



**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE LUMBRES
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

**RAPPORT DE PRESENTATION
PARTIE 5 – JUSTIFICATIONS DU PROJET DE TERRITOIRE ET DES
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES
Sous-partie 2 : Justifications des dispositions règlementaires**

PLUI approuvé le 30/09/2019

Modification Simplifiée n°1 & 2 approuvées le 29/09/2022

Révision Allégée n° 2, 3, 4, 6, 7, 8 approuvées le 02/03/2023

Modification de Droit Commun approuvée le 02/03/2023

Révision allégée n°5 approuvée le 07/09/2023

Modification simplifiée n°4 approuvées le 02/10/2025

Modification simplifiée n°3 et 5 approuvées le 26/02/2026



Vu pour être annexé à la délibération 07/09/2023

Le Président

Christian LEROY



SOMMAIRE

0.	Préambule	5
I.	Les grands principes de traduction réglementaire.....	6
I.1	La traduction réglementaire du projet de territoire	6
I.2.	Les principes du règlement écrit	8
I.2.1.	La structure du règlement.....	8
I.2.2.	La prise en compte des risques	12
I.2.3.	La notion de séquence urbaine	14
II.	Les zones urbaines à vocation mixtes – UA – UB- UC - UD	15
II.1.	La zone UA – ville de Lumbres	16
II.1.1.	Les principes de dessin de la zone UA.....	16
II.1.2	Justifications des dispositions réglementaires	17
II.2	La zone UB – ville de Lumbres	20
II.2.1	Les principes de dessin de la zone UB.....	20
II.2.2	Justifications des dispositions réglementaires	21
II.3 :	Les zones UC UD	23
II.3.1	Différenciation zones UC UD	23
II.3.2	Identification des hameaux constitués en zone UD	27
II.3.3	Les principes de dessin des zones UC UD.....	34
II.3.4	Justifications des cas exceptionnels de zones UD	39
II.3.5	Différenciation règlementaire zones UC UD	50
III.	Les zones urbaines spécifiques UE – UH - UK– UCO - UPL	54
III.1 :	Les zones économiques UE	54
III.2 :	Les zones de grands équipements UH et 1AUH	68
III.3 :	Les zones d’activités industrielles UK	74
III.4 :	La zone UCO – ville de Lumbres	76
III.5 :	La zone UPL et son extension en 1AUPL	78
IV.	Les zones à urbaniser 1AU.....	81
IV.1.	Les principes de dessin des zones 1AU	81
IV.2.	Le règlement	90
V.	Les zones agricoles et naturelles	92
V.1 :	Les zones agricoles A.....	95

V.1.1 Les principes de dessin de la zone A	95
V.1.2 Le règlement de la zone A.....	108
V.1.3 Les sous zones Ap, Ae et Adi	112
V.1.4 La trame carrière spécifique à l'exploitation	115
V.2 : Les zones naturelles N.....	117
V.2.1 Les principes de dessin de la zone N	117
V.2.2 Le règlement de la zone N.....	131
V.2.3 Les sous zones N.....	134
V.2.4 : Les STECAL.....	148
VI. Les autres éléments de traduction réglementaire	173
VI.1. Les risques affectant le territoire	173
VI.2. La prise en compte de l'activité agricole.....	179
VI.3. Le changement de destination des bâtiments agricoles.....	181
VI.4. Les emplacements réservés	182
VI.5. Le repérage des éléments patrimoniaux et paysagers	202
VI.6. Les espaces naturels d'intérêt.....	203
VI. 7. Les orientations d'aménagement et de programmation	206
VI.7.1 Les zones d'urbanisation future.....	206
VI.7.2. Les secteurs de renouvellement urbain	208
VI.7.3. Les zones de densification.....	208

0. Préambule

Ce tome intitulé « Justifications du projet de territoire et des dispositions règlementaires » a pour objet justement d'expliciter l'aboutissement du projet de territoire à travers ses pièces règlementaires. En effet, il s'agit de justifier, comme il est indiqué, les deux pièces immédiatement opposables que sont le plan de zonage et le règlement écrit.

Dans ce qu'il suit, il s'agira donc d'analyser ces deux pièces règlementaires constitutives du PLUi. L'enjeu et à la démonstration des éléments de traduction règlementaire depuis le PADD jusqu'aux pièces opposables. Pour ce faire, l'objectif est de garantir la qualité du document d'urbanisme depuis la prise en compte des principes majeurs fixés à l'article L101-2 du code de l'urbanisme, la compatibilité avec les orientations des documents supérieurs qui affectent l'aménagement du territoire, tel que le SCOT, mais de plus la prise en compte de la notion de risque par application du principe de précaution voir de prévention (Plans de prévention des risques, aléas en présence).

Ce tome présente une grande importance puisqu'il permet d'illustrer le « pourquoi » et le « comment » de la transcription règlementaire du projet dans les pièces opposables. Les principes fixés lors de l'élaboration du document d'urbanisme sont déclinés afin de pouvoir éclairer tout intéressé, dans une démarche qui vient justifier un traitement tendant à l'équité. Le document d'urbanisme est un projet de territoire commun aux 36 communes, fédérant les populations, il obéit aux principes fixés en premier lieu par la législation en la matière et suit la ligne de conduite que les élus se sont fixés.

Le tome vient conclure le rapport de présentation et plus concrètement le projet de territoire en ce qu'il l'explique dans son cadre règlementaire. Il représente l'aboutissement notamment des phases de diagnostic, projection de développement, projet de territoire, et s'inscrit comme point final de la traduction règlementaire qui est faite dudit projet de territoire.

I. Les grands principes de traduction réglementaire

I.1 La traduction réglementaire du projet de territoire

Comme détaillé dans la sous partie 1 (justifications du projet de territoire), chaque axe de projet a été traduit en phase réglementaire : transcriptions au règlement écrit et/ou graphique.

Le tableau ci-après synthétise les principaux éléments de traduction.

Axe du PADD	Orientations	Transcriptions réglementaires
STRUCTURER LE TERRITOIRE AFIN DE RENFORCER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES AU PLUS PRES DES HABITANTS	Assurer la complémentarité des différents niveaux de polarités	- Reprise en zone urbaine (UA UB UC UD) des bourgs centre, des pôles de proximité, et des secteurs structurés (villages et hameaux identifiés) - Adapter les règles de constructibilité en fonction des typologies d'habitat existantes au sein des secteurs classés en zones urbaines. - Permettre une mixité fonctionnelle des zones urbaines - Inscrire au besoin, des emplacements réservés pour les besoins identifiés (notamment équipements)
FAVORISER UNE MOBILITE SOBRE, SOLIDAIRE ET EFFICACE	De façon générale :	- Reprise en zone urbaine des bourgs centre, des pôles de proximité, et des secteurs structurés (villages et hameaux identifiés) / Favoriser ainsi la ville des courtes distances
	Encourager une mobilité sobre et partagée	- Obliger la réalisation d'aires de stationnement pour vélos / cf dispositions du règlement
	Développer les liaisons douces	- Créer des emplacements réservés pour identification de voies douces pistes cyclables...
	Adapter les modes de déplacements en fonction de l'échelle et de la structuration du territoire	
DEVELOPPER UNE OFFRE D'HABITAT ET D'EQUIPEMENTS ADAPTEE A LA POPULATION	Conforter et équilibrer l'attractivité résidentielle	- Traduire les perspectives de développement, prioritairement dans la trame urbaine et sur les secteurs de renouvellement et déterminer des zones AU complémentaires au besoin - Définir des règles d'implantation permettant l'intégration des futures constructions en respect de l'existant - Intégrer le repérage du patrimoine bâti (CHHP) au zonage et y de qualité et y adapter les dispositions réglementaires
	Diversifier l'offre d'habitat pour tenir compte du profil des ménages	- Se référer aux dispositions des OAP aménagement
	Soutenir la rénovation et la performance énergétique de l'habitat	- Se référer au CRAUP
	Développer des équipements de proximité intergénérationnels	- Permettre une mixité fonctionnelle des zones urbaines - Inscrire des emplacements réservés pour les équipements spécifiques
RENFORCER	De façon générale :	- Permettre une mixité fonctionnelle des zones urbaines

L'ECONOMIE LOCALE EN FONCTION DES ATOUTS ET RESSOURCES DU TERRITOIRE	Renforcer le dynamisme économique de Lumbres	- Créer une zone UAa interdisant le changement de destination des rez-de-chaussée commerçants
	Organiser le développement des zones d'activités	- Spécifier l'occupation des zones d'activités existantes (UCO, UPL, UE) - Identifier les richesses du sol et sous sol par une trame sur l'activité de carrières de Lumbres
	Renforcer le commerce de proximité	- Permettre une mixité fonctionnelle des zones urbaines
	Préserver le potentiel de production agricole et accompagner l'évolution de l'agriculture	- Zonage A et règlement en rapport - Repérage des exploitations en activité et des bâtiments avec changement de destination - Identifier en STECAL les activités autres qu'agricole
	Valoriser le potentiel touristique	- Identification de STECAL pour les activités existantes
	Conforter la vocation économique de la liaison ferroviaire pour le fret et les activités touristiques	
VIVRE EN HARMONIE AVEC SON ENVIRONNEMENT = axe de projet essentiel et particulièrement transversal	Préserver la diversité des paysages et espaces naturels	- Classement privilégié en A et N - Repérer les éléments paysagers et conditionner leur évolution - Se référer aux OAP TVB - Minimiser l'étalement linéaire - Se référer aux OAP aménagement
	Garantir la qualité des espaces urbanisés et des aménagements	
	Gérer la ressource en eau de façon économe et durable	
	Poursuivre les actions en faveur de la transition énergétique	
	Améliorer l'image de la cimenterie de Lumbres et valoriser de façon large l'identité industrielle de la vallée de l'Aa	- Créer une zone spécifique
FAIRE DU NUMERIQUE UN OUTIL AU SERVICE DE LA PROXIMITE = axe de développement transversal permettant de soutenir les objectifs du projet de territoire	S'appuyer sur le déploiement programmé du haut et très haut débit pour développer des usages et services numériques	

I.2. Les principes du règlement écrit

I.2.1. La structure du règlement

Le territoire de la CCPL bénéficie du règlement nouvelle génération, dont l'écriture est plus souple et adaptée au projet de territoire. Il est structuré en 6 titres :

- TITRE I – Dispositions générales et modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones
- TITRE II – Dispositions applications aux zones urbaines
- TITRE III – Dispositions applicables aux zones à urbaniser
- TITRE IV – Dispositions applicables aux zones agricoles
- TITRE V – Dispositions applicables aux zones naturelles
- TITRE VI – Lexique et illustrations appliquées à certains articles

Ce sont les titres II à V qui réglementent les zones nommées urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Chaque titre est découpé en 3 chapitres, constitué au total de 8 articles tels que suit :

Section 1 – Usage des sols et destination des constructions

- Article 1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées
- Article 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions
- Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions
- Article 6 – Stationnement

Section 3 – Equipements et réseaux

- Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées
- Article 8 – Desserte par les réseaux

Le règlement du document d'urbanisme s'exprime en termes de destinations (5 destinations) et sous-destinations (20 sous-destinations).

Ces destinations et sous destinations sont détaillées dans les dispositions générales, afin d'explicitier les termes autant pour le pétitionnaire que pour l'instruction.

Afin de rendre plus lisible le règlement, le Titre I du règlement indique qu'une différenciation visuelle est opérée entre destinations et sous destinations : les destinations sont écrites en gras et les sous destinations sont soulignées. Cette différence anodine permet alors de faire prendre tout son sens aux termes employés, de manière à rendre opposable et officiel les termes utilisés.

DESTINATIONS (R151-27 du CU)	SOUS-DESTINATIONS (R151-28 du CU)	ARRETE DU 10/11/2016
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées au logement : • Du matériel • Des animaux • Des récoltes
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage : • De bois • De véhicules • De machines permettant l'exploitation forestière
Habitation	Logement	Constructions destinées au : • Logement principal • Logement secondaire • Logement occasionnel des ménages Il s'agit notamment des maisons individuelles et immeubles collectifs.
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service et notamment : • Maisons de retraites • Résidences universitaires • Foyers de travailleurs • Résidences autonomie
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détails	• Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle • Constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de bien pour une clientèle professionnelle.

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de service et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique Autres hébergements touristiques	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. Elle s'applique aux meublés de tourisme dans les conditions prévues dans le guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des communes donc loués plus de 120 jours par an ou avec prestations hôtelières
	Hôtels	Recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Cinéma	Etablissement de spectacles cinématographiques au sens de l'article L212-1 du code du cinéma et de l'image animée.
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Elles peuvent être fermées au public ou ne recevoir qu'un accueil limité du public. Il s'agit notamment de constructions : • De l'Etat • De collectivités territoriales • De leurs groupements • Des autres personnes morales investies d'une mission de service public
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle et notamment : • Nécessaires au fonctionnement des services publics • Conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains • Concourant à la production d'énergie
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à : • L'enseignement • La petite enfance • Hospitaliers

		• Accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive et notamment : • Les stades • Les gymnases • Les piscines ouvertes au public
	Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux
	Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public pour satisfaire un besoin collectif n'entrant dans aucune autre sous-destination. Elle comprend notamment : • Les lieux de culte • Les salles polyvalentes • Les aires d'accueil des gens du voyage
Autres activités des secteurs primaire, secondaires et tertiaires	Industrie	Constructions destinées à : • L'activité extractive et manufacturière du secteur primaire • L'activité industrielle du secteur secondaire • Constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie La sous destination recouvre notamment les activités de production, construction, réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Construction destinée « à la préparation de repas commandés par voie télématique »

1.2.2. La prise en compte des risques

Le territoire de la CCPL est marqué par plusieurs risques, qu'ils soient naturels et technologiques. Le projet de territoire est composé avec l'ensemble de ceux-ci, pour un projet viable. La notion de risque doit en effet obligatoirement être prise en compte.

Le règlement applique les principes de prévention, de précaution et plus globalement d'information.

Le titre Ier, en préliminaire des dispositions par zone, énumère les risques présents sur le territoire, présumant de leur prise en compte au plan de zonage et au règlement écrit.

RUBRIQUE 9 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Lumbres est concerné par diverses thématiques risques qui affectent la constructibilité de certains secteurs et imposent des préconisations en la matière. Le PLUi entretient un rapport de conformité avec les documents de gestion des risques qui lui sont supérieurs. En outre, en vertu des principes de prévention et précaution figurés à la Charte de l'environnement (articles 3 et 5), il est impératif que les risques connus, avérés ou potentiels, soient pris en compte dans l'aménagement du territoire, et ce de manière proportionnée par rapport à l'intensité de l'aléa et l'état des connaissances vis-à-vis de celui-ci.

Le territoire de la CCPL a connu à plusieurs reprises des catastrophes naturelles. 3 arrêtés de catastrophes naturelles liées aux mouvements de terrain ont été enregistrés entre 1989 et 2012. S'agissant du risque inondation, il s'agit de 132 arrêtés de catastrophes naturelles relatifs aux inondations de tout type entre 1983 et 2012.

Le territoire est concerné par plusieurs risques :

- Les risques naturels :
 - Le risque inondation (2 PPRI) par ruissellement pluvial, par débordement de cours d'eau, par remontée de nappe phréatique (faible à très élevé et nappe sub-affleurante)
 - Le risque de mouvements de terrain par retrait/gonflement des argiles (faible à fort)
 - Le risque lié à la présence de cavités souterraines
 - Le risque sismique de niveau 1, aléa faible
 - Le risque lié à l'aléa minier, zone du Boulonnais (commune d'Audrehem concernée)
- Les risques technologiques :
 - Le risque lié aux installations industrielles classés SEVESO seuil haut
 - Le risque lié aux installations industrielles classées pour la protection de l'Environnement
 - Le risque lié aux engins de guerre
 - Le risque lié au transport de matières dangereuses

Extrait de la Rubrique 9 du règlement écrit relative à la prise en compte des risques

Des préconisations sont affichées en chapeau de zone pour chacune des zones existantes du territoire, lorsque le risque existe.

Risques concernant la zone UA

La zone est concernée par le risque mouvements de terrain, il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

La zone est concernée par le risque de sismicité, aléa très faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité des sols et des constructions projetées.

Le risque de remontées de nappe phréatique est présent sur la zone. Afin de prendre en compte ce risque de remontées de nappe phréatique, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Exemple : chapeau de la zone UA

La Communauté de communes du Pays de Lumbres est aussi en partie concernée par 2 Plans de Prévention des Risques Inondation (PPRI) :

Le PPRI de la Vallée de l'Aa Supérieure, approuvé le 07/12/2009

Le PPRI de la Vallée de la Hem, approuvé le 07/12/2009

La commune de Clerques est concernée par PPRN Pieds de Coteaux des Wateringues, celui-ci ayant été prescrit par arrêté du 01/09/2014.

Un Plan de Prévention des Risques vaut servitude d'utilité publique, son règlement prévaut sur les dispositions du règlement du PLUi.

Les dispositions du présent règlement écrit du PLUi précisent clairement le renvoi vers le règlement du PPRI concerné pour les secteurs soumis à ce dernier. La prise en compte desdits risques est affichée.

Les dispositions intégrées et présentées au règlement écrit sont donc à prendre en compte lors de l'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Les secteurs soumis à risque d'inondation et concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondations de la Vallée de l'Aa Supérieure approuvé le 7 décembre 2009 et de la vallée de la Hem, sont tramés au le plan de zonage.

Exemple : chapeau de la zone UD

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation tramés sur le plan de zonage :

Sont autorisés les seules occupations et utilisations des sols compatibles avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondations de la Vallée de l'Aa Supérieure et de la vallée de la Hem, et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.

Les ouvrages de défense contre les risques inondations sont par ailleurs autorisés.

Dans la trame « Zone Inondée Constatée » :

Sont interdits les caves et sous-sols pour toute construction autorisée.

Exemple : chapeau de la zone UD

Extrait du règlement de la zone UD – article UD1

Cette prise en compte du risque passe aussi par la mise en place de mesures adaptées telles qu'un coefficient d'imperméabilisation, garantissant un verdissement des terrains et facilitant l'infiltration des eaux (pluviales, ruissellement...).

3- Coefficient d'imperméabilisation

Pour toute construction en zone d'aléa

Dans les secteurs soumis à l'aléa inondation, le coefficient maximum d'imperméabilisation est fixé à 30% de l'unité foncière.

Extrait du règlement de la zone N – article N5

1.2.3. La notion de séquence urbaine

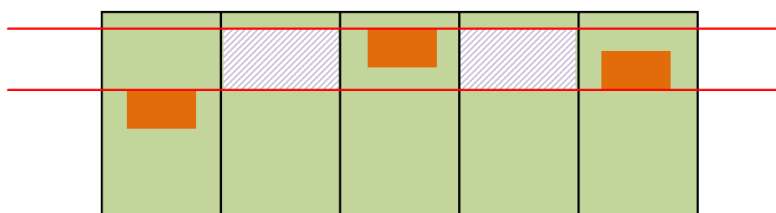
Le règlement écrit du PLUi est commun à l'ensemble des communes de la CCPL, il est indispensable que les dispositions s'appliquent de manière adaptée et sans contrainte pour tout le territoire.

La séquence urbaine se définit comme un linéaire bâti en nombre suffisant pour permettre la perception d'un ensemble cohérent, uniforme ou mixte. Elle permet de situer une construction, existante ou nouvelle, à l'intérieur d'un secteur identifié dans lequel cette construction devra s'intégrer, prenant compte de l'organisation existante de la séquence.

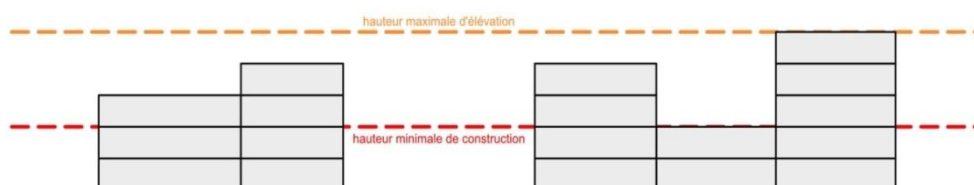
Cette notion est indispensable aux articles 3 du règlement, relatifs aux règles de hauteur et d'implantation des constructions.

Deux cas de figure simples de séquence urbaine sont repris :

- **Séquence urbaine homogène** (mêmes hauteurs et/ou mêmes implantations) : L'enjeu est de respecter le cadre préexistant avec des règles de hauteur et/ou d'implantation fixes : respecter une hauteur et une implantation similaire à l'existant (pas de marge de manœuvre, sauf exception).
- **Séquence urbaine mixte** (hauteurs différentes et/ou implantations différentes) : L'enjeu est de cadrer une insertion cohérente dans la séquence préexistante avec des règles de hauteur et/ou d'implantation de minimum et de maximum (plus de souplesse) : par exemple une hauteur située entre les minimums et maximums observés dans la séquence urbaine



Séquence urbaine mixte : implantations possibles



Séquence urbaine mixte : hauteurs possibles

De cette manière la notion de séquence urbaine intervient en tant que règle qualitative, visant l'objectif d'une intégration au cadre bâti existant.

L'objectif est de rechercher une **cohérence** au niveau d'un **environnement bâti à proximité immédiate** pour favoriser la préservation de **l'identité** du cadre urbain préexistant. Cette règle vient purement et simplement garantir la prise en compte de l'environnement bâti existant, tant par les nouvelles constructions que par les constructions existantes faisant l'objet de travaux.

L'écriture offre de la souplesse dans les possibilités de construire tout en obligeant une insertion en cohérence avec la cadre bâti environnant : une **obligation de moyens** est apparente.

II. Les zones urbaines à vocation mixtes – UA – UB- UC - UD

Le code de l'urbanisme encadre les dispositions des zones urbaines via notamment l'article R151-18 qui dispose : « *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.* »

Il s'agit de zones mixtes à vocation principale d'habitat, équipements activités économiques, dans la mesure où il s'agit d'activités de ville/villages (commerces de proximité notamment).

Elles correspondent au centre des villes et villages, ainsi que leur extension. Plusieurs types de zone urbaine ont été définis correspondant à la morphologie de la commune. On trouve une mixité des typologies d'habitats, anciens ou récents, et une mixité fonctionnelle quant aux activités en place.

Ces zones U reprennent les parties urbanisées des communes, les ensembles bâtis présentant une continuité, une organisation, mais aussi les interstices et espaces non bâtis qui permettent de renforcer et de densifier la trame urbaine. Les différentes zones urbaines mixtes sont les suivantes :

- **ZONE UA**: zone urbaine mixte de forte densité, correspondant au cœur de ville de Lumbres.

- **un sous-secteur UAa** reprend l'hyper centre caractérisé par les commerces de proximité localisés sur les rues de contour de la place Jean Jaurès.

- **ZONE UB**: zone urbaine mixte de moyenne densité, correspondant aux premières extensions majoritairement groupées de ville de Lumbres

- **ZONE UC**: zone urbaine mixte de moyenne densité, correspondant principalement aux centres bourgs communaux.

- **ZONE UD**: zone urbaine mixte de moyenne à faible densité, reprenant notamment l'urbanisation essentiellement pavillonnaire des communes (habitat pavillonnaire, lotissements, ...) le long des voies ou au pourtour des cœurs de bourg.

La zone UD est composée d'un sous zonage **UDc** où sont localisées des activités touristiques de type camping. La zone UD comprend un sous-secteur « **UDa** » permettant le développement des activités artisanales existantes.

L'objectif de cette distinction est de permettre une adaptation des règles de constructibilité (implantation, architecture, volumétrie ...) en fonction des formes d'habitat.

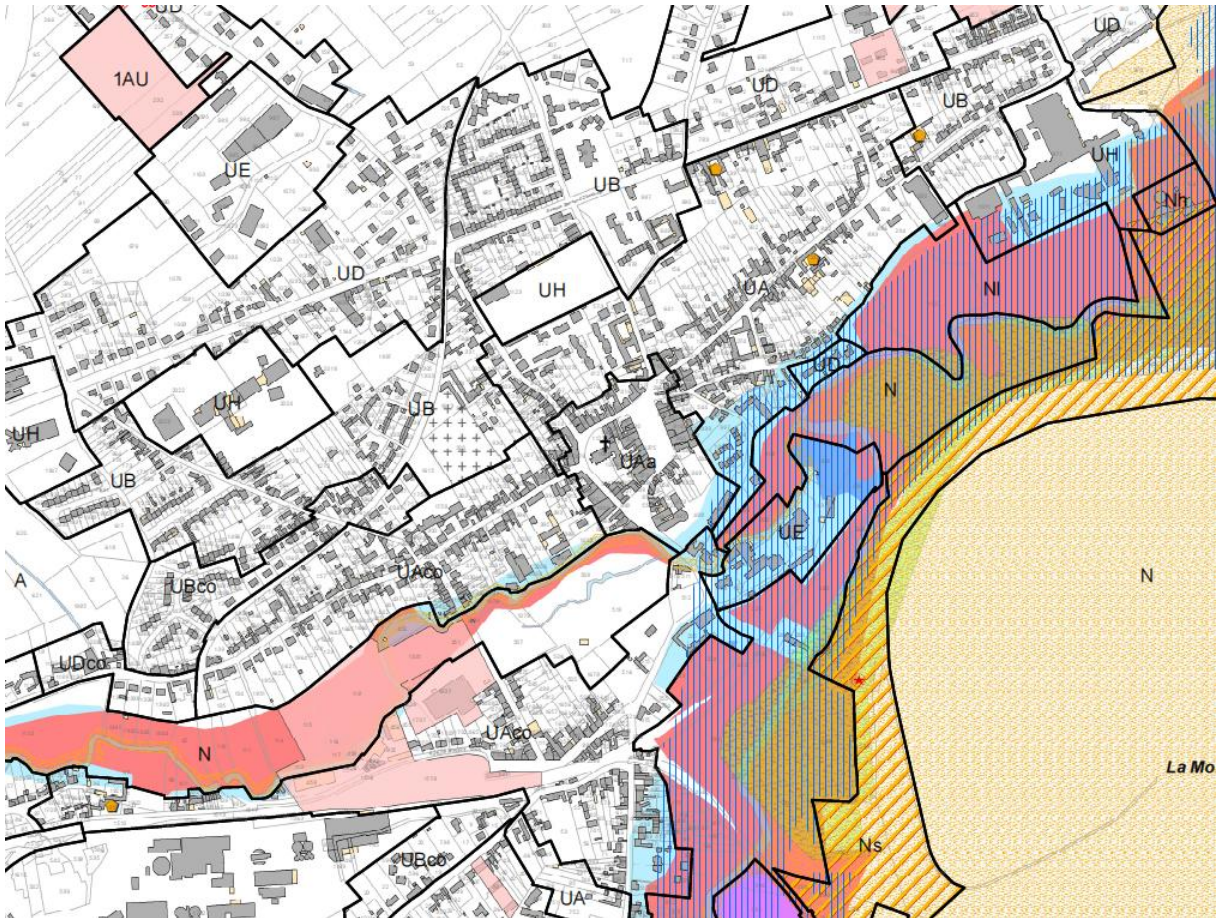
Dans chacune des zones urbaines décrites ci avant, **un sous-secteur « co »** reprend les secteurs de continuités écologiques retranscrits de l'OAP Trame Verte et Bleue. Ainsi sur les plans de zonage nous distinguons, les sous secteurs suivants : UAco UBco UCco UDco.

A noter que hors zone urbaine, il existe de l'habitat isolé qui n'est pas repris en zone U urbaine. Depuis la loi ALUR et malgré la loi LAAAF, le statut de l'habitat isolé a évolué (extension mesurée, possibilité de réaliser une annexe mesurée, changement de destination uniquement si repérage architectural).

La définition des limites des zones urbaines est guidée par la volonté de réduire la consommation d'espaces naturels ou à usage agricole : c'est pourquoi la constructibilité hors des enveloppes urbaines déjà existantes ainsi que l'étalement linéaire ont été limités.

II.1. La zone UA – ville de Lumbres

II.1.1. Les principes de dessin de la zone UA

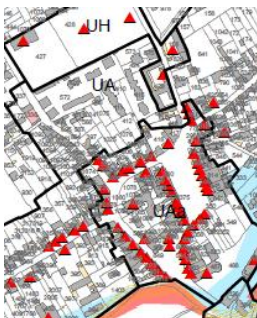


Comme décrit en introduction des zones urbaines mixtes, la zone UA est spécifique à la ville de Lumbres. Se situant à l'intérieur de la ville, en centre urbain, la zone UA reprend le cœur ancien de la ville correspondant à un tissu dense, concentré, des volumétries et implantations principalement à l'alignement et sur limites séparatives, constituant des séquences urbaines.

Cette densité spécifique à la ville centre de l'intercommunalité ainsi retranscrite, prends appui autour de la place Jean Jaurès (secteur UAa) pour se prolonger le long des rues du Docteur Broncquart, Jules Guesde, jusque la rue Bernard Chochoy.

La densité urbaine s'analyse également au sud du Bléquin qui traverse la commune en son centre (expliquant la zone N). On y retrouve en effet un tissu de maison de ville en amorce des rues du docteur Pontier et Zola ; avant une première phase d'agrandissement du tissu urbain de la ville, caractérisé par les opérations d'ensembles identifiées en zone UB.

- Le sous secteur UAa



Ce dernier permet d'identifier un îlot caractérisé par une densité de commerces et équipements au pourtour de la place Jean Jaurès et de la rue Albert Thomas. Les cartographies de diagnostic relevant une concentration de commerces et équipements (triangles sur l'extrait de plan ci contre) ont ainsi été utilisées au zonage, pour définir ce secteur.

L'objectif est de maintenir l'existant en prévoyant une disposition relative à la mixité fonctionnelle se traduisant par l'interdiction du changement de destination des rez de chaussées commerciaux.

- Le sous secteur UAco

L'ensemble des zones urbaines a été filtré par l'enjeu des OAP TVB, ces dernières repèrent des secteurs particuliers où des actions spécifiques doivent être mises en place, afin de sauvegarder, renforcer, voir restaurer les continuités écologiques entre ensembles naturels. Ces secteurs particuliers permettent aussi d'assurer le verdissement des parcelles.

Le fond de vallée de l'Aa a ainsi été repéré, et des secteurs UAco de part et d'autre du Bléquin témoignent de cette volonté de corridor écologique dans le tissu bâti existant.

II.1.2 Justifications des dispositions réglementaires

- **Concernant l'usage des sols: ne pas permettre d'activités nuisantes en cœur de ville et préserver la dynamique commerciale centrale**

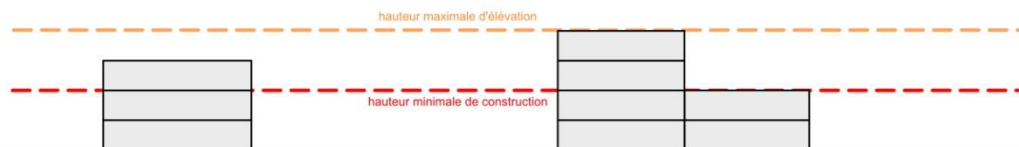
Il s'agit d'une zone urbaine mixte, les possibilités d'occupation de sols sont donc diverses. Néanmoins, la création de nouveaux sièges et de nouveaux bâtiments agricoles y est interdite afin de ne pas créer de nuisances dans un secteur dense habité.

De même les activités potentiellement nuisantes comme les industries, les entrepôts, les commerces de gros ne sont pas autorisés et sont reportées sur des zones adéquates telles que les zones communales UE ou intercommunales (UPL).

Pour le secteur UAa: le changement de destination des rez-de-chaussées commerçants est interdit afin de « préserver la dynamique » commerciale existante.

- **Concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères: respecter les séquences urbaines existantes et initier une densité intégrée**

Les notions de gabarits sont privilégiées à la définition d'une hauteur, le but étant de laisser une marge de manœuvre à l'innovation architecturale en veillant à son intégration dans le cadre bâti existant. Par ailleurs, l'absence d'emprise au sol vise à permettre une densification maximale des parcelles du centre.



En cas de renouvellement urbain, la hauteur absolue des constructions devra être comprise entre R+2 (deux niveaux sur rez-de-chaussée) et R+5 (cinq niveaux sur rez-de-chaussée), **sauf en cas de reconstruction après sinistre,** dans ce cas, la reconstruction à l'identique est permise.

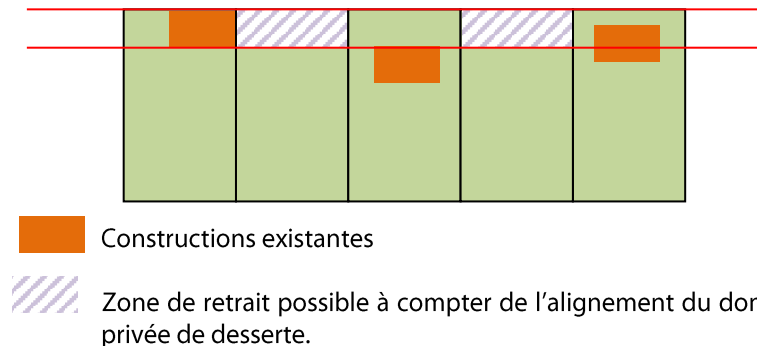
L'objectif est ici de permettre une densification du cœur urbain pour les opérations dont l'objet vise le renouvellement. Ainsi en obligeant une hauteur minimale, les programmations à venir devront rechercher une densification plutôt qu'un étalement foncier, et en limitant à une hauteur maximale elles devront tenir compte du gabarit existant.

Le cas du sinistre, situation particulière car subie par le pétitionnaire n'est pas interprétée comme du renouvellement, la reconstruction à l'identique est donc permise.

L'implantation à l'alignement des voies publiques ou privées de desserte oblige en cas d'urbanisation de dent creuse, à préserver la séquence urbaine et à compléter le tissu par une construction qui s'intègre. De même, les extensions sur des constructions existantes non positionnées à l'alignement, ne permettent pas d'avoir un retrait intermédiaire. L'objectif est de rattraper l'alignement.

De même afin de faciliter la reconstitution d'un front bâti continu, des annexes implantées à l'alignement peuvent se positionner de limite séparative à limite séparative. En cas de retrait sur une des deux limites, un

minimum de 3m est obligé, afin de ne pas créer depuis l'espace public un délaissé inutile. L'objectif reste de privilégier au maximum la constitution d'un front bâti continu, identitaire d'un tissu urbain de centre-ville.



L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres devra tenir compte de l'ombre portée générée par les nouveaux bâtiments sur le bâti existant. La distance d'éloignement n'est pas métrée car elle dépend de la hauteur de la construction à venir et de son orientation par rapport à l'ensoleillement (cf cahier de recommandations). Toutefois le positionnement de la construction à venir devra se soucier de ce point.

Concernant la qualité architecturale : la rédaction des zones UA UB UC UD différencie les dispositions réglementaires suivant :

- qu'il s'agisse de constructions repérées au titre du L151-19 du code de l'urbanisme et issues du travail de repérage du Comité d'Histoire du Haut Pays. Dans ce cas, un renvoi aux fiches de prescriptions annexées au règlement est établi ou au listing des préconisations joint au rapport de présentation.

- qu'il s'agisse de constructions, anciennes édifiées avant 1950, non repérées.

Le règlement fait ici référence aux caractéristiques architecturales de ces ensembles et à l'obligation pour tout porteur de projet de respecter les spécificités du bâti ancien.

