m²                     | Site équipé pour 1 lot          | 1                                            |

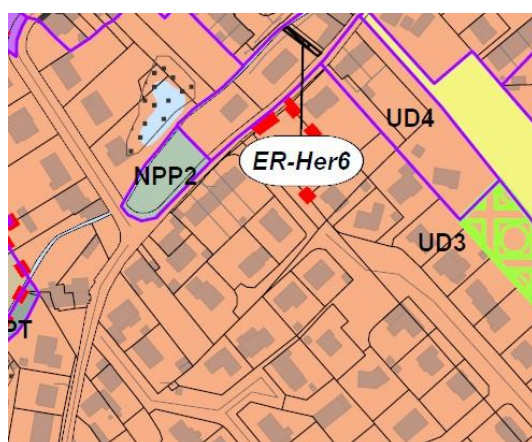
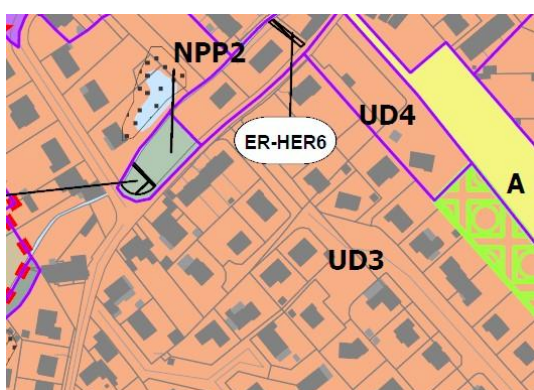
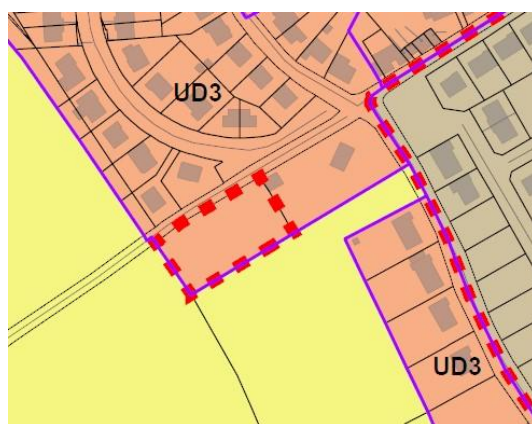
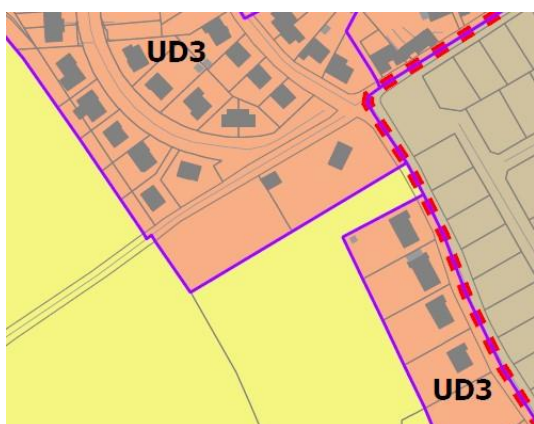
| Zonage avant modification                                                                            | Zonage après modification                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Bambecque</p>    |    |
| <p>Bissezeele</p>  |   |
| <p>Eringhem</p>   |  |



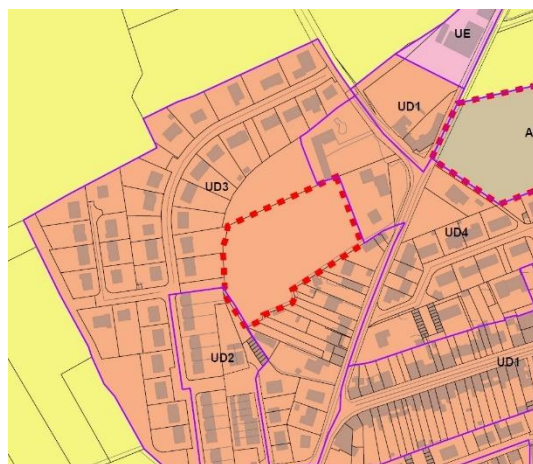
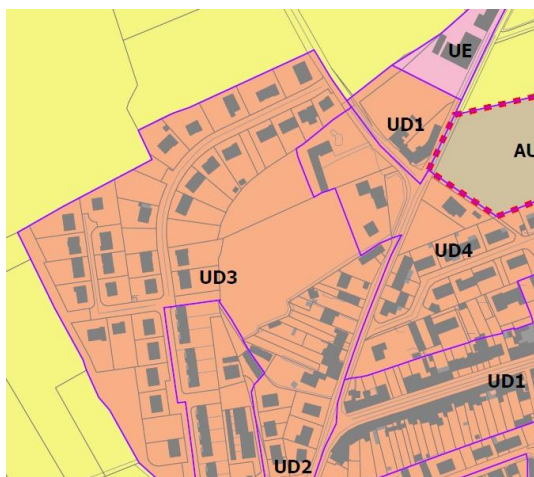
## Esquelbecq



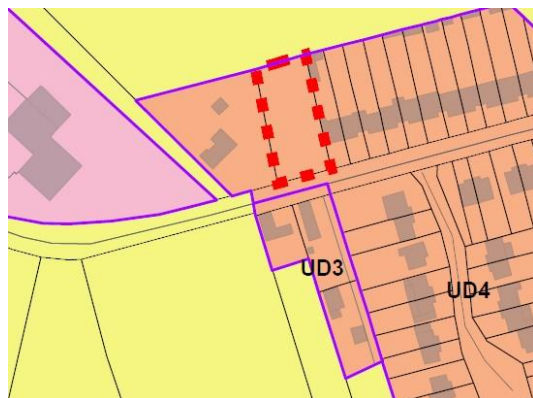
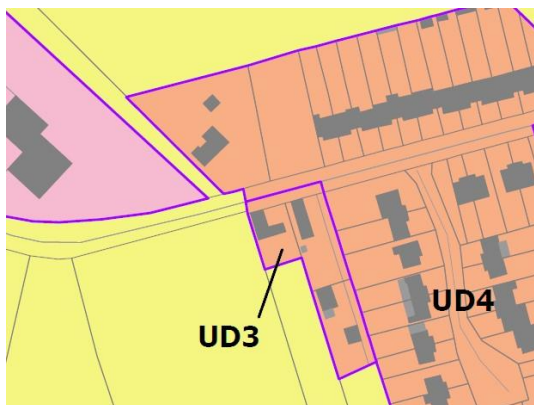
## Herzeele



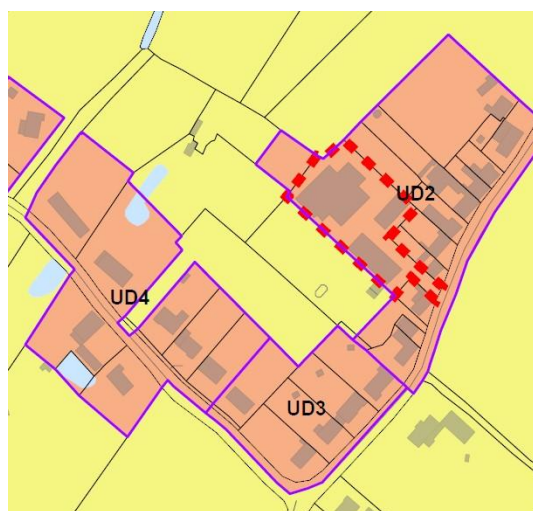
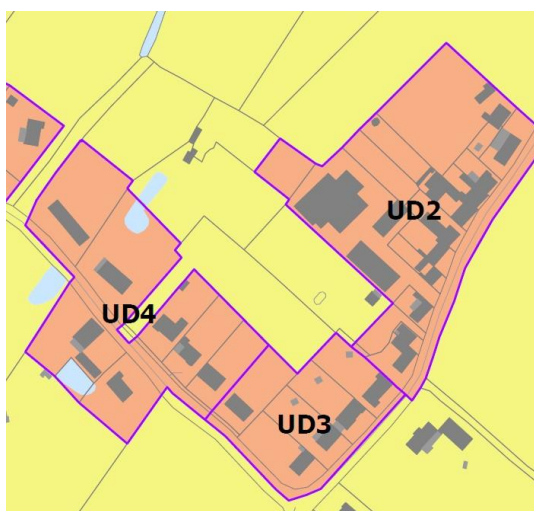
## Killem



## Looberghe

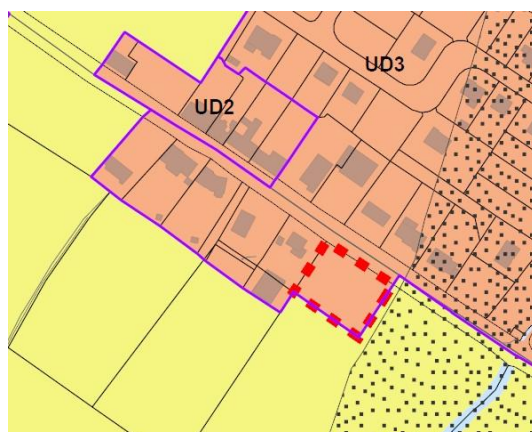
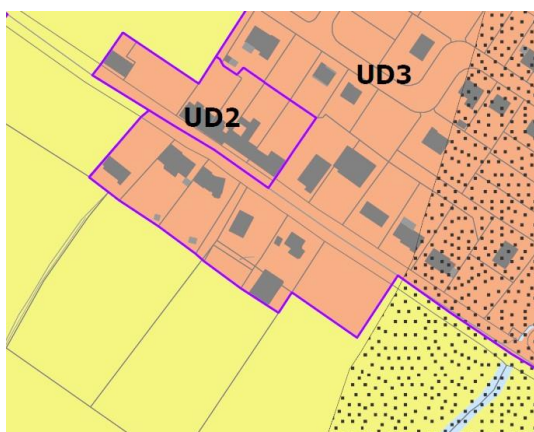


## Millam

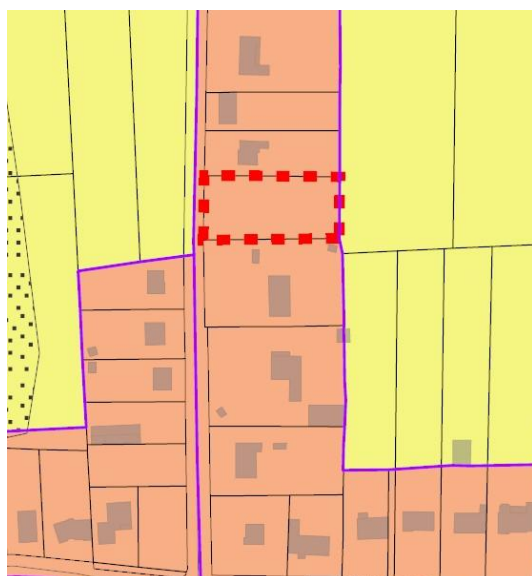
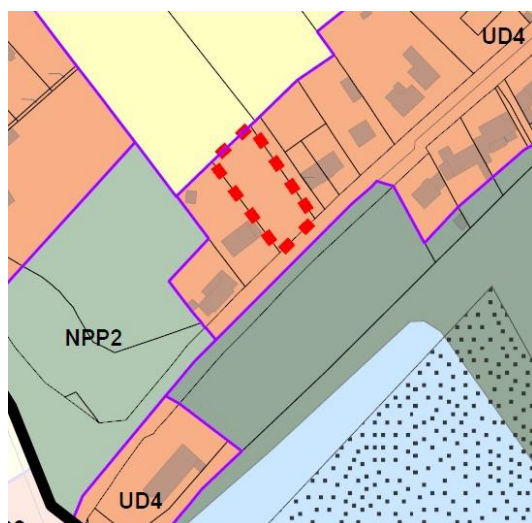
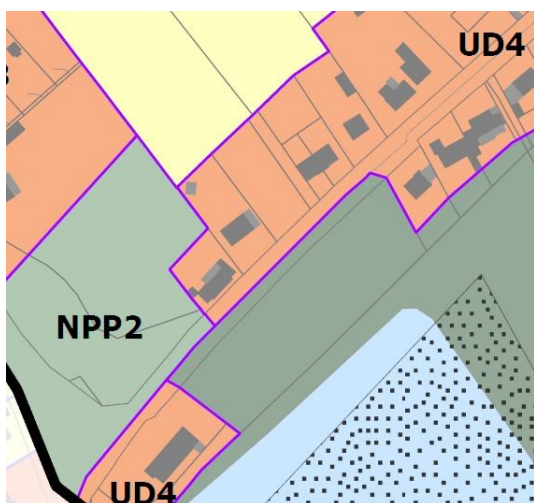




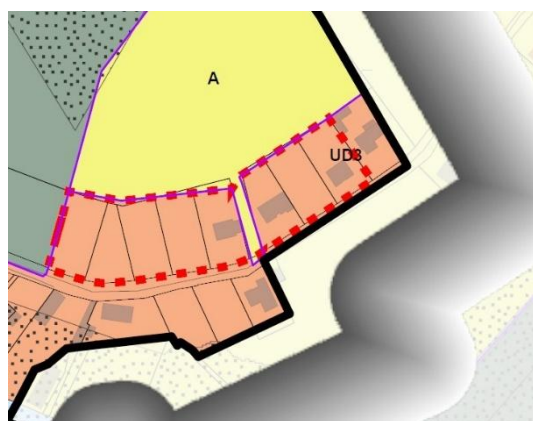
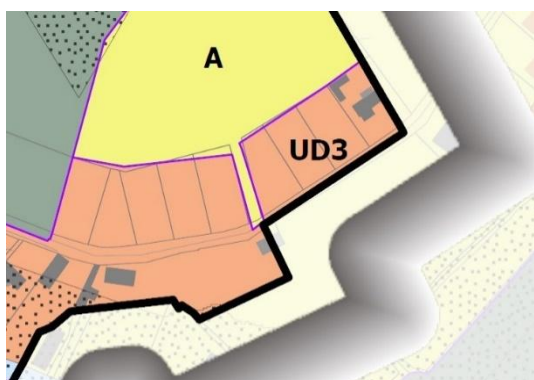
## Millam



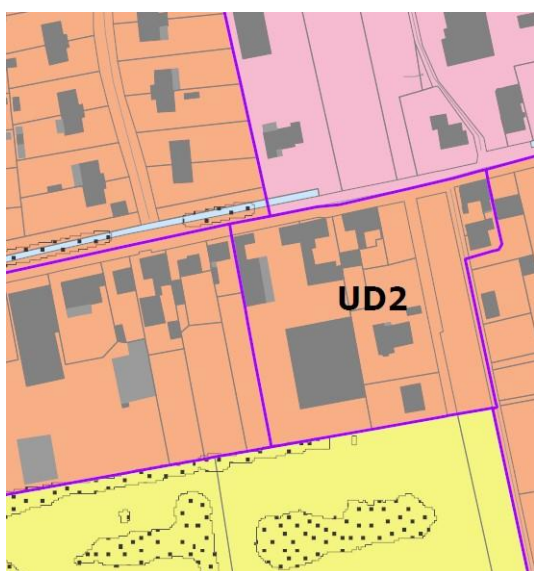
## Nieurlet



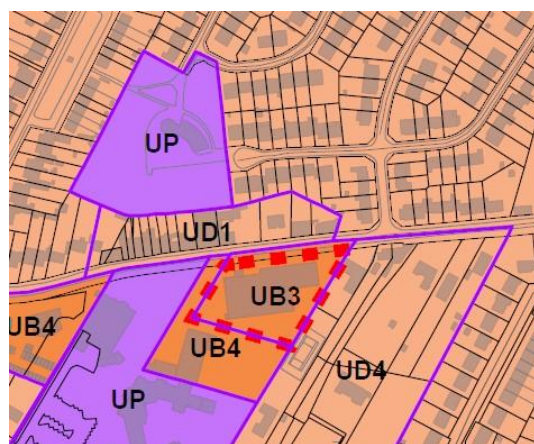
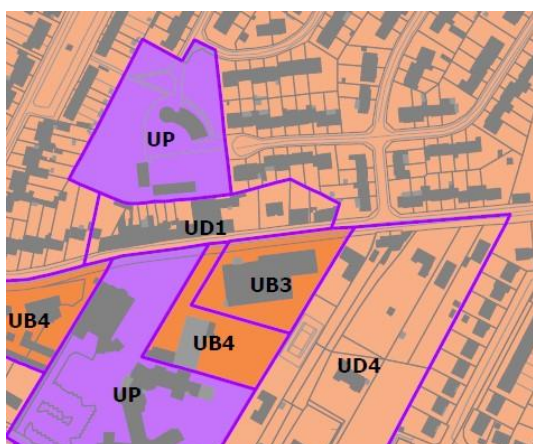
Saint-Momelin



Saint-Pierrebrouck

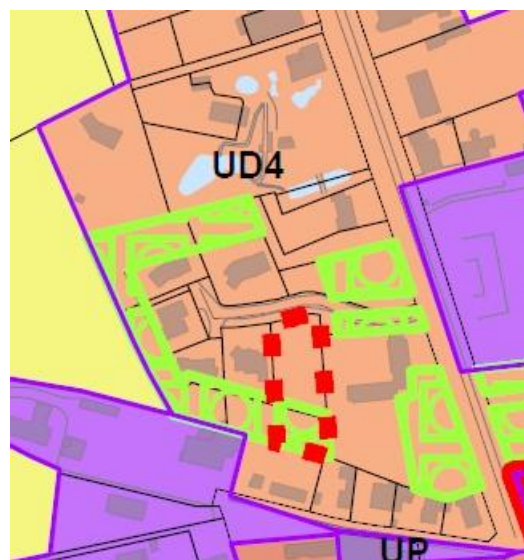
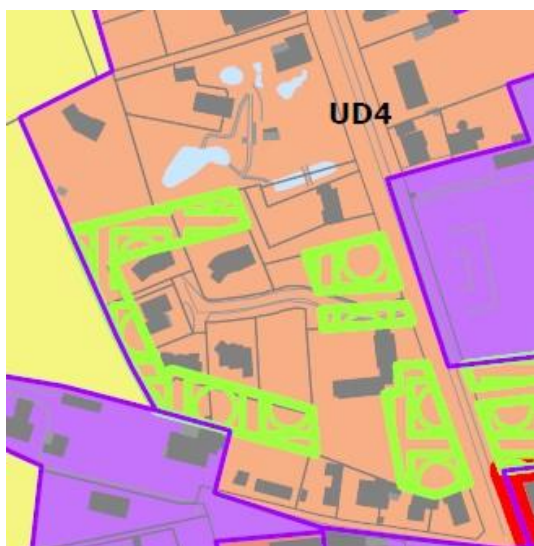
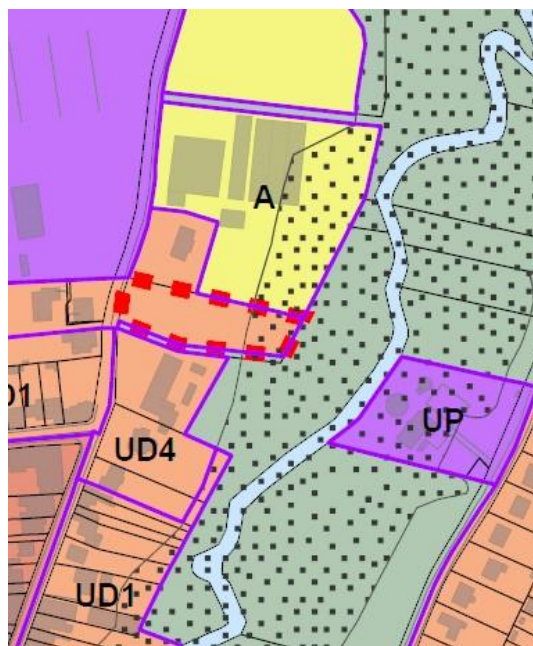


Wormhout





Wormhout



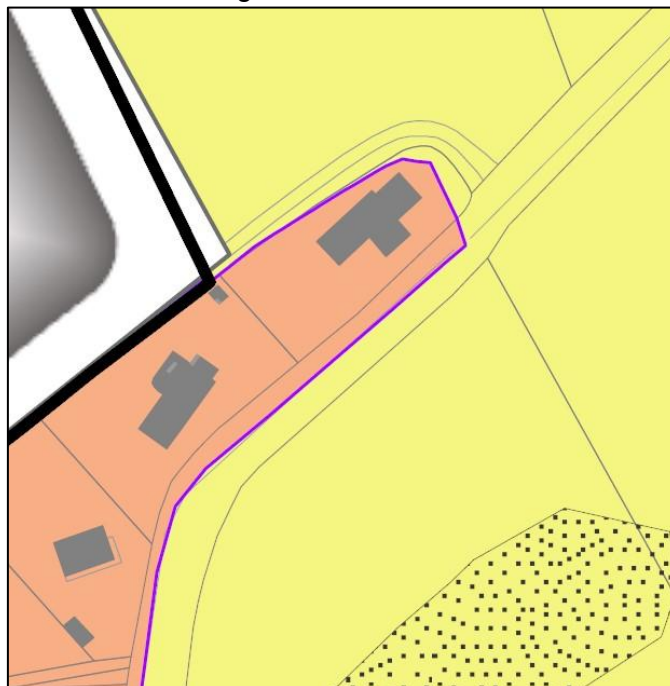
#### b. La rectification d'une limite de zonage

L'actualisation du P.L.U.i. consiste ici en la rectification d'une limite de zonage entre la zone A et la zone UD3, sur la commune de Hoymille (parcelle A0945, au 18 route des neiges).

Dans le cas présent, la limite de la zone agricole A empiète sur le jardin privatif de la propriété classée en zone UD3, de manière à intégrer l'ensemble du jardin dans la zone UD3.

La zone urbaine UD3 est donc étendue de 0,01 ha (110 m<sup>2</sup>) au détriment de la zone A.

*Zonage avant modification*



*Zonage après modification*



### c. L'actualisation du plan de repérage du patrimoine protégé (plan n°2) pour la commune de Herzeele

Complémentaire aux différentes protections instituées par le plan de zonage ou les servitudes d'utilité publique, le plan de repérage du patrimoine protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme identifie graphiquement, pour chaque communes, les éléments emblématiques bâtis ou paysagers qu'il y a lieu de conserver, pour des raisons écologiques, architecturales, historiques, au regard de la qualité d'un ensemble, voire mémorielles.

L'article L.151-19 du code de l'urbanisme stipule que « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

En protégeant son patrimoine par le biais de cet article, la collectivité a la possibilité d'exercer un réel contrôle sur le patrimoine local non protégé par un classement de portée supérieur (classement au titre des Monuments historiques notamment), son accord à donner concernant une modification de l'élément identifié.

L'article R.151-41 du code de l'urbanisme stipule ainsi que :

*« Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut :*

*[...]*

*3° Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs ». L'article R.421-23 du code de l'urbanisme précise en outre que « doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :*

*[...]*

*h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ».*

Ces éléments de patrimoine bénéficient d'une protection réglementaire, dont les dispositions sont déterminées dans le volet n°2 du règlement intitulé « Protection du patrimoine bâti et naturel ».

Lors des travaux d'élaboration du P.L.U.i., un certain nombre de ces éléments a été inscrit au plan de repérage du patrimoine, et le recensement a été complété, sur certaines communes, lors de la première modification de droit commun du P.L.U.i., suite à l'exercice du contrôle de légalité des services de l'Etat sur l'approbation du P.L.U.i..

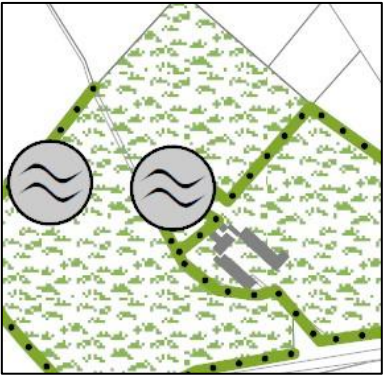
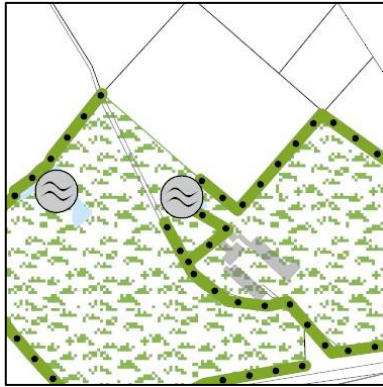
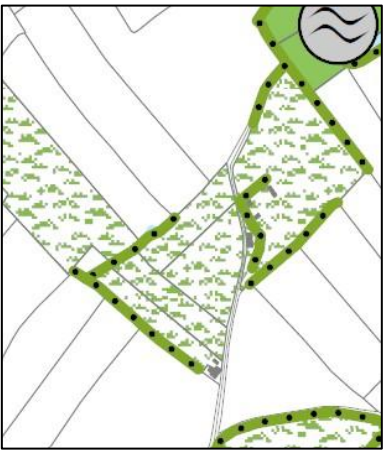
L'actualisation du plan de repérage du patrimoine pour la commune d'Herzeele consiste en la suppression d'éléments paysagers repérés à tort.

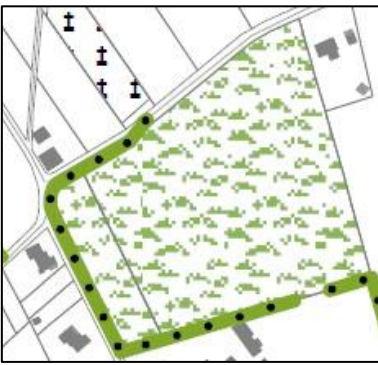
Ainsi, une fosse à lisier avait été repérée en tant que mare à protéger. Des champs cultivés ont été repérés au plan comme étant des espaces de pâtures ou de prairies. Ou encore, certains éléments de patrimoine ont été repérés avec une emprise supérieure à leur occupation réelle.

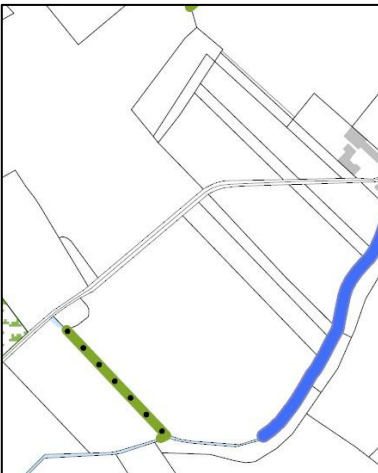
Il s'agit donc ici de rectifier ces erreurs matérielles.

| Repérage photo                                                                                               | Zonage avant modification                                                                                                                                                  | Zonage après modification                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Rue du Moulin vert</p>   |  <p>Suppression de la protection<br/>« Mare » : il s'agit d'une<br/>fosse à lisier</p>    |    |
| <p>Route de Wormhout</p>  |  <p>La protection « Pâturage »<br/>excède l'emprise réelle.<br/>Elle est rectifiée.</p> |  |



| Repérage photo                                                                                               | Zonage avant modification                                                                                                                                                                                                              | Zonage après modification                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Route de Wormhout<br>       |  <p>La protection « Pâturage » excède l'emprise réelle. Elle est rectifiée.</p>                                                                       |   |
| Impasse du Vloegelynck<br> |  <p>La protection « Pâturage » a été reportée sur un champ cultivé. Elle est supprimée. Le linéaire de protection « Haie » est également réduit.</p> |  |

| Repérage photo                                                                                                   | Zonage avant modification                                                                                                                                                | Zonage après modification                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Rue Chapelle Delattre</p>    |  <p>La protection « Pâturage » empiète sur les champs cultivés. Elle est rectifiée.</p> |   |
| <p>Rue du Saint Sacrement</p>  |  <p>La protection « Pâturage » concerne un champ cultivé. Elle est supprimée.</p>      |  |

| Repérage photo                                                                                                              | Zonage avant modification                                                                                                                                                 | Zonage après modification                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Rue de Braems</p>                       |  <p>La protection « Pâturage » concerne des champs cultivés.<br/>Elle est supprimée.</p> |    |
| <p>Rue de Wylder / Rue des Colombes</p>  |  <p>La protection « Pâturage » concerne un champ cultivé.<br/>Elle est supprimée</p>   |  |



| Repérage photo                                                                                                   | Zonage avant modification                                                                                                                                              | Zonage après modification                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Rue de Gallois</p>           |  <p>La protection « Pâturage » concerne des champs cultivés. Elle est supprimée.</p>  |    |
| <p>Rue du Moulin vert</p>      |  <p>La protection « Pâturage » concerne des champs cultivés. Elle est supprimée.</p> |   |
| <p>Rue de la Briqueterie</p>  |  <p>La protection « Pâturage » concerne un verger. Elle est supprimée.</p>          |  |



d. La complétude du tableau de l'article de la zone U, relatif à la destination des constructions autorisées, autorisées sous conditions, interdites.

L'erreur matérielle se caractérise par l'omission, dans le tableau de la zone urbaine U définissant la destination des constructions autorisées, autorisées sous conditions, ou interdites, de la spécification « sous conditions » relative au logement pour les hameaux (indiqués a au plan de zonage) ou les écarts (indiqués b).

En l'état, le tableau intégré à l'article 1 du règlement de la zone U laisse à penser que le logement est possible sans conditions dans toutes les zones UA, UB, UC et UD, alors que dans les hameaux et écarts, ils sont soumis à conditions.

Cette indication « sous conditions » manquante est susceptible de générer des difficultés d'interprétation dans l'exercice de délivrance des autorisations d'urbanisme, comme chez le pétitionnaire.

Le tableau de l'article 1 est donc complété.

Pour la sous-destination Logement, la mention « x » est actualisée vers la mention « **x sous conditions** ».

e. Le reclassement de parcelles à usage d'habitation de la zone urbaine UP à la zone urbaine UD2 dans la commune de Brouckerque.

La partie agglomérée de la commune de Brouckerque comprend trois zones UP à vocation d'accueil des équipements d'intérêt collectif et services publics :

- la première couvre la mairie et un plateau sportif ;
- la seconde inclue l'église ;
- la troisième comprend l'école publique, le complexe sportif, ou encore la médiathèque.

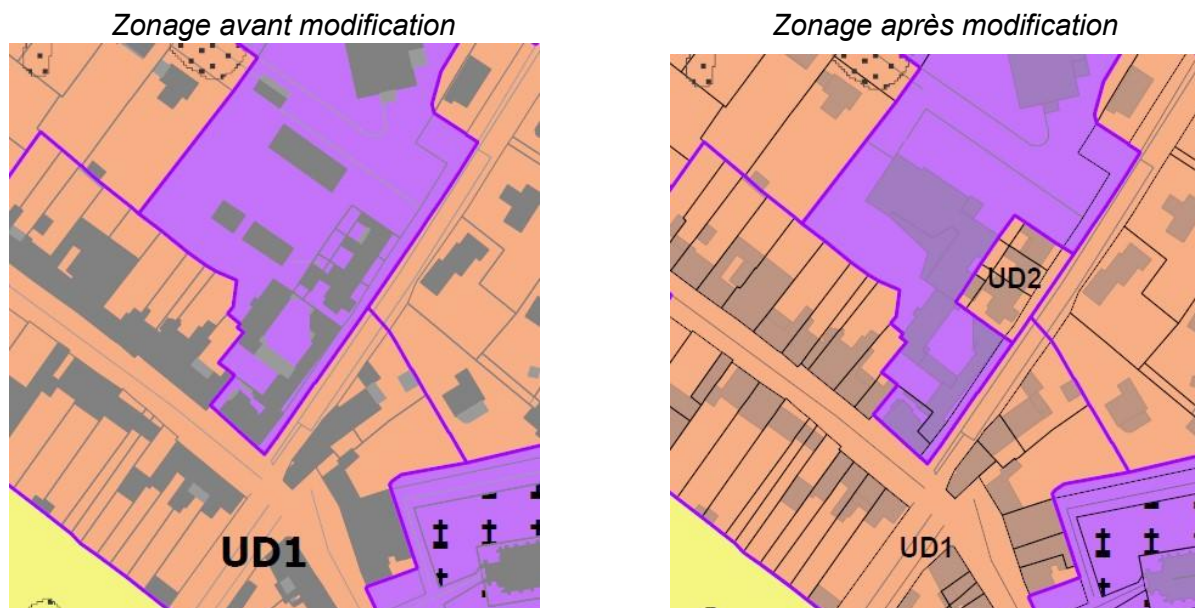
Lors de l'élaboration du P.L.U.i., sept parcelles à usage d'habitation et leurs jardins privatifs ont été intégrés dans ce dernier ensemble : parcelles cadastrées A343, A344, A345, A1414, A1415, A1416, A806.

