



Plan Local d'Urbanisme Lestrem

Rapport de présentation Tome II

REÇU LE 11 OCT. 2023

Justifications du projet



Arrêté le :	8 février 2023
Approuvé le :	28 septembre 2023

Le Maire,
Jacques HURLUS



Sommaire

PARTIE III : DEFINITION D'ENJEUX ET ANALYSE DES BESOINS	4
I. ENJEUX ET BESOINS EN TERMES DE DEVELOPPEMENT URBAIN	4
1. Calcul du besoin en logements.....	5
a. Le desserrement de la taille moyenne des ménages	5
b. Le renouvellement du parc de logements.....	6
c. La vacance des logements.....	6
d. Le scénario du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	7
2. Synthèse des besoins en logements	10
3. Etude de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.....	11
a. Méthodologie et identification de la trame urbaine	11
b. L'étude de densification	17
4. Synthèse des potentialités en trame urbaine et des besoins en extension	30
II. CHOIX DES ZONES DE PROJET	32
1. Zones dédiées à l'habitat.....	32
a. Zones situées dans la trame urbaine.....	32
b. Zone d'extension pour l'habitat	35
c. Synthèse des projets d'habitat.....	35
2. Zones dédiées à l'économie/développement de l'aérodrome	36
a. L'inventaire des disponibilités au sein des zones économiques	36
b. Zones d'extension pour l'économie	37
PARTIE IV : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME	43
I. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	44
1. Politique d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat	45
a. Opter pour une croissance démographique modérée	45
b. Prioriser l'urbanisation dans les dents creuses à l'intérieur du tissu urbain dense	45
c. Opter pour une extension du tissu urbain à proximité de la centralité	46
d. Favoriser l'implantation durable des habitants actuels et futurs tout en développant la mixité sociale.....	47
e. Intégrer les risques et nuisances à la logique d'aménagement	48
2. Projet de développement économique, des communications numériques, de l'équipement commercial et des loisirs	48
a. Permettre le développement et la diversification de l'activité agricole	48
b. Conforter la présence des commerces de proximité tout en permettant le développement des zones d'activités.....	49
c. Favoriser le développement des loisirs sur le territoire	50
d. Améliorer l'accès aux communications numériques.....	50
3. Projet de transports et déplacements.....	51
a. Conforter la trame viaire et favoriser les déplacements doux entre les hameaux et la centralité	51
b. Intégrer le réseau de transports collectifs et le maillage doux à la logique d'urbanisation	51
c. Protéger et valoriser les liaisons piétonnes pour favoriser la mobilité douce	52
d. Bénéficier d'une politique de stationnement adaptée à la commune	52
4. Projet de préservation et de mise en valeur du paysage et du patrimoine.....	52
a. Préserver les éléments de patrimoine remarquable et les mettre en valeur via les circuits de randonnées ..	52
b. Préserver la nature dans les zones urbanisées.....	53
c. Mettre en valeur les entrées de ville.....	53
5. Projet de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation des continuités écologiques.....	53
a. Protéger les linéaires d'intérêt environnemental	53
b. Protéger les zones environnementales d'intérêt	53
c. Assurer la continuité des corridors du SRCE-TVb.....	54
II. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS.....	54
1. Consommation d'espace entre 2021 et 2021	54

2.	Consommation d'espace potentielle générée par le PLU et consommation d'espace agricole	56
a.	Zone d'extension pour l'habitat	57
b.	Zone d'extension économique	61
III.	JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	64
1.	Thématique habitat.....	64
a.	Entre la rue Gandhi et la rue de l'Epinette.....	64
b.	Le long de la RD845- rue du Général de Gaulle.....	66
c.	Le long de la RD845-route de Béthune	67
d.	Site le long de la rue des Mioches	69
2.	Thématique économie	70
a.	Extension de l'entreprise Roquette.....	70
b.	Zone de l'aérodrome	72
c.	Zone économique le long de la RD945 et aérovillage	73
IV.	CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS	75
1.	Justifications des limites de zones.....	75
a.	La délimitation de la zone urbaine	75
b.	La zone à Urbaniser (1AU)	81
c.	Les zones agricoles	82
d.	Zones naturelles	86
2.	La prise en compte des risques	89
a.	Le risque d'inondation	89
b.	Le risque sismique.....	91
c.	Le risque de mouvement de terrain et de présence de cavités souterraines	91
d.	Autres risques	91
3.	Justifications des outils mis en œuvre dans le PLU	92
a.	Protection des éléments naturels remarquables	92
b.	Eléments de patrimoine urbain.....	93
c.	Protection des chemins et des accès au titre de l'article L.151-38 du CU	93
d.	Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination	94
V.	JUSTIFICATIONS DES LIMITES ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL	96
1.	Dispositions générales	96
2.	Usage des sols et destinations des constructions.....	98
a.	Les zones U.....	98
b.	La zone 1AU.....	99
c.	La zone agricole.....	99
d.	La zone naturelle (N)	100
3.	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	100
a.	Volumétrie et implantation des constructions.....	100
b.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	104
c.	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	105
d.	Stationnement	105
4.	Equipements et réseaux.....	106
a.	Desserte par les voies publiques ou privées	106
b.	Desserte par les réseaux	106
VI.	MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES PAR LA REVISION GENERALE DU PLU	107
1.	Sur le plan de zonage.....	107
2.	Sur le règlement	113
VII.	JUSTIFICATIONS DE LA PRISE EN COMPTE DES NORMES JURIDIQUES SUPERIEURES AU PLU ET DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	114
1.	Principes généraux du Droit de l'Urbanisme	114
2.	Les servitudes d'utilité publique	115
3.	Prise en compte des documents supra communaux.....	117
PARTIE V :	EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	128

PARTIE III : DEFINITION D'ENJEUX ET ANALYSE DES BESOINS

I. ENJEUX ET BESOINS EN TERMES DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Le diagnostic de la commune fait apparaître des enjeux liés à son identité. L'affirmation d'un cadre de vie communal de qualité constitue le fondement de son attractivité.

Le tissu urbain principal présente des enjeux liés à l'arrivée de nouveaux habitants, la requalification d'espaces délaissés, la reconversion des friches, le développement et le maintien des activités économiques et commerciales, la protection de l'environnement et la prise en compte des risques.

Le tissu urbain bénéficie de nombreux atouts : présence de commerces, de services et d'équipements : le but du PLU est d'assurer un dynamisme tout en tenant compte des contraintes existantes sur le territoire.

1. Calcul du besoin en logements

Il s'agit de se donner les moyens d'un développement adapté à la commune, quantitativement (croissance démographique souhaitée et nombre de logements correspondants) et qualitativement (maîtrise du foncier et de la consommation de l'espace par une bonne localisation du développement, offre en logements adaptée aux besoins et à l'accueil d'une population diversifiée, et à l'identité communale afin d'assurer la mixité sociale sur le territoire).

Dès lors, le développement de l'habitat doit être maîtrisé en rapport avec les besoins réels en termes de logement et la capacité des communes à répondre aux besoins de la population existante et à venir (équipements, services et commerces de proximité).

La commune de Lestrem souhaite renforcer la cohésion sociale sur son territoire, en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle, et en adaptant l'offre en logements aux évolutions sociodémographiques. Cela passe par la diversification de l'offre de logements. Elle souhaite également garantir un dynamisme sur son territoire, notamment par le maintien des équipements, des commerces, des services et de l'emploi.

En ce sens, plusieurs scénarios ont été définis au moment de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Pour déterminer les besoins en logements, le phénomène de desserrement des ménages, de renouvellement urbain et de vacance ont été pris en compte.

a. Le desserrement de la taille moyenne des ménages

La population de Lestrem en 2017 sans double compte est **4 532 habitants**.

Le nombre de **résidences principales** en 2017 s'élève à 1676.

La **taille des ménages** sur la commune est de **2,7** personnes en 2017.

Nous retiendrons donc ici **l'hypothèse de la baisse du nombre de personnes par ménage sur la période 2017-2035** :

Taille des ménages projetée en 2035 : **2,57** (on conserverait à peu près l'écart avec la moyenne nationale, qui passe de 2,2 en 2017 à 2,09 estimée en 2035).

Avec cette taille des ménages en 2035, calculons le nombre de résidences principales à nombre d'habitants constant :

Nombre d'habitants en 2035(identique à 2017)	/ taille des ménages en 2035	= nombre de résidences principales nécessaires en 2035
4532	/ 2,57	= 1763

Si l'on compare ce nombre de résidences principales en 2035 à celui de 2017, on aura ainsi le nombre de logements nécessaires pour assurer un maintien de la population :

Nombre de résidences principales en 2035	- Nombre de résidences principales en 2017	= nombre de logements nécessaires pour un maintien de la population en 2035
1763	- 1676	= 87

Ainsi, 87 logements sont nécessaires pour assurer un maintien de la population à l'horizon 2035.

b. Le renouvellement du parc de logements

Ce phénomène correspond à la vie du parc en dehors de la construction neuve. Car en dehors de la construction, il existe de nombreux mouvements au sein du parc existant : destructions, fusions et scissions de logements, mouvements entre bâti résidentiel et bâti non résidentiel (conversion de locaux d'activité en logements et inverse).

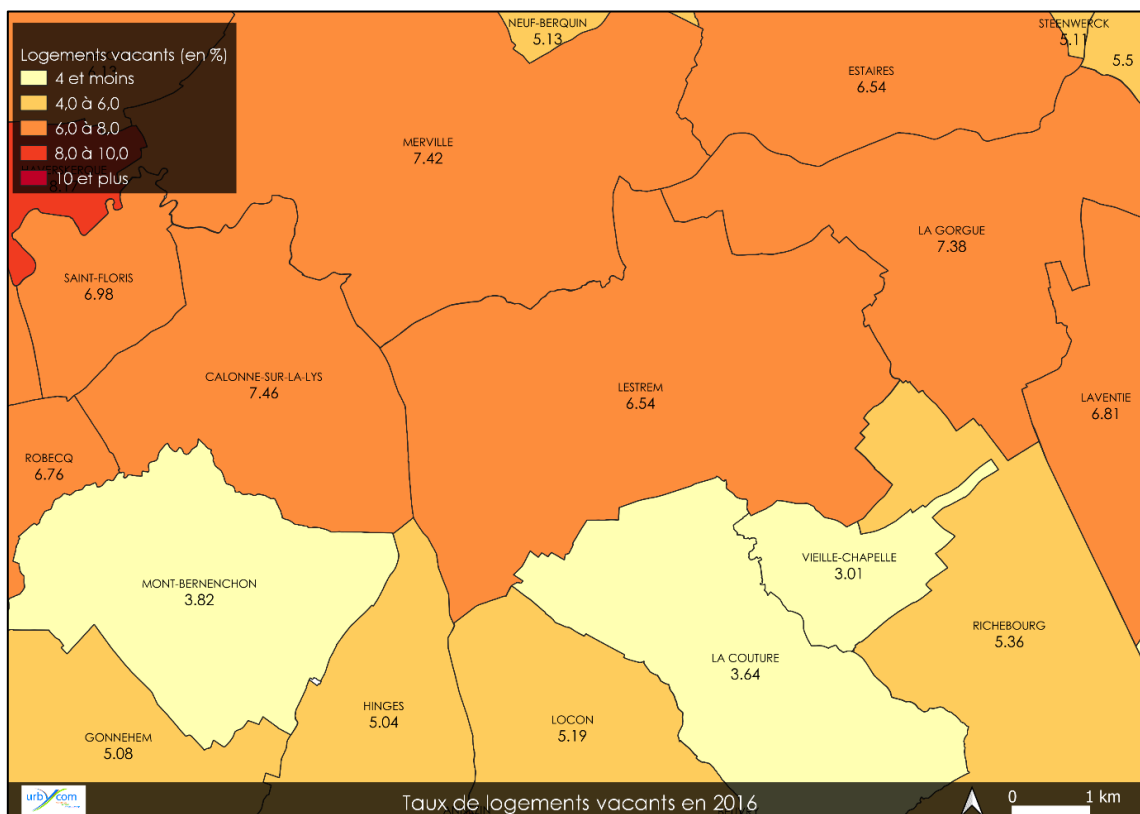
Un taux de renouvellement du parc annuel de 0,1% sur la période 2017–2035 a été fixé sur la commune.

Nombre de logements en 2017	*taux de renouvellement du parc*18 ans	= nombre de logements nécessaires
1809	*0,1*18	= 32

Ces 32 logements sont à ajouter à l'objectif de production total.

c. La vacance des logements

Le taux de logements vacants s'élevait à 6,5% en 2016, contre 6,8% à l'échelle de la Communauté de Communes et 7,7% au niveau du département. Il est de 6,9% en 2019. Il s'agit d'un seuil de fluidité normal, qui s'explique aussi par l'existence de quelques propriétaires qui n'ont pas les moyens ou la volonté d'effectuer des travaux.



Ce chiffre étant dans la moyenne, il n'a pas été fixé d'objectifs de résorption de la vacance.

d. Le scénario du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

i. Le scénario choisi

Plusieurs scénarios de croissance ont été élaborés, en reprenant le phénomène de desserrement des ménages et de renouvellement urbain. Les logements construits depuis 2017 ont été déduits.

Croissance projetée	Desserrement ménages	Phénomène de RU	Vacance	Logements autorisés depuis 2017	Besoin en logement
Maintien	87	+24	Pas à résorber : le taux est de 6,6 % sur la commune	-60 (2018 : 26) (2019 : 14) (2020-2021 : 20)	51
3%	140				104
4%	158				122
5%	175				139
6%	193				157
7%	211				175

Le scénario choisi est celui d'une croissance à 7%. En effet, la croissance est très dynamique sur Lestrem, ce qui démontre l'attractivité du territoire.

Le détail du calcul du desserrement des ménages avec un objectif de croissance de 7% est détaillé ci-dessous, avec donc 317 habitants supplémentaires, soit 4849 habitants.

Nombre d'habitants en 2035	/ taille des ménages en 2035	= nombre de résidences principales nécessaires en 2035
4849	/ 2,57	= 1887

Si l'on compare ce nombre de résidences principales en 2035 à celui de 2017, on aura ainsi le nombre de logements nécessaires pour assurer une croissance de 7% :

Nombre de résidences principales en 2035	- Nombre de résidences principales en 2017	= nombre de logements nécessaires pour une croissance de 7%
1887	- 1676	= 211

Ainsi, 211 logements sont nécessaires pour une croissance de 7% de la population d'ici 2035.

ii. Un objectif de croissance justifié par l'attractivité communale

Evolution de la population entre 1968 et 2017

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Population	2 662	2 727	3 044	3 753	3 789	3 943	4 329	4 532
								
	+2,44%	+11,62%	+23,29%	+0,95%	+4,06%	+9,79%	+4,69%	

Depuis les années 60, la population de Lestrem n'a cessé d'augmenter continuellement, passant ainsi de 2 662 habitants en 1968 à 4 532 habitants en 2017. Entre ces deux périodes, la population a donc augmenté de 70% environ.

Entre 1999 et 2017, la population a augmenté de 19,6 %, soit 1,1 point par an.

Entre 2007 et 2017, la population a augmenté de 14,9%, soit 1,5 point par an.

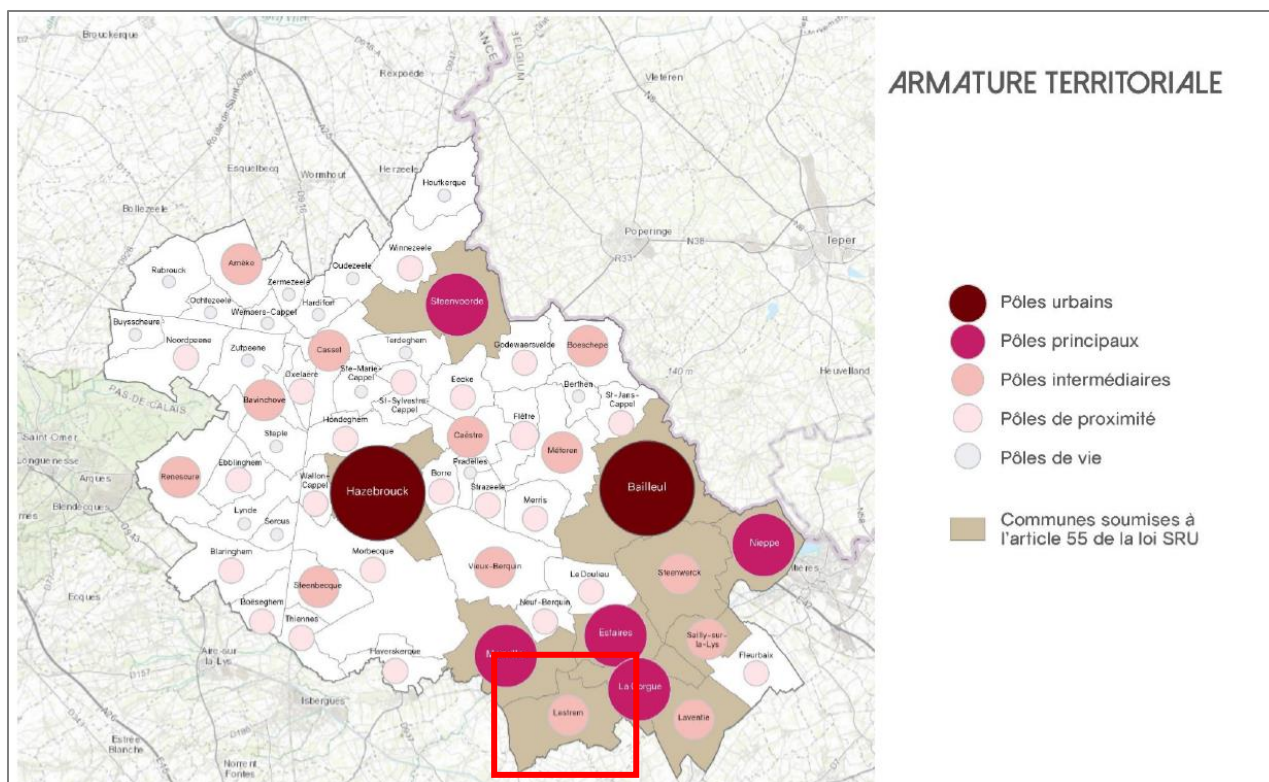
Un objectif de croissance de 7% sur la période 2017-2035 correspond donc à une croissance de 0,38 point annuelle, soit une division par quatre par rapport à la dernière décennie.

iii. Une compatibilité avec les objectifs fixés par le SCOT

Parallèlement, cet objectif est à croiser avec les orientations du SCOT Flandre et Lys. Ce dernier prévoit des objectifs de production de logements par intercommunalité sur la période 2019-2039 :

- 9000 et 9500 logements en 20 ans soit 450 à 475 logements par an pour la Communauté de Communes de Flandre Intérieure ;
- 4000 à 4500 logements en 20 ans soit 200 à 225 logements par an pour la Communauté de Communes Flandre Lys.

Au sein du territoire du SCOT, Lestrem est identifiée comme un pôle intermédiaire.



Un calcul de répartition a été effectué, au prorata de la population. Il permet simplement de se donner un ordre d'idée, à croiser avec l'attractivité de chaque commune et les contraintes inhérentes à celles-ci (risques, enjeux environnementaux, enjeux agricoles...).

Communes	Nombre d'habitants (2017)	Nombre de logements sur 2019-2039
La Gorgue	5 635	322
Estaires	6 379	364
Fleurbaix	2 732	156
Haverskerque	1 425	81
Laventie	4 994	285
Lestrem	4 532	259
Merville	9 720	555
Sailly-sur-la-Lys	3 982	227
Total	39 399	2250

Ainsi, de manière assez basique, les objectifs du SCOT représenteraient une enveloppe de 259 logements sur 20 ans, soit environ 13 logements par an, et 234 sur la période 2017-2035.

iv. Le PLH interne de la Communauté de Communes Flandre Lys

L'exécutif reprenant les maires et les vice-présidents ont acté le 30 juin 2015 le principe d'un PLH interne à la Communauté de Communes Flandres Lys.

Les propositions ont été soumises à décision à la commission logement et affaires sociales du dernier trimestre 2015 pour une mise en place début 2016. Après délibération, l'action 4 et 5 sont validées et en cours de réalisation.

Le projet de PLH a établi un programme de 10 actions :

Action 1 : Poser les fondamentaux de la politique locale de l'habitat : piloter, partager et rendre-compte,

Action 2 : Poser les fondamentaux de la politique locale de l'habitat : observer et évaluer,

Action 3 : Mettre en place des outils de régulation pour maîtriser le développement,

Action 4 : Soutenir la production de logements à loyer modéré,

Action 5 : Soutenir l'accession à la propriété,

Action 6 : S'affirmer comme un relais local du PIG « Habiter mieux » conduit par le Pays Cœur de Flandre,

Action 7 : Intervenir sur la vacance,

Action 8 : Développer une offre adaptée à destination des gens du voyage ;

Action 9 : Développer une offre adaptée à destination des aînés,

Action 10 : Développer une offre adaptée à destination des publics défavorisés.

La commune de Lestrem, dans le cadre de ses projets urbains, vise à faire du renouvellement urbain et à proposer au sein de la zone d'extension une diversité d'habitats (typologie moyenne à grande à l'est du projet).

Par délibération du 18 février 2021, la communauté de communes Flandre-Lys a engagé l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) sur son territoire. Ce dernier est en cours de réalisation.

2. Synthèse des besoins en logements

	<i>Croissance de la population d'ici 2035 de 7%</i>
Besoin pour le desserrement des ménages avec un objectif de croissance de 7%	211
Besoin en renouvellement urbain	32
Logements créés depuis 2017	60
Nombre total de logements à créer	183

Afin d'atteindre cet objectif de croissance de 7%, 183 logements sont donc à créer. Conformément aux textes en vigueur, et notamment au principe de lutte contre la consommation d'espace, ils sont à rechercher prioritairement au sein du tissu bâti existant.

En ce sens, un diagnostic foncier a été réalisé, visant à identifier les gisements disponibles, sous forme de friches ou de dents creuses.

3. *Etude de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis*

a. Méthodologie et identification de la trame urbaine

La zone urbaine a été déterminée à travers la définition de la partie actuellement urbanisée (PAU). C'est seulement si les potentialités sont insuffisantes au sein de cette PAU que des secteurs d'extension peuvent être déterminés.

La PAU est déterminée au travers d'un faisceau d'indices : desserte, nombre de constructions existantes, distance du terrain par rapport au bâti existant, contiguïté avec les parcelles bâties. Cette notion s'apprécie de la même manière que le principe de constructibilité limitée.

Ainsi, le caractère urbanisé d'un espace s'apprécie en fonction de la densité de construction (CE 29 janvier 1997, Djerelian, requête. N° 125842), de la desserte par les différents réseaux et la voirie ainsi que des obstacles physiques pouvant séparer les parcelles litigieuses des zones d'habitations existantes¹. Ces critères sont cumulatifs.

Ainsi, un terrain situé en partie boisée, à 2,5km du bourg et 500 mètres d'un hameau, séparé des bâtiments dont la proximité est invoquée par une route départementale et par une distance de 300 mètres, se trouve hors de la partie actuellement urbanisée (CAA Bordeaux 17 décembre 2007 M. André X). De même, une parcelle contiguë à une vaste zone naturelle en partie boisée et vierge de toute construction occupe un secteur nettement différent de ceux précédemment urbanisés ou en voie d'urbanisation (CAA Nancy 8 novembre 2007 M. Jean-Louis X).

La distance par rapport au bourg est un critère déterminant. Sera par exemple considéré en dehors de la partie urbanisée un terrain situé à plus de 100 mètres d'une agglomération. En revanche, une parcelle située à proximité immédiate des maisons fait partie de l'espace urbanisé. (CE 17 janvier 1994 Demesidon, CE 30 juin 1995 Bobin).

Pour Lestrem, la délimitation de la zone constructible repose sur les principes suivants :

- **Reprise du tissu urbain dense** : la zone constructible se limite au tissu urbain dense et ne reprend pas l'habitat dispersé.
- **Prise en compte des coupures d'urbanisation** : la largeur maximale d'une dent creuse est limitée à 60 mètres linéaires. Au-delà, la parcelle est considérée comme une coupure d'urbanisation, et donc non constructible.

¹ Ainsi, une parcelle située à environ 100 mètres du périmètre urbanisé est inconstructible, parce qu'elle est séparée du tissu urbain par un ruisseau surmonté d'un pont qui constitue une coupure d'urbanisation : CAA Marseille, 20 septembre 2007, M et Mme Gilbert.

- **Prise en compte de la desserte par les réseaux** : les terrains non desservis ne sont pas repris en zone constructible.
- **Limiter l'étalement urbain** : la limite de la zone urbaine s'arrête à la dernière habitation, même si des constructions sont présentes en vis à vis.
- **Principe de densification** : une potentialité est comptabilisée pour 20 mètres de façade, par rapport à la typomorphologie urbaine existante.

Les gisements fonciers disponibles sont identifiés ci-après.

Les espaces ci-après sont identifiés par plusieurs trames :

- Les dents creuses « mixtes »,
- Les dents creuses économiques,
- Les dents creuses hors tissu urbain dense : elles sont considérées en dehors de la trame urbaine et ne sont donc pas retenues comme terrain constructible,
- Les jardins attenant aux habitations,
- Les terrains qui semblent libres mais aménagés : espace vert, parking, ...
- Les friches bâties,
- Les friches non bâties,
- Les coupures urbaines (terrain de plus de 60 mètres de façade),
- Les terrains sur lesquels un projet est en cours (permis de construire...).

Le diagnostic foncier est à croiser avec les enjeux environnementaux : en l'espèce, le PPRI, les zones à dominante humide, mais également les zones inondables identifiées d'après les données communales.

Diagnostic foncier

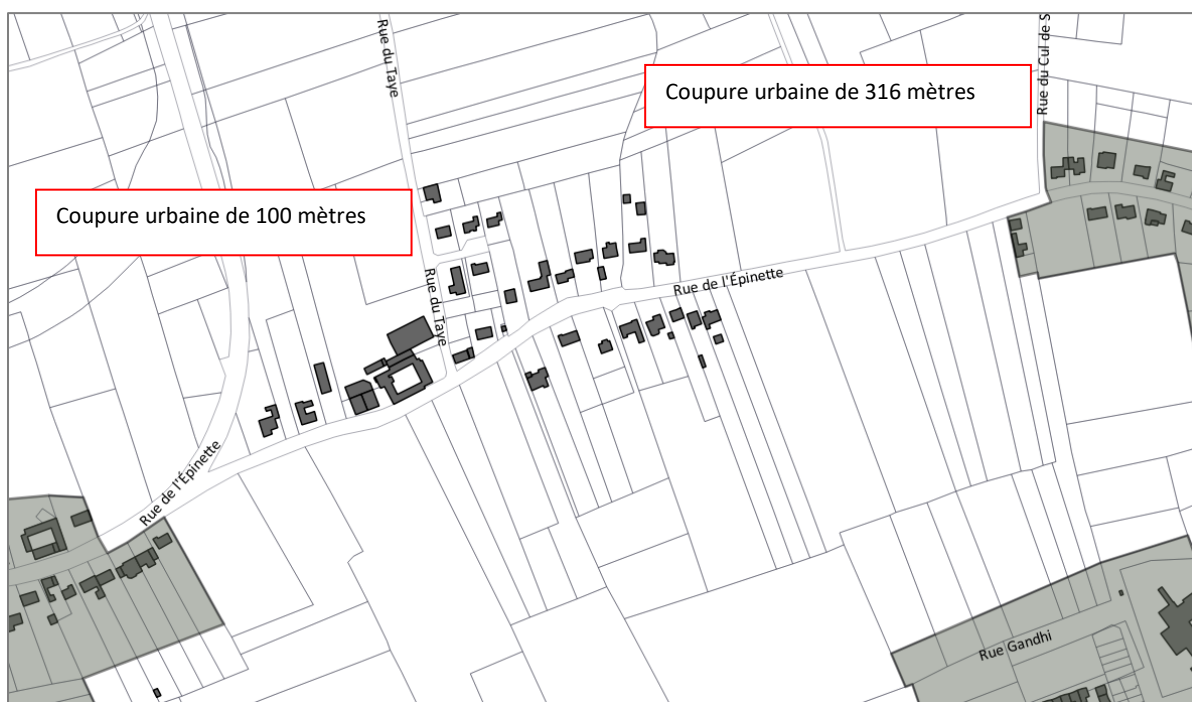
-  Espace vert
 -  Jardin
 -  Espace boisé
 -  Dent creuse
 -  Friche non bâtie
 -  Friche bâtie
 -  Construit
 -  Terrain de sport
 -  Coupure urbaine
 -  Terrain attenant
 -  Parking
 -  Accès
 -  Cimetière
 -  Occupé
 -  dent creuse hors tissu dense
 -  jardin hors tissu dense
 -  Dent creuse économique
 -  PC ou PA en cours
 -  Dent creuse soumise à un risque d'inondation (données communales)
- zone d'aléas du PPRN
-  Faible accumulation
 -  Accumulation moyenne
 -  Forte accumulation
 -  Ecoulement
 -  Fort écoulement
 -  Conditions extremes
 -  Zones inondées constatées
 -  Zone à dominante humide

Au préalable, un premier travail a été effectué, consistant à séparer le tissu urbain dense de l'habitat diffus. Plusieurs critères ont été délimités : nombre d'habitations, séparation du tissu principal par des coupures urbaines (limites physiques à l'urbanisation).

Le centre-ville et les rues en continuité sont reprises en trame urbaine.



Les secteurs d'habitat isolé rue de L'Épinette, Haute rue, rue du grand chemin et rue des Rivières sont exclus car déconnectés du tissu bâti principal.



La rue du Cornet Malo et le nord de la rue Delflie sont également considérées comme de l'habitat isolé car déconnectées du tissu urbain principal.



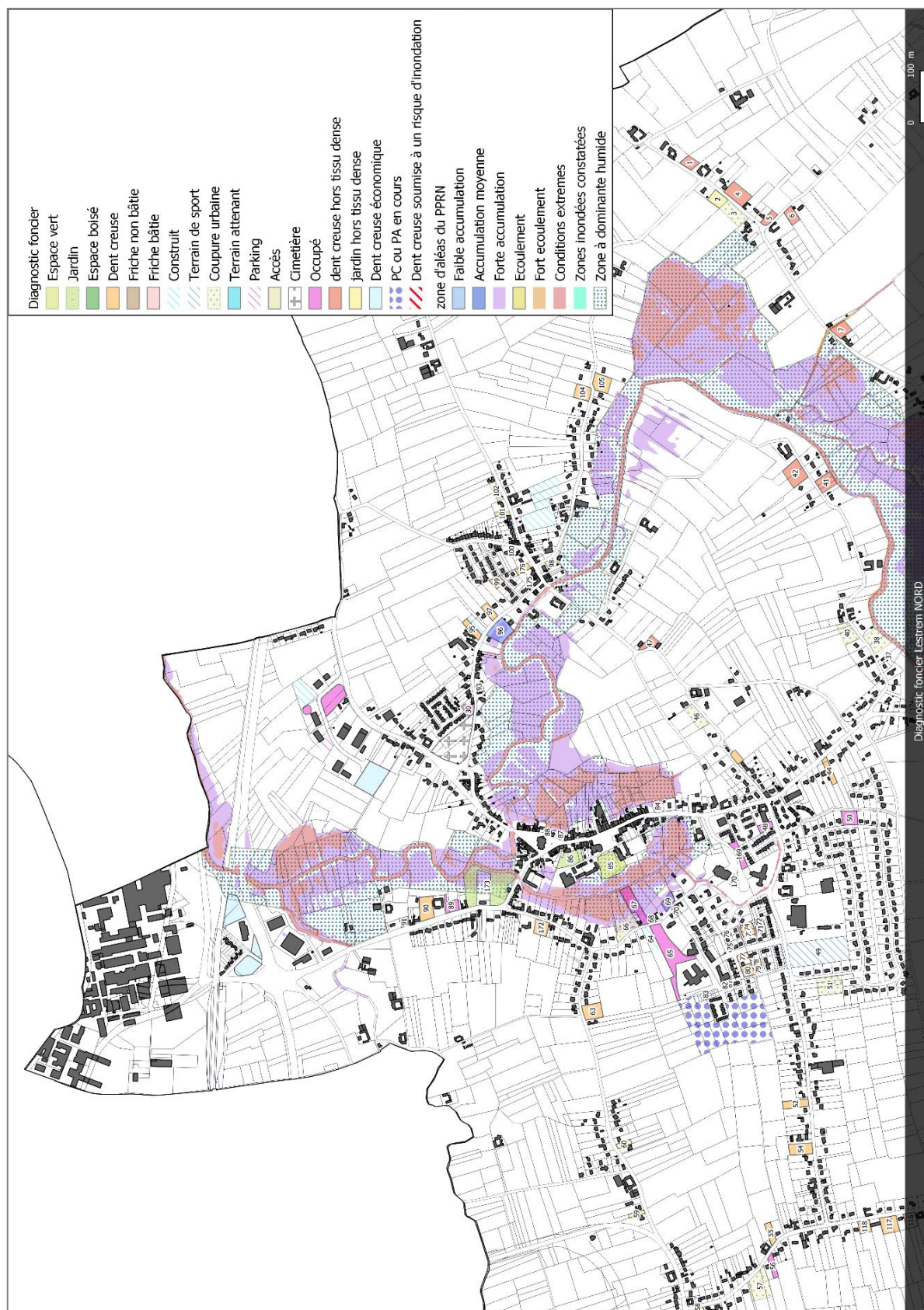
Autres secteurs d'habitat isolé sur la commune :

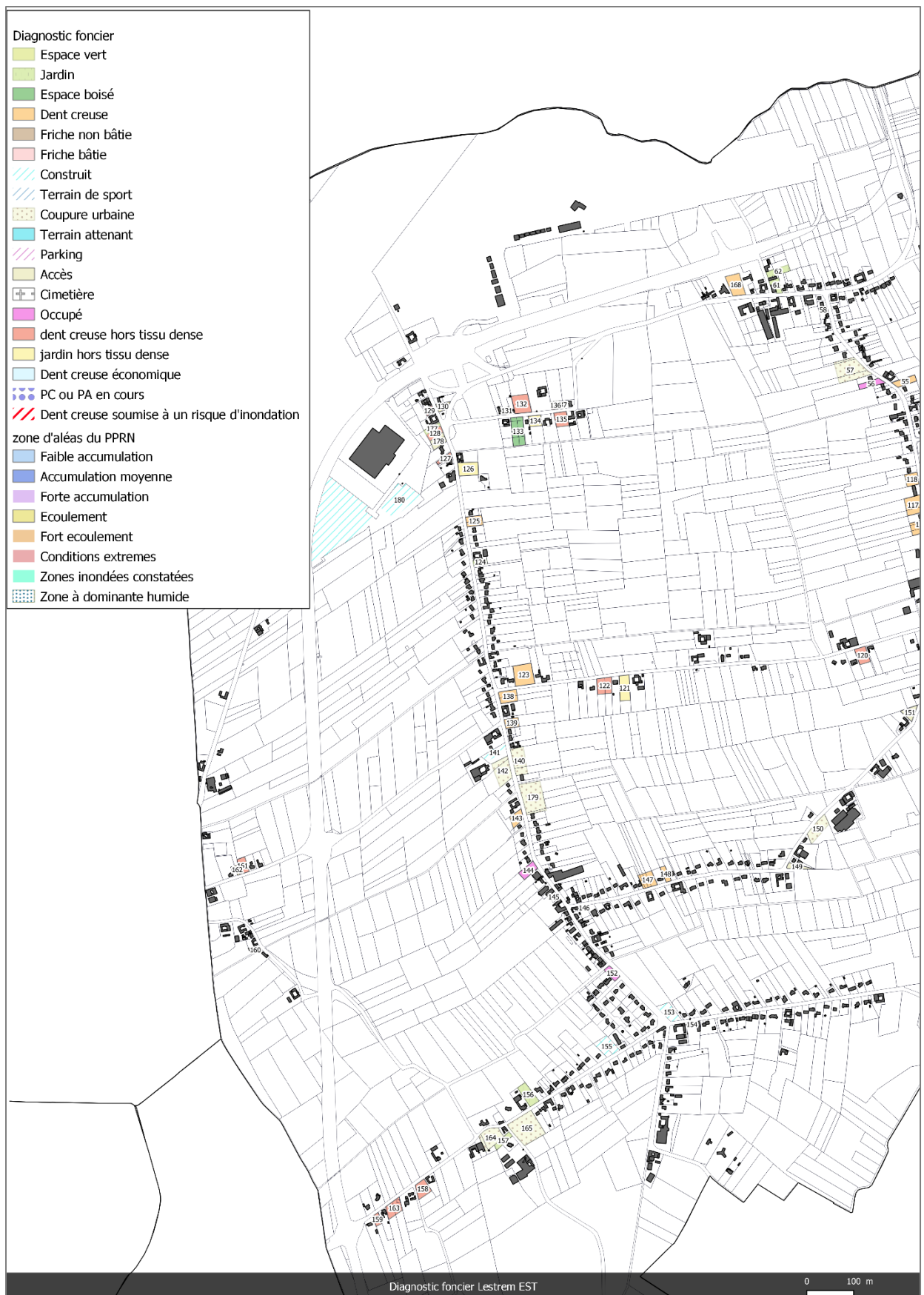


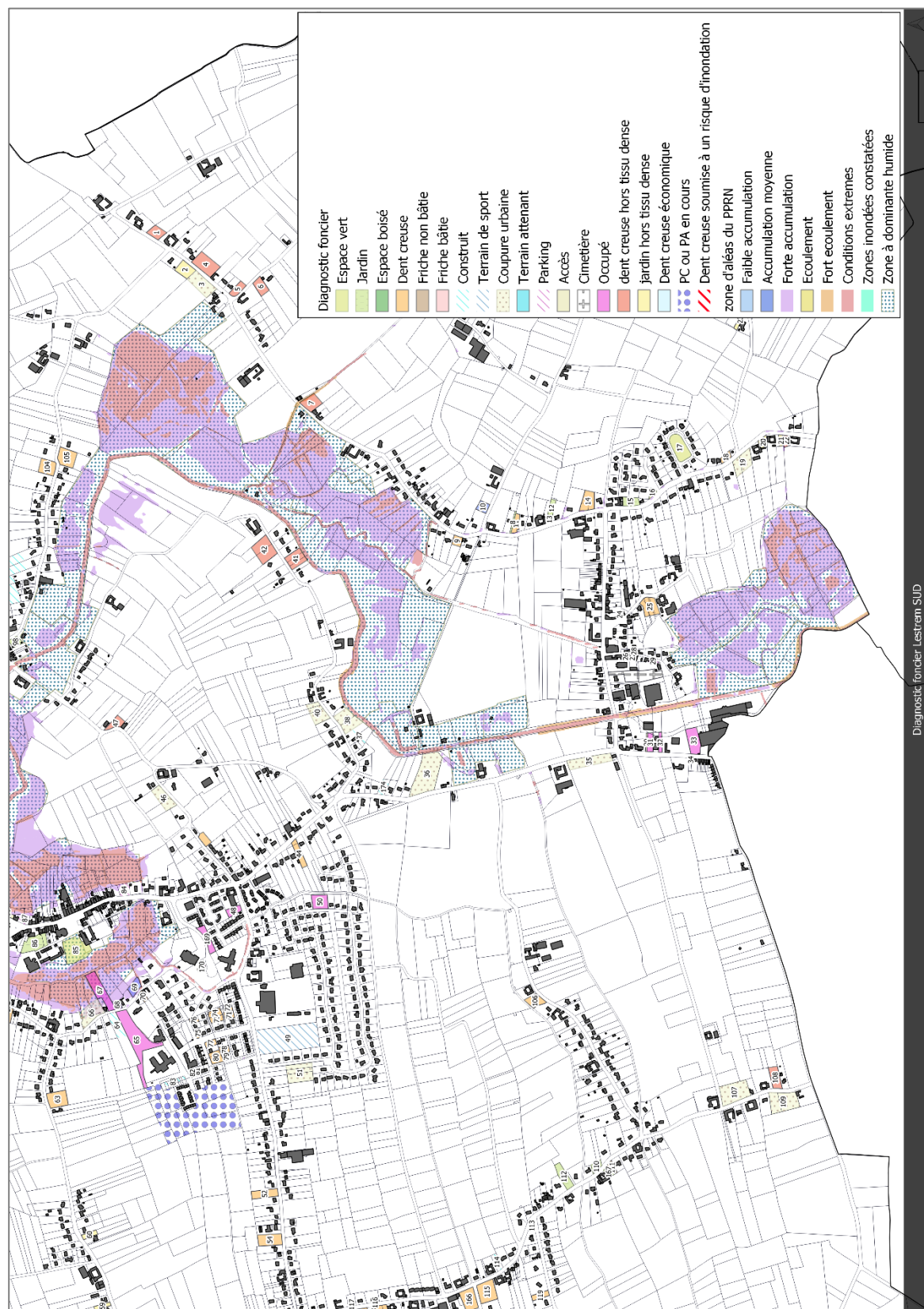


b. L'étude de densification

A l'issue de l'identification de la trame urbaine, l'étude de densification a été réalisée.