- qu'il s'agisse de constructions, postérieures à 1950, non repérées. Le règlement détaille les obligations en terme de façade, matériaux toiture. L'objectif étant de favoriser l'intégration du bâti à venir dans le contexte existant.

On y note une constante, la validation par les élus de l'interdiction de toitures vernissées.

Concernant les aspects extérieurs : la zone UA est concernée par le PPRI de la vallée de l'Aa Supérieur au centre de la ville de Lumbres, dans ces secteurs un coefficient maximum d'imperméabilisation à 30% de l'unité foncière a pour objectif de limiter l'impact des constructions à venir sur la perméabilité des sols et allège les objectifs de densité sur ces secteurs contraints.

De même pour les secteurs UAco, repris des OAP TVB, les clôtures doivent être perméables afin de faciliter le passage de la petite faune et permettre la continuité écologique recherchée.

Les dispositions concernant les clôtures se différencient suivant deux critères :

- l'occupation : habitat ou autres destinations
- qu'elles se situent à l'alignement des voies et dans les marges de recul (donc visibles depuis le domaine public) ou sur cour et jardin.

Dans tous les cas, sont interdits afin de préserver une cohérence d'ensemble du traitement des limites :

- les clôtures de type, bâches, plaque béton (sauf mur bahut), tôle acier, fils barbelés // amenant un aspect dégradé et délaissé au traitement des clôtures
- les clôtures pleines sauf s'il s'agit d'une restauration ou d'un prolongement de mur d'enceinte existant.// dans ce cas l'objectif est de sauvegarder les murs d'enceinte.
- les haies monospécifiques de résineux, //essences non locales

	Habitat	Autres destinations
A l'alignement des voies et dans les marges de recul	La hauteur totale ne pourra pas excéder 1,60m dont 0,60m maximum pour la partie pleine. Le portail et les pilastres peuvent bénéficier d'une majoration de 20%. Les portails pleins sont autorisés, ils devront s'intégrer à la clôture. Objectif: garder une perméabilité depuis le domaine public, avec une exception pour les portails afin de tenir compte des « tendances » observées sur la CCPL.	La hauteur totale ne pourra pas excéder 2m dont 0,60m maximum pour la partie pleine. Le portail et les pilastres peuvent bénéficier d'une majoration de 20%. Les portails pleins sont autorisés, ils devront s'intégrer à la clôture. Objectif: la hauteur est ici augmentée pour tenir compte des impératifs de certaines activités.
Sur cour et jardin	Pour les limites latérales, sur cour et jardin, les clôtures édifiées seront constituées de haies, de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie, avec ou sans mur bahut, doublées ou non de haies. La hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2m dont 0,60m pour la partie pleine. Des clôtures pleines de 2m de hauteur sont autorisées sur les 4 premiers mètres à partir de la façade arrière du corps du bâtiment principal. Ces clôtures pleines sont admises sous réserve qu'elles soient réalisées soit en matériaux identiques à ceux de la construction principale par exemple en maçonnerie de briques, de pierres, enduit...soit en bois. Objectif: permettre sur une distance courte 4m «terrasse», des clôtures de courtoisie pleines pour préserver l'intimité des arrières de parcelles.	Les clôtures édifiées seront constituées de haies, de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie, avec ou sans mur bahut, doublées ou non de haies. La hauteur totale ne pourra dépasser 2m. Objectif: la marge de manœuvre est ici plus souple, elle permet aux activités en centre urbain, non ouvertes au public d'être circonscrites.

A noter que dans l'ensemble des zones, les éléments repérés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés ou remplacés à hauteur d'une même valeur écologique (linéaire, surfaces, essences).

Ces éléments concourent à la préservation des éléments patrimoniaux végétaux, de leur rôle écologique.

Concernant le stationnement : une place minimum en tissu urbain dense est exigée ainsi 1 par tranche de 5 logements. Vu le tissu urbain, aucune exigence n'est demandée aux commerces de centre-ville fin de ne pas contraindre d'éventuelles implantations.

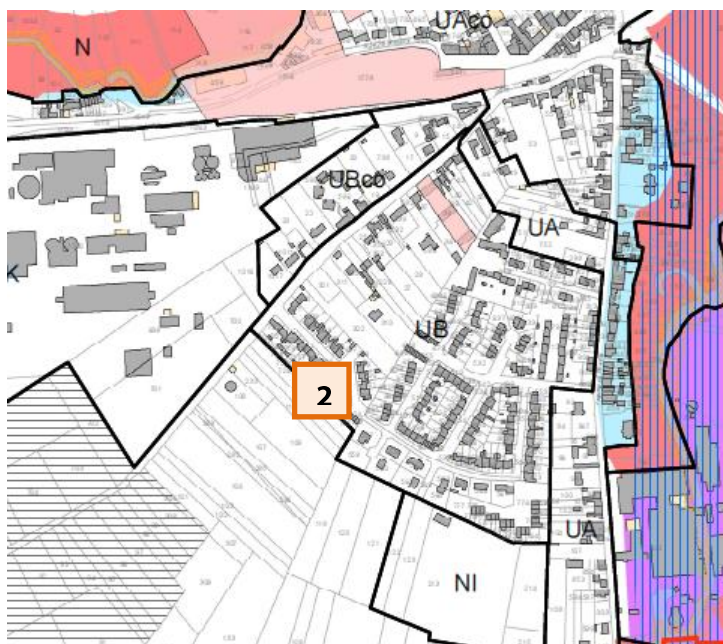
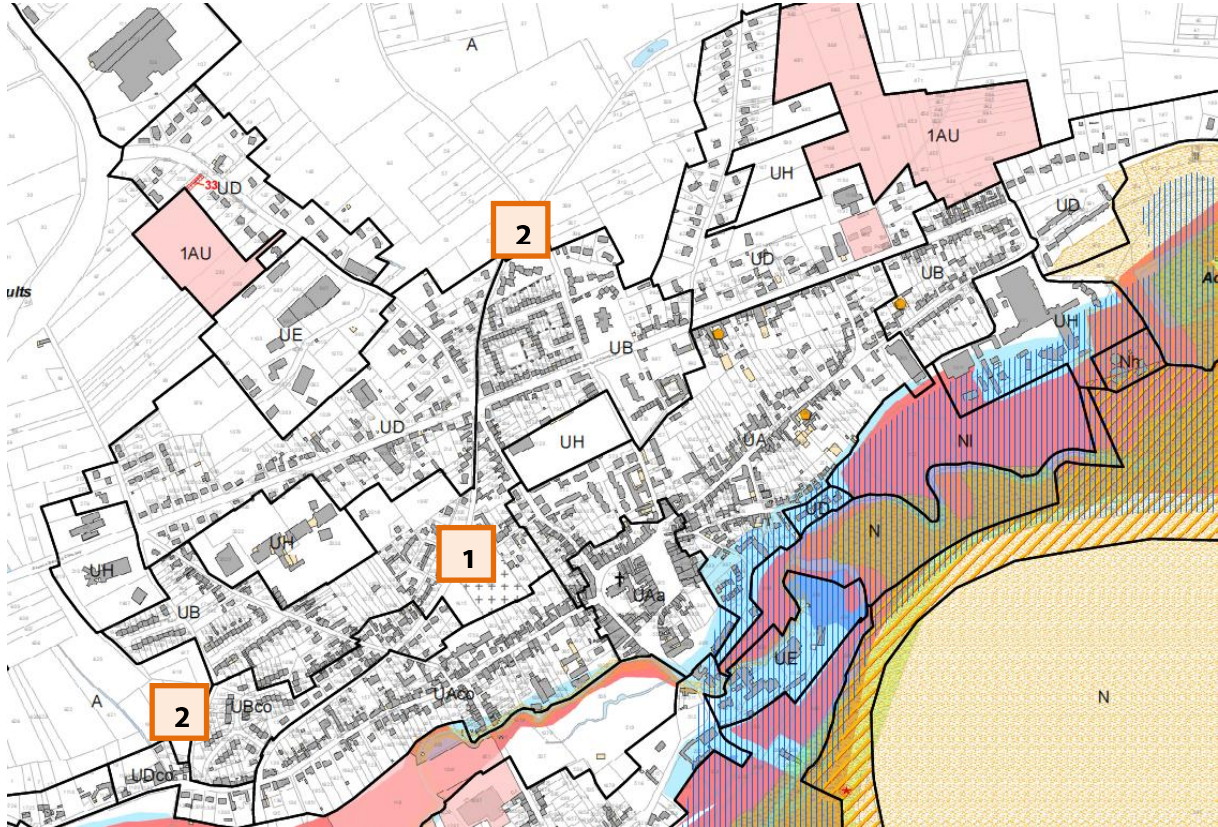
Au delà de 4 places de stationnement, quelque soit l'occupation de sols, les élus ont souhaité minimiser l'impact d'un revêtement en imposant des matériaux filtrants.

Les obligations vélo et PMR sont reprises des dispositions réglementaires.

II.2 La zone UB – ville de Lumbres

II.2.1 Les principes de dessin de la zone UB

La zone UB, de la même manière que la zone UA, elle est spécifique à la ville de Lumbres. Elle correspond à une zone urbaine de moyenne densité à vocation mixte, reprenant les premières extensions de la ville sous forme d'opérations groupées ; les volumétries et implantations sont encore là diverses, formant des séquences urbaines.



La zone UB s'étale le long de la rue du 8 mai et reprend la résidence Trézeguet, les cités des Castors, Salengro, Schaffner dont les typologies identifient les périodes de construction (bati avec front en retrait principalement).

De même au sud du Bléquin, la résidence Léon Blum est entièrement caractérisée en UB.

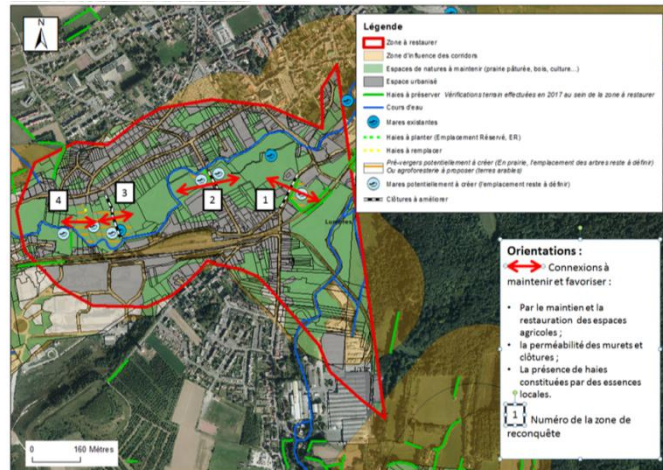
La zone UB intègre les équipements en place dans ce tissu bâti : le cimetière (1) y est associé.

Elle englobe des ensembles batis cohérents, les limites entre la zone UB et les zones A ou N sont donc tenues à la parcelle constituée, sans étalement (2).

- Le sous secteur UBco

Des secteurs de continuités écologiques ont également été déterminés en zone UB. Le fond de vallée de l'Aa a ainsi été repéré, et des secteurs UBco de part et d'autre du Bléquin témoignent de cette volonté de corridor écologique dans le tissu bâti existant et le verdissement des parcelles.

Dans ces zones urbaines des dispositions spécifiques sont éditées concernant le traitement environnemental des espaces non bâtis et des abords des constructions (article 5).



II.2.2 Justifications des dispositions règlementaires

- **Concernant l'usage des sols : ne pas permettre d'activités nuisantes en cœur de ville**

De la même manière que la zone UA, la zone UB est une zone urbaine mixte de centre-ville, à la densité plus faible qu'en zone UA et organisée au travers d'opérations d'ensemble.

La création de nouveaux sièges et de nouveaux bâtiments agricoles y est interdite afin de ne pas créer de nuisances dans un secteur à vocation principale d'habitat.

De même les activités potentiellement nuisantes comme les industries, les entrepôts, les commerces de gros ne sont pas autorisés et sont reportées sur des zones adéquates telles que les zones communales UE ou intercommunales (UPL).

- **Concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères : respecter les séquences urbaines existantes**

Les notions de gabarits sont privilégiées à la définition d'une hauteur, le but étant de laisser une marge de manœuvre à l'innovation architecturale en veillant à son intégration dans le cadre bâti existant. Par ailleurs, l'absence d'emprise au sol vise à permettre une densification maximale des parcelles du centre UB.

L'implantation des constructions peut se réaliser :

- à l'alignement des voies publiques ou privées de desserte
- à l'alignement de l'une ou de l'autre, ou à l'alignement moyen des constructions voisines.

L'objectif est de conserver une continuité bâtie en respectant la séquence urbaine dans laquelle s'insère la nouvelle construction.

L'implantation en limite séparative est facultative dans une bande de 20m à compter de l'alignement. Au-delà, afin de limiter les ombres portées sur les terrains voisins, une marge de recul de 3m est obligatoire pour toute construction de plus de 3 m de hauteur (annexe comme logement). En effet, la morphologie de la zone UB laisse apparaître des parcelles en longueur pouvant bénéficier d'une densification de fonds de jardin et donc répondre aux principes de moindre consommation d'espace. Cette opportunité d'exploitation foncière de la zone UB est permise, en n'édictant pas une marge de recul par rapport à la hauteur de la construction à venir. Elle est néanmoins soumise à un recul de 3m des limites séparatives afin de limiter l'impact d'une densification sur les propriétés voisines. Pour les annexes de hauteur inférieure à 3m, la distance est ramenée à 1m afin de réduire la perte foncière.

Les dispositions de l'article UB4 sont identiques à celles de la zone UA.

Concernant le traitement des espaces non bâtis : les limites de zones UB avec la zone A devront être traitées afin de qualifier les franges bâties depuis les espaces agricoles ouverts. On parle de haies composées de plusieurs strates.

Les dispositions concernant les clôtures sont les mêmes qu'en zone UA.

Concernant le stationnement : une place minimum en tissu urbain dense est exigée ainsi 1 par tranche de 5 logements. Vu le tissu urbain, aucune exigence n'est demandée aux commerces de centre-ville fin de ne pas contraindre d'éventuelles implantations.

Au delà de 4 places de stationnement, quelque soit l'occupation de sols, les élus ont souhaité minimiser l'impact d'un revêtement en imposant des matériaux filtrants.

Les obligations vélo et PMR sont reprises des dispositions réglementaires.

II.3 : Les zones UC UD

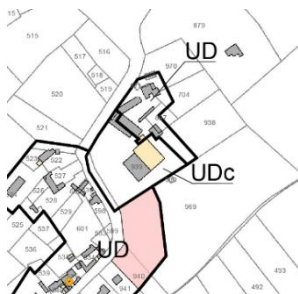
II.3.1 Différenciation zones UC UD

Les zones UC correspondent aux centres des villages de l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes. Ces zones ont été principalement identifiées grâce à la présence de pôles de vie (équipements, commerces...), et de la tenue de leur tissu bâti ancien caractéristique.

Les zones UD identifient les extensions linéaires, avec essentiellement un bâti pavillonnaire plus lâche, elles sont présentes sur l'ensemble des communes de la communauté de communes. A noter que les autorisations d'urbanisme accordées avant arrêt du projet de PLUI ont été reprises, autant que possible, en zone urbaine.

La différenciation entre les enveloppes UC et les enveloppes UD se base sur le travail des typologies bâties réalisé en phase de diagnostic, par l'Agence d'Urbanisme et de Développement de St Omer et de Flandre Intérieure. En effet chaque commune a bénéficié d'un recensement et d'un classement de son patrimoine bâti à la parcelle ; permettant de différencier au stade zonage des enveloppes urbaines adaptées à la typologie observée.

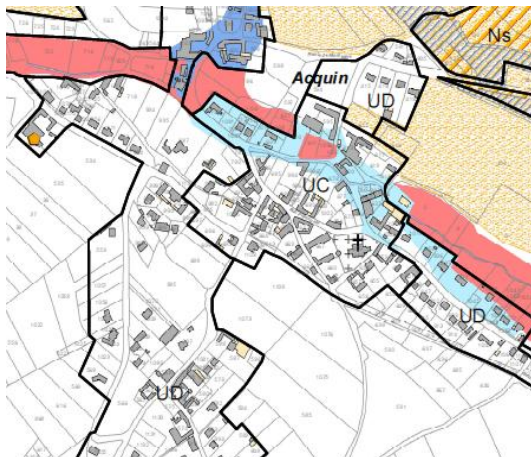
En zone UC, ont principalement été repris, le bâti présentant un front à rue continu ou un front à rue isolé, ce sont généralement des bâtis anciens agricoles, positionnés sur limite séparative. L'urbanisation de ces communes s'est ensuite poursuivie principalement par de l'étalement linéaire marquant la rupture avec la zone UD.



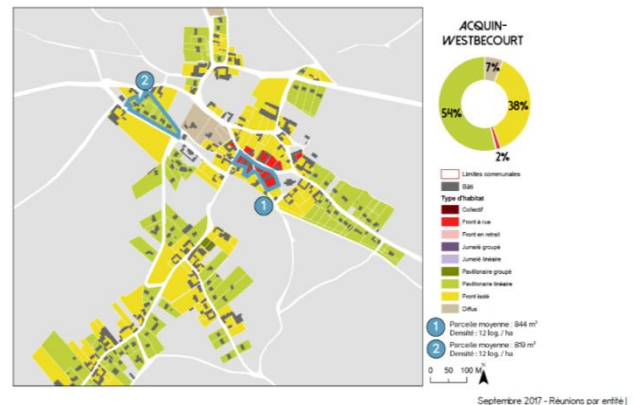
Il convient toutefois de préciser que le zonage dessine des enveloppes urbaines alors que les cartes de typologies différencient le bâti à la parcelle. Ainsi la zone UC peut également comprendre des parcelles urbanisées en lot libre pavillonnaire. Les zones UD, notamment les hameaux, intègrent parfois un bâti ancien rural.

Un sous-secteur spécifique a été créé sur la commune de Wismes afin de permettre les activités touristiques de type camping.

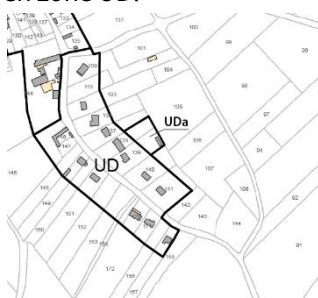
Comme pour les zones UAc et UBc, les zones UC et UD comprennent des secteurs UCc et UDc repérant des espaces d'intérêt (environnemental, écologique) liés aux corridors écologiques. La volonté est de marquer la prise en compte de ces corridors écologiques dans le tissu bâti existant, notamment par un verdissement des parcelles.



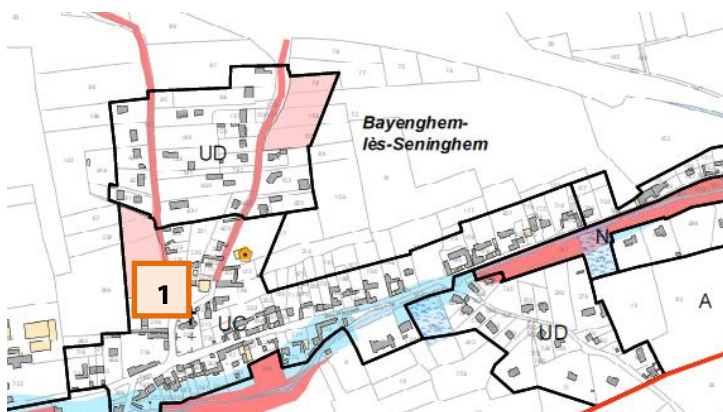
Exemple trames UC/UD Acquin Westbecourt



La trame UC reprend ici le bâti rue Principale et rue de la Brasserie du cœur ancien. Les extensions sont calées en zone UD.

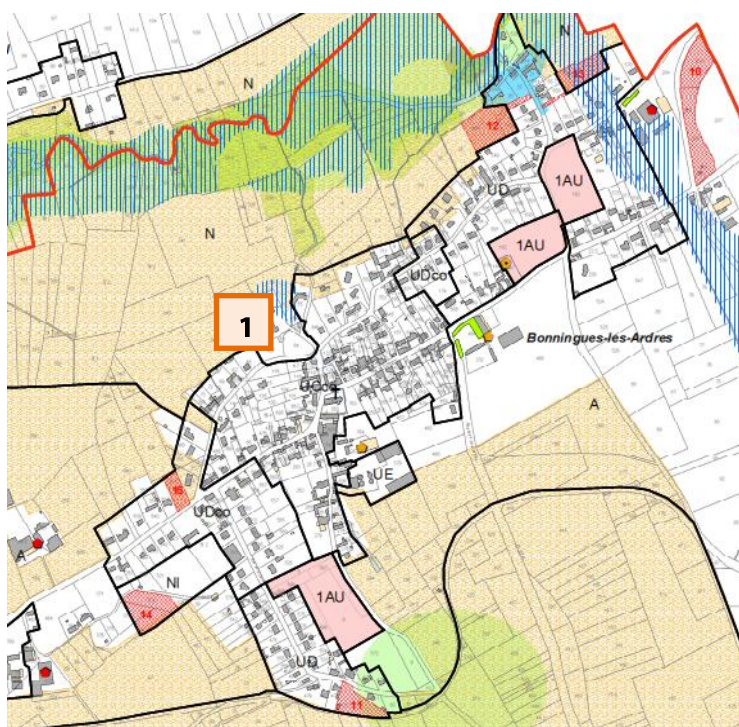
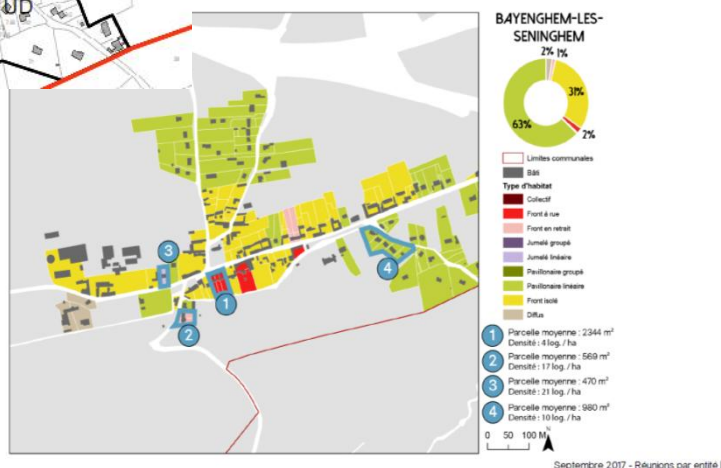


Un sous-secteur spécifique a été créé sur la commune de Vaudringhem afin de permettre les constructions et extensions des industries artisanales existantes (sous réserve de ne pas entraîner de nuisances pour le voisinage).



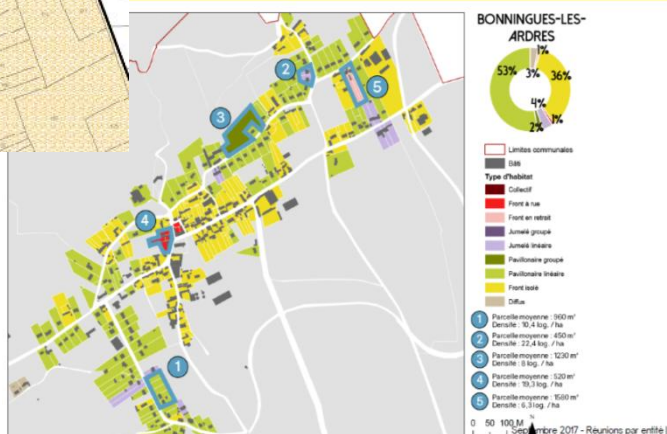
Exemple trames UC/UD Bayenghem les Seninghem

La zone UC est caractérisée par le bâti ancien (front isolé) de la rue Principale.
Cette zone laisse apparaître des dents creuses sur lesquelles des OAP densité ont été réfléchies (1)



Exemple trames UC/UD Bonningues les Ardres

La zone UCco est caractérisée par le bâti ancien (front à rue et front isolé) le long de la RD 217 et de la rue de Bresmes.
A noter que les limites de la zone UC tiennent compte de l'occupation des parcelles, les secteurs boisés (1) sont retirés de la trame bâtie.
Le cœur de bourg est identifié en continuité écologique, il ne doit pas entraver les possibilités de connexion entre les espaces naturels en ZNIEFF au Nord et au Sud du territoire.

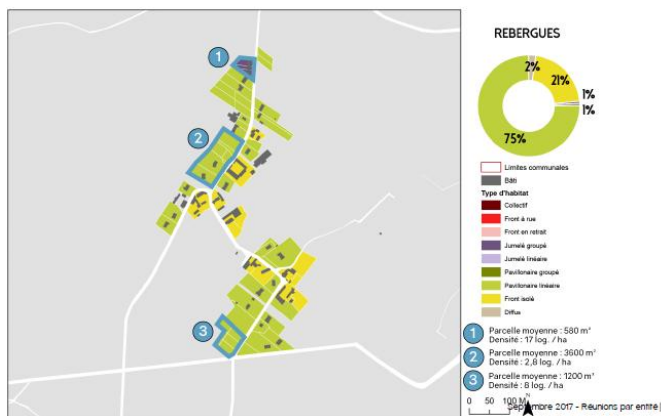
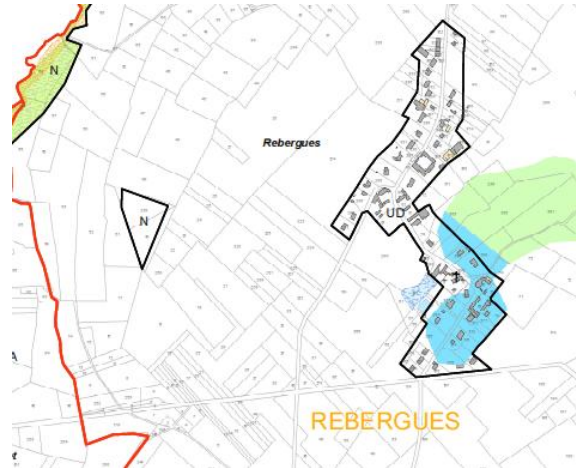


Les cas particuliers des communes de Lumbres, Rebergues, Surques, Haut Locquin

On ne recense aucune zone UC sur ces 4 communes en raison de leur morphologie.

Lumbres : il s'agit de la ville centre, la zone UC reprenant les centres des villages, aucune zone UC n'est reprise sur Lumbres.

Rebergues :



Deux entités sont identifiées sur la commune, le centre et le hameau du Rouge Mont.

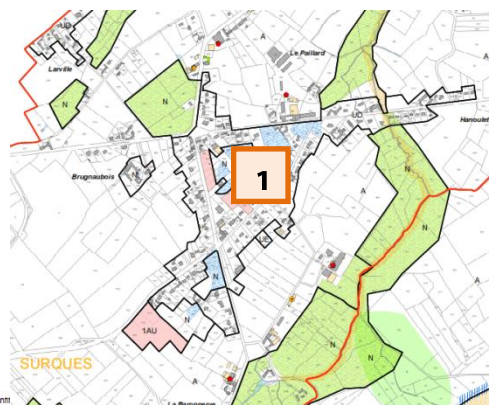
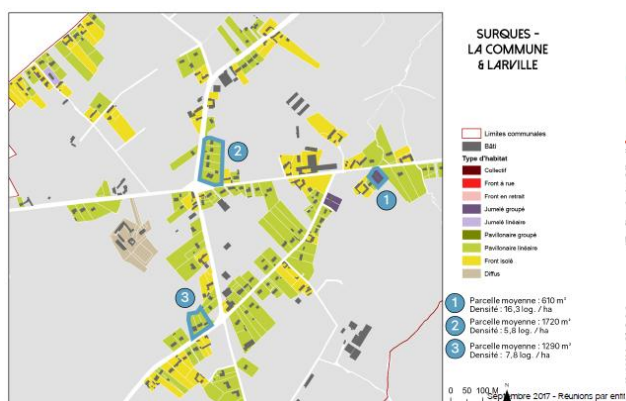
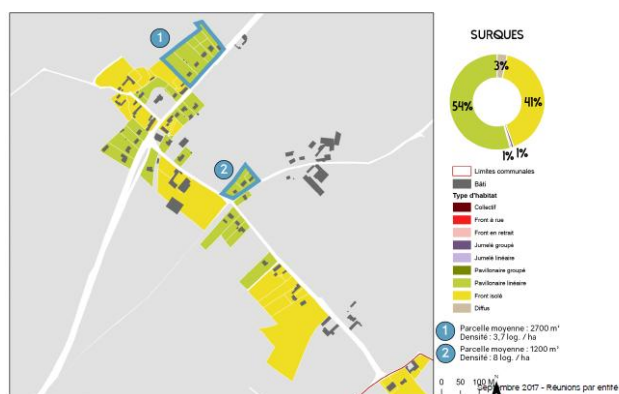
L'habitat présent au centre est hétéroclite, la proportion de logements individuels pavillonnaires est plus importante que l'habitat ancien.

Pour cette raison une seule zone UD a été dessinée, elle reprend l'enveloppe globale des logements en place et s'arrête aux dernières constructions le long des voies de communication.

Surques :

Sur la commune de Surques, le zonage reprend également plusieurs zones UD correspondant aux entités bâties du centre-bourg et de ses hameaux le Plouy et la Commune. Sur ces ensembles, le bâti pavillonnaire est prédominant. En conséquence, il n'a pas été jugé opportun de soumettre les dents creuses au règlement d'une zone UC difficile à délimiter au vu de la morphologie communale.

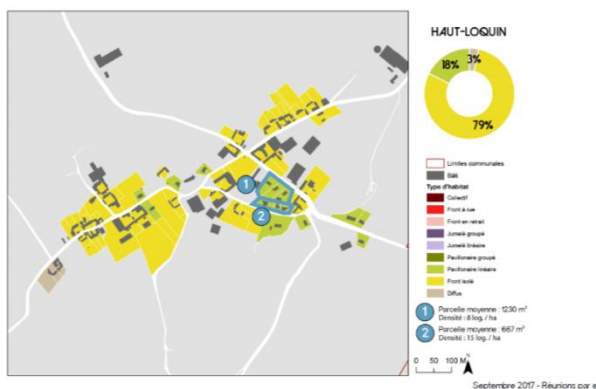
A noter que la zone UD est concernée par des zones humides caractérisées (1) par de études spécifiques dans le cadre de l'évaluation environnementale. Ces dernières sont reprises pour l'essentiel en zone naturelle afin de limiter l'impact sur les milieux concernés. Les dents creuses ont été gardées en zone urbaine et des compensations devront être mises en place par les pétitionnaires lors de la concrétisation de projets.



Haut Loquin :

Le tissu bâti ancien correspond majoritairement sur la commune, à des exploitations en activité, localisées en cœur de bourg. La plupart d'entre elles sont classées et à ce titre ont été retirées de la zone urbaine.

Le tissu urbain s'est complété d'un habitat pavillonnaire, positionné en retrait du domaine public, laissant quelques dents creuses apparaître. Ces dernières sont soumises au règlement de zone UD dans la continuité des parcelles voisines.



II.3.2 Identification des hameaux constitués en zone UD

On compte plus de 60 hameaux sur les communes de la CCPL.

Ces derniers ont été classés par typologies suivant trois critères (cf pièces de diagnostic et PADD) :

L'objectif étant de valider une hiérarchisation des morphologies urbaines tout en tenant compte de cette spécificité territoriale, de poser les bases du zonage et de permettre le comblement des hameaux qui remplissent au moins l'un de ces critères.

Critère 1 : Le hameau compte un nombre de logements/d'habitants supérieur ou équivalent au centre de village.

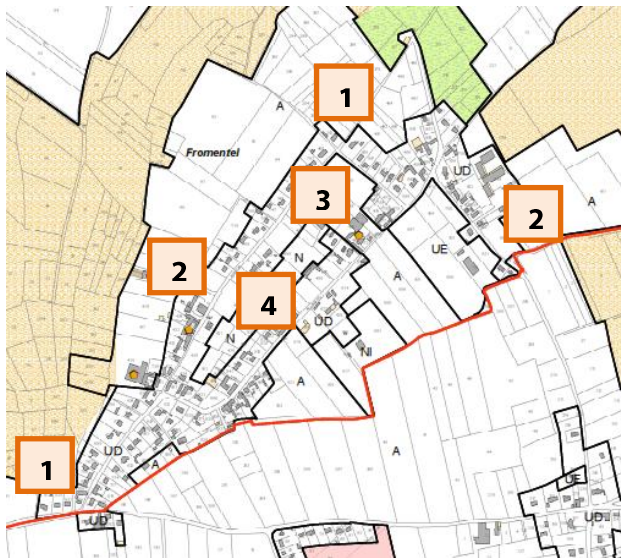
Critère 2 : Le hameau est en continuité directe avec le centre d'un village.

Critère 3 : Le hameau se situe à +/- 1 km environ d'un pôle d'équipements structurants ou il compte lui-même des équipements structurants.

Chacun de ces critères est expliqué en sous-partie 2

Exemples de hameaux constitués en zone UD à partir de l'un des critères détaillés ci avant

Critère 1 : Le hameau compte un nombre de logements/d'habitants supérieur ou équivalent au centre de village.



Exemple hameau de Fromentel à Alquines :

La trame urbaine constituée à Fromentel est plus dense que celle du centre de la commune d'Alquines, le hameau se positionne à proximité d'un axe de desserte rapide et se compose d'habitat individuel et d'activités (cf zone UE).

La zone UD englobe le bâti existant jusqu'aux dernières habitations le long des voies de communication (1), elle intègre également les dents creuses apparentes (2) tout en excluant les cœurs d'ilots nécessaires à la présence d'activités agricoles (3) ou des fonds de jardins peu propices à une densification parcellaire (4), (desserte, réseaux, agencement des parcelles).

Exemple hameau d'Estrethem à Leulinghem :

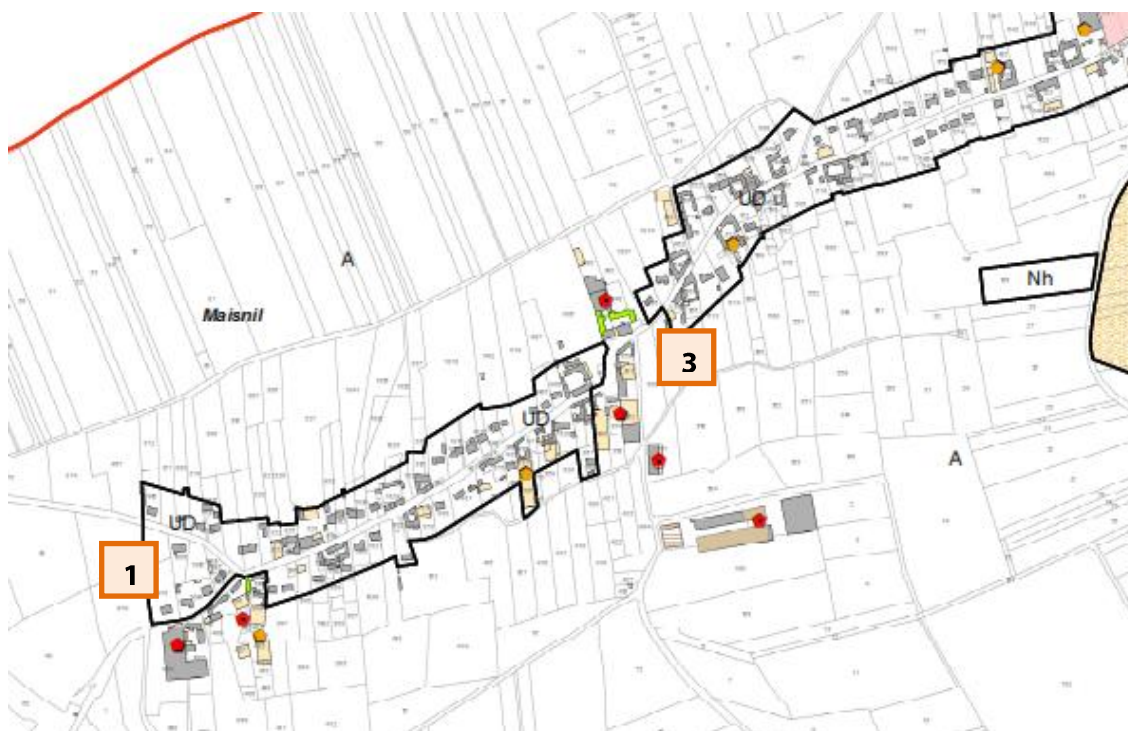
Le hameau d'Estrethem se définit essentiellement au travers des habitations pavillonnaires récentes plus significatives que sur son centre, marqué par les exploitations agricoles en activité.