Cet ensemble se situe rue Abbé de Beco, entre l'école et le complexe sportif.

Ce classement en zone UP est susceptible d'entraver d'éventuels projets lors de demandes d'autorisation d'urbanisme.

Aussi la collectivité a souhaité le reclassement de cet ensemble de parcelles en zone urbaine UD2.

La zone UD2 est donc étendue de 0,08 ha au détriment de la zone UP.



f. Le reclassement de parcelles à usage d'habitation de la zone UP à la zone urbaine U dans la commune d'Uxem.

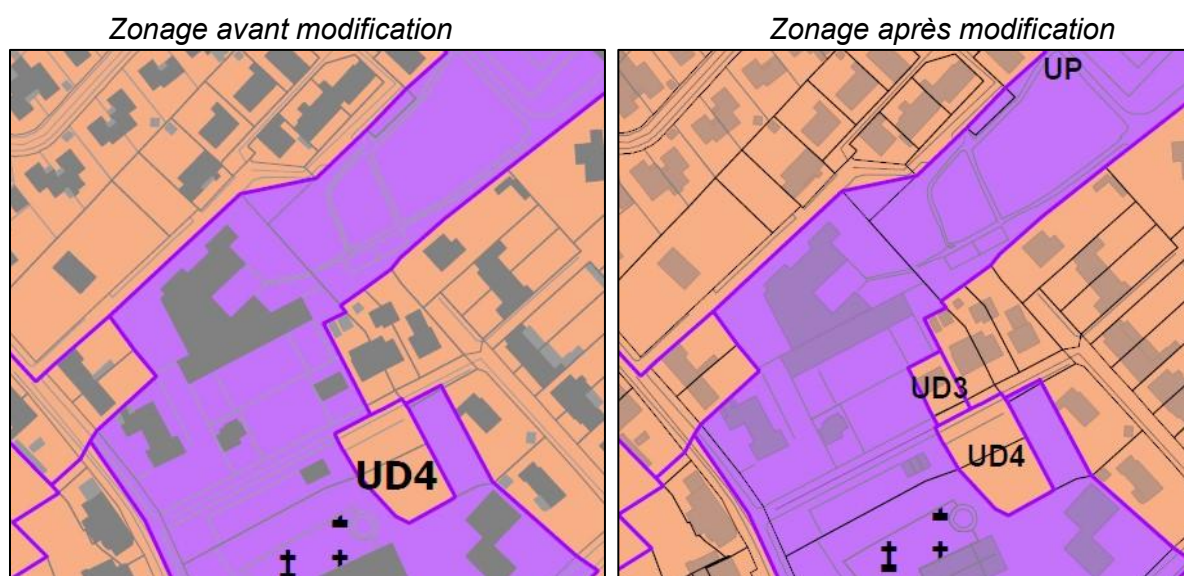
Lors de l'élaboration du zonage du P.L.U.i. sur la commune d'Uxem, dans la partie centrale du village, une zone UP à vocation d'accueil des équipements d'intérêt collectif et services publics a été créée au plan de zonage.

Celle-ci regroupe la mairie, les services techniques municipaux, l'église, l'école, ainsi que le complexe sportif.

Elle comprend également une construction à usage d'habitation (parcelle cadastrée AB0400, d'une superficie de près de 300 m<sup>2</sup>), qui n'avait pas vocation à être intégrée dans cette zone UP. Cette erreur de classement est en effet susceptible d'empêcher toute évolution de la construction du fait de la nature du règlement de la zone UP.

C'est pourquoi la collectivité a souhaité modifier le zonage pour cette habitation, et la reclasser en zone urbaine UD3.

La superficie de la zone urbaine UD3 est donc augmentée de 0,03 ha, au détriment de la zone UP.



g. L'actualisation du plan de zonage dans la zone d'activités du Bierendyck – Croix Rouge, à Bierne.

La correction de l'erreur matérielle consiste au reclassement de deux parcelles inscrites en zone agricole A vers la zone naturelle de protection totale NPT.

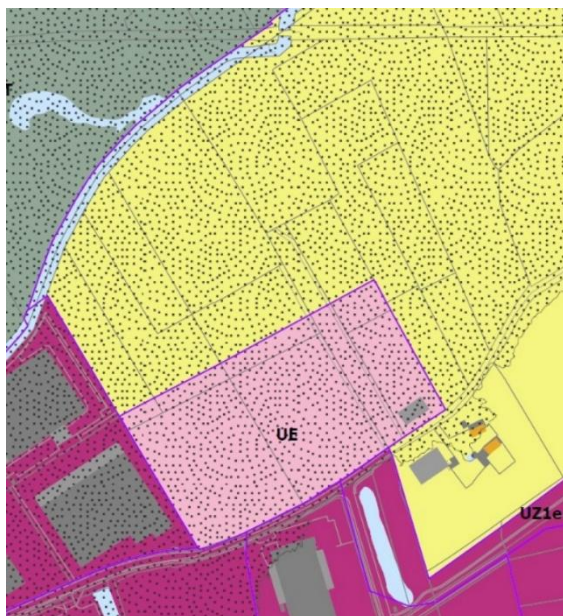
Ces deux parcelles, cadastrées B1256 et B1287, sont la propriété de la communauté de commune des Hauts de Flandre. Elles sont localisées au Nord de la zone d'activités du Bierendyck – Croix Rouge, en bordure de la becque du Nouveau Bieren Dyck.

Dans le cadre du projet d'extension de l'entreprise Kubota, des mesures de compensations environnementales doivent être prises.

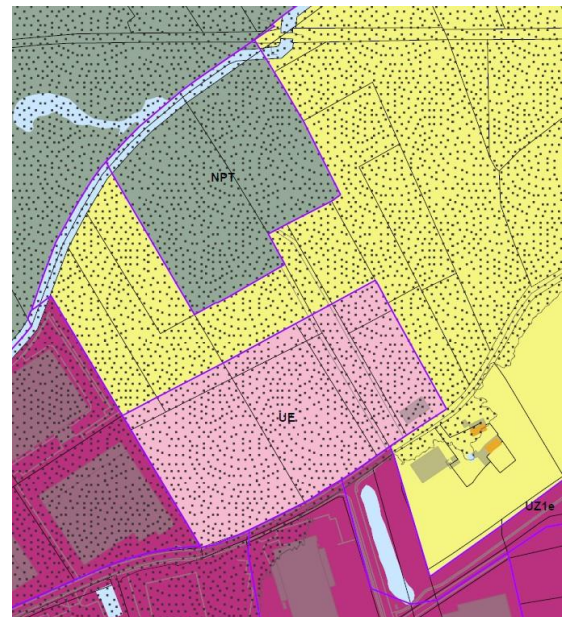
Dans ce cadre, en collaboration avec la C.C.H.F., une zone humide va être réalisée, qui viendra compléter et conforter la zone de naturelle de protection totale NPT située au Nord du Bieren Dyck, déjà aménagée en zone ornithologique et d'expansion des crues (ZOEK), entre la zone d'activités et la partie agglomérée du village de Bierne.

Cette zone de compensation future, reclassé en zone NPT, a une superficie d'environ 3 hectares.

*Zonage avant modification*



*Zonage après modification*





h. La complétude de la liste des communes concernées par la présence de pâtures et prairies (volume 2 du règlement).

Le deuxième volume du règlement concerne la protection du patrimoine bâti et naturel, traduite au plan de zonage n°2 « Repérage du patrimoine (protégé aux titres des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme) ».

Pour le patrimoine naturel et bâti, il liste les éléments de paysage ou les constructions et ouvrages, les décrit et définit les mesures de protection qui y sont assignées.

Également, pour chaque catégorie d'élément, il est indiqué la liste des communes concernées par la présence de ce patrimoine à protéger.

Pour la catégorie « Pâture et prairie (y compris verger de maraude) », la mention de la commune de Wormhout a été oubliée.

Cette erreur matérielle est donc corrigée dans le cadre de cette modification.

i. Le reclassement d'une parcelle à usage d'habitation de la zone A à la zone urbaine U dans la commune de Looberghe – complément de l'enquête publique.

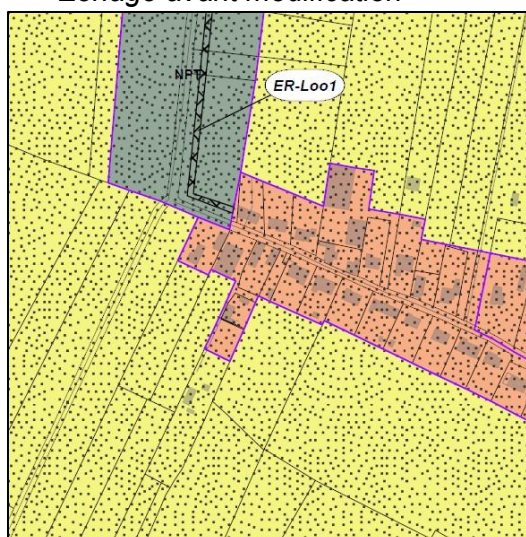
Suite à l'enquête publique il est apparu que lors de l'élaboration du zonage du P.L.U.i. sur la commune de Looberghe, dans la partie urbanisée située le long de la rue du Rosendaël, au milieu de la zone Agricole (A), une parcelle comprenant une construction à usage d'habitation (cadastrée A2662, d'une superficie de près de 1390 m<sup>2</sup>), a été classée en zone A.

Cette erreur de classement est en effet susceptible d'empêcher toute évolution de la construction du fait de la nature du règlement de la zone A.

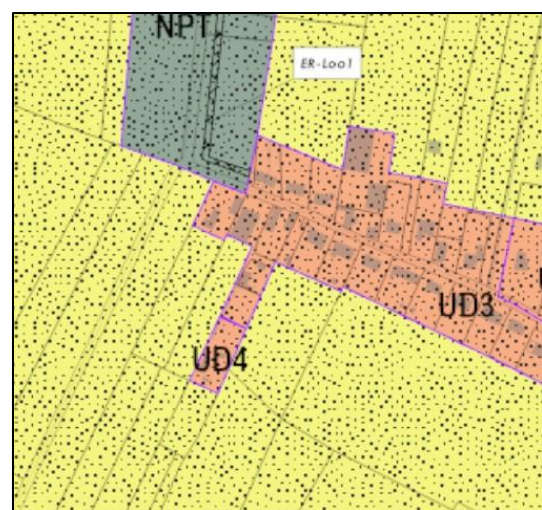
C'est pourquoi la collectivité a souhaité corriger cette erreur de zonage pour cette habitation, et la reclasser en zone urbaine UD4.

La superficie de la zone urbaine UD4 augmente donc de 0,14 ha, au détriment de la zone A.

*Zonage avant modification*



*Zonage après modification*



## b. Les évolutions du règlement écrit.

### a. Les modifications relatives aux dispositions communes

*Réécriture de la cote de seuil - titre 4/ Aspect extérieur des constructions a) :*

La rédaction est clarifiée car en fonction des projets, son application conduisait à des aberrations, ne répondant pas aux objectifs initiaux d'instaurer une cote de seuil, surélevant la construction par rapport au niveau de la voirie, notamment dans un souci de protection vis-à-vis des écoulements d'eau de pluie.

La rédaction avant modification était formulée comme suit :

*« La cote de seuil de l'entrée principale d'une construction devra avoir une différence de niveau comprise entre 0,2 mètre et 0,60 mètre en positif par rapport à la cote NGF. »*

*Des dispositions particulières autres peuvent s'appliquer en fonction de la localisation du site de projet, comme par exemple en zone de risque, soumise à doctrine ou PPR. »*

La nouvelle rédaction est la suivante :

- *« Si le terrain naturel est strictement au même niveau que la voie, la cote de seuil de l'entrée principale des constructions devra se situer entre le terrain naturel et un niveau maximum de 0.6 mètre par rapport au terrain naturel ;*
- *Si le niveau naturel du terrain est plus élevé que la voie, la cote de seuil de l'entrée principale des constructions devra se situer entre le terrain naturel et un niveau maximum de 0.2 mètre par rapport au terrain naturel*
- *Si le niveau naturel du terrain est en contrebas par rapport à la voie, la cote de seuil de l'entrée principale des constructions ne pourra dépasser 0.60 mètre par rapport à l'axe de la voie au droit des constructions*

*Dans le cas d'un terrain non plat le terrain naturel de référence pour le calcul de la cote de seuil sera la cote la plus haute mesurée aux angles de la construction.*

*Des dispositions particulières autres peuvent s'appliquer en fonction de la localisation du site de projet, comme par exemple en zone de risque, soumise à doctrine ou PPR ».*

## b. Les modifications relatives aux zones

### *Intégration de la possibilité de réaliser des panneaux solaires au sol en zone U*

L'évolution des technologies, le développement des techniques et des dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable proposés, plus abordables, ainsi que les récentes fluctuations des prix de l'énergie, ont tendance à inciter les ménages à se tourner de plus en plus vers des solutions de production d'énergie favorisant l'autoconsommation.

Sur le territoire émergent ainsi de nombreux projets visant à l'installation de panneaux solaires, non plus seulement disposés sur les toitures des constructions, mais aussi directement au sol. Ces demandes concernent notamment les zones urbaines U, au sein des tissus agglomérés des villes et villages.

La collectivité a souhaité répondre à cette nouvelle demande et accompagner les particuliers, en rendant ceci possible dans le règlement des zones U du P.L.U.i., comme elle l'a fait précédemment dans les zones agricoles avec l'autorisation d'implanter des dispositifs de type trackers solaires.

Toutefois, dans les zones urbaines, un enjeu est aussi de maîtriser le dimensionnement des installations, afin qu'elles génèrent le moins de nuisances possibles pour le voisinage, qu'elles soient directes (visibilité, gabarit, hauteur ...) ou indirectes (réverbération, reflets ...), et qu'elles soient effectivement dédiée à l'autoconsommation (dans le P.L.U.i. de la C.C.H.F., les parcs photovoltaïques disposent en effet d'un zonage spécialement dédié).

En zones urbaines U (UA, UB, UC, UD), l'article 1 « Destination des constructions autorisées, autorisées sous conditions, interdites » est complété avec la disposition suivante :

*« L'installation de panneaux solaires au sol ou de mini-tracker est autorisée, dans la limite de 15 m<sup>2</sup> d'emprise et de 3,5 mètres de hauteur totale ».*

Pour tenir compte de l'avis du Parc régional Caps et Marais d'Opale émis lors de la phase de consultation des PPA, il est ajouté, à la suite de la disposition ci-dessus, la disposition suivante :

*« Si l'intégration de panneaux solaires au bâti n'est pas possible, Il conviendra de veiller à la bonne insertion topographique et paysagère des dispositifs envisagés ».*

*Permettre le changement de destination des bâtiments non agricoles pour permettre l'accueil d'activités artisanales dans la zone agricole A.*

Dans la perspective de l'application de la trajectoire Z.A.N. (zéro artificialisation nette) et de la nécessaire réduction de l'artificialisation des surfaces agricoles et naturelles, la reconquête de corps de ferme et/ou de bâtiments ayant perdu leur usage agricole doit être considérée comme une mesure susceptible de contribuer à l'atteinte de cet objectif.

Ainsi, les anciens bâtiments agricoles peuvent être tout à fait adaptés à accueillir des activités artisanales nouvelles ou souhaitant se relocaliser, qui y trouveront des constructions adaptées aux besoins de stockage du matériel, de surfaces pour de petits ateliers, également pour la domiciliation des artisans.

De plus, cette évolution répond à la prescription 1-A-5-4 du SCoT de la région Flandre-Dunkerque, qui indique qu'« *en secteur rural, le changement de destination des anciens bâtiments agricoles pourra permettre l'accueil d'activités artisanales, sous conditions de ne pas engendrer de nuisances (en particulier de circulation générée inadaptée à la capacité des voiries de desserte)* ».

C'est pourquoi, la collectivité a désiré également ajouter la possibilité, en zones A et AP, de changer la destination des bâtiments non agricoles pour accueillir des activités artisanales, ce qui n'était prévu jusqu'ici dans le règlement du P.L.U.i..

L'article 1 « Destination des constructions autorisées, autorisées sous conditions, interdites » de la zone agricole A est complété comme suit :

« Sont autorisés sous conditions :

(...)

**En zone A et AP :**

(...)

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
  - **Artisanat**
  - Restauration
  - Activités créatives, artistiques et de spectacle ainsi que Musée. »



*Reprendre l'écriture du changement de destination des bâtiments agricoles ou non agricoles pour tenir compte de la nouvelle nomenclature des catégories de construction.*

L'édition du guide « Evolution de la réglementation applicable aux destinations de constructions dans les PLU(i) par le Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, en juillet 2024, est venue apporter des précisions quant au contenu de ces nouvelles destinations et sous-destinations.

Ces précisions nécessitent de revoir l'écriture des règles relatives aux changements de destinations des bâtiments agricoles ou non, dans les zones A, APP et NPP, et en particulier celles concernant le logement et l'hébergement touristique.

La formulation est revue comme suit :

- pour la zone A et AP :

- ✓ 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~~
    - Logement, y compris les chambres d'hôtes (dans la limite de 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes où l'accueil est assurée par l'habitant, conformément aux articles L324-3 et D324-13 du code du tourisme), le logement étudiant et les meublés de tourisme loués moins de 120 jours par an (conformément aux articles L. 324-1 à L. 324-2-1 et D. 324-1 à R. 324-3 du code du tourisme)
    - ~~Hébergement hôtelier et touristique, et en particulier les gîtes,~~
    - Autres hébergements touristes limités aux meublés de tourisme loués plus de 120 jours par an (conformément aux articles L. 324-1 à L. 324-2-1 et D. 324-1 à R. 324-3 du code du tourisme)
    - Artisanat et/ou 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 et le logement étudiant~~
- Logement, y compris les chambres d'hôtes (dans la limite de 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes où l'accueil est assurée par l'habitant, conformément aux articles L324-3 et D324-13 du code du tourisme) , le logement étudiant et les meublés de tourisme loués moins de 120 jours par an (conformément aux articles L. 324-1 à L. 324-2-1 et D. 324-1 à R. 324-3 du code du tourisme)
- ~~Hébergement hôtelier et touristique, et en particulier les gîtes,~~
- Autres hébergements touristes limités aux meublés de tourisme loués plus de 120 jours par an (conformément aux articles L. 324-1 à L. 324-2-1 et D. 324-1 à R. 324-3 du code du tourisme)
- Artisanat
- Restauration
- Activités créatives, artistiques et de spectacle ainsi que Musée.

- pour la zone NPP :

- ✓ Le changement de destination des bâtiments agricoles repérés au plan de zonage est autorisé 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, y compris les chambres d'hôtes (dans la limite de 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes où l'accueil est assurée par l'habitant, conformément aux articles L324-3 et D324-13 du code du tourisme), le logement étudiant et les meublés de tourisme loués moins de 120 jours par an (conformément aux articles L. 324-1 à L. 324-2-1 et D. 324-1 à R. 324-3 du code du tourisme)
    - ~~Logement, et plus précisément les chambres d'Hôtes et le logement étudiant~~
    - Autres hébergements touristes limités aux meublés de tourisme loués plus de 120 jours par an (conformément aux articles L. 324-1 à L. 324-2-1 et D. 324-1 à R. 324-3 du code du tourisme),
    - ~~Hébergement hôtelier et touristique, et en particulier les gîtes,~~ le camping à la ferme et l'hébergement insolite dans la limite de 6 emplacements
    - Artisanat et/ou commerce de détail
    - Restauration
    - Activités créatives, artistiques et de spectacle ainsi que Musée.
- ✓ Le changement de destination des bâtiments non agricoles repérés au plan de zonage est autorisé 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~~
  - *Logement, y compris les chambres d'hôtes (dans la limite de 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes où l'accueil est assurée par l'habitant, conformément aux articles L324-3 et D324-13 du code du tourisme), le logement étudiant et les meublés de tourisme loués moins de 120 jours par an (conformément aux articles L. 324-1 à L. 324-2-1 et D. 324-1 à R. 324-3 du code du tourisme)*
  - ~~Hébergement hôtelier et touristique, et en particulier les gîtes touristiques~~
  - *Autres hébergements touristiques limités aux meublés de tourisme loués plus de 120 jours par an (conformément aux articles L. 324-1 à L. 324-2-1 et D. 324-1 à R. 324-3 du code du tourisme)*
  - Restauration
  - Activités créatives, artistiques et de spectacle ainsi que Musée.

Le rappel réglementaire figurant dans le cahier du référentiel du changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage est également actualisé pour intégrer ces évolutions.

*Adapter le règlement de la zone NVP1 à Steene, afin de permettre la réalisation d'une salle de réception sur le site du Château de Steenbourg.*

La zone NVP est plus spécifiquement dédiée à la mise en valeur du patrimoine bâti, en particulier certains sites où se localisent des châteaux ou des manoirs : château du Groënhof à Rexpoëde, château de Steenbourg à Steene, château de la Briarde à West-Cappel, Petit manoir à Socx ...

Elle comprend trois secteurs, dont le secteur NVP1 qui vise la mise en valeur patrimoniale, touristique et artistique du château de Steenbourg, à Steene.

L'actualisation du P.L.U.i. consiste ici, pour cette unique propriété, à faire évoluer le règlement en vue de la réalisation d'une salle de réception, qui aura vocation à compléter l'exploitation du château.

Le château lui-même fait l'objet d'une lourde restauration depuis plusieurs mois, tant extérieurement qu'intérieurement, afin de le sauvegarder. Les nouveaux propriétaires y envisagent l'accueil de séminaires, ainsi que l'accueil de touristes dans des chambres d'hôtes. Il est envisagé que le parc du château puisse également être ouvert au public.

Le projet de nouvelle salle de réception trouve sa place à l'entrée Nord-Ouest du site, à la place d'anciennes dépendances : une ancienne écurie et une maison de gardien.

Lors de l'élaboration du P.L.U.i., il était envisagé de réaliser un lieu de réception en réhabilitant et en confortant ces deux constructions, mais il s'est avéré que celles-ci n'étaient pas en mesure d'être restaurées ou transformées : la maison de gardien s'avère très dégradée, et

l'ancienne écurie ne dispose pas de fondations ni la solidité lui permettant de permettre le changement d'usage souhaité.

Face à ce constat, les propriétaires ont travaillé sur un nouveau projet, à l'architecture contemporaine, sur la base de l'emprise des anciennes constructions.

Le nouveau bâtiment envisagé comprendrait deux salles de réception en forme de longères, articulées autour d'une salle centrale monumentale dont la structure fait référence à une canopée. Les matériaux feront fortement appel au bois et aux façades vitrées, avec également de l'acier patiné et de la brique avec un badigeon blanc.

L'emprise du bâtiment projeté est évaluée à ce stade à minima 1200 m<sup>2</sup>, sans compter les aménagements connexes extérieurs (terrasse sur dalle ...).

Le stationnement devra être intégralement localisé à l'intérieur du site du château, à l'écart du parc entourant directement le château, le moins visible depuis la route départementale.

Il a été prévu que les espaces de stationnement soient traités avec des matériaux perméables ou végétalisés. L'espace boisé classé ne sera pas touché par le projet.

La réalisation du bâtiment et de sa canopée nécessite une hauteur minimale de 10 mètres par rapport au niveau du sol, étant donné que le terrain naturel a une déclivité négative de -3 mètres entre la limite Ouest et la limite Est du site.

Dans l'état actuel du P.L.U.i., le règlement de la zone NVP1 ne peut pas permettre ce projet pour trois raisons :

- il n'accepte pas les nouvelles constructions, sauf les annexes avec une superficie très limitée ;
- il ne permet pas les activités relevant de l'accueil de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- l'emprise au sol maximale des constructions, fixée à 20% maximum de la zone NVP1, s'avère insuffisante. Si initialement le projet n'envisageait qu'une petite extension des superficies existantes, le nouveau projet nécessitera une emprise plus conséquente. Toutefois, l'emprise de la construction ne devra pas excéder 50% de l'emprise de la zone NVP1 ;
- seules une indication de hauteur pour les extensions est spécifiée.





Source : Agence Nathalie T'Kint, Octobre 2024.

Les rencontres entre les propriétaires, l'architecte du projet, la collectivité et l'Architecte des bâtiments de France ont permis de déterminer les besoins d'évolution du règlement du P.L.U.i., afin que le projet puisse être réalisé dans le souci de la meilleure intégration au site.

Uniquement pour le secteur NVP1, le règlement est donc modifié comme suit.

A l'article 1 « Destination des constructions autorisées, autorisées sous conditions, interdites », la possibilité de réaliser des constructions destinées à l'accueil de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle est ajoutée.

Il est rédigé ainsi :

« sont autorisés :

- ✓ *Uniquement dans le secteur NVP1 (Château de Steenbourg, à Steene), en plus des autorisations précédemment listées dans le cadre du changement de destination :*
  - *Les extensions des constructions existantes destinées aux activités récréatives, artistiques et de spectacles (y compris bureau d'accueil)*
  - *Les extensions des 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 »**

A l'article 3a « Emprise au sol », l'emprise au sol maximale de l'ensemble des bâtiments au sein du secteur NVP1 est relevée à 50 % de la surface totale.

Il est rédigé ainsi :

*« Dans le secteur NVP1 (Château de Steenbourg, à Steene), l'emprise au sol maximale de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder **50%** de la surface totale ».*

A l'article 3b « Hauteur maximale des constructions », une hauteur maximale des constructions est fixée pour la zone NVP1. Celle-ci est fixée à 10 mètres maximum comptés depuis le niveau du sol au droit de la construction.

Il est rédigé ainsi :

*« **Dans la zone NVP**, Les extensions\* doivent respecter le volume et le gabarit de la construction existante.*

***Dans le secteur NVP1 uniquement, la hauteur maximale est fixée à 10 mètres comptés depuis le niveau du sol au droit de la construction.***

*Dans le secteur NVP3 uniquement, la hauteur maximale est fixée à 4,5 mètres ».*

### *Permettre l'installation de carport en limite de voie en zone AUH.*

Dans la zone à urbaniser AUH, l'article 3 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées détermine des règles de recul pour les constructions.

Notamment, dans le cas de maisons individuelles, celle-ci doit être implantée à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum.

Dans le cas de logements collectifs, elle doit être à l'alignement ou en retrait (le retrait sera déterminé selon le plan de composition d'ensemble du site de projet).

Sur le territoire de la C.C.H.F. se pose la question de l'implantation des carports, notamment sur de petites parcelles ou dans le cadre de projets d'habitat en bande, en mitoyenneté ou en semi-mitoyenneté.

Certains projets ne prévoient pas de garages individuels intégrés à la maison, afin de gagner en surfaces habitables. Dans ce cas, la question de l'implantation de carports pour abriter les véhicules peut être une solution.

Seulement, n'étant pas réglementés, ceux-ci sont refusés lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Aussi, la collectivité a souhaité adapter le règlement de la zone AUH pour permettre l'implantation des carports soit à l'alignement des voies, soit avec un retrait de 3 mètres minimum depuis la limite d'emprise.

Pour l'article 3 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées », pour les règles d'implantation, le règlement de cet article du règlement de la zone AUH est donc réécrit comme suit :

« (...) »

*La construction sera implantée :*

- *dans le cas de maisons individuelles : à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum ;*
- *dans le cas de logements collectifs : à l'alignement ou en retrait. Le retrait sera déterminé selon le plan de composition d'ensemble du site de projet.*

*Ces dispositions ne s'appliquent pas le cas de construction en double rideau (implantée en arrière d'une construction existante).*

***L'implantation d'un carport est autorisée à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum. »***

### *Réglementer la distance par rapport à l'alignement en zone AE.*

Les espaces agricoles du territoire de la C.C.H.F. sont mités par de nombreuses constructions qui n'ont pas toutes un usage agricole.

Parmi ces usages, on trouve notamment un certain nombre de sites accueillant des activités économiques isolées, notamment artisanales ou ayant un lien étroit avec l'agriculture.

Lors de l'élaboration du P.L.U.i., les entreprises en question ayant fait valoir des besoins de développement pour le court et moyen termes ont été classés en zone AE.

Concernant les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies, le règlement de cette zone ne détermine pas de règle de recul, ce qui pourrait générer des situations susceptibles d'avoir un impact sur la sécurité routière, notamment par rapport aux entrées ou sorties des sites d'activités (visibilité, stationnement), si de nouvelles constructions étaient érigées en limite d'emprise.

La collectivité a donc décidé d'adapter le règlement inhérent à cette règle d'implantation, en fixant pour les nouvelles constructions un recul d'au moins 10 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou privées existantes.

Ce recul doit permettre de gérer l'accès aux nouvelles constructions sans empiéter sur les voies de circulation, d'éviter des sorties directes des nouveaux bâtiments sur les voies, et de permettre d'assurer le stationnement sur le site. Ce recul permettra, pour les usagers des routes, de pouvoir mieux appréhender les entrées/sorties.

L'article 3 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées » est donc désormais adapté comme suit :

« (...)

*Règles d'implantation :*

***Les constructions autorisées doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou privées existantes.***

*Lorsqu'il s'agit d'extensions\* ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.*

*Dans le cas de la proximité d'un cours d'eau ou wateringue : tout point de la construction doit être implanté avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à la crête de la berge. »*



*Ajout de la règle de préservation pour les catégories « Parc urbain » et « Site paysager à préserver » dans la partie 2 du règlement (Protection du patrimoine bâti et naturel).*

La partie 2 du règlement du P.L.U.i. de la C.C.H.F. a trait à la protection du patrimoine bâti et naturel.

Il définit les règles applicables aux éléments identifiés au plan de zonage n°2 – Repérage du patrimoine protégé aux titres des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

Ces règles sont définies dans des fiches thématiques, suivant des catégories de patrimoine.

Lors de l'élaboration du P.L.U.i., deux catégories ont été oubliées : le « Parc urbain » et le « Site paysager à préserver ».

De fait, du fait de l'absence de mesures au règlement, leur préservation peut être compromise d'une part, de même qu'il est impossible d'y réaliser quelque évolution que ce soit.

Il convient donc de compléter cette partie 2 du règlement.

La catégorie « Parc urbain » ne concerne qu'un seul site sur le territoire de la C.C.H.F., en l'occurrence le site du Château de la Briarde, West-Cappel.

Classé aux monuments historiques en 1993, le château de la Briarde a été construit au 15<sup>ème</sup> siècle, transformé à la fin du 18<sup>ème</sup> siècle et complètement rénové vers le milieu du 19<sup>ème</sup> siècle.

Le château est entouré de douves, et prend place dans un jardin à l'anglaise, dans un environnement boisé.

C'est un domaine privé, qui a accueilli des tournages de films, et s'ouvre au public lors des journées du patrimoine.

Bien que classé en zone NVP, donc bénéficiant déjà d'une protection visant la mise en valeur du patrimoine, en laissant quelques évolutions possibles aux édifices bâtis, la protection du patrimoine paysager au titre du « Parc urbain » permet également de limiter les incidences sur le jardin du parc du château de la Briarde, celui-ci ne bénéficiant pas d'une protection au titre des « espaces boisés classés » au plan de zonage.

Une nouvelle fiche « Parc urbain » est insérée dans la partie 2 du règlement.

Elle fixe des mesures de préservation des arbres existants, les abattages étant interdits sauf pour des raisons de sécurité ou sanitaires (maladies des sujets). Si des sujets sont abattus, ils devront être remplacés par des essences locales.

Le patrimoine bâti présent au sein des zones NVP peut s'avérer un excellent vecteur de promotion du patrimoine et un support pour l'événementiel. L'exploitation de ces sites peut permettre d'aider à l'entretien du patrimoine. De fait, le règlement laisse la possibilité, dans les conditions fixées par ailleurs par le règlement (partie 1) de la zone NVP, de réaliser des extensions ou de nouvelles constructions au sein du parc urbain. Néanmoins, ces constructions nouvelles ne devront pas porter atteinte aux arbres remarquables du parc.

La catégorie « Site paysager à préserver » reprend le site du Jardin botanique du val d'Yser, à Bambecque.