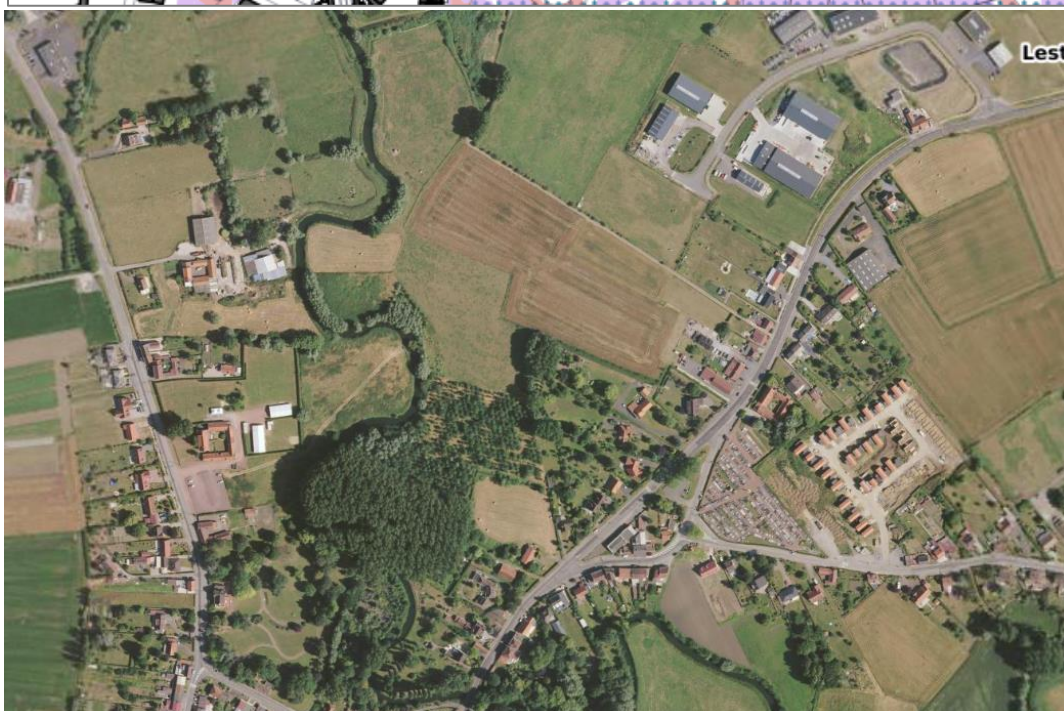
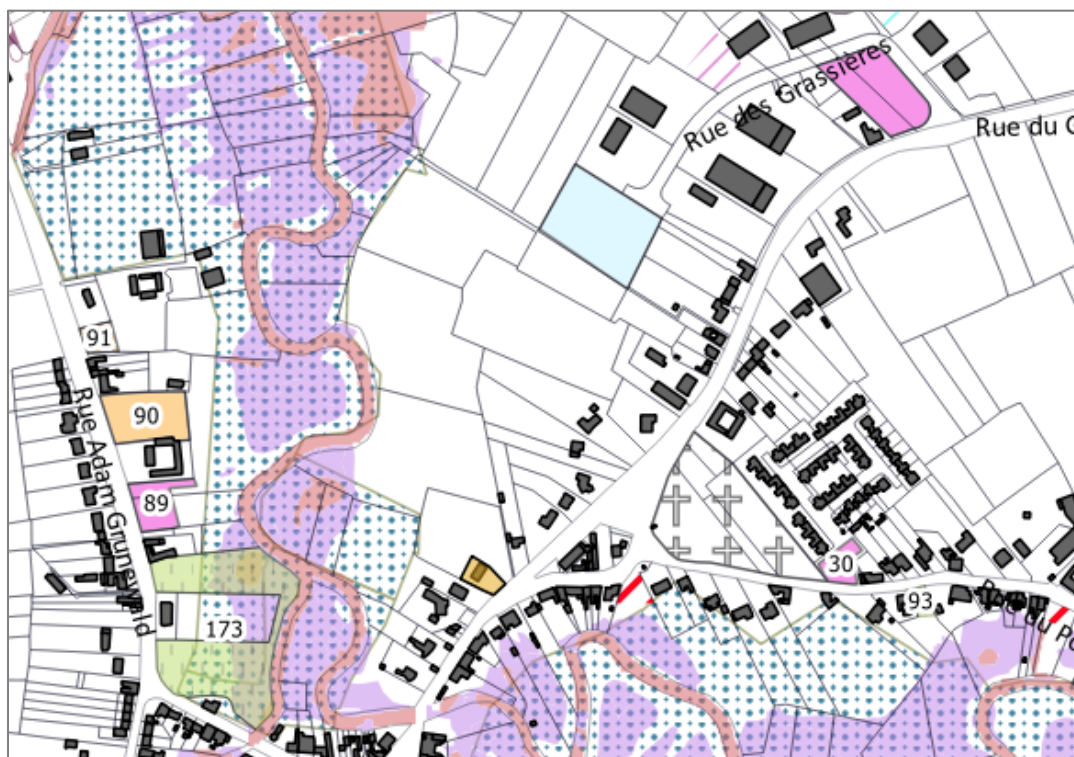
Diagnostic foncier Lestrem SUD

Explication du diagnostic foncier par secteur :

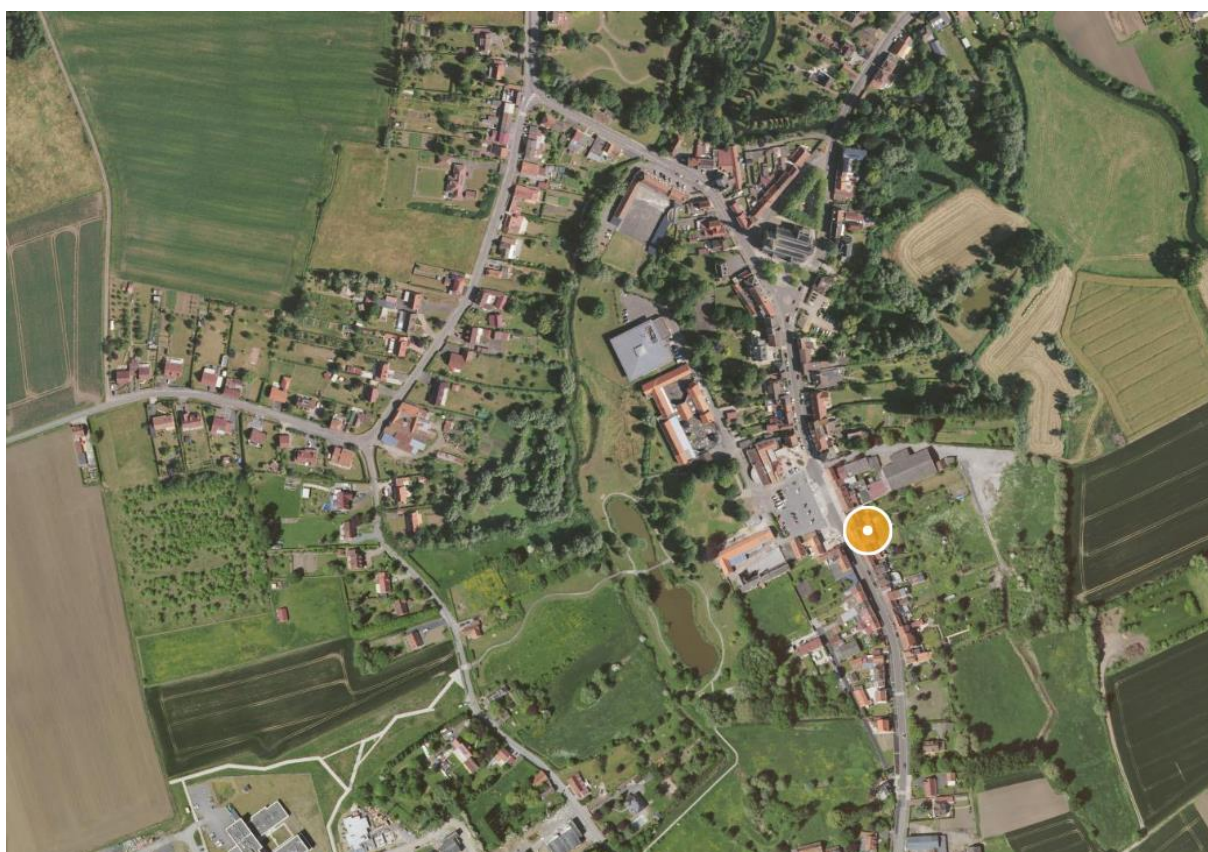
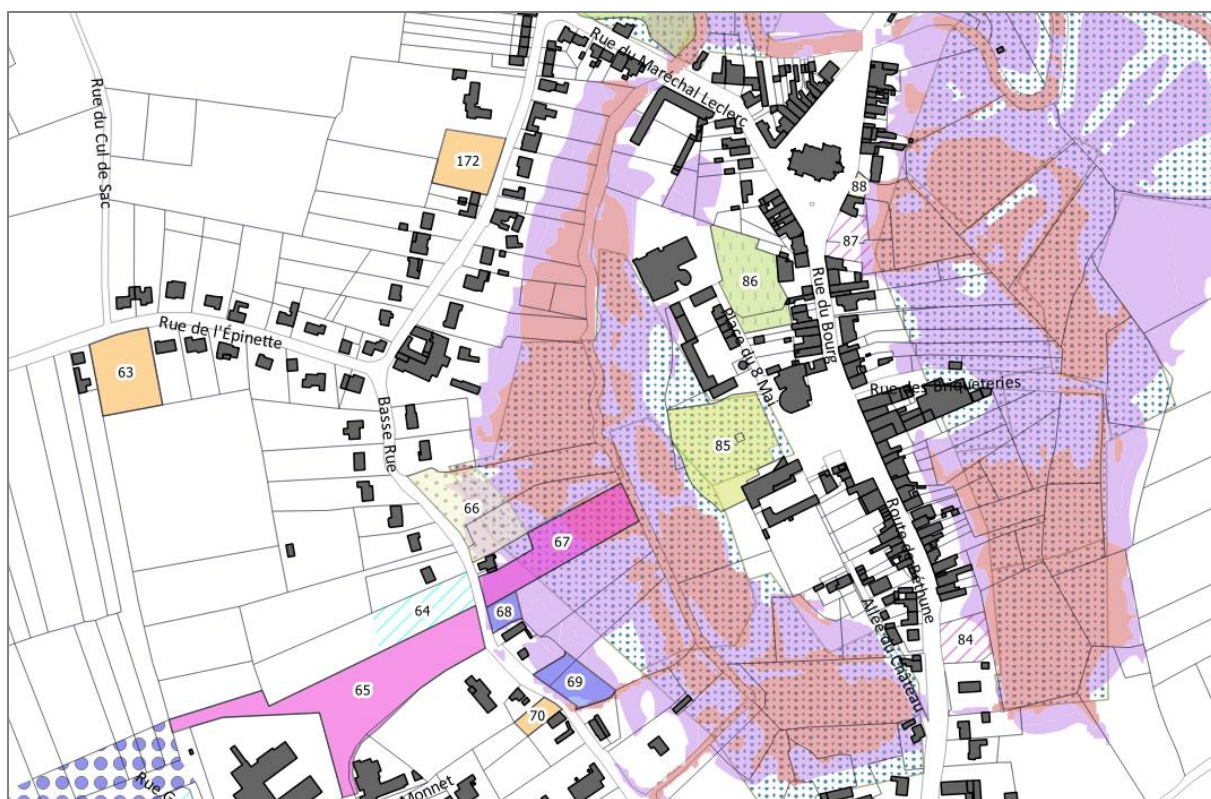
Le nord du territoire est occupé par l'entreprise Roquette. Au sud, une autre zone d'activités est présente, avec quelques dents creuses économiques. Un groupe d'habitation est enclavé entre les deux zones, sans aucun terrain disponible.



Sur la partie nord du tissu urbain, une dent creuse économique est également identifiée. Une dent creuse est identifiée sur les terrains 90 et 91. Le terrain 173 est occupé par un espace vert.



Le centre-ville est marqué par la présence d'enjeux environnementaux : PPRI, zone à dominante humide. Des espaces verts sont identifiés. Une coupure urbaine est à signaler sur le terrain 66. Les terrains 68 et 69 présentent un risque d'inondation important et ne peuvent pas être rendus constructibles. Des dents creuses sont identifiées en dehors des zones à risque (terrains 63,172,70).

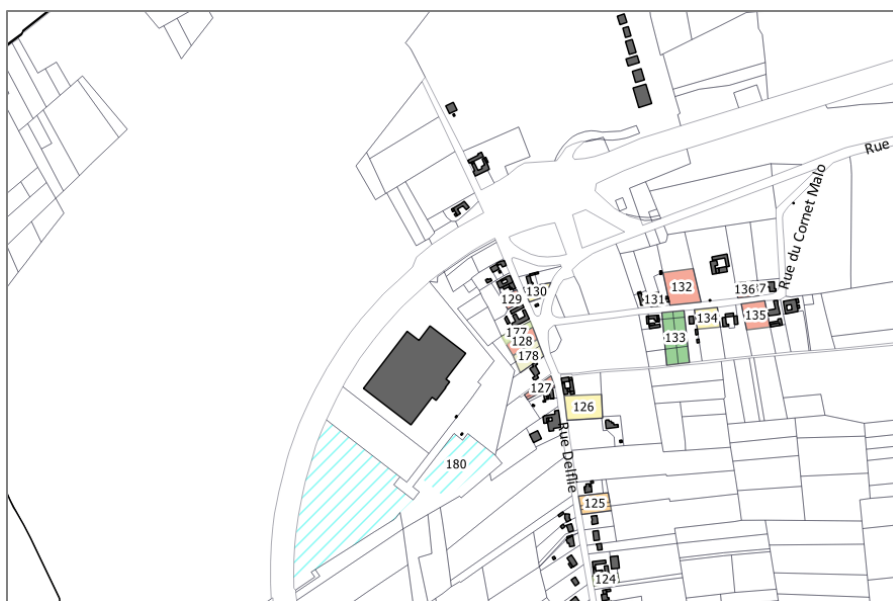




Au niveau de la rue de l'Épinette, la partie ouest est considérée comme faisant partie du tissu urbain principal ; une dent creuse est identifiée sur le terrain n°168. La partie Est, séparée par une coupure d'urbanisation, est considérée comme de l'habitat diffus. L'objectif est de ne pas développer l'urbanisation sur ce secteur.



[illegible]



Sur la partie Nord-Ouest, un projet économique est réalisé et n'apparaît pas au cadastre. Les habitations sont considérées en zone d'habitat diffus dans ce secteur.









Au total, 66 logements potentiels ont été identifiés dans le tissu urbain existant. L'occupation de chaque dent creuse et sa surface est explicitée dans l'évaluation environnementale du PLU.

4. Synthèse des potentialités en trame urbaine et des besoins en extension

Croissance projetée	Desserrement ménages	Phénomène de RU	Vacance	Logements autorisés depuis 2017	Besoin en logement	Logements Potentiels en tissu urbain existant	Besoin Logements en extension
Maintien	87	+32	Pas à résorber : le taux est de 6,6 % sur la commune	-60 (2018 : 26) (2019 : 14) (2020-2021 : 20)	59	-66	-7
3%	140				112		46
4%	158				130		64
5%	175				147		81
6%	193				165		99
7%	211				183		117

117 logements en extension sont donc nécessaires pour répondre à l'objectif démographique, soit 6,8ha pour répondre aux objectifs de densité du SCOT, la commune étant considérée comme un pôle de proximité, avec un objectif minimal d'au moins 17 logements/ha.

II. CHOIX DES ZONES DE PROJET

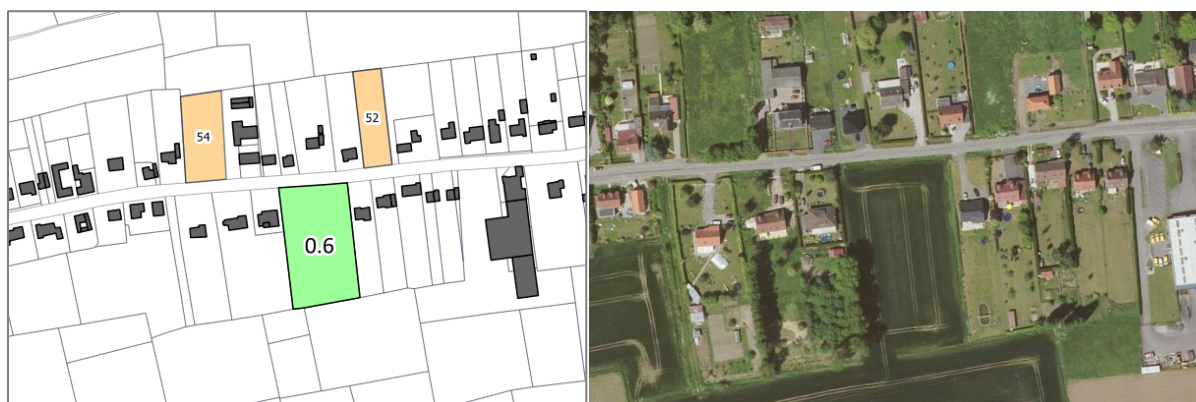
1. Zones dédiées à l'habitat

a. Zones situées dans la trame urbaine

Trois secteurs de secteur de densification ont été choisis dans la trame urbaine :

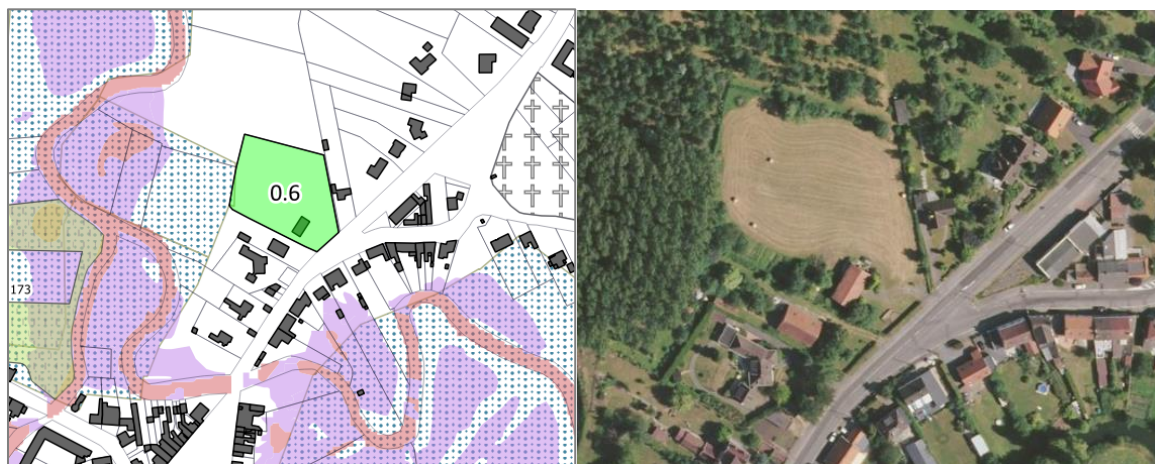
■ **Secteur rue des mioches**

Cette dent creuse présente une superficie de 0,6 ha, son urbanisation permettra de venir densifier la rue des mioches. Elle est actuellement occupée par un espace agricole.



■ Secteur rue du général de Gaulle

Ce site présente également une superficie de 0,6ha, avec un bâtiment existant, pouvant éventuellement faire l'objet d'une reconversion.



■ **Secteur route de Béthune**

Ce secteur présente une superficie de 0,2ha. Le bâtiment qui apparaît sur la parcelle a été démoli.

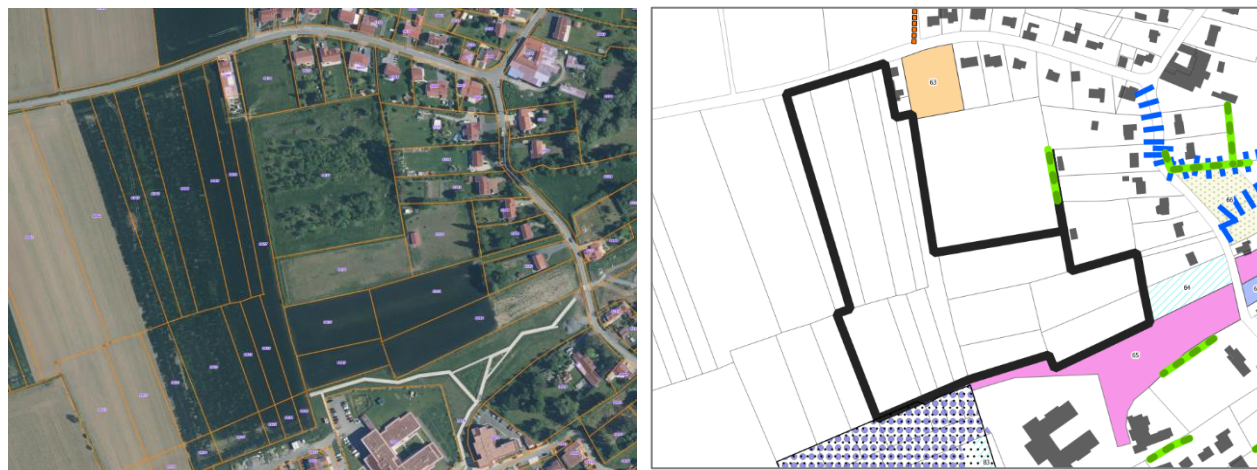


b. Zone d'extension pour l'habitat

La zone d'extension choisie présente une superficie de 4,6 ha. Elle constitue en une seconde phase de la ZAC en cours de réalisation. Elle permettra d'assurer la liaison entre cette opération et la rue de l'Épinette. L'espace vert existant permettra également de connecter les deux quartiers.

Cette zone est située à proximité immédiate des équipements existants (500 mètres de la mairie, des équipements scolaires...).

La parcelle au centre est classée en zone naturelle car présente des enjeux environnementaux (cf. évaluation environnementale). Des perméabilités seront néanmoins maintenues, dans le cas d'une reconversion de ce terrain en espace vert.



c. Synthèse des projets d'habitat

Projet	Superficie
Trame urbaine	
Secteur rue des Mioches	0,6ha
Secteur rue du Général de Gaulle	0,6ha
Secteur route de Béthune	0,2ha
Zone d'extension	
Zone rue Gandhi/ rue de l'Épinette	4,6ha
Total	6 ha

2. Zones dédiées à l'économie/développement de l'aérodrome

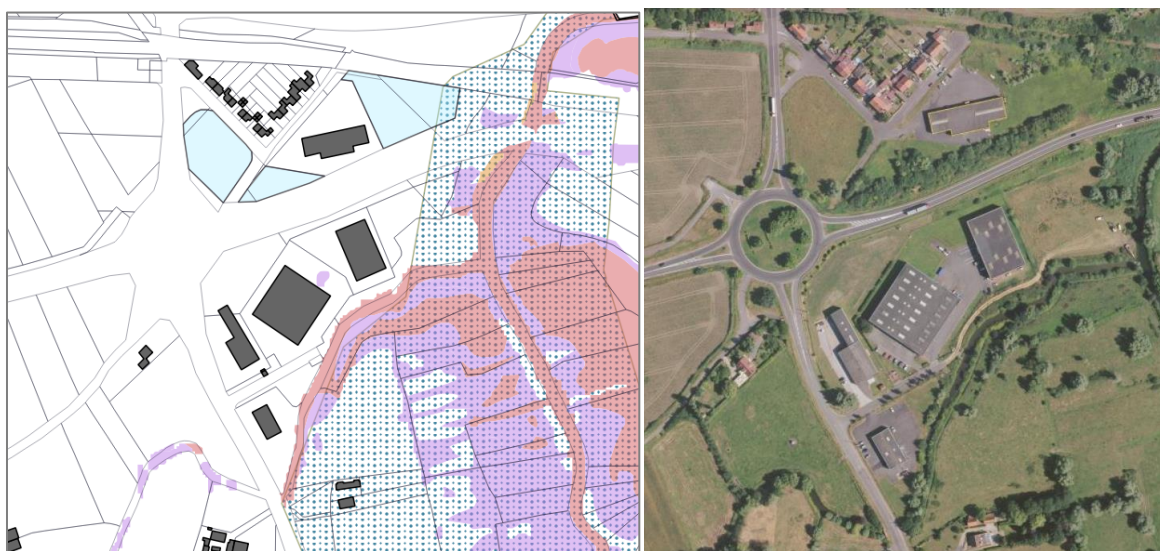
a. L'inventaire des disponibilités au sein des zones économiques

De même que pour l'habitat, l'inventaire des surfaces disponibles en matière de développement économique ont été identifiées.

Sur le site de l'entreprise Roquette, la totalité des espaces sont investis.



Des espaces disponibles sont identifiés sur 0,37ha, 0,14ha et 0,47ha (en bleu).



Un espace disponible de 0,67ha est identifié. Les autres terrains sont soit d'ores et déjà aménagés, soit font l'objet de projet en cours (permis de construire déposés).



Ce secteur est aujourd'hui totalement investi.



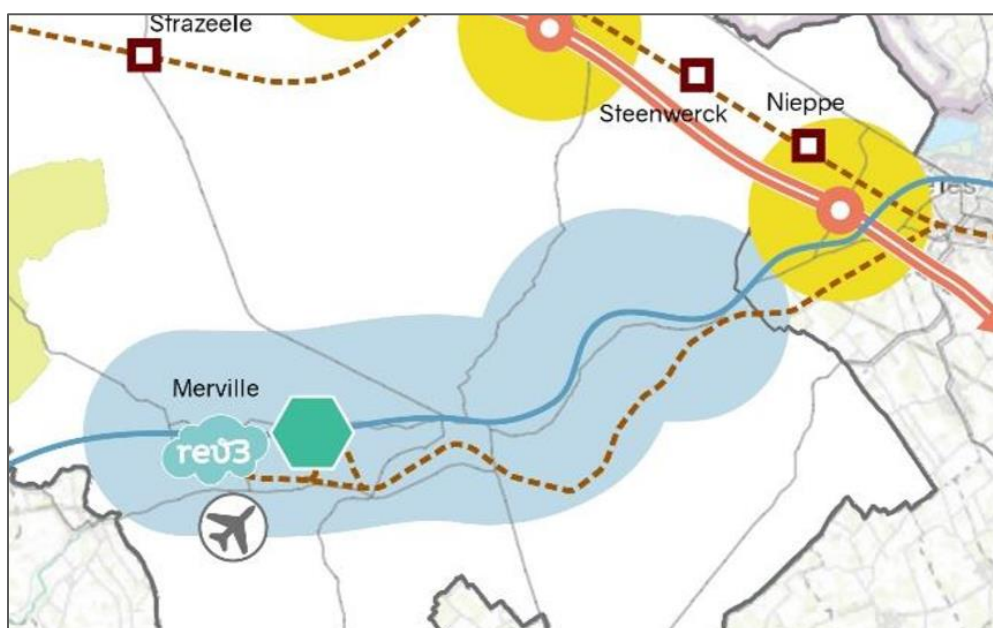
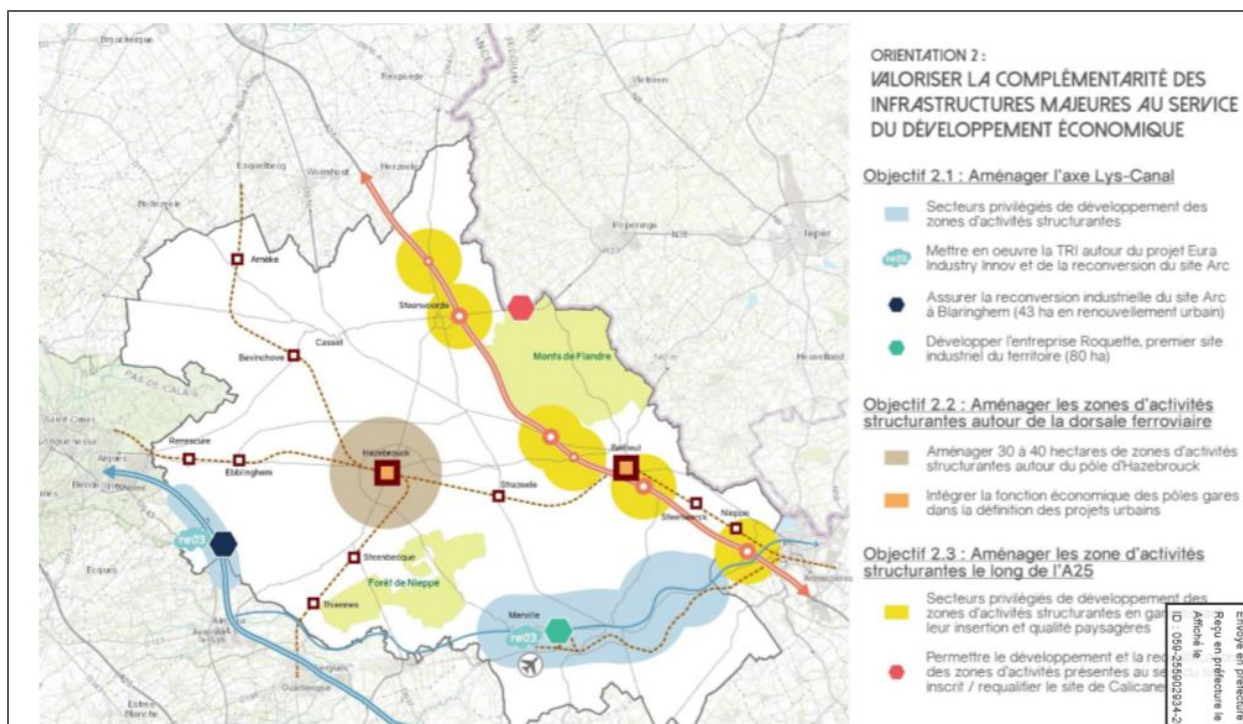
1,6ha de disponibles ont donc été identifiés au sein des dents creuses à vocation économique.

b. Zones d'extension pour l'économie

Le SCOT fixe un objectif d'aménagement de 240 à 270 hectares de zones d'activités structurantes au cours des 20 prochaines années (hors besoin de développement de l'entreprise Roquette identifiée d'intérêt supra-territorial et de la réaffectation des 43 hectares de friches industrielles du site Arc à Blaringhem).

Les zones d'activités structurantes sont des zones de plus de 5ha destinées à accueillir de nouvelles entreprises et permettre le développement des industries locales (...). Ces zones ont principalement vocation à accueillir des activités économiques qui ne peuvent pas s'implanter dans le tissu urbain existant. »).

Elles sont identifiées notamment autour du canal, et traversent le territoire de Lestrem, Merville, Lestrem...



Plusieurs zones ont été identifiées sur Lestrem. Leur périmètre a été revu à la suite du premier arrêt de projet (cf. évaluation environnementale).

i. Zone dédiée à l'aérodrome

Cette zone est située en continuité de l'aérodrome existant. Elle est située sur les communes de Lestrem et Merville, et présente une superficie de 12,6ha.