Estrethem se compose de deux entités identifiées toutes deux en zone UD et entrecoupées d'une zone A, nécessaire aux ICPEa (3).

Les projets en cours (5) ont été intégrés à la zone UD et les linéaires non bâtis de plus de 100m classés en zone A (4).



Critère 2 : Le hameau est en continuité directe avec le centre d'un village.



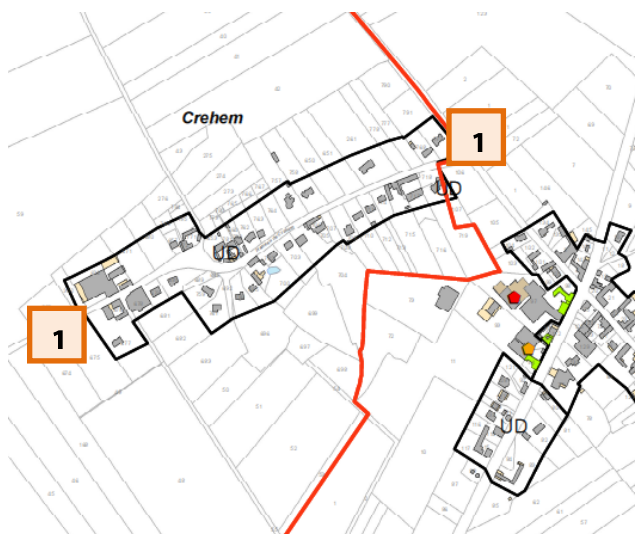
Exemple hameau de Maisnil à Dohem :

Dohem présente la morphologie d'un village rue étiré le long de la rue Principale.

L'habitat pavillonnaire est venu combler les interstices entre les exploitations agricoles du village, de telle sorte que le hameau de Maisnil est aujourd'hui attaché à la trame urbaine du centre par un continuum bâti quasi continu.

La découpe de la zone UD tient compte des principes généraux détaillés ci après sur les profondeurs de parcelles et s'arrête aux dernières constructions (1). A noter toutefois, la présence d'activités agricoles classées au sein du tissu expliquant les coupures urbaines observées dans le tracé de la zone UD (3).

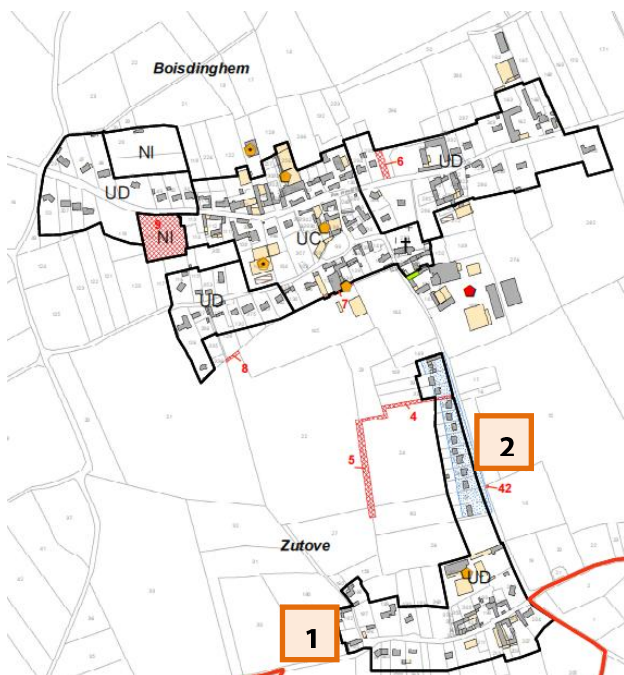
Critère 3 : Le hameau se situe à +/- 1 km environ d'un pôle d'équipements structurants ou il compte lui-même des équipements structurants.



Exemple hameau de Créhem à Remilly Wirquin:

La définition d'une zone UD sur le hameau de Créhem s'explique par sa proximité géographique avec la commune de Pihem et notamment le hameau de Bientques lui-même repris en UD en raison des équipements existants (commerces et activités en accroche de la RD 928).

La zone UD s'analyse à l'échelle intercommunale et se fixe sur un court linéaire bâti d'une construction à l'autre (1).



Exemple hameau de Zutove à Boisdillinghem:

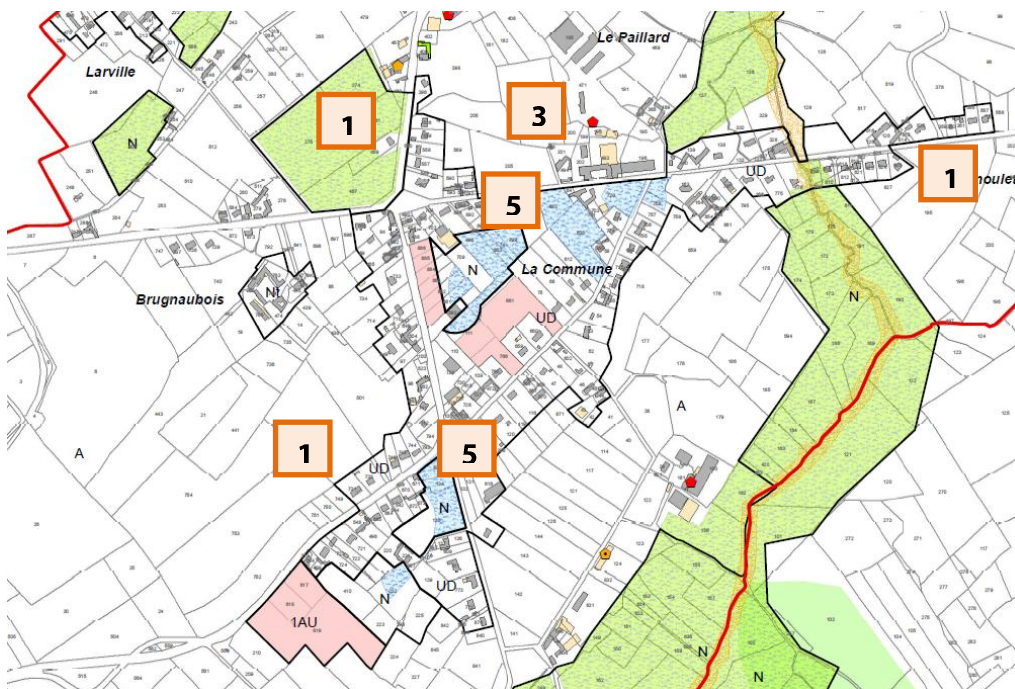
Le hameau de Zutove est ici déconnecté de son centre-village par la présence d'une exploitation agricole classée.

Le développement linéaire (Résidence Grand Air), observé le long de la rue de l'église témoigne d'une volonté de jonction passée.

La zone UD reprend les constructions existantes mais n'encourage pas le développement linéaire en laissant le vis-à-vis en zone agricole (2).

Exemple hameau La commune à Surques :

Le hameau présente un tissu urbain plus dense que le centre de Surques. C'est sur ce secteur qu'une zone 1AU est qualifiée afin de permettre la réalisation du quota logement alloué à Surques. La zone UD reprend le tissu bâti existant jusqu'aux dernières constructions(1) en y excluant les activités agricoles classées (3). Un cœur d'îlot au centre est repris en zone humide caractérisée et explique le classement N de certaines parcelles (5).



Exemple de hameaux non constitués en zone UD

Exemple hameaux Fourdebecques, Campagnette, Wilbedingues, Plouy à Wavran sur l'Aa:

Ces quatre hameaux ne présentent aucun des critères détaillés ci avant, situés en plaine agricole, le bâti se trouve isolé des cœurs de bourgs, marqué essentiellement par des exploitations en activité.



Exemple hameaux Maisnil Boutry, Beaumont à Ledinghem:

Ces hameaux sont également éloignés de leur centre village respectif, peu denses et constitués en majorité d'exploitations agricoles en activité. Les hameaux non constitués sont classés en zone A au titre du bâti isolé et dont les évolutions ont encadrées à l'article 1 de la zone A.



Les cas particuliers des communes d'Acquin-Westbecourt, Pihem, Wismes, Zudausques

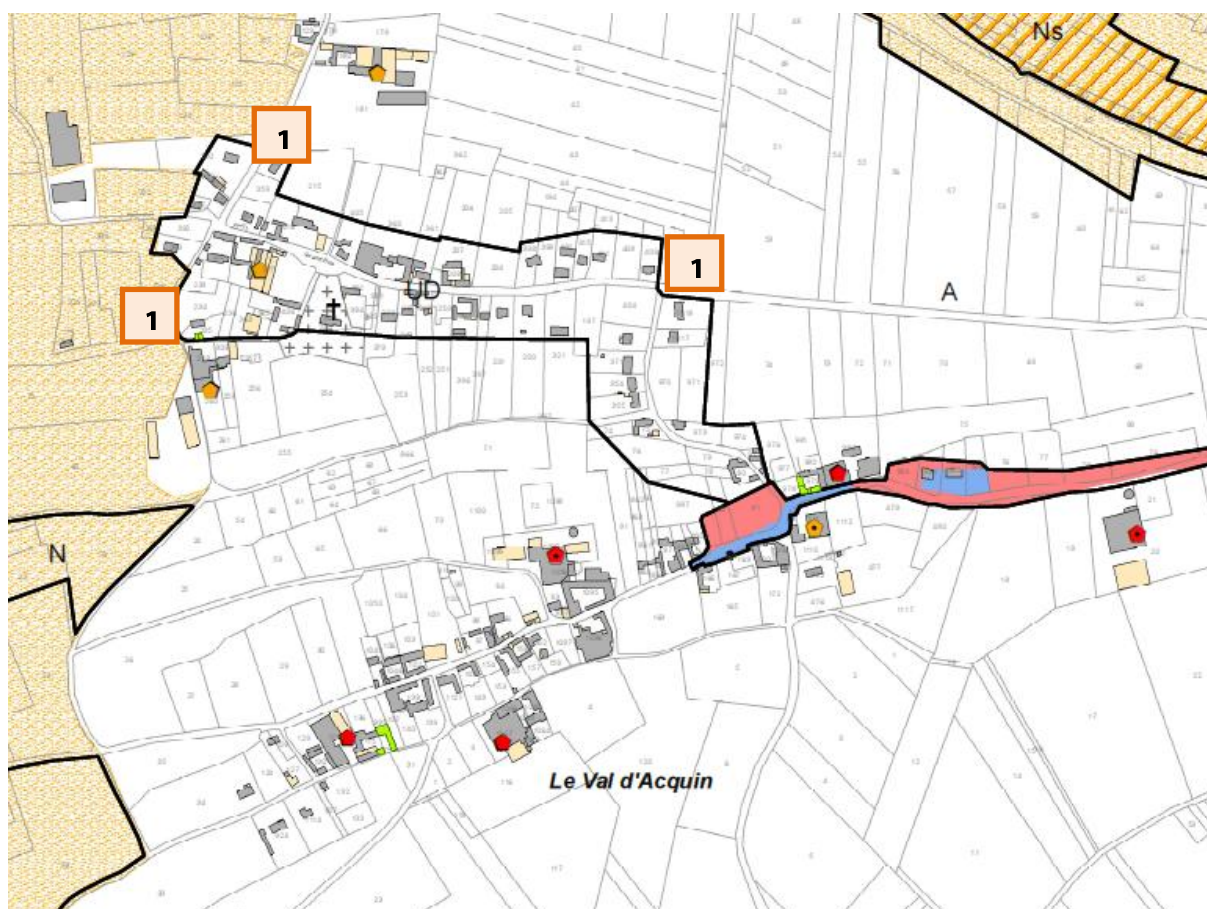
Quatre communes présentent des hameaux qui ne sont pas référencés dans le tableau mais qui bénéficient d'une identification en zone UD au motif de spécificité historique locale, d'une distance avec le centre moyenne de 1Km sans en être toutefois inférieure, tout en ayant une densité significative. Ainsi ces quatre hameaux répondent aux critères de manière élargie.

L'identification de Westbecourt (Acquin Westbecourt), Petit Bois (Pihem), Cantemerle (Wismes), d'Adsoit (Zudausques) résulte donc de la concertation (prisme important de l'élaboration du projet de territoire de la CCPL), qui a concerné l'ensemble des parties prenantes y compris les habitants.

Acquin Westbecourt : hameau de Westbecourt

La commune est issue de la fusion de deux villages : Acquin et Westbecourt. L'identité rurale historique de Westbecourt ne peut être contestée et ignorée dans morphologie de la commune, d'autant que des engagements avaient été pris à l'époque de la fusion en ce sens. Il est à préciser que la commune a abandonné des zones AU, à urbaniser, considérant des contraintes importantes liées à la topographie et aux ruissellements : il est nécessaire alors de « reprendre » les quelques dents creuses existantes. Une zone urbaine a donc été définie hors des contraintes agricoles en place, le long de la Grand 'Rue. Elle prend appui sur un linéaire bâti continu, intégrant un nombre limité de dents creuses et s'arrête aux dernières constructions (1) sans étalement de la trame urbaine.

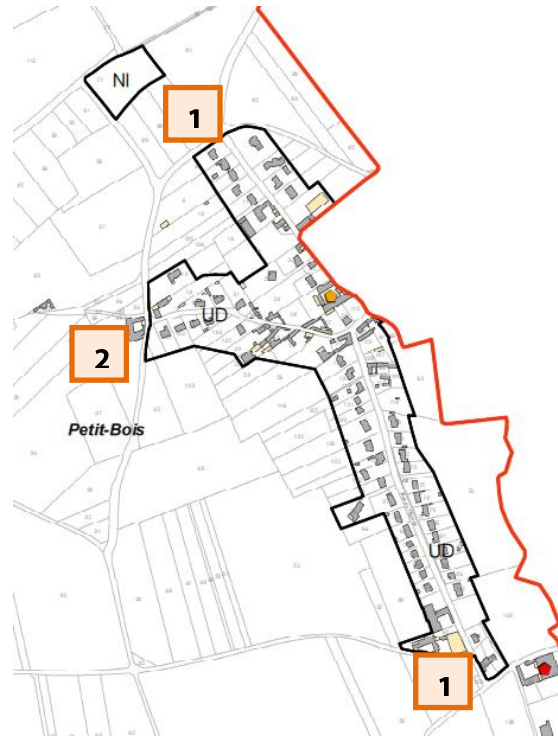
A noter que le Val d'Acquin recense plusieurs exploitations agricoles classées avec périmètre de réciprocité de 100m altérant ainsi les éventuelles possibilités de construction. La priorité est laissée à l'économie agricole dans ce lieu dit.



Pihem : hameau de Petit Bois

Le hameau de Petit Bois concentre une trame urbaine continue à environ 1km du centre de la commune (moins d'1km de distance entre les premières habitations des deux ensembles bâtis, un peu plus d'1km de centre à centre). Les disponibilités foncières de cet ensemble sont résiduelles.

La zone UD s'appuie sur les dernières constructions (1) et les voies de circulation en place (2) qui isolent d'un bâti en zone A. (limite physique).



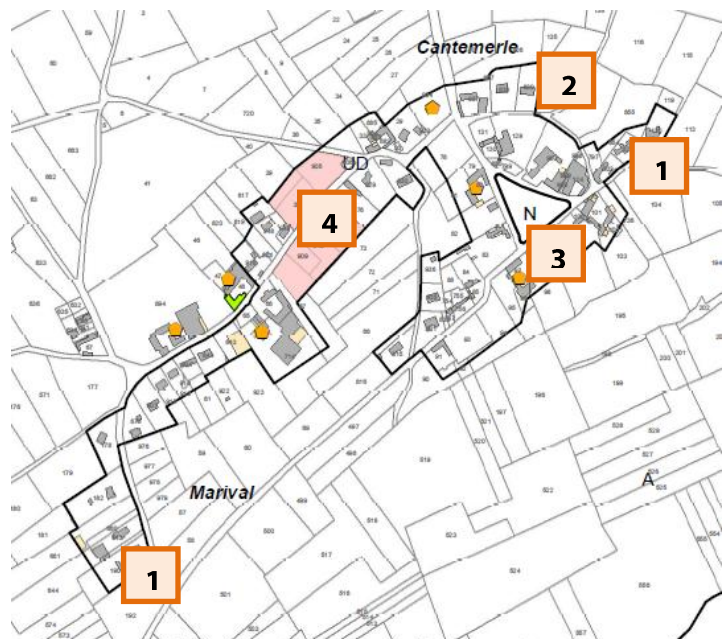
Zudausques : hameau de Cormette



Ce hameau se situe à environ 1km du centre-bourg, avec identification d'une trame continue. Les possibilités de le renforcer restent minces en raison d'une densification récente dans la trame urbaine, (PC accordés avant arrêt du PLUI (1)).

Wismes : hameau de Cantemerle

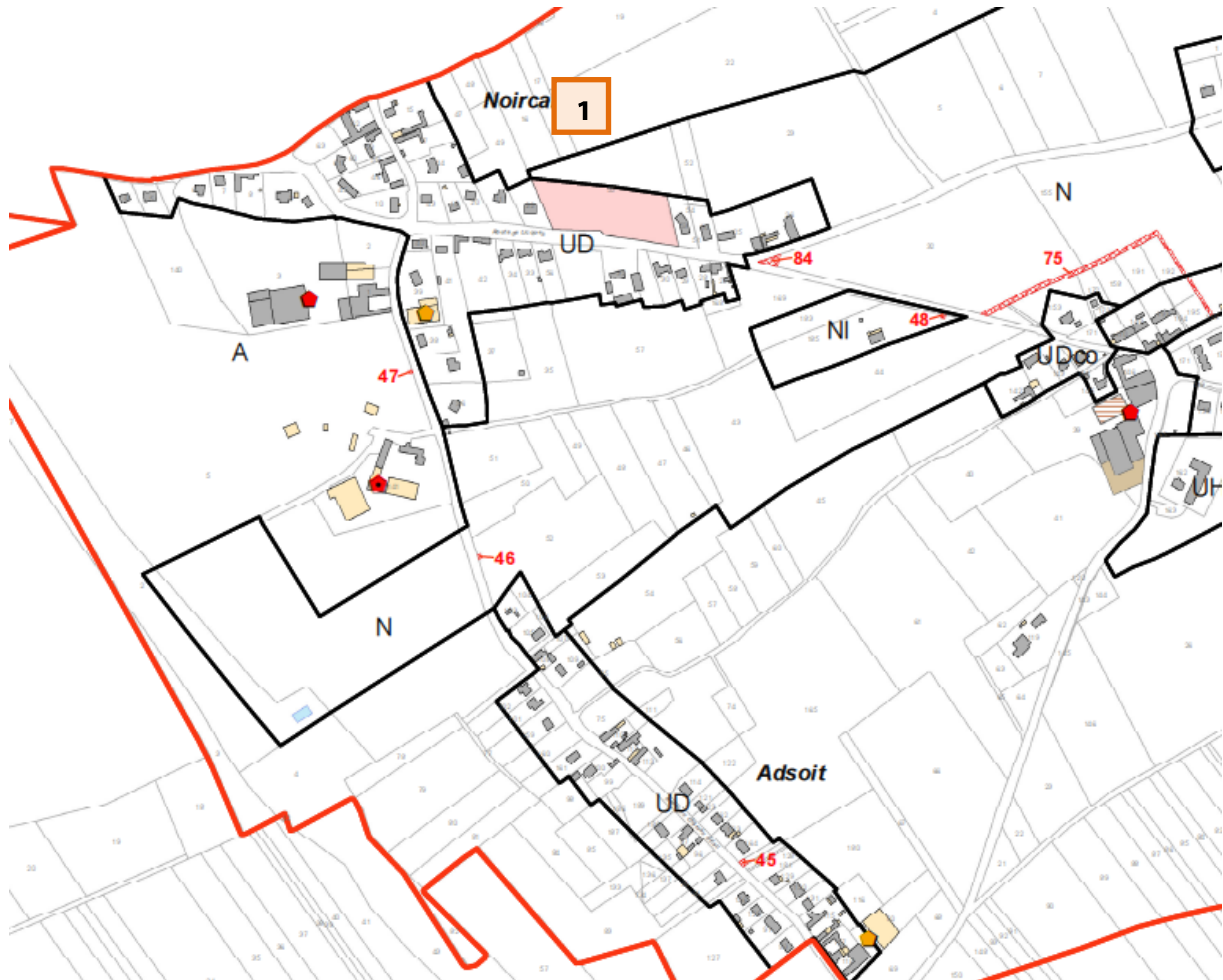
Le hameau de Cantemerle s'analyse ici en complément de celui de Marival dont le tissu bâti se trouve en continuité. La découpe de la zone UD est ici complexe, elle tient compte de la morphologie communale et de la topographie de ce secteur. Ainsi les extensions linéaires sont limitées aux dernières constructions sans intégration de vis-à-vis urbain (1). Certaines dents creuses inférieures à 100m, ne sont pas injectées au sein de la zone UD en raison des contraintes topographiques (2); ces dernières sont compensées par l'intégration à l'inverse de dents creuses plus larges (4), sur lesquelles une OAP densité a été réfléchi afin d'optimiser le foncier. La place végétalisée du hameau est préservée en zone N (3).



Zudausques : hameau d'Adsoit

Le hameau se présente comme un linéaire bâti continu de pavillons, il constitue avec Noircame, deux ensembles à équidistance du centre-bourg.

Dans la pratique communale, ils constituent deux extensions du centre-bourg, leur identification en zone UD englobe de larges dents creuses (1) permettant à la commune de répondre à son objectif de logement de manière plus intégrée qu'une zone 1AU. Le site (1) a par ailleurs fait l'objet d'une OAP densité établissant une densité minimale de 8log/ha.



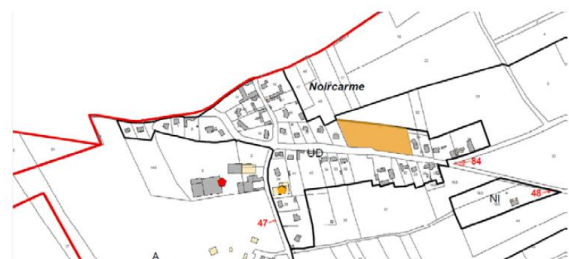
ZUDAUSQUES SITE DE DENSIFICATION - SITE 2

Site n°2 - Hameau de Noircame, route de Licques
7 940 m²

Une densité minimale de 8 logements à l'hectare sera exigée.

Il conviendra d'étudier les possibilités d'installer des panneaux solaires. Au vu du potentiel en géothermie du site, il est opportun d'étudier la faisabilité d'implanter des dispositifs de géothermie sur sonde, voire sur nappe.

Extrait OAP densité de Zudausques

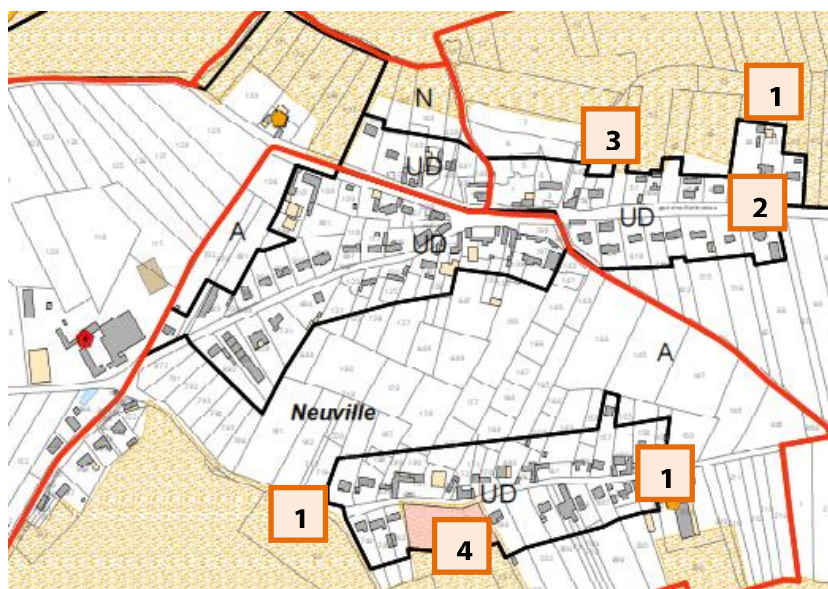


II.3.3 Les principes de dessin des zones UC UD

Les principes généraux du dessin des zones urbaines UC et UD sont les suivants :

-La profondeur choisie a été de 50m. Toutefois :

- lorsque la parcelle bâtie représente une profondeur inférieure, la zone U a été réduite à cette dernière.
- lorsqu'il existe déjà une construction au-delà de ces 50m, la zone U a été étendue.



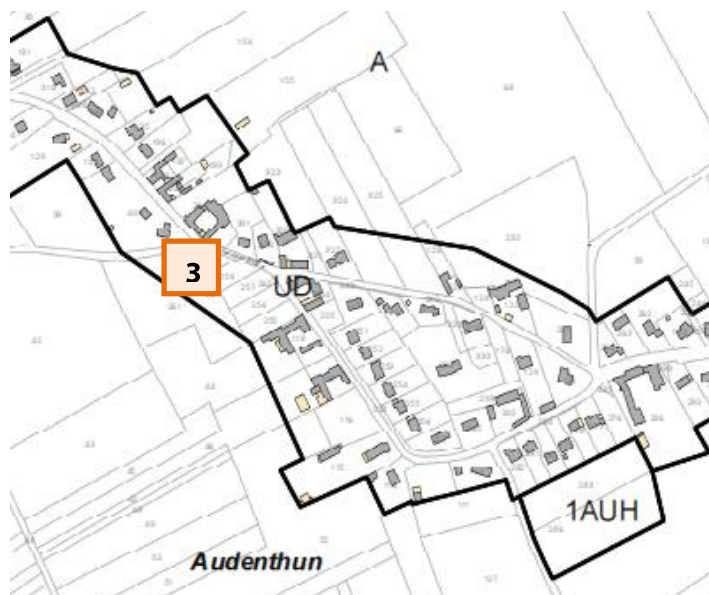
Ainsi le hameau de Neuville illustre ces dispositions.

Certaines parcelles témoignent d'un bâti en fond qui est rattaché à la zone UD (1).

A l'inverse lorsqu'une découpe parcellaire à moins de 50m de profondeur a été réalisée, la limite de zone se cale sur cette dernière (2).

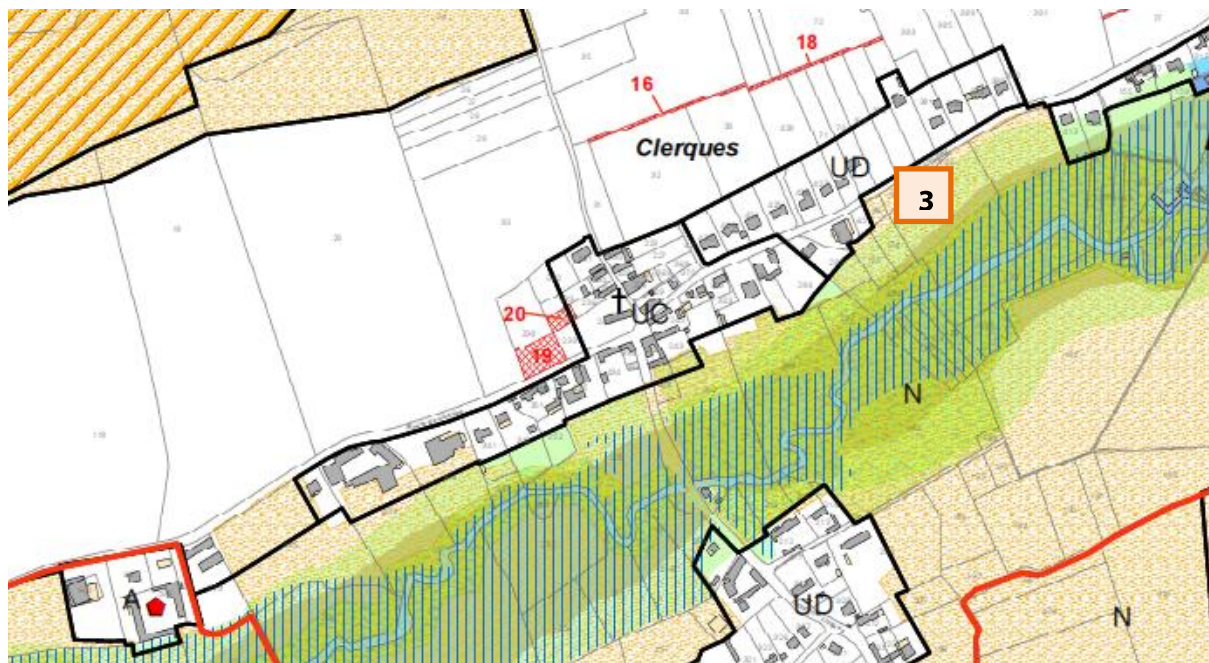
Les décrochés de fin de zone (3), rappelle la règle générale des 50m de profondeur hors division foncière et construction en deuxième front.

Les parcelles identifiées par le n°4 ont été injectées à la trame urbaine suite à l'enquête publique, une OAP densité a été réfléchi sur ce site.



De même, la trame urbaine de Zudausques exprime des décrochés de profondeur (2). En effet la zone UD n'empiète pas sur les terres agricoles arrières.

La délivrance de certains permis sur certaines dents creuses (3) a contribué à leur insertion dans la trame urbaine.

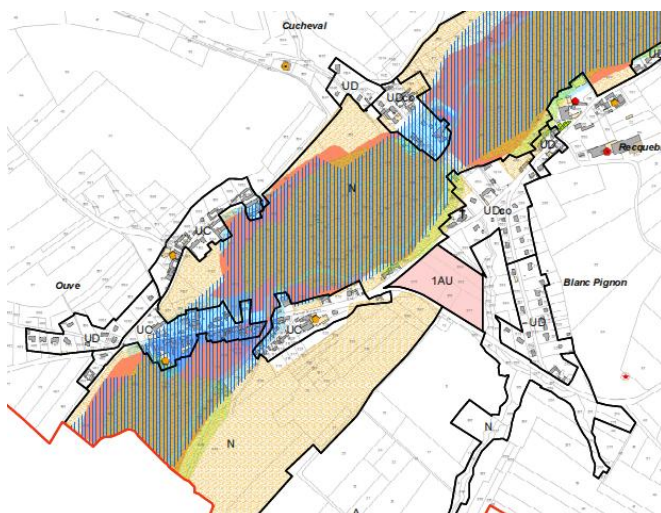


La zone UD de Clerques systématise une profondeur de 50m, augmentée en cas de constructions avec un recul important.

A noter à l'inverse (3), l'exclusion des profondeurs concernées par un recensement de zones humides associé à une ZNIEFF de type 1.

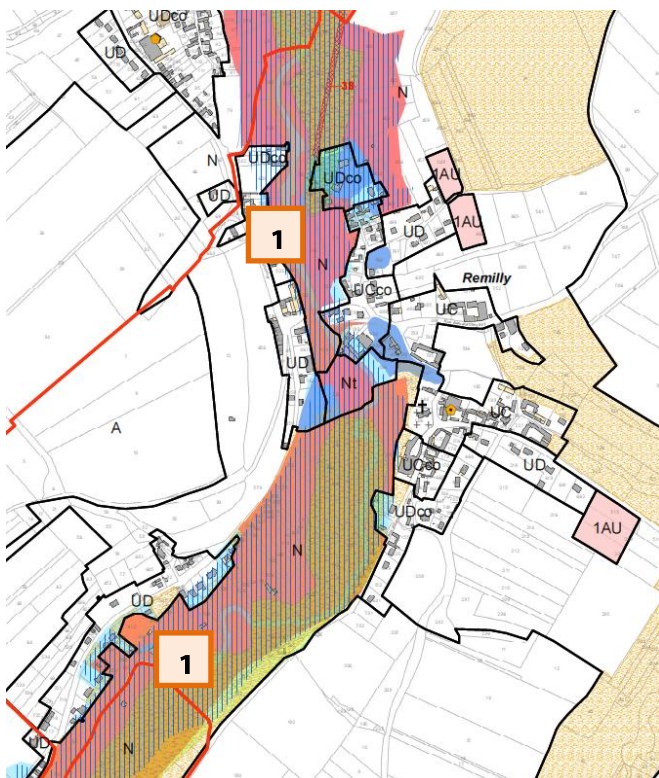
-lorsque qu'une partie de la parcelle est affectée par une zone rouge d'un des deux PPRI (Vallée de l'Aa Supérieure, Vallée de la Hem), la zone U a été réduite.

Le tissu urbain des fonds de vallée, oblige une découpe particulière des zones UC UD. Ainsi les parcelles, en dents creuses, libres de constructions mais affectées par un aléa risque sont retirées de la trame urbaine. Les profondeurs des parcelles bâties sont calées au plus juste de l'occupation existante.



Exemple Ouve Wirquin : Lorsque des parcelles construites se trouvent en zone à risque, elles sont reprises dans la trame UC UD.

A noter la présence de bâti en zone rouge PPRI, expliquant la reprise en zone UD, le règlement de la zone renvoie aux dispositions du PPRI applicables.

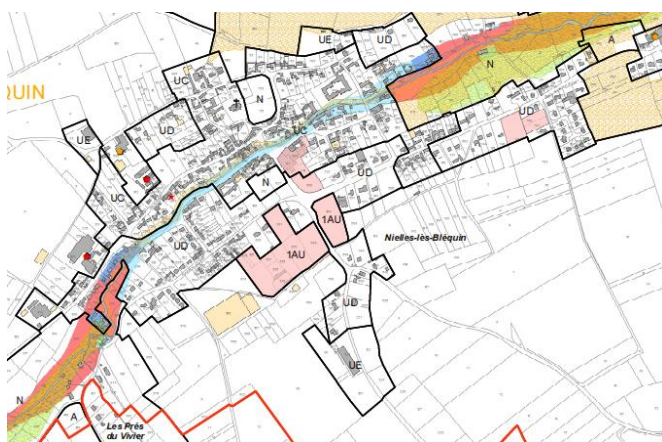


Exemple Remilly Wirquin

La profondeur de zone UD se cale sur la délimitation PPRI, les dents creuses sont retirées de la trame bâtie (1).