Ce jardin associatif renferme de nombreuses espèces variées et variétés de plantes (plus de 1400 espèces de plantes différentes répertoriées).

Il est le lieu d'animations sur le jardinage naturel, découverte de la botanique, de la flore et de la faune... Il est un lieu permet de collection, d'observation, d'expérimentation, d'exploration, de découvertes ...

Afin de le préserver, une nouvelle fiche « Site paysager à préserver » est créée, qui préserve le site.

Elle définit des mesures de protection des espèces, ainsi que la possibilité d'évolutions de manière à pouvoir faire vivre le jardin botanique, afin que celui-ci garde son intérêt pour le public.

Les aménagements et installations favorisant le développement de la biodiversité y sont autorisés : mare, hôtel à insectes, rucher ....

De même, si le caractère naturel doit être absolument préservé, le règlement y autorise des constructions ou installations nécessaires à la gestion du site : abri à outils, accueil, installations légères démontables et temporaires (de type barnum, tonnelle ou tente).

*Ajout de la possibilité de construire des ouvrages de pré-traitement dans la zone UP, en créant un sous-secteur UP1 – complément de l'enquête publique.*

L'assainissement de certaines activités industrielles nécessitent un pré-traitement spécifique. La construction de ces ouvrages de pré-traitement doit être réalisée à proximité immédiate de l'ouvrage de traitement. Il est par conséquent créer un sous-secteur UP1 dans lequel est autorisée ce type de pré-traitement.

L'article 1 de la zone UP est ainsi complété :

*Dans le secteur UP1, est également autorisée la construction d'ouvrages de pré-traitement d'effluents industriels nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics de traitement existants.*

Les e) et d) de l'article 3 sont complétés par la disposition suivante uniquement pour le secteur UP1 :

*Pour le secteur UP1, il n'est pas fixé de règle.*

*Modification de la règle de hauteur pour les ouvrages des stations d'épuration en zone A – complément de l'enquête publique.*

Le stockage des boues de station d'épuration nécessite l'utilisation d'engins agricoles.

La hauteur autorisée pour ce type de construction est limitée à 7 mètres, et peut s'avérer trop basse par rapport aux engins agricoles.

La modification du règlement de la zone A consiste à appliquer la même règle de hauteur que pour les bâtiments agricoles.

Pour tenir compte de cette remarque formulée lors de l'enquête publique, la collectivité a fait le choix de modifier l'article 3 de la zone A en intégrant la disposition suivante :

*- Pour les constructions et ouvrages des stations d'épuration : la hauteur maximale est fixée à 10 mètres à l'égout du toit.*

*Complétude des principes généraux du c) « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées » de l'article 3 de la zone AUE - – complément de l'enquête publique.*

De façon à lever toute ambiguïté dans l'application des règles, il est ajouté une phrase précisant comment s'appliquent les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.

Le paragraphe relatif aux principes généraux est ainsi complété :

*Les règles ci-dessous s'appliquent à tout ou partie de la construction.*

### **c. Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés et aux servitudes de mixité Logement.**

Le règlement écrit du P.L.U.i. intègre un chapitre X reprenant d'une part la liste des emplacements réservés, et d'autre part les sites soumis à une servitude de mixité Logement.

Selon les actualisations apportées au plan de zonage modifiant la liste des emplacements réservés, le tableau récapitulatif est mis à jour.

Les emplacements réservés supprimés n'y sont plus référencés (Cappellebrouck : ER-Cap1, ER-Cap3 ; Herzelee : ER-Her5)

Il identifie également les emplacements réservés ajoutés (Hoymille : ER-Hoy7 et ER-Hoy8), Bissezeele (ER-Bis3) ou actualisés dans leur contenu (Warhem : ER-War6) ou leur superficie (ER-Kil1).

Concernant le tableau récapitulatif des servitudes de mixité Logement, le tableau intègre désormais le site du silo, à Hoymille, pour lequel la servitude de mixité logement est fixée à 100% de logements locatifs sociaux ou en accession sociale.

Pour tenir compte de l'avis du commissaire-enquêteur et en particulier d'une réserve, le tableau des emplacements réservés (ER) a été modifié pour s'assurer de la cohérence entre le tableau des ER du règlement écrit, les tableaux communaux figurant sur les plans de zonage et le cahier des emplacements réservés.

Ainsi, les modifications ont portés sur les communes de Bierne, Bissezeele (nouvel emplacement réservé institué au bénéfice de la commune), Brouckerque, Cappellebrouck, Herzelee, Merckeghem, Steene, Volckerinckhove, Warhem, Wormhout, et sur l'harmonisation des arrondis de surface.

## d. Les évolutions des O.A.P..

### a. L'évolution de l'écriture de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

Le P.L.U.i. comprend, pour chaque orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.) à vocation d'habitat (zones AUH ou de renouvellement urbain), un échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

Celui-ci détermine les temporalités dans lesquelles peut être initiée l'urbanisation des zones concernées. Dans les communes bénéficiant de plusieurs secteurs de développement pour de l'habitat, et/ou d'un secteur d'une emprise ayant nécessité d'envisager un phasage de la future opération, une condition additionnelle à la fenêtre temporelle était prévue.

Celle-ci précisait que le début d'une nouvelle opération ou phase ne pouvait commencer que si 80% des permis du site étaient délivrés.

Cette clause s'avère très rigide et ne permet pas d'assurer la bonne mise en œuvre et la continuité des aménagements primaires dans un souci de cohérence d'ensemble.

Si du fait de son importance, une opération de logements peut être amenée à s'étaler sur plusieurs années, il peut être important que les travaux d'aménagements viaires et de réseaux puissent s'enchaîner plus rapidement, voire qu'une opération puisse être engagée dès lors que les logements d'un premier site ou d'une première phase aient été autorisés.

C'est pourquoi la collectivité a décidé que la formulation contenue dans l'échéancier soit modifiée comme suit : de « **\* si 80% des permis du site/de la phase ... sont délivrés** » à « **\* si 80% des permis du site/de la phase sont délivrés ou si 80% des logements y ont été autorisés** ».

Les O.A.P. à vocation d'habitat concernées par cette évolution sont les suivantes :

- Bierne : site de la route des 7 Planètes ; site du Petit Millebrugge ;
- Bollezeele : site du Plaetse Houck ; site de la rue de l'Eglise ;
- Eringhem : site de la rue des Tilleuls ;
- Hondshoote : site du chemin de St Winoc ; site de la rue de l'Yser ;
- Ledringhem : site de la rue de Wormhout ;
- Rexpoède : site de la rue de Killem ;
- Socx : site du Pont d'Enfer ;
- Steene : site de la route du village – RD 52 ;
- Warhem : site de la rue de l'Est.

### b. L'actualisation de l'O.A.P. pour le site de la rue des Pivoines, à Hoymille.

A Hoymille, la zone AUH du site de la rue des Pivoines a vocation à venir conforter le secteur Est de la commune, en continuité avec le lotissement actuel de la rue des Pivoines.

Dans cette perspective, une orientation d'aménagement et de programmation avait été définie dans le P.L.U.i. approuvé en juillet 2022, afin de définir les grands principes d'aménagement de cette zone.

Dans le cadre de cette modification du P.L.U.i., la collectivité souhaite actualiser l'O.A.P. figurant dans le document d'urbanisme, de façon à :



- scinder l'O.A.P. en deux, de manière à phaser l'aménagement de ce secteur dans le temps : deux O.A.P. distinctes sont réalisées [site de la rue des Pivoines (Ouest) ; site de la rue des Pivoines (Est)] pour les deux zones AUH ainsi actualisées ;
- redéfinir la nature des logements attendus, permettant la densification de ce secteur de la commune, sous la forme notamment de logements mitoyens sur de petites parcelles ;
- adapter l'O.A.P. au regard des conditions d'accès au site et de ses aspects hydrauliques (conservation d'un fossé).  
Initialement, le fossé existant traversant la zone AUH n'était pas conservé dans l'orientation d'aménagement. Dans le cadre de cette actualisation, celui-ci est amené à être conservé, afin de gérer l'écoulement des eaux de ce secteur. De même, dans le cadre des futurs aménagements du site, il est pourra être recalibré si nécessaire ;
- adapter l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des sites, de manière à pouvoir envisager la réalisation d'un programme de logements à très court terme, et un autre à plus longue échéance.

En outre, au cours de la procédure de modification du PLUi, deux projets de renouvellement urbain ont vu leur situation se décanter : celui du site du silo et celui de la friche Intermarché. S'agissant de sites déjà artificialisés, la commune a souhaité prioriser de futurs projets d'habitat sur ces sites, plutôt que de consommer de nouveaux terrains agricoles. C'est pourquoi, dans le cadre de cette procédure, l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation est fixé à l'échéance 2031-2035.

## ***Orientation d'aménagement avant modification.***

### ***Principes d'aménagement et programmation***

#### ▪ CONDITIONS PREALABLES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

*Pré-caractérisation des zones humides :*

| <i>Non humide</i> | <i>Partiellement humide</i> | <i>Humide</i> |
|-------------------|-----------------------------|---------------|
|                   | ✓                           |               |

#### ▪ ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

- *Développer une opération d'habitat majoritairement composée de logements individuels groupés ainsi que de quelques lots libres de taille mesurée.*
- *Tenir un objectif de densité minimale de 25 logements à l'hectare.*
- *Tenir un objectif de 20% minimum de logements locatifs sociaux.*

#### ▪ PRINCIPES D'ORGANISATION SPATIALE

- *Développer l'opération d'habitat en continuité directe des développements urbains récents.*

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

DESSERTE DU PROJET

- Donner accès aux logements depuis la rue des Pivoines ainsi que par une voie nouvelle de desserte principale venant prolonger la rue du Muguet et la rue des Jonquilles, et les relier.
- Accompagner la voie de desserte principale par un cheminement doux présentant de bonnes caractéristiques de confort et d'agrément, en continuité des cheminements existants.
- Qualifier cet ensemble « voie de desserte/cheminement doux » par un accompagnement paysager soigné.

STATIONNEMENT

- Organiser le stationnement au sein du quartier de manière rationnelle et paysagée.

■ ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ECOLOGIQUES ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Réaliser un aménagement paysager de lisière entre le quartier et le site agricole adjacent, de manière à qualifier la silhouette urbaine perceptible depuis la route de Warhem, constitué au minimum d'une clôture uniforme et qualitative doublée d'une haie arbustive.
- Assurer la pérennité des végétaux en choisissant des espèces locales et en créant de bonnes conditions de plantation, de développement et d'entretien. Eviter les espèces monospécifiques et les espèces allergisantes. Privilégier une diversité de strates végétales.
- Maintenir la fonctionnalité hydraulique du fossé situé en limite ouest du secteur de projet.
- 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.

■ PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS

- Concevoir l'ensemble des 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.
- 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 rue des Pivoines |                                      | X*        |           |           |

\* si 80% des permis du site de la Luzerne sont délivrés.

### Schéma des principes d'aménagement



|                                                                                     |                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
|  | Secteur d'habitat                                                  |
|  | Principe de desserte principale, accompagnée d'un cheminement doux |
|  | Lisière paysagère à créer                                          |
|  | Fonctionnalité hydraulique du fossé à préserver                    |



## **Orientation d'aménagement pour le site de la rue des Pivoines (Ouest) après modification.**

### **Principes d'aménagement et programmation**

#### CONDITIONS PREALABLES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Pré-caractérisation des zones humides :

| Non humide | Partiellement humide | Humide |
|------------|----------------------|--------|
|            | ✓                    |        |

#### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

- Développer une opération d'habitat **majoritairement** composée **soit** de logements individuels groupés, ainsi que de quelques lots libres de taille mesurée.
- Tenir un objectif de densité minimale de 25 logements à l'hectare.
- Tenir un objectif de 20 % minimum de logements locatifs sociaux.

#### PRINCIPES D'ORGANISATION SPATIALE

- Développer l'opération d'habitat en continuité directe des développements urbains récents.

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

##### DESSERTE DU PROJET

- ~~Donner accès aux logements depuis la rue des Pivoines ainsi que par une voie nouvelle de desserte principale venant prolonger la rue du Muguet et la rue des Jonquilles, et les relier.~~
- **Desservir l'opération de logements depuis la rue du Muguet et la rue des Jonquilles.**
- **Dans la perspective de l'extension de l'opération de logements vers l'Est (autre zone AUH), des emprises foncières devront être prévues pour assurer la continuité des voies**
- Accompagner la voie de desserte principale par un cheminement doux présentant de bonnes caractéristiques de confort et d'agrément, en continuité des cheminements existants.
- Qualifier cet ensemble « voie de desserte/cheminement doux » par un accompagnement paysager soigné.

##### STATIONNEMENT

- Organiser le stationnement au sein du quartier de manière rationnelle et paysagée.

#### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ECOLOGIQUES ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Réaliser un aménagement paysager de lisière entre le quartier et le site agricole adjacent, de manière à qualifier la silhouette urbaine perceptible depuis la route de Warhem, constitué au minimum d'une clôture uniforme et qualitative doublée d'une haie arbustive.

- Assurer la pérennité des végétaux en choisissant des espèces locales et en créant de bonnes conditions de plantation, de développement et d'entretien. Eviter les espèces monospécifiques et les espèces allergisantes. Privilégier une diversité de strates végétales.
- **Maintenir le fossé Nord / Sud existant en limite Est de la zone.**
- Maintenir la fonctionnalité hydraulique du fossé situé en limite ouest du secteur de projet **(une adaptation de son tracé pourra être cependant admise sous réserve que le nouveau tracé permette le drainage et l'évacuation des eaux vers un exutoire). Le raccorder au fossé Nord / Sud existant en limite Est de la zone.**
- **Au cas où le réseau hydraulique existant devrait être revu dans le cadre de l'aménagement de la zone, il s'agira de faire en sorte que le nouveau réseau ne crée pas de nœud hydraulique. Il s'agira de privilégier les solutions à ciel ouvert (absence de busage).**
- 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.

#### PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS

- Concevoir l'ensemble des 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.
- 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'ÉNERGIE ET RECOURS AUX ÉNERGIES 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 rue des Pivoines Ouest |                                      |           |           | X*        |

\* si 80% des permis du site de la Luzerne sont délivrés.

## Schéma des principes d'aménagement

### Avant modification



|                                                                                     |                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
|  | Secteur d'habitat                                                  |
|  | Principe de desserte principale, accompagnée d'un cheminement doux |
|  | Lisière paysagère à créer                                          |
|  | Fonctionnalité hydraulique du fossé à préserver                    |

## Après modification



- Secteur d'habitat
- Principe de desserte principale
- Accès futur
- Lisière paysagère à créer
- Fonctionnalité hydraulique du fossé à préserver ou à adapter
- Fossé à conserver



## **Orientation d'aménagement pour le site de la rue des Pivoines (Est) après modification.**

### **Principes d'aménagement et programmation**

#### CONDITIONS PREALABLES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Pré-caractérisation des zones humides :

| Non humide | Partiellement humide | Humide |
|------------|----------------------|--------|
|            | ✓                    |        |

#### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

- ⊖ ~~**Développer une opération d'habitat majoritairement composée de logements individuels groupés ainsi que de quelques lots libres de taille mesurée.**~~
- **Développer une opération d'habitat composée de logements groupés et/ou de lots libres.**
- Tenir un objectif de densité minimale de 25 logements à l'hectare.
- Tenir un objectif de 20 % minimum de logements locatifs sociaux.

#### PRINCIPES D'ORGANISATION SPATIALE

- Développer l'opération d'habitat en continuité directe des développements urbains récents.

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

##### DESSERTE DU PROJET

- ⊖ ~~**Donner accès aux logements depuis la rue des Pivoines ainsi que par une voie nouvelle de desserte principale venant prolonger la rue du Muguet et la rue des Jonquilles, et les relier.**~~
- **Desservir l'opération de logements depuis les voies créées dans le cadre de l'aménagement de la zone AUH « Site de la rue des Pivoines (Ouest) ;**
- Accompagner la voie de desserte principale par un cheminement doux présentant de bonnes caractéristiques de confort et d'agrément, en continuité des cheminements existants.
- Qualifier cet ensemble « voie de desserte/cheminement doux » par un accompagnement paysager soigné.

##### STATIONNEMENT

- Organiser le stationnement au sein du quartier de manière rationnelle et paysagée.

#### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ECOLOGIQUES ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Réaliser un aménagement paysager de lisière entre le quartier et le site agricole adjacent, de manière à qualifier la silhouette urbaine perceptible depuis la route de Warhem, constitué au minimum d'une clôture uniforme et qualitative doublée d'une haie arbustive.

- Assurer la pérennité des végétaux en choisissant des espèces locales et en créant de bonnes conditions de plantation, de développement et d'entretien. Eviter les espèces monospécifiques et les espèces allergisantes. Privilégier une diversité de strates végétales.
- **Maintenir le fossé Nord / Sud existant en limite Ouest de la zone.**
- ~~**Maintenir la fonctionnalité hydraulique du fossé situé en limite ouest du secteur de projet.**~~
- ***Au cas où le réseau hydraulique existant devrait être revu dans le cadre de l'aménagement de la zone, il s'agira de faire en sorte que le nouveau réseau ne crée pas de nœud hydraulique. Il s'agira de privilégier les solutions à ciel ouvert (absence de busage).***
- 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 des 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.
- 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 rue des Pivoines Est |                                      |           |           | X*        |

\* si 80% des permis du site de la rue des Pivoines Ouest sont délivrés.

## Schéma des principes d'aménagement

### Avant modification



|                                                                                     |                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
|  | Secteur d'habitat                                                  |
|  | Principe de desserte principale, accompagnée d'un cheminement doux |
|  | Lisière paysagère à créer                                          |
|  | Fonctionnalité hydraulique du fossé à préserver                    |

## Après modification



- Secteur d'habitat
- Principe de desserte principale
- Lisière paysagère à créer
- Fossé à conserver



### c. L'actualisation de l'O.A.P. du site du silo, à Hoymille.

La zone AUH1 dite du « Site du silo » est localisée dans la rue des moulins, dans la partie Nord de l'agglomération principale de la commune, en lien avec la route d'Hondschoote (RD3).

Lors de l'élaboration de son dernier P.L.U. communal, la commune avait souhaité anticiper la reconversion de cet ancien silo de stockage de produits agricoles, avec une volonté d'y réaliser un programme de logements, vocation plus adaptée au contexte urbain.

Cet objectif a été retraduit dans le P.L.U.i. de la C.C.H.F., avec une volonté de réaliser un programme d'habitat dense (30 logements / hectare minimum), intégrant une part de logements locatifs sociaux (à hauteur de 20% d'un futur projet), afin de proposer aux ménages une offre plus diversifiée et d'être en mesure de permettre aux jeunes ménages ou aux personnes aux revenus modestes de pouvoir se loger dans la commune.

Cet objectif est également justifié par le contexte urbain local, puisque la partie agglomérée principale de la commune de Hoymille est en immédiate continuité avec le bourg de Bergues, très contraint pour l'accueil de nouveaux logements en raison de son exiguïté et de son manque de foncier disponible (y compris en renouvellement urbain), qui concentre de nombreux équipements, commerces et services rayonnant sur ce secteur géographique du SCoT de la région Flandre-Dunkerque, ainsi qu'une gare et d'un pôle d'échange de transports en commun, dont une ligne gratuite à destination du bourg de Wormhout (au Sud) ou du centre d'agglomération de Dunkerque.

Depuis l'approbation du P.L.U.i., la commune de Hoymille a continué les réflexions sur le devenir du site du silo.

Au regard du contexte actuel en matière de besoins en logements, notamment lié au développement industriel attendu sur le Dunkerquois, elle a jugé important de proposer davantage de logements locatifs sociaux ou en accession sociale sur ce site, à hauteur désormais de 100 %.

Afin de conserver des espaces libres sur le site à destination des futurs résidents et de conserver des espaces non imperméabilisés, il a été souhaité que l'emprise au sol des constructions n'excède pas 50 % (à l'échelle du projet).

C'est pourquoi l'orientation d'aménagement et de programmation du site du silo doit être actualisée, afin d'introduire ces deux objectifs.

L'O.A.P. du site du silo évolue donc comme suit.

#### **Principes d'aménagement et programmation**

Pré-caractérisation des zones humides :

| Non humide                    | Partiellement humide | Humide |
|-------------------------------|----------------------|--------|
| Site de Renouvellement urbain |                      |        |

▪ ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

- Développer une offre d'habitat, respectant une densité minimale de 30 logements à l'hectare.
- ~~Le programme de logement devra comporter un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.~~
- ***Le programme de logements devra comporter 100 % de logements locatifs sociaux ou en accession sociale.***
- ***A l'échelle de la zone, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 %.***
- Un espace vert de loisirs pourra être créé en limite est, à proximité du départ du cheminement doux (création d'un espace de respiration).

▪ PRINCIPES DE DESSERTE TOUTS MODES CONFONDUS ET D'ORGANISATION DU STATIONNEMENT

DESSERTE DU PROJET

- L'opération de logement sera desservie depuis la rue des Moulins. Plusieurs accès sont à être aménagés en fonction du projet. Ils devront permettre la desserte par les véhicules et les modes doux, et devront assurer la sécurité de tous les usagers.
- Un accès piéton devra être aménagé à l'est du site pour assurer la liaison vers les équipements sportifs

STATIONNEMENT

- Le stationnement résidentiel sera assuré sur le site du projet.

▪ ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ECOLOGIQUES ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les limites du site de zone, en contact avec les constructions à usage d'activité et résidentiel devront être traitées au moyen d'une lisière paysagère, d'une largeur de 3 mètres minimum.  
Cette lisière paysagère devra faire référence à l'ambiance bocagère présente aux pourtours du bourg aggloméré.
- La pérennité des végétaux devra être assurée notamment en choisissant des essences locales et en créant de bonnes conditions de plantation, de développement et d'entretien. Eviter les espèces monospécifiques et les espèces allergisantes. Privilégier une diversité de strates végétales.
- Utiliser les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (infiltration ou à défaut rétention) : noues paysagères, 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'opération de logements de manière à qualifier la silhouette urbaine perceptible : 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 de la collecte des déchets ménagers.
- Il est par ailleurs recommandé, lors de l'élaboration du projet, d'associer la collectivité et le gestionnaire.

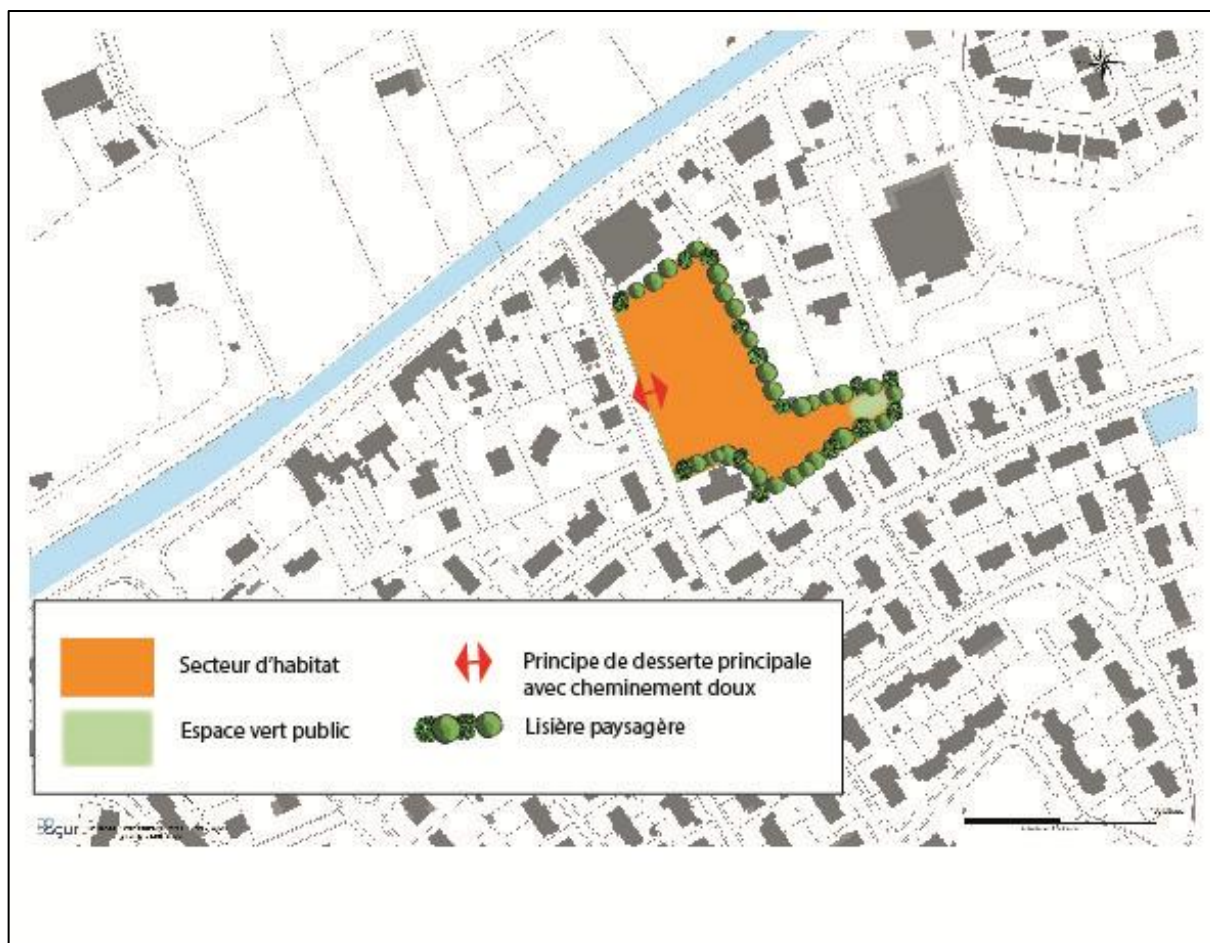
▪ GESTION ECONOMIQUE DE L'ENERGIE ET RECOURS AUX ENERGIES RENOUVELABLES

- 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 du silo |                                      | X         |           |           |

## Schéma des principes d'aménagement



#### d. L'actualisation de l'O.A.P. de la rue de la Brasserie, à Bambecque.

A Bambecque, l'actualisation de l'orientation d'aménagement et de programmation de la rue de la Brasserie consiste en la suppression des dispositions relatives à l'aménagement d'un espace vert public dans la partie Sud de la zone AUH2.

En effet, la présence d'un corps d'exploitation pratiquant l'élevage au Sud du site, ainsi que le périmètre de réciprocité qui lui est associé, génère une emprise inconstructible.

Dans le cadre de l'élaboration du P.L.U.i., la collectivité avait envisagé le fait que le secteur de la zone à urbaniser concernée par ce périmètre de réciprocité puisse être dans un premier temps aménagé en espace vert public, pouvant évoluer à moyen terme, si l'activité d'élevage disparaissait, en zone constructible pour de nouveaux logements. La bande de terrain concernée est à vocation agricole (cultures).

A ce jour, la collectivité n'envisage pas une évolution rapide de l'exploitation.

Elle juge donc inutile de maintenir cette bande agricole en zone AUH2, et a décidé de reclasser celle-ci en zone agricole A.

Avant modification du P.L.U.i., la zone AUH2 avait une superficie de près de 1,2 ha. Après modification, celle-ci n'est plus que de 1 ha.

Par conséquent, l'O.A.P. doit être actualisée.

Le texte constitutif de l'O.A.P. est inchangé, mais le schéma relatif aux principes d'aménagement est actualisé afin de faire disparaître, au Sud du site, la surface non constructible devant accueillir un espace vert non artificialisé.

L'O.A.P. pour le site de la rue de la Brasserie évolue donc comme suit.

##### **Principes d'aménagement et Programmation**

###### ▪ CONDITIONS PREALABLES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

*Après évaluation des besoins futurs au regard de la capacité des infrastructures d'assainissement existantes :*

- *renforcer la capacité de la station d'épuration existante et des réseaux existants, en cas d'insuffisance de ces derniers.*
- *Pré-caractérisation des zones humides :*

| <i>Non humide</i>    | <i>Partiellement humide</i> | <i>Humide</i> |
|----------------------|-----------------------------|---------------|
| <i>Non déterminé</i> |                             |               |

###### ▪ ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

- *Développer une offre d'habitations au sein d'une zone à urbaniser mixte.*
- *Réaliser une densité minimale de 15 logements à l'hectare.*



- PRINCIPES D'ORGANISATION SPATIALE
  - Le nouveau quartier se connectera depuis la rue de la Brasserie, **en formant un bouclage, pour ne pas créer de voirie en impasse.**
- PRINCIPES DE DESSERTE TOUS MODES CONFONDUS ET D'ORGANISATION DU STATIONNEMENT  
DESSERTE DU PROJET
  - Les habitations seront desservies par une voie créée depuis la rue de la Brasserie.
  - L'axe principal de desserte correspondra à une voirie de desserte secondaire d'un quartier d'habitat, son gabarit sera donc moindre et couplé à des cheminements piétons et cyclables qui seront conçus pour favoriser ces modes de déplacements.
  - Qualifier les ensembles « voies de desserte/cheminements doux » par un accompagnement paysager soigné.

#### STATIONNEMENT

- Le stationnement 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.

- ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ECOLOGIQUES ET GESTION DES EAUX PLUVIALES
  - Pour qualifier l'arrière des parcelles et les entrées de village sud et est, les franges sud et est de la zone d'habitations devront faire l'objet d'aménagements paysagers.  
L'aménageur mettra en œuvre une clôture uniforme et qualitative des habitations situées en limites nord et sud et la doublera d'une haie arbustive constituée d'essences locales, afin de garantir une cohérence d'aménagement de cette limite d'urbanisation fortement perceptible depuis les entrées de village.  
La pérennité des végétaux devra être assurée notamment en choisissant des espèces locales et en créant de bonnes conditions de plantation, de développement et d'entretien. Eviter les espèces monospécifiques et les espèces allergisantes. Privilégier une diversité de strates végétales.
  - 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.

- PREScriptions 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.
  - 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**

| <b>Nom du site</b>                    | <b>Période d'ouverture à l'urbanisation</b> |                  |                  |                  |
|---------------------------------------|---------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                       | <b>2016-2020</b>                            | <b>2021-2025</b> | <b>2026-2030</b> | <b>2031-2035</b> |
| <b>Site de la Rue de la Brasserie</b> |                                             | <b>x</b>         |                  |                  |

### Schéma des principes d'aménagement (*avant modification*)



### Schéma des principes d'aménagement (*après modification*)



## e. L'actualisation de l'O.A.P. pour le site du Bourg, à Watten.

L'actualisation de l'orientation d'aménagement et de programmation pour la commune de Watten résulte de la volonté de la collectivité de diviser la zone AUH1 du site du Bourg, d'une superficie de 1,6 hectare, en deux zones distinctes AUH1.

En effet, pour ce site de renouvellement urbain, si initialement la perspective d'un projet d'ensemble (intéressant une assiette foncière propriété de la collectivité au Sud, et une autre détenue par des particuliers en indivision au Nord) ne semblait pas faire l'objet d'obstacle particulier, la situation a changé.

A présent, il s'avère que seul le foncier détenu par la collectivité puisse faire l'objet d'une opération de logements à court terme, la situation entre les indivisaires ne laissant pas augurer la réalisation d'une opération d'ensemble sur l'ensemble du site de projet.

C'est pourquoi la collectivité a fait le choix de scinder la zone AUH1 en deux (dénommées « Site du Bourg / Partie Nord » et « Site du Bourg / Partie Sud »), tout en maintenant les principes de l'orientation d'aménagement existante, de manière à pouvoir atteindre, à terme, un aménagement cohérent permettant d'assurer des liaisons entre ces deux ensembles, mais également assurer une certaine perméabilité avec le reste du tissu aggloméré de manière à faciliter les déplacements de proximité.

De même, l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation est adapté. Le permis d'aménager accordé est devenu caduc. L'aménagement des sites ne pourra avoir lieu qu'à l'horizon 2026.

En outre, à l'échelle de la commune de Watten, une étude hydraulique est en cours. Ses résultats ne sont pas encore connus. Une mention est ajoutée dans le texte introductif de l'O.A.P..

Avant modification, l'O.A.P. pour le site du Bourg était définie comme suit.