Extrait du plan de zonage de Merville

ii. Aérovillage

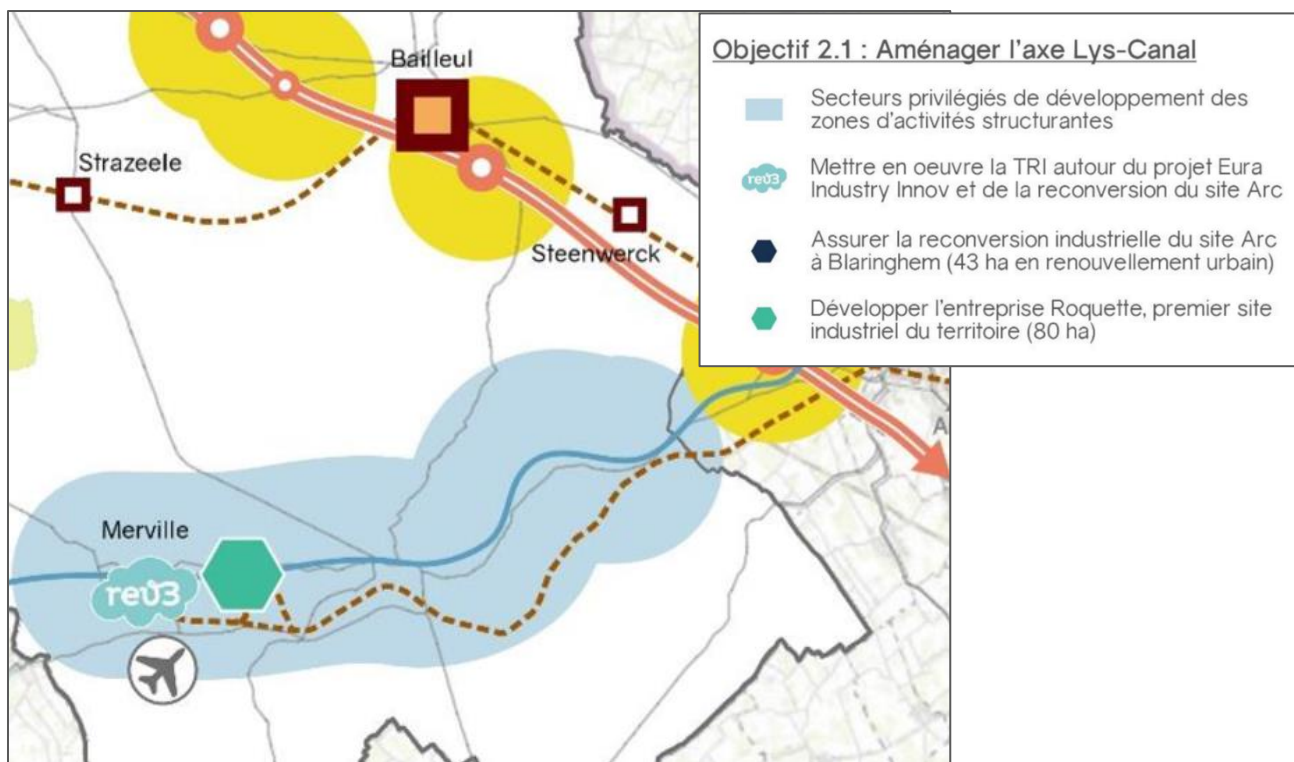


Cette zone est dédiée à l'aménagement d'un projet aéronautique, de type aérovillage, développement d'une zone de loisirs, activités économiques liées à l'aéronautique... Il présente une superficie de 4,3ha environ.

iii. Zone pour l'extension de l'entreprise Roquette

Cette zone est la propriété de l'entreprise. Elle permet d'offrir une possibilité d'extension pour cette entreprise d'envergure régionale. Elle présente une superficie d'environ 7ha. Cette zone n'est pas comptabilisée dans le compte foncier du SCOT.





iv. Zone située en bordure de la RD945

Ce site présente une superficie d'environ 1ha. Il est situé en bordure de la RD945, en continuité de l'aérodrome, vis-à-vis de bâtiments existants. Elle est le pendant de la zone de l'aérovillage.



v. *Synthèse des surfaces disponibles en zone économique /développement aérodrome*

Type	Surface
Dents creuses économiques	1,6ha
Zone de l'aérodrome	12,6ha
Zone extension Roquette²	7ha
Zone en bordure de la RD945	1ha
Aérovillage	4,3ha
Total	26,5 ha

² Zone non compatible dans le compte foncier du SCOT.

PARTIE IV : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, le Plan Local d'Urbanisme ne se contente plus de déterminer le droit des sols. Avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, il fixe des objectifs d'aménagement et définit une dynamique.

Les précédentes parties du document se sont efforcées de rappeler le passé, les racines et d'exposer l'existant ; la démarche est désormais de projeter l'avenir possible de la commune. Il convient donc d'expliquer le cadre et la mise en œuvre du projet urbain sur la durée, ainsi que d'énoncer les recommandations, en particulier sur le plan environnemental, paysager, architectural et urbanistique, visant à atteindre les orientations fixées.

I. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont dégagées à partir de l'analyse des besoins, confrontés aux documents supra-communaux, elle-même issue du travail de diagnostic.

Les choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables visent à assurer les objectifs définis à l'article L101-2 du code de l'urbanisme :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

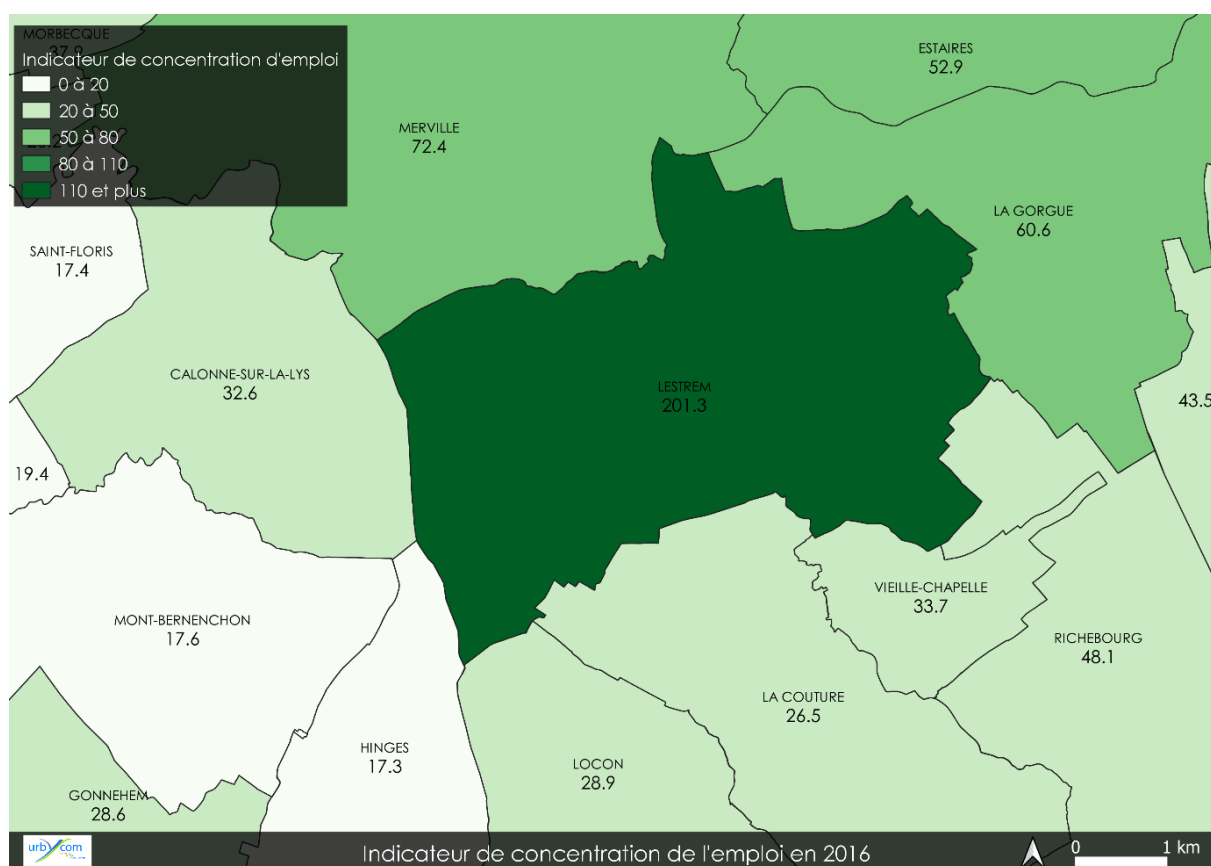
7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

1. Politique d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat

a. Opter pour une croissance démographique modérée

Conformément aux calculs expliqués plus haut, la commune affiche un objectif de développement de 7% à l'horizon 2035, soit environ 0,54% par an. Cette croissance est moindre par rapport à ces dernières années, mais contribue à réduire la consommation d'espace, conformément aux objectifs réglementaires. Même si elle demeure relativement importante, elle est justifiée par l'attractivité du territoire, comme le démontre l'évolution démographique de ces dernières années, ainsi que l'offre en emplois, équipements et services existante. En effet, la commune dispose d'un indicateur de concentration d'emplois élevé (201.3), avec la présence de nombreuses entreprises sur le territoire, dont l'entreprise Roquette.



Pour répondre à cet objectif, 6,4ha de surface de projet étaient nécessaire. 6 ha ont été déterminés au niveau du PLU, dont 4,6 ha en extension et 1,4 en trame urbaine. Ces surfaces sont en cohérence avec les besoins identifiés.

b. Prioriser l'urbanisation dans les dents creuses à l'intérieur du tissu urbain dense

Pour assurer une gestion économe de l'espace, un diagnostic foncier a été réalisé, permettant de confronter le nombre de logements potentiellement réalisables en tissu urbain existant au nombre de logements nécessaires pour atteindre la croissance démographique visée. Le comblement des dents creuses encore disponibles pour du logement contribuera à l'atteinte des objectifs démographiques et tout en limitant le besoin d'urbaniser en extension.

Il vise ainsi à privilégier des opérations denses, qui ont le moins d'impact possible sur les surfaces agricoles et sur le paysage. En favorisant les opérations groupées et denses plutôt qu'une urbanisation dans le prolongement des axes routiers existants, il vise à :

- réduire les distances entre habitats futurs et la centralité urbaine,
- réduire la consommation de terres agricoles (les formes urbaines développées le long des axes routiers sont rarement denses car il s'agit généralement de tissus pavillonnaires),
- maintenir des « coupures agricoles »,
- maintenir des perspectives visuelles sur la plaine agricole ou les espaces naturels.

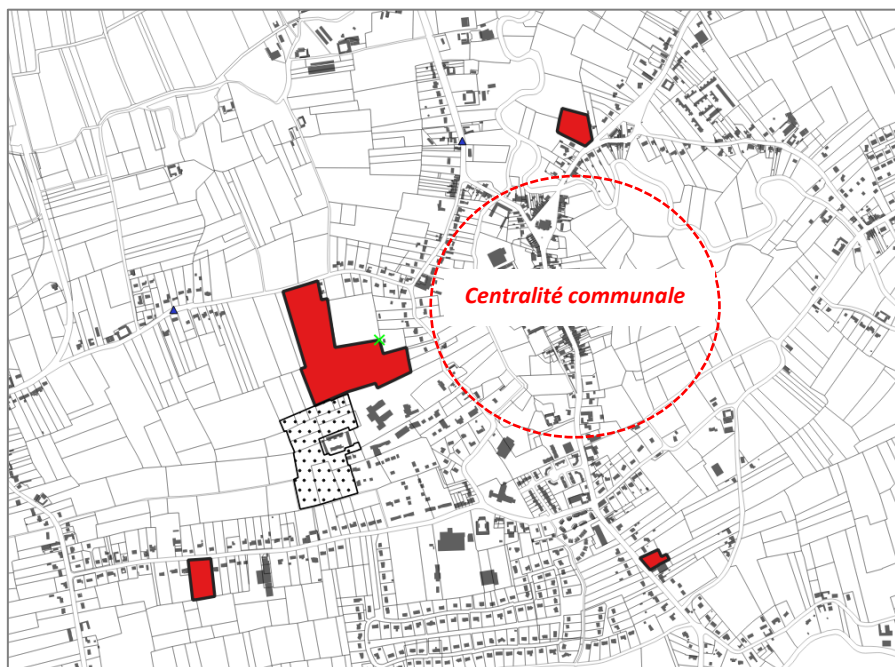
Globalement, le développement de nouvelles constructions à proximité de cette centralité devra être pensé de manière à garantir un certain équilibre organisationnel entre l'existant et les futures zones de développement.

De plus, le PLU vise à assurer une mixité des fonctions, c'est-à-dire plusieurs destinations dans les zones : habitat, commerce, activités artisanales, équipements... L'objectif étant d'éviter que la commune serve uniquement de lieux de résidence, tout en assurant une compatibilité des occupations du sol autorisées avec la proximité de l'habitat, afin de limiter les nuisances. Cette mixité sera permise via le règlement du PLU.

c. Opter pour une extension du tissu urbain à proximité de la centralité

En lien avec l'orientation précédente, les zones de projets sont situées à proximité de la centralité communale. Aucune extension n'est prévue dans les hameaux, et le mitage agricole est prohibé.

Zones de projet sur la commune



d. Favoriser l'implantation durable des habitants actuels et futurs tout en développant la mixité sociale

Le parc de logements de Lestrem est majoritairement composé de maisons. La part des appartements est plutôt faible puisqu'elle représentait 2,7% du parc en 2017. De plus, la part des logements avec un statut locatif social représentait environ 18,6% du parc de logements.

Afin de diversifier l'offre de logements sur le territoire, des objectifs de mixité sociale ont été fixés sur les zones de projet :

- Rue du général de Gaulle : objectif de réalisation d'au moins 50% de logements locatifs sociaux,
- Route de Béthune : zone dédiée intégralement à la réalisation de logements locatifs sociaux,
- Rue des Mioches : objectif de réalisation d'au moins 30% de logements locatifs sociaux.
- Zone d'extension rue Gandhi/rue de l'Épinette : au moins 50% de logements locatifs sociaux et/ou en accession à la propriété.

Site	Superficie	Nombre de logements	Nombre de LLS et/ou accession	Densité minimale brute fixée dans l'OAP	Densité minimale nette (hors espaces verts et voiries)
Rue Gandhi/rue de l'Épinette	4,6ha	92	46(50%)	25 lgts/ha	20 lgts/ha
Rue du Général de Gaulle	0,6ha	10	5 (50%)	20 lgts/ha	16 lgts/ha
Route de Béthune	0,2ha	5	5 (100%)	30 lgts/ha	24 lgts/ha
Rue des Mioches	0,6ha	15	5 (30%)	30 lgts/ha	24 lgts/ha
Total	6 ha	122	61	25,5 lgts ha	20,4lgts/ha

Ainsi, sur 124 logements, 61 a minima devront être en locatif social ou en accession à la propriété.

e. Intégrer les risques et nuisances à la logique d'aménagement

Le développement du tissu urbanisé se trouve contraint par les risques et par la nécessité de préserver des espaces naturels ou agricoles dont la richesse environnementale est constatée.

Plusieurs risques impactent le territoire communal :

- Le risque inondation (par remontée de nappes naturelles/par ruissellement et coulée de boue/par une crue à débordement lent de cours d'eau),
- Le risque sismique : la commune est classée en zone de sismicité 2,
- Le transport de marchandises dangereuses (gaz naturel et hydrocarbures),
- Cavités souterraines,
- Retrait gonflement des argiles,
- Technologique (Basias/installations classées).

Afin d'assurer la protection des personnes et des biens, le diagnostic du PLU détaille l'ensemble des risques connus, et les zones de développement ont été localisées en dehors des secteurs à risque. En outre, les fossés et cours d'eau à enjeux font l'objet d'une protection réglementaire (article L.151-23 du code de l'Urbanisme, ainsi que les boisements et les linéaires de haies.

La cartographie du PPRi a été reprise sur le plan de zonage. Les zones de projet sont situées en dehors des secteurs à risque.

Concernant les cavités souterraines et le retrait gonflement des argiles, le règlement du PLU précise dans chaque chapeau de zone que : « *la commune est concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées et de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Par mesure préventive, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité et d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction.* »

Les servitudes liées à l'aérodrome ont également été intégrées au projet de PLU.

2. *Projet de développement économique, des communications numériques, de l'équipement commercial et des loisirs*

a. Permettre le développement et la diversification de l'activité agricole

Au niveau des activités agricoles, une concertation a été réalisée avec les exploitants en amont lors de la phase diagnostic afin d'intégrer leur projet de développement futur dans la réflexion. L'objectif était également d'identifier les terres à enjeux, pour ne pas mettre en péril le développement futur d'une exploitation.

Plusieurs exploitations sont encore en activités sur le territoire. Le règlement du PLU permet leur développement mais également la diversification de leur activité.

En ce sens, le règlement de la zone A autorise :

« Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L 311-1 du code rural :

- *les centres équestres, hors activités de spectacle,*
- *les fermes auberges répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être implantées sur une exploitation en activité,*

- le camping à la ferme répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être implanté sur une exploitation en activité,
- les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation,
- les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation,
- les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l'exploitation,
- les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole. »

b. Conforter la présence des commerces de proximité tout en permettant le développement des zones d'activités

La commune possède quelques petits commerces qu'il convient de préserver autant que possible. En effet, les commerces de proximité doivent être équilibrés sur le territoire communal pour permettre une offre diversifiée aux habitants et des communes aux alentours.

Cette orientation vise à maintenir une certaine mixité fonctionnelle au sein de la commune, de manière à réduire les besoins de déplacements. Les habitants peuvent accéder, sur place, aux équipements, services et commerces de proximité : cela participe à l'attractivité de la commune et à réduire la dépendance automobile ou plus globalement l'usage de l'automobile.

En ce sens, la mixité fonctionnelle est encouragée par le règlement du PLU.



Activités commerciales route de Béthune

En complément, la densification des zones d'activités existantes est prévue, ainsi que la création de trois zones économiques en extension :

- L'extension de l'entreprise Roquette,
- Extension de la zone d'activités à proximité de l'aérodrome à cheval avec la commune de Merville,
- Création d'une zone d'activité en bordure de la RD945 d'environ 1ha.

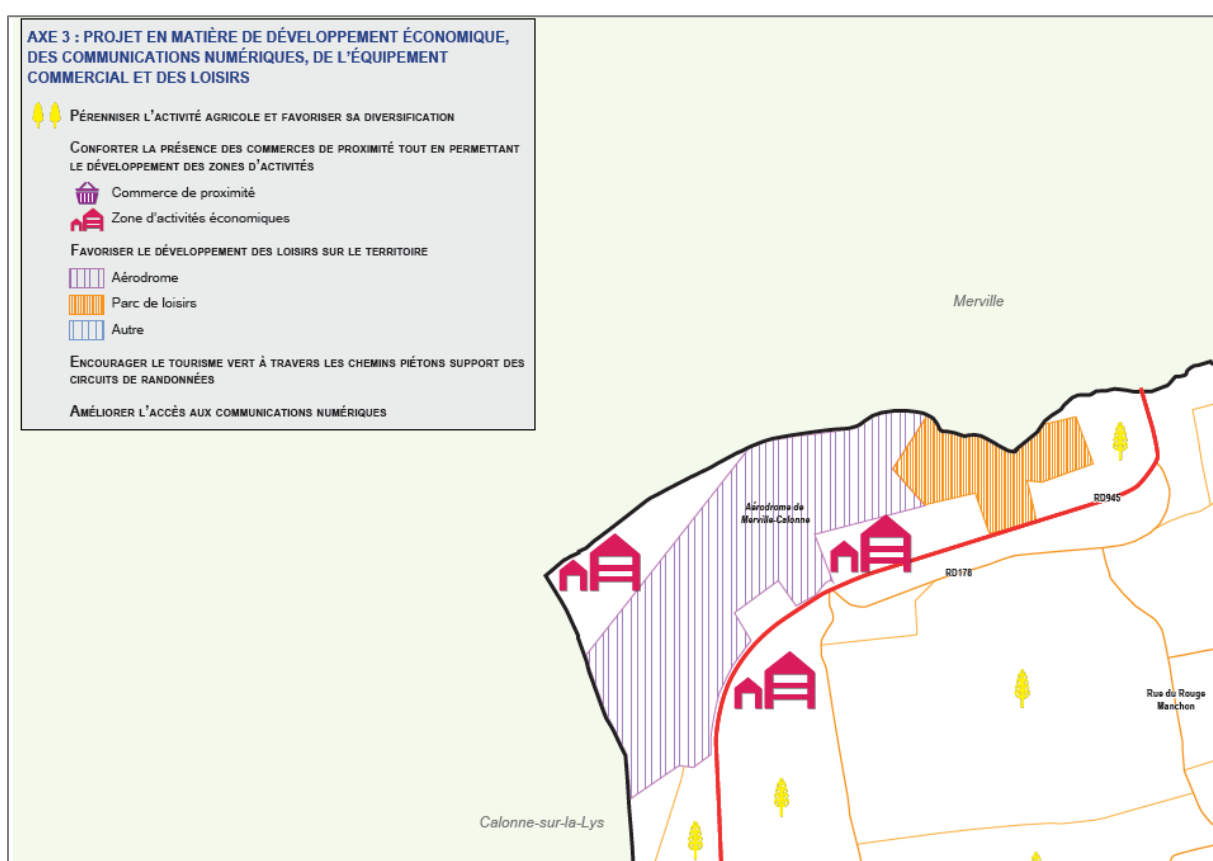
Afin d'assurer une intégration qualitative de ces zones, des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées. Elles prévoient notamment la mise en place de haies d'intégration, d'une bande paysagère, un recul par rapport aux axes principaux...

c. Favoriser le développement des loisirs sur le territoire

Les espaces de loisirs comme l'aérodrome, le complexe sportif ou encore la ferme des loisirs font l'objet d'un zonage et d'un règlement adapté, afin d'assurer leur pérennité et leur développement. En ce sens une zone NI a été définie sur le territoire communal.

Les activités aéronautiques sont valorisées, et confortées autour de la base de loisirs existantes via un secteur et un règlement adapté. L'offre sera diversifiée (baptême de l'air, initiation au pilotage, activités pédagogiques...).

Le règlement du PLU favorise aussi la création de gîtes, de restaurants... en outre, la protection des chemins de randonnées a également été reprise dans le document de planification.



d. Améliorer l'accès aux communications numériques

De surcroît, le PLU permettra de réglementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques, et notamment en matière de fibre optique.

Le déploiement du très haut débit est un enjeu pour le territoire, notamment parce qu'il représente un critère d'attractivité pour les entreprises mais aussi pour l'habitat.

Pour anticiper le déploiement de la fibre optique, le règlement impose la pose de fourreaux pour la fibre optique dans le cadre de nouveaux projets de voirie.

3. *Projet de transports et déplacements*

a. Conforter la trame viaire et favoriser les déplacements doux entre les hameaux et la centralité

Lorsque cela est possible, les OAP prévoient des bouclages, pour les nouvelles opérations d'aménagement afin d'éviter les quartiers enclavés, l'objectif étant d'assurer la fluidité des déplacements. En ce sens, un bouclage est notamment prévu entre la rue de l'Épinette et la rue Gandhi sur la zone d'extension.

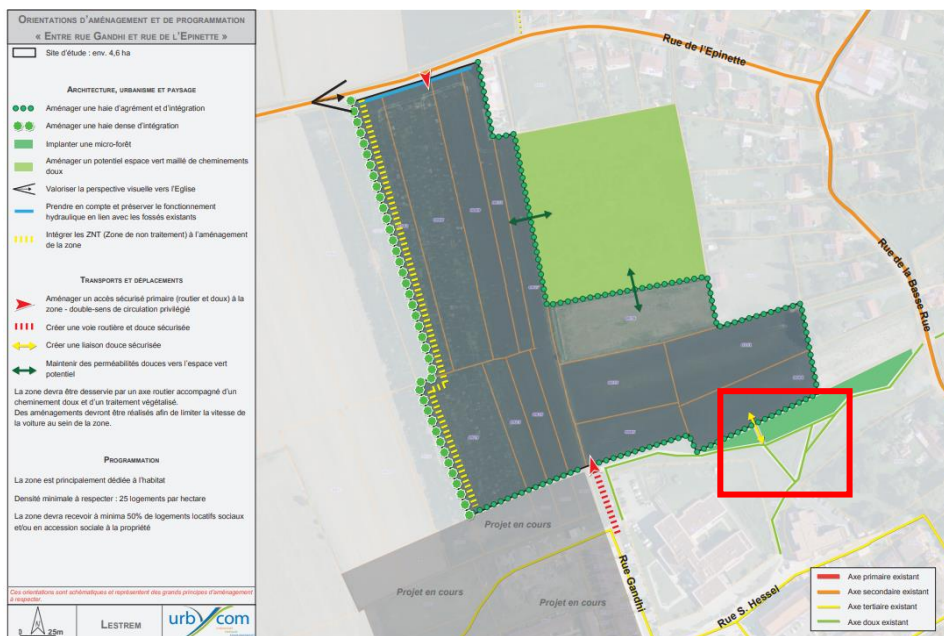
Le maillage doux existant sera préservé grâce à une protection au titre de l'article L.151-38 du CU dans le cadre du plan de zonage.

De manière générale, les futurs projets d'aménagement devront s'appuyer sur l'organisation existante de la trame viaire et faire en sorte de ne pas la complexifier. L'organisation des futures zones de développement urbain devra tenir compte des logiques de flux existantes pour éviter de générer de nouvelles nuisances (par exemple, la création de carrefours dangereux sera proscrite). En ce sens, les OAP intègrent des principes de sécurisation de carrefour à créer.

L'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) devra être intégrée dans les logiques d'aménagement, que ce soit au niveau de la trame viaire existante mais également des futurs projets.

b. Intégrer le réseau de transports collectifs et le maillage doux à la logique d'urbanisation

Les zones de développement sont situées au sein de la trame urbaine ou en continuité, à proximité de la desserte en transport en commun. Des connexions douces ont également été définies dans les futurs projets.

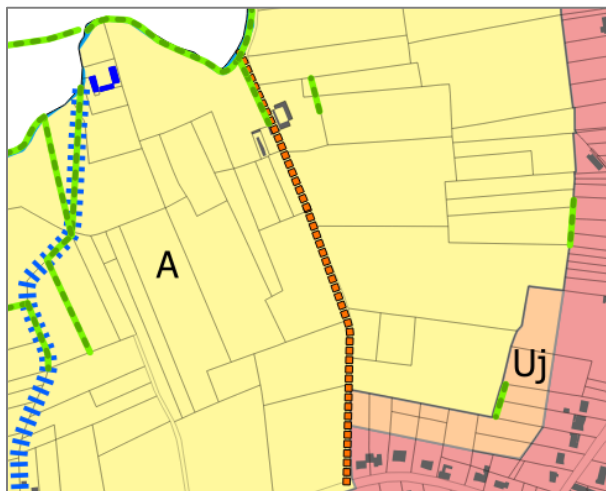


Connexion douce prévue avec la forêt urbaine

c. Protéger et valoriser les liaisons piétonnes pour favoriser la mobilité douce

De nombreuses liaisons piétonnes sont présentes dans le centre-bourg mais également en frange du tissu urbain ou au niveau des plaines agricoles. Les liaisons douces de randonnée ou destinées à la promenade et aux loisirs en font également partie.

La préservation et la valorisation de ces cheminements doux (chemins à viabiliser, plantations d'accompagnement, signalisation et information), qui forment une vitrine au territoire (passage de visiteurs), constituent donc une priorité dans le cadre du projet communal. En ce sens, ils font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme.



Exemple de chemin protégé, « rue du cul de sac »

d. Bénéficier d'une politique de stationnement adaptée à la commune

Des places de stationnement seront exigées pour toute nouvelle construction, et lors des nouvelles opérations d'aménagement, afin d'assurer des stationnements suffisants pour éviter le stationnement gênant, sans pour autant contraindre la création de nouveaux logements en centre-ville.

4. Projet de préservation et de mise en valeur du paysage et du patrimoine

a. Préserver les éléments de patrimoine remarquable et les mettre en valeur via les circuits de randonnées

Les éléments de patrimoine architectural ayant un caractère « remarquable » et qui participent à l'identité communale seront à préserver dans le PLU et à valoriser. Il s'agit notamment du petit patrimoine religieux.

La mise en valeur des éléments remarquables du patrimoine participera également à développer l'activité touristique sur le territoire.

La préservation de l'identité urbaine locale sera également à prévoir en assurant une bonne intégration paysagère des projets de développement urbain :

- En assurant une bonne intégration architecturale des nouvelles constructions au sein du paysage urbain et agricole ;

- En favorisant les plantations à l'intérieur et sur les franges des zones de développement ;
- En apportant un soin particulier aux transitions avec les zones urbanisées.

Cette orientation vise, comme pour le volet paysager, à conserver les richesses urbanistiques et architecturales de Lestrem, qui participent à la qualité du cadre de vie et à son attractivité.

Pour assurer l'intégration architecturale des nouvelles constructions au sein du tissu urbain, le règlement édicte des règles afin d'assurer une cohérence des nouvelles constructions avec leur environnement immédiat.

De manière générale, le règlement met en place des limites de hauteurs de constructions dans toutes les zones afin de garantir une intégration cohérente des futures constructions au regard de l'existant.

b. Préserver la nature dans les zones urbanisées

La ville est parsemée de plusieurs espaces verts, notamment la forêt urbaine, qui seront préservés afin de conserver des espaces de respiration, et de maintenir un cadre de vie qualitatif. Le développement des connexions piétonnes, le maintien des haies, la promotion des essences locales contribuent également à cet objectif.

En ce sens, le règlement prévoit des dispositions visant à favoriser la nature en ville : par exemple, dans la zone 1AUa, il est prévu qu'au minimum 10% de la parcelle soit réservée aux aménagements paysagers. En zone 1AUE, ce pourcentage est porté à 15%.

La préservation des prairies autour des cours d'eau en zone naturelle et des boisements participent également à cet axe.

c. Mettre en valeur les entrées de ville

Le projet communal souhaite valoriser au mieux toutes les entrées de ville identifiées sur le schéma du PADD afin d'assurer une bonne transition entre les espaces agricoles et/ou naturels et le tissu urbain. Au sein des OAP, le traitement franges est prévu entre les espaces agricoles et les espaces bâtis, afin de gérer la transition entre les paysages et d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement immédiat.

5. Projet de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation des continuités écologiques

a. Protéger les linéaires d'intérêt environnemental

La place des linéaires d'intérêt environnemental dans une commune est très importante. Il peut s'agir à la fois de linéaires végétalisés (alignements d'arbres, haies bocagères, ...), ou de linéaires reprenant le réseau hydraulique (cours d'eau, fossés, ...). Ces linéaires constituent des continuités écologiques permettant la circulation des espèces animales. En ce sens, ils seront protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme. Cette préservation permet également d'assurer la lutte contre les inondations.

b. Protéger les zones environnementales d'intérêt

Une zone environnementale d'intérêt a été identifiée sur la commune de Lestrem, il s'agit du Bois de la Fosse. Cette entité multiplie les « classements » dans différents inventaires nationaux. Tout d'abord,

il s'agit d'une entité boisée qu'il est nécessaire de préserver. Ensuite, elle est identifiée comme une ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique floristique et faunistique) de type 1. Cette zone fait l'objet d'un classement en zone naturelle au plan de zonage, de même que les zones de prairies. Là encore, cette protection permet de limiter le risque d'inondation sur le territoire.

c. Assurer la continuité des corridors du SRCE-TVb

Le SRCE-TVb identifie sur Lestrem trois corridors. Un corridor de prairies/bocages, un corridor de rivières et enfin, un corridor zones humides. Le corridor de prairies/bocages se développe au nord du territoire communal d'Ouest en Est. Le corridor de zones humides suit le tracé de la Lawe. Enfin, le corridor de rivières se situe à l'extrême nord du territoire et reprend le tracé de la Lys.

La préservation des cours d'eau, des fossés, des prairies, des boisements, des linéaires d'arbres et de haies, contribue au maintien des continuités écologiques sur le territoire de Lestrem.

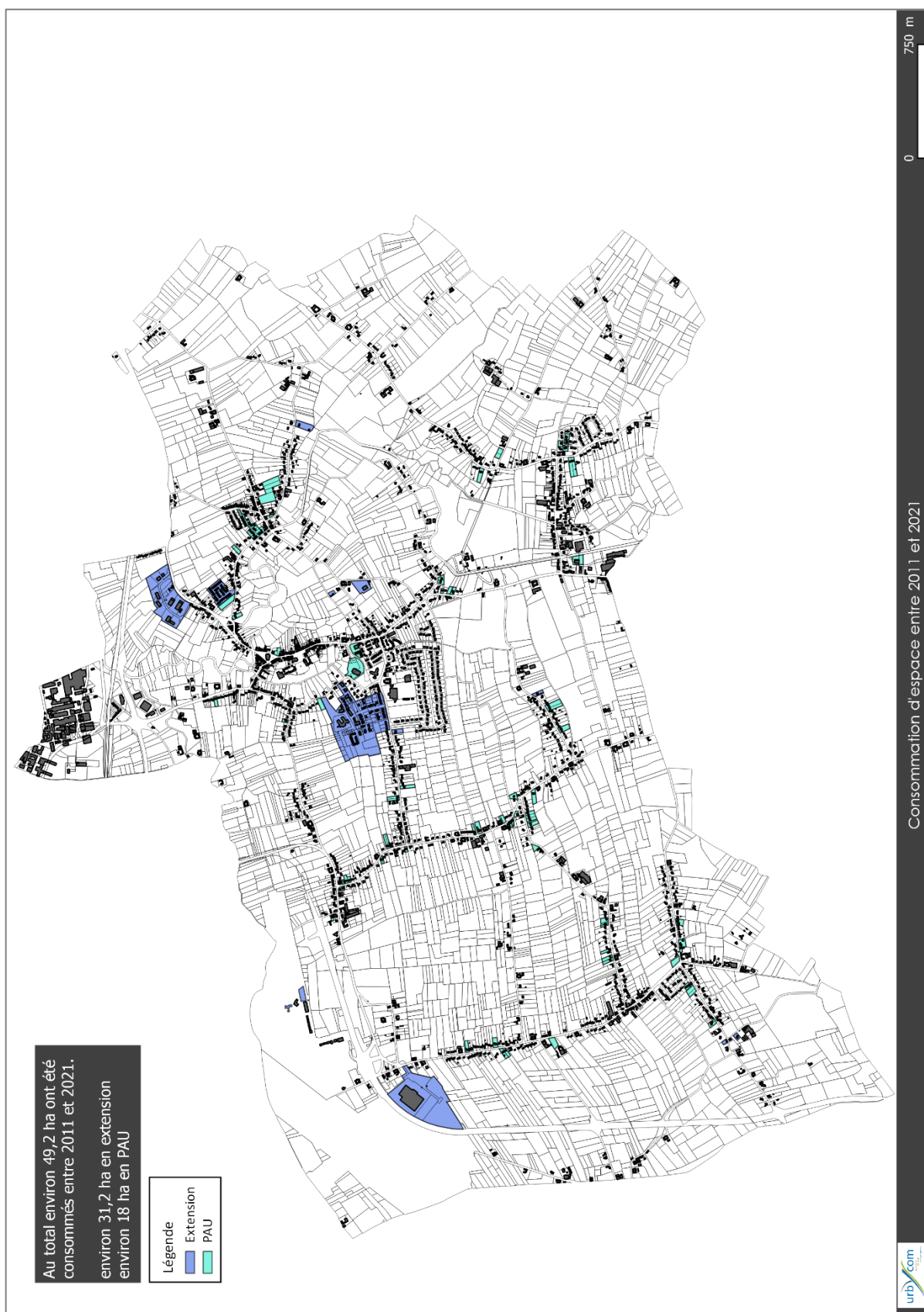
II. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

1. Consommation d'espace entre 2011 et 2021

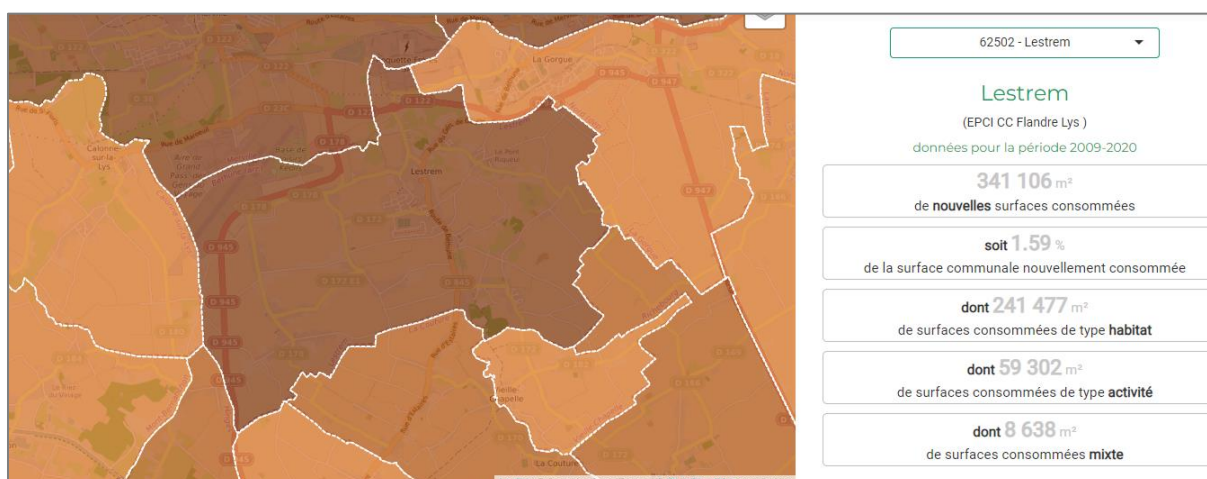
Le code de l'Urbanisme précise que dans son article L.151-5 que : « pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la [seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales](#), ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article [L. 4424-9](#) du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article [L. 123-1](#) du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

D'après l'analyse de la consommation d'espace entre 2011 et 2021, 49,2ha ont été consommés, dont 18ha en PAU et 31,2ha en extension. Cette analyse a été effectuée à la parcelle, par comparaison de photographies aériennes.