Les zones d'extension sont projetées hors fond de vallée.

-lorsque qu'une partie de la parcelle est affectée par une topographie importante impactant l'insertion des futures constructions, la zone U a été réduite.



Exemple Nielles les Blequin

Ainsi la trame UD laisse apparaître certaines parcelles en N. Il s'agit de talus végétalisés importants.

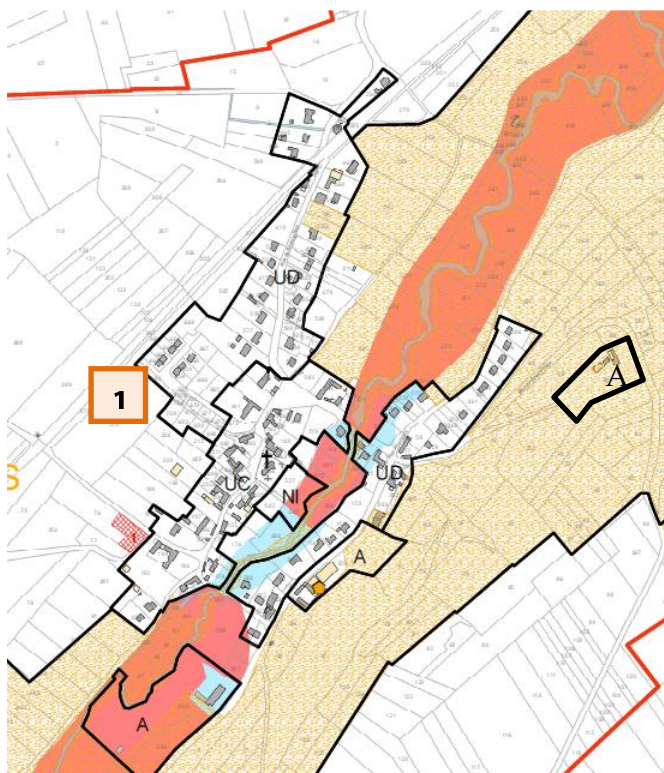


-le long des voies, la zone urbaine s'arrête aux dernières constructions existantes hors périmètre de protection des milieux. Néanmoins afin de répondre aux besoins en logements, le tracé s'est adapté à la morphologie des villages dans leur ensemble (village rue, en étoile...) et aux possibilités de construction :

-les espaces disponibles au sein des enveloppes urbaines de +/-100m de façade ont été intégrés dans la trame urbaine sauf ceux repris dans le cadre d'inventaire de protection naturel.

- les espaces disponibles au sein des enveloppes urbaines de plus de 100-110m de façade ont fait l'objet d'une analyse au travers de la prise en compte de la morphologie de la commune, de la proximité avec le centre bourg et les équipements, de la présence de milieux remarquables, d'étude de zone humide ou d'exploitations agricoles classées. Elles ne sont donc pas systématiquement reversées au sein de la trame urbaine. L'enjeu est à la préservation des fenêtres paysagères et agricoles (classement A ou N) au-delà de cette distance fixée, en compatibilité avec l'orientation 82 du SCoT

-l'intégration des Permis d'Aménager accordés et en cours de validé



Exemple Affringues

La trame UD (1) englobe un Permis d'aménager avec constructions en cours de réalisation.

La découpe des zones UC UD de fond de vallée tient compte du PPRI, les parcelles non bâties affectées par ce risque sont retirées de la zone urbaine.



Exemple Wisques

De même, l'opération groupée en cours de réalisation renforçant la trame bâtie existante est reprise en zone UD.

A noter que l'entièreté de la trame urbaine se trouve en continuité écologique.

Celle-ci reprend les dernières constructions ainsi que les équipements publics existants (2).

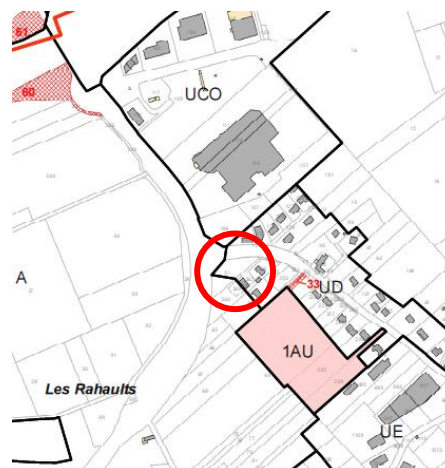
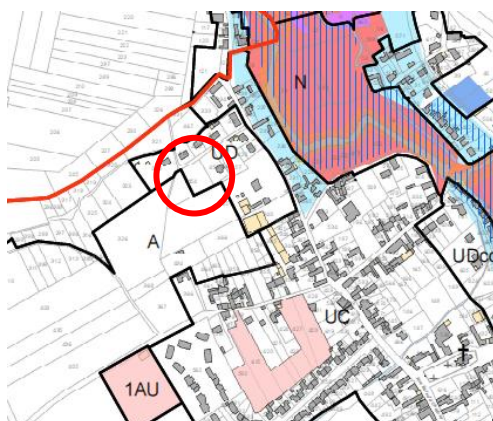
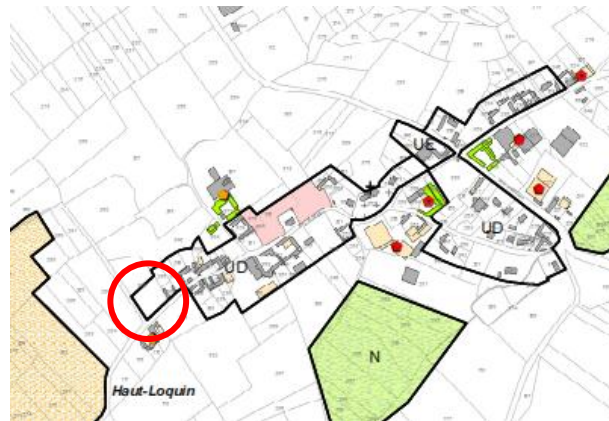
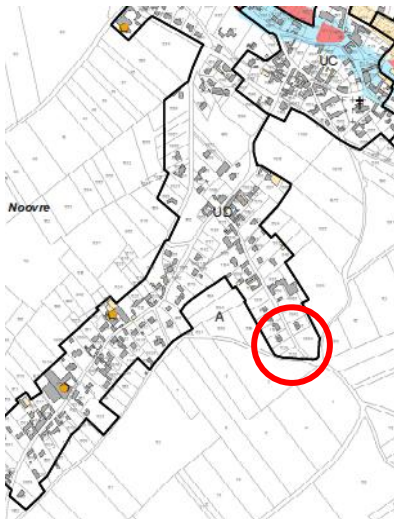
-les cas de compartiments

Le compartimentage se veut suivre une logique d'ensemble, ce dernier est clairement délimité par des éléments naturels (un cours d'eau) ou artificiels (voies routières, ferrées...). Ces éléments créent les compartiments.

La jurisprudence estime généralement que la présence d'une route séparant l'agglomération en 2 compartiments distincts sera considérée comme à l'origine d'une coupure d'urbanisation justifiant une protection de la partie non urbanisée (CE, 4/10/1999, n°118111).

Le juge verra son niveau d'exigence osciller en fonction de la nature de l'élément créateur de la coupure d'urbanisation et de la véritable rupture générée par cet élément. En cela, l'appréciation circonstanciée permet de déterminer si cette rupture se présente comme significative, si elle est de nature à créer un compartiment de terrain nettement différent (ce qui n'a pas été jugé le cas d'un chemin départemental : CE, 21/06/1989 n°85604). Un simple ruisseau surmonté d'un pont (CAA Marseille, 20/09/2007, n°05MA00767) peut créer une coupure d'urbanisation, cela est apprécié in concreto.

En fonction de ce qui précède, 4 secteurs (Acquin Westbecourt, Lumbres, Haut Loquin et Elnes) ont été repris en zone UD car insérés dans une trame urbaine définie au travers de la notion de compartiment. Par application de ce principe, la limite physique existante marquant la fin de la partie actuellement urbanisée, ces 4 cas marquent des espaces considérés comme localisés dans la trame urbaine et donc comme étant constructibles.



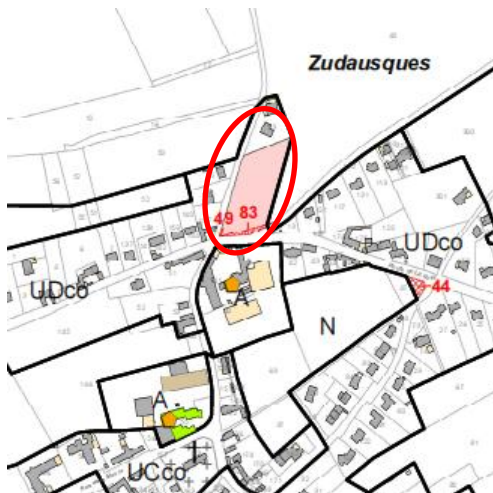
II.3.4 Justifications des cas exceptionnels de zones UD

A l'issue d'une concertation poussée entre les élus, habitants, équipe technique, des amendements ont pu être apportés aux plans de zonage à l'échelle locale. Le principe de fond apporte des exceptions qui sont traitées de manière similaire sur l'ensemble des communes de la CCPL, pour autant un traitement égalitaire absolu est dans les faits, complexe à atteindre puisque chaque entité prise individuellement a ses spécificités. Le respect des principes fixés (explicités plus avant) sont gardés en ligne de mire.

Sur demande ponctuelle des acteurs politiques locaux, des secteurs bien localisés ont fait l'objet d'amendements à titre exceptionnel. Ces considérations ont amené parfois à « bousculer » les principes de base, mais en tendant à une compatibilité perceptible avec ces derniers.

Les cas recensés sont ainsi vus individuellement et explicités.

Zudausques



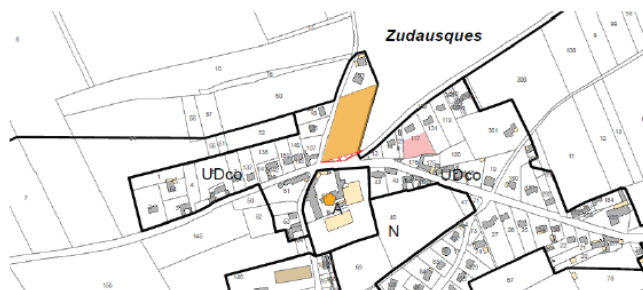
Impasse du Calbert : 2 dernières constructions sont situées légèrement à l'écart des constructions alentours. Elles sont situées de l'autre côté de la route de Licques, de la route de Cornette et côté droit de l'impasse du Calbert.

La zone urbaine rattrape ces 2 dernières constructions pour fermer la zone urbaine, ouvrant un linéaire constructible de 100m, en vis-à-vis d'habitations existantes. Ces deux constructions ne peuvent être considérées comme isolées de la trame urbaine. Ces parcelles sont proches du centre bourg, hors contrainte naturelle et environnementale et concernées par des déclarations préalables en cours.

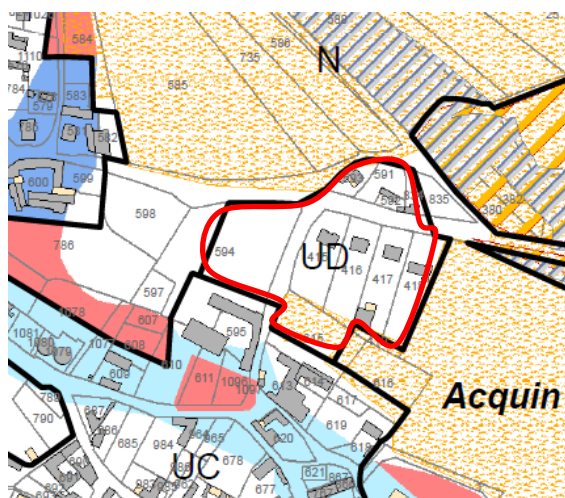
Par ailleurs, ce linéaire fait l'objet d'une OAP densité fixée à 9log/ha.

Site n°1 - Impasse du Calbert - 7 945 m²
Une densité minimale de 9 logements à l'hectare sera exigée. L'aménagement de la zone devra respecter les OAP Trame Verte et Bleue notamment par la plantation

de haie d'essences locales, la création d'espace de refuges pour les oiseaux ou les insectes...



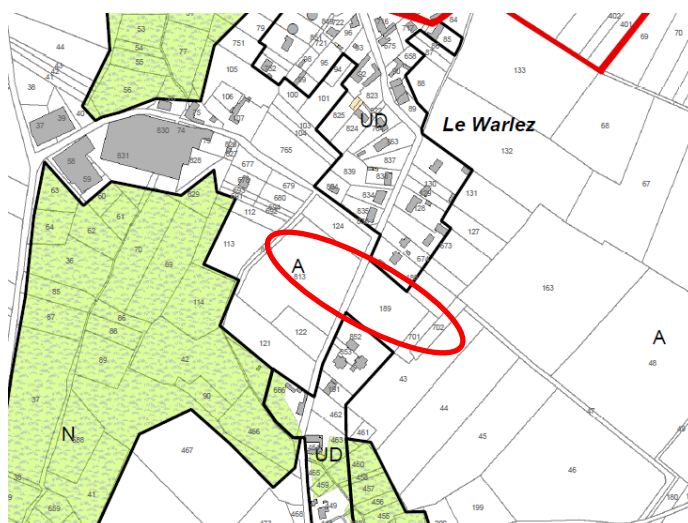
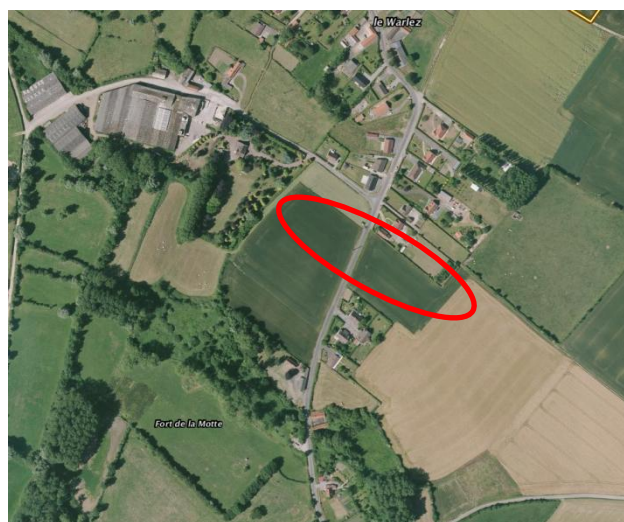
Acquin-Westbécourt



Route de la Montagne / rue de la Brasserie : Le groupe de construction en présence et inséré dans des zones à enjeux naturels. Ces constructions sont néanmoins classées en zone urbaine puisqu'elles sont situées en continuité du cœur de bourg (UC). Une mince dent creuse d'environ 30m est située entre la dernière construction de la zone UC et le groupe d'habitat pavillonnaire route de la Montagne.

L'espace non bâti rue de la Brasserie, juste après l'ancien corps de ferme appartient justement à celui ci. Ce terrain repris en zone urbaine constitue un linéaire d'environ 70m s'arrêtant au croisement de la rue de la Brasserie et de la route de la Montagne. Etant donné que ce terrain non bâti représente un linéaire mesuré (inférieur à 100m) en continuité directe et qu'il est « clôturé » par une frontière physique (route de la Montagne), il apparaît cohérent d'intégrer ce terrain en friche en zone urbaine (terrain non cultivé). En effet, dans une logique de compartimentage, ce terrain vient fermer la zone urbanisée rue de la Brasserie, là où aucune autre extension ne sera possible. Cet espace classé en UD est ainsi justifié comme appartenant à la partie actuellement urbanisée.

Alquines



Route du Cap Gris Nez : Les zones urbanisées du centre bourg de la commune et du hameau Le Warlez sont séparées par une coupure agricole. Celle-ci marque l'entité village et l'entité hameau. Si côté Est de l'axe de la route un linéaire non bâti d'environ 70m n'est pas repris en zone urbaine, côté Ouest le linéaire est supérieur à

200m. Ces terrains de part et d'autre de la voie sont clairement des terres cultivées qui s'étendent aux pourtours des zones urbaines et assurent un couloir vers les zones naturelles (ZNIEFF, Natura 2000, éléments naturels). Il n'apparaît pas cohérent de rendre constructible le linéaire côté Est de la voie, en effet cela entraînerait une déstructuration de l'identité communale « village-hameau », il n'y a aucun vis-à-vis pour assurer une logique d'urbanisation à cet endroit précis et donc un impact paysager négatif, cela entraînerait une rupture du couloir agricole vers les espaces agricoles et naturels arrières.

Audrehem

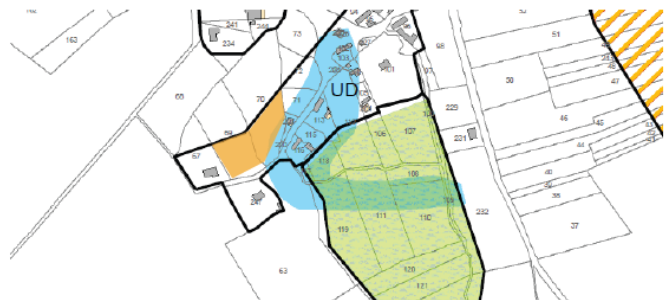


Rue du Moulin : La zone urbaine s'arrête aux dernières constructions existantes, laissant des linéaires non bâtis entrecoupés par des constructions le long de l'axe, côté nord de la rue. Entre la dernière construction et l'avant dernière construction, le terrain non bâti représente environ 80-85m, il répond donc au principe des linéaires admis. Un second linéaire existe entre l'avant dernière construction et celle la précédant, il est un peu plus important mais reste dans les principes admis (1) ; le linéaire raccroche des espaces bâtis plus denses. Une OAP densité est réfléchiée sur ce site.

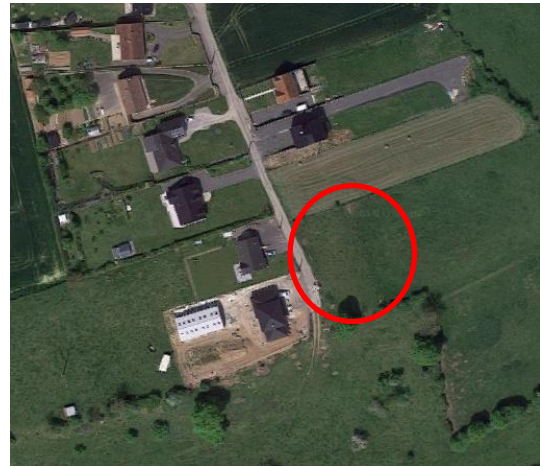
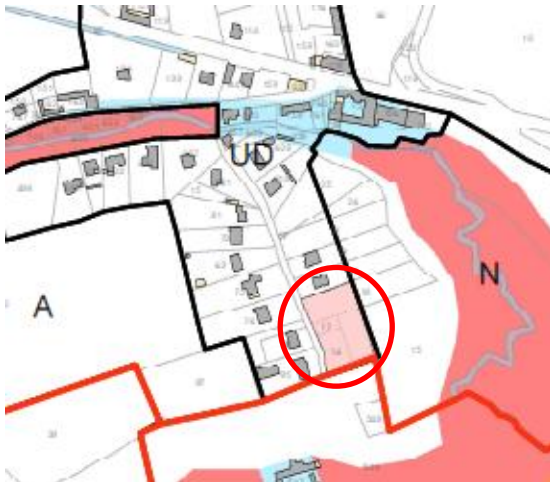
La façade Nord de la rue du Moulin est de cette manière conservée constructible afin de préserver et caractériser le côté urbanisé en sortie sud du hameau du Poirier. L'ensemble de ces terrains est enserré entre plusieurs voies, formant un îlot coupé des espaces agricoles et naturels aux pourtours.

Site n°3 - Rue de l'abbé Louchez / rue du poirier - 5060m²
Une densité minimale de 8 logements à l'hectare sera exigée.

Le site se trouve à proximité d'une zone humide identifiée au SAGE du Delta de l'Aa et d'une zone bleu clair identifiée au PPRI de la Vallée de la Hem.

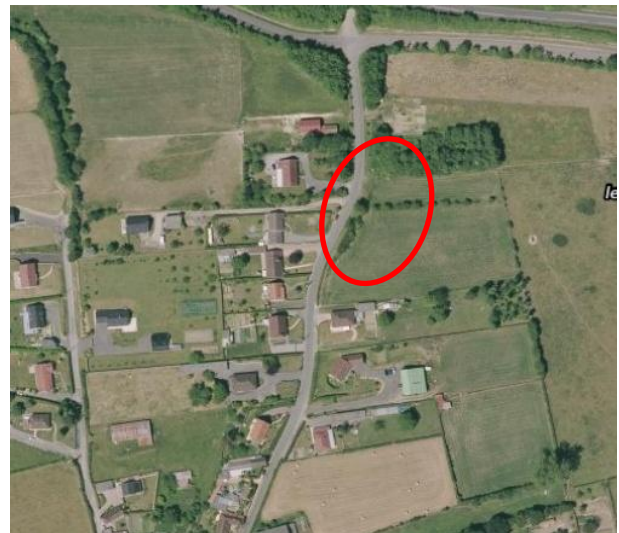
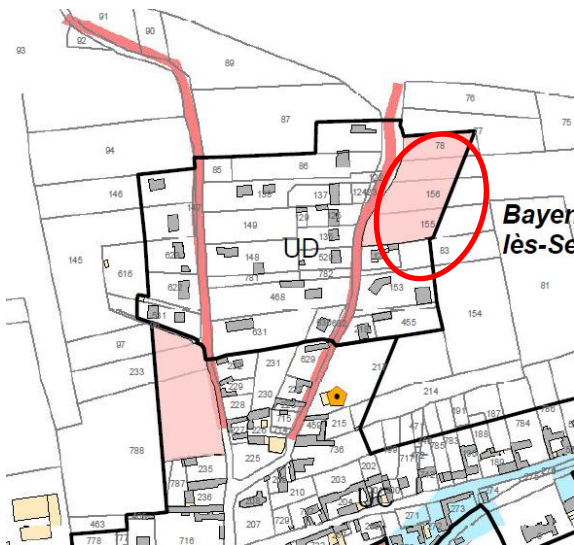


Bayenghem-les-Seninghem



Impasse de la Biette : en sortie Est de la zone urbaine, un linéaire mesuré non bâti est en continuité des parties urbanisées. Ce linéaire d'environ 70m, en vis-à-vis d'habitat pavillonnaire, vient fermer l'impasse et donc l'urbanisation dans ce secteur qui ne pourra pas faire l'objet d'extension supplémentaire. De la même manière que pour le cas d'Acquin-Westbécourt, il s'agit de finaliser le compartiment que constitue cette voie en impasse, qui accueille du pavillonnaire.

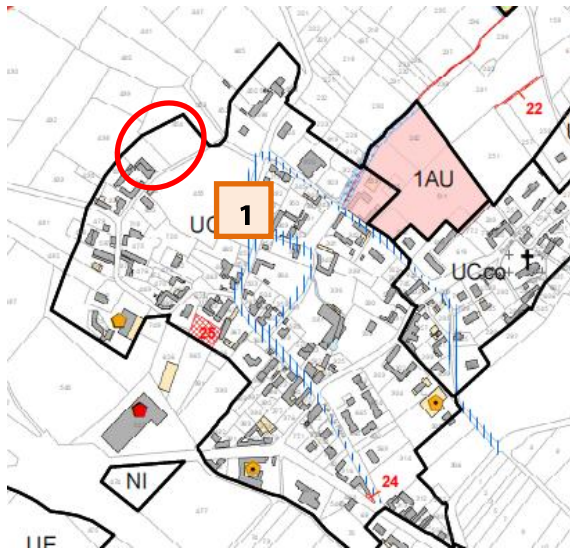
L'intégration de vis-à-vis urbain permet en outre de répondre aux besoins logements de la commune. En effet, la détermination d'une zone AU n'est pas été possible sur le territoire communal en raison de la morphologie communale et des réalités de terrain.



Rue des Cuvelots : En sortie Nord de la partie urbanisée, la zone UD côté Est de la rue est étendue jusqu'en vis-à-vis des dernières constructions existantes en face. Le linéaire non bâti, constitué de terrains en friche, est en continuité directe de la zone urbanisée, il représente moins de 100m. Cette extension mesurée de l'urbanisation est admise étant donné qu'elle se réalise dans un secteur pavillonnaire déjà bâti. A proximité de la départementale, cela permet de matérialiser l'entrée nord de la commune de part et d'autre de la voie. A préciser que le territoire communal n'offre pas beaucoup de disponibilités foncières, il a été admis permettre l'urbanisation de certains secteurs stratégiques afin de répondre aux besoins logements pour la commune. Ce site fait l'objet d'une OAP densité.

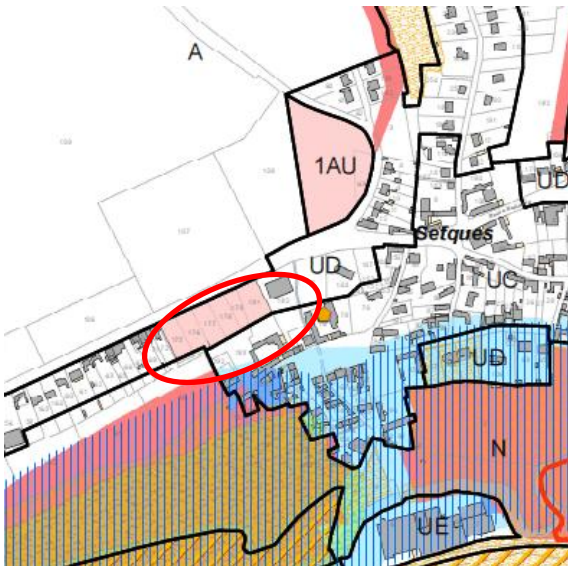
La commune a abandonné ses zones AU pour cause de contraintes topographiques et risques de ruissellement, ce qui explique au surplus le choix de reprendre ces 2 secteurs vus plus avant.

Escoeuilles



Rue de la Tirée : En vis à vis du projet de lotissement en îlot (1), pour lequel un permis d'aménager a été délivré, la zone urbaine est étendue au-delà de l'activité de restauration, en continuité directe de celle-ci. Ce linéaire non bâti est très mesuré, il représente environ 50m de longueur. Il ne s'agit pas véritablement de la fin de la partie urbanisée puisque de part et d'autre de ce linéaire non bâti intégré à la zone urbaine, il existe à proximité un ancien corps de ferme en UD et une parcelle bénéficiant d'une autorisation d'urbanisme. La dent creuse en question est donc logiquement intégrée dans la partie urbanisée de la commune.

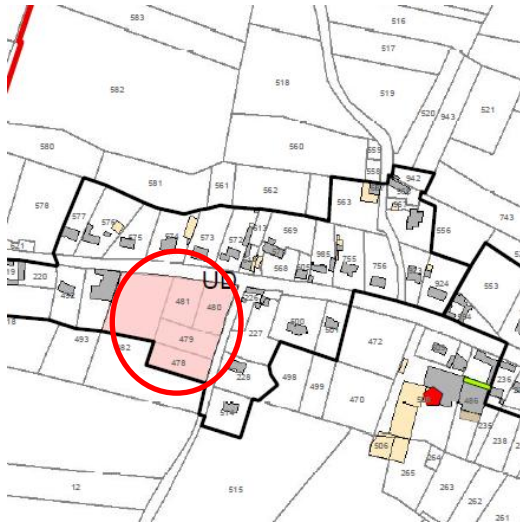
Setques



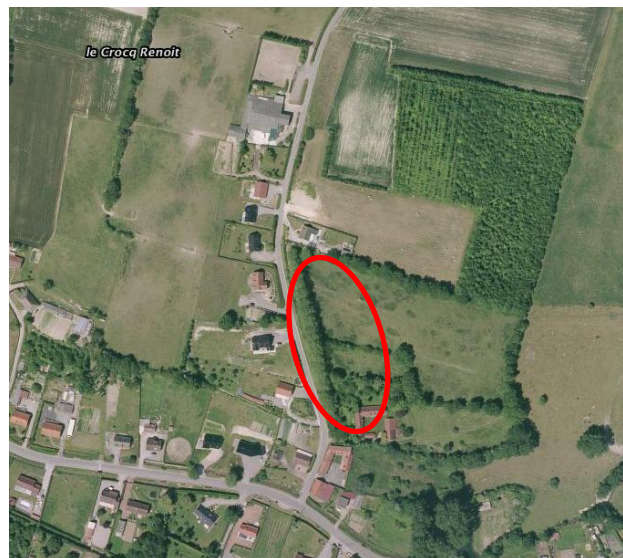
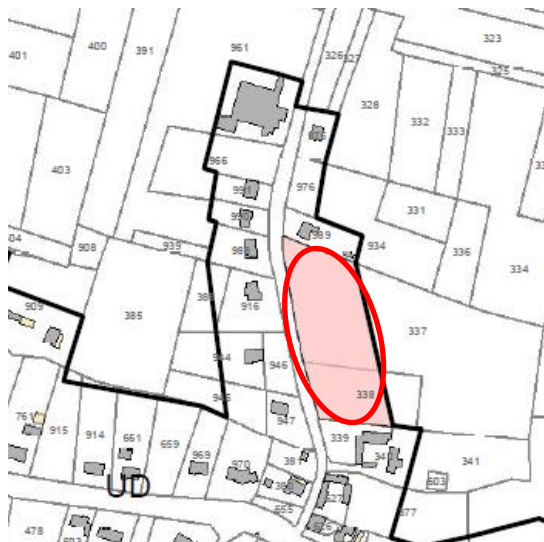
Route nationale : La zone urbaine englobe un linéaire d'environ 130m, ayant déjà fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles. Le terrain est en friche, entouré de part et d'autre de zones bâties caractérisées comme urbaines. Ce linéaire non bâti se situe en outre à proximité du centre de la commune (environ 450m de l'église et 250m de l'école). Etant donné sa localisation en pleine zone urbanisée et proche du centre, il est cohérent

d'intégrer ce linéaire afin de matérialiser et confirmer la continuité urbaine, d'un seul tenant, des parties urbanisées de Setques. Il fait l'objet d'une OAP densité.

Seninghem

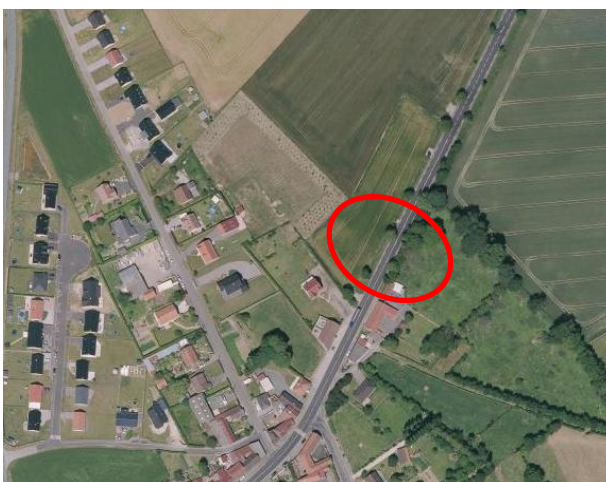
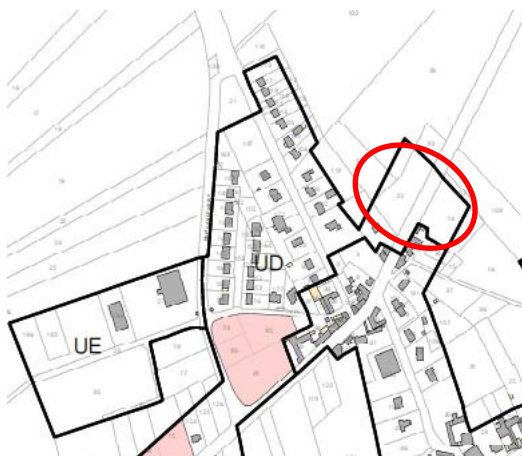


Rue Principale / rue Hermont : Un linéaire non bâti est intégré à la zone urbaine UD, ce terrain représente environ 110m. Il est enserré en trame bâti de part et d'autre ainsi qu'en vis-à-vis. La constructibilité du terrain permet de clore l'espace entre la dernière construction et la rue Hermont qui dessert en épaisseur la commune. La reprise de ce linéaire en zone UD permet de confirmer la continuité de la zone urbaine par le remplissage de cette poche. Ce secteur fait l'objet d'une OAP densité.

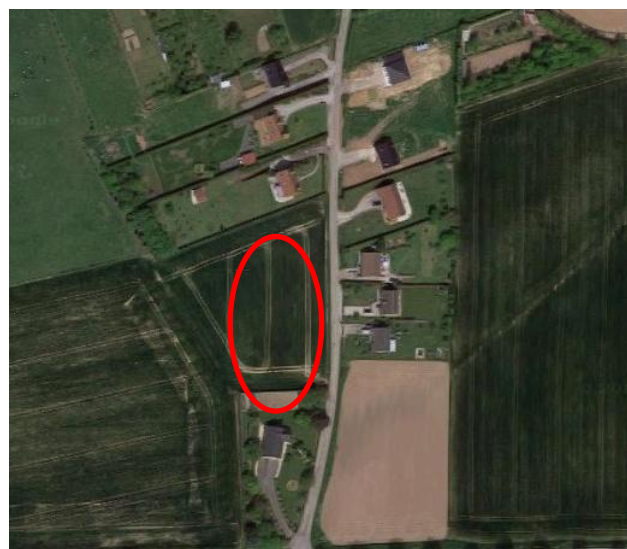
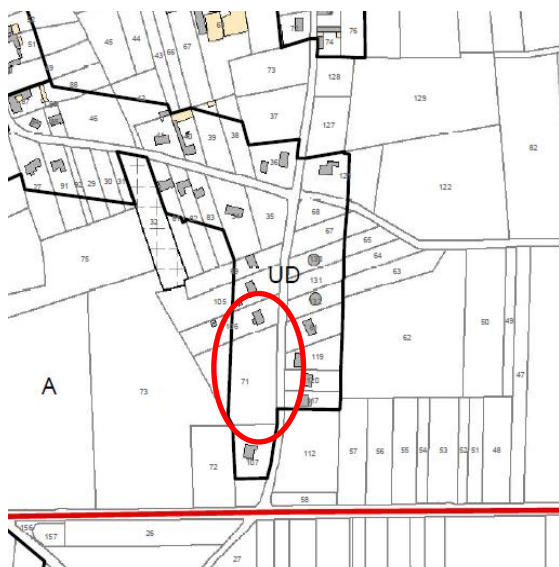


Rue Hamet : Les limites de la zone urbaine reprennent les dernières constructions existantes de part et d'autre de l'axe, en continuité avec la partie urbanisée. Un large linéaire est ainsi intégré à la zone urbaine, en vis-à-vis des constructions existantes côté Ouest de la rue, et permet de rattraper les 2 constructions en continuité de la trame bâtie, fermant la partie urbanisée de la commune. L'ensemble des constructions aux pourtours marque le caractère bâti du secteur, justifiant son intégration en zone UD. Ce secteur fait l'objet d'une OAP densité.

Cléty



Rue nationale: En sortie Nord de la commune, la zone urbaine UD est étendue aux terrains ayant fait l'objet d'autorisations d'urbanisme.