### Principes d'aménagement et programmation

#### ■ CONDITIONS PREALABLES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Pré-caractérisation des zones humides :

| Non humide                                | Partiellement humide | Humide |
|-------------------------------------------|----------------------|--------|
| Non déterminé : permis d'aménager accordé |                      |        |

#### ■ ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

- La zone AU de 1,6 hectare est destinée à l'habitat. La commune souhaite y voir une opération mixte, proposant une diversité de logements, allant du lot libre aux maisons groupées et éventuellement des logements collectifs.
- L'opération devra proposer une densité minimale de 30 logements par hectare.

#### ■ PRINCIPES D'ORGANISATION SPATIALE

- Le projet s'appuiera sur les infrastructures existantes : la rue de la Colme et la rue de Wattendam.

- La proximité de la plaine de jeux de l'espace Harlay, permettra d'y implanter en limite Sud, des logements plus denses, soit sous la forme d'un petit collectif ou de maisons groupées.
- PRINCIPES DE DESSERTE, TOUS MODES CONFONDUS ET ORGANISATION DU STATIONNEMENT
  - DESSERTE DU PROJET
    - L'axe principal de desserte correspondra à une voirie de desserte secondaire d'un quartier d'habitat, son gabarit sera donc moindre et couplé à des cheminements piétons et cyclables qui seront conçus pour favoriser ces modes de déplacements. Il en sera de même pour les voiries tertiaires. La desserte principale connectera donc la rue de la Colme et la rue de Wattendam.
    - Un réseau de cheminements piétons sera créé pour rejoindre aisément les commerces et services situés à proximité du site. Un cheminement piéton sera également prévu en lien avec la plaine de jeux de l'espace Harlay.
    - L'ensemble des «voies de desserte/cheminements doux» sera associé à un aménagement paysager soigné.
  - STATIONNEMENT
    - Le stationnement 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.
- ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ECOLOGIQUES ET GESTION DES EAUX PLUVIALES
  - Au sein de l'opération, la réalisation d'un espace public de type place verte viendra articuler la voirie et les cheminements.
  - Le secteur accueillant les maisons groupées ou le petit collectif devra faire l'objet d'un paysagement adapté de qualité.
  - La frange plantée, en limite de la plaine de jeux de l'espace Harlay du site sera renforcée.
  - La pérennité des végétaux devra être assurée notamment en choisissant des espèces locales et en créant de bonnes conditions de plantation, de développement et d'entretien. Eviter les espèces monospécifiques et les espèces allergisantes. Privilégier une diversité de strates végétales.
  - 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.



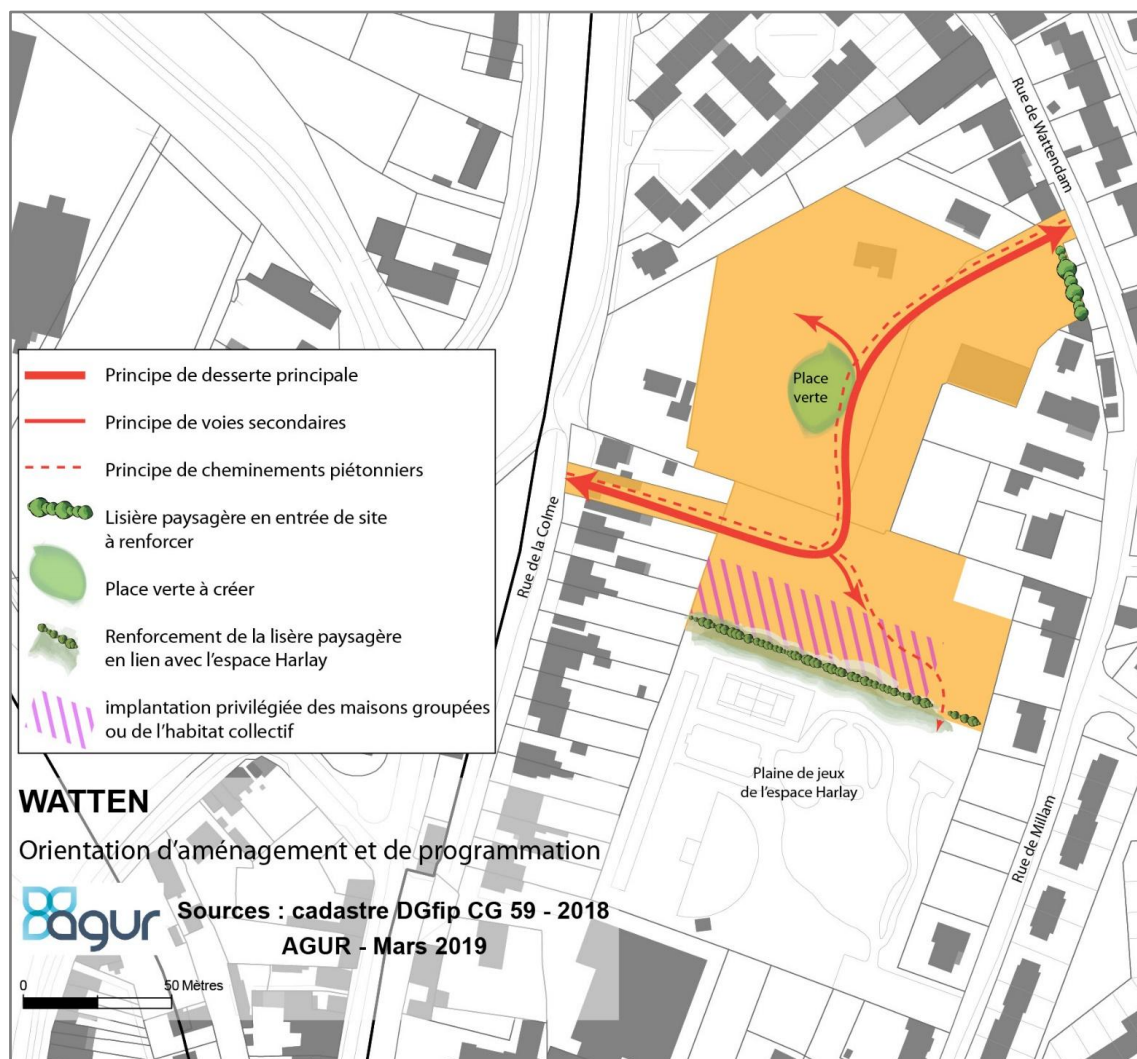
- PRESRIPTIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS
  - Concevoir l'ensemble de logements de manière à qualifier la silhouette urbaine : Concevoir des constructions aux volumétries simples selon un registre architectural sobre et avec l'emploi de matériaux de qualité, traiter avec soin et cohérence la limite séparative.
  - 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 du Bourg / Partie Nord |                                      | x         |           |           |

## Schéma des principes d'aménagement



Après modification, les O.A.P. pour les sites du Bourg Nord et Sud sont les suivantes.

Pour le « Site du Bourg / Partie Nord ».

### Principes d'aménagement et programmation

#### ▪ CONDITIONS PREALABLES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Pré-caractérisation des zones humides :

| Non humide    | Partiellement humide | Humide |
|---------------|----------------------|--------|
| Non déterminé |                      |        |

#### ▪ ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

- La zone AU ~~de 1,6 hectare~~ est destinée à l'habitat. La commune souhaite y voir une opération mixte, proposant une diversité de logements, allant du lot libre aux maisons groupées et éventuellement des logements collectifs.
- L'opération devra proposer une densité minimale de 30 logements par hectare.

#### ▪ PRINCIPES D'ORGANISATION SPATIALE

- Le projet s'appuiera sur les infrastructures existantes : ~~la rue de la Colme et~~ la rue de Wattendam **au Nord, ainsi que la nouvelle voie de desserte réalisée dans le cadre de l'opération sur le Site du Bourg / Partie Sud.**
- ~~La proximité de la plaine de jeux de l'espace Harlay, permettra d'y implanter en limite Sud, des logements plus denses, soit sous la forme d'un petit collectif ou de maisons groupées.~~

#### ▪ PRINCIPES DE DESSERTE, TOUS MODES CONFONDUS ET ORGANISATION DU STATIONNEMENT

##### DESSERTE DU PROJET

- L'axe principal de desserte correspondra à une voirie de desserte secondaire d'un quartier d'habitat, son gabarit sera donc moindre et couplé à des cheminements piétons et/ou cyclables qui seront conçus pour favoriser ces modes de déplacements. Il en sera de même pour les voiries tertiaires. La desserte principale connectera donc, **à terme**, la rue de la Colme et la rue de Wattendam.
- Un réseau de cheminements piétons sera créé pour rejoindre aisément les commerces et services situés à proximité du site. Un cheminement piéton sera également prévu en lien avec la plaine de jeux de l'espace Harlay.
- L'ensemble des « voies de desserte/cheminements doux » sera associé à un aménagement paysager soigné.

#### STATIONNEMENT

- Le stationnement 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.

#### ■ ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ECOLOGIQUES ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Au sein de l'opération, la réalisation d'un espace public de type place verte viendra articuler la voirie et les cheminements.
- ~~○ Le secteur accueillant les maisons groupées ou le petit collectif devra faire l'objet d'un paysagement adapté de qualité.~~
- ~~○ La frange plantée, en limite de la plaine de jeux de l'espace Harlay du site sera renforcée.~~
- La pérennité des végétaux devra être assurée notamment en choisissant des espèces locales et en créant de bonnes conditions de plantation, de développement et d'entretien. Eviter les espèces monospécifiques et les espèces allergisantes. Privilégier une diversité de strates végétales.
- 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.

#### ■ PRESCRIPTIONS 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.
- 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.

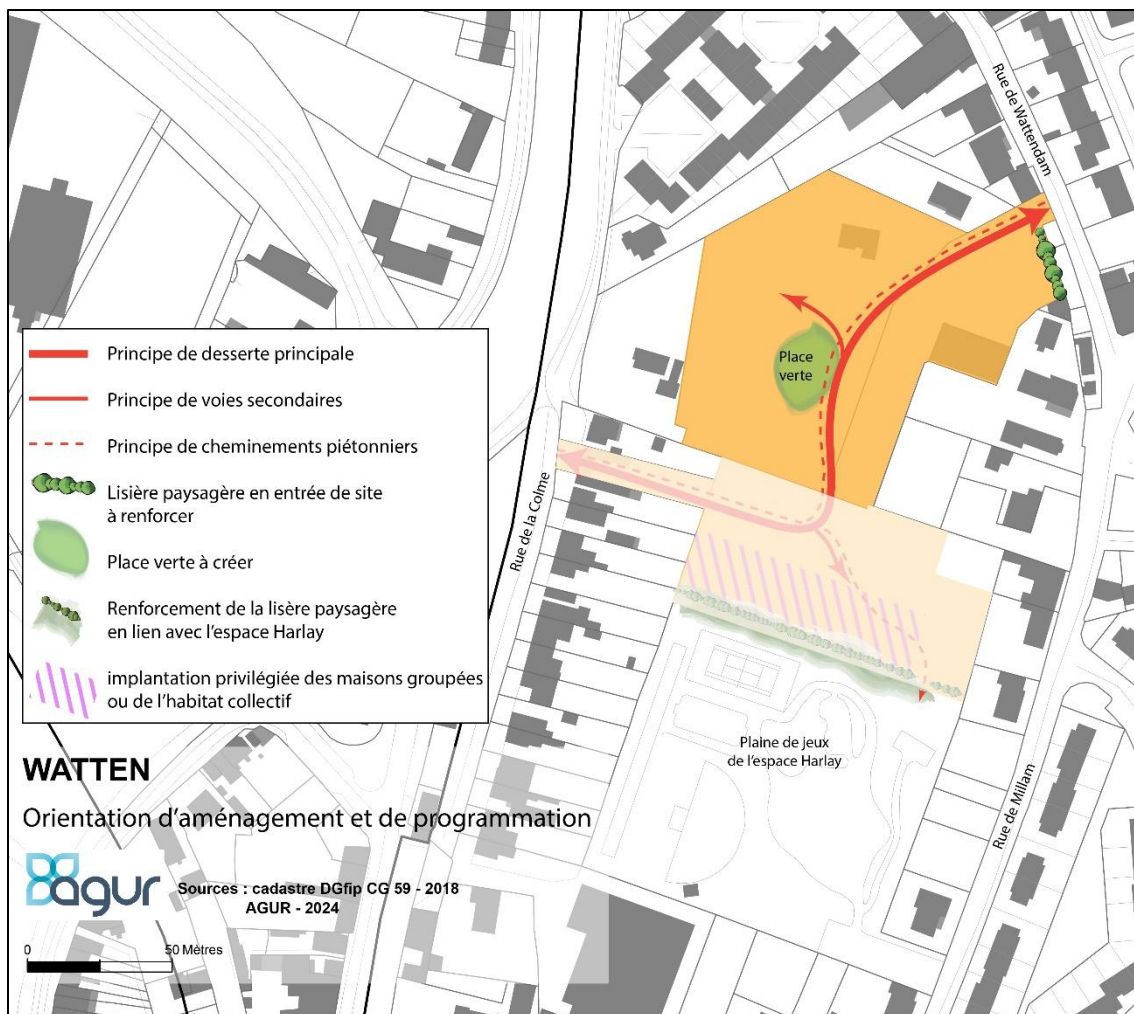
- ASSAINISSEMENT ET GESTION DES DECHETS MENAGERS
  - Le pétitionnaire devra apporter la preuve d'une capacité épuratoire suffisante via une autorisation de raccordement ou une convention de reprise en exploitation.
  - Prévoir l'assainissement du secteur en collectif. En cas de renforcement des réseaux 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 du Bourg / <i>Partie Nord</i> |                                      | x         | x         |           |



## Schéma des principes d'aménagement (*Partie Nord*)



## Principes d'aménagement et programmation

### ■ CONDITIONS PREALABLES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Pré-caractérisation des zones humides :

|               |                      |        |
|---------------|----------------------|--------|
| Non humide    | Partiellement humide | Humide |
| Non déterminé |                      |        |

### ■ ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

- La zone AU ~~de 1,6 hectare~~ est destinée à l'habitat. La commune souhaite y voir une opération mixte, proposant une diversité de logements, allant du lot libre aux maisons groupées et éventuellement des logements collectifs.
- L'opération devra proposer une densité minimale de 30 logements par hectare.

### ■ PRINCIPES D'ORGANISATION SPATIALE

- Le projet s'appuiera sur ~~les infrastructures existantes~~ : la rue de la Colme et **prévoira la continuité de l'urbanisation du site vers** la rue de Wattendam.
- La proximité de la plaine de jeux de l'espace Harlay, permettra d'y implanter en limite Sud, des logements plus denses, soit sous la forme d'un petit collectif ou de maisons groupées.

### ■ PRINCIPES DE DESSERTE, TOUS MODES CONFONDUS ET ORGANISATION DU STATIONNEMENT

#### DESSERTE DU PROJET

- L'axe principal de desserte correspondra à une voirie de desserte secondaire d'un quartier d'habitat, son gabarit sera donc moindre et couplé à des cheminements piétons et/ou cyclables qui seront conçus pour favoriser ces modes de déplacements. Il en sera de même pour les voiries tertiaires. La desserte principale connectera donc, **à terme**, la rue de la Colme et la rue de Wattendam.
- Un réseau de cheminements piétons sera créé pour rejoindre aisément les commerces et services situés à proximité du site. Un cheminement piéton sera également prévu en lien avec la plaine de jeux de l'espace Harlay.
- L'ensemble des « voies de desserte/cheminements doux » sera associé à un aménagement paysager soigné.

#### STATIONNEMENT

- Le stationnement 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.

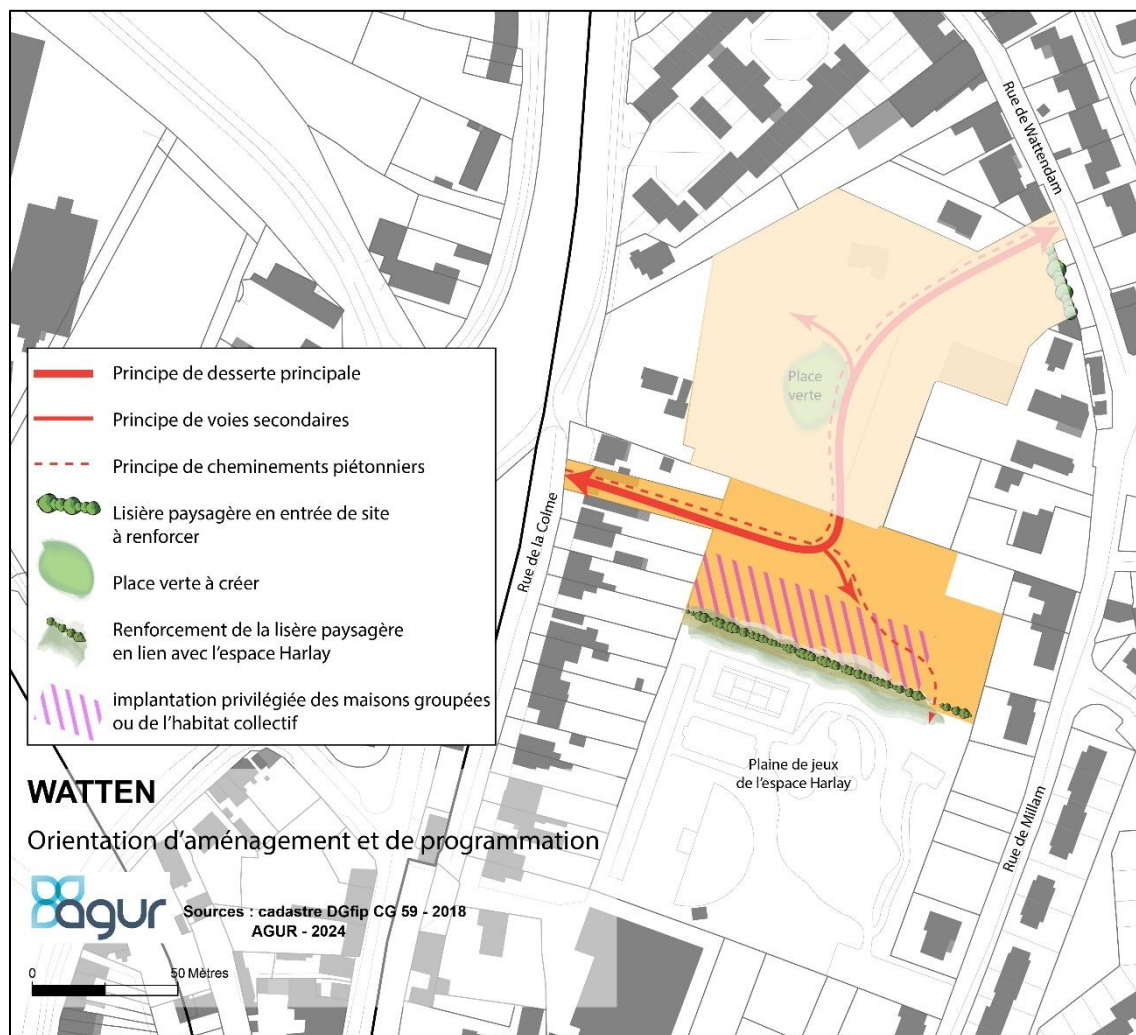
- ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ECOLOGIQUES ET GESTION DES EAUX PLUVIALES
  - ~~Au sein de l'opération, la réalisation d'un espace public de type place verte viendra articuler la voirie et les cheminements.~~
  - Le secteur accueillant les maisons groupées ou le petit collectif devra faire l'objet d'un paysagement adapté de qualité.
  - La frange plantée, en limite de la plaine de jeux de l'espace Harlay du site sera renforcée.
  - La pérennité des végétaux devra être assurée notamment en choisissant des espèces locales et en créant de bonnes conditions de plantation, de développement et d'entretien. Eviter les espèces monospécifiques et les espèces allergisantes. Privilégier une diversité de strates végétales.
  - 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.
  
- PRESCRIPTIONS 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.
  - 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 du Bourg / <i>Partie Sud</i> |                                      | ✖         | X         |           |

## Schéma des principes d'aménagement (*Partie Sud*)



## f. L'actualisation de l'O.A.P. du site de la rue Principale, à Volckerinckhove.

La commune de Volckerinckhove dispose d'une seule et unique zone à urbaniser à vocation principale d'habitat AUH, qui a vocation à renforcer la centralité villageoise à proximité de ses principaux équipements et services publics.

Déjà prévue dans le document d'urbanisme communal, ce secteur de la commune a fait l'objet depuis quelques années de nombreux projets d'aménagement successifs, qui n'avaient pas abouti jusqu'à peu.

Récemment, un nouveau projet a fait l'objet d'un dépôt de permis d'aménager, qui a été accordé. Toutefois, sa mise en œuvre est remise en cause du fait qu'il y consacre un espace dédié à du logement locatif social, dont les services de l'Etat jugent la présence peu opportune au regard de sa localisation dans une commune rurale ne bénéficiant pas d'une bonne desserte en transports en commun.

Face à cette opposition, le porteur de projet souhaite donc faire évoluer son projet. Toutefois, l'orientation d'aménagement et de programmation figurant dans le P.L.U.i. de la C.C.H.F. prévoit, pour ce site de la Rue Principale à Volckerinckhove, la réalisation d'une « opération d'habitat intégrant au minimum 20% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ». Cette volonté communale résultait alors d'une volonté de pouvoir proposer à la population vieillissante ou à de jeunes ménages quelques logements locatifs sociaux permettant de compléter l'offre locale en termes de parcours résidentiel. Cet objectif communal est désormais abandonné.

L'O.A.P. est donc modifiée pour faire disparaître cette obligation de réalisation de logements locatifs sociaux dans ses orientations programmatiques. Le reste du contenu de l'O.A.P. demeure inchangée.

L'O.A.P. est réécrite comme suit.

### Principes d'aménagement et programmation

#### ▪ CONDITIONS PREALABLES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Pré-caractérisation des zones humides :

| Non humide | Partiellement humide | Humide |
|------------|----------------------|--------|
| ✓          |                      |        |

#### ▪ ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

- Développer une offre d'habitat, respectant une densité minimale de 17 logements à l'hectare.
- ~~Concevoir une opération d'habitat intégrant au minimum 20% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.~~

#### ▪ PRINCIPES D'ORGANISATION SPATIALE

- Organiser les futures constructions de sorte à localiser les formes urbaines les plus denses au contact des secteurs déjà urbanisés.



- Le futur quartier d'habitat devra intégrer un espace vert paysager structurant.

Il devra être nécessairement traité avec une grande qualité paysagère, et pourra revêtir un aspect technique (gestion hydraulique à l'échelle de la zone à urbaniser).

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

DESSERTE DU PROJET

- L'opération de logement devra être desservie depuis la Rue Principale
- Hiérarchiser les voies de desserte du futur quartier, en variant les gabarits des voies et leur conception.  
Traiter les voiries de desserte résidentielle sous forme de voirie partagée.
- La(les) voie(s) structurante(s) du futur quartier devra(ont) être agrémentée(s) d'arbres.
- Le sentier pédestre « Meuleveld Pad » devra être préservé et mis en valeur.
- Des emprises foncières devront être prévues pour de futures liaisons viaires destinées au développement futur du village (vers l'Ouest).
- Dans la partie Sud-Est de la zone à urbaniser, des liaisons piétonnières devront être réalisés vers le site sur lequel est implanté le plateau multisports.

STATIONNEMENT

- Le stationnement résidentiel devra être assuré sur la parcelle.

■ ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ECOLOGIQUES ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

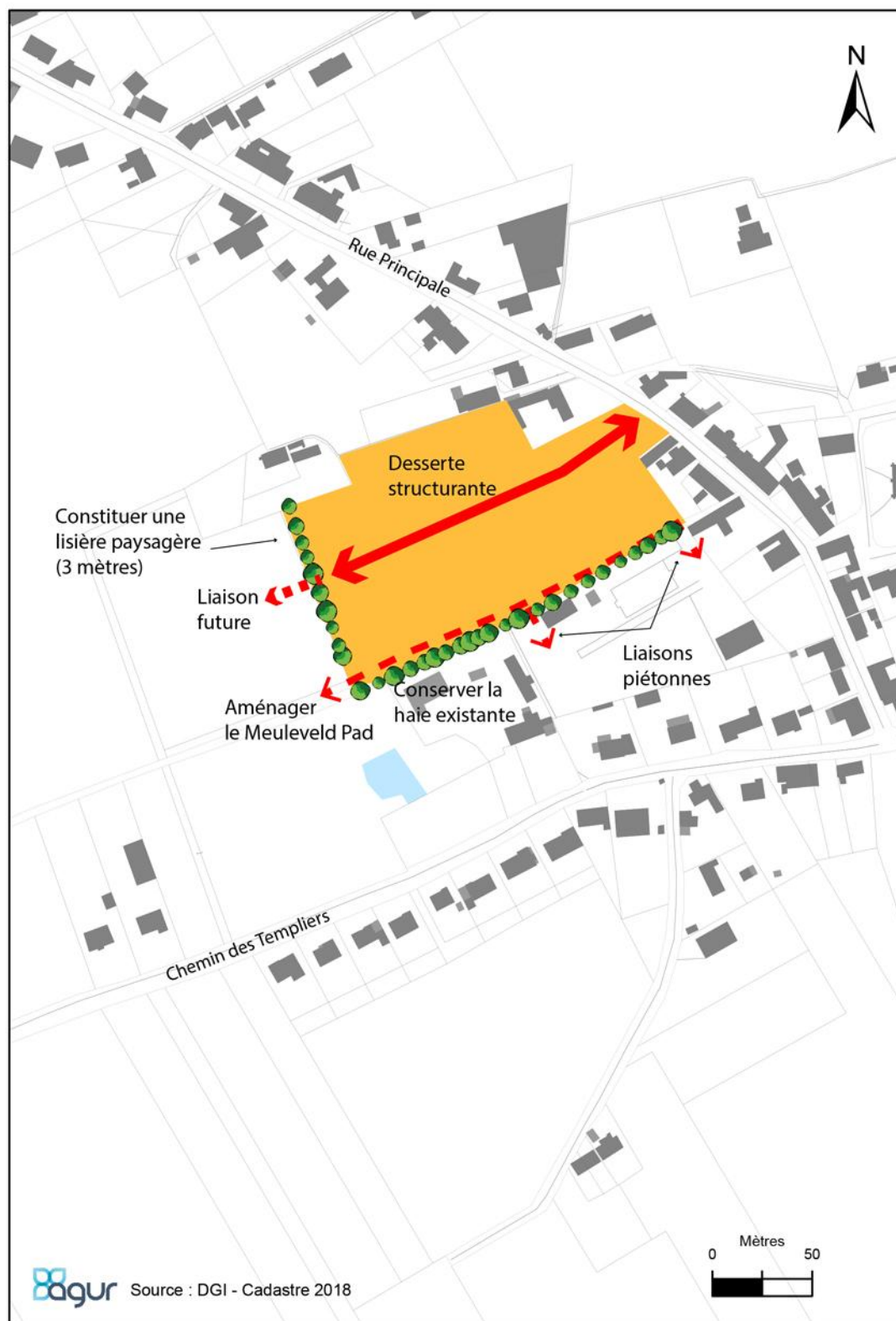
- Dans le cadre de l'opération d'aménagement, le sentier pédestre situé au Sud de la parcelle (Meuleveld Pad) devra faire l'objet d'une mise en valeur (traitement de surface notamment).  
Il devra être accessible depuis le cœur de l'opération d'habitat future.
- La haie bordant le Meuleveld Pad devra être conservées.
- Pour intégrer les futures constructions dans l'environnement, la frange Ouest de la zone à urbaniser devra être traitée au moyen d'une frange paysagère intégrée aux parcelles. Cette frange devra être d'une largeur minimale de 3 mètres.
- La pérennité des végétaux devra être assurée notamment en choisissant des essences locales et en créant de bonnes conditions de plantation, de développement et d'entretien. Eviter les espèces monospécifiques et les espèces allergisantes. Privilégier une diversité de strates végétales.
- Les arbres implantés au sein des espaces publics du futur quartier devront être de petit développement (moins de 8 mètres).
- 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.
- PREScriptions RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS
- Concevoir l'opération de logements de manière à qualifier la silhouette urbaine perceptible : 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 de la collecte des déchets ménagers.  
Il est par ailleurs recommandé, lors de l'élaboration du projet, d'associer la collectivité et le gestionnaire.
- 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 rue Principale |                                      | x         |           |           |

## Schéma des principes d'aménagement



### g. L'actualisation de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation de l'O.A.P. de la rue de Bambecque, à West-Cappel.

Concernant la commune de West-Cappel, l'actualisation de l'O.A.P. consiste en la modification de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation du site dénommé « Route de Bambecque 2 ».

Lors de l'élaboration du P.L.U.i., cette opération d'aménagement était envisagée pour la période 2026-2030, après la mise en œuvre de la zone AUH dite « Route de Bambecque 1 » (celle-ci a fait l'objet d'un permis d'aménager accordé).

Toutefois, la mise en œuvre du site de la Route de Bambecque 1 s'avère difficile, notamment pour des contraintes liées à la configuration du site et à la conservation du mur d'enceinte du site du château dans le cadre du projet d'aménagement.

Face à cette donnée, la commune a souhaité dès lors permettre à la seconde zone AUH de la commune d'accueillir un nouveau projet, pour lequel l'actualisation de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation est nécessaire.

Afin qu'un projet d'aménagement puisse être mis en œuvre rapidement, la clause conditionnant l'ouverture à l'urbanisation à condition que « 80% des permis du site Rue de Bambecque 1 » est supprimée.

Aucune autre modification n'est apportée à l'O.A.P. du site de la Route de Bambecque 2.

Cette O.A.P. est donc réécrite comme suit.

#### Principes d'aménagement et programmation

##### ▪ CONDITIONS PREALABLES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Pré-caractérisation des zones humides :

| Non humide | Partiellement humide | Humide |
|------------|----------------------|--------|
| ✓          |                      |        |

##### ▪ ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

- Développer une offre d'habitations au sein d'une zone à urbaniser mixte,
- Réaliser une densité minimale de 17 logements à l'hectare.

##### ▪ PRINCIPES D'ORGANISATION SPATIALE

- Développer un nouveau quartier mixte

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

###### DESSERTE DU PROJET

- La desserte du site sera assurée depuis la Route de Bambecque, à partir d'un seul accès. L'accès à la zone depuis la RD4 devra être envisagé suivant les prescriptions du gestionnaire de la voie.

L'aménagement de ce carrefour devra respecter les règles de conception et les distances de visibilité devront être suffisantes.

- La nouvelle voie créée devra garantir une circulation sécurisée des piétons et cyclistes. Elle se prolongera par un cheminement pour les modes doux de déplacements.

L'éventualité d'une desserte routière restreinte devra être étudiée.

#### STATIONNEMENT

- Organiser le stationnement au sein du quartier de manière rationnelle et paysagée.

#### ■ ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ECOLOGIQUES ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Créer une lisière boisée sur la limite sud du site de projet  
La pérennité des végétaux devra être assurée notamment en choisissant des espèces locales et en créant de bonnes conditions de plantation, de développement et d'entretien. Eviter les espèces monospécifiques et les espèces allergisantes. Privilégier une diversité de strates végétales.
- Créer un aménagement paysager sur les fonds de parcelles, jouxtant les parcelles construites au nord du site de projet.
- 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.

#### ■ PRESCRIPTIONS 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.
- 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.