Sur les dix dernières années, le rythme de consommation d'espace était donc de 4,9ha par an, dont 3,1ha en extension.



Une différence sur la consommation d'espace est observée par rapport au portail de l'artificialisation, qui traite de la période 2009/2020.



2. Consommation d'espace potentielle générée par le PLU et consommation d'espace agricole

Il s'agit d'une consommation d'espace potentielle, en imaginant que tous les espaces soient investis sur la durée de vie du PLU, à l'horizon 2035 (dents creuses et extensions).

Type	Surface consommée
Dents creuses + zones de projet en trame urbaine	7,37ha + 1,4ha=8,77
Zone d'extension pour l'habitat	4,6
Dents creuses économiques	1,6ha
Zone de l'aérodrome	12,6ha
Zone extension Roquette ³	7ha
Zone en bordure de la RD945	1ha
Aérovillage	4,3
Total	39,87

En extension, les surfaces représentent 29,5 ha, dont 7ha pour l'entreprise Roquette.

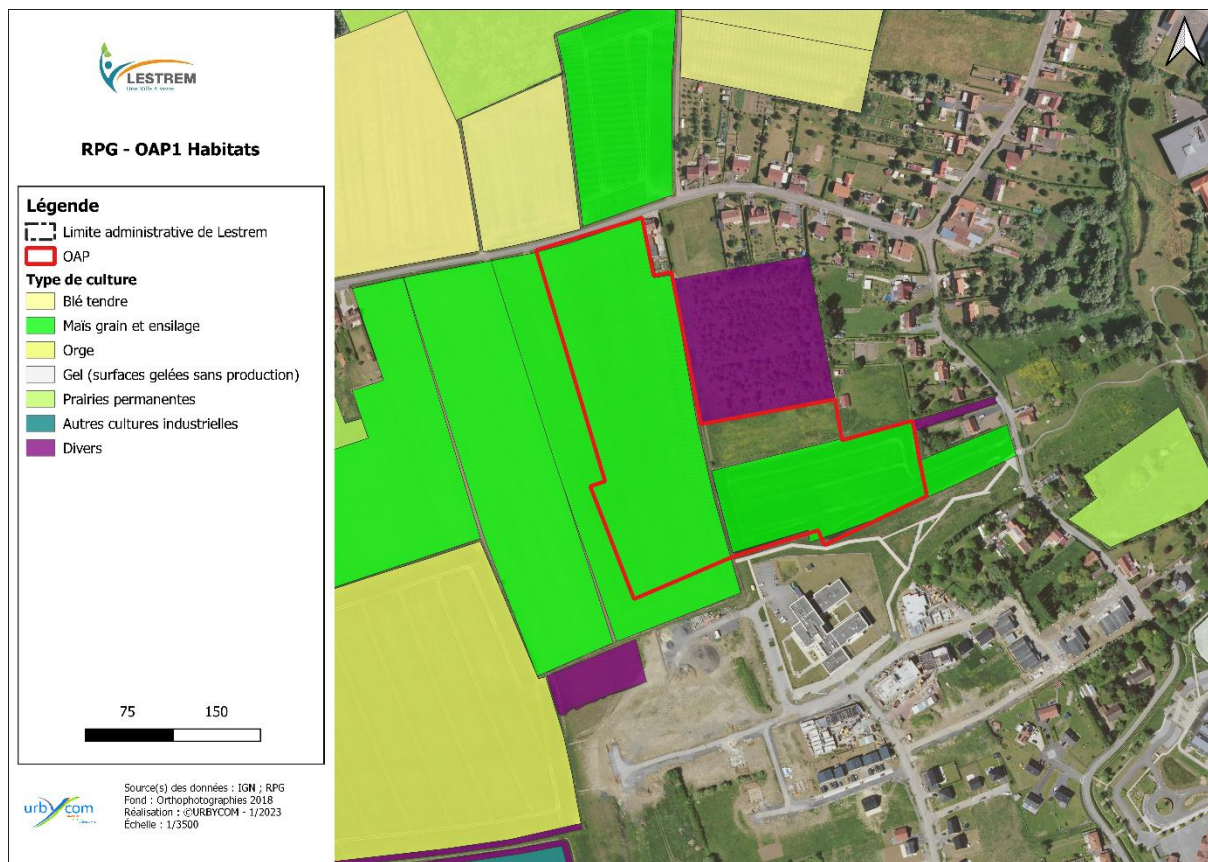
Ces surfaces sont occupées pour partie par des espaces agricoles. Les zones sont croisées avec les données du registre parcellaire graphique, afin de mesurer l'impact réel sur l'activité agricole.

³ Zone non compatibilisée dans le compte foncier du SCOT

a. Zone d'extension pour l'habitat

OAP 1 - Entre rue Gandhi et rue de l'Épinette (Environ 4,6 Ha)

La consommation agricole de ce projet est de 4,09 ha selon le RPG 2019.



La végétation occupant la zone et ses abords



La perspective visuelle vers l'Eglise



Le fossé bordant la zone

OAP 2 - Le long de la RD 845 - Rue du Général de Gaulle (Environ 0,6 Ha)

Cette OAP n'est pas inscrite au RPG 2019 bien qu'elle semble fauchée pour la production de ballot de foin.



Source : google maps

OAP 3 - Le long de la RD 845 - Route de Béthune (Environ 0,2 Ha)

Le RPG comptabilisa la moitié de cette zone inscrite au RPG soit 0,1 ha (type surface gelée). La seconde moitié est occupée par une habitation et son jardin.



Source : google maps

OAP 4 - Le long de la RD 172 - Rue des Mioches (Environ 0,6 Ha)

Cette parcelle est complètement agricole, 0,59 ha au RPG 2020.



Source : google maps

b. Zone d'extension économique

OAP 1 - Entre RD 172E3 et RD 945 (Environ 6,9 Ha)

La quasi-totalité de la parcelle est occupée par une terre agricole (5,84 ha). Une bande d'accès aux voies ferrées est comprise en bordure du site.



Source : google maps

OAP 2 – Aéroport (Environ 12,6 Ha)

Cette zone est en grande partie agricole : 11ha. Des parcelles de l'Aéroport sont aussi incluses dans la zone de projet.



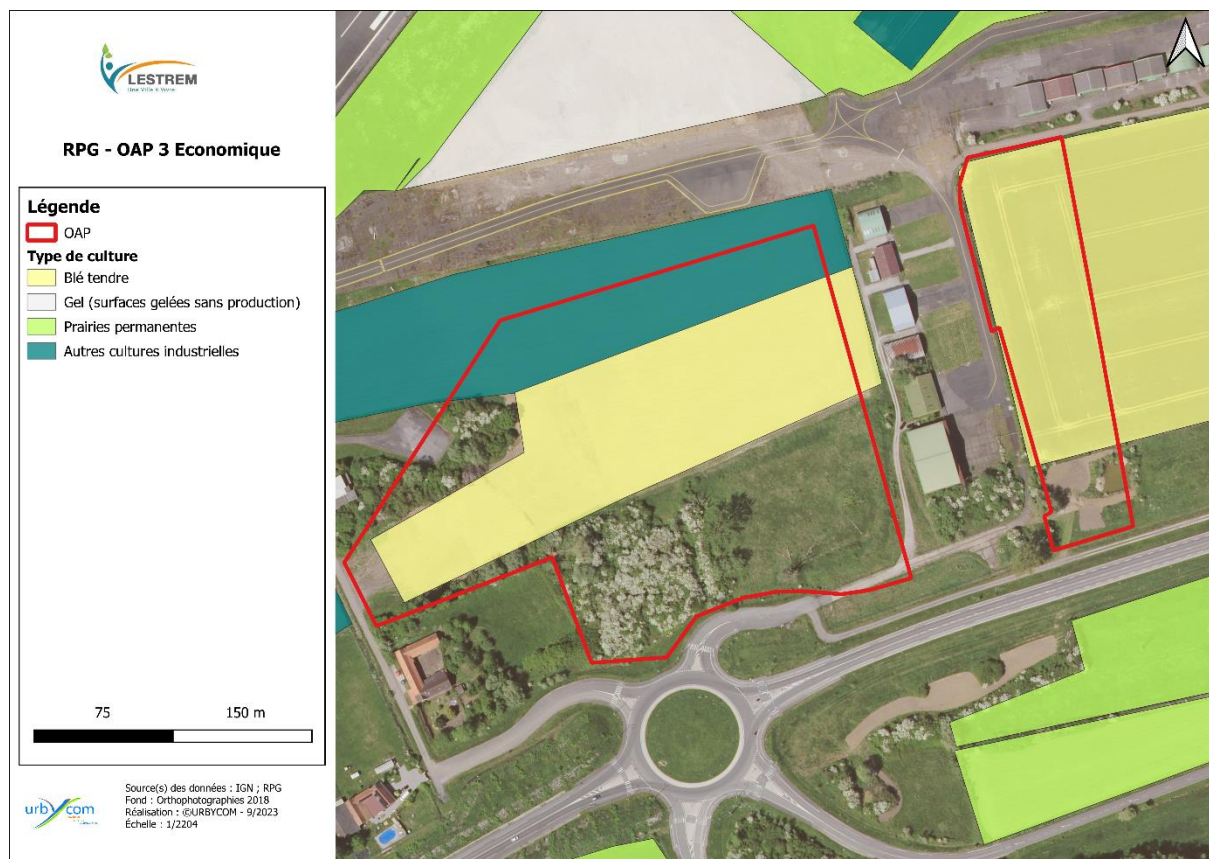
Les espaces cultivés occupant la zone et ses abords



Le bassin de gestion hydraulique occupant la zone

OAP 3 - Le long de la RD 945 (Environ 1ha)

Ce projet consommera 3,5 ha de terres agricoles selon le RPG 2020. Une partie du projet est un terrain privé planté de jeune pousse d'arbres, une partie accueille des dépôts.



Concernant les dents creuses (7,37 ha), 2,2 ha sont classés en zone agricole au RPG 2019 et 0,54 ha sont en prairie. Certaines parcelles ne sont pas comptabilisées au RPG mais semblent agricoles, au total 4,63 ha sont concernés.

Une partie des dents creuses sont identifiées en jardin, lots libres encore non construits ou en jardin : 1,03 ha.

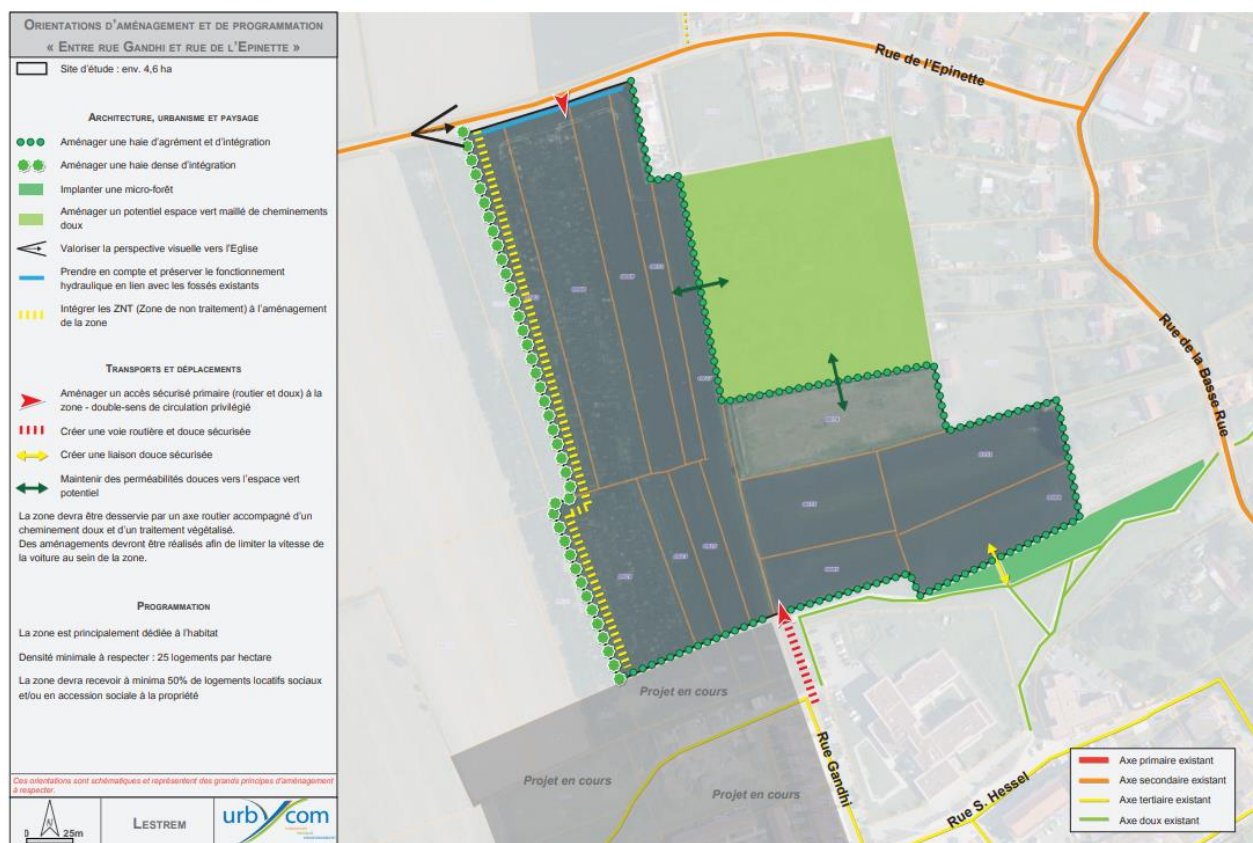
Au total les projets et les dents creuses consommeront 30 ha de terres agricoles si tous les espaces seraient investis.

III. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. Thématique habitat

a. Entre la rue Gandhi et la rue de l'Epinette

Cette zone est située en extension d'une ZAC récemment aménagée, dans un contexte résidentiel et d'équipements. Elle présente une superficie de 4,6ha. Les constructions à proximité sont donc récentes, majoritairement en briques et qualitatives. La zone s'inscrit dans un contexte urbain et agricole agrémenté d'espaces boisés et de linéaires végétalisés. La végétation existante sur ses franges et à proximité induit la future ambiance paysagère à conserver, à valoriser et à développer. La prise en compte de la perspective visuelle vers l'Eglise et du réseau hydraulique est un enjeu important. L'espace en vert correspond à une pâture qui présente des enjeux environnementaux, et qui doit donc être conservée en zone naturelle. Elle n'est donc pas incluse dans la zone AU. En revanche, des perméabilités piétonnes seront conservées vers ce terrain afin de réaliser un potentiel espace vert sur le long terme.



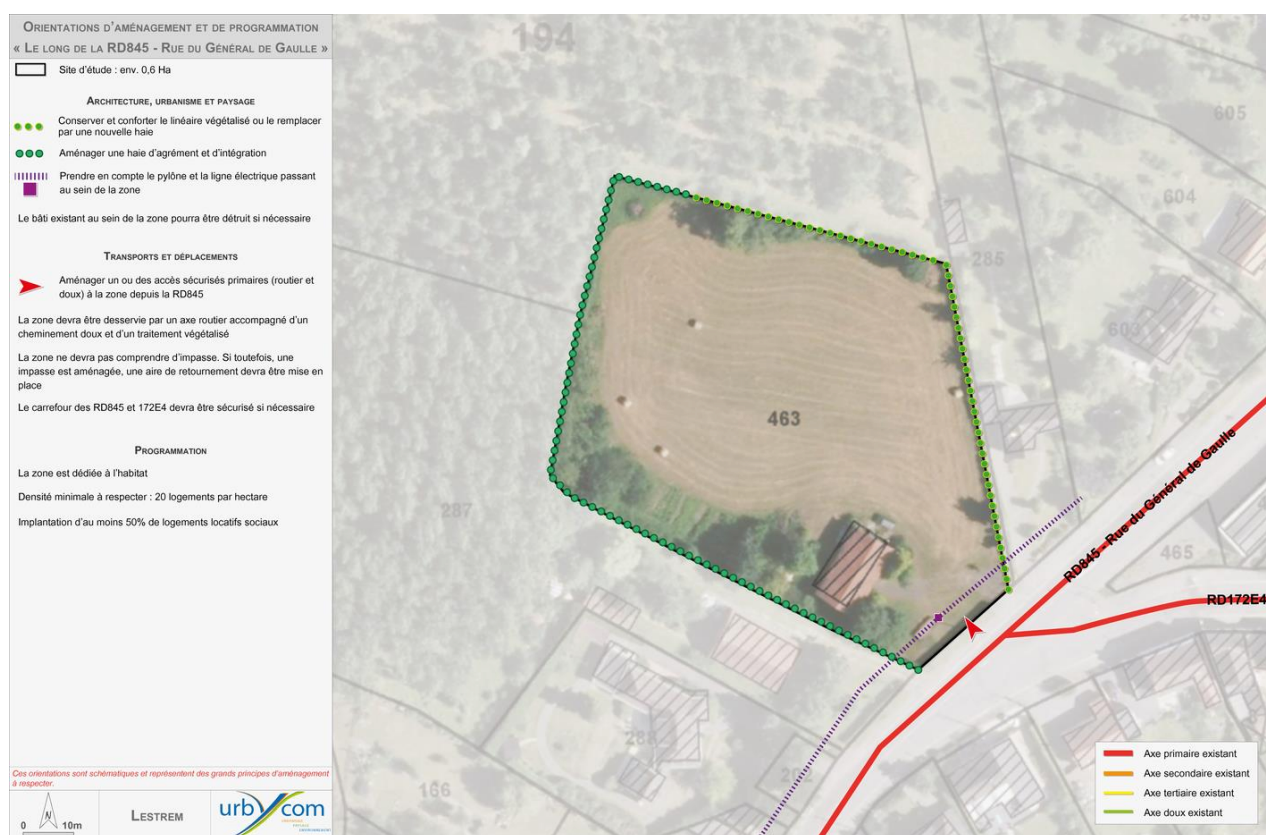
Pour répondre à ces éléments de diagnostics, les principes sont les suivants :

SYNTHESE DES ELEMENTS INSCRITS DANS L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	
Orientations particulières	Détail de l'orientation
Accès à la zone	Le site est situé en continuité d'une opération récente, la liaison par rapport à cette dernière est indispensable. Elle s'effectuera par rapport à la rue Gandhi, et permettra d'assurer une connexion entre les quartiers. Afin de fluidifier la circulation et d'éviter les impasses, une autre connexion est prévue au niveau de la rue de l'Épinette, afin d'instaurer un bouclage sur le site. Une liaison douce est également prévue par rapport à la forêt urbaine, qui permet également de rejoindre rapidement les équipements à proximité. Les accès et carrefours créés devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers. La zone de projet sera entièrement praticable le long des voiries par les piétons et permettra de rallier les différents secteurs alentours.
Intégration paysagère et environnementale	Afin d'intégrer la zone dans son environnement et de limiter ses impacts et nuisances vers les espaces alentours existants, il conviendra d'aménager une frange paysagère sur les limites directement en lien avec les habitations existantes au moyen d'une haie d'agrément et d'intégration, notamment sur les limites nord, est et sud. Les interfaces avec les espaces cultivés à l'ouest devront recevoir l'implantation d'une haie dense d'intégration. L'objectif est de limiter les nuisances par rapport aux riverains, mais également de gérer les interfaces entre espaces bâtis et non bâtis. Ces traitements végétalisés apporteront un écrin vert autour de la zone et permettront de tamponner certaines nuisances, notamment les échanges visuels entre les secteurs. Enfin, la perspective visuelle existante vers le clocher de l'église depuis la rue de l'Épinette au nord devra être conservée et valorisée. La parcelle présentant des enjeux environnementaux au centre est classée en zone naturelle afin d'assurer sa préservation.
Enjeux agricoles	Les Zones de non-traitement (ZNT) seront intégrées à la zone sur la frange ouest. Elles pourront notamment assurer une partie de la gestion hydraulique du site.
Gestion hydraulique	Il conviendra de prendre en compte et de préserver le fonctionnement hydraulique de la zone et ses abords en lien avec les fossés existants. L'infiltration à la parcelle est privilégiée.
Programmation et organisation	Une densité minimale de 25 logements/ha est fixée sur le site, en lien avec les orientations du SCOT. Afin de favoriser la mixité

	sociale et le parcours résidentiel, a minima 50% des logements devront être en locatif social ou en accession à la propriété.
Equipement en réseau du site	Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

b. Le long de la RD845- rue du Général de Gaulle

Cette zone est située en trame urbaine, et présente une superficie de 0,6ha. Elle est située à proximité immédiate de la centralité, à environ 450 mètres de la mairie. Les constructions aux alentours sont plutôt anciennes, en matériaux variés. Le site est situé en bordure de la RD845. Des espaces boisés sont présents à l'arrière du site. Une ligne électrique le traverse, qui sera à prendre en compte lors de l'aménagement.



SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS INSCRITS DANS L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	
Orientations particulières	Détail de l'orientation
Accès à la zone	Un ou des accès seront aménagés depuis la RD945, afin d'assurer une circulation optimale sur le site. Cet axe routier devra être accompagné d'un cheminement doux et d'un traitement végétalisé. Les impasses sont à éviter ; si cela n'est pas faisable, une aire de retournement devra être mise en place.

Intégration paysagère et environnementale	Afin d'intégrer la zone dans son environnement et de limiter ses impacts et nuisances vers les espaces alentours existants, il conviendra d'aménager une frange paysagère sur les limites directement en lien avec les habitations existantes au moyen d'une haie d'agrément et d'intégration, et également sur l'arrière, afin de gérer l'interface avec les espaces boisés. Les linéaires existants devront être conservés si possible, ou remplacés.
Gestion des constructions existantes	Il existe une construction sur le site, qui pourra être démolie ou réhabilitée.
Gestion hydraulique	Il conviendra de prendre en compte et de préserver le fonctionnement hydraulique de la zone et ses abords en lien avec les fossés existants. L'infiltration à la parcelle est privilégiée.
Programmation et organisation	Une densité minimale de 20 logements/ha est fixée sur le site, en lien avec les orientations du SCOT. Afin de favoriser la mixité sociale et le parcours résidentiel, a minima 50% des logements devront être en locatif social.
Contrainte technique	La ligne électrique devra être prise en compte dans l'aménagement.
Equipement en réseau du site	Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

c. Le long de la RD845-route de Béthune

Cette zone est située en trame urbaine, et présente une superficie de 0,2ha. Elle est située à proximité immédiate de la centralité, à environ 230 mètres de la mairie. Les constructions aux alentours sont plutôt anciennes, principalement en brique. Le site est situé en bordure de la RD845, et était antérieurement bâti, il s'agit donc d'une friche. Les bâtiments sont désormais démolis.



SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS INSCRITS DANS L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Orientations particulières	Détail de l'orientation
Accès à la zone	Un ou des accès seront aménagés depuis la RD945, afin d'assurer une circulation optimale sur le site. Cet axe routier devra être accompagné d'un cheminement doux et d'un traitement végétalisé. Les impasses sont à éviter ; si cela n'est pas faisable, une aire de retournement devra être mise en place.
Intégration paysagère et environnementale	Afin d'intégrer la zone dans son environnement et de limiter ses impacts et nuisances vers les espaces alentours existants, il conviendra d'aménager une frange paysagère sur les limites directement en lien avec les habitations existantes au moyen d'une haie d'agrément et d'intégration. Les linéaires existants devront être conservés si possible, ou remplacés. L'objectif étant de gérer l'interface entre espace bâti et non bâti.
Gestion hydraulique	Il conviendra de prendre en compte et de préserver le fonctionnement hydraulique de la zone et ses abords en lien avec les fossés existants. L'infiltration à la parcelle est privilégiée.

Programmation et organisation	Une densité minimale de 30 logements/ha est fixée sur le site, en lien avec les orientations du SCOT. Afin de favoriser la mixité sociale et le parcours résidentiel, la zone est entièrement dédiée à de l'habitat locatif social.
Equipement en réseau du site	Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

d. Site le long de la rue des Mioches

Cette zone est située en trame urbaine, et présente une superficie de 0,6ha. Elle est située un peu à l'écart de la centralité, mais permet de densifier une dent creuse. Les constructions à proximité sont des pavillons, d'une hauteur peu importante (R+combles), et qualitatives, majoritairement en briques. Le site est en bordure de la RD172, sur un espace agricole entouré de boisements. L'intégration paysagère du site est donc un enjeu majeur.



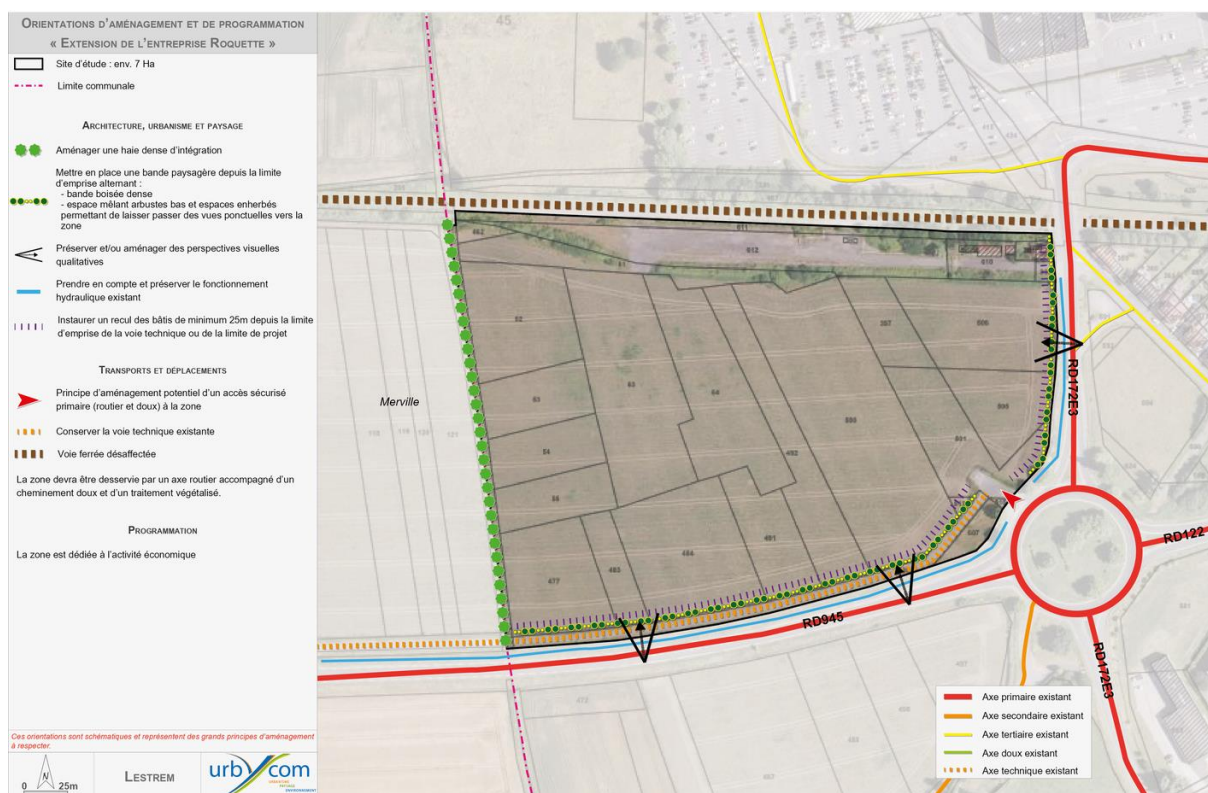
SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS INSCRITS DANS L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	
Orientations particulières	Détail de l'orientation
Accès à la zone	Un ou des accès seront aménagés depuis la RD172, afin d'assurer une circulation optimale sur le site. Cet axe routier devra être accompagné d'un cheminement doux et d'un traitement végétalisé. Les impasses sont à éviter ; si cela n'est pas faisable, une aire de retournement devra être mise en place.

Intégration paysagère et environnementale	Afin d'intégrer la zone dans son environnement et de limiter ses impacts et nuisances vers les espaces alentours existants, il conviendra d'aménager une frange paysagère sur les limites directement en lien avec les habitations existantes et les espaces agricoles, au moyen d'une haie d'agrément et d'intégration. Les linéaires existants devront être conservés si possible, ou remplacés, notamment sur la partie ouest.
Gestion hydraulique	Il conviendra de prendre en compte et de préserver le fonctionnement hydraulique de la zone et ses abords en lien avec les fossés existants. L'infiltration à la parcelle est privilégiée.
Programmation et organisation	Une densité minimale de 30 logements/ha est fixée sur le site, en lien avec les orientations du SCOT. Afin de favoriser la mixité sociale et le parcours résidentiel, la zone devra accueillir a minima 30% de logements locatifs sociaux.
Equipement en réseau du site	Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

2. Thématique économie

a. Extension de l'entreprise Roquette

Ce site est en continuité d'une zone économique de grande ampleur, à cheval sur plusieurs communes, Lestrem, Merville, Estaires, et génère un nombre d'emplois important sur le territoire. La zone est destinée à permettre l'extension de ce site. Elle est située à l'écart du tissu urbain, entre la RD172E, la RD945 et l'ancienne voie ferrée, et présente une superficie de 7ha.



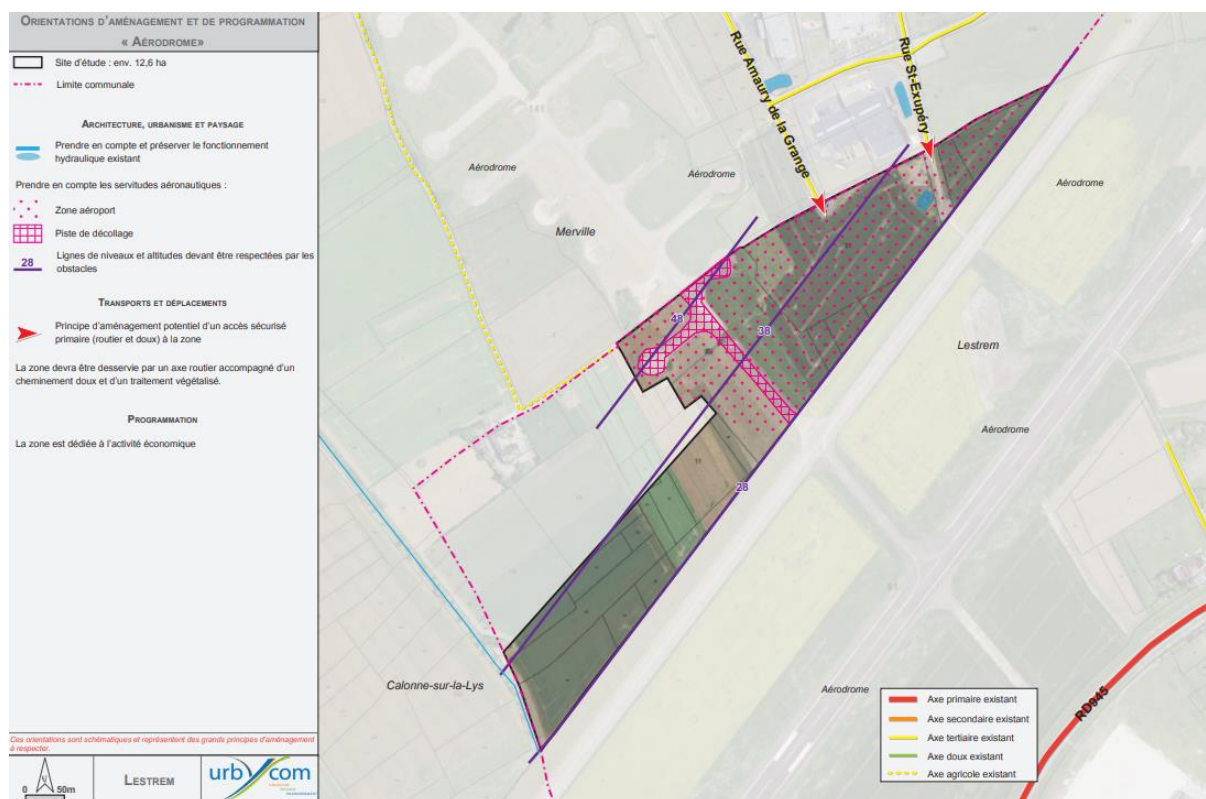
SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS INSCRITS DANS L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Orientations particulières	Détail de l'orientation
Accès à la zone	L'accès à la zone sera aménagé depuis l'accroche existante du giratoire des RD945 et RD172E3. La voie technique existante au sud de la zone devra être conservée. La zone sera entièrement praticable le long des voiries par les piétons. Ces dispositions permettent de garantir une circulation fluide et sécurisée sur le site.
Intégration paysagère et environnementale	Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce dernier, il conviendra d'aménager une haie dense d'intégration en relation avec les espaces agricoles à l'ouest. Les franges Est et sud, en lien avec les RD945 et RD172E3, devront recevoir une bande paysagère composée de bandes boisées denses et d'espaces mêlant arbustes bas et espaces enherbés permettant de laisser passer des vues ponctuelles qualitatives vers la zone. Elle sera aménagée au nord de la voie technique pour la frange sud et le long de la RD172E3 pour la frange Est. Ce traitement permettra de jouer entre intégration et valorisation paysagère et effet de vitrine. De ce fait, des perspectives visuelles qualitatives vers la zone seront possibles depuis les routes départementales la bordant.

Gestion hydraulique	Il conviendra de prendre en compte et de préserver le fonctionnement hydraulique de la zone et ses abords en lien avec les fossés existants. L'infiltration à la parcelle est privilégiée. Les fossés seront un maximum préservé.
Architecture et Urbanisme	Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 25 mètres de la limite d'emprise de la voie technique ou de la limite du projet à l'est. Cette disposition a pour objectif de limiter les effets d'écrasement, et ainsi d'assurer l'intégration de la zone dans l'environnement immédiat.
Equipement en réseau du site	Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

b. Zone de l'aérodrome

Ce site est situé dans le prolongement de la zone industrielle des Petits Pacaux à Merville, sur une superficie de 12,6ha. Sur la zone, la tôle et béton domine, les hauteurs sont moyennes et les teintes sont claires ou foncées allant du gris au bleu. La partie autour de l'exploitation agricole située au nord-est classée en zone agricole. Le site est largement concerné par les servitudes aéronautiques, reprises sur le schéma d'OAP.



SYNTHESE DES ELEMENTS INSCRITS DANS L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	
Orientations particulières	Détail de l'orientation
Accès à la zone	Deux accès routiers et piétonniers pourront potentiellement être créés pour accéder à la zone. Le premier sera aménagé depuis l'accroche viaire existantes au bout de la rue Amaury de la Grange et le second sera aménagé le long de la rue St-Exupéry qui occupe en partie la zone. Ces deux accès se situent au nord-est. Ces dispositions permettent de garantir une circulation fluide et sécurisée sur le site.
Intégration paysagère et environnementale	Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce dernier vers la ferme existante au nord-ouest, il conviendra d'aménager une haie dense d'intégration en relation avec cet espace bâti. Les espaces de stationnement devront être végétalisés au même titre que les espaces délaissés. Les autres franges ne seront pas végétalisées, par rapport à la nature du site (aérodrome).
Gestion hydraulique	Il conviendra de prendre en compte et de préserver le fonctionnement hydraulique de la zone et ses abords en lien avec les fossés existants. L'infiltration à la parcelle est privilégiée. Les fossés existants seront un maximum préservé.
Servitudes	Le site est concerné par les servitudes aéronautiques, du fait de sa proximité avec l'aérodrome. Elles s'imposent pour tout projet.
Equipement en réseau du site	Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

c. Zone économique le long de la RD945 et aérovillage

A l'est, ce site est localisé en bordure de la RD945 près de l'aérodrome. Il présente une superficie de 1ha. Le contexte urbain et architectural présente une vocation économique et d'équipements. Il est situé en vis-à-vis de constructions existantes. Le projet de centrale photovoltaïque hors-sol est situé à proximité immédiate du site.