Basse rue: La zone UD s'arrête à la dernière construction existante, laissant une large dent creuse entre la dernière construction et l'avant dernière construction. Ce terrain est enserré dans la trame bâtie de la commune, il s'inscrit donc dans la partie urbanisée, entouré de part et d'autres de constructions et d'un véritable vis-à-vis. Ce linéaire est ainsi intégré à la zone urbaine, et permet de rattraper la construction en continuité de la trame bâtie, fermant la partie urbanisée de la commune, en sortie Sud-Est.



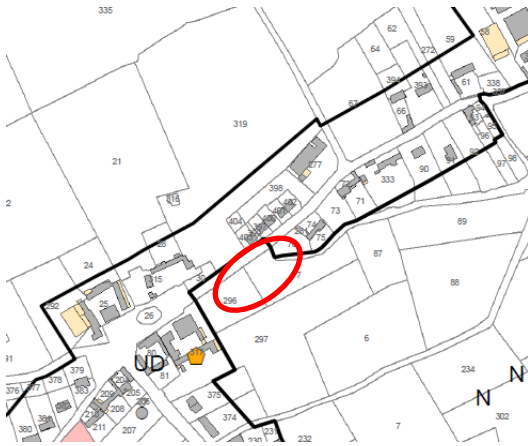
Basse rue : Les zones urbanisées du centre bourg de la commune et l'habitat pavillonnaire qui s'est développé (UC et UD) sont séparées par une coupure agricole. Pour chaque côté de la rue, le linéaire non bâti représente environ 100m, de terrain plutôt naturel côté Ouest (prairie, quelques haies et boisements) et de terrain agricole cultivé côté Est. De plus côté Ouest de la voie, la topographie des terrains (en talus) rend la constructibilité plus complexe. La conservation d'une coupure non constructible, traduite par un zonage agricole dans ce cas, apparaît logique puisqu'elle permet de conserver le cœur d'îlot, utilisé par 2 exploitations agricoles (rue du Sac) et ainsi ne pas refermer celui-ci avec des constructions en front à rue qui le rendrait inaccessible, pénalisant alors un éventuel projet futur d'urbanisation en cœur d'îlot afin de densifier la trame urbaine. Au plan de zonage, ce couloir agricole permet donc de ne pas fermer ce cœur d'îlot et de préserver l'accès vers les terres agricoles côté Est de la Basse rue, préservant une fenêtre agricole, compatible avec l'orientation 82 du SCoT.

Vaudringhem



Rue du Brûle : La zone urbaine englobe un large linéaire, à moitié constitué de terrains en friche, entouré de part et d'autre de zones bâties caractérisées comme urbaines. Au vu de sa localisation en pleine zone urbanisée et proche du centre, il est cohérent d'intégrer ce linéaire afin de matérialiser et confirmer la continuité urbaine, d'un seul tenant, des parties urbanisées de Vaudringhem. Ce secteur fait l'objet d'OAP densité.

Ledinghem



Rue Principale : La zone urbaine UD exclut un linéaire d'environ 90m, localisé dans la partie urbanisée de la commune. Ces terrains non bâtis, en contrebas, appartiennent à l'exploitation RSD immédiatement voisine et sont utilisés en tant que terrains à pâture pour des animaux. Ils n'ont pas vocation à être bâtis puisqu'ils sont utiles à l'exploitation. De plus le terrain présente une topographie quelque peu contraignante.



Rue du Prêtre : la zone urbaine UD est étendue en continuité directe des espaces bâtis, elle est localisée à proximité immédiate du centre-bourg. Cette extension mesurée est d'environ 65m, elle permet de matérialiser l'entrée Nord de la commune par un vis-à-vis pavillonnaire. Côté Ouest de la rue, des autorisations d'urbanisme ont d'ailleurs déjà été acceptées, ce qui justifie cette légère extension en continuité directe du centre-bourg. Il est aussi à préciser que la commune est concernée par des problématiques de topographie et de ruissellement ailleurs sur son territoire, ce qui restreint les possibilités à construire. De fait, répondant aux besoins fonciers, ce secteur apparaît stratégique et idéalement localisé. Il fait l'objet d'une OAP densité.

Esquerdes

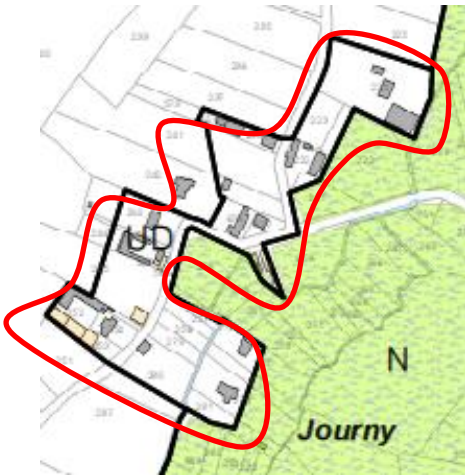


Rue de Wavrans: Cette zone urbanisée mesurée intègre un linéaire côté Est de la rue, entre les dernières constructions déjà existantes. Une autorisation d'urbanisme a été en outre acceptée, une nouvelle construction va apparaître. Ce large linéaire est donc situé entre des espaces déjà bâtis de part et d'autres, disposant de plus d'un véritable vis-à-vis urbanisé. Bénéficiant d'une proximité quasi immédiate du centre-bourg, cet habitat organisé peut donc être complété par de l'urbanisation au sein de ses espaces bâtis, ce qui permettra de finaliser et confirmer cette zone urbaine.



Rue de Wisques: La zone UDco intègre l'ensemble du lotissement existant ainsi que les constructions existantes côté Ouest de la rue de Wisques, et les dents creuses entre ces constructions; des autorisations d'urbanisme ont en outre été acceptées et des constructions nouvelles sont à venir. La zone urbaine s'arrête aux dernières autorisations délivrées (avant arrêt du PLUI). Les dents relevées sont très mesurées (environ 50m chacune). La zone UDco est en continuité directe du centre bourg de la commune.

Journy



Rue du Bas Loquin : De la même manière que pour le cas d'Esquerdes précédemment cité (rue de Wavrans) cette zone urbanisée est intégrée à la zone UD. La zone urbaine reprend les constructions existantes formant une continuité, en intégrant les quelques dents creuses limitées. Ce secteur bâti est proche du cœur de village, il est en outre en continuité quasi immédiate avec les espaces pavillonnaires de la partie village. Ce secteur bâti est confirmé zone urbanisée, il est relevé comme appartenant à la seule et même entité village de Journy. La bande naturelle N demeure conservée afin de matérialiser le couloir naturel qui traverse la commune et sa partie actuellement urbanisée.

II.3.5 Différenciation règlementaire zones UC UD

L'objectif du règlement de la zone UC est de conserver les caractéristiques rurales des centres bourgs. Celui de la zone UD est d'encadrer les futures constructions afin qu'elles s'intègrent à l'environnement existant et en particulier au relief caractéristique des communes de la CCPL.

- **Concernant l'usage des sols :**

	UC	UD
ARTICLE 1	- Exploitations agricoles et forestières : • <u>Exploitations agricoles</u>: la création de nouveaux sièges. • <u>Exploitations forestières</u>. - Commerce et activités de services : • <u>Commerce de gros</u>. • <u>Hébergement hôtelier et touristique</u>: les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs - les aires de stationnement de caravanes, mobil homes, ... - les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir. • <u>Cinéma</u>. - Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires : • <u>Industrie</u>. • <u>Entrepôt</u>: nouvelles constructions • • <u>Centres de congrès et d'exposition</u>.	- Exploitations agricoles et forestières : • <u>Exploitation forestière</u> - Habitation : • <u>Hébergement</u> - Commerce et activités de services : • <u>Commerce de gros</u>. • <u>Hébergement hôtelier et touristique (à l'exception du sous-secteur UDc)</u>: les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs - les aires de stationnement de caravanes, mobil homes, ... - les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir. • <u>Cinéma</u>. - Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires : • <u>Industrie sauf exceptions autorisées</u>. • <u>Entrepôt</u>: Sous réserve • <u>Centres de congrès et d'exposition</u>. - Equipement d'intérêt collectif et services publics : • <u>Salle d'art et de spectacle</u>.

Ainsi la zone UC reprend les caractéristiques des centres des communes rurales, il n'a pas été jugé opportun d'y développer de nouveaux sièges d'exploitation agricole compte tenu du tissu urbain dense; à l'inverse des zones UD plus lâche. L'objectif n'est pas renier le caractère agricole de ces communes, les bâtiments agricoles sont donc permis dans ces deux zones (ainsi que les nouveaux sièges pour la zone UD).

De même, les commerces de gros, hébergement hôteliers ou touristique sont installés dans des zones spécifiques et donc interdits en zones UC UD, à l'exception du secteur UDc localisé sur la commune de Wismes. Une nuance a été apportée en zone UD concernant les possibilités en matière de sous destination « industrie » et « entrepôt ». En effet, la zone UD est concernée par plusieurs entreprises artisanales du BTP existantes. Afin de répondre à l'objectif de mixité des fonctions et d'assurer la pérennité des activités en place, le règlement permet :

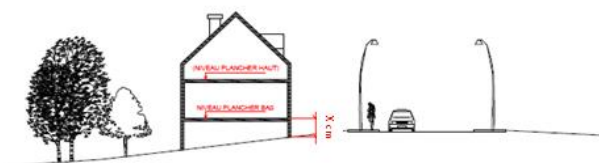
- L'extension et la rénovation des constructions existantes à sous destination Entrepôt ainsi que les nouvelles constructions à conditions qu'elles soient liées à des activités existantes à la date d'approbation du PLUi, et qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage.
- Les constructions et extensions des industries artisanales, à conditions qu'elles soient liées à des activités existantes à la date d'approbation du PLUi, et qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage.

- **Concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères : tenir compte de la topographie du site et permettre une insertion des futures constructions vis-à-vis des composantes des zones UC UD auxquelles elles se rattachent**

Le premier objectif est de concevoir une urbanisation intégrée au relief marqué de la CCPL.



- Lorsque le niveau moyen du terrain est supérieur ou égal au niveau de la voie : le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 0.4 m avant travaux du point le plus haut du TERRAIN NATUREL sous l'emprise de la construction.



- Lorsque le niveau moyen du terrain est inférieur au niveau de la voie : le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 1 m avant travaux du point le plus haut du TERRAIN NATUREL sous l'emprise de la construction

La hauteur absolue des constructions devra observer un gabarit similaire aux constructions voisines des tissus urbains dans lesquelles elles s'insèrent. Il s'agit d'adapter les constructions futures au tissu UC UD.

Il n'est donc pas fixé de hauteur maximale. La construction doit se référer à la séquence urbaine à laquelle elle se rattache.

Une exception a été faite sur le sous- secteur UDC où la hauteur absolue des constructions et installations à vocation touristique et d'hébergement de loisir est limitée à 4 mètres. La hauteur des constructions doit s'intégrer au site et ne pas porter atteinte au paysage.

Concernant l'implantation:

	UC	UD
ARTICLE 3	Le principe est que toute construction nouvelle doit être implantée : • à l'alignement des voies publiques ou privées de desserte • à l'alignement de l'une ou de l'autre, ou à l'alignement moyen des constructions voisines. La continuité de la séquence urbaine, doit ainsi être obtenue par l'implantation à l'alignement d'une construction, qu'elle soit à usage d'habitation ou qu'il s'agisse d'une annexe.	Le principe est que toute construction nouvelle doit être implantée en retrait. Ce retrait sera identique à l'alignement de l'une ou de l'autre, ou à l'alignement moyen des constructions voisines, selon la morphologie de la séquence urbaine dans laquelle elle s'insère. Le retrait observé peut être différent si l'implantation de la construction répond à des conditions d'optimisation de l'ensoleillement, dans la limite de 20m de profondeur au plus.

En zone UC, les fronts isolés ou fronts à rue doivent être préservés, pour cette raison, l'implantation en dent creuse doit tenir compte du bâti voisin. La densité rurale identitaire des centres bourgs doit ainsi être conservée.

Une marge de manœuvre est laissée en permettant de constituer l'alignement grâce à la construction principale ou à une annexe.

En zone UD, les implantations se font en retrait et se positionnent à partir du tissu existant voisin.

On parle ainsi d'insertion dans une séquence urbaine déterminée par les habitations existantes.

Cependant afin d'optimiser les conditions d'ensoleillement de la construction et en recherchant ce principe, les retraits peuvent être différents de l'alignement moyen des constructions voisines.

L'implantation sur limite séparative est possible en zone UC et UD, mais non obligatoire dans une bande de 20m. En cas d'implantation avec marge de recul, celle-ci doit être au minimum de 3m sauf pour les annexes de faible dimension (inférieure à 3m de hauteur) ou la distance d'isolement est raccourcie à 1m.

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'ombre portée sur les habitations existantes, avec ce même souci d'intégration vis-à-vis de l'existant.

Les deux zones distinguent à l'article 4 :

-les constructions repérées à l'article L151-19 du Code de l'urbanisme pour lesquelles un renvoi aux fiches de prescriptions est annoncé.

-les constructions anciennes édifiées avant 1950. En effet la zone UD concerne également des hameaux de communes où l'on recense un habitat ancien.

-les constructions postérieures à 1950 : les règles édictées sont les mêmes : la pente des toitures n'est pas réglementée mais les matériaux d'aspect vernissé sont inédits sur l'ensemble du territoire. L'aspect extérieur doit garantir une bonne insertion dans le paysage existant.

L'article 5 émet des règles sur le traitement des marges des zones urbaines avec les zones A et N :

En limite avec la zone A, les clôtures seront composées à minimum d'une haie composée de plusieurs strates : arbres de haut jet accompagnés en interstice d'arbustes repartis de façon homogène sur la longueur de la haie.

L'objectif est le traitement des franges arrières des parcelles construites depuis les grands ensembles naturels et agricoles.

	UC	UD
ARTICLE 5	Dans les secteurs soumis à l'aléa inondation ainsi que dans les zones humides, le coefficient maximum d'imperméabilisation est fixé à 40% de l'unité foncière.	Dans les secteurs soumis à l'aléa inondation ainsi que dans les zones humides, le coefficient maximum d'imperméabilisation est fixé à 50% de l'unité foncière. Dans le secteur UDco, le coefficient maximum d'imperméabilisation est fixé à 30% de l'unité foncière.

Les trames UC et UD sont soumises aux risques d'inondations. Un coefficient maximum d'imperméabilisation est donc affecté aux deux zones suivant leur densité respective.

En secteur UDco, ce coefficient est plus restrictif car des enjeux de continuités écologiques s'ajoutent aux aléas en place. Il s'agit aussi de contrôler l'imperméabilisation des parcelles.

Les aires de stationnement de plus de 4 places seront traitées en matériaux filtrants, afin de restreindre l'imperméabilisation des sols.

Tout comme les zones UA UB, les dispositions concernant les clôtures se distinguent suivant l'occupation des sols (habitat ou non) et la localisation de celles-ci (en front à rue, sur les marges de recul ou sur cour et jardin).

Une attention particulière a été portée sur le sous-secteur UDc afin de s'assurer de l'insertion des constructions et installations autorisées à vocation touristique.

III. Les zones urbaines spécifiques UE – UH - UK– UCO - UPL

Certaines zones ont été définies spécialement étant donné une vocation ciblée. De par leur mono-fonctionnalité, ces zones font l'objet d'une dénomination spécifique qui prend sens au règlement écrit notamment : destinations admises, volumétrie et implantation, caractéristiques architecturales...

Justifié par la spécificité de ces secteurs, l'enjeu est de permettre un développement mesuré des activités et équipements présents, tel que le projet de territoire inscrit au PADD l'affiche.

5 types de zones ont été ainsi dégagés :

- **ZONE UE:** zone urbaine monofonctionnelle reprenant les secteurs matérialisés par une occupation des sols à vocation principale d'activités artisanales et économiques locales.
- **ZONE UH:** zone urbaine monofonctionnelle reprenant les secteurs de Grand Equipement d'intérêt intercommunal.
- **ZONE UK:** zone urbaine monofonctionnelle reprenant les activités industrielles lourdes (dont cimenterie), sur les communes de Lumbres et d'Elnes.
- **ZONE UCO:** zone urbaine monofonctionnelle reprenant le secteur à vocation principale d'activités commerciales de la Communauté de Communes du Pays de Lumbres.
- **ZONE UPL:** zone urbaine monofonctionnelle reprenant le secteur à vocation économique et non commerciale correspondant à la Porte du Littoral, de la Communauté de Communes du Pays de Lumbres.

III.1 : Les zones économiques UE

Des zones UE ont été déterminées spécialement pour les zones à vocation économique et artisanales importantes. Ces zones reprennent les emprises des activités économiques en place, qui s'avèrent incompatibles avec les zones urbaines mixtes (volumétrie notamment), et délimitent des espaces mesurés de développement pour ces dernières.

Les enjeux dans ces zones sont de permettre le développement économique et de l'emploi sur le territoire, facteurs de dynamisme et d'attractivité.

Les zones UE sont présentes sur les communes de Zudausques, Quelmes, Clety, Dohem, Wavrans-sur-l'Aa, Elnes, Lumbres, Setques, Esquerdes, Bonningues-les-Ardres, Audrehem, Alquines, Seninghem.

Les zones UE admettent spécifiquement les destinations et sous-destinations :

- **Commerce et activité de service:** Artisanat et Commerce de détail, Commerce de Gros, Restauration, Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**
- **Équipements d'intérêt collectif et services publics :** Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, Autres équipements recevant du public
- Le Logement sous réserve d'être dédié à la surveillance des destinations autorisées

La vocation de la zone étant monofonctionnelle, il est question de spécifier son usage et les règles qui s'y appliquent. Ainsi l'enjeu est de développer les activités économiques dans des secteurs spécifiques plus souples et adaptés, là où en milieu urbain mixte ces activités ne sont pas admises pour leur destination, ou leur gabarit, l'accessibilité ou encore les gênes et nuisances occasionnées.

En termes de volumétrie et d'implantation, le règlement écrit quantifie la hauteur et les retraits étant donné des structures de gabarit imposant, afin d'aérer les voiries et les constructions entre elles. Pour l'ensemble des destinations autorisées, la hauteur maximale est fixée à 12m au faîtage, pour admettre des volumes importants. Une implantation en retrait des limites est automatiquement exigée.

Une exception est faite pour les Logements, affectés à la surveillance, ceux-ci devant observer un gabarit maximal de 1 étage sur rez-de-chaussée. De même en termes d'implantation par rapport aux limites séparatives, la marge d'isolement minimale est similaire aux habitations des zones U.

Quant aux aspects des constructions, le règlement vise une règle qualitative qui tient à une diversité des volumétries, rythmes et l'emploi de matériaux de qualité, la volonté est d'éviter la monotonie des constructions admises. Il est souhaité une intégration cohérente de la construction dans son environnement, pour ne pas créer de disparités entre les diverses constructions : en ce sens sont énumérés des interdictions pour les matériaux. De même, les dispositions du règlement encouragent des fractionnements volumétriques qui permettent une rupture avec l'aspect monolithique des bâtiments ; généralement les constructions liées aux activités économiques présentent des volumes similaires standardisés.

Pour un impact limité des constructions sur le paysage et l'environnement alentours, notamment au vu d'une hauteur généralement importante, le traitement des toitures est fixé plus strictement : toiture terrasse ou à 2 pans.

Dans un souci de valorisation paysagère et de prise en compte des espaces urbains, le règlement oblige l'engazonnement ou la plantation des marges de recul obligatoires vis-à-vis des zones d'habitat mixte. Les dispositions propres aux clôtures sont assez souples (à claire voie, doublée ou non d'une haie végétale) avec une hauteur adaptée à 2.5m maximum. L'aménagement paysager des parkings est aussi considéré puisque ceux-ci doivent être composés de matériaux filtrants et plantés. Le contraste entre activité économique génératrice de pollution, consommatrice d'espaces naturels est alors plus modérée par ce biais.

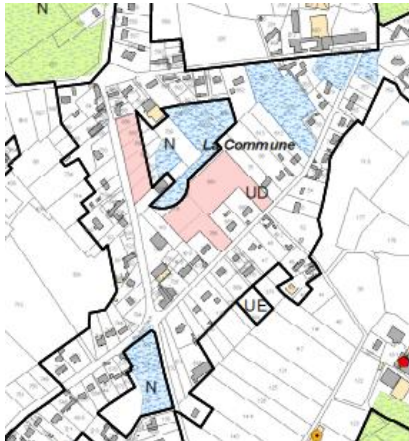
Enfin le stationnement fait l'objet de dispositions minimums puisqu'il s'agit de correspondre aux besoins des constructions et installations, hors des voies publiques. Pour autant le stationnement vélo est quantifié, une obligation minimale encourage le recours aux modes de déplacement doux.

Haut Loquin



La zone UE identifiée, suite à enquête publique, une activité économique en cœur de bourg. Une zone dédiée a été définie afin de permettre le développement spécifique de l'activité sur l'arrière et ne pas engager un développement résidentiel.

Surques



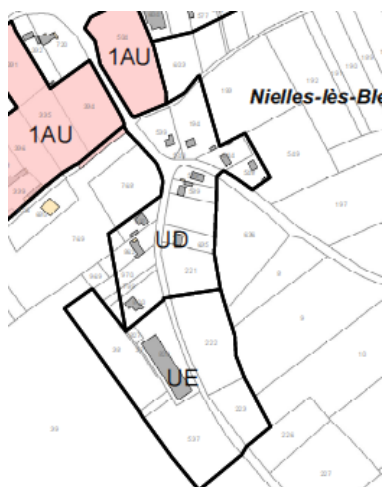
La zone UE identifiée, suite à enquête publique, un projet de développement économique en cœur de bourg, à l'arrière d'une construction principale. L'objectif n'est pas de permettre un deuxième front bâti à vocation résidentielle.

Ledinghem

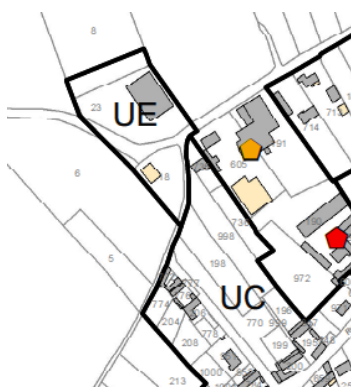


La zone UE reprend les emprises bâties et occupées des constructions en place : constructions, espaces de stationnement, aménagements internes, espaces de stockage, espaces de chargement et déchargement. Il s'agit pour cette zone UE d'une activité de vente de matériel de motoculture et d'un établissement de restauration. Les possibilités de développement offertes à l'intérieur de ces emprises sont mesurées.

Niellès-les-Bléquin



La zone UE reprend les emprises bâties et occupées de l'activité en place: constructions, espaces de stationnement, aménagements internes, espaces de stockage, espaces de chargement et déchargement. Il s'agit pour cette zone UE d'une entreprise de travaux publics. Les possibilités de développement offertes à l'intérieur de ces emprises sont mesurées. Un terrain non bâti actuellement, en prolongement de la construction, est intégré à la zone UE pour une extension à court termes de l'entreprise.

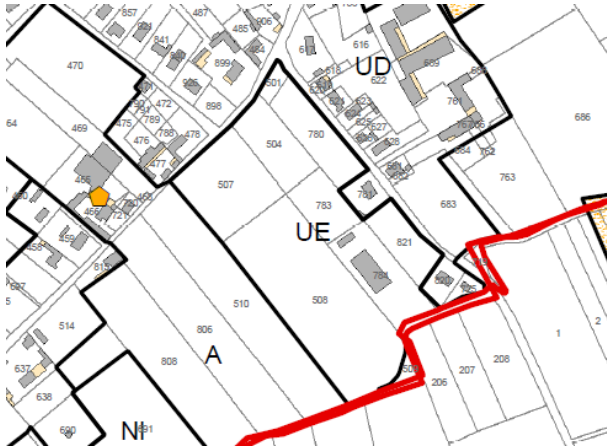


La zone UE reprend les emprises bâties et occupées de l'activité en place: constructions, aménagements internes, espaces de stockage. Cette zone UE est occupée par une activité de casse/réparation de véhicules. Les possibilités de développement offertes à l'intérieur de ces emprises sont très mesurées, seuls les espaces déjà altérés et minéralisés ont été repris en zone UE.



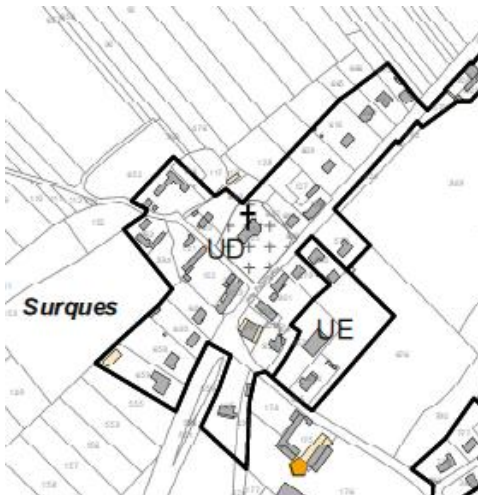
La zone UE reprend les emprises bâties et occupées de l'activité en place: constructions, espaces de stationnement, aménagements internes. Cette zone UE est occupée par une activité de transport. Les possibilités de développement offertes à l'intérieur de ces emprises sont très mesurées, les espaces repris par la zone UE sont uniquement les terrains déjà bâtis ou altérés par l'activité.

Alquines



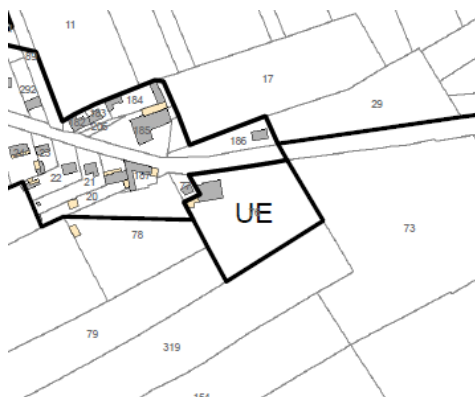
La zone UE reprend les emprises bâties et occupées de l'activité en place: constructions, espaces de stationnement, aménagements internes. Il s'agit pour cette zone UE d'une entreprise de travaux. La zone UE reprend les terrains non occupés en prolongement des espaces bâtis de l'entreprise, rejoignant la rue Blanche. L'activité en place projette un développement à court termes sur ces terrains en question. Afin d'encourager et favoriser le développement économique, ces parcelles sont intégrées à la zone U.

Surques



La zone UE reprend les emprises bâties et occupées de l'activité en place: constructions, espaces de stationnement, stockage, aménagements internes. Cette zone UE est occupée par une activité de transport routier. Les espaces repris par la zone UE sont déjà bâtis et altérés par l'activité, seul un espace non occupé très mesuré est repris pour une possibilité de développement limité.

Zudausques



La zone UE reprend les emprises bâties et occupées de l'activité en place : constructions, espaces de stationnement, stockage, aménagements internes. Cette zone UE est occupée par une activité de transport routier. Les possibilités de développement offertes à l'intérieur de ces emprises sont très mesurées, les espaces repris par la zone UE sont uniquement les terrains déjà bâtis ou altérés par l'activité.

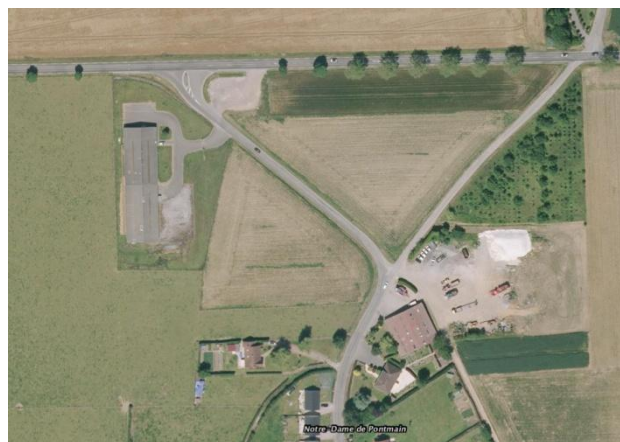
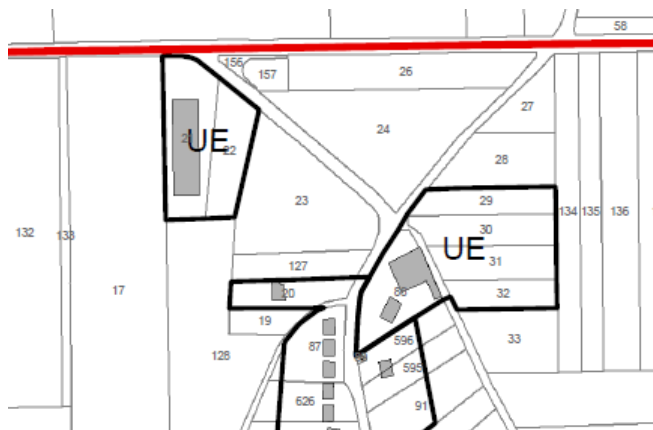
Cléty



A Cléty, la zone UE reprend le périmètre de la zone d'activités légères de la Communauté de communes du Pays de Lumbres, destinée à accueillir des activités artisanales et commerciales. Des terrains bâtis et occupés sont en place : constructions, stockage, espaces de stationnement, aménagements internes. Il existe sur place une activité de commerce de gros. La zone d'activités n'est pas occupée dans sa totalité, 9 parcelles restent disponibles pour accueillir de nouvelles activités. Les emprises de la zone UE reprennent donc l'ensemble du périmètre de cette ZA, afin de favoriser l'arrivée de nouvelles entreprises sur place et permettre le développement économique et de l'emploi autant au niveau local qu'intercommunal.

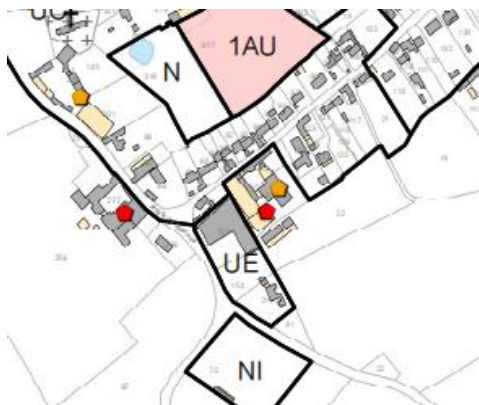


Dohem



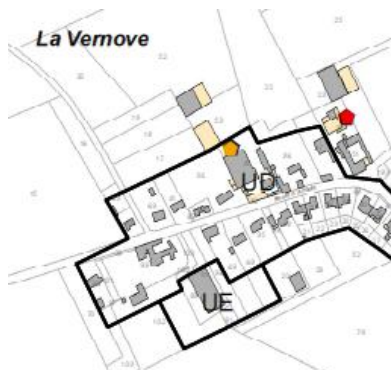
Deux zones UE reprennent les secteurs bâtis et occupés des activités en place : constructions, aménagements internes, espaces de stockage, aires de chargement-déchargement. Ces zones UE sont occupées par une activité de commerce de gros et une activité de travaux. Les possibilités de développement offertes à l'intérieur de ces emprises sont très limitées, les espaces repris en zone UE sont déjà altérés et minéralisés, il n'y a pas d'extension sur de nouveaux terrains.

Quelmes

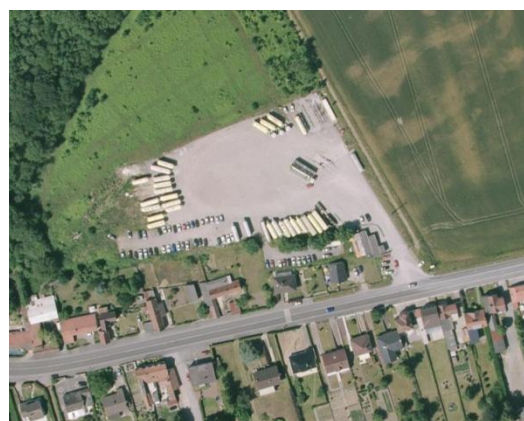
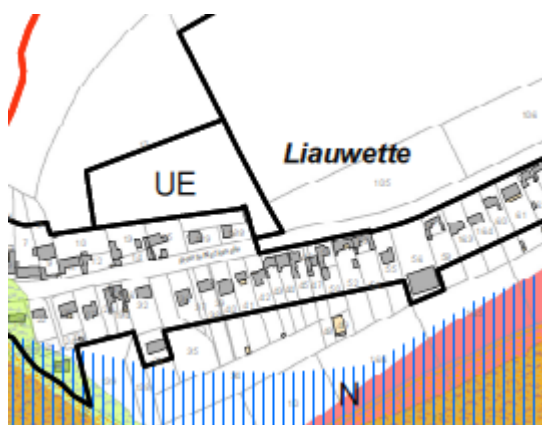


La zone UE reprend les emprises bâties et occupées de l'activité en place : constructions, espaces de stationnement, stockage, aménagements internes. Cette zone UE est occupée par une entreprise de fabrication de textiles. Les possibilités de développement offertes à l'intérieur de ces emprises sont mesurées, quelques espaces internes sont encore non occupés. La zone UE reprend l'ensemble du bâti et secteurs altérés par l'activité.

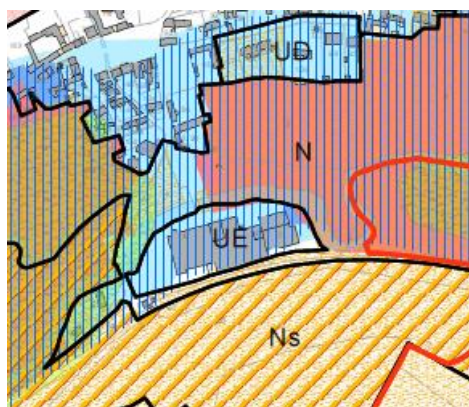
La zone UE reprend les emprises bâties et terrains de l'activité en place, en retrait de la zone urbaine : constructions, espaces de stationnement, aménagements internes. Cette zone UE est occupée par une activité de fabrication de meubles. Les espaces repris par la zone UE sont constitués des terrains déjà bâtis ou altérés par l'activité, et quelques espaces au pourtour non occupés. Le développement de l'activité au sein de ce secteur UE est mesuré.



Setques

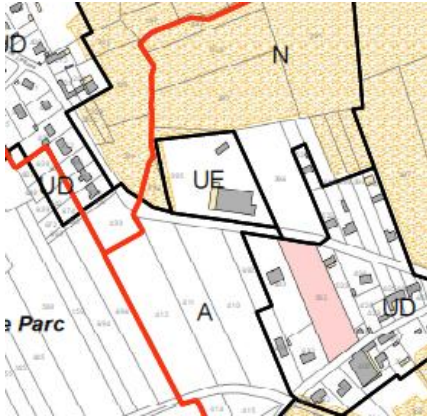


La zone UE reprend les terrains occupés de l'activité en place, en retrait de la zone urbaine : plateforme, espaces de stationnement, stockage, aménagements internes. Cette zone UE est occupée par une activité de transport routier. Les espaces repris par la zone UE sont constitués des terrains déjà minéralisés et occupés par l'activité. Le développement de l'activité au sein de ce secteur UE est limité aux seules emprises déjà utilisées.