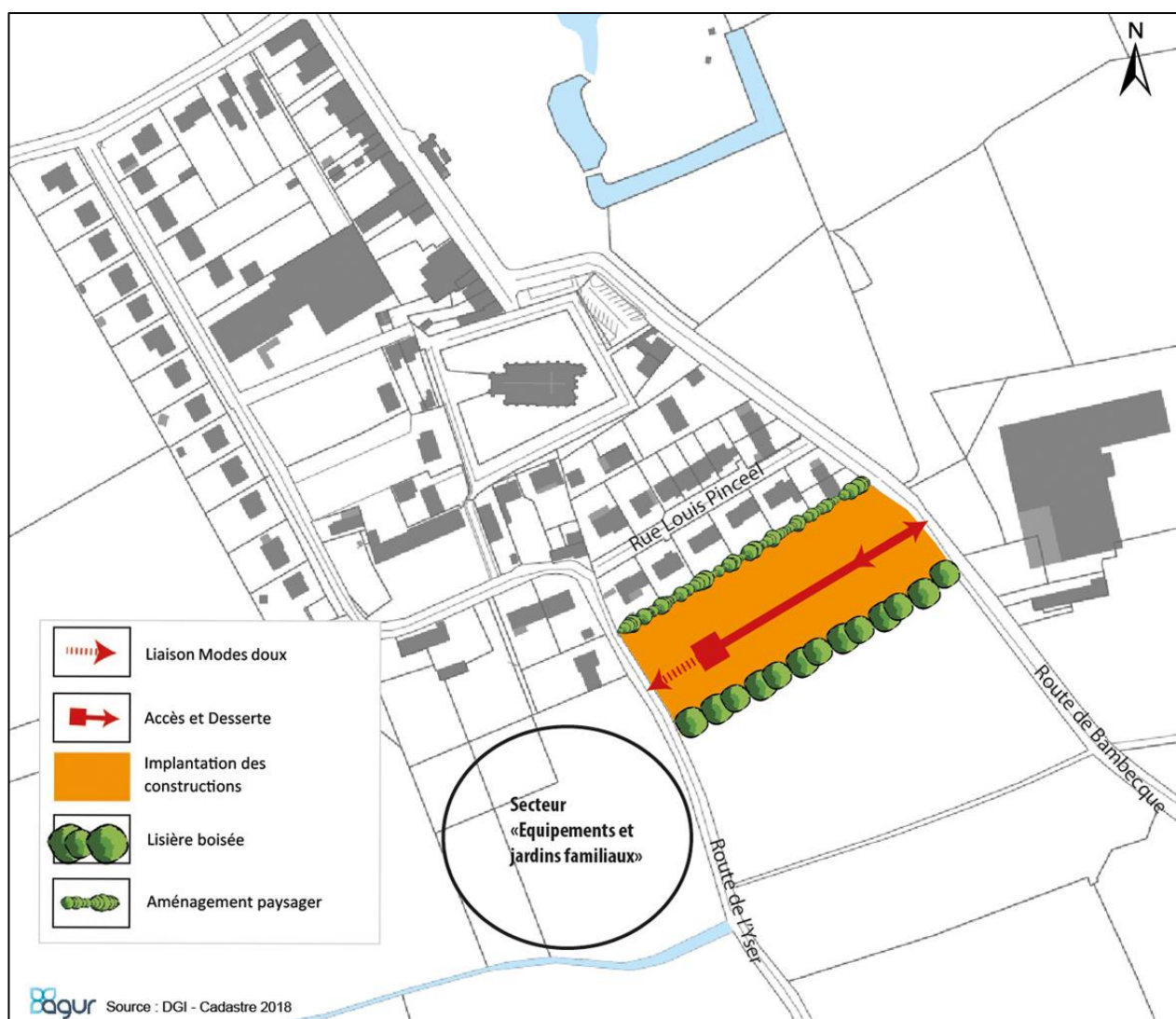
- ASSAINISSEMENT ET GESTION DES DECHETS MENAGERS
  - Le pétitionnaire devra apporter la preuve d'une capacité épuratoire suffisante via une autorisation de raccordement ou une convention de reprise en exploitation.
  - Prévoir l'assainissement du secteur en collectif. En cas de renforcement des réseaux 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 rue de Bambecque 2 |                                      |           | X         |           |



## Schéma des principes d'aménagement



## h. L'actualisation de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des O.A.P. de la commune de Bierne.

Pour permettre son développement urbain à vocation d'habitat, la commune de Bierne dispose de deux zones dans le P.L.U.i., couverts par deux O.A.P. :

- le site de renouvellement urbain du petit Millebrugge (zone UD3), dans le hameau du même nom, avec un échéancier d'ouverture à l'urbanisation pour la période 2021-2025 ;
- le site de la Route des 7 Planètes (zone AUH2), dans la partie Nord-Ouest du village, avec un échéancier d'ouverture à l'urbanisation selon deux phases : 2026-2030 (si 80% des permis du site du Petit Millebrugge sont délivrés) et 2031-2035 (si 80% des permis de la phase 1 sont délivrés).

La commune a souhaité modifier l'ordre de priorité de cet échéancier, afin de prioriser le développement du village, le projet de renouvellement urbain sur le site du Grand Millebrugge n'étant plus envisagé à court terme.

En outre, l'inversion de la temporalité de mise en œuvre de ces deux projets de développement permettra de conforter la partie agglomérée du village, à proximité des équipements et services principaux de la commune.

De fait, les échéanciers d'ouverture à l'urbanisation pour ces deux zones sont inversés. Celui du site de la Route des 7 Planètes est ramené à 2021-2025 pour sa phase 1 (avec une phase 2 sur 2026-2030, conditionnée à la délivrance de 80% des permis de la phase 1). Celui du site du Petit Millebrugge est repoussé à 2026-2030, avec la condition que 80% des permis du site de la Route des 7 Planètes soient délivrés.

Les deux O.A.P. à vocation « Habitat » de la commune de Bierne sont donc modifiées comme suit.

### Pour le site de la Route des 7 Planètes.

#### **Principes d'aménagement et programmation**

##### ▪ CONDITIONS PREALABLES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Pré-caractérisation des zones humides :

| Non humide | Partiellement humide | Humide |
|------------|----------------------|--------|
|            | ✓                    |        |

##### ▪ ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

- Développer deux opérations d'habitat résidentiels.
  - En partie est, concevoir une opération de logements groupés sous la forme urbaine de béguinage.
  - En partie ouest, développer une opération composée majoritairement de lots libres de taille mesurée, mais pouvant également accueillir des logements individuels groupés.
- Tenir un objectif de densité minimale de 18 logements à l'hectare.

- Programmer la réalisation de ces opérations d'habitat selon 2 phases temporelles :
  - Phase 1 – ~~2026-2030~~ **2021-2025** : de la rue des 7 planètes jusqu'au secteur d'habitat à réaliser ;
  - Phase 2 – ~~2031-2035~~ **2026-2030** : de l'aménagement paysager avec cheminement piéton jusqu'au secteur d'habitat groupé de type béguinage.
  
- PRINCIPES D'ORGANISATION SPATIALE
  - Développer les opérations d'habitat en continuité directe des développements urbains récents (lotissement/rue de la Roseraie - béguinage/square des Camélias).
  
- PRINCIPES DE DESSERTE TOUS MODES CONFONDUS ET D'ORGANISATION DU STATIONNEMENT
  - DESSERTE DU PROJET
    - Donner accès aux logements :
      - Pour la partie ouest : depuis une voie nouvelle de desserte principale reliant la route des 7 Planètes à la rue de la Roseraie (en partie ouest). Accompagner cette voie de desserte principale par un cheminement doux présentant de bonnes caractéristiques de confort et d'agrément. Qualifier cet ensemble « voie de desserte/cheminement doux » par un accompagnement paysager soigné.
      - Pour la partie est : depuis une voie partagée prolongeant le square des Camélias.
    - Relier les deux opérations d'habitat par un cheminement doux qualitatif et paysager.
  
  - STATIONNEMENT
    - Organiser le stationnement au sein du quartier de manière rationnelle et paysagée. Prévoir un espace de stationnement sous forme de placette au cœur de l'opération groupée de type « béguinage ».
  
- ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ECOLOGIQUES ET GESTION DES EAUX PLUVIALES
  - Réaliser un espace boisé conséquent le long de la route des 7 Planètes, composé d'espèces locales adaptées au milieu humide et participant à la protection phonique vis-à-vis des nuisances liées à la RN225.
  - Réaliser un aménagement paysager entre les deux opérations d'habitat, en continuité de l'ancienne ferme, permettant une ouverture paysagère sur la plaine agricole.  
Cet aménagement paysager aura pour vocation de garantir l'accès pour l'entretien du fossé et de la mare.

- Aménager un espace vert public de type « square » entre le béguinage existant square des Camélias et la nouvelle opération.
  - Réaliser un aménagement paysager de lisière entre les opérations d'habitat et le site agricole adjacent, de manière à qualifier la silhouette urbaine perceptible depuis la route des 7 planètes et la route de Watten, constitué au minimum d'une clôture uniforme et qualitative doublée d'une haie arbustive.
  - Assurer la pérennité des végétaux en choisissant des espèces locales et en créant de bonnes conditions de plantation, de développement et d'entretien. Eviter les espèces monospécifiques et les espèces allergisantes. Privilégier une diversité de strates végétales.
  - 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.
- PREScriptions RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS
- Concevoir l'ensemble des 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.
  - 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.

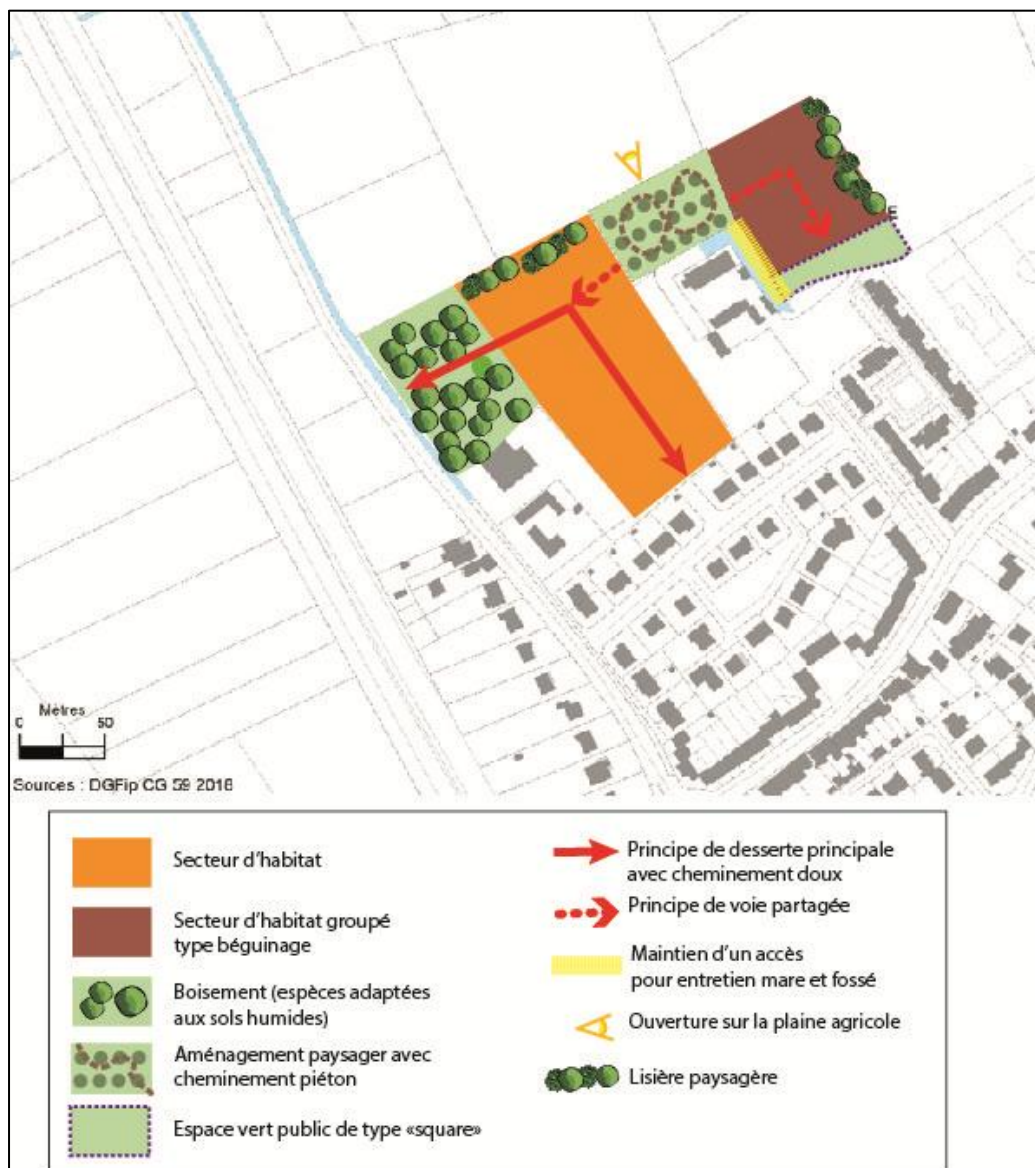
**Echéancier de l'ouverture à l'urbanisation**

| Nom du site                     | Période d'ouverture à l'urbanisation |           |           |           |
|---------------------------------|--------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
|                                 | 2016-2020                            | 2021-2025 | 2026-2030 | 2031-2035 |
| Site de la route des 7 planètes |                                      |           |           |           |
| - phase 1                       |                                      | X         | X*        |           |
| - phase 2                       |                                      |           | X*        | X**       |

**\* et si 80% des permis ~~du site du Petit Millebrugghe de la phase 1~~ sont délivrés de la phase 1 sont délivrés ou si 80% des logements y ont été autorisés.**

**\*\*et si 80% des permis de la phase 1 sont délivrés**

## Schéma des principes d'aménagement





Pour le site du Petit Millebrugge.

## **Principes d'aménagement et programmation**

### ▪ CONDITIONS PREALABLES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Pré-caractérisation des zones humides :

| Non humide | Partiellement humide | Humide |
|------------|----------------------|--------|
|            | ✓                    |        |

### ▪ ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

- Développer une opération d'habitat résidentiel.
- Tenir un objectif de densité minimale de 15 logements à l'hectare.

### ▪ PRINCIPES D'ORGANISATION SPATIALE

- Développer l'opération d'habitat en continuité directe du lotissement récent adjacent.
- Tenir compte de la ligne électrique MT traversant le site.
  - Hypothèse 1 : enfouissement de la ligne au droit du tracé existant avec maintien d'une emprise publique inconstructible d'environ 4 mètres (à définir avec précision avec Enedis).
  - Hypothèse 2 : enfouissement en limite de projet.

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

#### DESSERTE DU PROJET

- Donner accès aux logements depuis une voie nouvelle de desserte principale venant prolonger la rue Léon Manchin et se connecter à la route des 7 Planètes. Permettre l'accès direct des logements donnant sur la route des 7 Planètes.
- Accompagner la voie de desserte principale par un cheminement doux présentant de bonnes caractéristiques de confort et d'agrément, en continuité de l'existant.
- Qualifier cet ensemble « voie de desserte/cheminement doux » par un accompagnement paysager soigné.

#### STATIONNEMENT

- Organiser le stationnement au sein du quartier de manière rationnelle et paysagée.

- ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ECOLOGIQUES ET GESTION DES EAUX PLUVIALES
  - Réaliser un aménagement paysager de lisière avec le site agricole adjacent, de manière à qualifier la silhouette urbaine perceptible depuis la route des 7 Planètes et la route de Watten, constitué au minimum d'une clôture uniforme et qualitative doublée d'une haie arbustive.
  - Dans l'hypothèse de l'enfouissement de la ligne électrique MT au droit du tracé actuel, réaliser un aménagement paysager d'agrément sur l'emprise publique maintenue.
  - Assurer la pérennité des végétaux en choisissant des espèces locales et en créant de bonnes conditions de plantation, de développement et d'entretien. Eviter les espèces monospécifiques et les espèces allergisantes. Privilégier une diversité de strates végétales.
  - 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.
  
- PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS
  - Concevoir l'ensemble des 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.
  - 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 du Petit Millebrugghe |                                      | X         | X*        |           |

*\* et si 80% des permis du site de la phase 1 de la Route des 7 Planètes sont délivrés ou si 80% des logements y ont été autorisés.*

## Schéma des principes d'aménagement

- HYPOTHESE 1 : ENFOUISSEMENT DE LA LIGNE MT EN LIMITE DE SITE



- HYPOTHESE 2 : ENFOUISSEMENT DE LA LIGNE MT AU DROIT DU TRACE ACTUEL



|                                                                                     |                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
|  | Secteur d'habitat                                                  |
|  | Principe de desserte principale, accompagnée d'un cheminement doux |
|  | Emprise publique - paysage                                         |
|  | Lisière paysagère à créer                                          |

#### i. La réalisation d'une nouvelle O.A.P. pour le site « Angle rue d'Herzeele / route de Steenvoorde », à Wormhout.

Cette nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.) vise à encadrer les possibilités d'urbanisation du site constitué des parcelles cadastrées AB0066, AB0804, AB0802, AB0803 et AB0805.

Cet ensemble, situé à l'intersection de la Rue d'Herzeele et de la Route de Steenvoorde, dans le cœur du bourg de Wormhout, est classé en zone urbaine UD3 dans le P.L.U.i..

Il se caractérise par la présence d'un ancien corps de ferme dont l'a construction principale est orientée à l'Ouest, d'une ancienne grange et d'appentis en mauvais état. Il est accompagné d'un jardin avant et d'une ancienne pâture dans la partie Est du site. L'ensemble est bordé, en partie Nord, d'une belle haie d'aubépine.

Dans la cadre de la présente modification, afin de permettre la réalisation de nouveaux logements dans le cœur de ville, la protection du site bâti identifié au 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) a été adaptée (cf. chapitre C.e.b, p.117), afin de permettre de nouvelles constructions tout en maintenant le caractère rural de cet ancien corps de ferme : suppression de l'emprise « secteur bâti à protéger », mais maintien de la protection sur le jardin avant du corps de ferme principal et protection de la haie d'aubépine existante sur le pourtour du site). Le corps de ferme et sa grange principale font actuellement l'objet d'une restauration. Le terrain à l'arrière du corps de ferme (partie Est du site) a vocation à être aménagé.

L'orientation d'aménagement et de programmation ici créée permettra de mieux préciser le caractère prescriptif de l'aménagement du site, de manière à conserver les grands éléments du cadre paysager du lieu dans le cadre de son évolution future, à savoir :

- le maintien du jardin avant de l'ancien corps de ferme, et donc l'interdiction de toute construction sur la partie avant de l'habitation de l'ancien corps de ferme ;
- le maintien de la haie périphérique existante sur l'ensemble du site ;
- l'accès unique à l'ancien corps de ferme depuis l'accès existant donnant sur la rue d'Herzeele (cet accès pouvant également servir à la desserte de la future opération de logements) ;
- la possibilité de créer un unique accès sur la Route de Steenvoorde pour desservir la (les) future(s) construction(s) envisagée(s) sur la partie Est du site ;
- Au Sud, la réalisation de clôtures végétales en front de l'emprise publique.

La nouvelle orientation d'aménagement et de programmation intégrée dans le cahier dédié est donc rédigée de la manière suivante.

#### Principes d'aménagement et programmation

##### ▪ CONDITIONS PREALABLES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Pré-caractérisation des zones humides :

| Non humide    | Partiellement humide | Humide |
|---------------|----------------------|--------|
| Non déterminé |                      |        |



- ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES
  - Conforter le cœur du bourg avec de l'habitat.
  - Inscrire la(les) nouvelle(s) construction(s) dans un cadre paysager de qualité.
  
- PRINCIPES D'ORGANISATION SPATIALE
  - Développer l'opération d'habitat dans la partie Est du site, à l'arrière du corps de ferme et de sa principale dépendance.
  
- PRINCIPES DE DESSERTE TOUS MODES CONFONDUS ET D'ORGANISATION DU STATIONNEMENT
  - DESSERTE DU PROJET
    - La desserte de l'ancien corps de ferme et de sa dépendance devra s'effectuer depuis l'accès existant donnant sur la rue d'Herzeele. Cet accès existant pourra également être utilisé pour desservir les futures constructions. Aucun autre accès que celui existant ne pourra être créé sur cette voie.
    - Desservir la(les) future(s) construction(s) depuis la route de Steenvoorde, depuis un unique accès.
  
  - STATIONNEMENT
    - Organiser le stationnement à l'intérieur du site.
  
- ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ECOLOGIQUES ET GESTION DES EAUX PLUVIALES
  - Conserver le jardin avant de la construction principale (habitation) de l'ancien corps de ferme. Aucune construction ni extension ne devra être érigée sur cet espace.
  - Conserver la haie en façade Nord du site.
  - En façade Sud, réaliser une clôture végétale en front de l'emprise publique (grillage possible en doublement derrière la haie). Les murs, murets ou dispositifs à claire-voie sont interdits en vis-à-vis de l'espace public.
  - Assurer la pérennité des végétaux en choisissant des espèces locales et en créant de bonnes conditions de plantation, de développement et d'entretien. Eviter les espèces monospécifiques et les espèces allergisantes. Privilégier une diversité de strates végétales.
  - Utiliser les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (infiltration ou à défaut rétention) : emploi de matériaux perméables pour les espaces de stationnement, ...
  - 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 des constructions 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.
- Privilégier le regroupement et l'intégration des coffrets techniques individuels d'électricité et de gaz ainsi que des boîtes aux lettres (intégration au bâti ou dans 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 Rue d'Herzeele / Route de Steenvoorde |                                      | x         |           |           |

## Schéma des principes d'aménagement



#### j. L'actualisation de l'O.A.P. « Renouvellement urbain » pour le site de la Rue du Moulin, à Esquelbecq.

En plus des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) sectorielles définies pour les sites de projets dans les zones ouvertes à l'urbanisation (AUH, AUE, AUP, AUT), ou dans certains secteurs urbains présentant des enjeux d'aménagement particulier, le P.L.U.i. intègre une O.A.P. thématique « Renouvellement urbain ».

Celle-ci s'applique à quelques communes, dans lesquelles certaines parcelles ont été repérées dans le cadre de l'élaboration du référentiel foncier intégré dans le diagnostic du P.L.U.i., et pour lesquelles ont été fixés des objectifs de densification.

A ce titre, à Esquelbecq, dans la Rue du Moulin, un site de « dent creuse » regroupant deux parcelles non urbanisées avait été ciblé (références cadastrales : A0899 et A0900), pour une superficie totale de 6154 m<sup>2</sup>.

Une densité de 15 logements / hectare s'y appliquait, pour un nombre minimum de 9 logements.

La collectivité a souhaité ajuster le nombre de logements minimum à réaliser, pour plusieurs raisons :

- le caractère excentré du site, à l'écart du centre du bourg ;
- le caractère paysager et environnemental du site : voisinage de l'Hazewinde Becque, d'un étang, d'un boisement ;
- un contexte bâti davantage basé sur des constructions implantées sur de grandes parcelles en lanière ;
- l'étroitesse de la voirie de desserte.

Elle a considéré qu'une densité minimum de 6 logements / ha était davantage approprié pour ce site, soit un minimum de 4 logements.

Pour le site d'Esquelbecq, le tableau figurant au chapitre V OAP « Renouvellement urbain » du cahier des orientations d'aménagement est actualisé en conséquence.

- Commune : Esquelbecq ;
- Adresse : Rue du Moulin ;
- ID Référentiel foncier : esqu-4-RU / esqu-12-RU ;
- Référence cadastrale : A0899 / A0900 ;
- Zonage PLUi : UD ;
- Superficie parcelle (m<sup>2</sup>) : 3018 m<sup>2</sup> / 3136 m<sup>2</sup> ;
- Densité cible : **6 lgts/ha**, au lieu de 15 lgts/ha ;
- Nombre de logements minimum à réaliser : **4**, au lieu de 9.

## k. L'actualisation de l'échéancier de l'O.A.P. du site de la route de Wormhout, à Ledringhem.

L'actualisation de l'O.A.P. consiste en la modification de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation du site dénommé « Route de Wormhout ».

Lors de l'élaboration du P.L.U.i., cette opération d'aménagement était envisagée pour la période 2031-2035, après la mise en œuvre de la zone AUH de la Rue des Prairies

L'urbanisation de cette opération étant en voie d'achèvement, la collectivité souhaite que l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation du site de la route de Wormhout soit avancé, afin de permettre l'engagement, à court terme, de ce nouveau projet.

L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation du site est donc avancé à la période 2026-2030, au lieu de 2031-2035.

La condition que « 80% permis du site Chemin des prairies sont délivrés ou si 80 % des logements y ont été autorisés » demeure toutefois.

Aucune autre modification n'est apportée à l'O.A.P..

Cette O.A.P. est donc réécrite comme suit.

### Principes d'aménagement et programmation

#### ▪ CONDITIONS PREALABLES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Pré-caractérisation des zones humides :

| Non humide    | Partiellement humide | Humide |
|---------------|----------------------|--------|
| Non déterminé |                      |        |

#### ▪ ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

- Développer une offre d'habitat, avec une offre variée de tailles de parcelles.
- Respecter une densité minimale de 15 logements à l'hectare.

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

##### DESSERTE DU PROJET

- L'opération de logement devra être desservie depuis la rue du Tonnelier (sur la commune de Wormhout).  
Sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie, elle pourra également être desservie depuis la RD 55 (route de Ledringhem).  
L'aménagement de cet accès devra respecter les règles de conception et les distances de visibilité devront être suffisantes.
- Prévoir une possibilité de liaison viaire future vers le Sud du secteur de projet (espace à verser intégralement dans le domaine public).

## STATIONNEMENT

- Le stationnement résidentiel sera assuré sur la parcelle.

### ■ ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ECOLOGIQUES ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Conserver le fossé existant au sein de la zone, et au besoin, le recalibrer de sorte que celui-ci permette de tamponner et d'évacuer les eaux de ruissellement issues de l'artificialisation des sols.
- Créer un accompagnement paysager des abords du fossé, qui devra permettre également son bon entretien.
- Les aménagements du futur quartier devront privilégier les techniques alternatives de traitement des eaux de pluies, en raison de la sensibilité de ce secteur proche de la Peene Becque.  
L'aménagement des espaces publics devra favoriser des systèmes alternatifs de tamponnement des eaux pluviales (noues, bassins secs paysagers ...).
- Il devra être recherché une imperméabilisation minimale de la zone, en privilégiant le recours aux matériaux perméables dans l'aménagement des espaces publics (sables compactés pour les cheminements doux, parkings verts ...);
- Un écran paysager, d'une largeur minimale de 5 mètres, devra être créé en limites Sud et Sud-Ouest de l'opération (aménagement d'un espace de transition entre l'espace urbain et l'espace agricole). Cet écran paysager pourra être intégré aux parcelles privatives.  
Il prendra la forme d'une haie basse doublée d'un alignement d'arbres, ou d'une haie arbustive. Il devra être composé de différentes essences locales.
- Aménager une transition paysagère entre le site d'activité artisanale (à l'Ouest) et la future opération de logements, afin d'isoler les futures habitations du site d'activité.
- Réaliser des clôtures végétales, de type haies, en interface avec les arrières des parcelles de la rue du Tonnelier (à l'Est), et avec la RD55 (au Nord).
- La pérennité des végétaux devra être assurée notamment en choisissant des essences locales et en créant de bonnes conditions de plantation, de développement et d'entretien. Eviter les espèces monospécifiques et les espèces allergisantes. Privilégier une diversité de strates végétales.
- Les arbres implantés au sein du futur quartier devront être de petit développement (moins de 8 mètres).
- 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.

### ■ PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS

- Concevoir l'opération de logements de manière à qualifier la silhouette urbaine perceptible : 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 de la collecte des déchets ménagers.  
Il est par ailleurs recommandé, lors de l'élaboration du projet, d'associer la collectivité et le gestionnaire.

▪ 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 Wormhout |                                      |           | X*        | X*        |

\* et si 80% des permis du site Chemin des prairies sont délivrés ou si 80% des logements y ont été autorisés.

## Schéma des principes d'aménagement



## **I. La création d'une O.A.P. pour la zone AUT à vocation touristique du site du camping du Vert Village, à Crochte.**

La collectivité a souhaité lever le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (P.A.P.A.G.), institué pour les secteurs d'extension AUT du camping du Vert Village, dans la commune de Crochte.

Implanté en limite Ouest de la commune, en bordure de la Voie Romaine (RD52), le site du Vert village est doté d'une large gamme diversifiée d'accueils touristiques : un camping de 38 emplacements, un gîte de groupe, des gîtes, des chalets meublés, des mobil-homes, des maisons meublées ou studios/appartements.

Lors de l'élaboration du P.L.U.i., si l'intention d'un développement du site était envisagée, le projet n'était pas encore précisément défini.

C'est pourquoi, un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (P.A.P.A.G.) avait été inscrit sur les deux zones AUT destinée à ce développement.

La réflexion étant parvenue à son terme, le porteur de projet a présenté un projet à la collectivité, sur la base duquel cette dernière a décidé que soit élaborée une O.A.P. et que soit levé le P.A.P.A.G..

Le développement du site s'effectuera sur une superficie d'environ 2,7 hectares.

L'accès existant donnant sur la RD52 restera le seul destiné à desservir le camping. Les futurs secteurs d'hébergement devront être desservis depuis l'intérieur du site actuel.

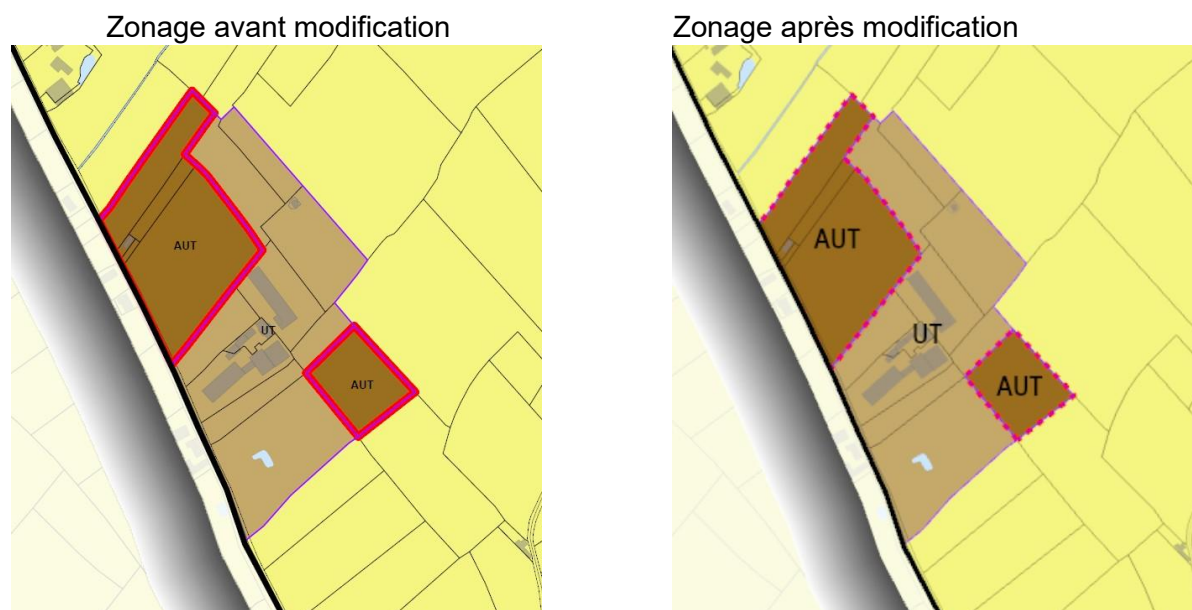
Il est cependant envisagé la réalisation d'un accès secondaire uniquement dédié aux secours (extension Nord-Ouest). Cet accès devra être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie.

Des circulations carrossables et piétonnes internes permettront de circuler entre les différents secteurs.

Les limites de l'extension Nord-Ouest du site feront l'objet d'un traitement paysager, destiné à insérer le camping dans l'environnement.

Dans le cadre de son extension Sud, la haie périphérique existante sera conservée.

Au plan de zonage, le figuré relatif au P.A.P.A.G. est remplacé par celui de l'O.A.P..



L'emprise de la zone AUT demeure la même.

L'orientation d'aménagement et de programmation pour la zone AUT du site du camping du Vert Village est composée comme suit.

### Principes d'aménagement et Programmation

#### CONDITIONS PREALABLES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Pré-caractérisation des zones humides :

| Non humide    | Partiellement humide | Humide |
|---------------|----------------------|--------|
| Non déterminé |                      |        |

- ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES ET PRINCIPES D'ORGANISATION SPATIALE
  - Permettre la réalisation d'emplacements de camping.
  - Permettre la réalisation d'équipements nécessaires à l'exploitation du camping.
- PRINCIPES DE DESSERTE TOUS MODES CONFONDUS ET D'ORGANISATION DU STATIONNEMENT

DESSERTE DU PROJET

  - La desserte du site devra s'effectuer par l'entrée principale existante. Aucun autre accès sur la RD52 ne sera possible, sauf accès / sortie de

secours (cet accès devra répondre aux exigences du gestionnaire de la voirie et être destiné à ce seul usage).