Le respect du contexte par l'emploi de matériaux qualitatifs et d'implantation adaptée et intégrée et le respect de volumes cohérents est indispensable pour conserver l'identité locale.

A l'ouest, le site représente 4,3ha, il est destiné à l'aérovillage, et à diverses activités liés à l'aéronautique.

IV. CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS

L'objectif des dispositions réglementaires est de permettre la maîtrise et la gestion des évolutions tout au long du processus de transformation de l'espace, en cohérence avec les orientations définies au PADD.

Pour ce faire, le territoire de Lestrem est divisé en différentes zones délimitées en vertu de leur spécificité, leur fonction ou leur vocation. La délimitation et le règlement des zones ont été établis en vue de garantir des occupations du sol en harmonie avec leur environnement urbain ou naturel.

1. Justifications des limites de zones

Le territoire couvert par le PLU, correspondant à l'ensemble du territoire communal, est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Le découpage des zones s'est opéré en cohérence avec le projet communal : les zones urbaines couvrent la partie agglomérée de la commune ; les espaces agricoles sont préservés par un classement spécifique ; les secteurs naturels les plus sensibles font l'objet d'une protection accrue afin d'assurer leur sauvegarde.

a. La délimitation de la zone urbaine

Conformément à l'article R151-18 du code de l'urbanisme, les zones urbaines sont dites "zones U". *« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter »*. Par équipements, on entend ceux liés à la desserte des constructions, c'est-à-dire la voirie, l'eau, l'électricité et le cas échéant, l'assainissement.

i. Définir forme et profondeur de la zone urbaine

Les limites des zones U ont été fixées pour englober l'ensemble des constructions existantes au sein du tissu urbain, leur jardin et les dents creuses lorsqu'elles sont suffisamment équipées, sauf exceptions (contraintes physiques, naturelles, techniques, ...).

Le principe de lutte contre l'étalement linéaire a été mis en place sur la zone U. La zone U reprend la partie actuellement urbanisée de la commune. Cette dernière s'arrête à la dernière habitation du même côté de la rue, même s'il y a des constructions en vis-à-vis.

La zone U reprend les dents creuses desservies par les réseaux et situées à proximité d'autres constructions, conformément à la jurisprudence et à la définition de la zone U au sens du code de l'Urbanisme. Les détails de la méthodologie sont explicités dans la partie « diagnostic foncier ».

Les terrains apparaissant nus au cadastre au sein de la zone urbaine relèvent de trois catégories :

- il peut s'agir de projets en cours ou finalisés mais n'apparaissant pas encore au cadastre,
- de dent creuse (pas de projet connu actuellement mais qui présente un potentiel de construction),
- d'espaces publics, parking ou terrains attenants à une activité.

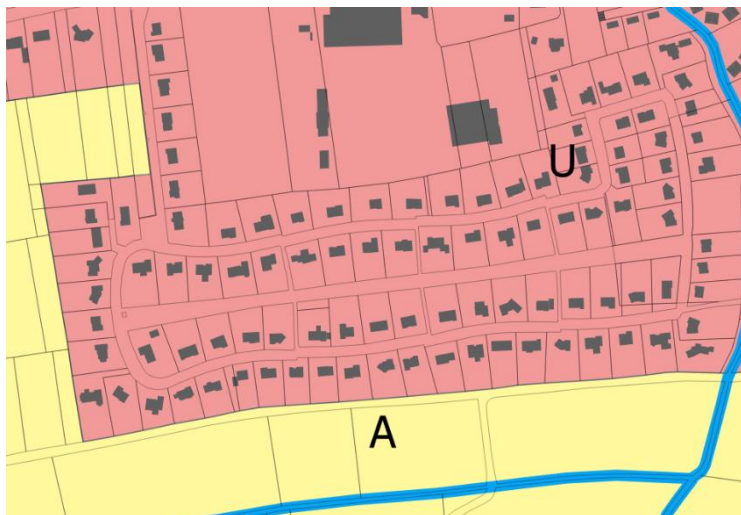
Les limites de zone U ont très peu évolué dans le cadre de la révision du PLU. Les changements sont

Rapport de présentation tome 2- justifications du projet– PLU de Lestrem

détaillés dans la partie suivante.

Les profondeurs de la zone urbaine permettent de répondre à une utilisation optimale des parcelles des administrés (possibilités de construire des bâtiments annexes par exemple).

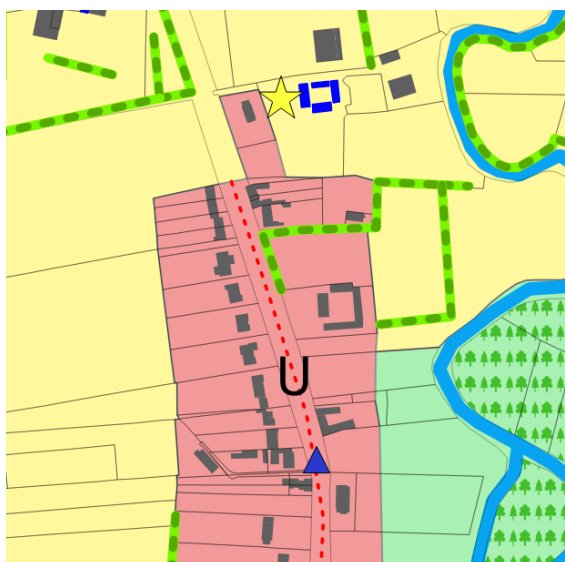
Le premier critère de la délimitation de la profondeur de la zone U est le parcellaire : les limites parcellaires témoignent généralement de la vocation globale de la parcelle sur laquelle la construction est basée.



Exemples de délimitation de zone U en fonction des limites parcellaires

De manière générale, le découpage de la zone U mixte a été réalisé de manière à favoriser la densification sous forme d'**urbanisation « condensée »**, **plus compacte, et moins étalée linéairement**.

Le trait de la zone U est, pour cela, stoppé à la dernière parcelle bâtie du même côté de la rue, ou à la dernière parcelle située entre plusieurs parcelles bâties (attenante à des parcelles bâties sur trois côtés).



ii. Sous-secteurs

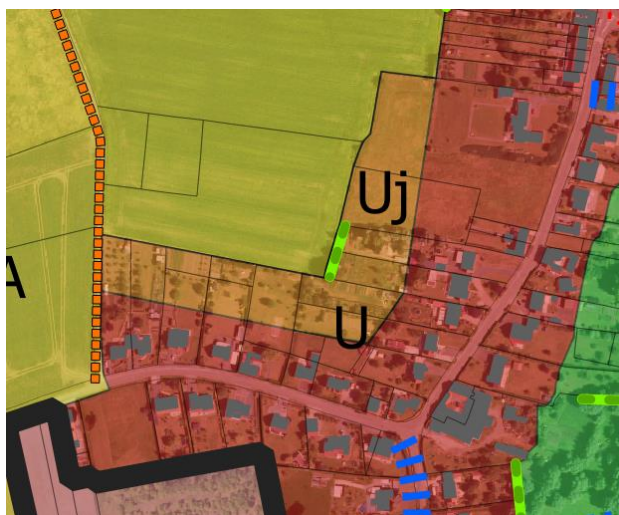
Différentes zones U ont été définies pour :

- tenir compte des terrains avec des fonds de jardins profonds (secteur Uj).
- prendre en compte la vocation « unique » de certains sites (zone UE et UH et UHa).

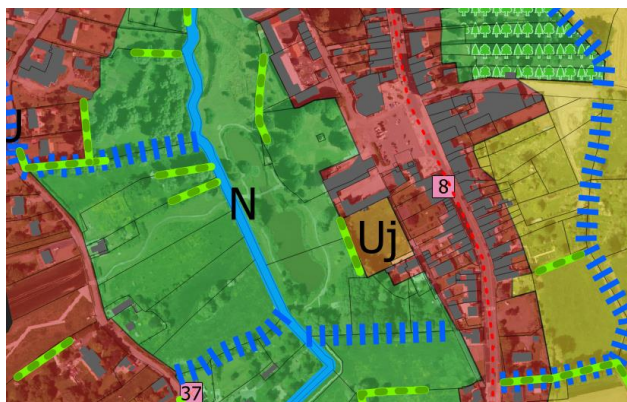
■ La zone U et le secteur Uj

Une seule zone U, reprenant le tissu urbain mixte, a été définie sur la commune. En effet, la typologie urbaine est plus ou moins similaire sur l'ensemble du territoire, même si le centre-ville présente une typologie d'habitat plus dense. Néanmoins, afin de simplifier les règles d'urbanisme, une seule zone U a été déterminée.

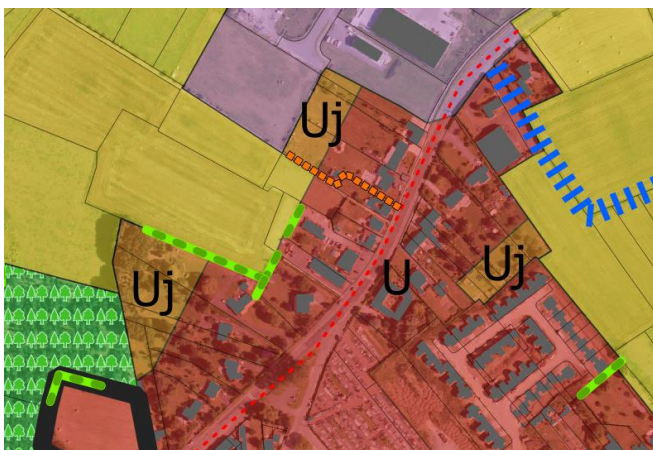
Afin de tenir compte des profondeurs des jardins, le découpage de la zone U s'arrêtant en moyenne à 50 mètres, certains grands fonds de jardins, en interface avec la zone agricole ou naturelle, ont été classés en Uj :



Rue de l'épinette : profondeur des parcelles entre 75 et 135 mètres



Route de Béthune : fond de jardin en limite de la zone naturelle, inondable.

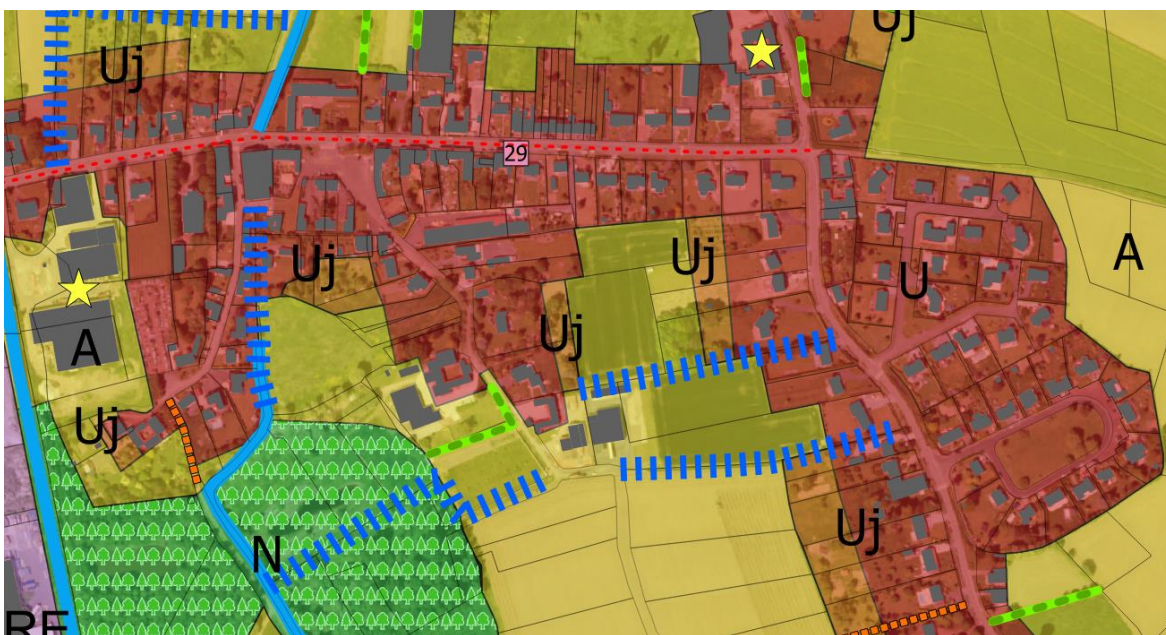


Rue du Général de Gaulle : fonds de jardins profonds, en interface avec une zone économique et une zone naturelle.

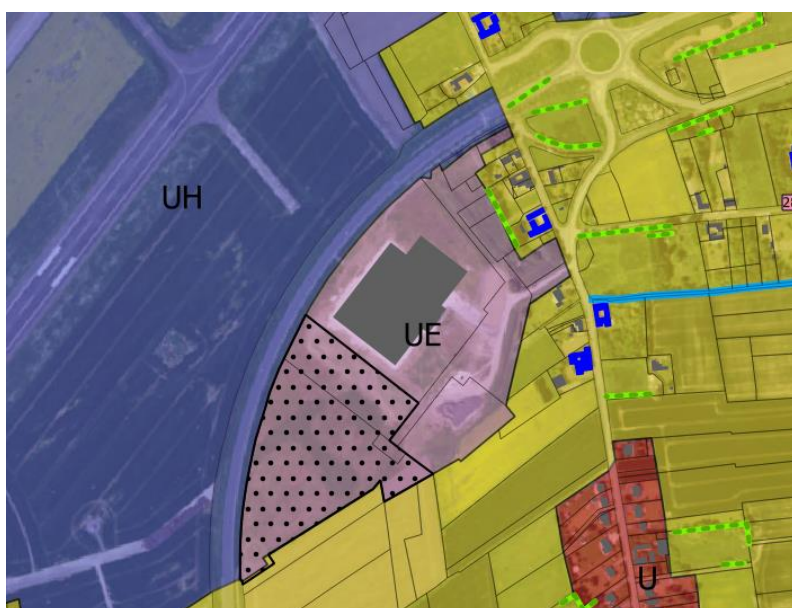


Rue des verts pruniers : fonds de jardins profonds (plus de 100 mètres), en interface avec la zone agricole et très visibles en entrée de ville.

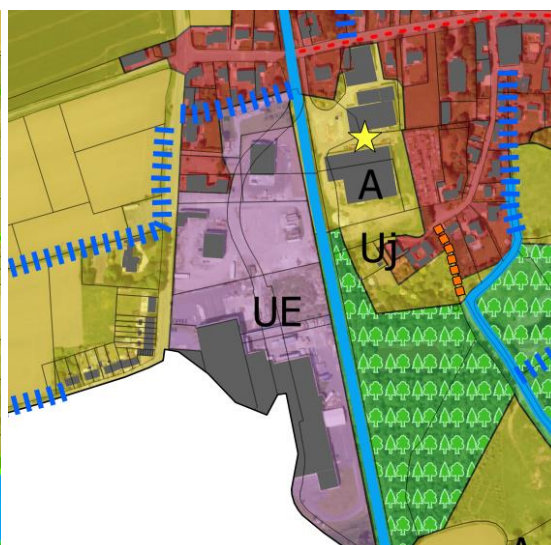
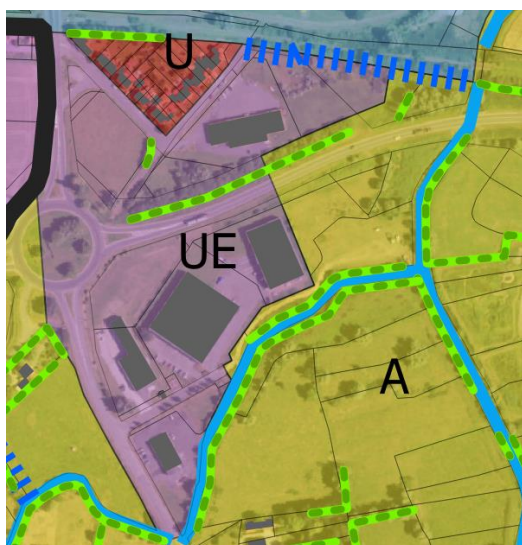
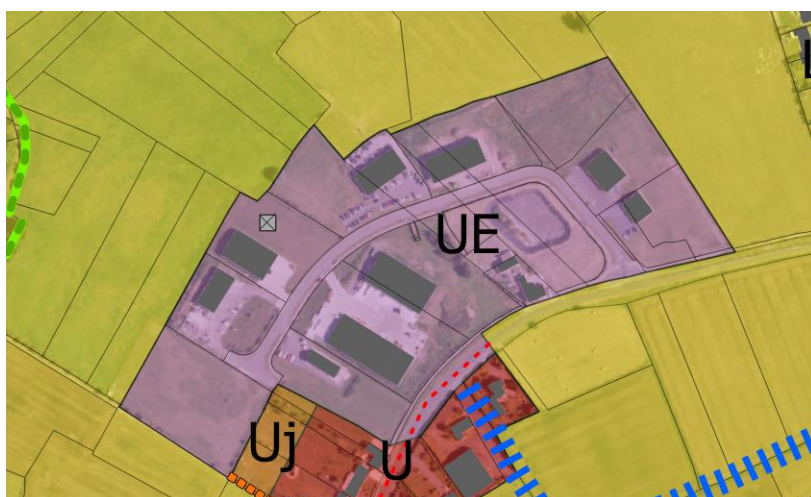
La même logique est appliquée pour d'autres fonds de jardins très profonds :



- La zone UE reprend les zones économiques investies et les dents creuses économiques :



Les points noirs matérialisent une construction en cours de réalisation



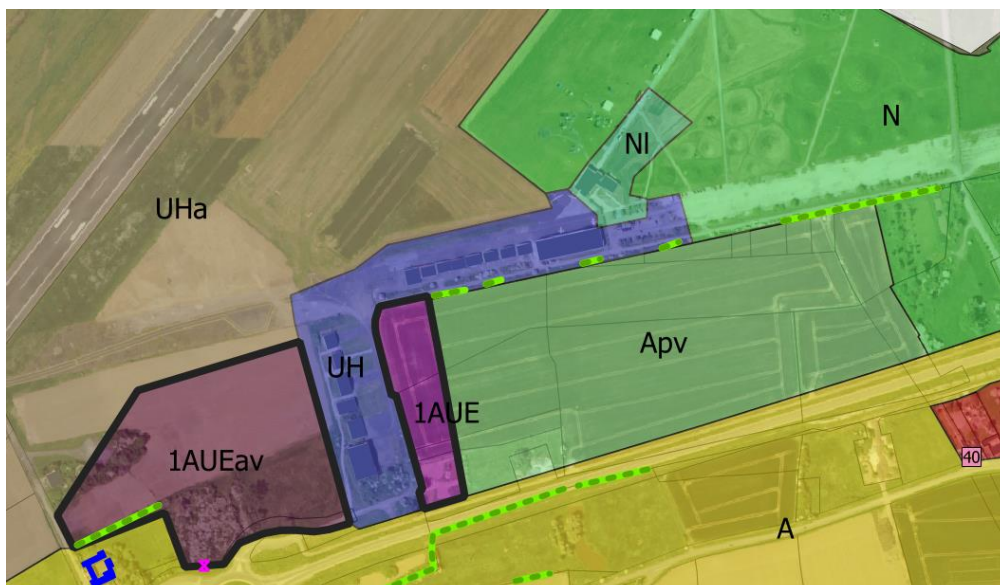
- La zone UK reprend l’emprise existante de l’entreprise Roquette :



- La zone UH reprend l’emprise des hangars de l’aérodrome.

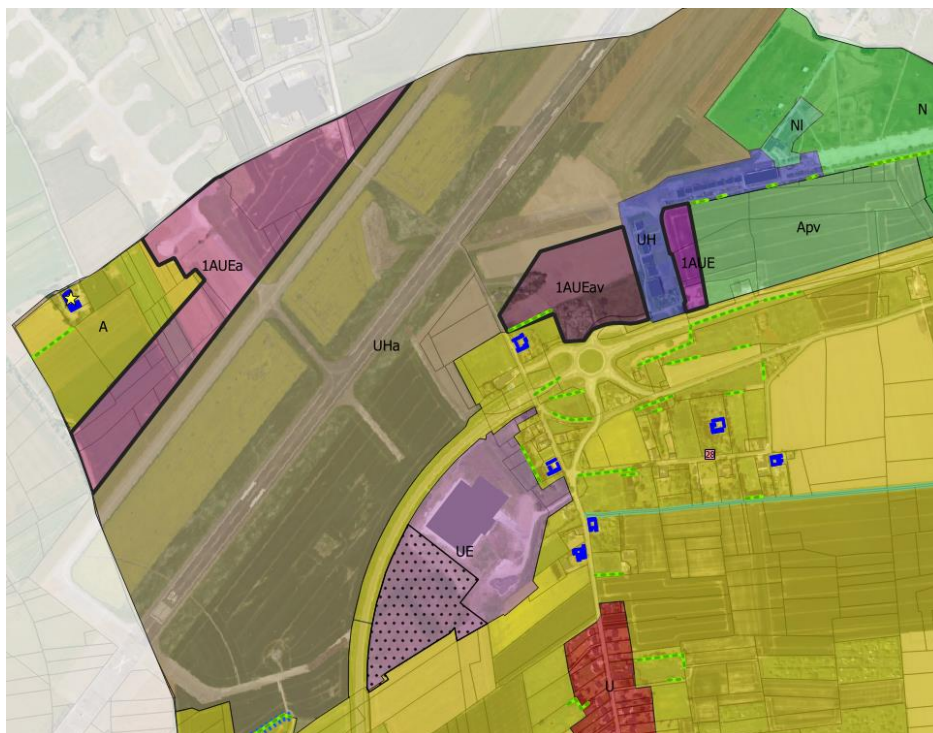
Le règlement précise que sont admis sous conditions dans cette zone :

- Les constructions et installations de toutes natures nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome telles qu'installations techniques, aérogare, hangars, entrepôts de fret, logements de fonction, parking automobile, stations-service, ...
- Les constructions et installations culturelles, de loisirs et d'accueil, complémentaires à l'activité aéroportuaire ou touristique tels que bureaux, ateliers, entrepôts, hôtels, restaurants, activités tertiaires et de loisirs, campus étudiants, cinéma ...
- Les constructions, installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif liées à l'activité aéronautique, y compris pour la formation.
- Les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ainsi que ceux dédiés aux aménagements paysagers, à la gestion des eaux et à la gestion du risque inondation.



Le secteur UHa, quant à lui, reprend les pistes de l'aérodrome, ainsi que les espaces cultivés entre les pistes, afin de ne pas contraindre notamment l'élargissement ou la création de ces dernières.

Les constructions et installations sont limitées, et ne peuvent dépasser 20m² d'emprise au sol.



b. La zone à Urbaniser (1AU)

L'article R.151-20 prévoit que « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

Les zones 1AU sont destinées à une urbanisation à court et moyen terme. Elles font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Les zones 1AU mixtes ont été créées pour répondre au besoin de produire de nouveaux logements, afin d'atteindre l'objectif de croissance démographique fixé dans le PADD. En effet, les potentiels fonciers présents dans le tissu urbain existant, en dent creuse et en renouvellement urbain, ne

suffisent pas à accueillir les logements estimés pour compenser le desserrement des ménages et augmenter la population.

La mixité fonctionnelle sera admise, notamment pour offrir la possibilité de créer des commerces de proximité, activités de services ou encore des équipements à proximité immédiate des futures habitations.

La localisation de ces zones a été décidée selon plusieurs critères :

- les opportunités en termes de proximité et de raccordement avec la centralité urbaine,
- les enjeux liés aux risques, en particulier au risque d'inondation, ou encore aux contraintes liées aux servitudes d'utilité publiques,
- les enjeux agricoles présents sur la commune,
- les potentialités de renouvellement urbain,
- l'étude des possibilités techniques de réalisation d'un projet, au regard des accès possibles, de la topographie, du parcellaire et de la configuration des zones.

Les zones retenues se situent à proximité immédiate de la centralité urbaine, marquée par la concentration des commerces, services et équipements communaux.

Cette volonté de densifier à proximité du centre-ville vise à :

- réduire les distances entre lieux d'habitat et commerces, services, équipements de la commune, et à faciliter l'utilisation des modes doux (marche à pied, vélo) pour ces courts déplacements. Ainsi, l'usage de l'automobile ne sera pas nécessaire pour le plus grand nombre et s'en verra réduit.
- intégrer au mieux les futurs habitants à la vie locale : inciter à circuler et à fréquenter le centre-ville (commerces, services, équipements...).

Sur Lestrem, trois types de zones AU sont définies :

- Zones 1AUa, dédiée principalement à l'habitat.
- Zone 1AUEa pour l'extension de la zone d'activités à cheval sur Merville,
- Zone 1AUE pour la zone économique de l'aérodrome,
- Zone 1AUK pour l'extension de l'entreprise Roquette.
- 1AUEav pour la zone de l'aérovillage.

La délimitation des zones correspond au périmètre des OAP évoquées plus haut.

c. Les zones agricoles

i. Définition de la zone A

La zone agricole, dite "zone A", intègre *"les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles"* (article R.151-22 du code de l'urbanisme).

La zone est en principe inconstructible, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

La zone A correspond à une zone à vocation d'agriculture et d'élevage. Elle est dédiée à la protection et à la promotion de l'activité agricole.

Les objectifs de cette classification visent à :

- Prendre en compte les exploitations agricoles encore en activité sur la commune,

- Permettre aux exploitants de construire des bâtiments nécessaires à leur activité, ainsi que de diversifier leur activité en autorisant les activités complémentaires à l'agriculture.
- Maintenir le caractère exclusif de la zone dans un souci de compatibilité des occupations du sol sur le territoire communal.

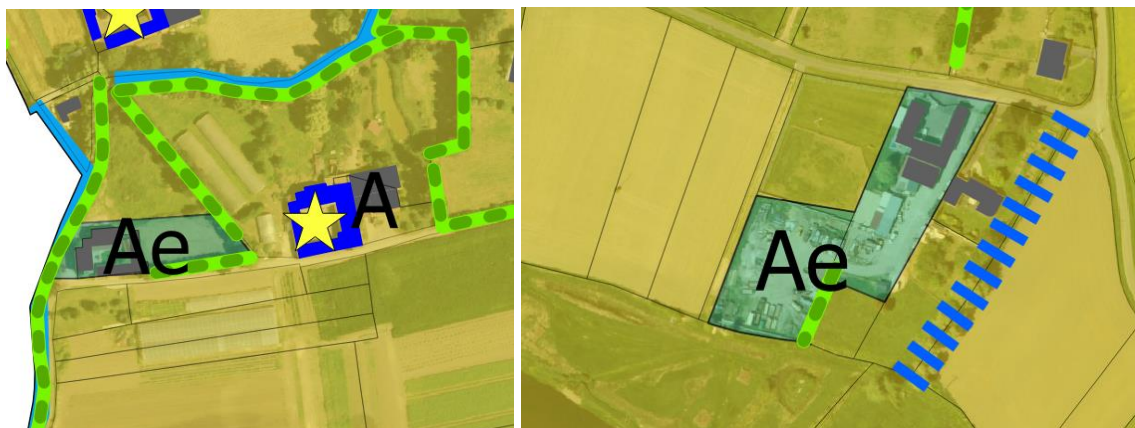
ii. STECAL en zone A

■ Le secteur « Ae » :

Des STECAL « Ae » ont été définis sur la commune. Ils correspondent à des activités économiques isolées. Les secteurs reprennent l'emprise existante.



Entreprise de démolition/Société de transports



Toiletteuse/ entreprise de terrassement



Entreprise de travaux publics/salle de réception

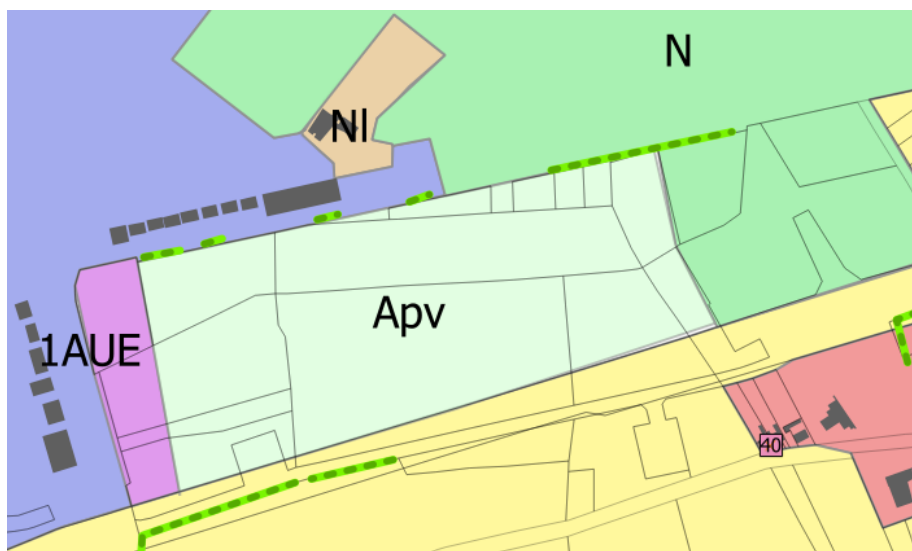
Ce recensement a été effectué avec la commission municipale. Dans le secteur Ae, sont autorisés :

- Les nouvelles constructions et installations, extensions, annexes, changement de destination liées aux activités existantes sur la zone au moment de l'approbation du PLU.
- Pour les constructions à usage d'habitation existantes : les travaux de réfection, ainsi que les annexes et les extensions, dans la limite de :
 - 50 m² d'emprise au sol pour les extensions,
 - 30m² d'emprise au sol pour les annexes. Ces dernières ne devront pas être éloignées de plus de 50 mètres de la construction principale.

-Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations.

En outre, dans le secteur Ae, l'emprise au sol des nouvelles constructions autres que celles énumérées ci-dessus est limitée à 150m², et la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

- Le secteur Apv : il correspond à un projet de centrale photovoltaïque hors sol, avec la possibilité de cultiver sous les installations. Ce projet n'entraîne donc pas de consommation d'espace agricole.



Le classement Apv est proposé à la suite d'une doctrine de l'Etat (CDPENAF du Loiret de septembre 2019) : « Un projet de centrale solaire au sol doit respecter les règles fixées par le document d'urbanisme en vigueur -PLU ou carte communale- ou à défaut par le règlement national d'urbanisme (RNU). Dans le cadre des PLU, aucun zonage ne génère d'interdiction stricte des centrales solaires au sol, mais l'article L151-11 du code de l'urbanisme limite fortement cette possibilité en zone A et N en y autorisant les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs « dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». L'appréciation de cette compatibilité est nécessaire lors de l'instruction du permis de construire. Les données contenues dans l'étude d'impact doivent contribuer à cette analyse, ainsi que la jurisprudence administrative qui a fourni une interprétation restrictive de cette règle (cf annexes). Si un projet de centrale solaire au sol est néanmoins envisagé en zone agricole ou naturelle, le document d'urbanisme doit le permettre explicitement par la création d'un zonage dédié (par exemple Npv) doté d'un règlement adapté reprenant les conditions fixées par l'article L151-11 du code de l'urbanisme. L'adaptation du document d'urbanisme peut donc être un préalable nécessaire à la mise en œuvre d'un projet, soit dans le cadre d'une révision générale, soit au moyen d'une déclaration de projet. Les zones U et AU des PLU apparaissent plus propices aux projets de centrale solaire au sol, mais en application de l'article R 151-20 du code de l'urbanisme, il n'est pas envisageable de créer de telles zones en discontinuité totale des zones déjà urbanisées et des réseaux existants dans le seul but de lever les restrictions posées en zones A et N.

La compatibilité d'une centrale solaire avec l'activité agricole est évaluée notamment grâce aux éclairages de la jurisprudence. Le juge administratif vérifie que l'implantation des panneaux photovoltaïques permet l'exercice d'une activité agricole significative. Le Conseil d'Etat dans un arrêt du 8 février 2017 (société Photosol) a annulé un arrêt de la CAA de Nantes, sur le motif "qu'en jugeant que la plantation d'une jachère mellifère et l'installation de ruches suffisaient à assurer le respect des dispositions de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, eu égard au caractère d'activité agricole de l'apiculture, sans rechercher si, en l'espèce, compte-tenu de la disparition des cultures céréalières précédemment exploitées et des activités ayant vocation à se développer sur les parcelles considérées, le projet permettait le maintien sur le terrain d'implantation du projet d'une activité agricole significative, la cour administrative d'appel de Nantes a commis une erreur de droit". L'appréciation de l'activité agricole se fonde sur les activités qui y sont exercées mais également, le cas échéant, sur les nouvelles activités agricoles, pastorales ou forestières qui auraient vocation à y être exercées, en tenant compte de la superficie de la parcelle, de l'emprise du projet, de la nature des sols et des usages locaux. Un arrêt de la CAA de Bordeaux du 15 mars 2018 précise que le projet de la société Photosol permet le

maintien d'une activité agricole significative. En effet, la décision précise qu'il n'est pas établi que l'activité pastorale envisagée, susceptible de permettre une extension du troupeau d'alpagas, serait incompatible avec l'implantation d'une centrale photovoltaïque, laquelle a pris en compte les caractéristiques de l'élevage existant en surélevant la hauteur minimale sous les panneaux ».

En l'espèce, il est donc proposé de délimiter ce projet via un secteur Apv, qui permettra de conserver une possibilité de cultiver pour les exploitants.

d. Zones naturelles

i. Terrains affectés en zone naturelle

En vertu de l'article R.151-24, les zones naturelles et forestières sont dites "zones N".

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

La zone N correspond à une zone de protection des sites et des paysages. Elle est en principe inconstructible sauf exceptions.

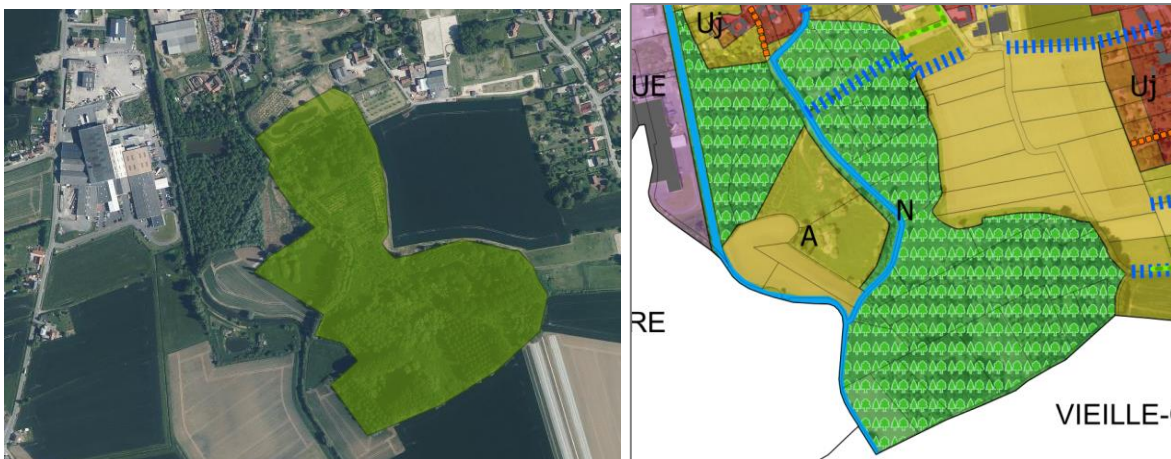
Les objectifs de ce classement visent à :

- Préserver les espaces naturels et les paysages.
- Protéger la biodiversité et les milieux humides.
- Conforter les corridors écologiques majeurs.