La zone UE reprend les terrains bâtis de l'activité en place, le site est éloigné de la zone urbaine : constructions, espaces de stationnement, aménagements internes. Cette zone UE est occupée par une entreprise de location bail (autres biens personnels et domestiques), il s'agit d'un établissement appartenant à l'entreprise Régionale location et services textile. Les espaces repris par la zone UE sont constitués des terrains déjà bâtis ou altérés par l'activité. Le développement de l'activité au sein de ce secteur UE est limité aux seules emprises déjà utilisées.

Bonningues-les-Ardres

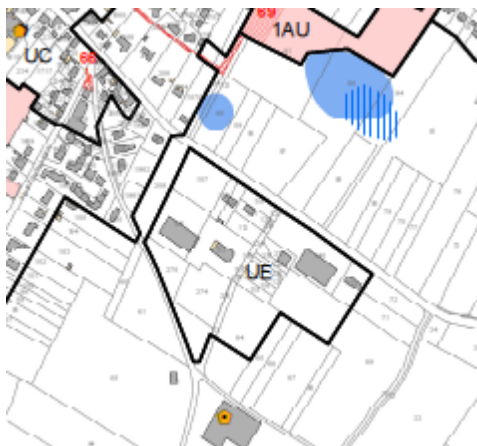


La zone UE reprend les terrains bâtis de l'activité en place, le site est éloigné de la zone urbaine : constructions, espaces de stationnement, aménagements internes. Cette zone UE est occupée par une entreprise de vente d'aliments pour animaux. Les espaces repris par la zone UE sont constitués des terrains déjà bâtis ou altérés par l'activité. Le développement de l'activité au sein de ce secteur UE est limité aux seules emprises déjà utilisées.



La zone UE reprend les emprises bâties de l'activité existante : constructions, stockage, aménagements internes. Cette zone UE est occupée par une société de culture et élevage associés. Les espaces repris par la zone UE sont constitués des espaces déjà bâtis et aménagés pour l'activité. Le développement de l'activité au sein de ce secteur UE est limité aux seules emprises déjà utilisées.

Wavrans-sur-l'Aa

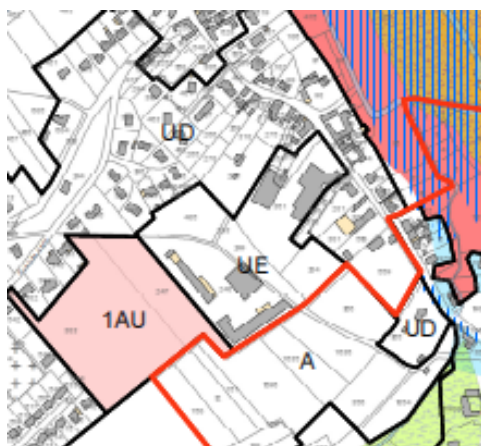


A Wavrans-sur-l'Aa, le secteur UE reprend le périmètre de la zone d'activités du Gré de la Communauté de communes du Pays de Lumbres, qui accueille déjà des terrains bâtis et occupés : constructions, stockage, espaces de stationnement, aménagements internes. Il existe déjà sur place des activités immobilière, de restauration, d'entrepôt et stockage. La zone d'activités n'est pas occupée dans sa totalité, des parcelles restent disponibles pour accueillir de nouvelles activités. Les emprises de la zone UE reprennent donc l'ensemble du périmètre de cette zone d'activités, afin de favoriser l'arrivée de nouvelles entreprises sur place et permettre le développement économique et de l'emploi.



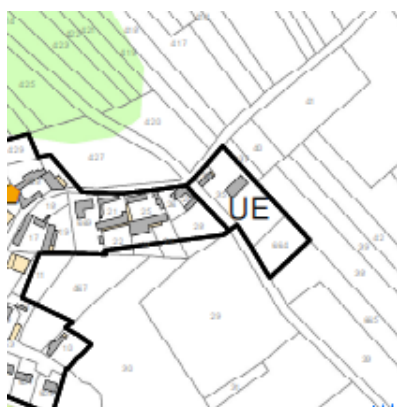
La zone UE reprend les terrains bâtis de l'activité en place : constructions, espaces de stockage, aménagements internes. Les espaces repris par la zone UE sont constitués des terrains déjà bâtis ou altérés par l'activité. Le développement de l'activité au sein de ce secteur UE est limité aux seules emprises déjà utilisées.

Elnes



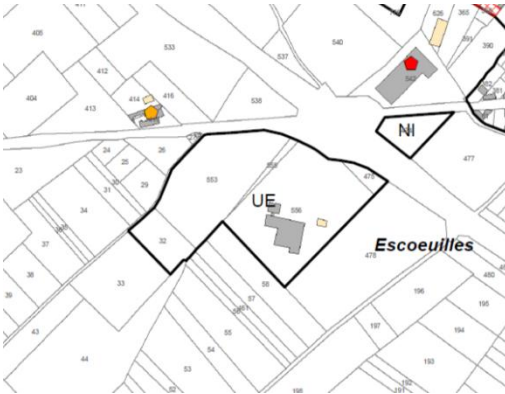
La zone UE reprend les terrains bâtis et occupés de l'activité en place, le site est situé en zone urbanisée : constructions, stockage, espaces de stationnement, aménagements internes. Cette zone UE est occupée par une entreprise de vente de matériaux de construction. Les espaces repris par la zone UE sont constitués des terrains déjà bâtis ou altérés par l'activité. Le développement de l'activité au sein de ce secteur UE est limité aux seules emprises déjà utilisées.

Audrehem



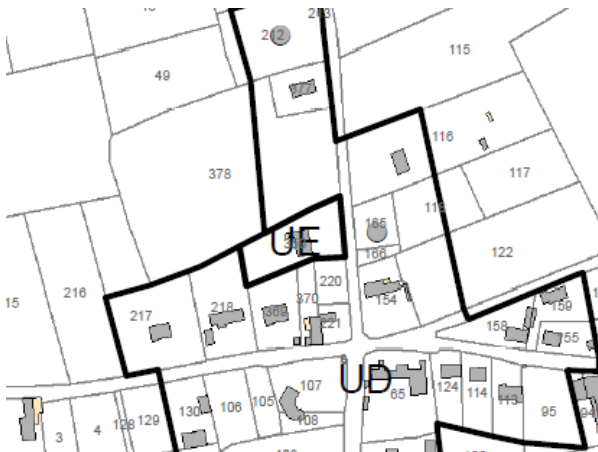
La zone UE reprend les emprises bâties et occupées de l'activité en place : constructions, espaces de stockage, aménagements internes. Cette zone UE est occupée par une activité de récupération de déchets triés. Les possibilités de développement offertes à l'intérieur de ces emprises sont très mesurées, les espaces repris par la zone UE sont uniquement les terrains déjà bâtis ou altérés par l'activité.

Escoeuilles



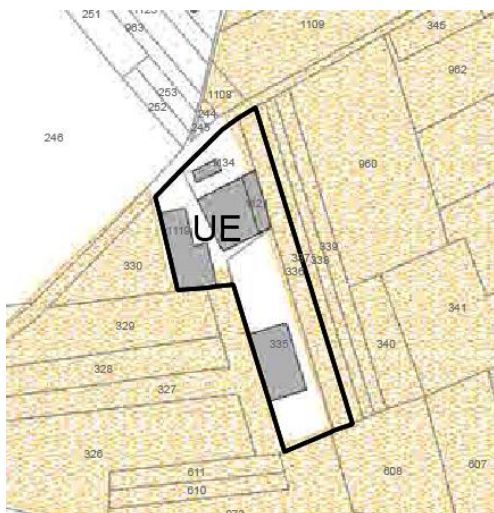
La zone UE reprend les emprises bâties et occupées de l'activité en place : constructions, espaces de stockage, aménagements internes. Cette zone UE est occupée par une activité de travaux publics et génie civil. Les possibilités de développement offertes à l'intérieur de ces emprises sont très mesurées, les espaces repris par la zone UE sont uniquement les terrains déjà bâtis ou altérés par l'activité.

Coulomby

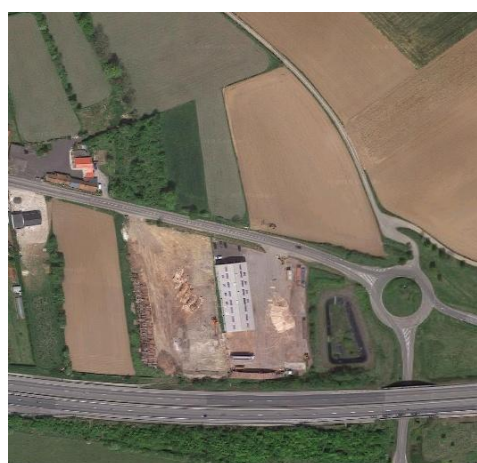


La zone UE reprend les emprises bâties et occupées de l'activité économique en place. Il s'agit d'un terrain occupé par une construction et un espace de stockage en fond de parcelle, avec un accès aménagé. Cette zone UE est occupée par une activité d'atelier poids lourds. Les possibilités de développement offertes à l'intérieur de ces emprises sont très mesurées, les espaces repris ne sont que la parcelle de taille très modeste ; celle-ci est localisée en zone urbaine, en sortie Nord de la commune. Le bâti est situé en continuité directe de la zone urbanisée.

Seninghem



La zone UE reprend les emprises bâties et occupées de l'activité en place : constructions, espaces de stockage, aménagements internes. Cette zone UE est occupée par une activité de maintenance et réparation de véhicules. Les possibilités de développement offertes à l'intérieur de ces emprises sont très mesurées, les espaces repris par la zone UE sont uniquement les terrains déjà bâtis ou altérés par l'activité.

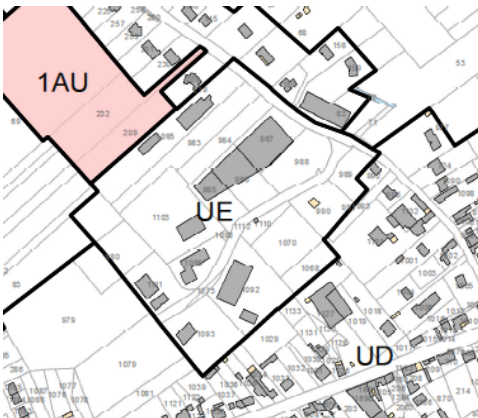


Les secteurs UE reprennent le périmètre de la zone d'activités de la Raiderie à Seninghem, qui accueille déjà des terrains bâtis et occupés : constructions, stockage, espaces de stationnement, aménagements internes. Il existe déjà sur place une activité de sylviculture et exploitation forestière. La zone d'activités n'est pas occupée dans sa totalité, des parcelles restent disponibles pour accueillir de nouvelles activités. Les emprises de la zone UE reprennent donc l'ensemble du périmètre de cette zone d'activités, afin de favoriser l'arrivée de nouvelles entreprises sur place et permettre le développement économique et de l'emploi.

Lumbres



La zone UE reprend les emprises bâties et occupées de l'activité en place : constructions, espaces de stockage, aménagements internes. Cette zone UE est occupée par une activité de commerces de détail de charbons et combustibles. Les possibilités de développement offertes à l'intérieur de ces emprises sont très mesurées, les espaces repris par la zone UE sont uniquement les terrains déjà bâtis ou altérés par l'activité.



Les limites de la zone UE reprennent le périmètre du secteur économique des Rahauts, qui accueille des terrains bâtis et occupés : constructions, stockage, espaces de stationnement, aménagements internes. Sur place sont présentes des activités économiques et de services, un équipement public. Il reste peu de parcelles disponibles pour accueillir de nouvelles activités.

III.2 : Les zones de grands équipements UH et 1AUH

Les zones UH et 1AUH sont traitées concomitamment étant donné une vocation et des dispositions identiques.

Ces zones sont spécifiques aux équipements. Elles reprennent les emprises des équipements en place et délimitent des espaces mesurés de développement pour ces derniers, ainsi que des zones projetées pour la création de nouveaux équipements de rayonnement intercommunal.

Les enjeux de ces zones sont de développer les équipements d'intérêt collectif et de services publics, à destination de la population du territoire.

Les zones UH sont présentes sur les communes de Lumbres, Esquerdes, Setques, Bouvelinghem, Zudausques. Les zones 1AUH sont présentes sur les communes de Zudausques et Cléty.

Les zones UH et 1AUH admettent spécifiquement les destinations et sous-destinations :

- **Équipements d'intérêt collectif et services publics**
- **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** : Centre de congrès et d'exposition
- Logement sous réserve d'être dédié à la surveillance des destinations autorisées

La vocation monofonctionnelle amène à spécifier l'usage et harmoniser les règles à l'ensemble des constructions admises. Doublé d'une vocation principale d'équipement d'intérêt collectif, le secteur bénéficie d'une réglementation en termes de volumétrie et d'implantation minimale, en l'espèce une implantation avec marge d'isolement est exigée.

Seule la sous-destination Logement, affectée à la surveillance, est limitée 1 étage sur rez-de-chaussée. De même en termes d'implantation par rapport aux limites séparatives, la marge d'isolement minimale est similaire aux habitations des zones U.

Quant aux aspects des constructions, le règlement vise une règle qualitative qui tient à une diversité des volumétries, rythmes et l'emploi de matériaux de qualité. De la même manière que pour les zones monofonctionnelles présentant des volumes plus importants, la volonté est d'éviter la monotonie des constructions admises. Il est cherché à favoriser une intégration cohérente de la construction dans son environnement et limiter les disparités entre les bâtis : en ce sens sont énumérés des interdictions pour les matériaux. Aussi pour les zones UH et 1AUH, les dispositions du règlement encouragent des fractionnements volumétriques qui permettent une rupture avec l'aspect monolithique des bâtiments.

Afin de valoriser les paysages et prendre en compte les espaces urbains, doit être recherché un traitement paysager de qualité aux abords de ces types de constructions s'adressant à la population : espaces verts de pleine terre plantés, espaces minéralisés filtrants. Les dispositions propres aux clôtures sont assez souples (à claire voie, doublée ou non d'une haie végétale) avec une hauteur adaptée à 2m maximum.

Enfin le stationnement fait l'objet de dispositions minimums puisqu'il s'agit de correspondre aux besoins des constructions et installations, hors des voies publiques. Le stationnement vélo est là aussi quantifié, une obligation minimale encourage le recours aux modes de déplacement doux.

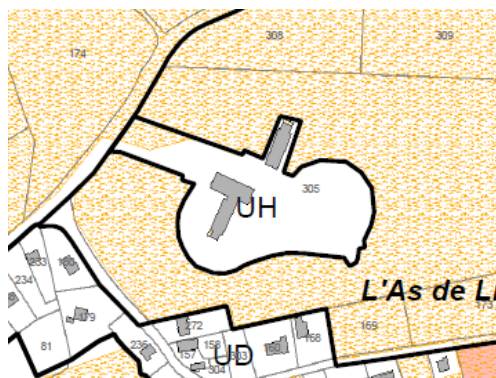
Esquerdes



La zone UH reprend les emprises de l'équipement en place : l'établissement, les espaces de stationnement, les aménagements internes et voies d'accès depuis la rue Chochoy. C'est un équipement de taille importante, localisé en retrait de la voie, disposant d'un vis-à-vis avec de l'habitat pavillonnaire en sortie Est de la commune.

Il s'agit d'une maison médicalisée, plus précisément de l'EHPAD Maison Bernard Devulder qui propose de l'hébergement permanent, temporaire et de l'accueil de jour aux usagers. Les possibilités de développement offertes à cet équipement sont mesurées.

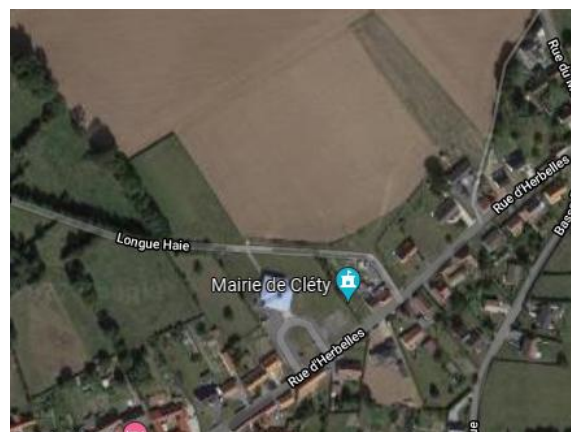
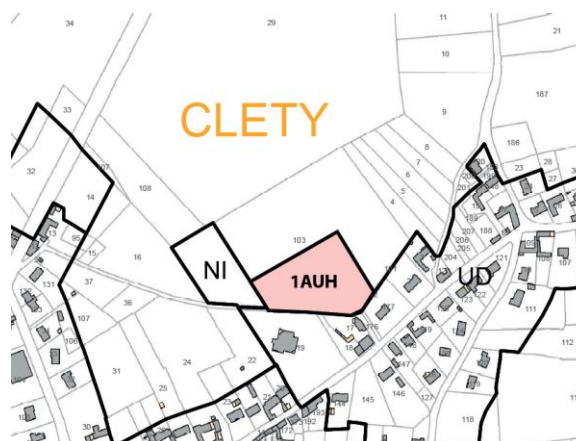
Bouvelinghem



La zone UH reprend les emprises de l'équipement en place : l'établissement, les espaces de stationnement, les aménagements internes et voies d'accès depuis la rue Hameau de la Coète. C'est un équipement de taille importante, localisé en sortie Est de la commune, en continuité de la zone urbanisée.

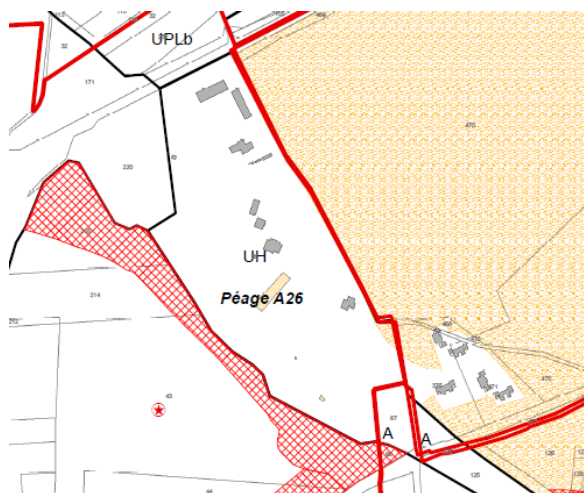
Il s'agit de la Maison de Pierre, une maison d'accueil temporaire pour les enfants, adolescents et adultes handicapés. Les possibilités de développement offertes à cet équipement sont mesurées.

Cléty



La zone 1AUH fixe les emprises de la future école élémentaire. Elle bénéficie d'une excellente localisation à proximité de la mairie, du restaurant scolaire et de l'équipement sportif. L'emprise de la zone a été déterminée au regard de l'étude de faisabilité réalisée par la commune. Ce secteur s'accompagne d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation où l'ambition durable du projet a été retranscrite.

Setques

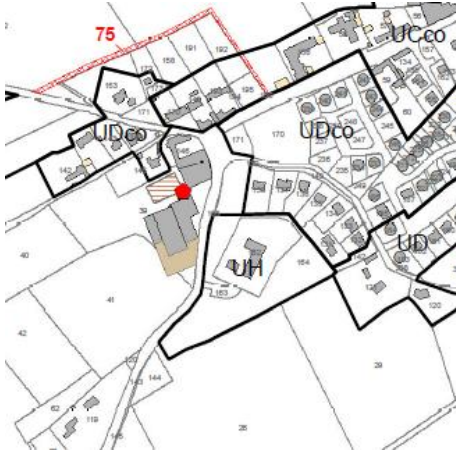


La zone UH reprend l'ensemble des emprises des équipements en place : les constructions, l'établissement, les infrastructures autoroutières, les espaces de stationnement, les aménagements internes. Ce sont des structures très importantes, localisées à l'Est du territoire de la commune.

Il s'agit des infrastructures autoroutières, l'ensemble des constructions qui y sont liées (espaces de vente, espaces sanitaires), agence de télépéage, ainsi qu'un établissement de gendarmerie.

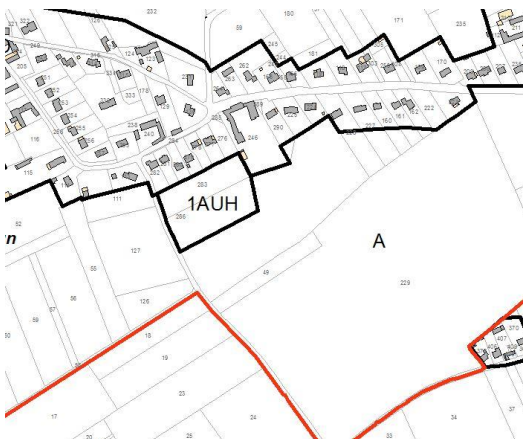
La zone UH reprend largement l'ensemble des équipements et structures en place, qu'il est nécessaire de permettre d'évoluer, en tant qu'équipement d'intérêt général et service public.

Zudausques



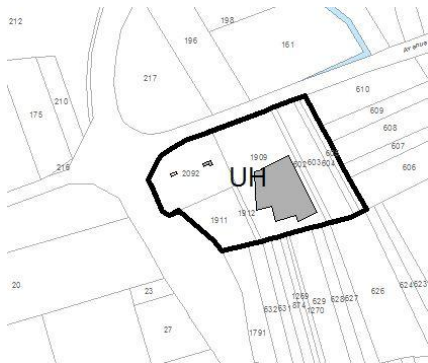
La zone UH reprend les emprises de l'équipement en place : l'établissement, les espaces de stationnement, les aménagements internes. Cet établissement est situé dans les zones urbanisées de la commune.

Il s'agit de la ferme thérapeutique, c'est une antenne de l'institut médico-éducatif (IME) de Longuenesse qui accueille des enfants présentant des déficiences intellectuelles. Les possibilités de développement offertes à cet équipement sont mesurées.



La zone 1AUH fixe les emprises du futur équipement en projet. Il est localisé en continuité de la zone urbaine UD, en retrait de la rue d'Audenthun. Le périmètre est adapté au projet, il s'agit d'un équipement à vocation sportive et de loisirs. Cette zone 1AUH va en effet accueillir un stade de sport et une salle de sport, ainsi que tous les aménagements internes nécessaires et liés à ces équipements à venir.

Lumbres

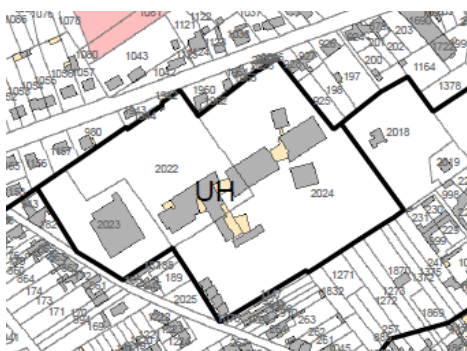


La zone UH reprend les emprises des équipements en place : les constructions, les infrastructures, les espaces de stationnement, les aménagements internes. Cette zone est localisées à l'Ouest du territoire de la commune, au niveau du giratoire ralliant la D225 et la D342. Il s'agit des équipements suivants : le nouveau centre aquatique et la déchetterie.

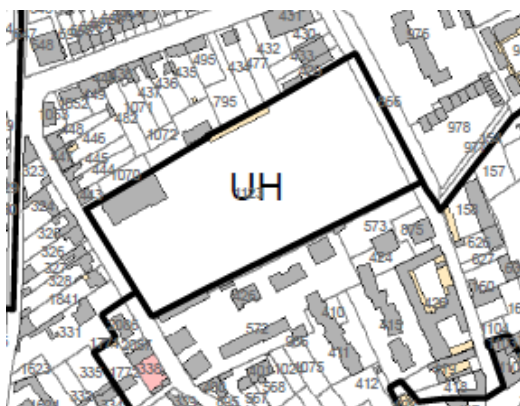
Des projets d'agrandissement sont en outre envisagés pour ces équipements, la zone UH préservant une marge mesurée à cet effet.



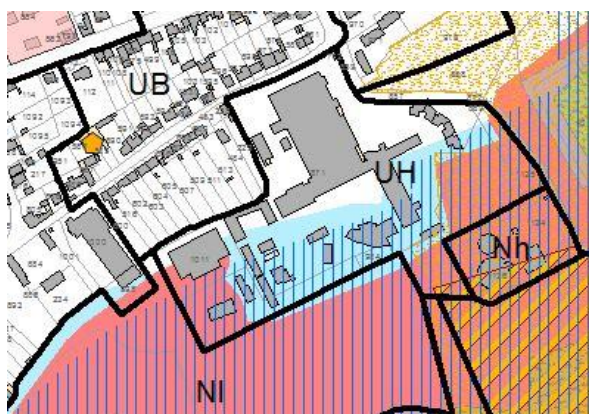
La zone UH reprend les emprises des équipements en place : les constructions, les infrastructures, les espaces de stationnement, les aménagements internes. Cette zone est localisée à l'entrée Ouest des zones urbanisées de la ville. Il s'agit des établissements communautaires, soit le siège de la Communauté de Communes du Pays de Lumbres, ainsi que le centre de secours pompier. Des potentiels projets d'agrandissement des équipements en place sont possibles sur l'arrière, les limites de la zone permettant le développement de ces équipements publics.



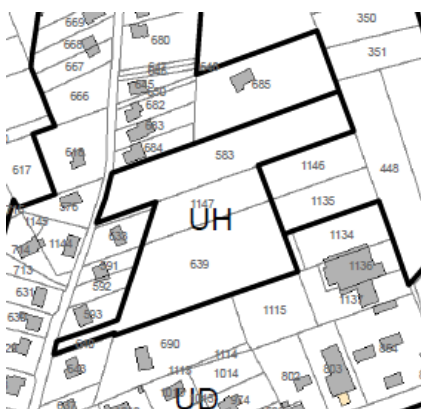
La zone UH reprend les emprises des équipements en place : les constructions, les infrastructures, les établissements, les espaces de stationnement, les aménagements internes, les terrains de sport. Ce secteur d'équipement est localisé à l'intérieur de la zone urbaine de la ville. Il s'agit du collège public Albert Camus qui compte environ 800 élèves, et de la salle de sport de l'intercommunalité qui est utilisée à la fois par les élèves du collège et aussi par différents clubs de sport, comme par exemple le club de basket-ball.



La zone UH reprend les emprises des équipements en place : les constructions, les terrains de sport, les espaces de stationnement, les aménagements internes. Ce secteur d'équipement est localisé à l'intérieur de la zone urbaine de la ville. Il s'agit d'équipements sportifs, avec 1 établissement couvert, 1 stade de football enherbé (stade Jean Lebas) et 2 terrains de tennis.



La zone UH reprend les emprises des équipements en place : les constructions et infrastructures, les espaces de stationnement, les aménagements internes. Ce secteur d'équipement est situé dans la trame urbaine de Lumbres. Il s'agit des équipements suivants : le Lycée professionnel Chochoy, qui compte environ 300 élèves.



Route du Val, la zone UH reprend les emprises de la future nouvelle gendarmerie de Lumbres, qui sera réalisée mi 2019, remplaçant la gendarmerie actuelle vétuste et de capacité insuffisante. Il s'agira d'une caserne de gendarmerie avec les bâtiments administratifs et les logements de fonction des gendarmes sur place (accueillant gendarmes et leur famille).

Cette communauté de brigade regroupera les actuelles brigades de Lumbres et de Fauquembergues, donnant de la cohérence à l'agencement territorial et améliorant l'offre de sécurité publique au cœur de la zone de compétence (environ 50 communes).

III.3 : Les zones d'activités industrielles UK

Le territoire de la CCPL accueille 2 activités industrielles lourdes, toutes deux situées sur la ville de Lumbres (et une mince partie sur Elnes) : la cimenterie Eqiom et la SICAL. Il s'agit de 2 très importantes industries, pourvoyeuses d'emploi et source de dynamisme économique. Ces 2 entreprises font spécialement l'objet d'un zonage UK étant donné leur caractéristique industrielle. Leur développement est important pour le territoire. A travers un zonage UK, il s'agit de permettre des constructions complémentaires et nécessaires au site existant, afin de pérenniser ces activités sur les sites en place.

Les zones UK admettent spécifiquement les destinations et sous-destinations :

- **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** : Industrie, Entrepôt, Bureau
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- Logement sous réserve d'être dédié à la surveillance des destinations autorisées

Il s'agit tout bonnement des constructions principales des activités industrielles ainsi que des constructions liées directement au fonctionnement de celle-ci.

La vocation monofonctionnelle amène à spécifier l'usage et harmoniser les règles à l'ensemble des constructions admises. La réglementation relative à la volumétrie et l'implantation est pour ainsi dire libre, seule une implantation minimale avec marge d'isolement est exigée. Toutefois des distances d'éloignement devront être respectées, conformément à la législation des installations classées.

Seule la sous-destination Logement, affectée à la surveillance, est limitée 1 étage sur rez-de-chaussée. De même en termes d'implantation par rapport aux limites séparatives, la marge d'isolement minimale est similaire aux habitations des zones U.

En termes de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, ce sont encore une fois des règles qualitatives qui sont visées, permettant une intégration à l'ambiance paysagère générale. Afin d'atténuer l'impact visuel des constructions sur les paysages, les formes, les aspects, les couleurs et les rythmes devront être variés. Un développement horizontal est à privilégier. Dans ces obligations de moyen, le règlement liste aussi des interdictions, permettant de fixer un cadre minimal.

Comme pour les zones UE et UH, il est indispensable de favoriser une intégration cohérente de la construction dans son environnement et limiter les disparités. De même, des fractionnements volumétriques devront assurer une rupture avec l'aspect monolithique des bâtiments.

En matière de traitement environnemental et paysager, la zone UK est peu réglementée, la seule obligation est de masquer les dépôts et aires de stockage par des écrans végétaux.

Les clôtures peuvent être réalisées assez librement, la hauteur maximale est limitée à 2.5m.

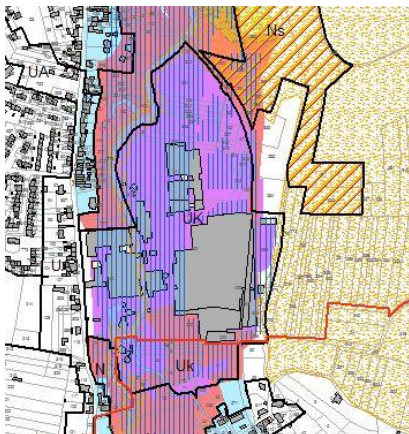
Enfin le stationnement fait l'objet de dispositions minimums puisqu'il s'agit de correspondre aux besoins des constructions et installations, hors des voies publiques.



La zone UK reprend les emprises bâties et occupées de l'activité industrielle en place : bâtiments industriels, entrepôts, bureaux, espaces de stockage, espaces de stationnement, aménagements internes ainsi que leur secteur de développement. Il s'agit de la cimenterie Eqiom, activité industrielle de fabrication de ciment très importante implantée sur l'ensemble du territoire français : la société Eqiom est un acteur majeur du bâtiment et des travaux publics. Elle compte 150 salariés, sur le site de Lumbres. Etant donné son rayonnement national, cette entreprise est importante pour le dynamisme et l'attractivité du territoire intercommunal en termes d'emploi et d'économie. Les emprises de la zone UK, spécialement dédiée aux activités industrielles, permettent ainsi de répondre aux besoins de développement de l'activité en présence.

La zone UK d'EQIOM anticipe la modification de l'outil industriel en intégrant des parcelles non construites ou partiellement construites à ce jour. Ceci permettra d'accompagner l'activité dans son projet de modernisation – extension de la cimenterie pour son adaptation aux enjeux actuels et futurs d'efficacité énergétique et de réduction de l'empreinte carbone des matériaux de construction en lien avec le PCAET de la CCPL. Cette zone se situe en continuité de la zone UK actuelle, dans une ancienne zone de carrière aujourd'hui remblayée. L'utilisation de cette zone est requise pour permettre la construction des nouvelles installations sans interruption du fonctionnement des installations actuelles, ainsi que pour rapprocher ces nouvelles installations de la carrière et aussi les éloigner du centre bourg.

Les enjeux et impacts socio-économiques et environnementaux attachés au projet sont reconnus comme majeurs et d'intérêts nationaux

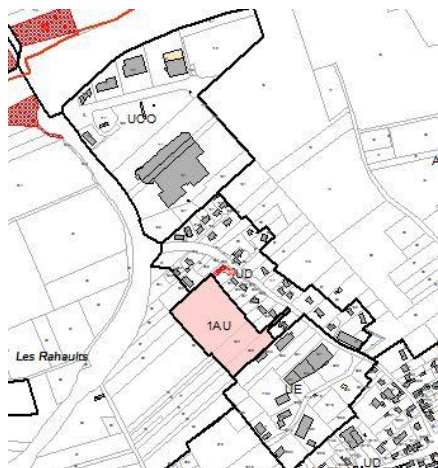


La zone UK reprend les emprises bâties et occupées de l'activité industrielle en place : bâtiments industriels, entrepôts, bureaux, espaces de stockage, espaces de stationnement, aménagements internes. Il s'agit de la SICAL, activité industrielle spécialisée dans la fabrication de carton ondulé. Cette entreprise compte un effectif salarié compris entre 400 salariés à Lumbres et génère un important chiffre d'affaire qui concourt grandement au dynamisme économique et à l'emploi sur le territoire. De la même manière que pour la société Eqiom, il est nécessaire de mettre en valeur ces activités industrielles et en permettre le développement.

Les emprises de la zone UK permettent donc de répondre aux besoins de développement de l'activité en

présence.

III.4 : La zone UCO – ville de Lumbres



La zone UCO de 10.9ha est issue de la ZAC des Sarts, elle reprend les activités commerciales existantes et les aires de stationnement attenantes, en entrée de ville de Lumbres. Elle prend appui sur la vitrine offerte par la RN42 et la desserte facilitée à partir du giratoire d'accès de la RD225.

La zone est complètement occupée aujourd'hui, la dernière entreprise est fonctionnelle depuis mi 2018.

La vocation de la zone est commerciale et les dispositions réglementaires reprennent pour l'essentiel le règlement de la ZAC des Sarts et du POS de Lumbres. L'objectif est de garder les lignes réglementaires sur la dernière opportunité foncière du site, afin de finaliser l'occupation des sols par une cohérence d'ensemble.

A noter que cette zone ne permet pas l'implantation de cellule commerciale inférieure à 250m² conformément aux dispositions du SCOT en cours d'élaboration, dans le but en outre, de ne pas concurrencer les commerces de proximité des centres bourgs, et en particulier de la ville de Lumbres.

- **Concernant l'usage des sols : ne pas permettre des habitations et des équipements et activités qui ne sont pas en rapport avec l'existant**

Il s'agit d'une zone urbaine commerciale, les possibilités d'occupation de sols permettent l'implantation d'activités sauf agricoles et touristiques.

En interdisant les implantations touristiques, le but est d'éviter la création d'hébergement qui pourrait concurrencer ceux qui existent dans les centres ruraux (gîtes, chambres d'hôtes...).

- **Concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères : tenir compte de la topographie du site**

Le règlement reprend les dispositions réglementaires existantes qui différencient les hauteurs de constructions suivant leur localisation (au nord ou au sud de la voie de desserte), ainsi afin de s'intégrer au mieux au relief, les hauteurs des constructions implantées au Nord sont de 10m contre 16m au sud.

L'implantation par rapport aux voies est fonction de leur classement. Ainsi un recul de 100m à compter de l'axe de la RN42 devra être observé, de 50m de l'axe de la RD225 et de 10m par rapport à la limite d'emprise de la voie de desserte interne.