- Les circulations entre les différentes entités du parc résidentiel de loisir, piétonnes ou carrossables, devront s'effectuer à l'intérieur du site.
- L'aménagement de l'accès devra respecter les règles de conception et les distances de visibilité devront être suffisantes.

#### STATIONNEMENT

- Le stationnement des usagers du camping ainsi que celui des visiteurs sera assuré à l'intérieur du site, en dehors des voies publiques.

#### ■ ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ECOLOGIQUES ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Pour la partie Nord et Ouest de l'extension du PRL et en bordure de la Voie Romaine, intégrer l'extension du camping au moyen d'une ceinture paysagère constituée d'une haie bocagère associée à des arbres de moyennes tiges, d'essences locales, éventuellement doublé d'un grillage perméable à la micro-faune (maille large ou ouverture en partie basse).
- Pour la partie Sud de l'extension du PRL, la haie existante en limite est et Sud du site devra être conservée.
- Eviter les espèces monospécifiques et les espèces allergisantes. Privilégier une diversité de strates végétales.
- Utiliser les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (infiltration ou à défaut rétention) : 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...).

#### ■ PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS

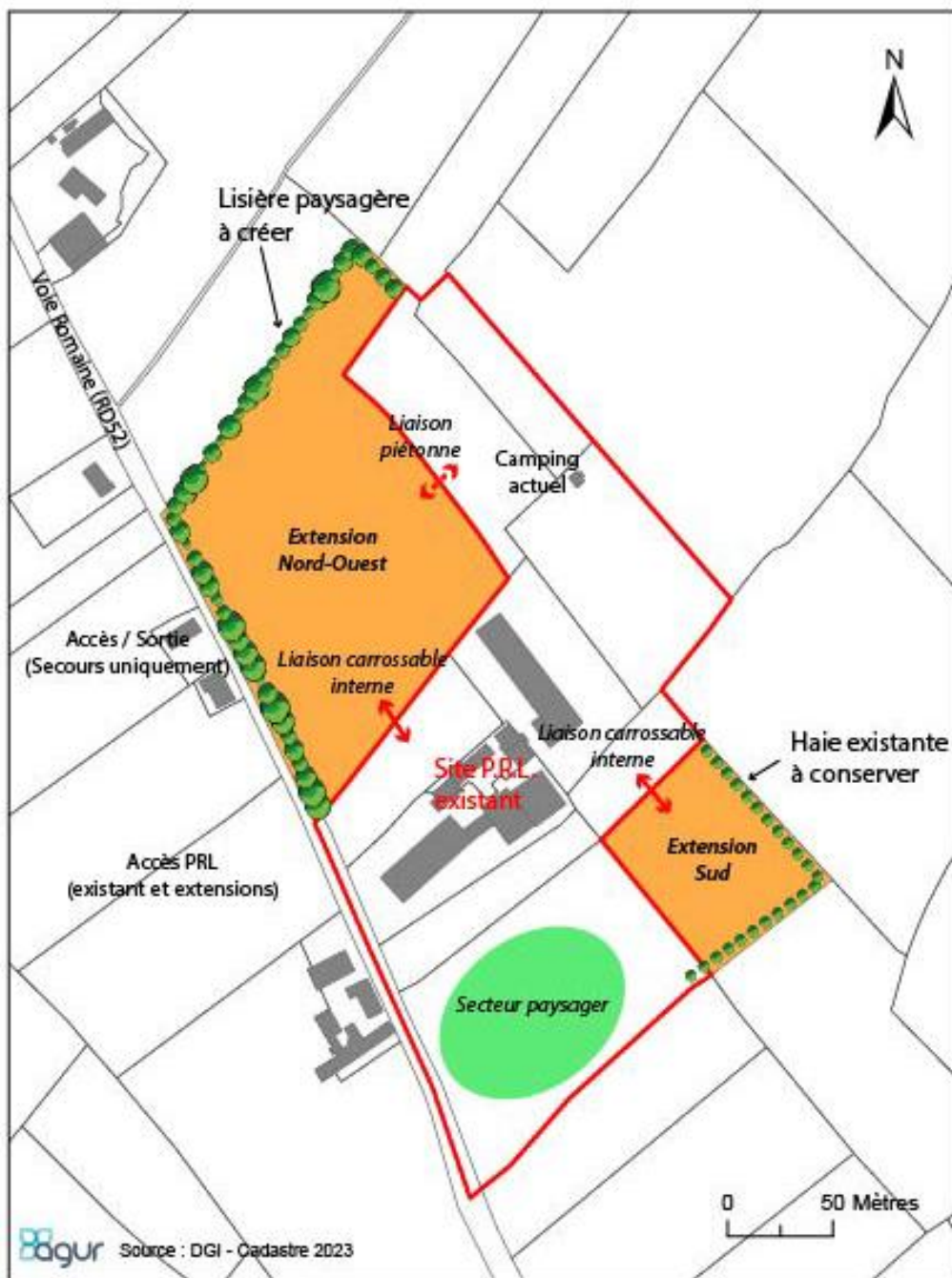
- Concevoir des constructions aux volumétries simples selon un registre architectural sobre et avec l'emploi de matériaux de qualité.
- Favoriser la réalisation de constructions bioclimatiques économes en énergie.
- Privilégier l'utilisation de matériaux de construction sobres et économes en énergie, pérennes et d'entretien aisé.

#### ■ 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 un assainissement aux normes, répondant aux capacités du camping. 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 de la collecte des déchets ménagers.

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

- 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...).





## e. L'évolution des plans de zonage.

### a. L'évolution des plans de zonage n°1.

*L'ajout au plan du repérage graphique permettant un changement de destination de bâtiments situés au sein des zones A ou N.*

A Bambecque, l'actualisation du repérage des bâtiments en vue d'un changement de destination concerne un corps de ferme au sein de la zone agricole A, au 7 route d'Oost-Cappel (parcelle cadastrée B0721).

Les constructions nouvellement repérées sont un ancien bâtiment de stockage ainsi qu'une ancienne grange.

*Zonage avant modification*



*Zonage après modification*



A Brouckerque, deux sites voient le recensement des bâtiments pouvant changer de destination évoluer.

La première actualisation concerne le complément d'identification pour un bâtiment en vue d'un changement de destination concerne la parcelle cadastrée B1230, chemin de Diepe Straete.

Il s'agit d'une ancienne grange en brique et tuile, de taille imposante, faisant partie d'un corps de ferme.

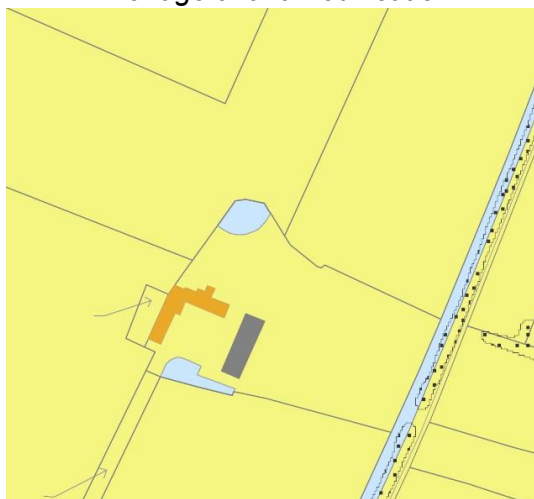
La seconde actualisation concerne la parcelle cadastrée B1218, chemin de Diepe Straete.

Il s'agit d'un ancien corps de ferme (habitation, grange, dépendances) dans un cadre arboré. Les matériaux de construction sont la brique et la tuile.

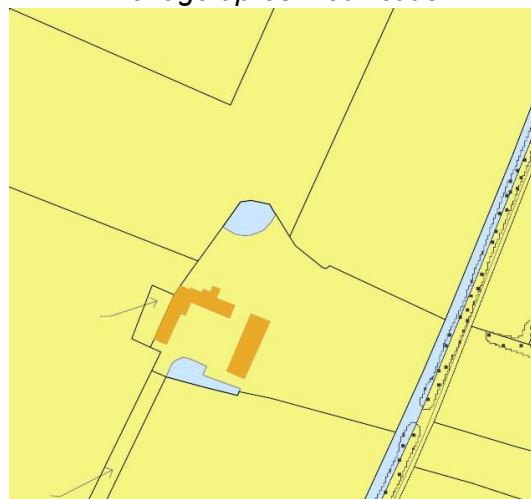
L'ensemble des bâtiments du site sont repérés graphiquement au plan de zonage.

Les deux sites sont classés en zone agricole A.

*Zonage avant modification*



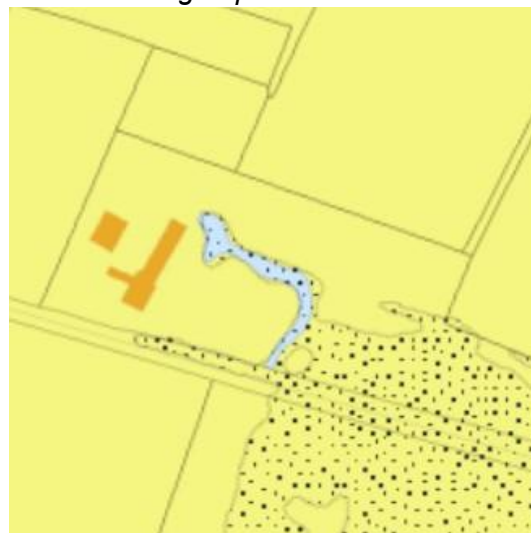
*Zonage après modification*



*Zonage avant modification*



*Zonage après modification*

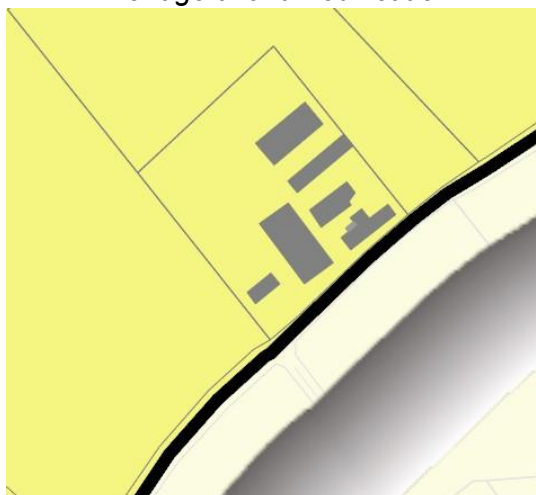


Pour la commune de Crochte, l'actualisation du repérage graphique des bâtiments pouvant donner lieu à un changement de destination concerne deux sites, localisés en zone agricole A.

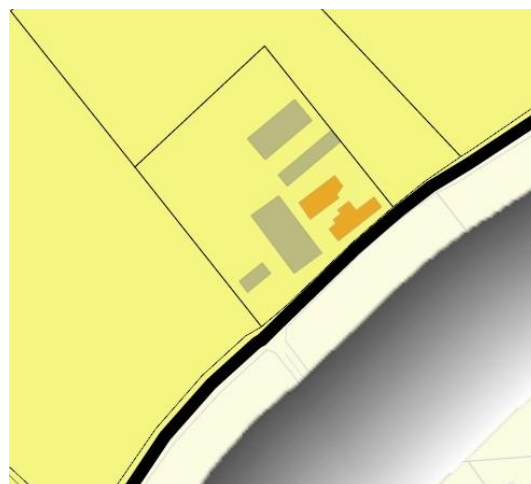
Le premier est situé au 3 Pitgam Straete, et concerne la parcelle cadastrée 658a. La mise à jour du plan consiste à inscrire deux anciens bâtiments en briques et tuiles (une maison prolongée d'une petite dépendance en front à rue, ainsi qu'une ancienne grange lui faisant face).

Le second est localisé au 2 Paradis Straete. Il concerne la parcelle cadastrée B0474. L'actualisation du plan de zonage consiste à repérer graphiquement trois bâtiments d'un ancien corps de ferme réalisés en briques et tuiles : une habitation, une grange fermée (ancienne étable), ainsi qu'une petite dépendance.

*Zonage avant modification*



*Zonage après modification*



A Herzeele, le changement de destination souhaité concerne la parcelle située au 1191 rue des Chaumières, cadastrée E610 localisé en zone agricole A.

Il s'agit ici de compléter le recensement des bâtiments pouvant changer de destination pour un ancienne petite dépendance. Il s'agit plus précisément d'un bâtiment en brique de 20 m<sup>2</sup>, restauré, que le propriétaire souhaite proposer comme chambre d'hôte.

Le site, dénommé « Au pied du frêne », accueille actuellement quelques gîtes, dans des cabanes.

*Zonage avant modification*



*Zonage après modification*



A Holque, la demande de changement de destination concerne la propriété située au 1 route de Ruminghem (parcelle A1851), en zone agricole A.

Il s'agit d'un complément d'identification au plan, pour une ancienne grange (briques et tuiles) en L, voisine d'une ancienne grange ouverte (elle-même repérée au plan comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination).

Il est envisagé d'y réaliser des gîtes ou chambre d'hôtes, après restauration.

*Zonage avant modification*



*Zonage après modification*





A Hondschoote, la demande d'identification au plan des bâtiments pouvant changer de destination concerne la parcelle ZB53, localisée 95 chemin mitoyen.  
Il s'agit d'un complément d'identification, pour un bâtiment supplémentaire, soit un ancien hangar en brique.  
Le projet est de pouvoir le convertir en logement.  
Le site est classé en zone agricole A.

*Zonage avant modification*



*Zonage après modification*





Pour la commune de Quaëdypre, il est procédé à l'actualisation du recensement des bâtiments pouvant changer de destination pour deux sites :

- le 950 et 950bis, rue du Château (parcelle C675) ;
- Witte Straete, pour les parcelles B524 et B901.

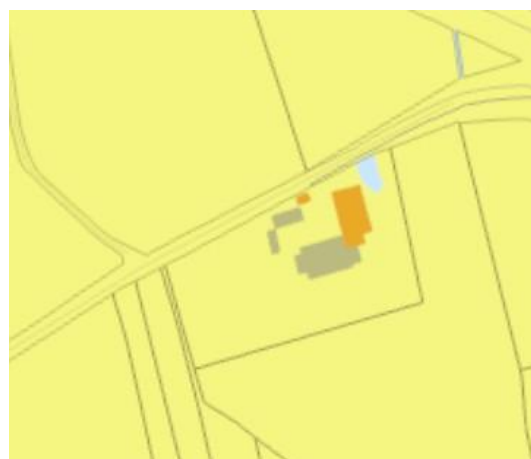
Pour le site du 950/950bis de la rue du Château, localisé en zone agricole A, sont identifiés au plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination une longère (ou ancienne étable), ainsi qu'une petite dépendance.

Les constructions sont en briques et tuiles.

*Zonage avant modification*



*Zonage après modification*



Le second site, Witte Straete, également situé en zone A, fait l'objet d'une identification au plan de zonage pour un bâtiment pouvant donner lieu à un changement de destination, afin d'en faire un logement.

Il s'agit d'une ancienne grange en briques et tuiles.

Le site est identifié en tant qu'accueil touristique (gîtes ruraux).

*Zonage avant modification*



*Zonage après modification*



Pour la commune de Steene, deux demandes de changement de destination pour des bâtiments en zone agricole A ont été formulées.

La première concerne la parcelle cadastrée B976, localisée au 3 chemin des Champs. Le complément de recensement concerne l'ensemble des bâtiments du corps de ferme : habitation, anciennes granges traditionnelles, et hangar de stockage.

Le projet est d'y réaliser des gîtes, chambres d'hôtes, voire une salle de réception.

Tous les bâtiments sont construits en briques, et sont couverts de tuiles (exception faite du hangar).

*Zonage avant modification*



*Zonage après modification*



La seconde actualisation concerne la parcelle A1081, au 2 rue de l'Indicateur.

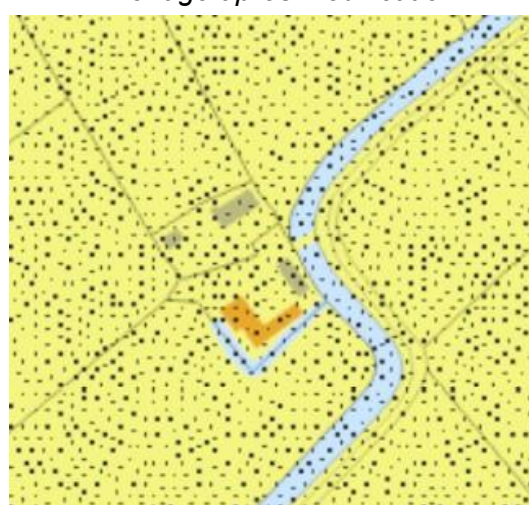
Il est identifié au plan de zonage une ancienne dépendance vétuste, en vue de la restaurer et d'en faire un gîte.

Cette dépendance est en briques et tuiles.

*Zonage avant modification*



*Zonage après modification*



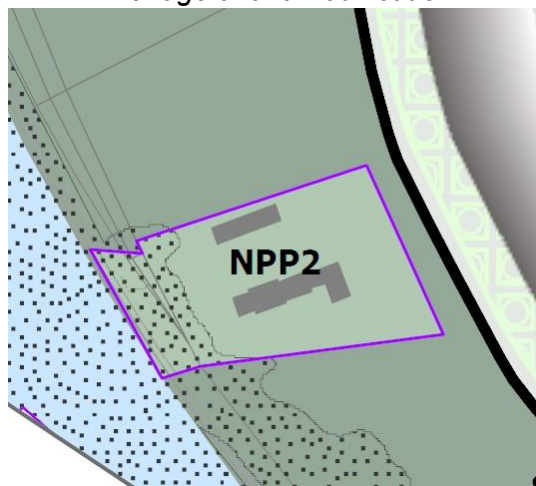
A Watten, l'actualisation du plan de zonage concerne l'identification d'un bâtiment, localisé rue de l'Ermitage (parcelle cadastrée B1518), sur la rive Est du canal de l'Aa, en vue de son changement de destination.

Le site est classé en zone NPP2 (zone de protection paysagère), qui permet le changement de destination (sous conditions) des constructions dès lors qu'elles ont fait l'objet d'un repérage graphique au plan.

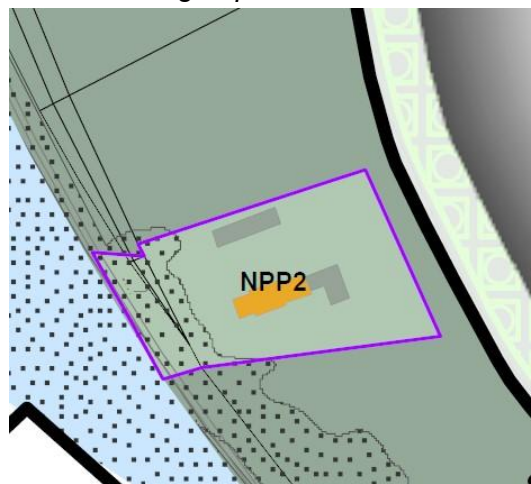
Le site est composé de deux ensembles : une grange et une maison d'habitation prolongée d'une annexe.

C'est uniquement cette dernière qui est concernée par le changement de destination.

*Zonage avant modification*



*Zonage après modification*



A Zegerscappel, l'actualisation du zonage visant à identifier les bâtiments pouvant changer de destination au sein de la zone agricole A concerne la propriété localisée au 8 rue des Chats.

Il concerne la parcelle cadastrée B1510, sur laquelle est recensé déjà trois gîtes.

Il s'agit ici de l'identification supplémentaire d'un bâtiment n'ayant plus de fonction agricole.

Le bâtiment nouvellement identifié pourra venir conforter la fonction touristique du lieu, selon les dispositions réglementaires en vigueur.

*Zonage avant modification*



*Zonage après modification*





*Bambecque : la réduction de l'emprise de la zone à urbaniser à vocation principale d'habitat AUH2.*

L'actualisation de l'emprise de la zone à urbaniser AUH2 à Bambecque consiste en sa réduction dans sa partie Sud.

En effet, la présence d'un corps d'exploitation agricole en activité abritant un élevage génère un périmètre de réciprocité empêchant, à court et moyen termes, la réalisation de constructions dans l'emprise concernée.

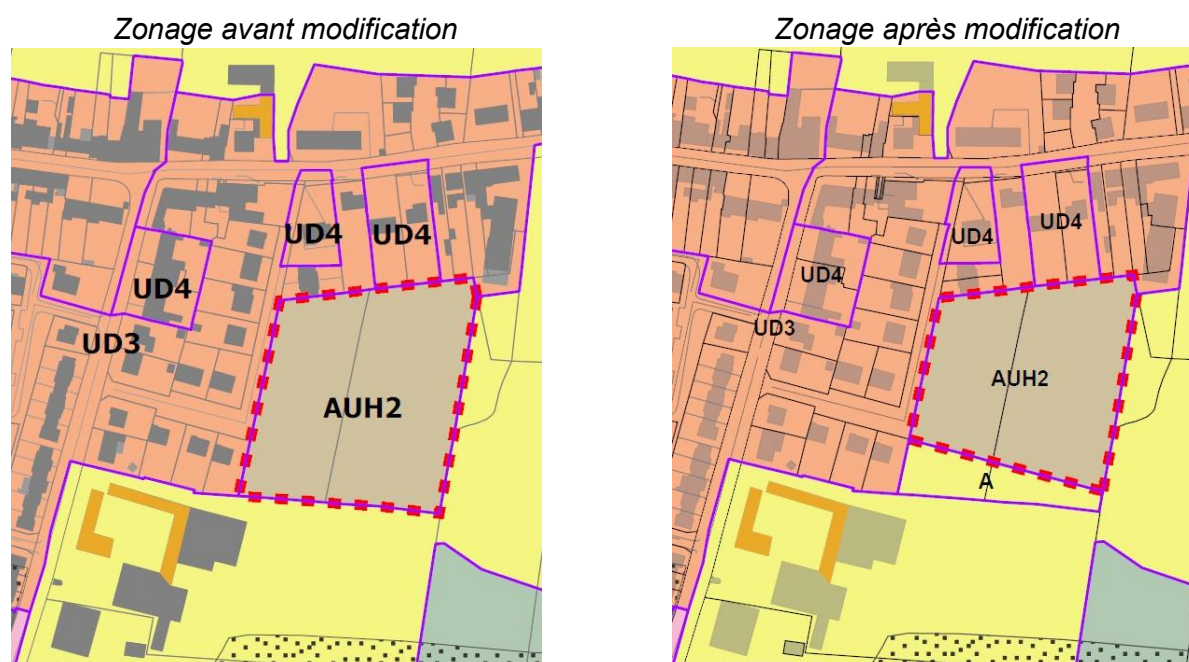
Dans le cadre de l'élaboration du P.L.U.i., cette bande de terrain momentanément inconstructible avait été envisagée comme pouvant participer des espaces communs au futur quartier.

Cette piste n'est désormais plus privilégiée par la collectivité, qui a désiré que la bande de terrain inconstructible demeure pour l'instant agricole.

Ce choix devrait également permettre de minimiser le coût global de l'opération d'aménagement, répercuté par les aménageurs sur les terrains à bâtir, dans un contexte économique tendu où les nouveaux accédants peinent à pouvoir décrocher leurs prêts.

La bande de terrain ainsi détachée de la zone AUH2, d'une superficie de 0,2 ha est reversée en zone agricole A. La superficie de la zone à urbaniser AUH2 passe donc ici de 1,2 ha à 1 ha.

Son usage à court terme devrait être conservé pour une vocation agricole.



### *Bissezele : la création d'un STECAL AE*

La création d'un STECAL AE à l'entrée Sud-Ouest du village de Bissezele est motivée par la présence d'une activité artisanale de travaux publics, ETVA TP.

Classée dans le P.L.U.i. en zone agricole A, car ne nécessitant alors pas de besoin de développement, la situation a évolué, et ce classement en zone agricole ne permet pas d'envisager sur site la création de constructions supplémentaires nécessaires au confortement de l'activité.

Pour permettre ces évolutions, la collectivité a décidé de reclasser le site de l'entreprise en zone AE, un classement davantage adapté à la présence des activités isolées dans le secteur rural.

Ce nouveau classement ne remet pas en cause l'activité agricole, puisque le site est actuellement occupé par l'entreprise ainsi que par la résidence du dirigeant de l'entreprise.

De même, le site est concerné par une zone humide identifiée dans le SAGE du Delta de l'Aa, et repérée au plan de zonage relatif à la protection du paysage.

La zone AE évite donc d'empiéter sur ce secteur.

Dans le même temps, le repérage graphique d'un des bâtiments pouvant changer de destination (sous conditions), possible en zone agricole A, est également supprimé, car non prévu au règlement de la zone AE.

L'emprise du STECAL créé est de 0,5 ha (la zone agricole A est amputée d'autant).

*Zonage avant modification*



*Zonage après modification*



*Brouckerque : l'extension de la zone AE pour permettre le développement de l'entreprise MH Réceptions.*

L'entreprise MH Réceptions est localisée dans la partie Nord du territoire de la commune de Brouckerque, en bordure du canal de Bourbourg, dont elle est séparée par la RD2 (route de Dunkerque).

Elle est spécialisée dans le métier de traiteur et l'organisation de réceptions.

Le site de Brouckerque abrite l'atelier de fabrication de l'entreprise.

Le développement de l'activité, en expansion, demande la création d'un nouveau bâtiment afin de regrouper des activités externalisées telles que la laverie des couverts, celle des textiles, ainsi que le stockage de matériels divers (sonorisation, lumières ...).

Le site, classé en zone AE dans le P.L.U.i. permet le développement de ces activités, mais l'emprise telle qu'elle a été dimensionnée lors de l'élaboration du document d'urbanisme, ne permet pas l'implantation du projet (nouveau bâtiment et aménagement des espaces extérieurs pour le stockage et l'évolution des véhicules induits par ce nouveau développement).

En effet, la collectivité n'a pas eu connaissance lors de l'élaboration du P.L.U.i. d'un quelconque projet de développement qui aurait pu justifier d'une emprise plus conséquente.

A l'origine, au début des années 2000, l'activité s'est implantée sur ce site alors destiné à accueillir une autre entreprise, qui ne s'y est jamais installé.

Les terrains (parcelles cadastrées A1669 et A1277) avaient fait l'objet d'un décaissement et d'un remblaiement à l'aide de déchets inertes (gravats, blocs de béton ...).

Un premier bâtiment s'est alors implanté, qui a fait l'objet d'un agrandissement et d'un nouvel habillage après 2018.

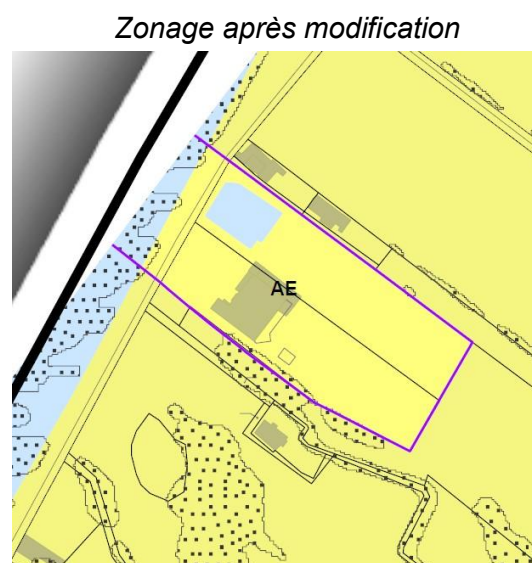
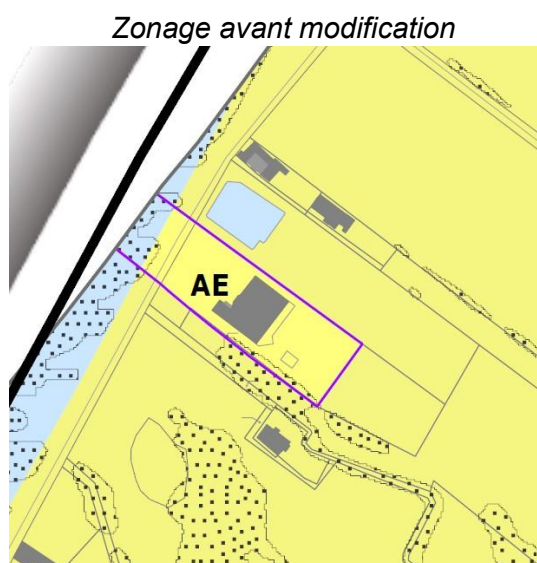
Il s'étend au sein d'une zone AE d'une superficie de 0,5 ha, ne couvrant qu'une partie de l'emprise de la parcelle A1669.

L'adaptation du P.L.U.i. effectuée ici consiste en l'inscription du reliquat de la parcelle A1669 (pour environ 1800 m<sup>2</sup>) et de la totalité de la parcelle A1277 (superficie de près de 5300 m<sup>2</sup>) en zone AE.

L'extension se fait sur une assiette foncière classée en zone agricole A, qui n'a aucun usage agricole).



La nouvelle emprise de cette zone AE est désormais de près de 1,4 ha.



### *Cappellebrouck : la suppression des emplacements réservés n°1 et n°3.*

Dans la partie centrale du village de Cappellebrouck, l'emplacement réservé ER-Cap1, d'une superficie de 1138 m<sup>2</sup>, avait été inscrit au bénéfice de la commune sur une parcelle en vue de réaliser des aménagements liés à la place du village.

L'emplacement réservé concernait un ancien hangar donnant au Sud sur l'Impasse du Presbytère, et au Nord sur une placette face à la mairie du village.

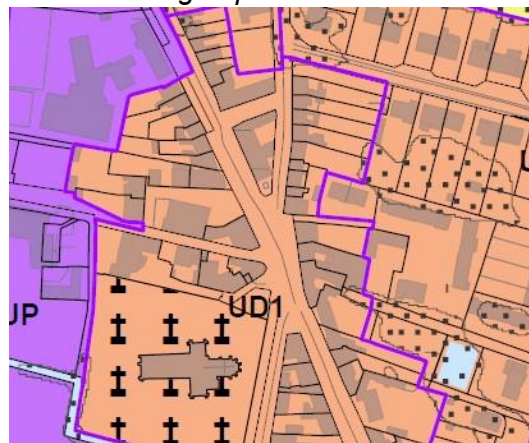
La commune a fait l'acquisition de cette parcelle à la fin de l'année 2022, rendant de fait le maintien de cet emplacement réservé inutile au plan de zonage.

L'emplacement réservé ER-Cap1 est donc supprimé.

*Zonage avant modification*



*Zonage après modification*



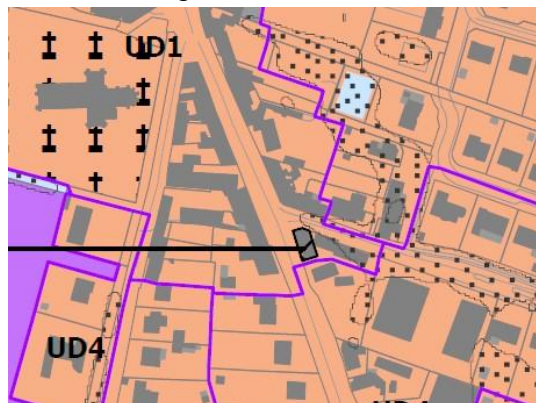
L'emplacement réservé ER-Cap3 correspondait à une parcelle (cadastrée B0158) située à l'angle Sud du croisement entre la route de Lynck (RD110) et la route de Pont l'Abbesse (RD46).

D'une superficie de 136 m<sup>2</sup>, cet emplacement réservé inscrit au bénéfice de la commune, intéressait une habitation frappée d'alignement.

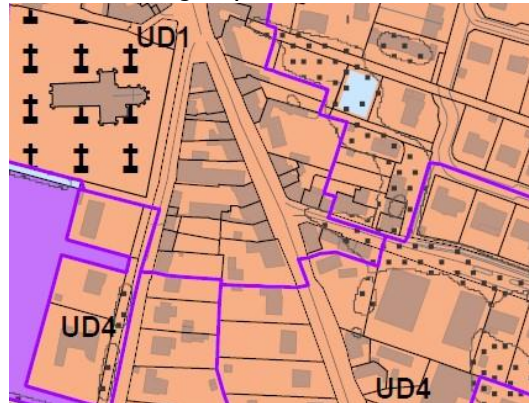
Cet objet n'est plus d'actualité, rendant obsolète cet emplacement réservé.