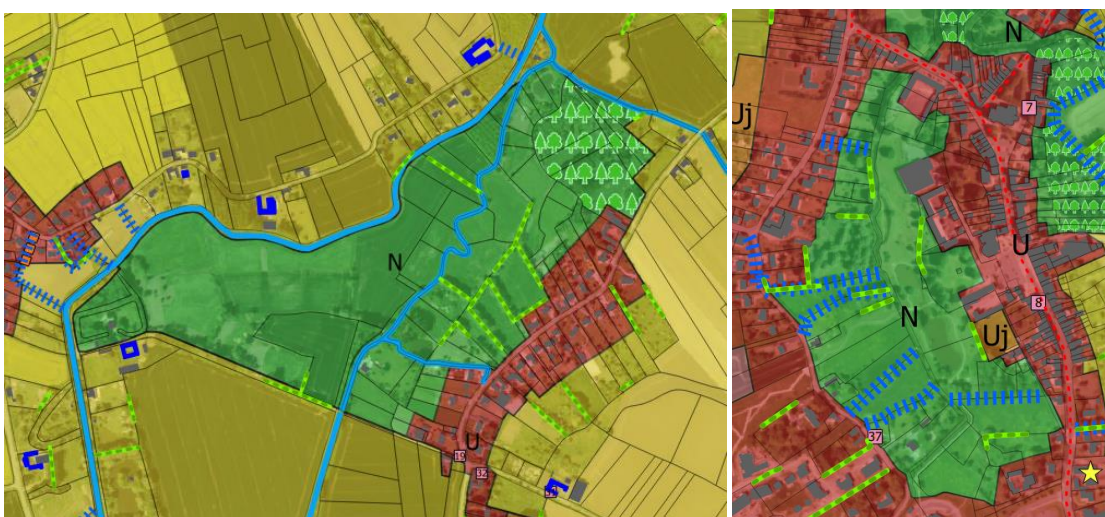
Les limites de cette zone se basent sur la délimitation des entités naturelles d'intérêt, des espaces boisés ou encore d'espaces à vocation initialement urbaine ou agricole, qu'il est question de renaturer.

La zone N comprend :

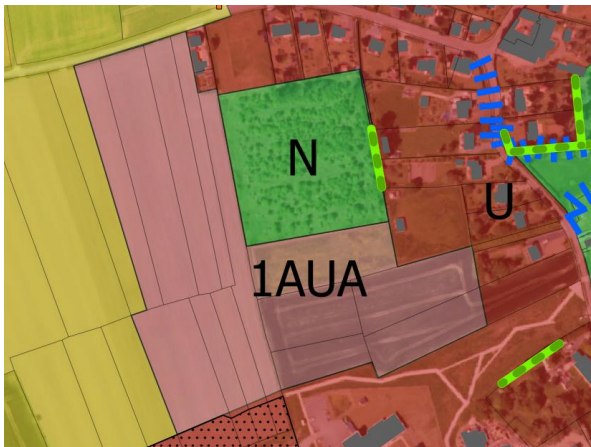
- La ZNIEFF de type 1, qui correspond au bois de la fosse. Le périmètre de la zone naturelle est un peu plus large, afin d'intégrer les espaces boisés à proximité. Elle est également recensée comme zone inondable par le PPRI.



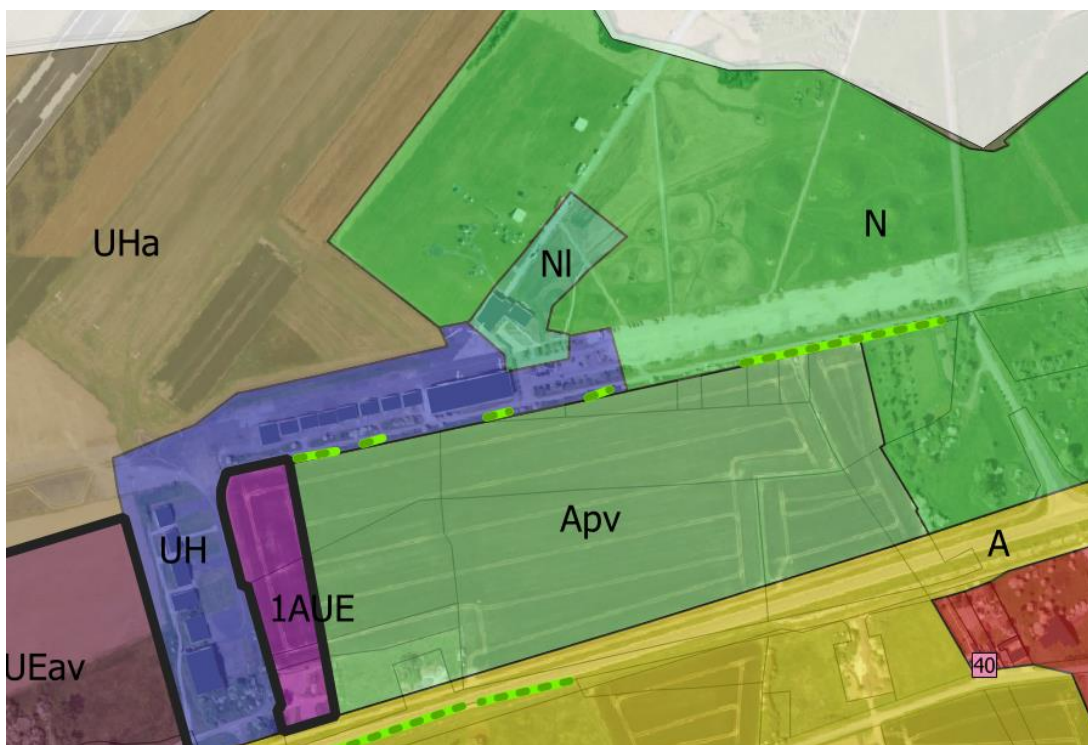
- Les réseaux de pâture inondables sont également repris en zone naturelle :



- La pâture présentant des enjeux environnementaux à proximité de la zone 1AU (zone humide) :



- La base de loisirs Eolys : les terrains sont classés en N, et un secteur NI a été défini pour permettre de nouvelles constructions à proximité de celle d'ores et déjà existantes.



ii. STECAL en zone naturelle

Un STECAL « NI » a été déterminé, à proximité de l'aérodrome, qui est réservé :

- Aux constructions et installations liées aux activités de loisirs, sportives, touristiques.
- Aux constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés.

Ce STECAL présente une superficie de 0,8ha environ. L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 1000m².



2. La prise en compte des risques

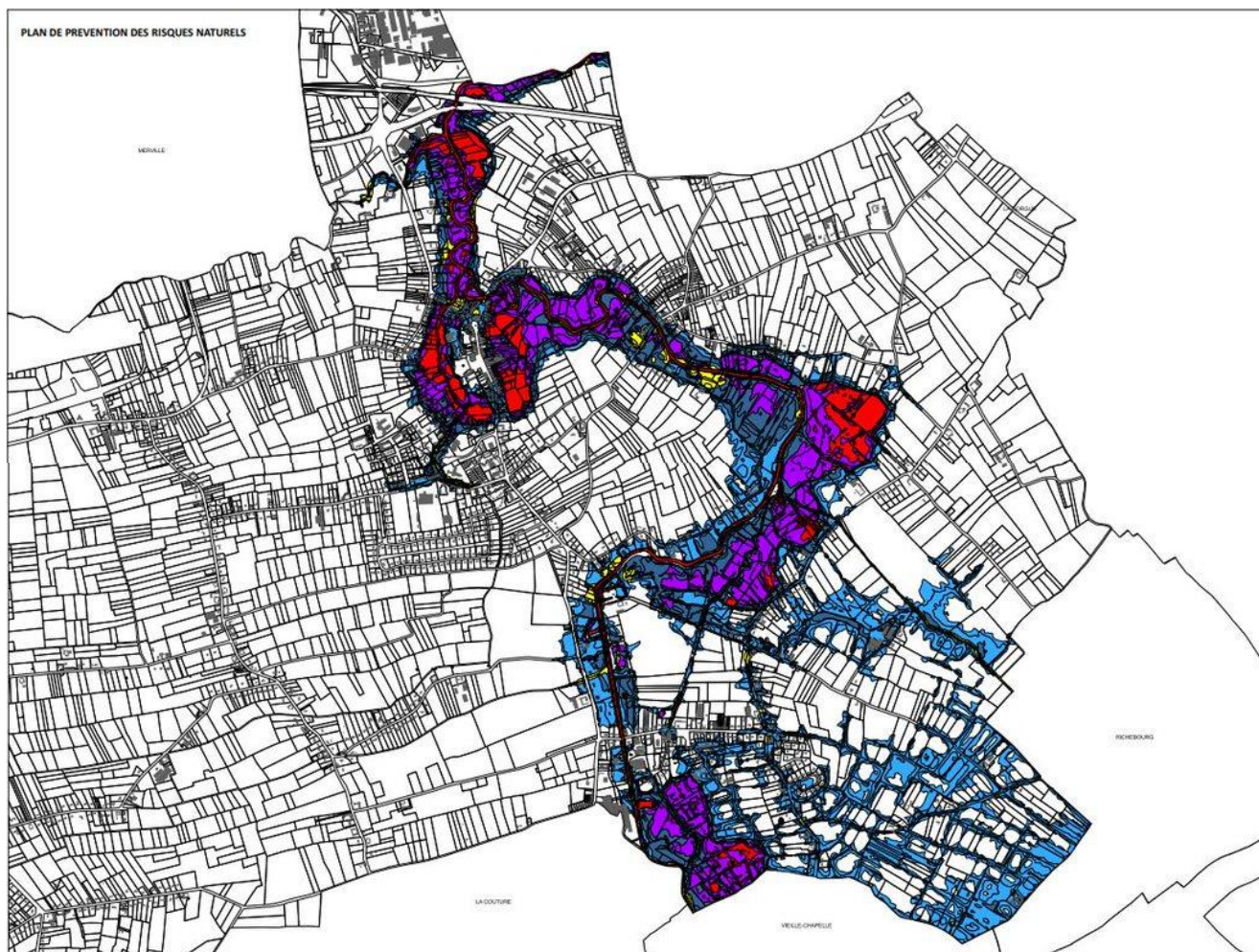
La prévention des risques comporte deux grands aspects :

- Elle vise d'une part à limiter l'exposition de nouvelles personnes ou de nouveaux biens dans les secteurs réputés exposés aux risques ;
- D'autre part, elle consiste à veiller à ce que les aménagements réalisés sur une zone concernée par les risques n'aggravent en aucun cas le risque par ailleurs.

Le code de l'urbanisme impose au PLU de "*déterminer les conditions permettant d'assurer [...] la prévention des risques naturels prévisibles...*". Dans cette logique, il prévoit que les documents graphiques du règlement font apparaître s'il y a lieu "*les secteurs où l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, affaissements [...], justifient que soient interdits ou soumis à conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols*".

a. Le risque d'inondation

La commune est concernée par **le risque d'inondation**. A ce titre, la cartographie des aléas du PPRI est reprise sur le zonage :



Les zones de projet sont exclues des secteurs à risque.

Pour en savoir plus, le site <http://www.georisques.gouv.fr> renvoie à plusieurs sites d'information en ligne :

- <http://www.developpement-durable.gouv.fr/prevention-des-inondations>
- <http://www.mementodumaire.net/les-risques-naturels/rn2-inondations/>
- <https://www.vigicrues.gouv.fr/>
- <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/prevention-des-inondations#e10>
- <http://bdhi.fr/appli/web/welcome>
- <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

La commune est également concernée par des débordements de nappes d'eau souterraine.

En outre, les cours d'eau et fossés sont repris en élément à protéger au titre du L.151-23, afin de limiter le risque d'inondation.

b. Le risque sismique

La commune est soumise au risque de niveau 2 (aléa faible).

c. Le risque de mouvement de terrain et de présence de cavités souterraines

Le règlement précise également que : « *la commune est concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées et de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Par mesure préventive, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité et d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction.* »

3 cavités souterraines sont identifiées sur la commune.

d. Autres risques

Risque technologique :

La commune est concernée par le risque SEVESO. La société ROQUETTE localisée sur la commune de Lestrem possède le statut de site SEVESO.

Sites Basias

Les sites ayant accueilli une activité potentiellement polluante sont recensés par la base de données BASIAS. 7 sites sont identifiés sur Lestrem, détaillés dans la partie diagnostic.

3. Justifications des outils mis en œuvre dans le PLU

a. Protection des éléments naturels remarquables

L'article L.151-23 du code de l'Urbanisme précise que : « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent* ».

La commune a utilisé cet outil pour la protection des principales entités boisées, et les cours d'eau et fossés.

i. Les boisements

Les principales entités boisées sont repérées sur le plan de zonage et assorties de prescriptions réglementaires spécifiques. Il s'agit d'espaces boisés existants.

Ces entités boisées présentent toutes des intérêts écologiques, faunistique et floristiques à être protégées. Elles peuvent également présenter un intérêt paysager. De manière générale, elles participent à la qualité du cadre de vie.

L'une des conséquences du classement est la déclaration préalable : elle est exigée pour les coupes et les abattages d'arbres. Ces dernières n'entraînent ni déclassement ni changement d'affectation de l'espace boisé classé. Il s'agit d'opérations d'entretien du boisement. L'autorisation de coupe et abattage est indépendante de l'autorisation de défrichement délivrée en application de l'article L.311-1 et suivants du code forestier (CE 13 janvier 1992, Association Amis-Saint-Palais-sur-Mer). La coupe est l'opération présentant un caractère régulier, l'abattage revêt un caractère plus exceptionnel et limité.

Le défrichement a pour objet la destruction de l'état boisé d'un terrain. Selon un avis du Conseil d'Etat du en date du 26 mars 1973, constitue un défrichement « toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins de vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative ».

ii. Les cours d'eau et fossés

Ils font l'objet d'une protection retranscrite sur le plan de zonage. Cela se justifie par le rôle qu'il peut jouer pour la lutte contre les inondations et pour du maintien des continuités écologiques.

La disposition suivante est intégrée au règlement : « *la continuité des fossés repérés au plan de zonage devra être conservée. L'entretien régulier des fossés est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.* »

b. Éléments de patrimoine urbain

L'article L.151-19 du code de l'Urbanisme dispose 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* ».

Les éléments de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU apparaissent sur le plan de zonage :

PATRIMOINE URBAIN A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CU

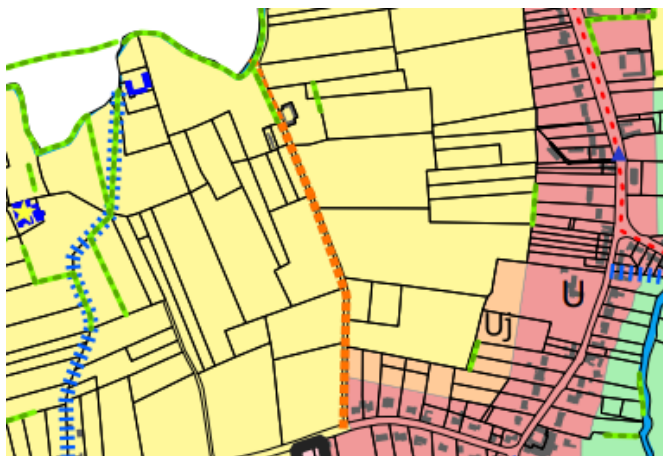
Numéros	Désignation
1	Niche murale
2	Oratoire
3	Oratoire
4	Calvaire
5	Chapelle Notre Dame des Miracles
6	Chapelle
7	Niche murale
8	Niche murale
9	Chapelle
10	Niche murale
11	Niche murale
12	Niche murale
13	Oratoire
14	Oratoire
15	Niche murale
16	Niche murale
17	Niche murale
18	Calvaire
19	Calvaire
20	Niche murale
21	Niche murale
22	Chapelle
23	Niche murale
24	Bati remarquable + niches murales
25	Niche murale
26	Niche murale
27	Chapelle
28	Chapelle
29	Chapelle
30	Niche murale

Il s'agit essentiellement du petit patrimoine religieux sur la commune, identifié lors du diagnostic.

c. Protection des chemins et des accès au titre de l'article L.151-38 du CU

Les liaisons piétonnes sont repérées sur le plan de zonage pour être protégées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, qui prévoit que « *le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public* ».

Le règlement assurera la protection de ces linéaires : « Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des chemins doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé ».



Exemple de chemin protégé

d. Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

L'article L.151-11 du code de l'Urbanisme autorise le changement de destination en zone agricole ou naturelle, des bâtiments. Il précise que le règlement peut : « *désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites* »

La loi d'avenir pour l'agriculture a généralisé à l'ensemble des bâtiments et non plus seulement au bâti remarquable, la possibilité du changement de destination. Six mois plus tôt, la loi ALUR du 24 mars 2014 s'était contentée d'étendre aux zones naturelles et forestières le dispositif qui était déjà prévu pour les zones agricoles permettant de désigner dans le PLU les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, pouvaient faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromettrait pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. La notion d'intérêt patrimonial recouvrait uniquement la valeur du bâtiment dans le patrimoine familial civil et ne se rattachait pas au caractère historique de celui-ci (Rép. min. n° 15429 : JO Sénat Q, 1er sept. 2005, p. 2262). Cette notion devait être interprétée de manière souple. Il s'agissait d'éviter le maintien de bâtiments sans intérêt ou la restauration d'un bâtiment qui défigurait le paysage ou d'un simple hangar en tôle ondulée, et non d'identifier des constructions « remarquables ». La collectivité disposait d'une grande marge de manœuvre pour définir dans son PLU les critères qu'elle retenait pour l'application de cette disposition (Rép. min. n° 11713 : JO Sénat Q, 29 juill. 2004, p. 1728).

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés sur les plans de zonage. Il s'agit de bâtiment présentant un intérêt patrimonial, à l'exclusion des hangars en tôle, essentiellement d'anciens corps de ferme.



Exemples de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

V. JUSTIFICATIONS DES LIMITES ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL

1. *Dispositions générales*

I- Se superposent aux dispositions du présent règlement entre autres les dispositions ci-après du code de l'urbanisme :

1°/ Certaines règles du règlement national d'urbanisme ont un caractère d'ordre public, et restent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ils permettent de refuser le permis de construire, le permis d'aménager ou la déclaration préalable ou de ne les accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions, si les constructions, aménagements, installations et travaux sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;
- à entraîner des conséquences dommageables pour l'environnement. (R 111-26) ;
- à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27). Le caractère d'ordre public de cet article est relatif puisqu'il ne s'applique pas en présence d'une ZPPAUP, d'une AMVAP, ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme ne sont applicables qu'au stade de la délivrance des autorisations d'occupation du sol, mais font obstacle à la délivrance d'autorisations régulières au regard des seules dispositions du document local d'urbanisme.

2°/ L'article L.102-13 qui permet d'opposer le sursis à statuer :

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »

II- Prévalent sur les dispositions du P.L.U. :

1°/ Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un ou plusieurs document(s) graphique(s) et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du P.L.U.

2°/ Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, (article L.442-9 du code de l'urbanisme). Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager si à cette date le lotissement est couvert par un PLU. L'article L.442-10 du code de l'urbanisme prévoit que les documents du lotissement peuvent être modifiés par l'autorité compétente, après accord de la majorité qualifiée des colotis.

3°/ Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L.410-1 du code de l'urbanisme), à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

4°/ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-15 du code de l'urbanisme), sauf si le PLU en dispose autrement.

5°/Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L.151-19 ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines ».

III- Se conjuguent avec les dispositions du P.L.U. :

1°/ Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

2°/ Les dispositions des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement sur le bruit, et notamment les arrêtés préfectoraux des 23 août 1999 et 14 novembre 2001...

2. *Usage des sols et destinations des constructions*

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit les usages et affectations des sols, constructions et activités en chapitre 1 des règlements de zone.

Ainsi, sont réglementées les occupations et utilisations du sol interdites et celles admises sous conditions.

Une partie peut également prévoir une réglementation en termes de mixité fonctionnelle et sociale.

a. *Les zones U*

Répondre à la diversité

Les zones U, excepté les zones UE et UH et UHa, sont des zones diversifiées et mixtes. Elles permettent d'accueillir de l'habitat, des équipements, des espaces publics et des activités économiques. En effet, de nombreux types d'occupation du sol sont autorisés afin de pérenniser la diversité fonctionnelle du tissu urbain existant ou futur et de répondre au principe de diversité des fonctions urbaines inscrit au code de l'Urbanisme.

Quant aux zones UE et UH, et le secteur UHa, elles sont à vocation économique et à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions et installations liées à l'aéronautique pour UH et UHa) et doivent conserver ces vocations respectives. Les habitations n'y sont autorisées qu'exceptionnellement, si nécessaires au fonctionnement d'une activité en place. En effet, ces zones n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux logements, d'une part parce que les activités en place risqueraient de leur apporter des nuisances, d'autre part pour des raisons urbanistiques : les typologies de bâtis, l'organisation de ces zones ne permettent pas d'envisager une implantation de logements qui soit harmonieuse, intégrée. Enfin, ces zones sont dédiées à la pérennisation des activités économiques existantes (ou des équipements pour la zone UH et le secteur UHa) et doivent ainsi assurer la possibilité pour elles de se développer (extension, nouveaux bâtiments, installations...).

Avoir des utilisations et occupations compatibles

Il est évident de soumettre à conditions les implantations incompatibles avec les autres destinations autorisées telles que les établissements à usage d'activités qui généreraient d'importantes nuisances. Ceux qui sont compatibles avec la proximité de l'habitat peuvent en revanche être autorisés, dans le cadre du principe de mixité fonctionnelle.

Ainsi, dans la zone UE sont autorisés les industries, entrepôts, commerces et activités de service, les bureaux, les équipements publics et d'intérêt collectif...

Maintenir le cadre de vie

Les zones mixtes doivent contenir des espaces tant publics que privés laissant une perception urbaine agréable. Ainsi, l'habitat léger de loisirs, les terrains de camping et le stationnement collectif de caravanes ne sont pas admis. Il en est de même pour les baraquements précaires.

Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et autres déchets sont interdits quelle que soit leur superficie ou leur durée.

b. La zone 1AU

Les zones 1AU répondent également à la volonté d'une mixité fonctionnelle dès lors que celle-ci ne nuit pas à la vocation principale d'habitation de ces zones (ces zones étant réalisées pour répondre à l'objectif premier de créer de nouveaux logements).

Pour les mêmes raisons que celles évoquées ci-dessus, le règlement de la zone 1AU reprend les mêmes interdictions qu'en zone U : constructions ou installations qui seraient incompatibles avec le caractère de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la sécurité ou la salubrité publiques, les HLL ou abris pour l'habitation constitués d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (pour le maintien de la qualité du cadre de vie),

Par ailleurs, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

c. La zone agricole

Une zone strictement réglementée pour l'activité agricole

En zone agricole, sont autorisées création, l'extension et la transformation de bâtiments indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées : bâtiments, silos, fumière....

En outre, afin d'éviter une incompatibilité entre l'espace agricole et l'habitat, l'habitat y est admis que s'il est nécessaire aux personnes dont la présence est obligatoire pour assurer la surveillance de l'exploitation. Néanmoins, dans le but d'éviter le mitage de la plaine agricole, ces constructions à destination d'habitat doivent être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation (à 100m maximum du corps de ferme). En effet, les principes de renforcement de la centralité et de concentration de l'urbanisation autour du centre sont incompatibles avec la prolifération d'habitations au sein du territoire rural.

Les annexes et extensions des habitations existantes y sont toutefois autorisées, sous des conditions de limite d'emprise au sol (pour éviter l'imperméabilisation des terres et l'impact paysager), de hauteur (pour limiter l'impact paysager). Ainsi, les extensions sont limitées à 50m² d'emprise au sol, et les annexes à 30m². Le règlement précise également que ces dernières ne devront pas être éloignées de plus de 50 mètres de la construction principale, afin de limiter les impacts sur le paysage et le mitage.

Favoriser la promotion de l'activité agricole et sa diversification

L'activité agricole est ici entendue au sens large. Le règlement permet d'y inclure l'ensemble des activités liées au monde rural et la diversification des activités, conformément à la définition des activités agricoles évoquées à l'article L.311-1 du code rural. Il s'agit des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement, et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production : « *sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à*

l'exclusion des activités de spectacle. »

Ainsi, depuis la loi Elan, l'article L.151-11 du CU précise que « *dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »*

De même, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont admises dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (article L.151-11 du code de l'Urbanisme).

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime (hangar de CUMA) sont également autorisées.

STECAL en zone A

Un STECAL « Ae » a été identifié, qui reprend plusieurs activités économiques isolées dans la plaine agricole. Le règlement encadre l'emprise au sol et la hauteur de ces constructions.

Le secteur Apv détermine le périmètre d'une future centrale photovoltaïque, hors-sol, qui laissera donc la possibilité de cultiver les champs en-dessous.

d. La zone naturelle (N)

La zone est strictement réglementée pour préserver les milieux sensibles. Il s'agit de préserver ces espaces à enjeu environnemental et/ou pédologique, et/ou à risque d'inondation.

Sont néanmoins autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En outre, comme en zone agricole, le règlement de la zone N prévoit, pour les habitations existantes, des possibilités d'évolution en extension ou en annexe, sous des conditions strictes de hauteur, d'emprise au sol qui visent à garantir leur insertion paysagère qualitative.

La zone N comprend un STECAL « NI » qui correspond à une zone de loisirs à proximité de l'aérodrome.

3. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

a. Volumétrie et implantation des constructions

Ce chapitre régit l'emprise au sol, la hauteur maximale des constructions, les implantations par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, aux limites séparatives et autres constructions sur une même unité foncière.

Ces éléments permettent d'imposer des principes de densité minimale à respecter et participent à limiter l'étalement urbain. Initialement, la finalité de ces règles répondait à des préoccupations d'hygiène, de sécurité et de salubrité publique ; elles poursuivent également des objectifs d'organisation du paysage urbain, de la forme urbaine et de la composition du bâti.

Dans la trame du règlement ante-décret du 31 décembre 2015, ces règles étaient définies aux articles 6, 7, 8, 9 et 10.

i. Zone U

Dans la zone urbaine, les règles fixées poursuivent plusieurs objectifs :

Favoriser la densité

Il n'y a aucune emprise maximale fixée afin de favoriser la densité.

Respecter les typo-morphologies existantes et adapter les nouvelles constructions aux spécificités locales

Règles de hauteur des constructions

Fixer la hauteur maximale des constructions pour préserver les paysages et maintenir une relative homogénéité des tissus urbains existants : il est précisé en zone U :

« Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée avec éventuellement un seul niveau de combles aménagés en sus.

La hauteur des extensions et des annexes accolées ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal auquel elle est accolée. Les annexes non accolées ne doivent pas dépasser 3,2 mètres (sauf les carports).

La différence de niveau entre tout point de l'axe de la route et tout point du rez-de-chaussée des constructions ou installations devra excéder 0,3 mètre. Dans le cas d'une accessibilité PMR, la différence de niveau pourra être supérieure ou égale à 0,1 mètre avec la côte de l'accès.

Le niveau du rez-de-chaussée des installations ou constructions devra se situer à moins de 0,8 mètre du sol naturel avant aménagement, sauf en cas d'aléa lié au risque inondation.

Pour les activités agricoles : La hauteur maximale des constructions, extensions et annexes ne peut dépasser 12 mètres.

Pour les activités économiques, les entrepôts et les autres destinations, en dehors des CINASPIC : La hauteur maximale des constructions, des extensions et annexe ne peut dépasser 10 mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. «

L'objectif est de conserver une harmonie urbaine, avec des constructions d'une hauteur similaire avec l'environnement immédiat. Une souplesse est apportée pour les bâtiments agricoles et pour les CINASPIC.

En 1AUa, il est précisé que :

« La hauteur est mesurée au faîtage à partir du sol naturel avant aménagement, hors ouvrages extérieurs et de faibles emprises tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, gardes corps, etc.

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 10 mètres au faîtage. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour des travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.

La hauteur des extensions et des annexes accolées ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal auquel elle est accolée. Les annexes non accolées ne doivent pas dépasser 3,2 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. »

Dans les zones UE et 1AUE, les hauteurs ne sont pas réglementées afin de ne pas contraindre l'implantation des constructions à vocation économique.

Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées :

En zone U, la règle est définie comme suit :

« *Les constructions doivent être implantées :*

- *Soit à l'alignement, avec possibilité de réaliser des décrochés ou reculs partiels de façade en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel du bâti.*
- *Soit avec un retrait au moins égal à 5 mètres de la limite d'emprise de la voie. Un retrait inférieur à 5 mètres peut être autorisé lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en bon état, le bâtiment peut alors être édifié dans le prolongement de la façade de la construction existante.*
- *Soit avec un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux chemins ruraux.*
- *Soit avec un recul similaire au recul dominant observé pour les constructions voisines existantes.*

Les constructions principales à usage d'habitation ne peuvent s'implanter que dans une bande de 35 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise de la voie publique existante ou définie par les orientations d'aménagement. Les annexes peuvent s'implanter au-delà de la bande des 35 mètres. Le changement de destination ou la transformation de ces annexes situées au-delà de la bande de 35 mètres en logement est interdit.

Les seconds fronts bâtis sont interdits.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif ».

Plusieurs implantations sont possibles, avec comme fil conducteur la nécessité de conserver une harmonie par rapport aux bâtiments environnants. L'implantation des constructions en second rang n'est pas souhaitée, pour des raisons paysagères. Ainsi, les constructions à usage principal d'habitation ne peuvent pas s'implanter au-delà de 35 mètres par rapport à la voie, hormis pour les terrains faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. L'objectif est de maîtriser l'urbanisation, en cohérence avec l'existant. Afin que la règle soit claire, il est précisé que les seconds fronts bâtis sont interdits.

En zone UH, il est précisé que les constructions doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 5 mètres, même en chose en zone UE. Pour cette dernière, il est également précisé que le recul par rapport à la limite d'emprise des routes départementales est porté à 15 mètres, afin de limiter les effets d'écrasement.

Règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

L'implantation des bâtiments existants par rapport aux limites séparatives varie sensiblement d'un secteur à l'autre. Ainsi, le règlement adapte les possibilités ou obligations de recul en fonction des typologies de bâtis dominantes dans chaque secteur.

Dans la zone U mixte, les constructions doivent s'implanter en limite séparative dans une bande de 20 mètres, ou une distance égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment avec une distance minimale de 3 mètres.

Le règlement précise que les abris de jardin d'une surface de plancher inférieure ou égale à 12 m² et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3,2 mètres pourront s'implanter à 1 mètre de la limite séparative. L'objectif est de permettre l'entretien du bâtiment.

En zone UE, une distance d'au moins 5 mètres est imposée afin de limiter les nuisances. Le règlement précise également qu'une marge de reculement minimum de 10 mètres doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones à vocation principale, actuelle ou future, d'habitat et des autres zones. Cette disposition permet de limiter les nuisances pour les riverains des zones économiques.

Un retrait d'au moins 5 mètres est également imposé en zone UH.

Ces reculs relatifs à la hauteur des bâtiments permettent d'adapter le recul en fonction du gabarit et ainsi d'éviter les trop grandes ombres portées sur les parcelles voisines. Il s'agit avant tout d'éviter les préjudices causés par les futures constructions sur les parcelles bâties existantes. Ces règles permettront, comme pour les règles d'implantation par rapport aux voies, de garantir une certaine harmonie urbaine en garantissant une intégration qualitative des futures constructions au regard de l'existant.

Règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, entre deux bâtiments non contigus doit être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ii. Zone 1AU

Les règles sont les mêmes dans la zone 1AUa que dans la zone UE, même chose pour la zone 1AUE et la zone 1AUK, l'objectif étant d'avoir une harmonie au niveau des règles d'urbanisme.

L'emprise au sol n'est pas limitée en 1AUa afin de favoriser la densification. La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage.

En 1AUE, il est précisé que les constructions doivent s'implanter à au moins 25 mètres de l'axe de la RD945, et 10 mètres par rapport aux autres voies, afin de limiter les effets d'écrasement. Ces dispositions sont en cohérence avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans le secteur 1AUEa, les dispositions du PLU de Merville ont été prises en compte, afin d'assurer une cohérence lors de l'aménagement de la zone, celle-ci étant à cheval sur les deux communes. Ainsi, il est précisé que « *les constructions doivent respecter une marge de recul de 48 mètres par rapport aux limites de la zone UH.* »

iii. Zone Agricole

En zone agricole, la hauteur absolue des constructions à usage d'activité agricole est fixée à 15 mètres. La limite de hauteur des autres constructions est fixée à 10 mètres au faîtage, afin de limiter les impacts sur le paysage. Pour ces mêmes raisons, la hauteur des CINASPIC est limitée à 25 mètres.

La hauteur des extensions et des annexes accolées ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal auquel elle est accolée. Les annexes non accolées ne doivent pas dépasser 4 mètres.

Des règles de recul différentes sont fixées en fonction des voies : « *Tout ou partie de la façade avant de la construction doit être implantée :*

- *Avec un recul d'au moins 35 mètres de la limite de la déviation de la RD 945 (tronçon Merville - la Gorgue),*
- *Avec un recul d'au moins 15 mètres par rapport à la limite des routes départementales,*
- *Avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite des autres voies pour les bâtiments à usage d'habitation et un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la limite des autres voies pour les bâtiments à usage d'activité agricole.*

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. »

Par rapport aux limites séparatives, afin de limiter les nuisances, il est précisé que :

« *Les dépôts et bâtiments agricoles doivent être implantés à 10 mètres au moins :*

- *Des limites des zones U d'habitat et 1AU ;*
- *Des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, sauf s'il s'agit du siège de l'exploitation. »*

iv. Zones naturelles

En zone N, la hauteur n'est pas limitée, il est précisé que les hauteurs respecteront la réglementation aéroportuaire en vigueur.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

Les extensions doivent être implantées de préférence dans la continuité des constructions existantes sur l'unité foncière.

De même que sur les autres zones, il est précisé qu'aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres :

- Des hauts de berges des cours d'eau non domaniaux,
- Des hauts de berges des courants et fossés repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions et insertion paysagère

La philosophie de la rédaction de ce chapitre est de viser une diversité de l'aspect extérieur des constructions par une libre conception du paysage par les maîtres d'ouvrage. Le recours à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme est donc privilégié, au lieu de l'inscription au PLU de règles restrictives et non évolutives.

De manière générale, il s'agit de maintenir le contexte local en préservant les paysages et l'architecture traditionnelle tout en laissant une place à l'innovation et en favorisant un aménagement cohérent des parties privatives.

Empêcher l'habitat précaire et les constructions non finalisées ou inesthétiques : interdiction, dans toutes les zones, de l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, comme les parpaings.

Clôtures :

Des règles sont édictées au niveau de leur hauteur et des matériaux utilisés, afin de garantir leur intégration dans l'environnement immédiat.

Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Dans toutes les zones, les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

c. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Dans toutes les zones, le règlement impose de choisir les nouvelles plantations parmi la liste des essences végétales locales annexée au règlement. Il s'agit d'encourager la prolifération d'espèces végétales locales. Les résineux persistants sont à éviter. Ils ne font pas partie des essences locales.

Dans toutes les zones, les surfaces libres doivent obligatoirement être plantées, cultivées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément, pour limiter l'artificialisation des terres et favoriser le végétal, dans des espaces à caractère principalement minéral.

Dans toutes les zones, les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situées dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique et espaces libres communs doivent être masqués par des écrans végétaux ayant pour objectif de les dissimuler. Cette règle est édictée pour des raisons esthétiques.

Dans chaque zone, un pourcentage de la parcelle doit être réservé aux aménagements paysagers, ce qui permet notamment la gestion des eaux pluviales.

Il est également précisé que la plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 200 m² de surface libre. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par une essence locale reprise en annexe du document.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de parking, les plantations doivent être uniformément réparties.

d. Stationnement

Afin de limiter l'occupation gênante de l'espace public (comme les trottoirs) par des voitures et de sécuriser les usagers des modes de déplacements doux, le Plan Local d'Urbanisme contient une réglementation stricte imposant la réalisation de stationnements dans des quantités variables en fonction des destinations des constructions. Le nombre de place exigé n'est pas non plus le même pour un bâtiment existant, qui ferait l'objet d'une division ou d'un changement de destination, que pour les nouvelles constructions, qui ont davantage de possibilité de répondre à ces normes.

En zone urbaine, au moins deux places de stationnement, garage compris, sont imposées pour les nouvelles constructions. Afin de favoriser le changement de destination ou les divisions, une seule place est exigée par logement créé. Au niveau des places visiteurs pour les opérations d'ensemble, il est prévu au moins une place de stationnement par tranche de 5 logements entamée (2 places pour 7 logements créés par exemple).

4. Equipements et réseaux

a. Desserte par les voies publiques ou privées

De manière générale, les accès et voiries doivent être suffisamment dimensionnés par rapport au projet envisagé, ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, ainsi que permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères et de la protection civile.

En zones U et AU, les voies doivent comprendre des trottoirs, pour assurer la sécurité des piétons et encourager à la mobilité douce. Cette règle peut ne pas s'appliquer lorsqu'il s'agit d'une voie partagée (ou espaces de rencontre).