Une marge d'isolement de 5m, est à respecter des limites séparatives y compris de la zone A, afin de travailler des bandes d'intégration paysagée. Cette bande devra être engazonnée et plantée.

Concernant l'enveloppe architecturale des bâtiments et le traitement des abords non construits, les dispositions sont reprises du règlement actuellement opposable afin de ne pas rompre l'ambiance urbaine actuelle.

Ainsi sont demandés: une diversité dans la volumétrie, les rythmes de construction, un effort de différenciation architecturale en fonction des usages internes des bâtiments.

De même le traitement des espaces paysager devra être qualifié au travers des dispositions de l'article 5. Ainsi afin de tenir compte de la topographie, en particulier pour les parcelles sud, des modelés de terrain seront paysager, et obligation est faite d'y traiter les eaux de pluies.

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 2m, seront donc obligatoirement composées de haies avec ou sans dispositifs à claire voie de type grillage ou grille ou autres dispositifs dont les couleurs seront choisies parmi RAL vert olive 6003 et RAL gris 7016. Les colories ainsi exposées permettent une cohérence dans les aménagements des diverses entreprises.

Les aires de stationnement doivent être peu visibles depuis la RN42.

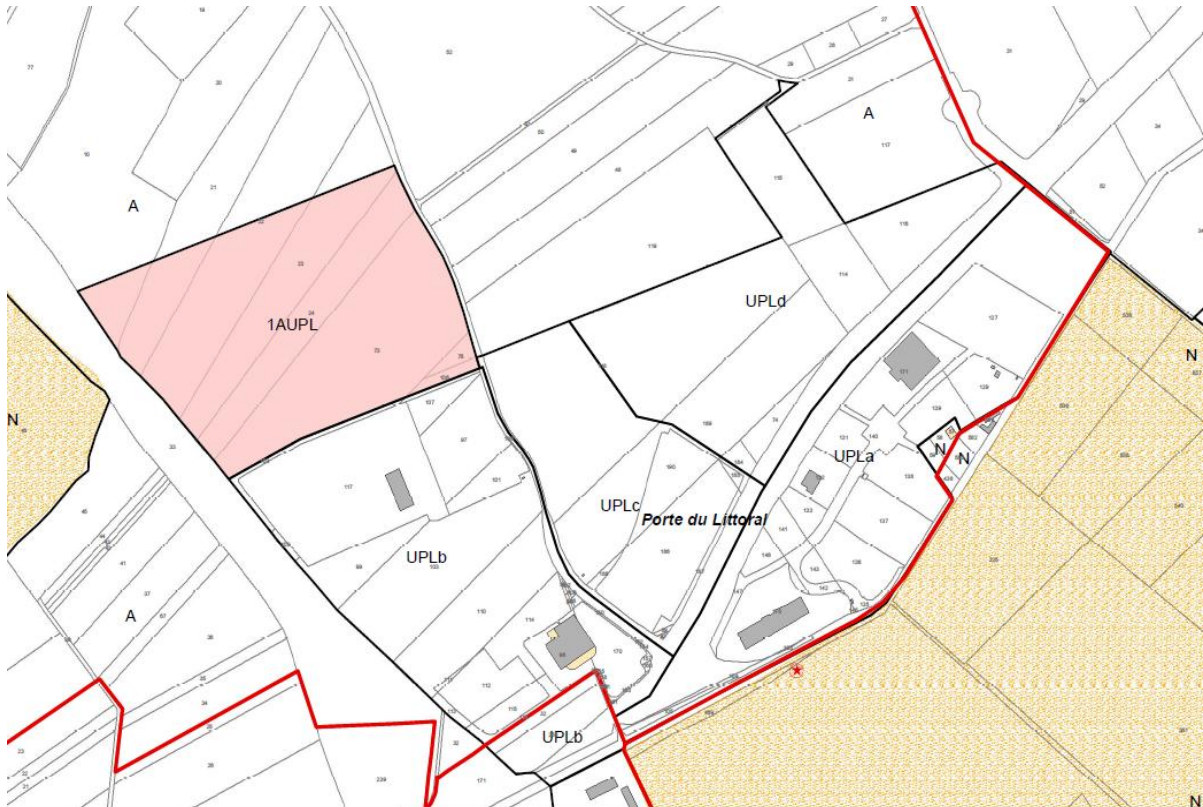
Elles devront comprendre un emplacement pour le rechargement des véhicules électriques, sauf si une borne de recharge existe dans un rayon de 500m. L'objectif est ici de promouvoir les circulations « propres ».

Dans la même logique, Il devra être aménagé sur chaque parcelle, un emplacement couvert pour le stationnement deux roues équivalent à 5 places minimum.

- **Concernant les équipements et réseaux :**

Les dispositions sur le profil des voies sont reprises du règlement existant. Par ailleurs, la zone étant occupée à près de 90%, l'aménagement des voies est déjà réalisé.

III.5 : La zone UPL et son extension en 1AUPL



La zone UPL correspond à une zone urbaine monofonctionnelle reprenant le secteur à vocation économique et non commerciale de la Communauté de Communes. La zone UPL concerne les communes de Setques et de Leulinghem. Il s'agit d'un site stratégique de développement économique repris des dispositions du SCOT de l'Audomarois.

- UPLa de ha majoritairement occupée, il reste 3 plateaux libres
- UPLb de 17.91 ha accueille déjà 5 entreprises, ce secteur se commercialise rapidement
- UPLc de 10.26 ha est aménagée, 3 entreprises vont s'implanter prochainement
- UPLd de 14.70 ha prochainement pour une industrie agro-alimentaire (sous compromis de vente) avec intégration de station d'épuration plantée de roseaux

SCHÉMA DE PRINCIPE



Une OAP a ainsi été pensée sur l'extension de la zone (1AUPL); elle recherche une intégration paysagère du site. L'OAP reprend les dispositions règlementaires issues de la réalisation du dossier de dérogation à la loi Barnier et permettant la réduction de la bande d'insconstructibilité (de 100 à 50 mètres) tout en assurant la qualité urbaine, architecturale et paysagère.

- que 80% du foncier de la zone UPL, soit occupé ou réservé ou,
- qu'un projet d'envergure ne puisse être satisfait du fait du morcellement du foncier disponible ou,
- que le foncier restant est rendu inconstructible par l'existence d'un risque identifié.

De même que la zone UCO, le développement économique d'une zone de plus de 40ha doit tenir compte du site dans lequel elle s'insère. La topographie est importante sur le Pays de Lumbres, les

zones UPL et 1AUPL se situent sur des versants agricoles, les constructions devront tenir compte du relief existant. La hauteur maximale au faîtage varie donc d'une phase à l'autre suivant qu'elle se situe ou non au pied du versant :

- 10m pour la phase UPLb.
- 15m pour les phases UPLa et UPLc.
- 40m pour la phase UPLd.

Le règlement reprend les dispositions réglementaires existantes :

- 50m par rapport l'axe de l'A26 *conformément à la réalisation du dossier Loi Barnier.*
- 30m par rapport l'axe de la RD942.
- 5m de la limite d'emprise des voies de dessertes internes

Une marge d'isolement de 5m, est à respecter des limites séparatives, afin de travailler des bandes d'intégration paysagée.

Concernant l'enveloppe architecturale des bâtiments, les dispositions sont reprises du règlement actuellement opposable afin de ne pas rompre l'ambiance urbaine actuelle.

L'accent est mis sur l'intégration paysagère depuis les axes de circulation et les perceptions des bâtiments. A ce titre, les couleurs de bâtiments devront être sombres et mates, sauf pour les hauteurs importantes : En secteur UPLd, les couleurs devront refléter un dégradé vers des teintes claires au-delà de 10m de hauteur. L'objectif dans ce cas est d'atténuer la perception de la construction.

Le traitement des espaces non bâtis devra être paysager, une bande boisée devra être créée sur les limites de zones sur une largeur de 7m.

Les aires de stationnement devront être réalisées en matériaux filtrant au delà de 150m².

Le règlement de la zone 1AUPL indique que : « En lien avec la réalisation du dossier loi Barnier, aucun espace de stationnement n'est autorisé dans une bande de 30 mètres depuis l'axe de la voie de l'autoroute A26 (à l'exception des aménagements en lien avec les besoins de l'infrastructure autoroutière).

Entre 30 et 50 mètres de distance par rapport à l'axe de l'A26, il sera possible d'aménager des aires de stationnement à condition qu'elles soient réalisées avec des matériaux drainants et qu'elles fassent l'objet d'aménagement paysager.

Les clôtures et portails pleins sont interdits.

La hauteur du portail maximum est de 2,0m.

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2m, seront donc obligatoirement composées de haies avec ou sans dispositifs à claire voie de type grillage ou grilles ou autres dispositifs dont les couleurs seront choisies parmi RAL vert olive 6003 et RAL gris 7016. L'objectif est d'avoir une homogénéité des traitements extérieurs.

Les aires de stationnement devront comprendre un emplacement pour le rechargement des véhicules électriques, sauf si une borne de recharge existe dans un rayon de 500m. L'objectif est ici de promouvoir les circulations « propres ».

Dans la même logique, Il devra être aménagé sur chaque parcelle, un emplacement couvert pour le stationnement deux roues équivalent à 5 places minimum.

- **Concernant les équipements et réseaux :**

Les dispositions sur le profil des voies sont reprises du règlement existant.

A noter que tout accès sur la RN42 est interdit.

IV. Les zones à urbaniser 1AU

Le projet a prioritairement été pensé en intensification et en renouvellement de la trame urbaine. Cependant, les disponibilités existantes en zones UA UB UC UD, ne permettent pas de concrétiser l'entièreté des besoins en logements identifiés au PADD. Il a donc été nécessaire d'ouvrir des sites à l'urbanisation.

Certaines communes ont renoncé à leur zone à urbaniser, malgré leurs besoins en termes de logements, étant donné des contraintes topographiques, mais aussi des secteurs non conformes à la volonté de développement du village.

Si la mixité des fonctions urbaines est prioritaire, il est nécessaire de définir des secteurs d'accueil préférentiels pour le développement du site communautaire de la Porte du Littoral et des équipements communaux en projet.

Trois types de zones 1AU sont recensées et déclinent le projet de territoire :

- **ZONE 1AU** : mixte à vocation principale d'habitat,
- **ZONE1AUH** : à vocation principale d'équipements,
- **ZONE 1AUPL** : à vocation principales d'activités, la justification de l'extension de la Porte du Littoral et les dispositions réglementaires y afférant sont communes à la zone UPL (cf paragraphe ci avant)

IV.1. Les principes de dessin des zones 1AU

Il s'agit de zones mixtes dont la principale destination est l'habitat pour répondre aux besoins estimés en logements à échéance du document, mais pouvant également accueillir des activités complémentaires à ces zones (commerces, bureaux, artisanat) ou des équipements publics.

Comme dit précédemment les besoins des communes ont été recherchés prioritairement dans le dessin de leur trame urbaine. Lorsque cette dernière ne permettait pas d'y pourvoir, une zone 1AU a été envisagée (21 communes sont concernées par des zonages 1AU) :

- en priorité, en renforcement du centre, en cœur d'îlot ou en intensification de la trame bâtie existante
- en extension quand la morphologie communale ne permettait pas de concevoir un développement optimal du centre (cas des communes de fond de vallée concernées par un PPRI)

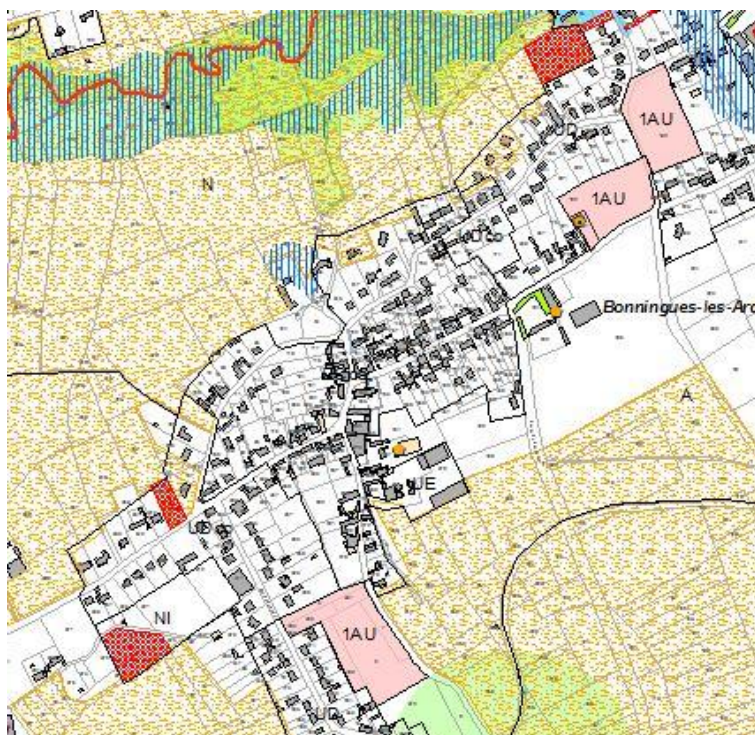
Les zones 1AU en intensification de la trame urbaine centrale

Setques – 1AU-1.14ha



La commune se situe en fond de vallée de l'Aa, les possibilités de la trame UD ne laissent que peu de dents creuses. Le développement de ces dernières années montre une extension le long des coteaux sur le versant Nord de la commune. La zone 1AU de 1.14 ha vient joindre l'extension linéaire récente, au tissu du centre.

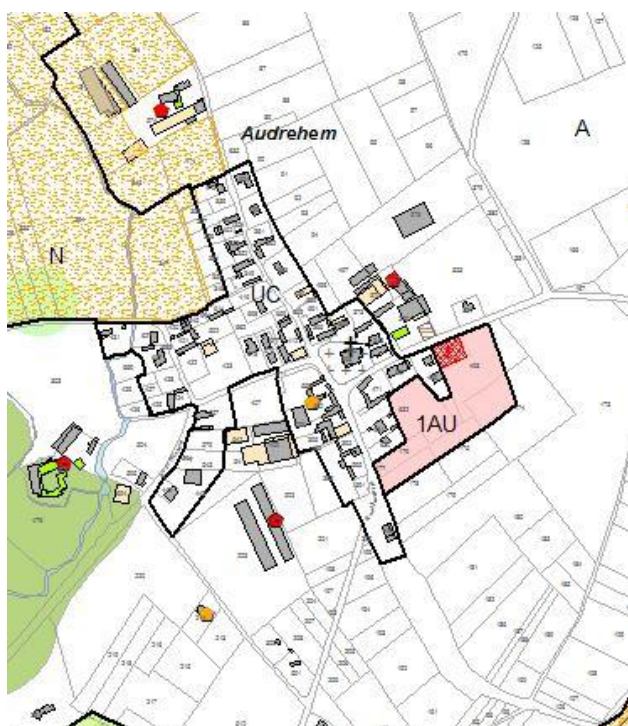




Bonningues les Ardres – 1AU-4ha sur 3 sites

La morphologie communale laisse apparaître des cœurs d'îlot en densification.

Les zones 1AU prennent appui sur le bâti existant avec des dessertes aisées sur les voies de contour. Elles se positionnent en dehors de secteurs naturels à enjeux, en comblement direct de la trame urbaine.

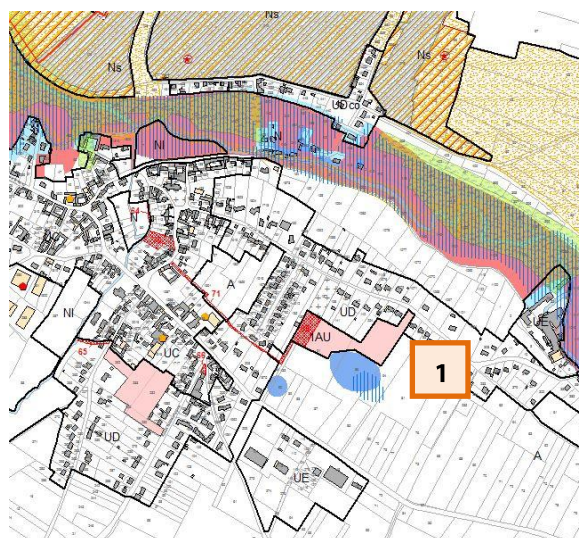


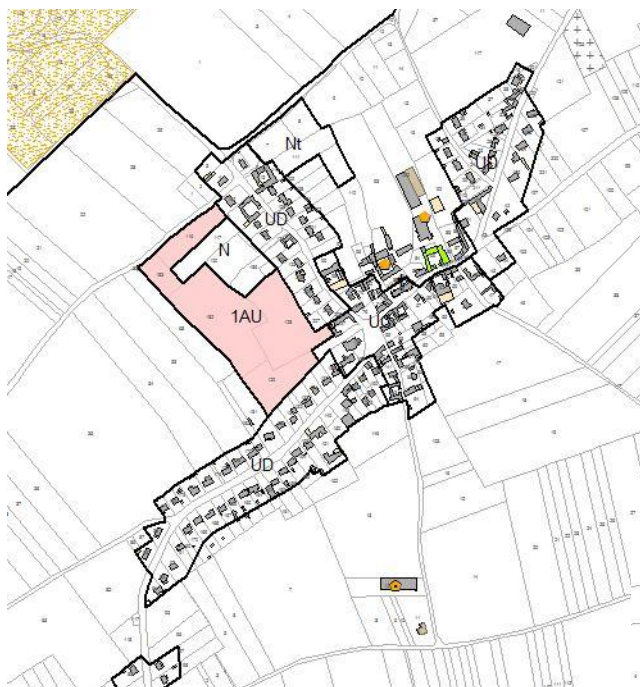
Audrehem – 1 AU- 1.73ha

La présence d'exploitations classées en arrière front du tissu urbain, oblige à concevoir le développement au Sud-Est moins impacté par l'enjeu agricole. La configuration de la zone permet un bouclage sur deux des voies du centre, permettant ainsi une densification en auréole de la trame bâtie.

Wavran sur l'Aa – 1 AU- 3.70ha

Le site 1 permet de couvrir le quota logement affecté à la commune par une intensification de la trame urbaine en arrière front.





Pihem – 1 AU- 3.94ha

La commune de Pihem se compose de trois entités bâties, le centre et deux hameaux. La zone 1AU permet de renforcer le centre de la commune par une zone de densification à l'arrière d'un développement linéaire.

Dohem – 1 AU- 0.7ha

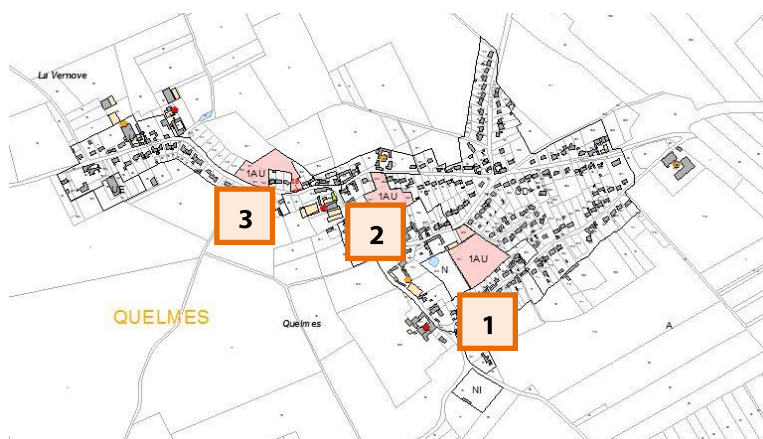
Le site permet un épaississement de la trame urbaine.

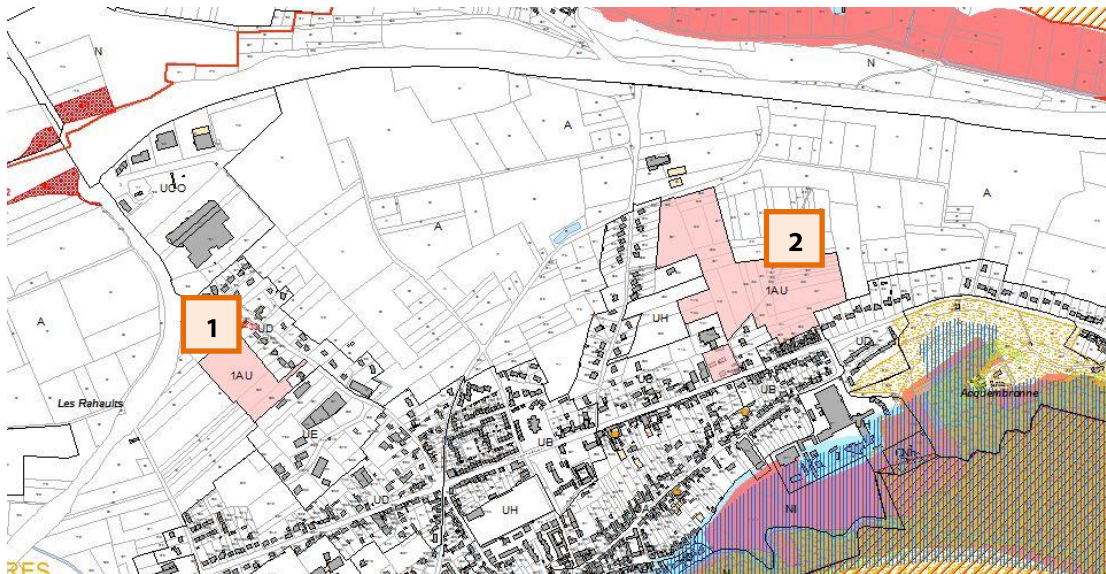


Quelmes – 1 AU- 3.07ha sur 3 sites

Les sites 1 et 2 viennent compléter le tissu bâti existant en densifiant des cœurs d'îlots.

Le site 3 complète les besoins en logements de la commune en permettant un épaississement du tissu bâti à partir de la voie de desserte existante.





Lumbres – 1 AU- 9.71ha sur 2 sites

La localisation des sites d'urbanisation future doit tenir compte du positionnement en fond de vallée de la ville centre et donc des incidences du PPRI de la Vallée de l'Aa, obligeant un développement futur sur les coteaux agricoles.

Le site 1 vient se greffer sur la route d'Acquin, il ambitionne une densification du tissu bâti récent sur l'intérieur des terres. Il se positionne entre la zone commerciale UCO et la zone économique UE, non loin des équipements communautaires UH.

Le site 2 prend appui sur le développement de la route du Val, à l'arrière de la gendarmerie, pour composer un nouveau quartier de ville.

SCHÉMA DE PRINCIPE



LÉGENDE :

- | | |
|---|---|
| Principe de desserte principale motorisée
- double sens
- sens unique | Halle à créer |
| Principe de desserte secondaire | Traitement des vis-à-vis |
| Principe de connexion douce | Arbres à préserver |
| Franges urbain/rural à traiter | Vocation principale d'habitat |
| Espaces publics avec traitement paysager
(exemple parking paysager...) | Mise en valeur des entrées de ville à réaliser
(hors opération de logements) |
| | Vue à préserver |

SCHÉMA DE PRINCIPE



LÉGENDE :

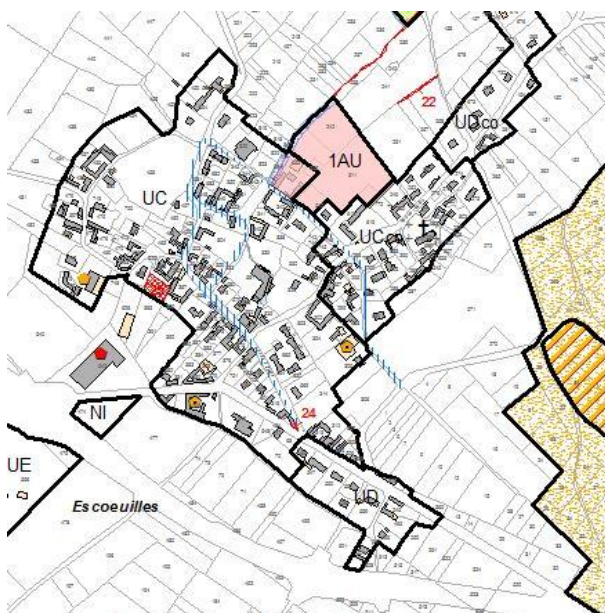
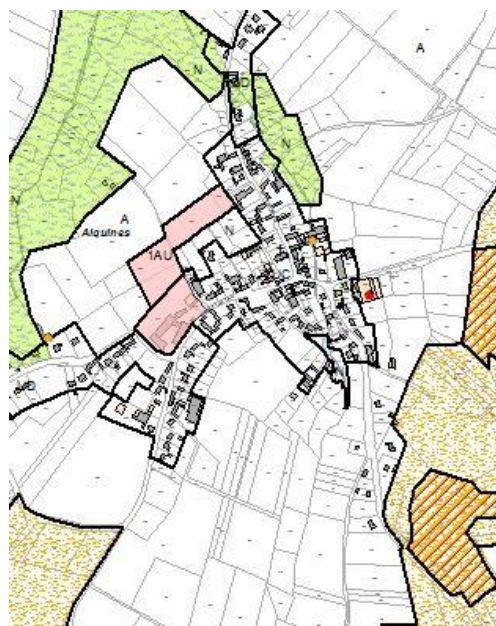
- | | |
|---|---|
| Principe de desserte principale motorisée
- double sens
- sens unique | Vocation principale d'habitat
- densité plus forte
- densité moins importante |
| Principe de connexion douce | Espace public à créer |
| Franges urbain/rural à traiter | Traitement paysager à réaliser |
| Halle à préserver | Principe de passage |
| Halle à créer | Vue à préserver |
| Traitement des vis-à-vis | Site de renouvellement urbain |
| Espace vert à aménager | |

Extraits OAP

Alquines – 1 AU- 1.84ha

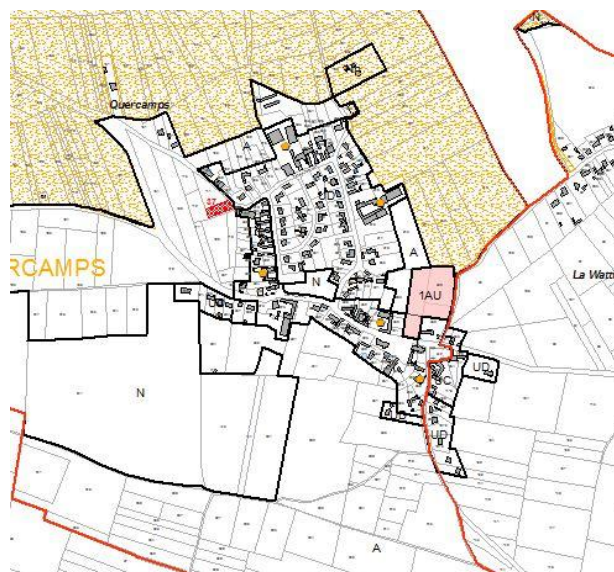
Le site vient compléter le tissu existant d'une nouvelle couronne bâtie. Il préserve toutefois les fonds de jardins (N) des constructions du centre.

La zone d'urbanisation future est ici complémentaire au projet d'équipement scolaire.



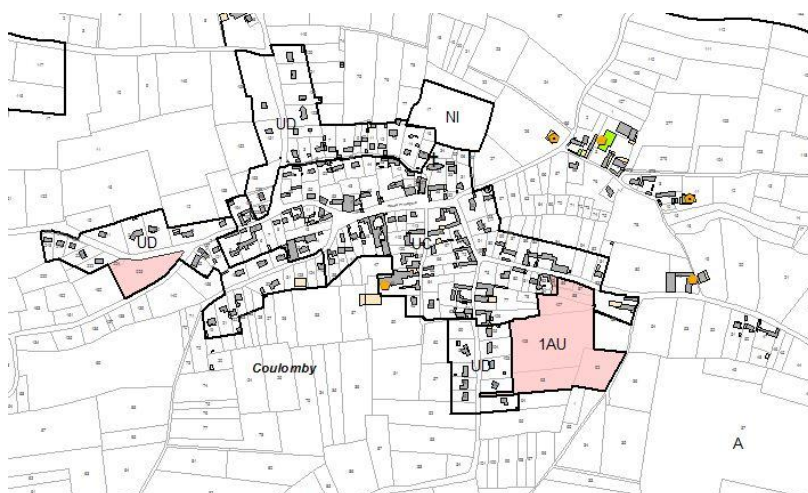
Escoeuilles – 1 AU- 1.64ha

Le site vient compléter le cœur ancien, à l'arrière des constructions du centre-bourg. Il s'inscrit dans la poursuite des opérations d'ensemble déjà réalisées sur la commune et parfaitement intégrées au tissu existant.



Quercamps – 1 AU- 1.26ha

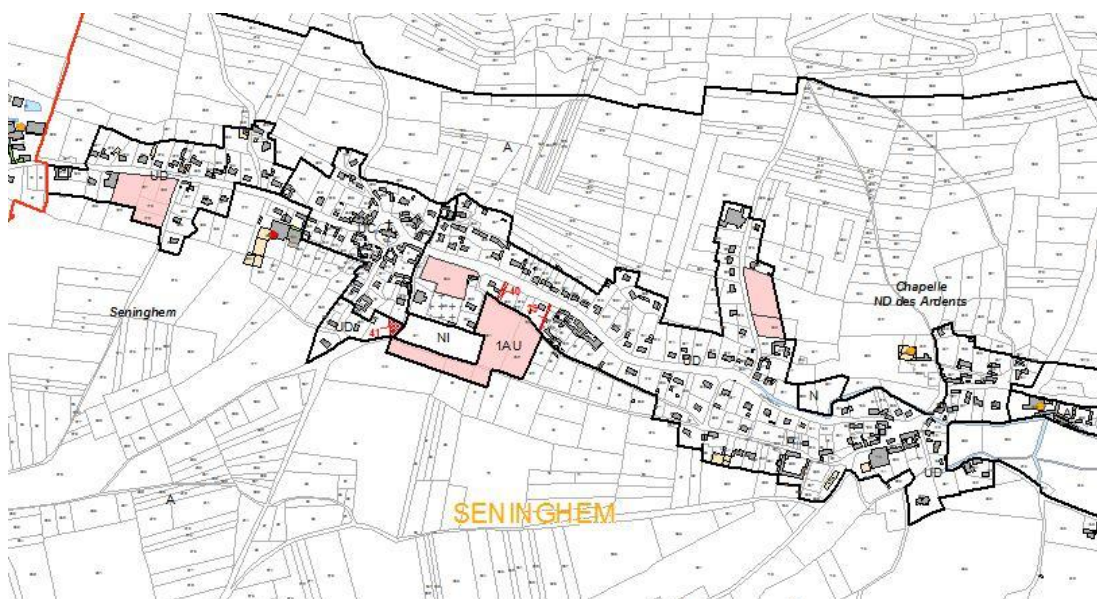
Le site 1 permet une urbanisation en profondeur, jusqu'aux limites de la ZNIEFF sans impacter l'exploitation agricole voisine, préservée au travers d'une auréole A.



Coulomby – 1 AU- 3ha

La zone permet un bouclage entre la rue Principale de desserte du centre, et la rue de la Rose support d'une extension linéaire récente.

La zone incite ici à récréer un tissu bâti intégré à la morphologie existante

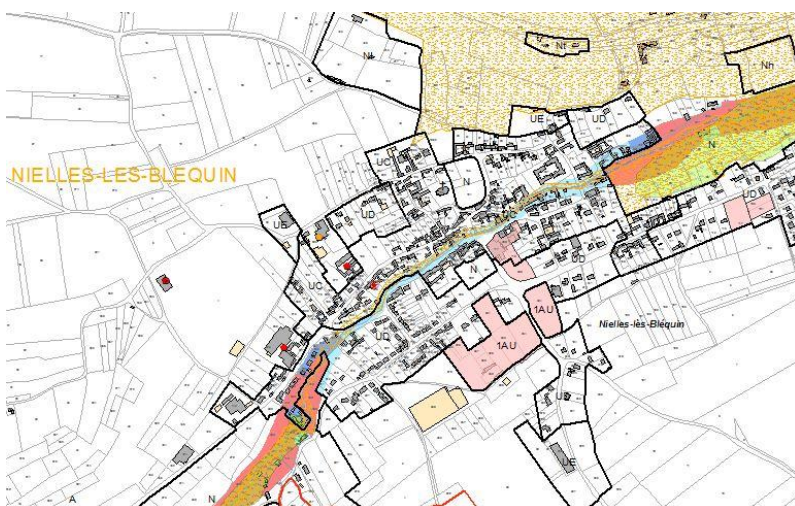
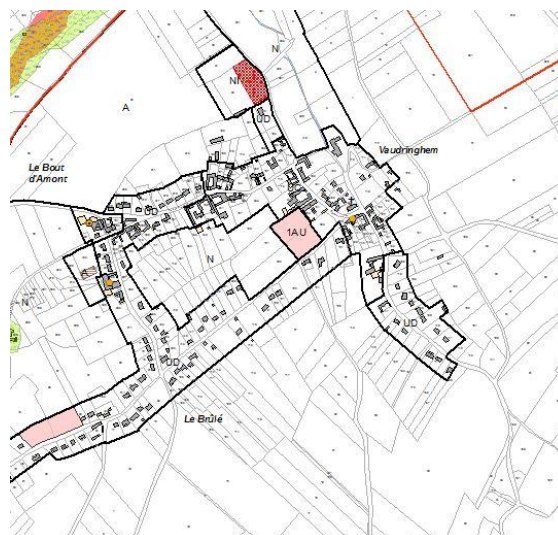


Seninghem – 1 AU- 2.08ha

A partir d'emplacements réservés donnant sur la rue Principale, la zone 1AU vient densifier le tissu bâti en englobant les terrains de sport (NI) et rechercher un accès rue des Creuses.

Vaudringhem – 1 AU- 0.91ha

Le site vient densifier le centre bourg, en se positionnant sur l'arrière des équipements du centre, son dimensionnement tient compte du quota logement communal et de la volonté de préserver foncièrement le cœur N central.