L'emplacement réservé ER-Cap3 est donc également supprimé.

*Zonage avant modification*



*Zonage après modification*



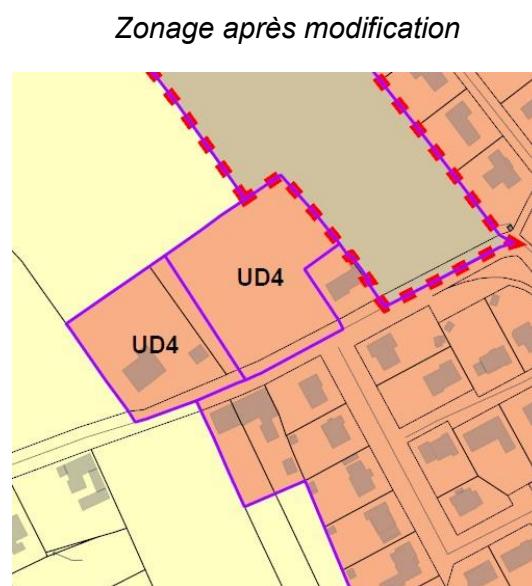
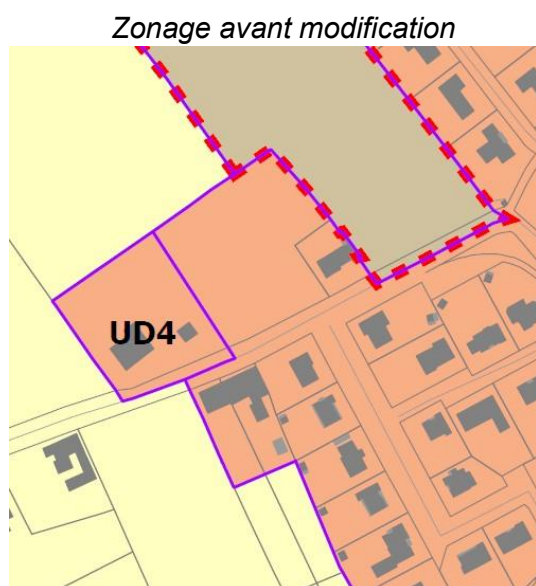
*Crochte : l'actualisation du zonage d'une parcelle constructible (passage de UD3 à UD4).*

Pour la commune de Crochte, l'actualisation du zonage visant la parcelle cadastrée B0757, située à l'entrée Ouest du village, route du Collège, consiste en son reclassement en zone urbaine UD4 (au lieu de UD3).

Il s'agit de permettre la réalisation d'une opération de logement sur une parcelle partiellement arborée, que le classement en zone UD3 ne rend pas possible en raison de la règle liée au recul minimum des constructions à respecter par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (soit de 3 à 8 mètres).

Le projet, tel qu'il est envisagé, prévoit la réalisation des constructions à une distance supérieure depuis l'alignement de la route du Collège, et nécessite donc un classement de la parcelle en zone UD4, laquelle autorise un recul de 10 mètres et plus.

La zone UD3 est donc réduite de près de 0,5 ha au bénéfice de la zone UD4.



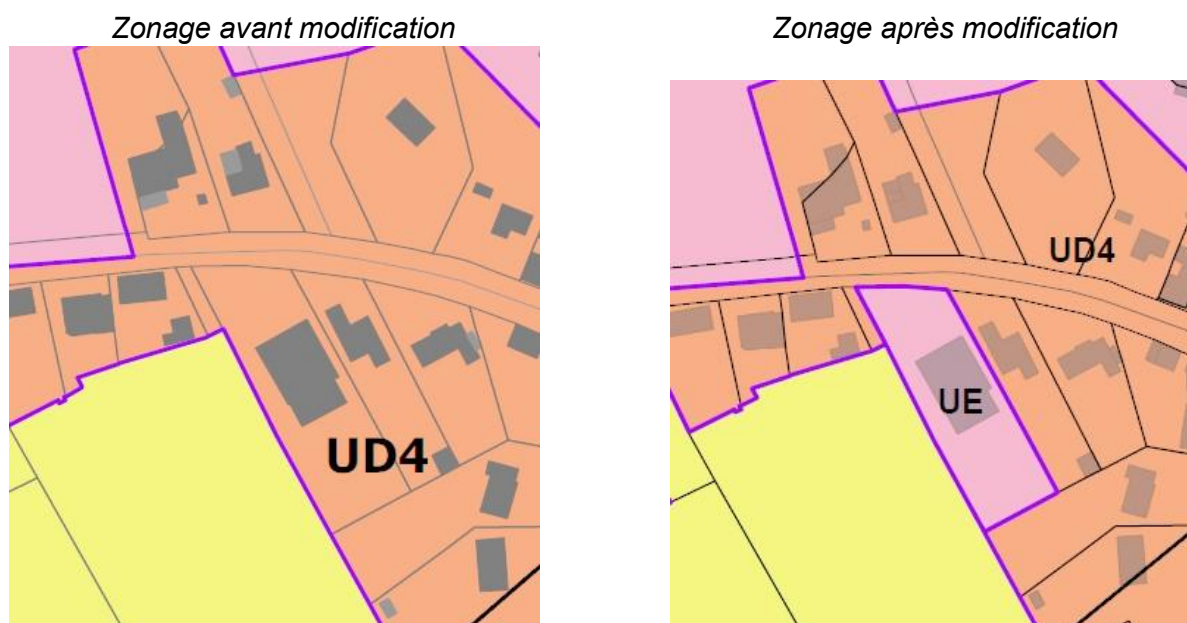
*Esquelbecq : l'actualisation du zonage UD4 en UE pour permettre le développement de l'entreprise Cousin.*

L'entreprise Cousin est une activité opérant dans le domaine de la menuiserie. Elle est implantée rue de la gare, dans le secteur de la gare à Esquelbecq.

N'ayant pas de projets d'extension connus lors de l'élaboration du P.L.U.i., l'entreprise a été incluse dans la zone urbaine UD4, le règlement de celle-ci prévoyant également la présence et l'évolution sous conditions des constructions à destination artisanales.

Dans le cadre de cette modification, l'entreprise a souhaité bénéficier d'un zonage plus spécifiquement dédié aux activités économiques, soit UE, afin de bénéficier de conditions réglementaires plus adaptées aux projets futurs de développement de l'entreprise. Le site n'est aujourd'hui occupé que par un atelier, et dispose d'une petite superficie libre de construction à l'arrière du bâtiment.

Seule la parcelle de l'entreprise Cousin, d'une emprise de 2400 m<sup>2</sup>, est concernée par ce changement de zonage de la zone UD4 en zone UE.





*Herzeele : la suppression de l'emplacement réservé n°5.*

A Herzeele, l'emplacement réservé nommé ER-Her5 fait référence à la partie de la parcelle cadastrée A1030 située à l'intersection de la rue de Winnezele et de la rue du Couvent. D'une superficie de 197 m<sup>2</sup>, inscrit au bénéfice de la commune, son usage envisagé consistait en l'aménagement du carrefour, afin d'améliorer la visibilité et la sécurité au croisement des deux voies précitées.

Dans le cadre de cette modification, la commune a souhaité supprimer du plan de zonage cet emplacement réservé ER-Her5.

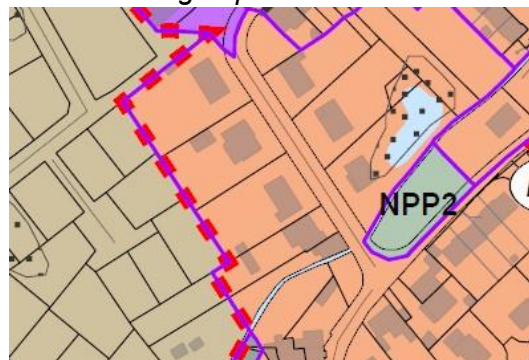
Elle ne juge plus utile l'aménagement de cette intersection, le trafic de véhicules constaté ne semblant pas nécessiter des investissements en la matière.

La partie de parcelle demeurera en zone naturelle de protection paysagère NPP2.

*Zonage avant modification*



*Zonage après modification*



*Hoymille : la division en deux de la zone AUH de la rue des pivoinies, et la modification du zonage de AUH1 vers AUH2.*

A Hoymille, la zone AUH1 du site de la rue des Pivoines est localisé en continuité avec le lotissement actuel de la rue des Pivoines, qu'elle a vocation à compléter.

La volonté de la commune de diviser la zone AUH1 en deux se justifie par la nécessité de voir se concrétiser à court terme une opération de logements sur une partie de la zone à urbaniser initiale, le reste de la zone étant vouée à rester à demeurer encore à usage agricole à moyen terme.

Dans le même temps, la commune de Hoymille a souhaité adapter le zonage du site, afin de limiter la hauteur des constructions autorisée.

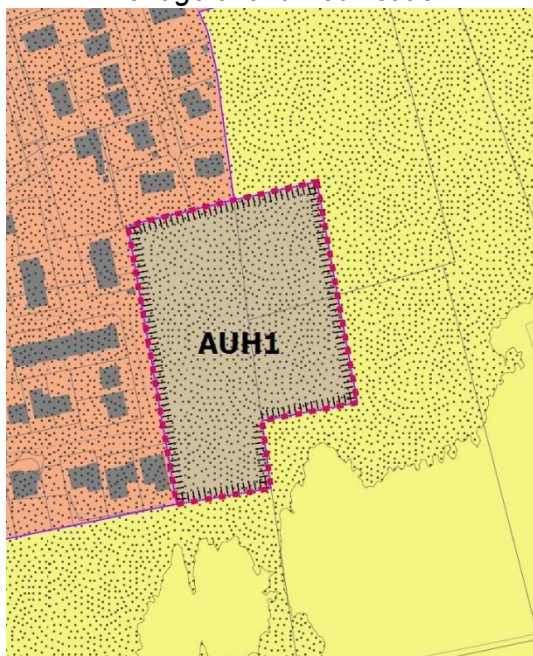
Si l'objectif de densification n'est pas abandonné, la commune souhaite en effet que cette densification s'effectue davantage par le biais de l'implantation d'habitations individuelles de faible hauteur, notamment en mitoyenneté. L'objectif est que les futures opérations d'habitat envisagées s'intègrent dans le cadre bâti environnant.

C'est pourquoi le zonage évolue, pour ces deux sites, de AUH1 à AUH2.

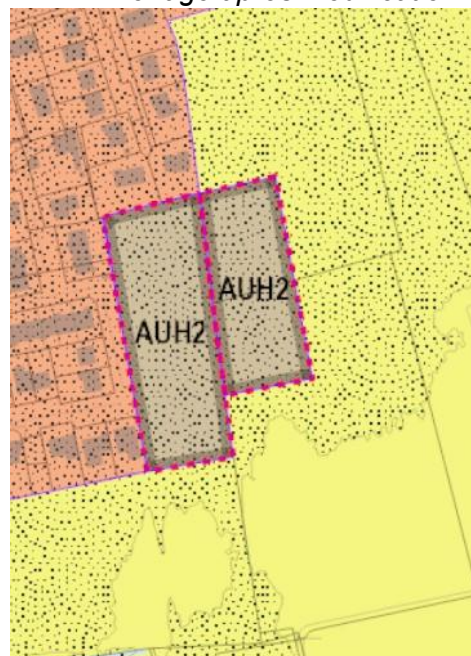
Ces temporalités différentes amènent donc à devoir scinder la zone AUH en deux, sans extension spatiale supplémentaire.

Cette actualisation de zonage s'accompagne d'une évolution de l'orientation d'aménagement et de programmation du site de la rue des Pivoines, qui portera désormais sur deux sites distincts (voir l'évolution de cette O.A.P. par ailleurs dans ce document).

*Zonage avant modification*



*Zonage après modification*





### *Hoymille : l'évolution du zonage du site de la friche Intermarché.*

En juin 2023, l'enseigne commerciale Intermarché de Hoymille, implantée en bordure de la route d'Hondschoote (RD3), a fermé définitivement ses portes.

Le classement en zone UEc était jusqu'ici adapté à la nature commerciale du site.

La commune de Hoymille envisage maintenant une évolution vers une opération d'habitat, voire mixte, mais à ce jour, aucun projet de renouvellement urbain n'est à l'étude.

De ce fait, afin de marquer son ambition pour l'évolution future du site, la collectivité a fait le choix de faire évoluer le zonage du site de la zone UEc en zone UD4 (pour près de 1,7 ha).

De plus, dans l'attente qu'aboutissent des études vers un scénario d'aménagement de renouvellement urbain permettant de répondre aux attentes de la commune, il est inscrit un périmètre d'attente de projet d'aménagement global, limitant les évolutions du site durant une durée de 5 ans maximum.

Outre les bâtiments, d'une station-service démantelée, le site dispose également d'un vaste parking donnant directement sur la route départementale, accessible suivant deux voies. L'une d'elle dessert en outre le quartier d'habitat de la rue Vandembavière.

Bien que privé, le parking ne dispose pas de dispositif limitant son accès.

Au voisinage immédiat de la friche Intermarché se trouvent une pharmacie, ainsi qu'un cabinet médical.

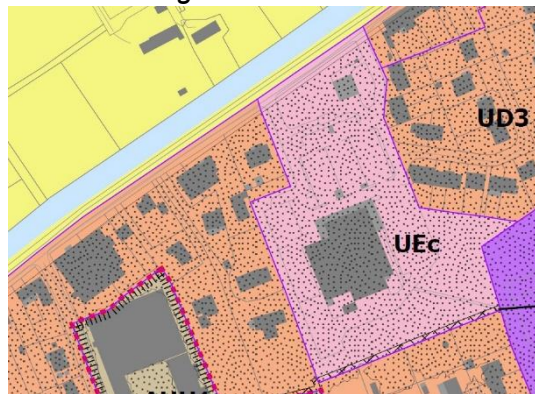
La clientèle de la pharmacie ainsi que la patientèle du médecin utilisent régulièrement le parking de l'Intermarché. Le stationnement dédié à la pharmacie peut s'avérer difficile, et le stationnement au sein du lotissement de la rue Vandembavière n'a pas toujours les capacités à accueillir les patients du cabinet médical. De plus, l'accotement de la route d'Hondschoote ne dispose pas de capacités de stationnement pouvant répondre aux usagers de ces services. Également, la portion de la rue Vandembavière branchée sur la route d'Hondschoote et desservant les premiers logements du lotissement ne fait pas partie du domaine public. Cette situation pourrait s'avérer problématique en matière d'entretien de la voirie ou des réseaux.

C'est pourquoi la commune de Hoymille a décidé de faire inscrire dans le P.L.U.i. de la C.C.H.F. un nouvel emplacement réservé (ER n°8) sur une partie de la parcelle n°AA0057, soit sur environ 4400 m<sup>2</sup> (0,4 ha).

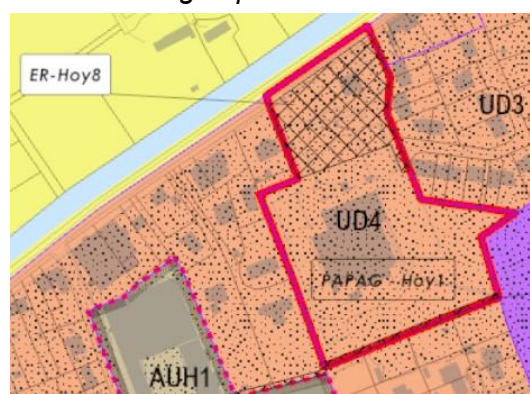
L'emplacement réservé ainsi créé a une destination à usage de parking et de voirie.

Le bénéficiaire est la commune de Hoymille.

*Zonage avant modification*



*Zonage après modification*



*Hoymille : le reclassement d'une parcelle de la zone UD vers la zone UP et l'inscription d'un emplacement réservé en vue de conforter le pôle d'équipement de la rue de l'Eglise.*

Le site de la rue de l'Eglise se trouve dans la partie agglomérée Nord-Est de la commune de Hoymille, face au pont enjambant le canal de la Basse Colme, à l'intersection de la route d'Hondschoote (RD3) et de la route des Neiges (RD203).

La commune y est actuellement propriétaire de l'Eglise et d'une salle des fêtes. Y est également localisée le bureau de poste local.

La modification du P.L.U.i. consiste ici en deux objets :

- l'inscription d'un emplacement réservé (ER n°7) sur la parcelle cadastrée n°AC0027, afin d'être en mesure de pouvoir conforter le pôle d'équipement existant ;
- la modification du zonage visant à intégrer les équipements publics existants ainsi que l'emplacement nouvellement créé dans un nouvel ensemble, à savoir une zone UP à vocation d'accueil des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les opérations de logements se sont succédé dans la partie Est de la commune depuis quelques décennies.

L'apport de nouveaux habitants a posé la nécessité de se doter d'une nouvelle mairie au Sud de la rue du Zyckelin, venue conforter le pôle d'équipements de loisirs constitué de l'Espace Zyckelin et du complexe sportif Laurent Thirionnet.

Au Nord du secteur de la rue du Zyckelin, la salle des fêtes localisée à l'arrière de l'église Saint-Gérard-Majella, bien que vieillissante, constitue la seule structure permettant d'accueillir des réunions publiques ou des activités associatives.

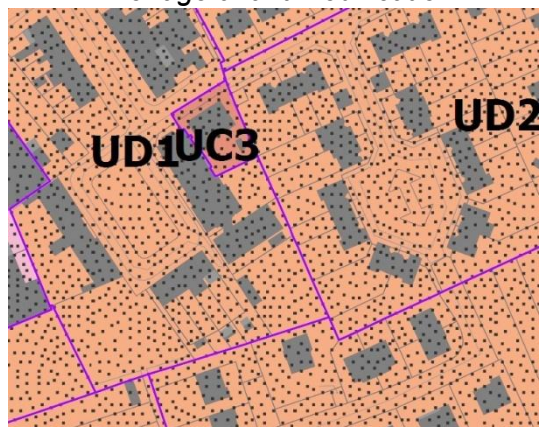
La commune souhaite donc envisager que le site à vocation d'accueil d'équipements puisse à terme être conforté, soit dans la cadre d'une rénovation, voire de la construction d'une nouvelle salle publique, soit dans le cadre de l'aménagement d'un espace public extérieur de proximité associé à la présence de la salle des fêtes.

Dans cette perspective, un nouvel emplacement réservé (ER n°7), d'une superficie d'environ 635 m<sup>2</sup> (0,06 ha), a été inscrit au bénéfice de la commune sur la parcelle cadastrée AC0027. Cette parcelle est actuellement à l'état de jardin, avec une dépendance (un garage).

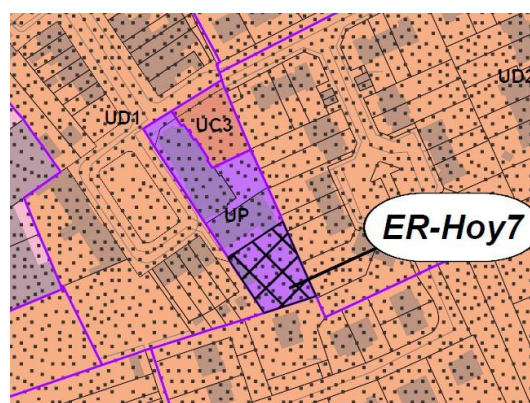
L'inscription de cet emplacement se double de la création d'une nouvelle zone UP (au lieu de UD1) intégrant le terrain concerné par l'emplacement réservé, par la salle des fêtes et l'église.

Le classement en zone UP de cet ensemble foncier correspond mieux à la vocation d'accueil des équipements d'intérêt collectif et services publics des occupations qui le compose.

*Zonage avant modification*



*Zonage après modification*



*Ledringhem : actualisation du zonage pour l'écomusée « Les racines de la vie rurale », de la zone AE vers la zone A.*

Au 16 Chemin de Rubrouck, en limite avec la partie agglomérée du bourg de Wormhout, la commune de Ledringhem abrite depuis 2022 un musée dédié à la découverte du patrimoine du monde rural, et notamment de l'évolution des machines agricoles : l'écomusée « Les racines de la vie rurale ».

Lors de l'élaboration du P.L.U.i., l'établissement n'était pas encore ouvert au public, et la nature de l'occupation préexistante du site était davantage à usage artisanal.

La structure accueille des visiteurs (groupes ou individuels), des scolaires.

Il dispose d'une salle de réunion (accueil de séminaires), ainsi que d'un gîte meublé.

L'évolution de la vocation du site n'est plus en phase avec le zonage actuel (zone AE, à vocation d'accueil des activités économiques importantes isolées pour lesquelles des projets de développement ont été identifiés).

Il nécessite donc d'être actualisé dans le cadre de cette procédure de modification, afin que l'activité et son évolution future possible ne se heurtent pas à des problèmes réglementaires.

Le site est donc reclassé en zone agricole A (qui autorise, notamment dans le cadre du changement de destination des bâtiments les usages, les musées, ainsi que les activités complémentaires de l'activité agricole).

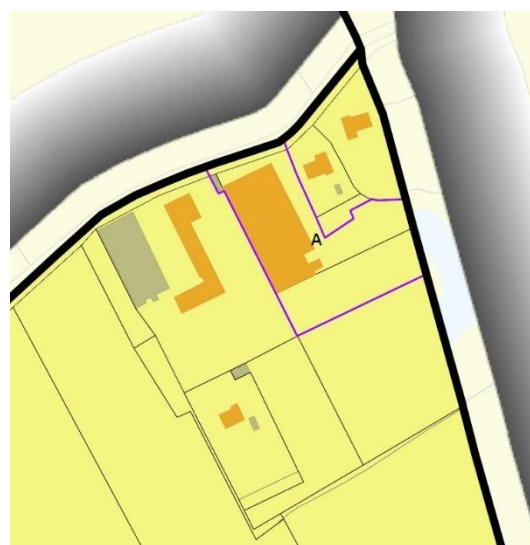
Le bâtiment est également repéré au titre du changement de destination.

La superficie de la zone agricole A est donc augmentée de 0,4 ha au détriment de la zone AE.

*Zonage avant modification*



*Zonage après modification*





*Warhem : la modification de la destination de l'emplacement réservé n°6 et l'identification de deux bâtiments au plan pour changement de destination.*

L'emplacement réservé nommé ER-War6 sur la commune de Warhem correspond à une parcelle supportant deux anciens bâtiments en friche, à l'entrée Sud du village.

Le site, d'une superficie d'environ 2200 m<sup>2</sup>, est localisé en zone agricole A, à l'intersection de la rue de Rexpoëde et de la rue du Haeghe Meulen straete.

Le bénéficiaire de l'emplacement réservé est la commune, qui comptait, lors de l'élaboration du P.L.U.i., détruire les bâtiments et y aménager un espace public paysager afin d'améliorer l'aspect de cette entrée de village.

Si la commune souhaite maintenir cet emplacement réservé, elle envisage à présent la conservation des bâtiments après leur restauration.

Cette évolution nécessite la modification de la destination de l'emplacement réservé.

Au lieu d'un « espace public paysager », la nouvelle destination est modifiée comme étant vouée à un « espace paysager avec réhabilitation des bâtiments existants ».

Le bénéficiaire en reste la commune. La superficie de l'emplacement réservé demeure identique.

Etant localisé en zone A, la conservation des bâtiments sont désormais également repérés graphiquement au plan afin de permettre leur réhabilitation dans le cadre d'un nouvel usage.

*Zonage avant modification*



*Zonage après modification*



*Watten : la division en deux de la zone AUH1 du site du Bourg.*

Cette adaptation du zonage porte sur la zone AUH1 du située dans la partie centrale de la commune de Watten, entre la rue de Wattendam et la rue de la Colme.

Elle est motivée par les difficultés rencontrées pour élaborer un projet global à l'échelle de la zone, dont les parcelles sont maîtrisées par la collectivité et par une indivision privée.

Un premier projet intéressant la zone avait été autorisé, mais celui-ci ne s'est pas concrétisé. Le permis d'aménager est depuis devenu caduc.

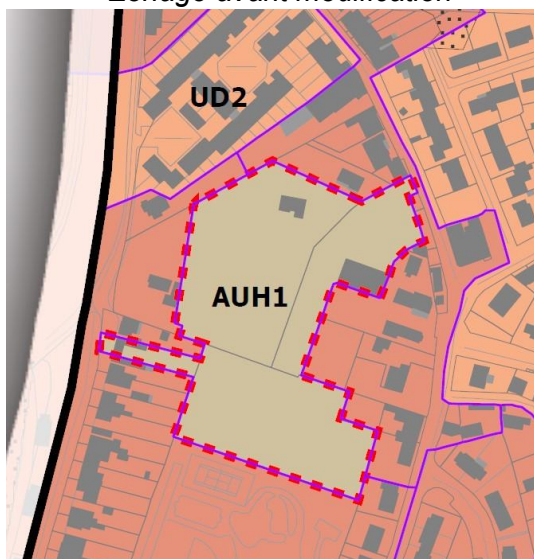
Aujourd'hui, des divergences de vues au sein de l'indivision rendent impossible la mise en œuvre à court terme d'un nouveau projet.

La commune souhaitant engager une opération de logements, au moins sur la partie du site dont elle est propriétaire, elle a fait le choix de diviser la zone AUH1 initiale en deux zones distinctes.

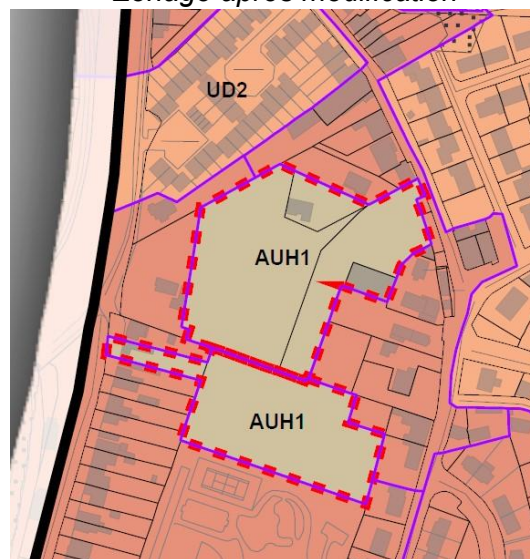
Ceci permettra de mener deux opérations d'aménagement successivement, sans être dépendantes l'une de l'autre.

Toutefois, afin de conserver une cohérence d'ensemble, les principes contenus dans l'orientation d'aménagement et de programmation élaborée sur l'ensemble du site du bourg sont conservés, mais font désormais l'objet de deux O.A.P. distinctes mais complémentaires (cf. évolution de l'O.A.P. par ailleurs dans ce document).

*Zonage avant modification*



*Zonage après modification*





*Watten : le reclassement d'une construction de la zone NZH en zone NPP2.*

Pour cet objet concernant la commune de Watten, il s'agit de reclasser en zone NPP2 (zone de protection paysagère) une construction existante actuellement classée en zone NZH (zone de protection des zones humides du SAGE de l'Audomarois).

Cette construction est localisée dans la partie Sud de l'agglomération wattenaise, dans une impasse accessible depuis la rue Pascal Leuliette (RD213).

La zone NZH, très restrictive, ne permet aucune évolution des constructions qui y sont implantées, et seules les constructions et installations nécessaires à la gestion des waterings et à la lutte contre les inondations y sont admises.

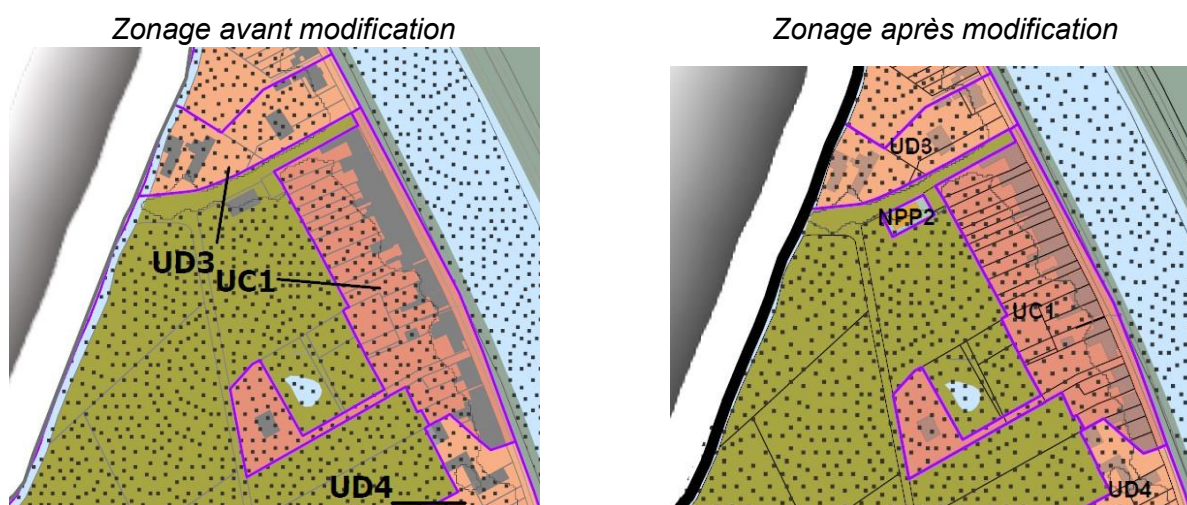
Or, la construction existante ici concernée par le changement de zonage vise à être restaurée afin d'y réaliser un logement à vocation touristique.

Le classement en zone NPP2 de la partie de parcelle concernée (B1366), du fait des faibles évolutions qu'elle permet (extensions limitées des constructions existantes, limitation des annexes en superficie), n'aura pas d'effet notable sur le site.

De même, cette évolution permettra de rénover une construction.

Pour permettre le changement de destination de la construction, le bâtiment est également repéré graphiquement au plan.

L'évolution de zonage porte sur environ 280 m<sup>2</sup>, au bénéfice de la zone NPP2.

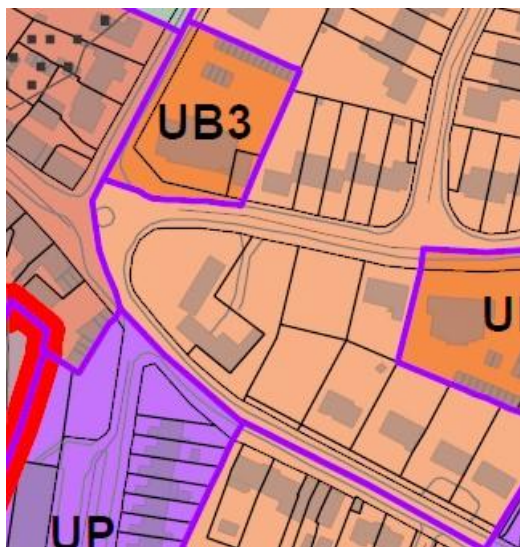


*Wormhout : l'inscription d'un figuré au plan de zonage identifiant le site soumis à O.A.P. à l'angle de la rue d'Herzeele et de la rue de Steenvoorde.*

La réalisation d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation pour le site localisé à l'angle de la rue d'Herzeele et de la rue de Steenvoorde, et donc son intégration dans le cahier des O.A.P., nécessite que le site soit identifié au plan de zonage n°1.

Une trame spécifique est donc ajoutée au plan.

*Zonage avant modification*



*Zonage après modification*



*Hondschoote : la modification du zonage de la zone UE de la zone du Looweg.*

La collectivité a souhaité la modification du zonage UE de la zone d'activité du Looweg, en l'occurrence de la seule parcelle cadastrée C2445 (superficie de 4779 m<sup>2</sup>), afin d'accueillir une structure associative dans un bâtiment en friche au sein de la collectivité.

Initialement, le site était occupé par le Service de soins infirmiers à domicile.

Cette parcelle étant accolée à la zone UD3, et le règlement de la zone UE ne permettant pas d'accueillir cette structure, la collectivité a fait le choix de reclasser la parcelle en zone UD3 afin de rendre possible cette installation et les évolutions éventuelles liées aux constructions ou aux usages du sol sur le site.