Les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour, notamment pour les véhicules de ramassage des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

b. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une utilisation d'eau potable et un rejet d'eaux usées, le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire.

Assainissement

Au sein de l'ensemble des zones, dans la perspective d'un développement durable et de façon à ne pas surcharger les réseaux d'eaux usées avec des eaux claires, les eaux pluviales doivent être traitées séparément et infiltrées à la parcelle ou au plus près, sauf en cas d'impossibilité technique ou géologique (par exemple en zone de cavité ou de nappe sub-affleurante) :

« Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues... Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction). »

Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Au niveau de la distribution électrique, téléphonique et de télédistribution, les branchements devront être enterrés si les réseaux le sont également. Par ailleurs, afin de garantir un environnement urbain le plus qualitatif possible, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure du possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électroniques

Des fourreaux adaptés au passage de la fibre optique seront prévus pour tout projet créant une voirie nouvelle, dans le but d'anticiper la future desserte du territoire par la fibre optique.

VI. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES PAR LA REVISION GENERALE DU PLU

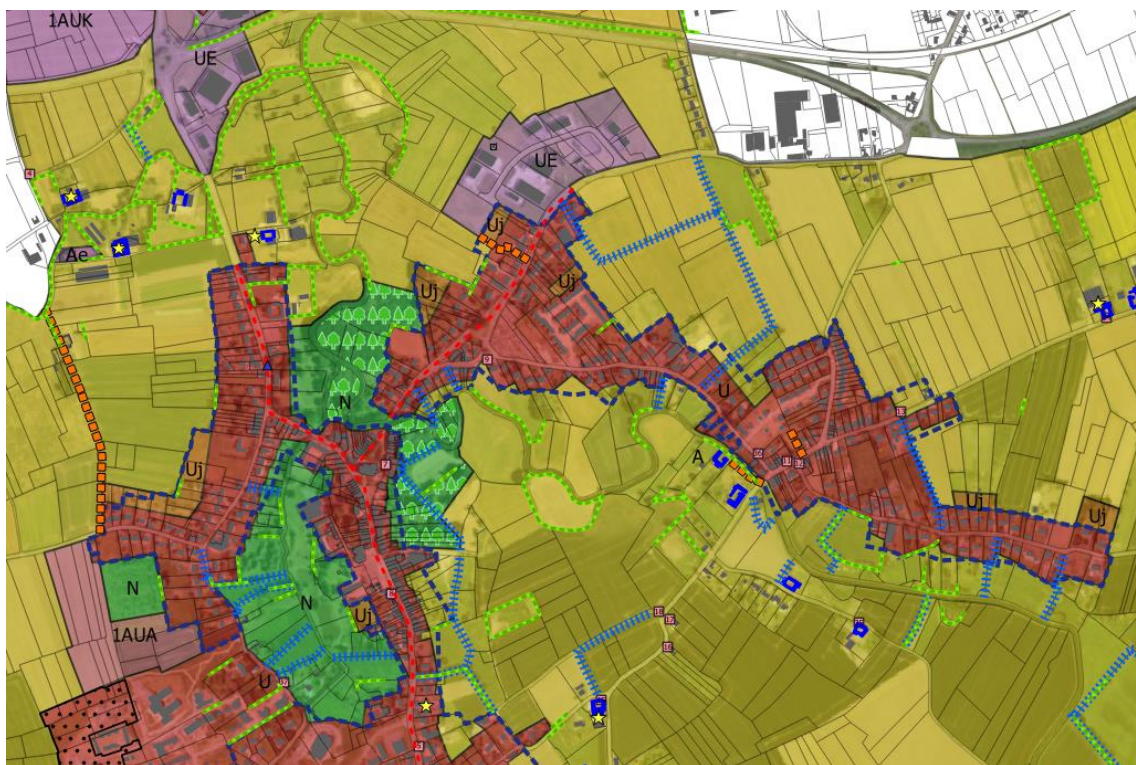
Une révision générale consiste en une refonte totale du projet de développement de la commune. Le PADD a été débattu en conseil municipal et constitue le fondement d'un nouveau projet, retranscrit réglementairement à travers de nouvelles OAP, et un nouveau règlement écrit et graphique.

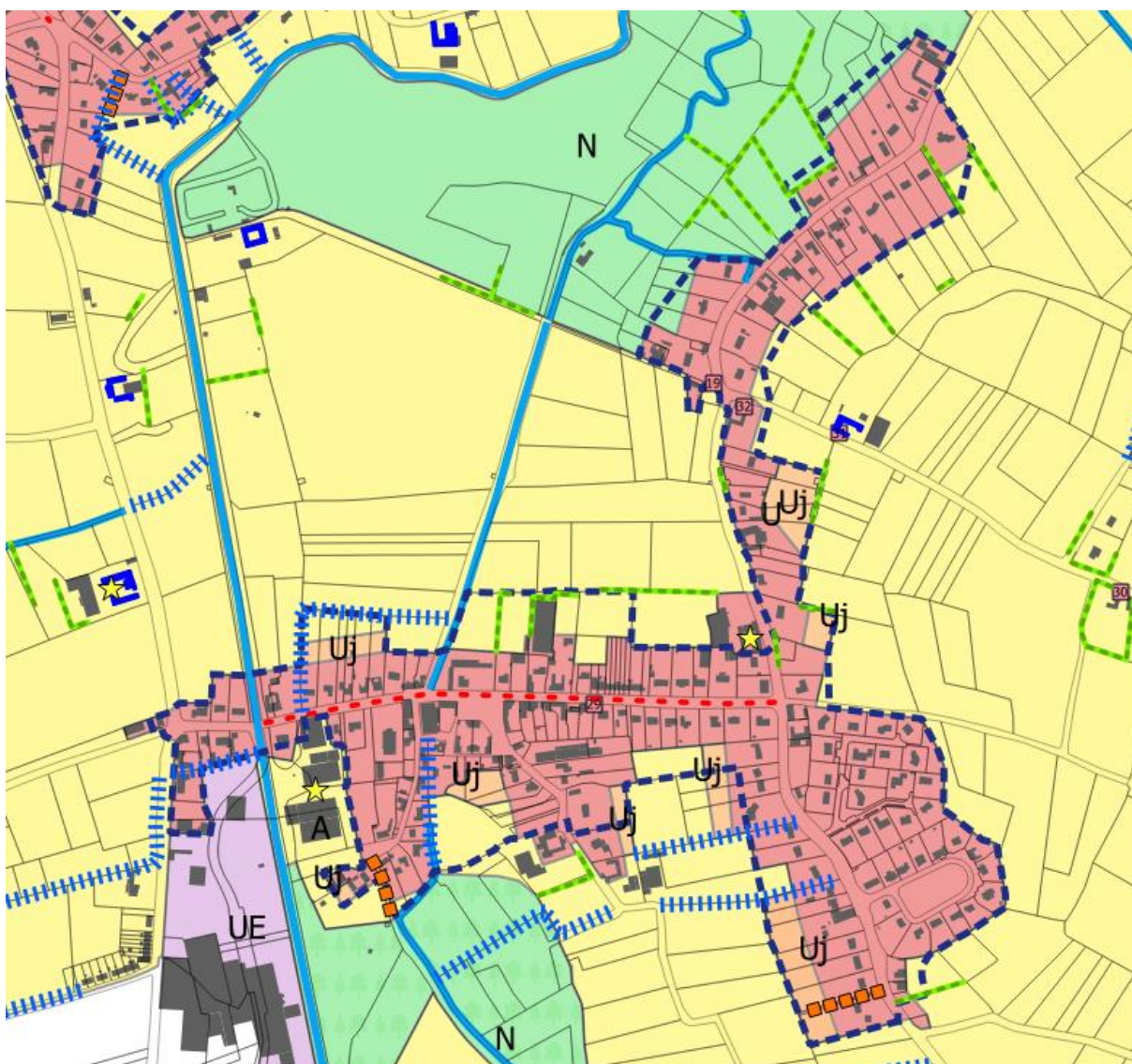
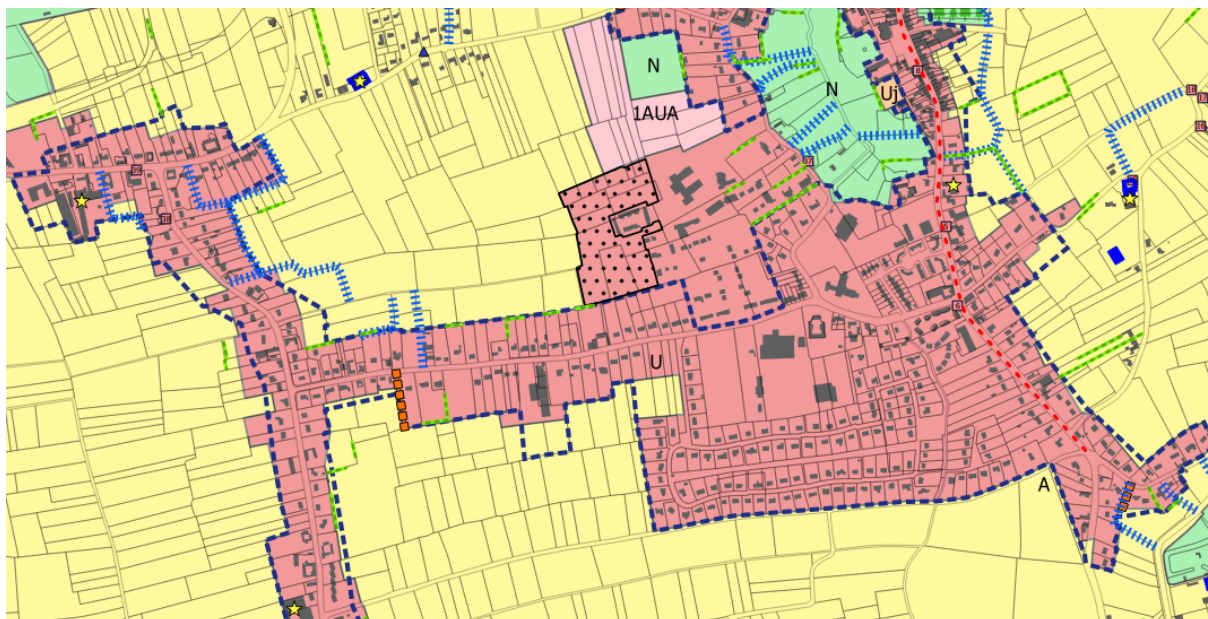
1. *Sur le plan de zonage*

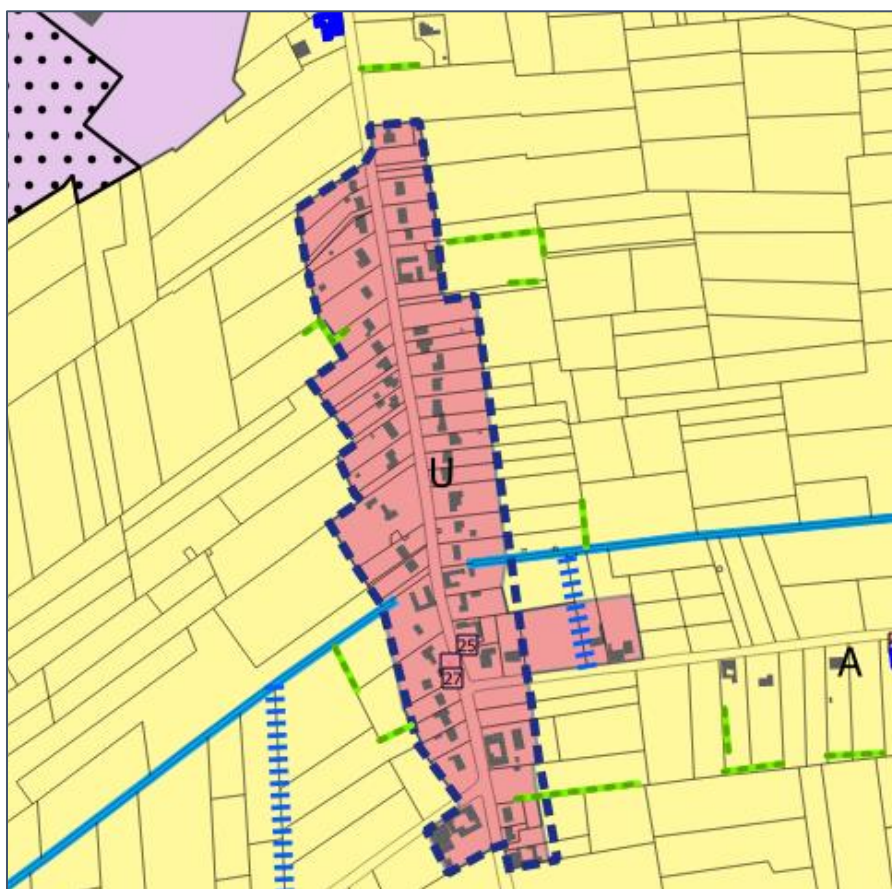
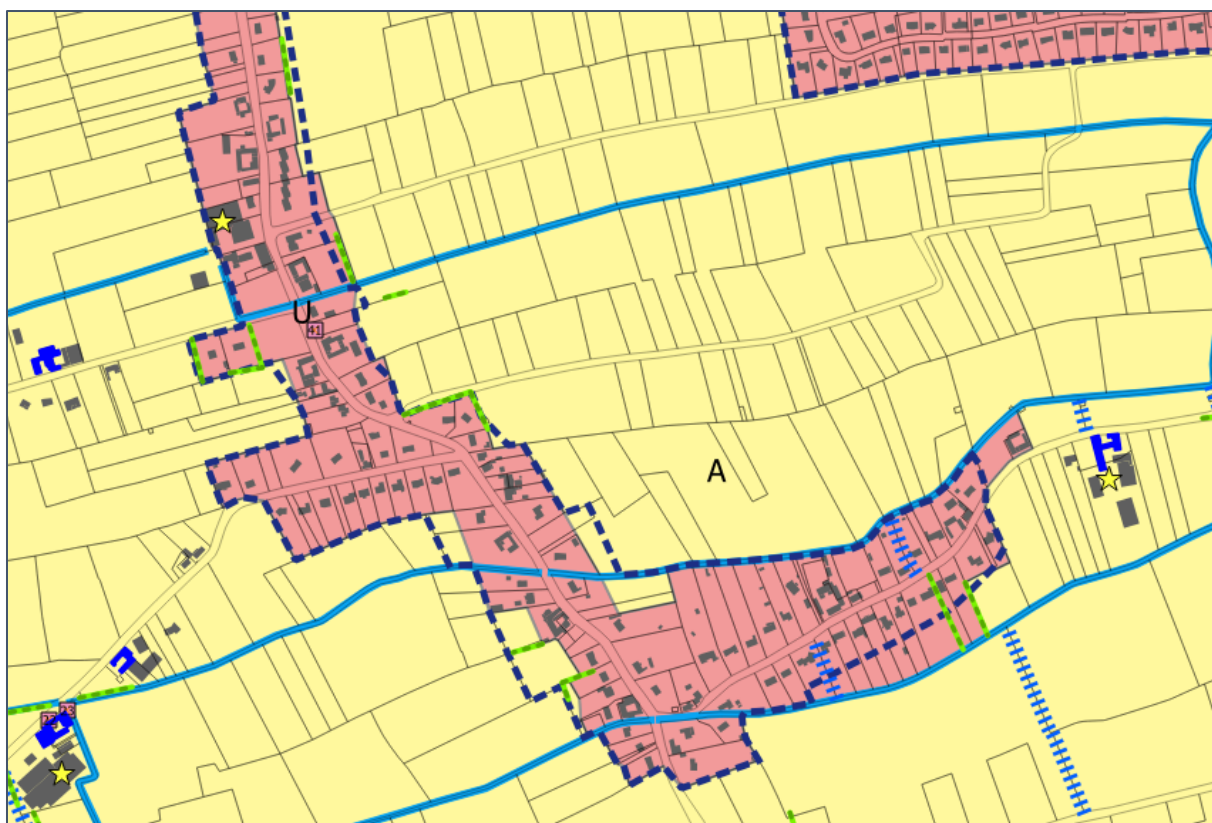
Il appartient aux rédacteurs de déterminer les partis d'aménagement en tenant compte de la situation existante et des perspectives, et de fixer le zonage déterminant la constructibilité des terrains. La seule circonstance qu'un terrain a pu, dans le passé, être regardé comme inclus dans les parties urbanisées d'une commune, ne fait pas obstacle à ce que ce terrain puisse être classé pour l'avenir en zone inconstructible (CE, 15 avr. 2016, n° 390113, pour une carte communale).

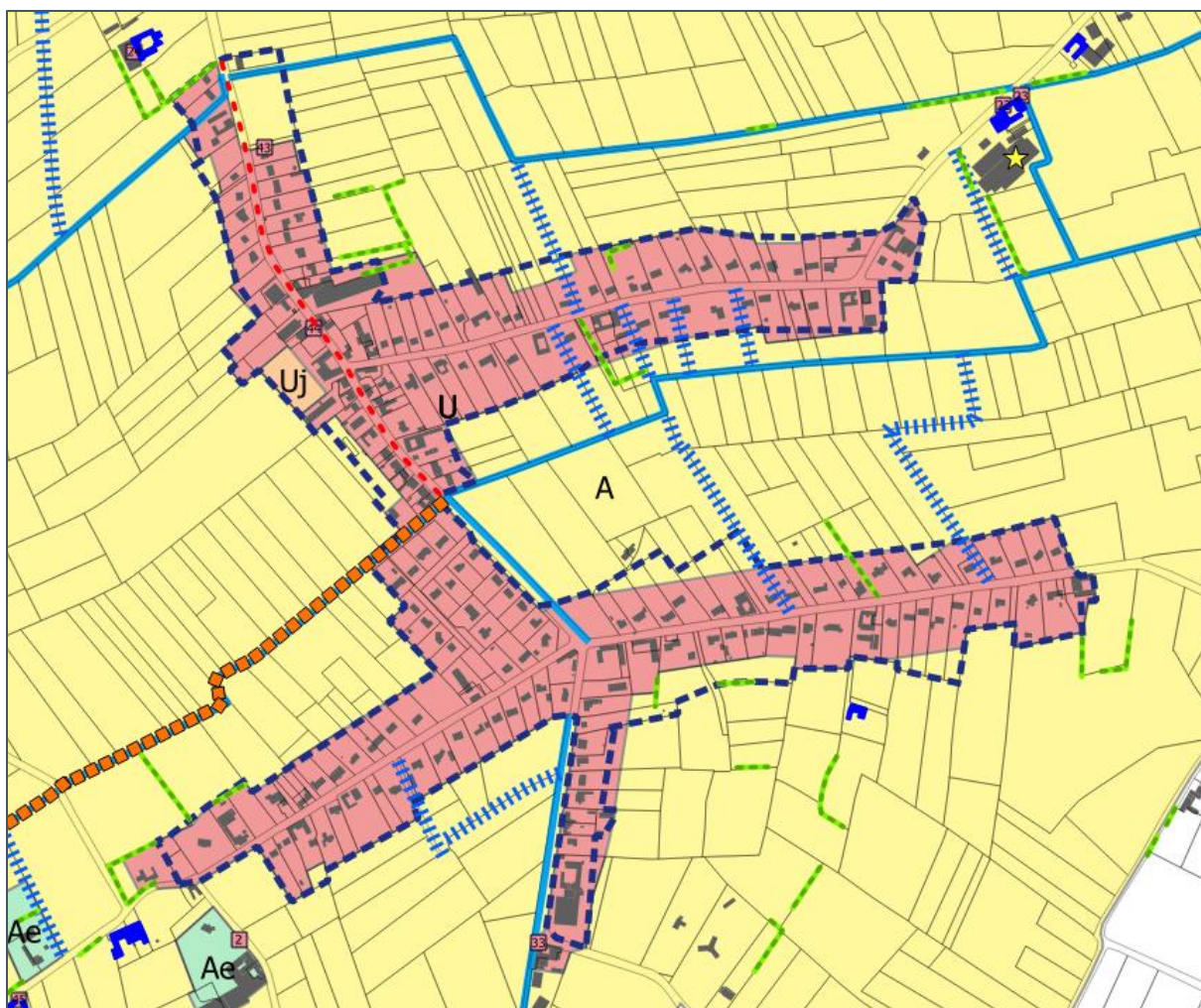
Les limites des anciennes zones U apparaissent en bleu sur les extrait ci-dessous. La profondeur a parfois été réduite, et les coupures urbaines de plus de 60 mètres exclues, en cohérence avec la méthodologie du diagnostic foncier. D'autres terrains ont été ajoutés, car répondant à la définition d'une dent creuse.

L'ancienne zone U et celle proposée par le PLU sont superposées :

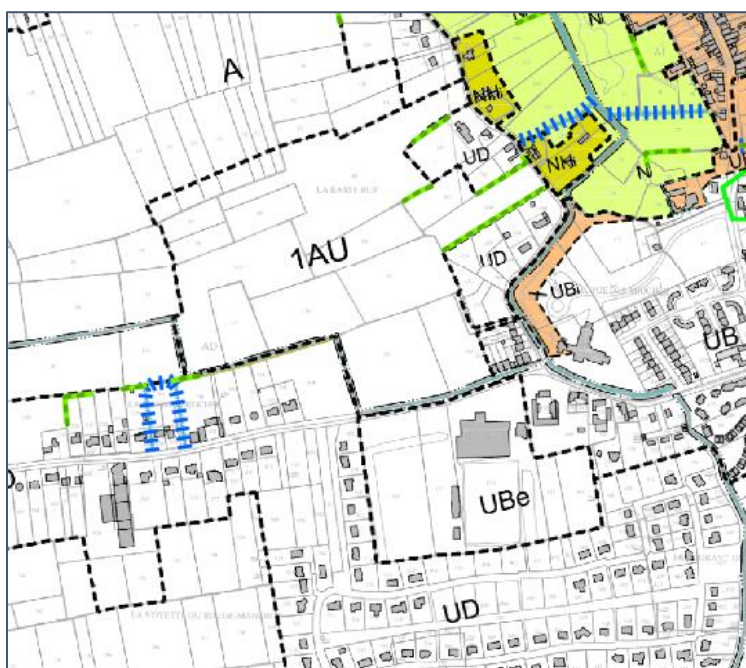








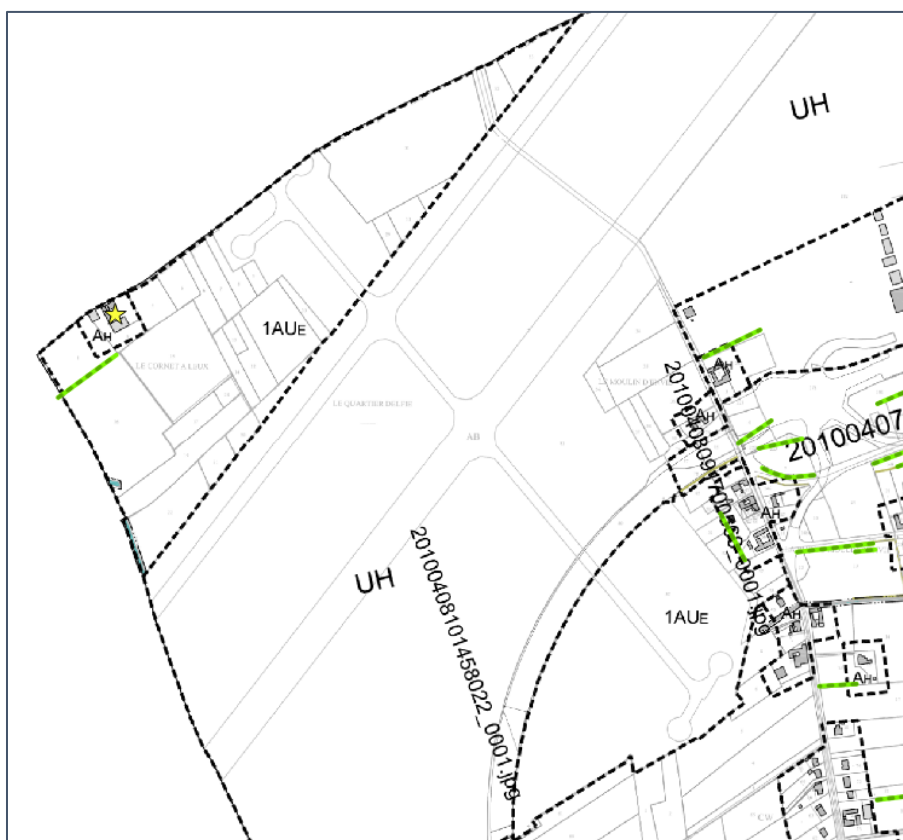
En outre, la zone 1AU a été classée en U, car aujourd'hui aménagée :



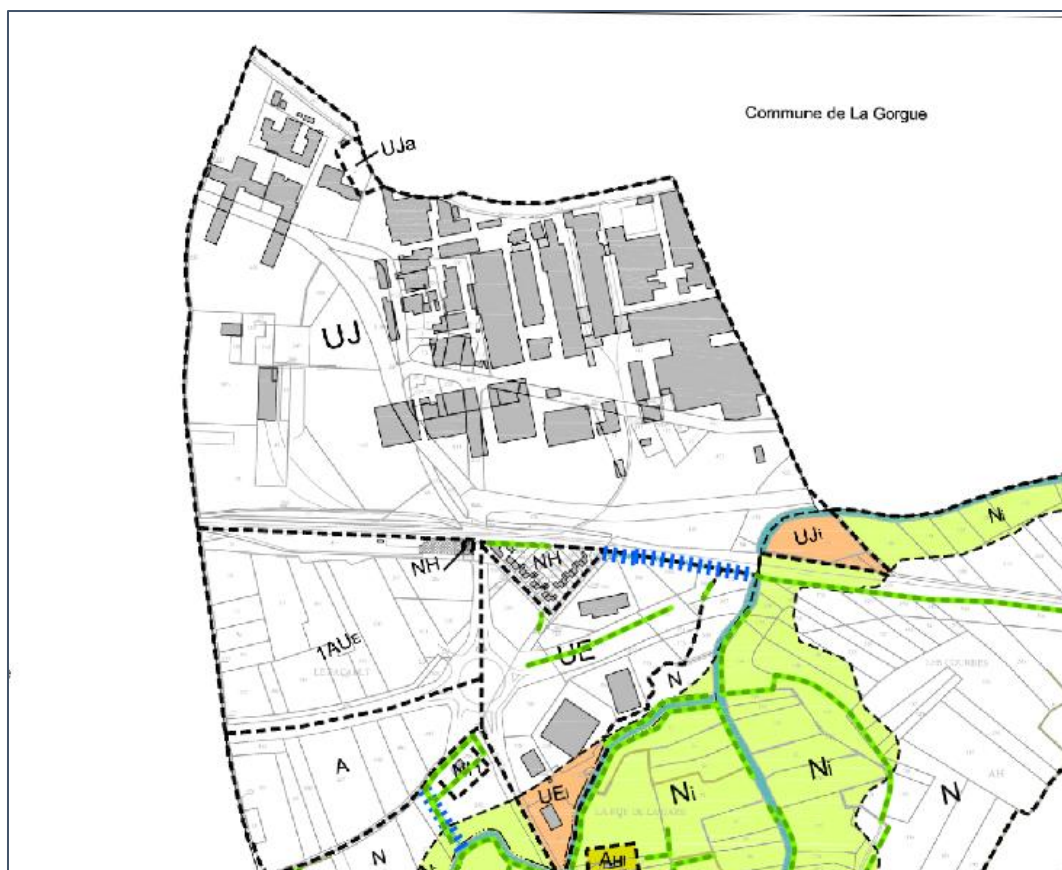
La zone 1AUL a été réduite. Elle présentait une superficie de 52ha environ. 14 ha ont été reclassés en zone agricole, le reste est affecté en NI, en 1AUe et en UH pour la partie aménagée.



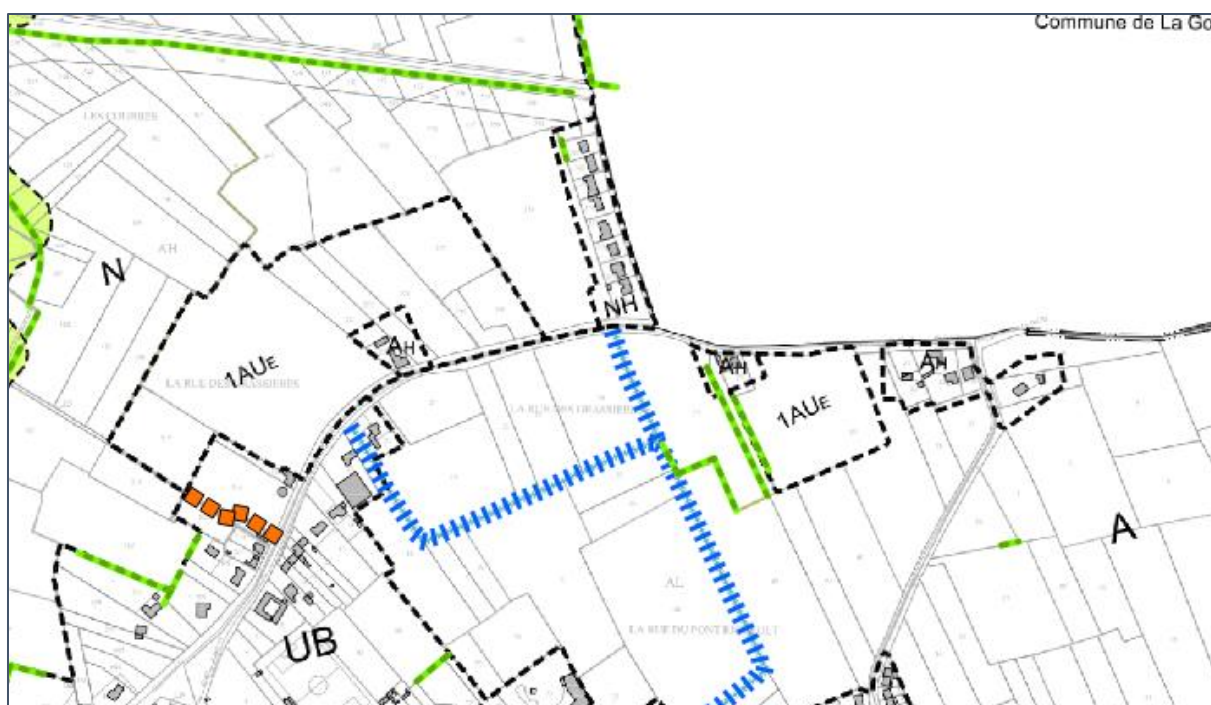
La zone 1AUEa est maintenue, la seconde zone 1AU est classée en UE car désormais totalement aménagée.



L'entreprise Roquette est reprise en UK, et l'extension en 1AUK.



La zone 1AUE est classée en UE car désormais investie. La zone 1AUE à l'est est reclassée en zone A, soit 1,5ha.



Les zones inondables ont été retirés du zonage, car la carte des aléas du PPRI est désormais reprise sur le règlement graphique. Elle est également en annexe du PLU.

De plus, des outils de protection ont été ajouté au plan de zonage : protection des chemins, des boisements, des espaces verts, des fossés et cours d'eau, du linéaire commercial...

2. Sur le règlement

Les changements apportés au règlement répondent à plusieurs enjeux :

- intégrer les évolutions législatives encadrant les possibilités de règlement selon les différentes zones U, AU, A et N ;
- prendre en compte les nouvelles nécessités liées à l'évolution des projets ;
- simplifier la rédaction, l'assouplir sur certains aspects tout en garantissant une intégration qualitative des futures constructions. Par exemple, les règles de hauteurs, d'implantation ou encore d'emprise au sol apparaissent sous forme de tableau, simplifiant la lecture à l'instruction ;
- passer au format modernisé du règlement (formalisme post décret du 31 décembre 2015).

La structure du règlement a complètement changé : le règlement du PLU opposable reprenant les articles 1 à 16, le nouveau règlement reprenant le contenu modernisé (3 chapitres).

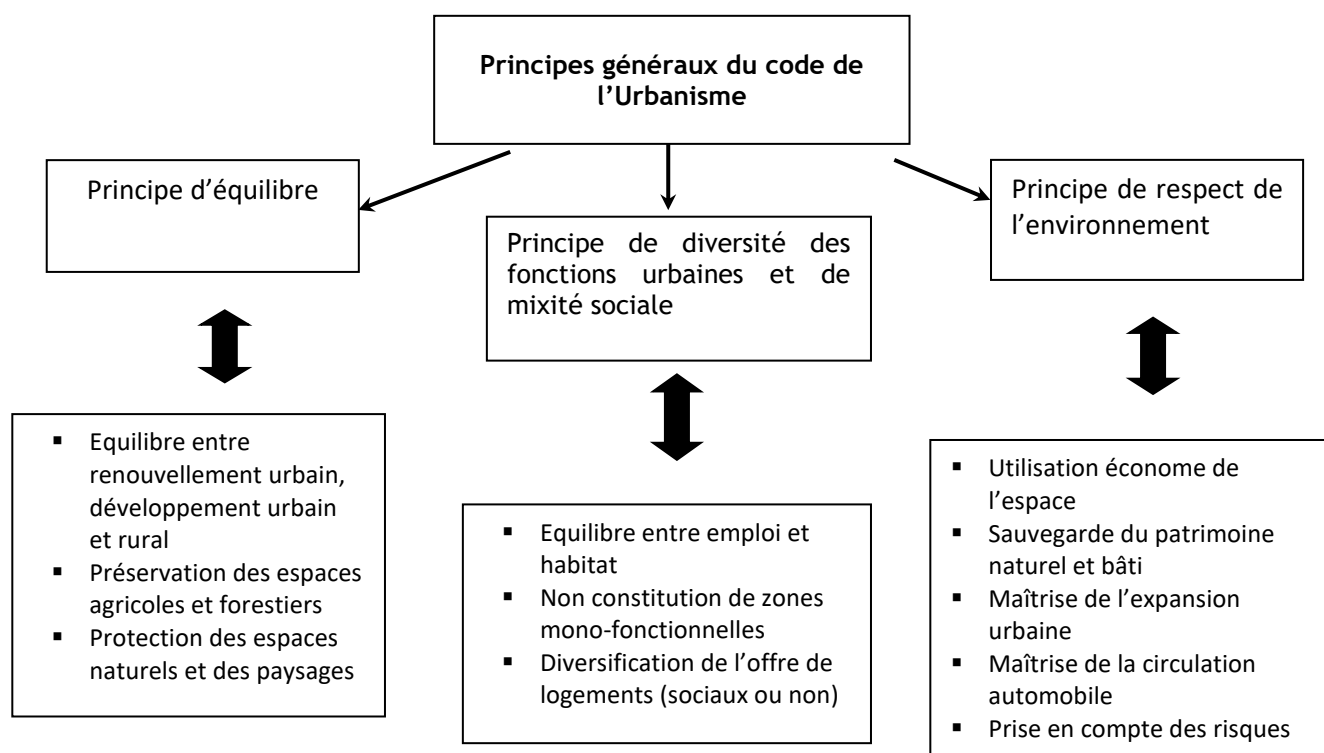
- Articles 1 et 2 : Les occupations et installations ont été revues selon chaque zone.
En zone agricole, les occupations et utilisations du sol autorisées sont plus nombreuses pour permettre la diversification des activités agricoles. Quant aux habitations, le règlement précise que seules sont admises les habitations indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant et à condition qu'elles soient implantées à moins de 100m du corps de ferme. Le nouveau règlement admet également les hangars de CUMA (conformément aux évolutions législatives à ce sujet). Enfin, le règlement n'autorise les affouillements et exhaussements que s'ils sont nécessaires pour la réalisation des constructions ou types d'occupation autorisés, ou s'ils sont nécessaires à la gestion des inondations.
- Article 3 : la rédaction a été revue et complétée.
-
- Article 4 : la rédaction de l'article 4 a été actualisée.
-
- Article 5 : Cet article n'existe plus, il a été supprimé par la loi ALUR.
- Article 6 : les dispositions générales ont été ajoutées.
- Article 7 : Les dispositions générales ont été ajoutées.
- Article 8 : La rédaction a été revue.
- Article 9 : La règle d'emprise au sol a été assouplie pour favoriser la densification.
- Article 11 : De manière générale, la rédaction a été revue pour faciliter l'instruction et permettre des architectures plus innovantes, notamment hors périmètre de protection des Monuments Historiques.
- Article 12 : des règles ont été ajoutées en cas de changement de destination ou de division.

- Article 13 : Les essences régionales sont imposées, et une liste jointe en annexe du règlement.
- Article 14 : le COS est supprimé par la loi ALUR pour favoriser la densité.
- Articles 15 et 16 : ils sont ajoutés, par rapport aux évolutions législatives.

VII. JUSTIFICATIONS DE LA PRISE EN COMPTE DES NORMES JURIDIQUES SUPERIEURES AU PLU ET DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1. *Principes généraux du Droit de l'Urbanisme*

Les objectifs fondamentaux de la loi sont la mixité sociale, l'utilisation économe de l'espace et le développement durable.



La révision du PLU de Lestrem contribue à atteindre ces principes, notamment :

- En autorisant un développement urbain de la commune adapté à sa taille et à sa situation géographique, reposant sur le principe de mixité fonctionnelle,
- En privilégiant un développement urbain axé sur une politique de renouvellement urbain et de densification des parties actuellement urbanisées : les dents creuses ont été pris en compte dans le calcul des besoins d'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones (zones 1AU).
- En permettant le développement d'activités économiques ou commerciales, des services et des équipements au sein du tissu urbain, par un règlement permettant une mixité fonctionnelle des zones U et AU,
- En préservant les milieux écologiques d'intérêt et les éléments de corridors écologiques (principales

entités boisées, cours d'eau et fossés, ...).

- En mettant en valeur la richesse du patrimoine urbain et paysager,
- En souhaitant améliorer l'organisation urbaine, mailler les futurs projets à l'existant en mettant l'accent sur les cheminements doux, conforter les espaces de respiration du tissu urbain et surtout favoriser la végétalisation des tissus urbains,
- En prenant en compte les risques, notamment le risque d'inondation, les cavités souterraines...

2. Les servitudes d'utilité publique

Le territoire est grevé de servitudes d'utilité publique, qui prévalent sur les dispositions du PLU.

Conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte en annexes les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol, sous la forme de fiches explicatives.

La commune est concernée par :

+++	Servitudes relatives aux voies ferrées
● ● ●	Servitudes relative aux communications téléphoniques et télégraphiques
● ● ●	Servitude de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles télécom obstacles
▨	Servitude de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles télécom obstacles emprise
●	Servitudes de protection des centres de réception radio-électriques contre les perturbations électromagnétiques
■	Servitudes de protection des centres de réception radio-électriques contre les perturbations électromagnétiques emprise
■	Servitudes résultant des plans d'exposition aux risques naturels
■	Servitudes de protection des équipements sportifs
✠ ✠ ✠	cimetière
■	Servitudes instituées au voisinage des cimetières
---	Servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité
	Servitudes de canalisation de transport de gaz et d'hydrocarbures
—	Servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz
■	Servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz emprise
■	Servitude de protection des monuments historiques classés
● ● ●	Servitudes pour l'établissement de canalisations publiques d'eau ou d'assainissement



La planche et le tableau des servitudes d'utilité publique sont annexés au PLU.

3. *Prise en compte des documents supra communaux*

Selon les dispositions de l'article L.131-4 du code de l'Urbanisme, « *les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :*

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;

3° Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;

5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4. »

Dans ce cadre, le PLU de Lestrem est couvert par le SCOT Flandre et Lys.

Créé par la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain en 2000) le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est l'outil de conception, de mise en œuvre et de suivi d'une planification intercommunale, dans une perspective de développement durable.

Le SCoT est "intégrateur" des documents supérieurs que sont les SDAGE, SAGE.

- Le PLU doit être directement compatible avec le SCoT (ou Schéma Directeur valant SCoT), le PLH et le PDU (s'ils existent).

- Le SCoT est directement compatible avec le SDAGE, les SAGE.

Par ailleurs, les SCoT et les plans locaux d'urbanisme prennent indirectement en compte les orientations et objectifs du SRCAE.

En l'absence de SCoT, le PLU est directement compatible avec ces documents de planification avec le SDAGE, le SAGE, Chartes PNR.

Les conséquences d'un SCoT (article L.131-6 du code de l'Urbanisme)

Lorsque le plan local d'urbanisme, le document en tenant lieu ou la carte communale a été approuvé avant l'un des documents énumérés aux 1° à 4° de l'article L. 131-4, il est, si nécessaire, rendu compatible avec ce document :

1° Dans un délai d'un an s'il s'agit d'un schéma de cohérence territoriale ou de trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu ;

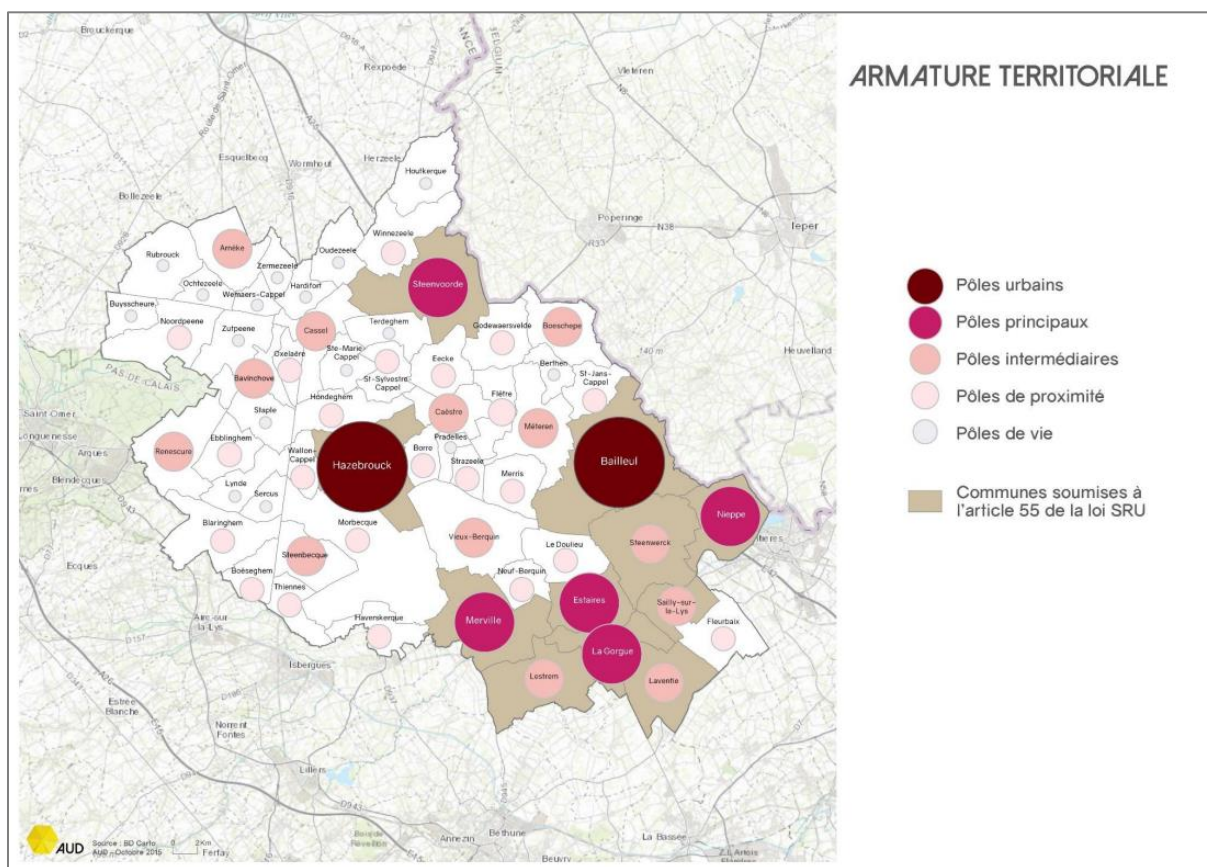
2° Dans un délai de trois ans s'il s'agit d'un schéma de mise en valeur de la mer ou d'un plan de déplacements urbains ;

3° Dans un délai de trois ans s'il s'agit d'un programme local de l'habitat, ramené à un an si ce programme prévoit, dans un secteur de la commune, la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements nécessitant une modification du plan. Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient.

Le SCOT est intégrateur, il est ainsi compatible avec les orientations du SDAGE et du SAGE. Néanmoins, l'articulation avec ces documents est expliquée dans la partie évaluation environnementale.

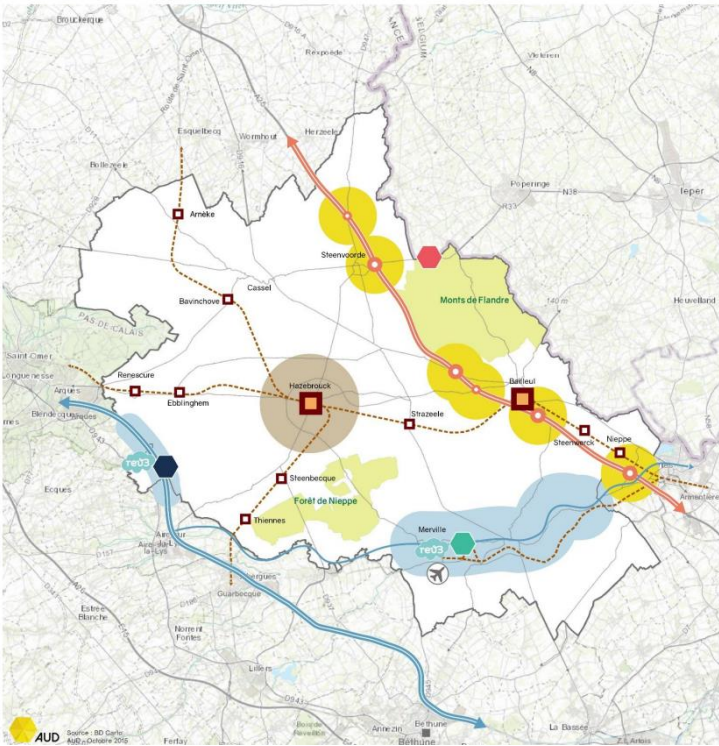
Le tableau ci-après reprend les orientations du DOO et leur traduction dans le Plan Local d'Urbanisme.

Au préalable, la commune est identifiée comme pôle intermédiaire au niveau du SCOT.

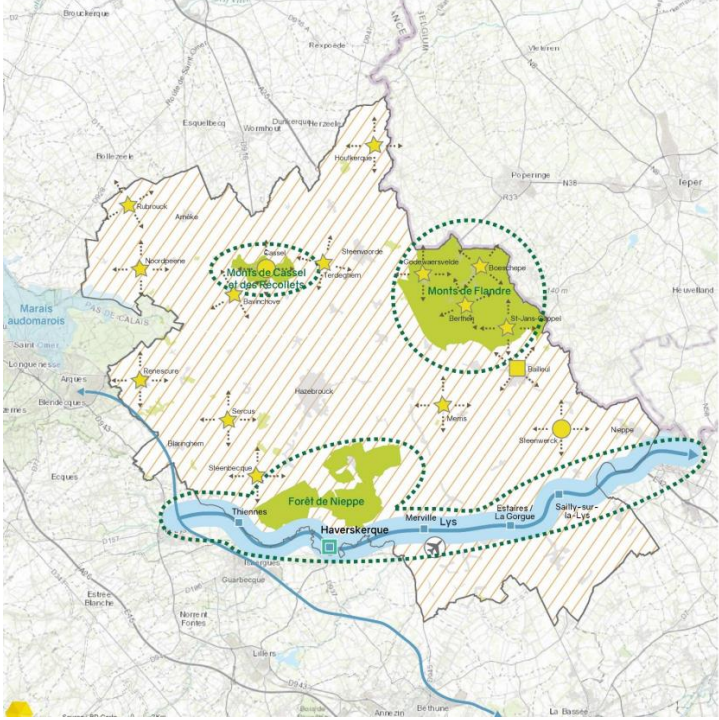


PARTIE I : CREER LES CONDITIONS DE L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE EN VALORISANT LES COMPLEMENTARITES INTERNES

Orientation	1 Améliorer l'accessibilité de la Flandre et Lys
Sous thème	Valoriser la dorsale ferroviaire Assurer le désenclavement de la vallée de la Lys Valoriser la position du territoire sur l'axe Est-Ouest / Lille-Boulogne-sur-Mer Améliorer les connexions avec la Belgique

	 ORIENTATION 2 : VALORISER LA COMPLÉMENTARITÉ DES INFRASTRUCTURES MAJEURES AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE Objectif 2.1 : Aménager l'axe Lys-Canal - Secteurs privilégiés de développement des zones d'activités structurantes - Mettre en oeuvre la TRI autour du projet Eura Industry Innov et de la reconversion du site Arc - Assurer la reconversion industrielle du site Arc à Blaringhem (43 ha en renouvellement urbain) - Développer l'entreprise Roquette, premier site industriel du territoire (80 ha) Objectif 2.2 : Aménager les zones d'activités structurantes autour de la dorsale ferroviaire - Aménager 30 à 40 hectares de zones d'activités structurantes autour du pôle d'Hazebrouck - Intégrer la fonction économique des pôles gares dans la définition des projets urbains Objectif 2.3 : Aménager les zones d'activités structurantes le long de l'A25 - Secteurs privilégiés de développement des zones d'activités structurantes en garantissant leur insertion et qualité paysagères - Permettre le développement et la requalification des zones d'activités présentes au sein du site inscrit / requalifier le site de Calicanes  Aérodrome  Autoroute A25  Haltes ferroviaires  Canal à grand gabarit  Échangeur autoroutier  Réseau ferré
Prise en compte dans le PLU	Des zones d'activités structurantes sont identifiées sur la commune. Ce sont « des zones de plus de 5ha destinées à accueillir de nouvelles entreprises et permettre le développement des industries locales. Elles sont situées à proximité immédiate des grandes infrastructures du territoire. » Les zones économiques du territoire entrent dans cette catégorie. Le développement de l'entreprise Roquette est permis par la zone « 1AUK ».

Thème	3 Assurer les complémentarités économiques internes au territoire
Sous thème	Privilégier le développement des entreprises existantes sur leurs sites actuels
Prise en compte dans le PLU	Le règlement de la zone U autorise le développement des commerces et activités de service, la création ou l'extension d'entrepôt mais pas les constructions à destination d'industrie, de manière à ne pas générer de nuisance au regard des habitations. Les dents creuses économiques ont été affectées en zone UE, pour permettre notamment l'extension des entreprises à proximité. Les activités économiques isolées dans la plaine agricole font l'objet d'un classement « Ae », afin de permettre leur développement.

Thème	4 Valoriser le potentiel touristique du territoire
Sous thème	Concilier développement touristique et préservation de l'environnement Valoriser la Lys et la présence de l'eau Valoriser les sites patrimoniaux et culturels Renforcer l'hébergement touristique  ORIENTATION 4 : VALORISER LE POTENTIEL TOURISTIQUE DU TERRITOIRE Objectif 4.1 : Concilier développement touristique et préservation de l'environnement Poursuivre le développement touristique des Monts de Flandre, de la Lys et de la forêt de Nieppe dans le respect de la qualité environnementale des milieux Objectif 4.2 : Valoriser la Lys et la présence de l'eau Poursuivre le développement des activités nautiques, notamment autour de la base d'Haverskerque S'inscrire dans une dimension interterritoriale Intégrer le lien à l'eau dans la conception des projets urbains Objectif 4.3 : Valoriser les activités aéronautiques Développer les activités touristiques autour de la base Eolys Objectif 4.4 : Valoriser les sites patrimoniaux et culturels Assurer la mise en réseau des équipements culturels Objectif 4.5 : Renforcer l'hébergement touristique Diversifier l'offre d'hébergements touristiques / Autoriser la réhabilitation à des fins touristiques des anciennes exploitations agricoles et du patrimoine rural Musées > 20 000 visiteurs / an Village patrimoine Belfroi de Bailloul - site UNESCO Port de plaisance d'Haverskerque Patrimoine naturel
	Le développement des activités liées à l'aérodrome est prévu, ainsi que les activités touristiques ou de loisirs. Le patrimoine remarquable a été identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et fait l'objet de prescriptions réglementaires renforcées afin d'assurer sa protection. Le zonage identifie des bâtiments isolés dans la plaine agricole et permet leur changement de destination en commerces et activités de services (la destination commerces et activités de service comprend la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique »).
Thème	1.5 Mettre en réseau l'offre touristique
Sous thème	S'inscrire dans le réseau de grands axes européens, nationaux et régionaux de voies cyclables Développer des liaisons douces et l'offre de randonnées
Prise en compte dans le PLU	La commune est concernée par des circuits de randonnées, qui seront à valoriser et à protéger. Les portions de circuits de randonnée empruntant des chemins de terre à travers la plaine agricole ont été repérées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme pour être protégés.

Thème	1.6 Assurer un développement commercial harmonieux
Sous thème	Définir les centralités comme des lieux prioritaires de création de commerces Conforter l'attractivité des centralités autour d'une vocation multifonctionnelle Promouvoir un commerce respectueux de l'environnement Renforcer l'attractivité des espaces de périphérie les plus anciens Encadrer le développement du commerce en périphérie
Prise en compte dans le PLU	La mixité fonctionnelle sera permise en zones U et AU : le règlement permet l'implantation de commerces et activités de services. Un secteur privilégié pour l'implantation des commerces est identifié sur le plan de zonage.

Thème	1.7 Maintenir une agriculture dynamique
Sous thème	Préserver le foncier agricole Faciliter le développement des activités agricoles et de l'industrie agro-alimentaire Limiter les gênes à l'exploitation dans la conception des projets d'aménagement Faire de l'agriculture un acteur essentiel de la transition énergétique
Prise en compte dans le PLU	Le foncier ouvert à l'urbanisation pour le développement de nouveaux logements sera optimisé grâce à des obligations de densité minimale fixées. Un diagnostic foncier a été effectué, et certaines dents creuses seront densifiées. Un diagnostic agricole a été mené en concertation avec les exploitants du territoire et a permis d'identifier les terres à enjeux agricoles. Il figure dans le tome I du rapport de présentation. La plupart des prairies permanentes du territoire sont reprises en zone N du PLU, au sein de laquelle la constructibilité sera fortement limitée. Les parcelles attenantes aux sièges d'exploitations agricoles et constituant un enjeu pour la pérennisation des activités sont reprises en zone A, dont le règlement est adapté à la pérennisation et au développement des activités. Les exploitations insérées dans le tissu bâti et reprises en zone U pourront également se développer, mais le peu de foncier encore disponible à proximité immédiate des fermes ne permettront certainement pas l'implantation de nouveaux bâtiments : Le PLU autorise le développement et la diversification de l'activité agricole. Le règlement de la zone A autorise les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ainsi que les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural. Le projet de développement de l'habitat prend en compte l'activité agricole. Les ZNT ont notamment été intégrées dans l'OAP de la zone 1AUa. Le changement de destination est permis pour une grande partie des anciens corps de ferme isolés dans la plaine agricole mais le règlement l'encadre strictement en limitant notamment le nombre de logement par unité foncière. Par ailleurs, chaque

	projet de changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la CDPENAF en zone A (2° L.151-11 du code de l'urbanisme). Le PADD encourage le développement des énergies renouvelables. Le règlement n'édicte aucune contrainte à l'utilisation de matériaux renouvelables ni aux dispositifs de création d'énergie renouvelable. Un secteur est dédié à la réalisation d'une centrale photovoltaïque.
--	---

PARTIE 2 : PRENDRE EN COMPTE LES TRANSITIONS EN COURS EN INNOVANT DANS L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

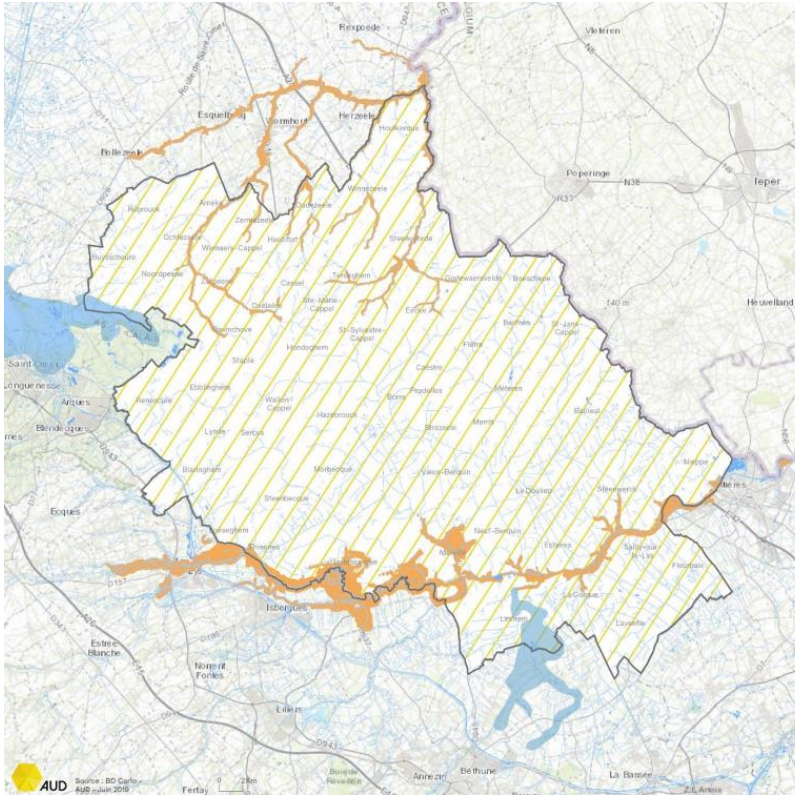
Thème	8 Adapter la production de logements aux enjeux démographiques de la Flandre et Lys	
Sous thème	Produire 13 200 logements en une vingtaine d'années, 4000 à 4500 en 20 ans sur la CCFL, soit 200 à 225 logements par an Assurer la diversification de l'offre de logements Conforter l'offre locative Répondre aux besoins des populations âgées Développer l'offre de logements locatifs conventionnés	
Prise en compte dans le PLU	Le PLU prévoit la création de 175 logements d'ici 2035, en cohérence avec les objectifs du SCOT. Les OAP prévoient des obligations en matière de mixité sociale, notamment la création de logements locatifs sociaux, la commune étant soumise à l'article 55 de la loi SRU.	
		<i>Croissance de la population d'ici 2035 de 7%</i>
	Besoin pour le desserrement des ménages avec un objectif de croissance de 7%	211
	Besoin en renouvellement urbain	24
	Logements créés depuis 2017	60
	Nombre total de logements à créer	175
	Objectifs du SCOT sur la période 2019-2039	259 logements environ

Thème	9 Promouvoir la sobriété énergétique du territoire
Sous thème	Soutenir la sobriété énergétique du bâti Encourager de nouveaux usages de la voiture individuelle

	Favoriser un recours plus massif à la mobilité douce Articuler la production de logement et la desserte en transport
Prise en compte dans le PLU	Les OAP intègrent des recommandations en termes d'aménagement bioclimatique, de production et d'utilisation raisonnées de l'énergie, de déplacements doux et d'accessibilité, de réduction et de réutilisation des déchets, de gestion maîtrisée de l'eau, de dispositifs de récupération d'eau de pluie... Le règlement du PLU rappelle également l'obligation, pour les nouvelles constructions, de respecter la réglementation thermique en vigueur. Pour rappel, la RT 2020 est applicable depuis fin 2020. Le PADD encourage tout projet en faveur du développement des modes de déplacements alternatifs à l'automobile. Les modes doux seront développés sur le territoire communal, notamment dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement. Les sites de projet sont situés à proximité de la desserte en transport en commun, afin de limiter l'usage de la voiture.

Thème	10 Renforcer la production locale d'énergies renouvelables et de récupération
Sous thème	Recourir plus massivement au potentiel géothermique Développer l'énergie solaire sans accroître la consommation de terres naturelles et agricoles Permettre le développement du petit éolien Développer la méthanisation Engager une planification énergétique territoriale
Prise en compte dans le PLU	Les OAP précisent qu'il conviendra d'étudier les possibilités de mise en place de systèmes de production d'énergie renouvelable et si possible, de penser à une mutualisation du réseau : géothermie, photovoltaïque... L'article L111-16 du code de l'urbanisme prévoit que « <i>Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme [...] le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable [...] Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant</i> ». Ainsi, le règlement des zones U et 1AU prévoit que, sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions. Pour les projets de méthanisation (sauf industriels) : le règlement de la zone A autorise la diversification de l'activité agricole au titre de l'article L.311-1 du code rural, qui prévoit que « <i>Sont réputées agricoles [...] la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles</i> ».

	Un secteur Apv a été déterminé sur la commune pour l'accueil d'une centrale photovoltaïque.
--	---

Thème	11 Mieux anticiper la gestion des risques et assurer l'adaptation du territoire dans un contexte de changement climatique
Sous thème	Intégrer les risques d'inondation et de ruissellement dans la définition des projets d'aménagement Accroître la connaissance du risque de mouvement de terrain Eviter l'exposition des populations aux risques technologiques et nuisances  ORIENTATION II : ASSURER L'ADAPTATION DU TERRITOIRE DANS UN CONTEXTE DE CHANGEMENT CLIMATIQUE : MIEUX ANTICIPER LA GESTION DES RISQUES ET PRÉSERVER LA RESSOURCE EN EAU - Zonages des PPRi approuvés - Zones d'aléas des PPRi prescrits - Limites de ruissellement et assure poursuite des actions de prévention
Prise en compte dans le PLU	Le PPRi a été pris en compte, et est repris sur le plan de zonage. La carte des aléas est également reprise en annexe du PLU. Le règlement précise dans son chapeau de zone que : <i>« La commune est concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées et de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Par mesure préventive, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité et d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction. »</i> <i>Cette zone est également concernée par un PPRi, matérialisé sur le zonage, qui s'impose au PLU. »</i> La protection des cours d'eau et fossés, ainsi que des boisements et linéaires d'arbres et de haies, contribuent également à la prise en compte des risques inondation.

Thème	12 Accentuer les démarches en faveur de la reconquête de biodiversité
Sous thème	Eviter l'urbanisation dans les zones naturelles écologiques, floristiques et faunistique de type I Préserver la qualité des lisières de la forêt de Nieppe Assurer la protection des zones humides Valoriser la trame bocagère et les différents éléments concourant à la trame verte et bleue
Prise en compte dans le PLU	Le bois de la Fosse, identifié en ZNIEFF de type 1, est intégralement repris en zone naturelle, de même que le réseau de pâtures inondables. Les boisements, fossés et cours d'eau, sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme.

Thème	13 Prendre en compte les spécificités paysagères des différentes entités de la Flandre et Lys
Sous thème	Préserver les caractéristiques de la vallée de la Lys Mettre en valeur les paysages depuis les grandes infrastructures
Prise en compte dans le PLU	L'urbanisation linéaire le long des axes sera proscrite : la zone U s'arrête à la dernière construction du même côté de la rue afin de conserver des coupures agricoles. Les dents creuses de plus de 60m de largeur sur rue sont également considérées comme des coupures d'urbanisation (reprises en A).

Thème	14 Prendre en compte les spécificités des différents contextes urbains
Sous thème	Conforter prioritairement les cœurs de villes et de villages Densifier les extensions pavillonnaires Conforter les hameaux compacts Permettre l'amélioration de l'habitat isolé et la réaffectation du bâti existant
Prise en compte dans le PLU	La zone 1AUa retenue se situe à proximité de la centralité communale (formée par la concentration des équipements communaux). Un diagnostic foncier a été réalisé et est décliné dans le tome I du rapport de présentation : les terrains potentiellement constructibles ont été identifiés, y compris les jardins pouvant faire l'objet d'une construction après division parcellaire. Certaines dents creuses font l'objet d'OAP, sur lesquelles une densification est recherchée. Dans les choix de délimitation de la zone Urbaine, la notion de hameau compact a été appliquée en fonction du regroupement de constructions à vocation d'habitat ou mixtes éloignées de moins de 60m les unes des autres (dents creuses de moins de 60m retenues) et de leur desserte suffisante par les réseaux. Les groupes d'habitations isolés ont été classés en zone A, comme expliqué dans la partie relative au diagnostic foncier.

	Les habitations isolées, reprises en zone A ou N, pourront faire l'objet de transformation, et d'annexes ou d'extension : le règlement autorise les extensions dans la limite de 50m² pour les extensions et 30m² pour les annexes. Le changement de destination des bâtiments isolés dans la plaine agricole ou naturelle a également été prévu et sera encadré par le règlement. Les justifications des changements de destination autorisés figurent dans le tome II du rapport de présentation.
--	---

Thème	15 Assurer une gestion frugale du foncier et mettre en œuvre un urbanisme de projet
Sous thème	Donner la priorité au renouvellement urbain Déterminer les objectifs de densité au cas par cas par une analyse multicritère Modérer la consommation d'espace à vocation économique
Prise en compte dans le PLU	Le diagnostic foncier a identifié 66 logements potentiels au sein de la trame urbaine. Il n'y a pas de friches identifiées sur le territoire. Au niveau des zones de projet, une densification est prévue, avec une densité minimale imposée. Le projet envisageant une mixité de typologies de logements, certaines parcelles pourront être plus grandes, d'autres seront plus denses. Une diversité de typologies sera assurée, via la densité minimale imposée dans les OAP. Des zones économiques sont prévues sur le territoire, en cohérence avec les orientations du SCOT (zones économiques structurantes). Les justifications des besoins en logements apparaissent dans la partie III du tome I du rapport de présentation.

PARTIE V : EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

L'article L.153-27 du code de l'Urbanisme précise que :

« Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent code. Dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1, cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan. »

En ce sens, des indicateurs sur l'évolution du PLU ont été fixés :

DEMOGRAPHIE			
Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
Croissance démographique	Croissance de 7% à l'horizon 2035	Evolution du nombre d'habitants	Statistiques INSEE
Age de la population	Favoriser le renouvellement naturel de la population, anticiper le vieillissement de la population.	Analyse de la pyramide des âges	Statistiques INSEE

Ménages	Anticiper le phénomène de desserrement des ménages.	Analyse de l'évolution de la taille moyenne des ménages Evolution des ménages d'une personne.	Statistiques INSEE
----------------	---	--	--------------------

HABITAT			
Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
Nombre de logements	Produire suffisamment de logements pour atteindre l'objectif démographique	Evolution du parc de logements Comparaison croissance démographique et évolution du parc de logements	Statistiques INSEE
Pourcentage de logements sociaux et en accession	Produire un minimum de logements sociaux pour favoriser la mixité (répondre aux objectifs fixés dans les OAP)		Source communale
Vacance des logements	Diminuer le taux de vacance	Part des logements vacants dans le parc de logements total	Source communale Statistique INSEE
Renouvellement urbain	Urbanisation des gisements fonciers encore disponibles		Source communale

ECONOMIE			
Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
Economie de proximité	Favoriser l'implantation de commerces ou de services de proximité dans le centre-ville par une mixité fonctionnelle du tissu permise dans le règlement.	Nombre de services offerts à la population Evolution du nombre de commerces et des points de vente présents sur la commune	Source communale Chambre de Commerce et d'Industrie
Agriculture	Permettre le maintien et le développement des exploitations agricoles présentes	Analyse de l'évolution de l'activité agricole (nombre et taille des exploitations)	Source communale Chambre d'Agriculture INSEE
Zones d'activités économiques	Développer l'implantation d'entreprises sur le territoire et la création d'emplois	Nombre d'entreprises implantées et nombre d'emplois créés	Source communale Chambre de Commerce et d'Industrie

CONSOMMATION D'ESPACE ET DENSITE			
Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
Zone à urbaniser	Investir en temps voulu les zones de développement prévues	Remplissage des zones AU : temporalité et qualité urbaine des opérations (paysagère, organisationnelle...)	Source communale Autorisations d'urbanisme
Espaces libres ou mutables en zone U	Privilégier l'urbanisation des espaces libres en tissu urbain existant et le renouvellement urbain	Consommation d'espace en zone U. Nombre de logements produits en dents creues par rapport au nombre de logements produits sur les zones 1AU	Source communale

		Surface dédiée au renouvellement urbain sur l'ensemble des terrains urbanisés.	
Densité	Respecter les densités minimales imposées par les OAP	Nombre de logements sur la surface totale consommée	Source communale

EQUIPEMENTS			
Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
Ensemble des équipements	Assurer la pérennité des équipements existants ; Créer de nouveaux équipements en cas de besoin.	Nombre d'équipements et fréquentation ; Nombre d'équipements créés et comparaison avec des communes de même taille ; Fermeture/ouverture de classes, évolution des effectifs scolaires.	Source communale Académie
Réseaux : électricité, eau potable, assainissement, défense incendie, voirie, numérique	Adapter les réseaux au développement de l'urbanisation Limiter la pression sur les réseaux existants Déploiement du numérique	Travaux réalisés Connectivité des réseaux Population desservie Nombre de logements équipés d'un système de récupération de pluie Consommation d'eau à l'échelle de la commune	Gestionnaire des réseaux (SDIS...) Source communale
Déchets	Diminuer le nombre de déchets, améliorer la collecte et traitement sélectif des déchets ménagers et assimilés	Evolution des quantités totales en tonnes de déchets par type de déchets et par type de consommateurs ; Volume des matériaux recyclés ; Nombre de logements équipés en point de composts et de tri.	Communauté de communes

ORGANISATION COMMUNALE			
Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
Espaces publics	Assurer un traitement qualitatif des futures zones à urbaniser et des espaces verts Assurer la préservation des espaces de respiration Assurer un bon niveau de plantation dans les futurs projets (stationnement, places...).	Recensement des problèmes de stationnement le long des trottoirs ; Fréquentation des espaces publics et qualité ;	Source communale Terrain
Site de développement urbain	Respect des principes des OAP (desserte organisation du bâti, paysage, gestion hydraulique de la zone, densité...) ; Intégration des futurs habitants à la vie communale.	Analyse de la correspondance projet/OAP	Source communale
Déplacements doux	Développer le maillage doux, recréer des liaisons douces entre les espaces de respiration ou entre les équipements publics principaux et les zones d'habitat.	Existence et valorisation des chemins et liaisons doux protégés au règlement. Nombre de chemins maillés et fréquentation.	Source communale Terrain
Transports collectifs	Faciliter l'utilisation des transports en commun		
Sécurité	Sécuriser les déplacements piétons en libérant les trottoirs encombrés par du stationnement gênant. Terminer les actions de valorisation des entrées de ville pour	Relevé d'accidentologie ; Relevé du stationnement gênant ; Préservation des linéaires d'arbres en entrée de ville.	DDTM service sécurité routière Conseil Départemental

	marquer le passage à 50km/h.		
--	------------------------------	--	--

PAYSAGE ET PATRIMOINE			
Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
Patrimoine protégé	Protection et mise en valeur du patrimoine urbain et naturel	Analyse des permis ou des déclarations de travaux	Permis de construire DDTM Terrain
Intégration paysagère des projets	Franges paysagères et réglementation de l'aspect des constructions (implantation, hauteur, façades...)	Analyse de la mise en œuvre des OAP et du règlement	Terrain Source communale

MILIEUX PHYSIQUES ET NATURELS			
Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
Milieux sensibles : Zone Natura 2000 Boisements Zone à dominante humide	Améliorer et protéger la fonctionnalité écologique de ces espaces	Présence des entités boisées existantes au moment de l'approbation du PLU. Présence d'essences locales.	Etude faune-flore-habitat Source communale Terrain
Ressource en eau	Améliorer la gestion qualitative de l'eau	Qualité des cours d'eau et de la masse d'eau souterraine Nombre d'opération incluant un système de gestion des eaux à la parcelle.	SDAGE Site du BRGM Données communales

RISQUES ET NUISANCES			
Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données

Inondation Cavités Autres risques recensés sur la commune	Prévenir les risques, Eviter d'exposer la population	Nombre de catastrophes naturelles recensées Nombre d'incidents survenus et personnes touchées Analyse de l'application de l'article R.111-2	Source communale DDTM
Pollution des sols	Prendre en compte les sites potentiellement pollués Minimiser la pollution	Nombre de sites pollués et dépollués	Etudes de sols

CLIMAT ET ENERGIE			
Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
Climat et qualité de l'air	Minimiser l'impact des projets sur le climat	Mesures de qualité de l'air et des émissions de gaz à effet de serre	ATMO
Energie	Diminuer la consommation énergétique des bâtiments Privilégier l'apport d'énergies renouvelables Favoriser un développement urbain économe en énergie (limitation des déplacements motorisés, bâtiments exigeants...)	Consommation de kWh par an et par km ² Nombre de logements basse consommation et passifs Nombre de permis de construire dans des zones desservies par des équipements	Source communale Permis de construire Relevés de consommation