*Zonage avant modification*



*Zonage après modification*



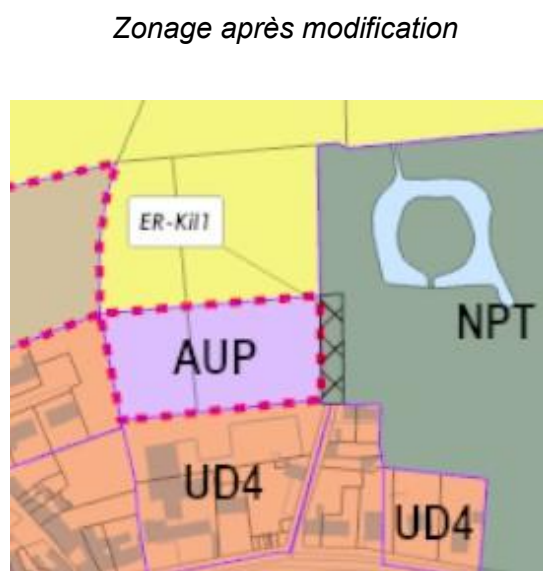
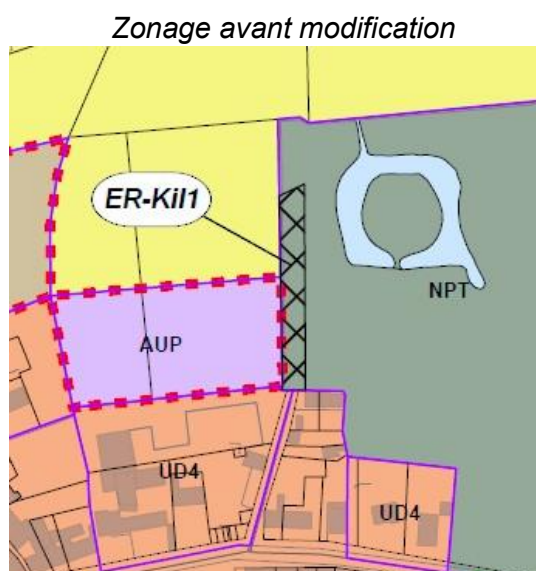
*Killem : la réduction de l'emprise de l'emplacement réservé « ER-kill1 ».*

Dans la partie centrale du village de Killem, l'emplacement réservé ER-kill1 a été prévu pour permettre la desserte par un cheminement doux de la future zone d'extension destinée à conforter les équipements publics de la commune (zone AUP), ce depuis le secteur de la mairie et de l'église.

Lors de l'élaboration du P.L.U.i., cet emplacement réservé, localisé sur une zone NPT nécessaire pour assurer cette connexion, a été délimité trop largement, et déborde bien au-delà de la zone AUP.

La commune a donc souhaité que cet emplacement réservé soit redimensionné. Son emprise est donc réduite en partie Nord.

Sa superficie évolue donc à la baisse, de 1107 m<sup>2</sup> à 617 m<sup>2</sup>.





*Nieurlet : le reclassement d'une exploitation agricole de la zone NPT à NPP2 afin de permettre son développement.*

Dans la commune de Nieurlet, le site du marais est classé majoritairement en zone de protection totale NPT, en raison de la sensibilité environnementale du site.

Au sein de cette zone NPT subsiste des constructions diverses, dont des exploitations agricoles en activité.

Seulement, le règlement de la zone NPT limite de manière assez drastique les évolutions des constructions qui y sont implantées, dont la réalisation de nouveaux bâtiments.

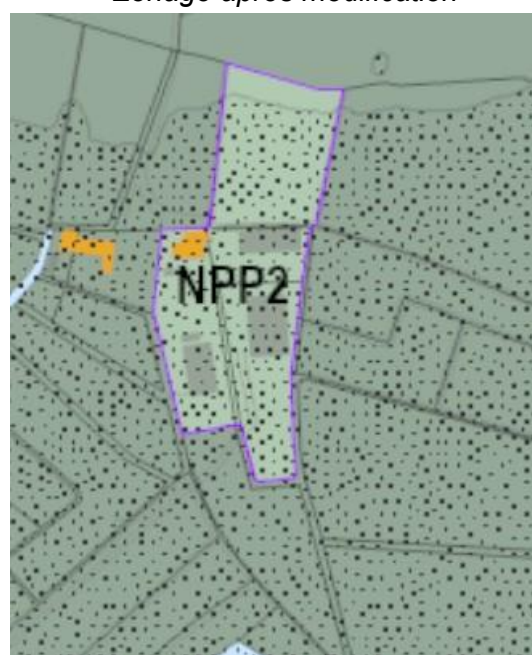
La modification du zonage souhaitée par la collectivité vise ici à reclasser le site d'une exploitation agricole en zone NPP2, afin de pouvoir lui permettre un développement sur site. Cette exploitation agricole est située au Sud-Ouest de l'entrée du village.

Quatre parcelles sont concernées par ce changement de zonage (C114, C868, C537 et C536), pour une superficie totale de près de 9900 m<sup>2</sup>.

*Zonage avant modification*



*Zonage après modification*



*Bierne : la création d'un secteur UP1 dans la zone d'activités du Bierendyck – Croix Rouge.*

Comme indiqué plus avant dans la partie consacrée aux actualisations du règlement du P.L.U.i., la collectivité a souhaité ajouter la possibilité de construire des ouvrages de pré-traitement dans la zone UP, en créant un sous-secteur UP1.

Cette volonté répond au projet du groupe Coca-Cola de réhabiliter son ouvrage de pré-traitement des effluents, demande formulée dans le cadre de l'enquête publique.

L'assainissement de certaines activités industrielles nécessitent un pré-traitement spécifique. La construction de ces ouvrages de pré-traitement doit être réalisée à proximité immédiate de l'ouvrage de traitement, en l'occurrence ici le site de la station d'épuration de Bierne, exploité par Noréade.

Le projet consiste à renforcer les installations de pré-traitement, avec de nouveaux ouvrages. Ces ouvrages portés par l'industriel.

Les modifications du règlement écrit de la zone s'accompagne d'une évolution du plan de zonage dans le secteur de la zone industrielle.

*Zonage avant modification*



*Zonage après modification*



La zone UP1 concerne une superficie de m<sup>2</sup>.



*Bissezelee : l'actualisation de l'emprise de la zone UP du centre du village, et la création d'un emplacement réservé pour l'extension du cimetière.*

A Bissezelee, la zone à destination d'accueil d'équipements futurs UP couvre une partie du cœur du village de Bissezelee. Elle englobe la mairie, l'église et son cimetière, ainsi qu'un espace public de type parc urbain.

Également, lors de l'élaboration du P.L.U.i., la commune avait souhaité inclure dans cette zone UP une parcelle non urbanisée, non cultivée, dans l'éventualité de pouvoir, à terme, conforter ce pôle d'équipements, en premier lieu le cimetière communal.

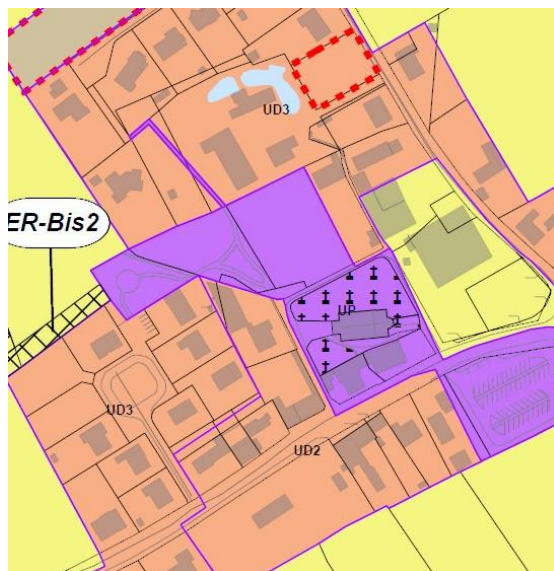
Depuis la mise en œuvre du P.L.U.i., la réflexion a évolué.

La commune n'a plus la nécessité de conserver une telle superficie en zone UP, désirant uniquement mobiliser une petite emprise en réserve pour l'extension du cimetière.

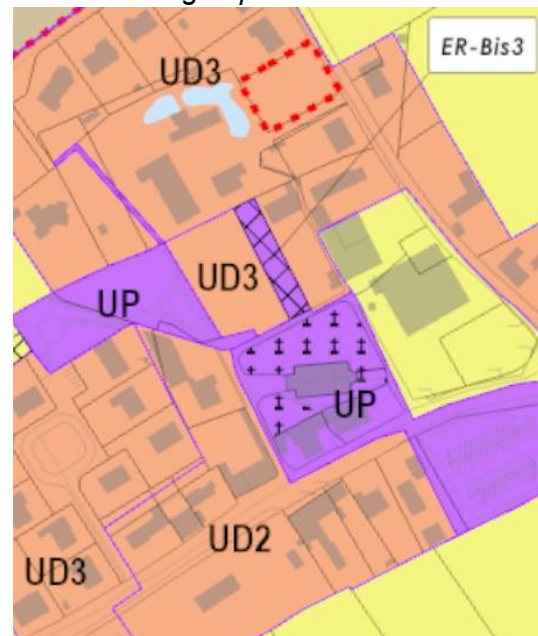
C'est pourquoi, dans le cadre de cette modification, elle a souhaité reclasser une part d'une parcelle cadastrée A704 de la zone UP en zone UD3, pour environ 1800 m<sup>2</sup>, afin de pouvoir conforter le secteur central du village avec quelques habitations supplémentaires, tout en conservant en zone UP une bande de terrain d'une dizaine de mètres de largeur (pour 600 m<sup>2</sup>) en frange Est de cette même parcelle pour le cimetière.

La commune n'étant pas propriétaire du terrain, elle a également fait le choix d'inscrire un emplacement réservé (ER-bis3) à son bénéfice sur les 600 m<sup>2</sup> dédiés à l'agrandissement du cimetière.

### *Zonage avant modification*



### Zonage après modification



*Socx : l'actualisation de l'emprise de la zone UD3 de la partie Sud du village, vers un zonage UD4.*

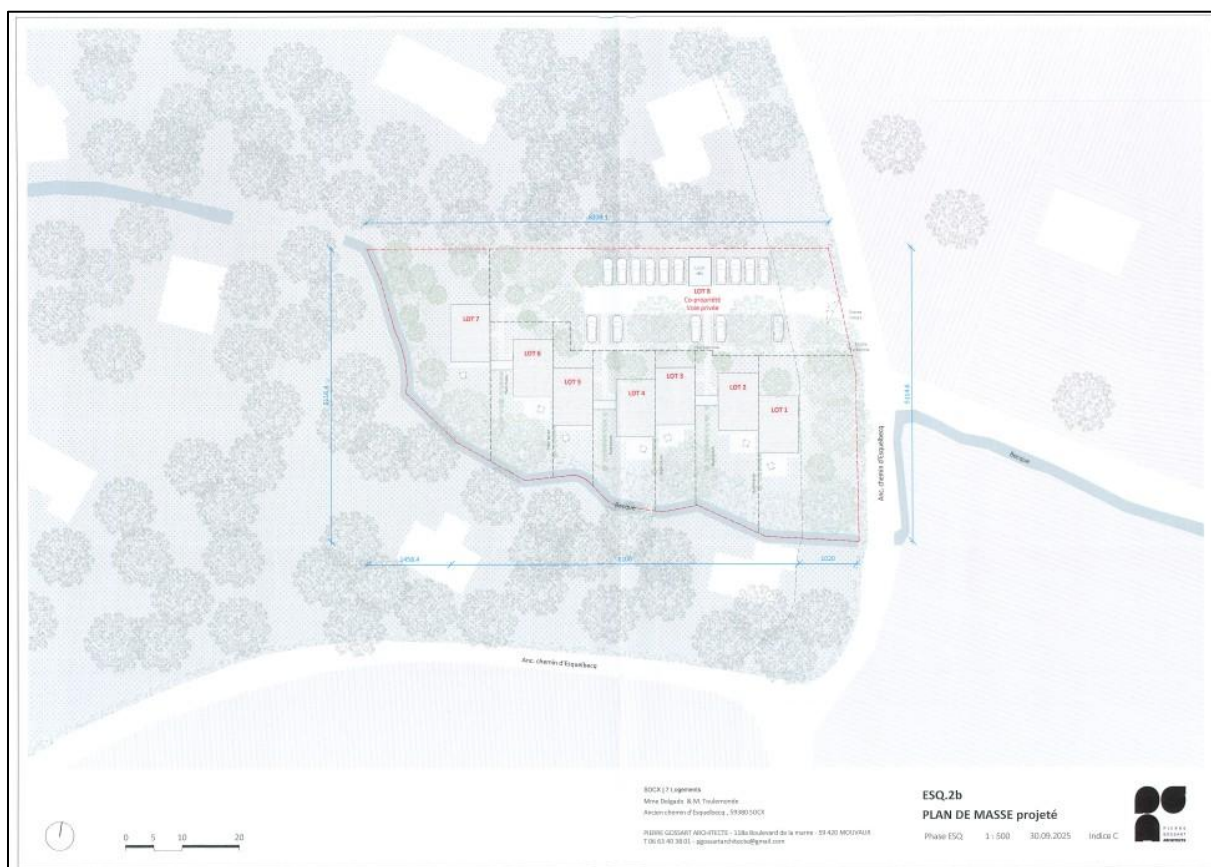
Pour la commune de Socx, cette actualisation du zonage vise à donner la possibilité de réaliser un projet de plusieurs logements sur une grande parcelle.

La parcelle en question, cadastrée B748, d'une superficie de 3357 m<sup>2</sup>, se situe à l'extrême Sud de la partie agglomérée du village, dans la rue dite Ancien chemin d'Esquelbecq.

Telle que classé en zone UD3, en raison de la forme allongée de la parcelle, le recul maximal depuis l'alignement de la voie publique pour les constructions limite la constructibilité.

En outre, il rend impossible le projet envisagé, qui vise à pouvoir implanter un programme de 7 nouveaux logements, en profondeur au sein du site, depuis une unique desserte résidentielle.

C'est pourquoi la collectivité a souhaité le classement de la parcelle en zone UD4. Le recul minimum fixé dans cette zone permettra l'implantation de ce projet qui contribuera à densifier un secteur de la commune très peu dense.

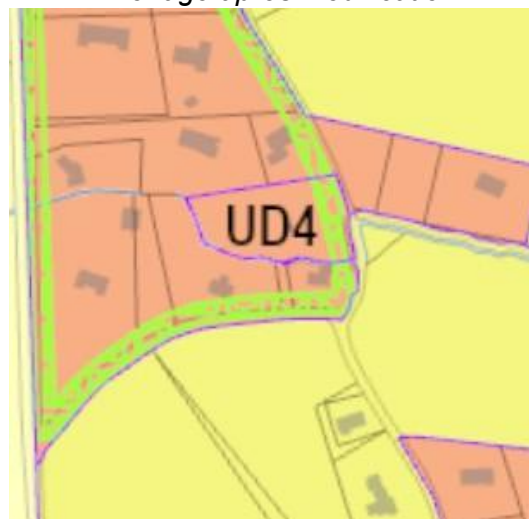


Projet indicatif, susceptible de modification.

*Zonage avant modification*



*Zonage après modification*



*Wormhout : l'actualisation du zonage d'une parcelle de la zone UD4 vers UC4 pour la réalisation d'un programme de logements sur un ancien corps de ferme.*

A Wormhout, cette modification de zonage consiste en une évolution du zonage du site de la parcelle AH320, de la zone UD4 à la zone UC4.

Le site concerne un ancien corps de ferme, situé au 38 rue de la Résistance, au Nord de la place principale de Wormhout. Il est composé d'une habitation et d'un ancien hangar accolé.

La collectivité a été sollicitée pour une évolution du zonage actuel afin de permettre la réalisation d'un programme de logements collectifs, concernant l'habitation existante, ainsi que la transformation de l'ancien hangar afin d'y réaliser plusieurs logements.

Une salle commune est également envisagée à l'arrière de l'ensemble bâti.

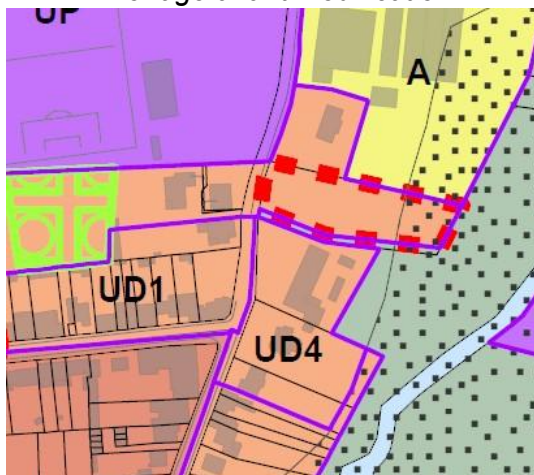
Ce projet permet d'apporter une offre supplémentaire de logements en appartements dans la partie du bourg, donc de le densifier, sans consommer de foncier puisque le projet concerne un ensemble déjà bâti.

Le classement en zone UD4 limite la hauteur des constructions à deux niveaux ; or, le projet a vocation à se développer sur trois.

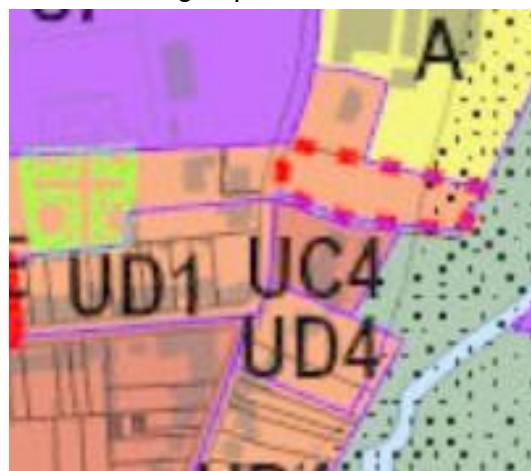
C'est pourquoi, dans le cadre de la modification du P.L.U.i., il a été décidé de reclasser la partie constructible de la parcelle en zone UC4.

La modification de zonage porte sur 2489 m<sup>2</sup>.

*Zonage avant modification*



*Zonage après modification*



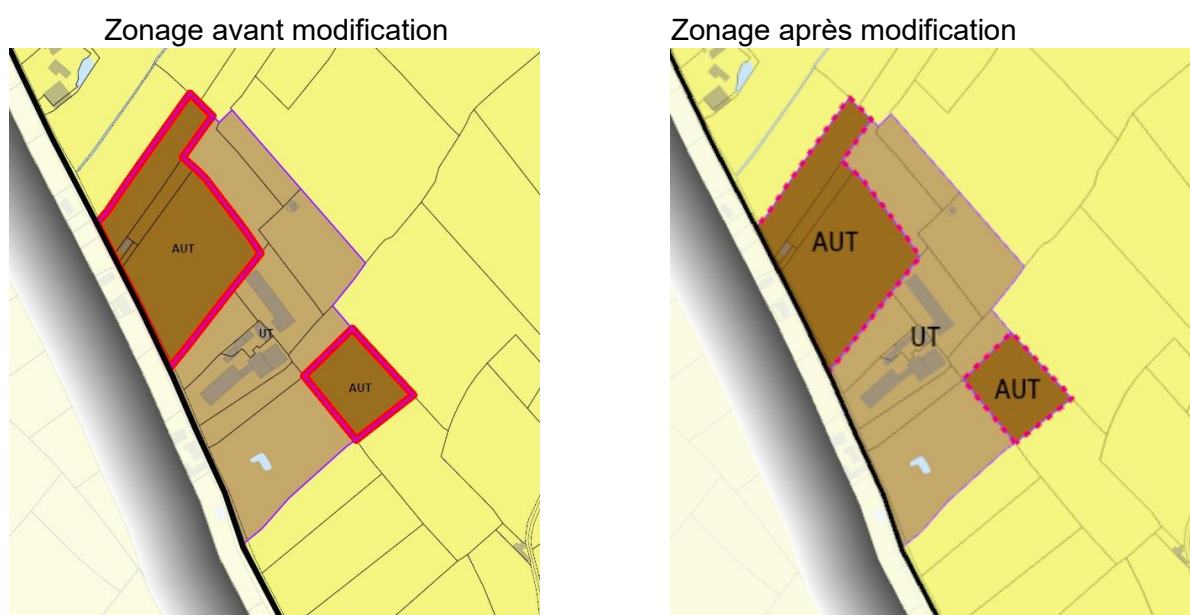


*Crochte : la suppression du P.A.P.A.G. sur le site de la zone AUT à Crochte, remplacé par un figuré O.A.P..*

Cette évolution fait suite au projet d'extension du camping du vert village, situé en bordure de la Voir Romaine.

Le projet d'extension a été traduit en orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.) [cf. page 102 du présent rapport de présentation], qui concerne les deux secteurs d'extension du camping.

Le figuré instituant le périmètre d'attente de projet d'aménagement est supprimé. Il est remplacé par celui de l'O.A.P., qui renvoie, en plus du règlement de la zone AUT, au cahier des Orientations d'aménagement et de programmation, dont les principes d'aménagement s'imposent pour la poursuite de l'urbanisation du site.



La superficie de la zone AUT reste la même.

## b. L'évolution des plans n°2 de protection du patrimoine paysager.

Les plans de zonage n°2, soient les plans de repérage du patrimoine protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, actualisés concernant uniquement les communes de Herzele et Wormhout.

### *A Herzele.*

Pour la commune d'Herzele, les objets actualisés ayant fait l'objet d'une demande d'actualisation en amont de l'enquête publique sont décrits par ailleurs dans ce rapport de présentation, au chapitre relatif à la correction d'erreurs matérielles.

Toujours pour la commune d'Herzele, durant l'enquête publique, un exploitant agricole a sollicité la suppression de la protection « pâture / prairie » inscrite sur la parcelle A1170 (291, chemin de l'Yser), susceptible d'empêcher le développement de l'exploitation.

La collectivité a accédé à cette demande, ne souhaitant pas contraindre les projets de l'agriculteur sur site, au plus près des bâtiments existants.

Le plan n°2 de protection du patrimoine paysager n'identifie donc plus cette parcelle en tant que pâture / prairie à protéger.



Toujours dans le cadre de l'enquête publique, une autre demande formulée a été l'adaptation de la protection relative aux pâtures et prairies, pour la propriété du 162, route de Bambecque. Pour la parcelle cadastrée A872, il a été demandé l'alignement de la protection sur le fond des parcelles voisines.

Classée en zone urbaine, la parcelle pourrait faire l'objet d'un projet d'habitat, que la protection paysagère empêche.

La collectivité a donné suite à la demande. La protection liée à la pâture/prairie est donc adaptée et ne concerne plus que la partie en fond de parcelle.



*Zonage avant modification*



*Zonage après modification*



#### *A Wormhout.*

Pour la commune de Wormhout, les évolutions du plan de zonage n°2 relatif à la protection du patrimoine portent sur trois sites :

- le site localisé à l'intersection de la rue d'Herzeele et de la route de Steenvoorde : parcelles cadastrées AB0066, AB0802, AB0803, AB0804 et AB0805 ;
- la parcelle cadastrée AH0320, située au 38 rue de la résistance ;
- la parcelle cadastrée ZI0103, située D'Oude Straete.

Pour le premier site, les parcelles cadastrées AB0066, AB0802, AB0803, AB0804 et AB0805 bénéficiaient d'une protection au titre du patrimoine bâti, en tant que secteur bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Lors de l'élaboration du P.L.U.i., à l'échelle de la commune de Wormhout, il avait été choisi de protéger un certain nombre propriétés en raison de leur caractère bâti et paysager particulier au sein des espaces urbanisés du bourg.

A ce titre, le site localisé à l'intersection de la rue d'Herzeele et de la route de Steenvoorde l'avait été car il se caractérise par la présence d'un ancien corps de ferme d'une ancienne grange et d'appentis.

Cet ensemble immobilier s'inscrit sur un ensemble composé d'un jardin avant et d'une ancienne pâture dans la partie Est du site. L'ensemble est bordé, en partie Nord, d'une belle haie d'aubépine.

Dans la cadre de la présente modification, afin de permettre la réalisation de nouveaux logements dans le cœur de ville, la collectivité a souhaité faire évoluer la protection du site bâti identifié au 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), tout en maintenant le caractère rural de cet ancien corps de ferme. Ainsi :

- l'emprise « secteur bâti à protéger » est supprimée ;
- le jardin avant du corps de ferme principal est protégé en tant que « site paysager à protéger ». De fait, cela interdira toute construction à l'avant du bâtiment principal de l'ancien corps de ferme, ce qui permettra de conserver le caractère de la bâtisse ;

- la haie d'aubépine existante sur la façade Nord du site est également protégée, ce qui empêchera à la fois sa destruction et la réalisation d'accès supplémentaire à la rue d'Herzeele.

Une orientation d'aménagement et de programmation créée dans le cadre de cette modification (voir par ailleurs) permet d'imposer ces mesures aux futures évolutions qui pourraient concerner ce site.

*Zonage avant modification*



*Zonage après modification*



Pour la parcelle cadastrée AH0320, située au 38 rue de la résistance, au Nord de la place du Général de Gaulle, la collectivité a souhaité lever une partie de la protection inscrite en tant que Pâture ou prairie.

En effet, le figuré a été inscrit sur l'ensemble de la parcelle, alors que seule la partie située à l'arrière des bâtiments est constituée de pâture ou prairie.

La partie entre les bâtiments de la propriété et l'emprise de la voie publique est occupée par un espace artificialisé (plateforme de stationnement des véhicules et d'accès au hangar, bande enherbée).

Dans le cadre de cette modification, pour cette parcelle, le figuré faisant référence à la protection de l'espace pâture / prairie est donc adapté pour ne plus concerner que la partie de la parcelle située à l'arrière des constructions.

*Zonage avant modification*



*Zonage après modification*



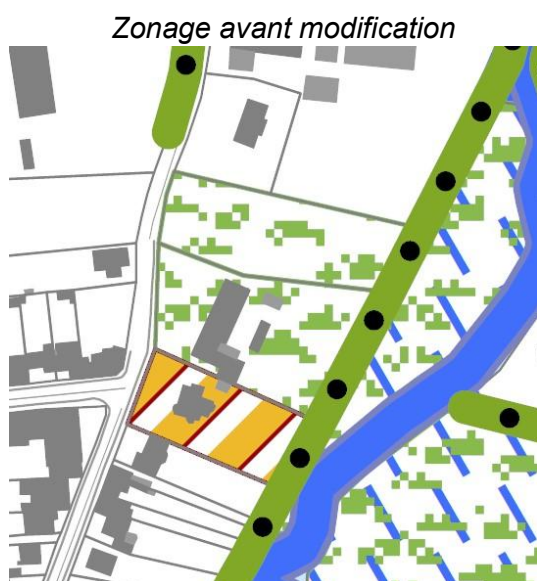
Concernant la parcelle cadastrée ZI0103, située D'Oude Straete, toujours au Nord de la place du Général de Gaulle, la collectivité a souhaité réduire la protection paysagère en front à rue. En effet, la parcelle étant située dans la zone urbaine UD dans le zonage du P.L.U.i., elle permettrait la réalisation d'un programme immobilier susceptible de conforter le centre du bourg de Wormhout.

En outre, cette parcelle est une dent creuse au sein d'un espace déjà urbanisé, avec des constructions de part et d'autre, ainsi que face au site.

Dans le cadre de cette modification, seule la partie en front à rue est concernée par la réduction de la protection paysagère, afin de limiter la réalisation des futures constructions avec un recul limité au regard de l'implantation des constructions voisines.

La limite de la pâture protégée est alignée avec celle de la propriété voisine du 38 rue de la Resistance.

La protection demeure sur la partie du site en lien avec le vallon de la Peene Becque, lui-même protégé en tant qu'espace de pâture et de prairie.

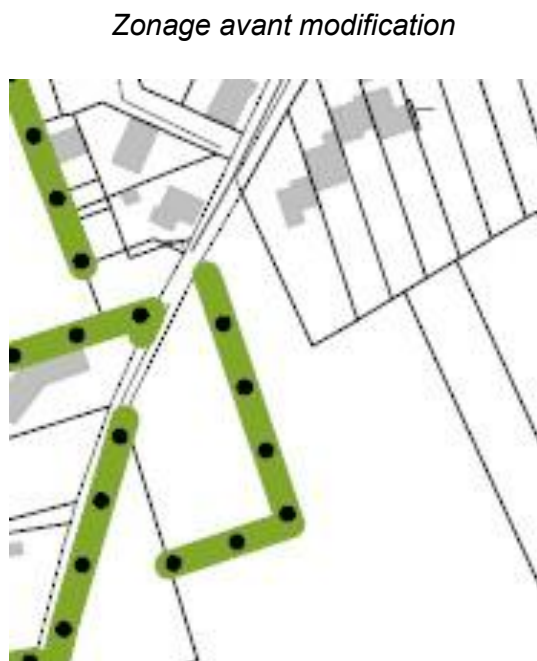


#### *A Esquelbecq.*

Lors de l'enquête publique, le propriétaire de la propriété du 2 rue du Souvenir (parcelle ZH074) a sollicité le classement en élément de paysage protégé d'une haie bordant sa propriété.

Cette haie est référencée « Yser Houck », et présente un intérêt écologique pour la faune en tant qu'abri. Également, elle est présentée comme assurant un rôle tampon entre la parcelle agricole voisine et la parcelle de la propriété.

La haie en question est donc désormais intégrée au plan n°2 de protection du patrimoine paysager.





L'actualisation consiste en la suppression d'une partie de la protection liée aux pâtures / prairies du plan de zonage n°2.

La demande émane du propriétaire du site (parcelle cadastrée ZB98) lors de l'enquête publique, qui a fait le constat que cette protection empiétait sur des surfaces déjà artificialisées : allée carrossable gravillonnée, jardin engazonné, emprise d'une ancienne dépendance.

Sur ces bases, la collectivité a décidé d'actualiser l'emprise de la protection liée aux espaces de pâtures et prairies pour les espaces attenants à la construction, le reste du site restant protégé.

*Zonage avant modification*



*Zonage après modification*



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

| Superficies* par zone<br>(Calcul SIG) | P.L.U.i. approuvé<br>(après modification de droit<br>commun n°3 du 09/07/2025) |                                                  | Modification de droit commun n°4 |                                                  |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------|
|                                       | Superficie (en<br>ha)                                                          | % de la<br>superficie<br>totale du<br>territoire | Superficie (en<br>ha)            | % de la<br>superficie<br>totale du<br>territoire |
| <b>Zones Urbaines</b>                 | <b>2349,1</b>                                                                  | <b>5,2</b>                                       | <b>2349,2</b>                    | <b>5,2</b>                                       |
| UA/UB/UC/UD                           | 1575,7                                                                         | 3,5                                              | 1578                             | 3,5                                              |
| UE/UE1/UE2/UE3                        | 270                                                                            | 0,6                                              | 269,7                            | 0,6                                              |
| UEc                                   | 55,4                                                                           | 0,1                                              | 53,7                             | 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                                    | 257,9                                                                          | 0,6                                              | 257,7                            | 0,6                                              |
| UT                                    | 72,6                                                                           | 0,2                                              | 72,6                             | 0,2                                              |
| <b>Zones à urbaniser</b>              | <b>204,7</b>                                                                   | <b>0,5</b>                                       | <b>204,5</b>                     | <b>0,5</b>                                       |
| AUH1/AUH2                             | 116,2                                                                          | 0,3                                              | 116                              | 0,3                                              |
| 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                                             |
| <b>Zones agricoles</b>                | <b>39678,1</b>                                                                 | <b>88</b>                                        | <b>39675,2</b>                   | <b>88</b>                                        |
| A                                     | 35589,8                                                                        | 78,9                                             | 35586,4                          | 78,9                                             |
| AE                                    | 51,7                                                                           | 0,1                                              | 54,2                             | 0,1                                              |
| AP                                    | 4036,6                                                                         | 9                                                | 4036,6                           | 9                                                |
| <b>Zones Naturelles</b>               | <b>2862,7</b>                                                                  | <b>6,3</b>                                       | <b>2865,7</b>                    | <b>6,4</b>                                       |
| 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                             | 1281,1                                                                         | 2,8                                              | 1282,1                           | 2,8                                              |
| NPT/NPT1                              | 1398,8                                                                         | 3,1                                              | 1400,8                           | 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                                             |
| <b>Superficie totale (en<br/>ha)</b>  | <b>45094,5</b>                                                                 |                                                  |                                  |                                                  |

\*Superficies initiales en m<sup>2</sup>, arrondies en ha.