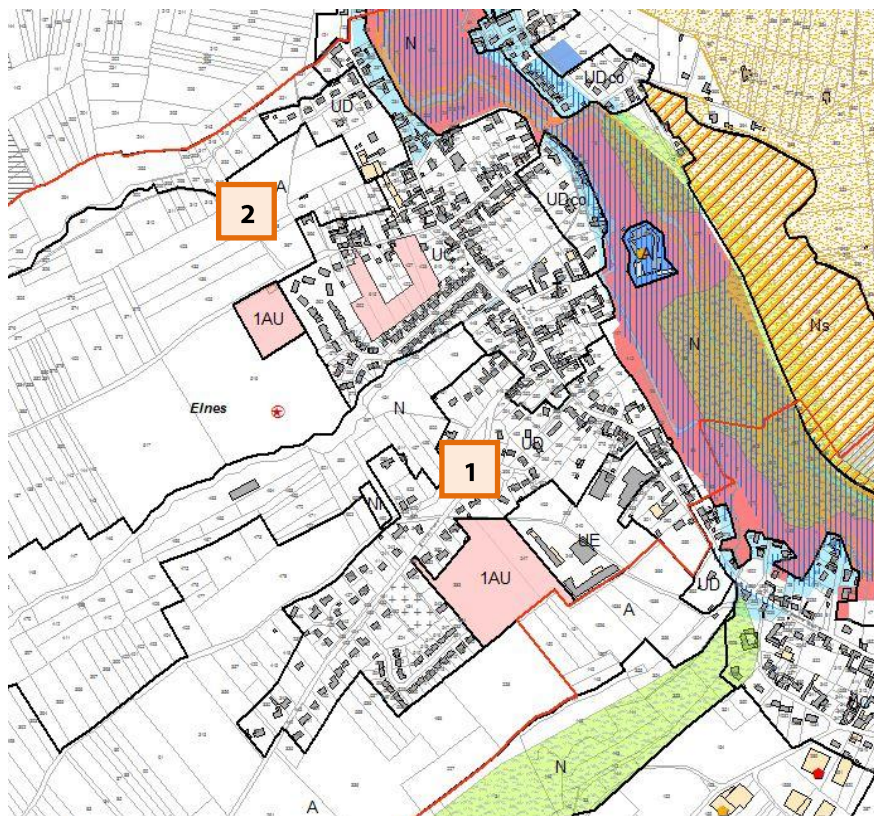
Nielles les Blequin – 1 AU- 3.67ha sur 2 sites

La commune se positionne en fond de vallée, obligeant à concevoir le développement futur hors contrainte PPRI. Les deux zones viennent attacher l'habitat de la rue du Drionville au centre bourg.

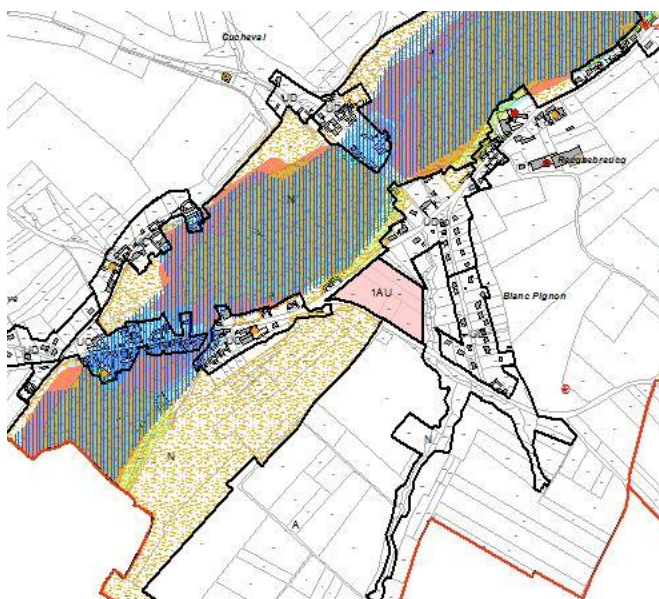
Elnes – 1 AU- 3.60ha sur 2 sites

Le site 1 complète la trame existante en profondeur et cale le développement futur en faisant la jonction entre zone économique et opérations groupées existantes.

Le site 2 vient se positionner en extension, dans la poursuite des opérations engagées sur la commune. Il permet de satisfaire aux besoins logements locaux.

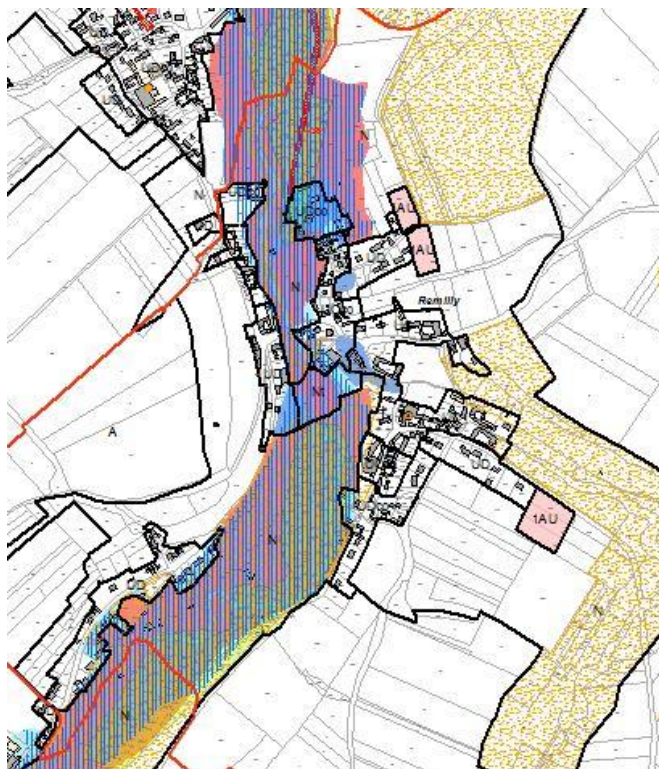


Les zones 1AU en extension de la trame urbaine



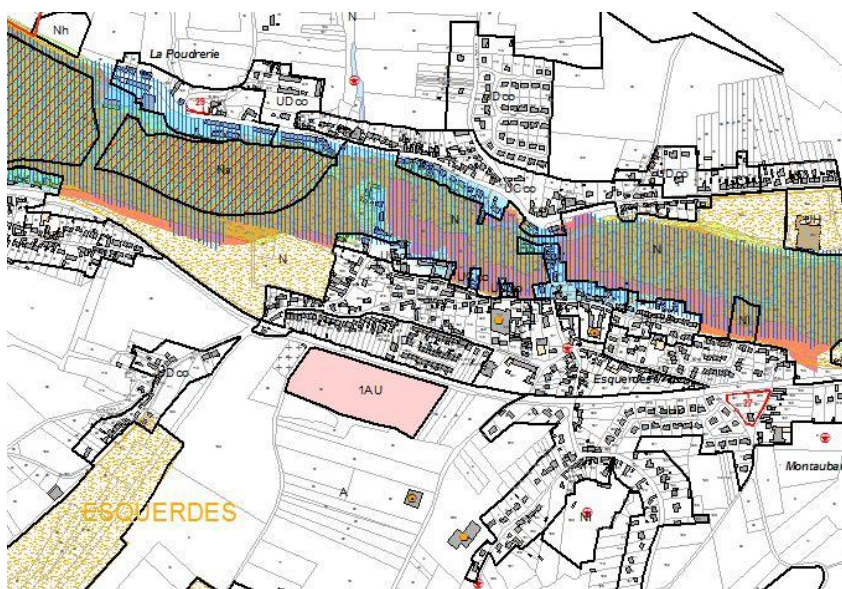
Ouve Wirquin – 1 AU- 2.40ha

La commune trouve ici un site hors risques et sans incidence directe sur le milieu environnant. Il permet une jonction entre le centre et l'extension linéaire d'Ouve, caractéristique du développement en chapelet de ces communes de fond de vallée.



Remilly Wirquin – 1 AU- 1.66ha sur 3 sites

La décomposition en trois sites des possibilités de développement, témoigne de la difficulté de trouver une zone d'urbanisation future intégrée à cet environnement de fond de vallée impacté par les risques. Les trois sites se font donc en extension des linéaires construits actuels et permettront de travailler les entrées de village.



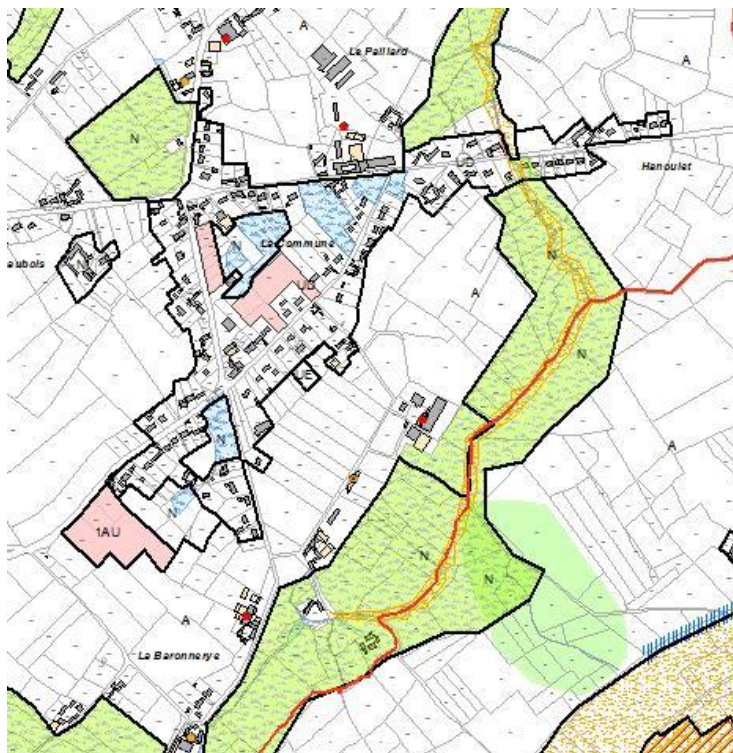
Esquerdes – 1 AU- 3.51ha

Le développement communal s'est traduit de part et d'autre de la vallée de l'Aa. La zone AU hors contrainte naturelle, de l'autre et prend appui sur l'ancienne voie ferrée, support de liaisons douces.

Surques – 1 AU- 2.10ha

La zone de développement se positionne sur le hameau de Surques plus dense que le centre-village et hors emprise zone humide.

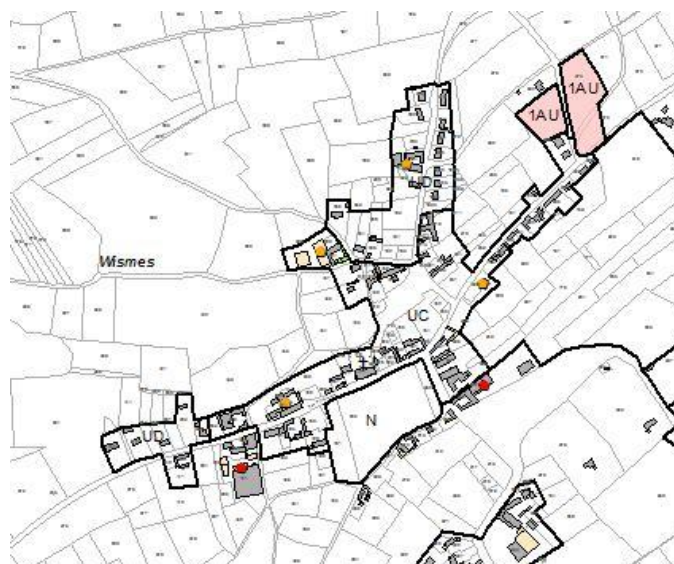
Ce site est en cours de réflexion par un aménageur.



Wismes – 1 AU- 1.34ha sur 2 sites

La topographie existante, contraint la localisation des zones de développement.

Situées en entrée de bourg, elles permettent de recomposer le tissu bâti.



IV.2. Le règlement

Le règlement des zones 1AU s'inspirent des règlements de zones UC UD.

- **Concernant l'usage des sols: ne pas permettre des activités nuisantes sur des secteurs en densification de la trame bâtie.**

L'article interdit :

- **Les exploitations agricoles et forestières.**
- **Les commerces et activités de services** sous destinations: commerce de gros, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.
- **Les équipements** d'intérêt collectif et de services publics: établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacle et autres équipements recevant du public.

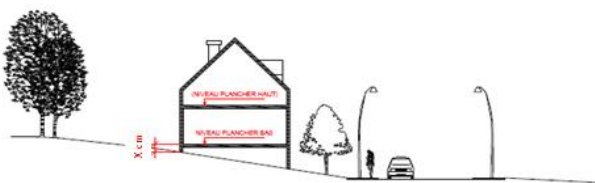
Il s'agit d'exclure du tissu futur, les activités présentant des nuisances au sein des zones habitées. Même si des exploitations agricoles sont repérées dans le tissu UC voir UD, elles ne peuvent se développer sur les zones 1AU. De même, les commerces de gros, hébergement hôteliers ou équipements d'enseignement sont prévus dans les zones urbaines.

La vocation principale des zones 1AU reste l'habitat. A ce titre, des activités de restauration ou de services sont possibles à condition qu'elles soient complémentaires à l'habitat.

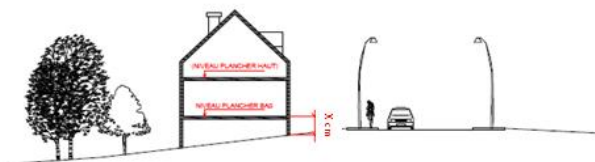
L'article 1 précise que l'urbanisation est permise par phase, à condition de respecter les orientations d'Aménagement et de Programmation. Cela permet ainsi d'envisager le développement de grande zone (1AU sur Lumbres) par étapes en fonction des équipements à réaliser.

- **Concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères: tenir compte de la topographie du site et permettre une insertion des futures constructions vis-à-vis des composantes des zones UC UD auxquelles elles se rattachent**

Le premier objectif est de concevoir une urbanisation intégrée au relief marqué de la CCPL.



- Lorsque le niveau moyen du terrain est supérieur ou égal au niveau de la voie : le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 0.4 m avant travaux du point le plus haut du TERRAIN NATUREL sous l'emprise de la construction.



- Lorsque le niveau moyen du terrain est inférieur au niveau de la voie : le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 1 m avant travaux du point le plus haut du TERRAIN NATUREL sous l'emprise de la construction

La hauteur absolue des constructions devra observer un gabarit similaire aux constructions voisines des tissus urbains dans lesquelles elles s'insèrent. Il s'agit d'adapter les constructions futures au tissu voisin UC UD. L'ensemble des zones s'accrochent à la trame existante.

L'implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées de desserte n'est pas réglementée afin de permettre une souplesse d'organisation et une optimisation des agencements parcellaires.

De même l'implantation sur limite séparative est possible mais non obligatoire dans une bande de 20m. En cas d'implantation avec marge de recul, celle-ci doit être au minimum de 3m sauf pour les annexes de faible dimension (inférieure à 3m de hauteur) ou la distance d'isolement est raccourcie à 1m.

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'ombre portée sur les habitations existantes, avec ce même souci d'intégration vis-à-vis de l'existant.

Concernant la qualité urbaine, architecturale et paysagère, les dispositions reprennent l'écriture de la zone UD relativement souple. A noter que pour les annexes, ces dernières peuvent être réalisées soit dans le prolongement architectural de la construction principale (architecture mimétique) soit être en rupture en faisant appel à une architecture plus contemporaine.

L'article 5 met l'accent sur le traitement des limites de zones, ces dernières ont en effet généralement une frange commune avec la zone A ou N. Dans ce cas, la composition des clôtures doit être soignée et intégrer plusieurs strates de végétaux.

Les aires de stationnement de plus de 4 places seront traitées en matériaux filtrants, et ce même dans le cas d'occupation de sols à usage d'habitat afin de restreindre l'imperméabilisation des sols.

Les dispositions concernant les clôtures et portails sont les mêmes qu'en zones UC UD afin de permettre une continuité des agencements extérieurs. Tout comme les obligations de stationnement.

- **Concernant les équipements et réseaux :**

De manière similaire aux zones UC UD, l'infiltration à la parcelle doit être privilégiée dans la gestion des eaux pluviales avant rejet vers le milieu hydraulique superficiel ou en dernier lieu, vers un réseau d'assainissement eau pluvial sous réserve de la démonstration qu'aucune autre méthode est possible, et de la vérification de la compatibilité entre les effluents et le fonctionnement du système d'assainissement global.

V. Les zones agricoles et naturelles

Le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Lumbres est à dominante rurale, dessiné par des paysages agricoles et naturels avec lesquels se sont composées les zones urbanisées. Ces éléments identitaires du territoire constituent un véritable patrimoine, qu'il s'agisse de l'activité agricole et l'assurance de sa pérennité, ou des espaces naturels qui offrent un cadre de vie de qualité.

Différentes zones et sous zones décomposent les territoires agricoles et naturels :

Les zones agricoles, repérées par la lettre A, ce sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole.

- **ZONE A**: zone destinée à l'activité agricole, reprenant les ensembles cultivés ou dédiés à l'élevage présentant un intérêt pour l'activité agricole. Les secteurs agricoles accueillent globalement les établissements d'exploitation agricole mais aussi l'habitat isolé.

Les sous zonages en zone A :

- **Un sous zonage Ap** : traduisant l'intérêt paysager de l'entrée de village Sud de Wisques, depuis la route de Setques.
- **Un sous zonage Ae** permettant le développement d'activités économiques.
- **Un sous zonage Adi** : correspondant à des terrains de dépôts et de stockage de déchets inertes.

Les zones naturelles et forestières, repérées par la lettre N correspondant à des zones de protection des espaces naturels ruraux, du patrimoine traditionnel bâti ou à vocation récréative et touristique.

- **ZONE N** : zone naturelle à protéger en raison de la qualité des milieux et paysages, notamment l'intérêt esthétique, paysager et écologique qu'ils présentent. Ces secteurs naturels reprennent les espaces boisés, bocagers, prairiaux, concernés par des inventaires écologiques ou la réglementation communautaire. Les zones N accueillent quelques constructions disséminées et isolées sur le territoire. Cette zone intègre quatre STECAL et deux sous zonages.

Les STECAL en zone N :

- **Un STECAL Na** : reprenant l'emprise foncière des deux abbayes de Wisques marquant le paysage de la commune.
- **Un STECAL Ng** : identifiant les secteurs bâtis du Golf de Lumbres.
- **Un STECAL Nh** : identifiant les équipements en place dans des secteurs classés en zone naturelle.
- **Un STECAL NI** : reprenant les secteurs naturels à vocation de loisirs, correspondant aux stades de football, parcs de jeux isolés en zone naturelle.
- **Un STECAL Nt** : reprenant les activités d'hébergement et de restauration touristique existantes situées en zone naturelle.

Les sous zonages en zone N :

- **Un sous zonage Ns** : identifiant les terrains naturels repérés comme sensibles, en raison des enjeux environnementaux existants sur place. Ils font l'objet d'une protection renforcée au titre de la directive NATURA 2000.

Le code de l'urbanisme précise en ses articles R151-22 à R151-25 la définition des zones agricoles et naturelles. Pour les zones agricoles, le code de l'urbanisme dispose que peuvent être classées en zone agricole « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (R151-22).

Les zones naturelles (R151-24) quant à elles se justifient par la nécessité d'une protection 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 délimitation des zones agricoles et naturelles reprend la physionomie du territoire. Les enjeux agricoles et environnementaux sont tous deux très présents sur l'ensemble de la CCPL et se croisent, de même l'enjeu risque influence le zonage selon l'aléa en présence.

Les zones agricoles A et naturelles N se retrouvent sur l'ensemble du territoire. On observe toutefois des bassins beaucoup plus agricoles où le zonage A est prédominant, et des bassins beaucoup plus concernés par des enjeux environnementaux et écologiques où le zonage N est majoritaire. La délimitation de ces espaces agricoles et naturels est à considérer de manière complémentaire.

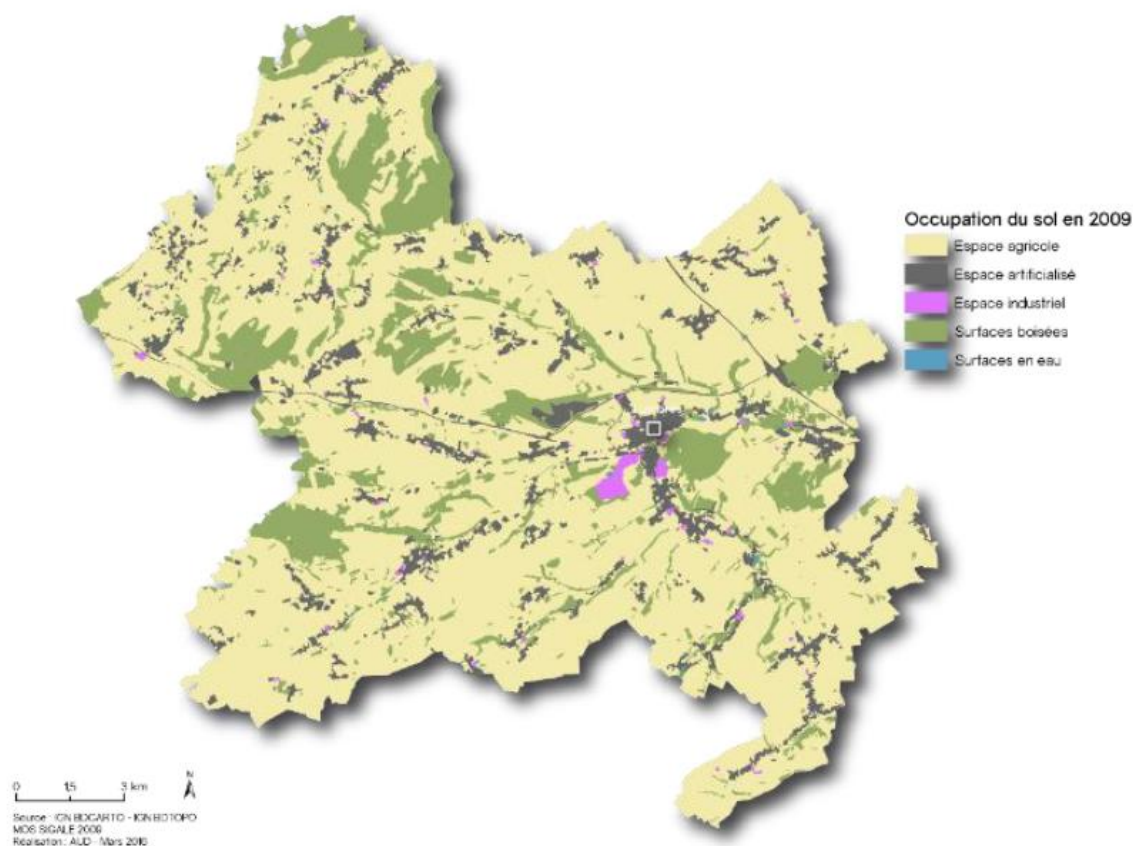


FIGURE 9 OCCUPATION DU SOL EN 2009

Cartographie issue de l'EIE

De ce postulat, les contours de chacune des zones partent de différents critères :

- Le classement ou non de ces terrains en site d'intérêt communautaire, zone d'inventaire, présence de zones à dominante humide ou zones humides, présence de risques
- L'affectation de ces terrains à une activité agricole, secteur où il existe un projet de développement de l'activité agricole, photo interprétation
- Composition des terrains par des éléments naturels, culture, prairies ...

Cette délimitation au zonage des zones agricoles et naturelles traduit aussi le projet d'aménagement et de développement durable dans ses orientations, notamment « Préserver le potentiel de production agricole et accompagner l'évolution de l'agriculture » et « Préserver la diversité des paysages et espaces naturels ».

L'habitat isolé

Sur l'ensemble du territoire il existe de l'habitat situé hors zone urbaine, c'est-à-dire de l'habitat diffus isolé des espaces urbanisés. Comme vu lors de la justification des limites des zones urbaines mixtes, ce non classement en zone urbaine se justifie donc par une localisation en discontinuité des parties urbanisées, un nombre insuffisant de constructions ne justifiant pas la présence d'un secteur urbanisé (densité, organisation, nombre), la présence de zones à enjeux (risques, secteurs à enjeux environnementaux ou agricoles,...).

Comme abordé dans la partie relative à la délimitation des zones urbaines U, l'habitat isolé sur le territoire de la CCPL est déterminé comme tel, faisant suite à différents indices :

Pour ces constructions isolées, le projet de territoire identifie dans certains cas des secteurs de taille et de capacités d'accueil limités (STECAL), assouplissant de manière mesurée les possibilités de développement, en l'occurrence les activités à vocation économiques, d'équipement...

Le code de l'urbanisme prévoit en son article L151-13 cette possibilité de créer des STECAL, dans lesquels le règlement peut autoriser :

« 1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage (...) ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

(...) Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Pour les habitations isolées existantes, les lois ALUR et LAAAF autorisent des possibilités de développement mesurées. De manière générique, dans les zones agricoles et naturelles, le code de l'urbanisme permet aux habitations existantes, en ses articles L151-1 et L151-12, la possibilité d'extension et d'annexe mesurées, de changement de destination si repérage. Ce que le règlement du PLUi prévoit.

V.1 : Les zones agricoles A

V.1.1 Les principes de dessin de la zone A

La délimitation des zones A se réalise en tout premier lieu à partir de la physionomie du territoire : basiquement ce qui ne constitue pas une zone urbanisée, au sens de la notion de partie actuellement urbanisée, est classé zone agricole (ou naturelle selon les enjeux en présence : Les principes de dessin de la zone N). Plus concrètement, le classement agricole reprend par principe les terres de culture et d'élevage qui composent le territoire de la CCPL en majeure partie (environ 75%), pour autant les classements agricoles A et naturelles N sont très liés et peuvent se mêler de manière à faire basculer l'un des classements à l'autre. La délimitation des zones agricoles est intrinsèquement liée à la composition du territoire : caractère urbanisé ou non, présence d'espaces d'intérêt paysager ou écologiques, présence de risques, présence d'exploitations agricoles, interprétation d'espaces occupés pour de l'activité agricole ...

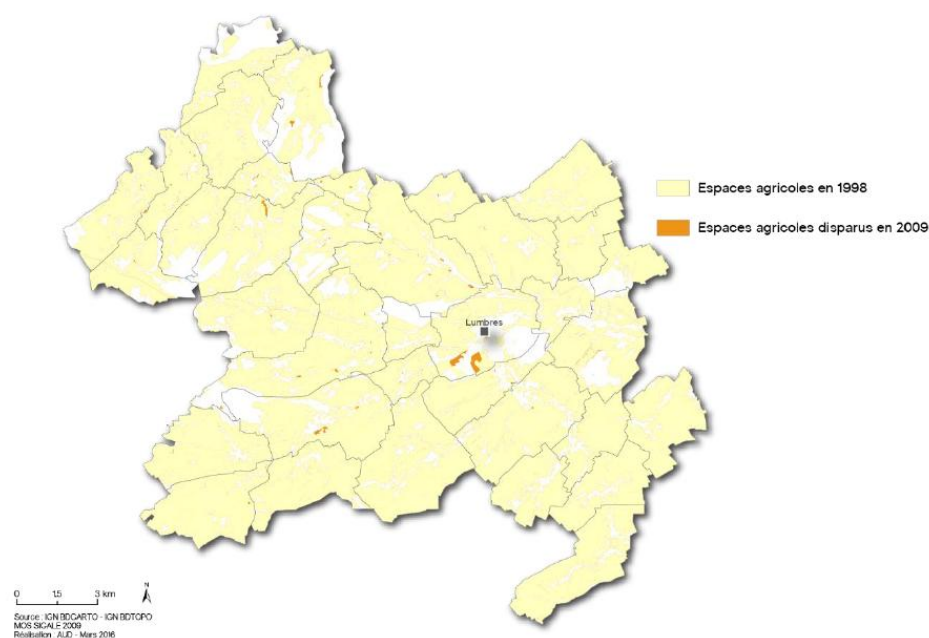


FIGURE 10. ÉVOLUTION DES ESPACES AGRICOLES ENTRE 1998 ET 2009

Cartographie extraite de l'EIE

La dominante rurale est très perceptible sur l'ensemble du territoire intercommunal, les espaces agricoles sont présents sur toutes les communes. Pour autant cela n'est pas synonyme d'un classement agricole des espaces non urbanisés, il est nécessaire de conjuguer ces éléments de connaissance avec les données relatives aux espaces naturels qui se superposent aux espaces agricoles, ainsi qu'aux éléments d'enjeux dégagés sur la nature des terres, les projets envisagés par les exploitants, les continuités écologiques à renforcer, maintenir ou créer.

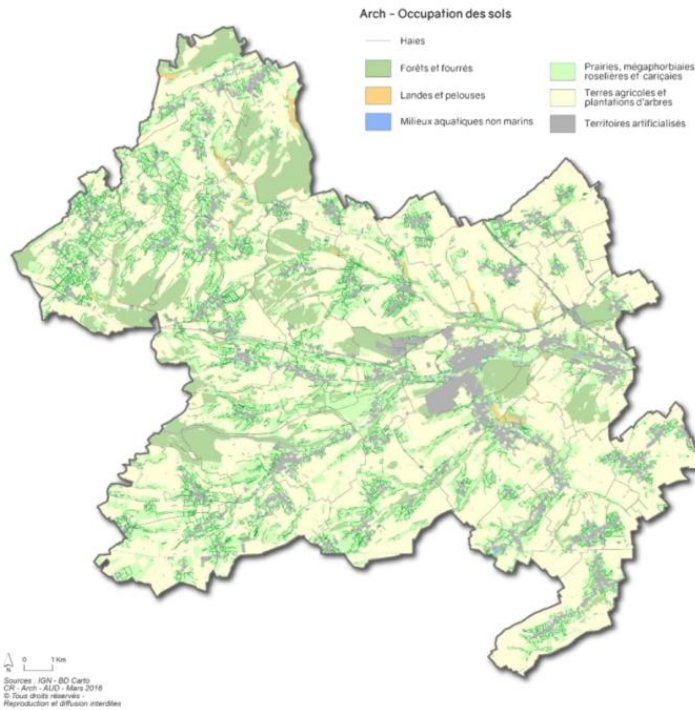


FIGURE 29. MILIEUX NATURELS ET LINÉAIRE DE HAIES

Cartographie extraite de l'EIE

Les milieux naturels, communément présents en secteur rural, sont affirmés sur le territoire, plus ou moins fortement selon le bassin de vie. Les fonctionnalités de ces milieux naturels doivent être protégées et donc la délimitation des espaces agricoles doit être composée avec le contexte environnemental en place.

En effet, les espaces agricoles et naturels se superposent et se complètent, formant un ensemble cohérent et compatible. Les vocations respectives sont toutefois à distinguer et à préserver puisqu'elles affectent la pérennisation de l'économie agricole.

Les principes de dessin de la zone A traduisent donc la vocation des espaces classés comme tels, mais sont aussi la déclinaison d'éléments dégagés et positions prises au projet de territoire.

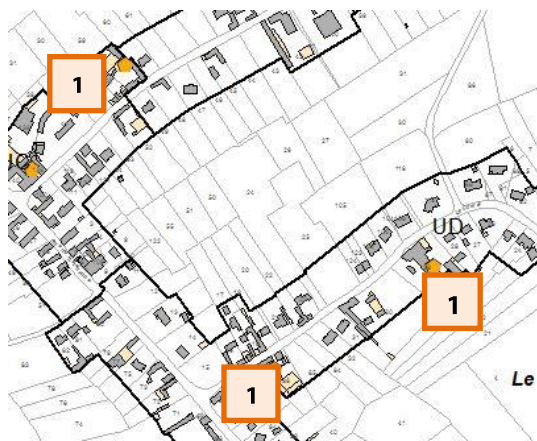
Le classement des exploitations agricoles

Dans un premier temps, il s'agit de prendre en compte les exploitations agricoles et le développement de leurs activités. Partant du diagnostic de la Chambre d'Agriculture et du recensement des exploitations en activité, le principe a été le suivant :

- Lorsque les exploitations se situent dans la trame urbaine des communes, 2 solutions :
 - Exclusion de la U pour un classement A si périmètre classé (ICPEa) : Les exploitations classées ICPEa génèrent un périmètre de réciprocité. Leur exclusion de la zone urbaine s'explique par leur incompatibilité avec les zones urbaines mixtes étant donné les nuisances générées et leur statut d'installation classée.
 - Intégration à zone U si RSD : les exploitations agricoles en RSD génèrent des nuisances très moindres pour l'habitat alentours. Leur intégration à la zone urbaine mixte est logique lorsqu'elles sont enserrées dans le tissu urbain, d'autant qu'en secteur rural elles correspondent au cœur de village. Leur développement est compatible avec la zone urbaine sous réserve de ne pas générer de nuisances nouvelles ou d'aggraver celles existantes.
- Lorsque les exploitations se situent en fin de trame urbaine des communes :
 - Exclusion de la zone U pour un classement en A : en toute fin de zone urbaine, les exploitations agricoles RSD sont exclues de la zone urbaine puisque l'impact de ce déclassement est nul s'il n'affecte pas d'habitations ou autre construction. Ces exploitations peuvent être conservées en zone U si elles justifient l'intégration de dents creuses en zone constructible, ou pour le classement en zone urbaine des habitations qui y sont liées.
- Lorsque les exploitations se situent hors trame urbaine des communes :
 - Classement en A : la zone agricole est spécifiquement adaptée aux activités agricoles, le règlement permet leur développement, diversification et création de nouvelles exploitations. Des pastillages A reprennent de façon mesurée les exploitations agricoles localisées dans des secteurs naturels afin de pérenniser les activités

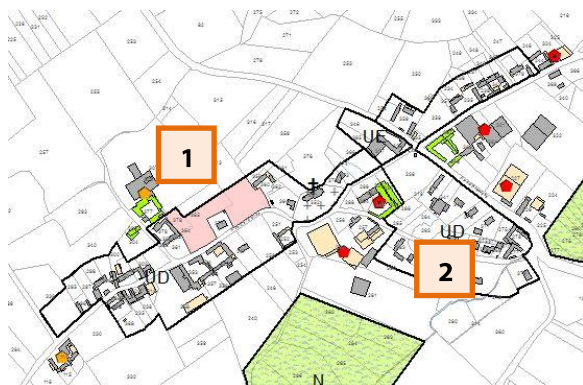
Aussi, il est à préciser que la Chambre d'Agriculture sera consultée lors de l'instruction de toute demande d'autorisation d'urbanisme localisée dans le périmètre d'une exploitation agricole, quel que soit le régime d'exploitation de celle-ci.

Pihem



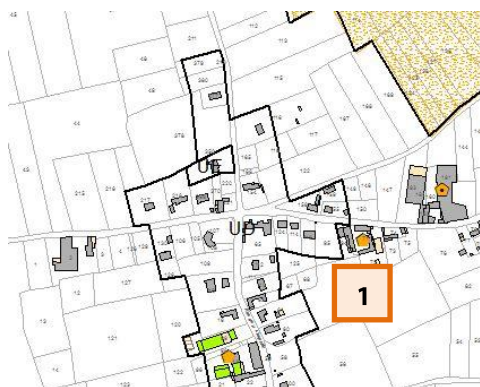
Les exploitations agricoles RSD (1) sont situées dans la trame urbaine, elles sont donc classées en zone U.

Haut-Loquin



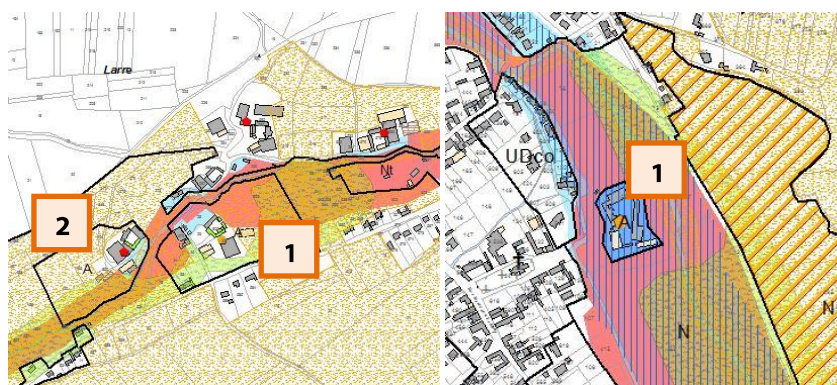
Les exploitations agricoles classées ICPEa (2) sont exclues de la zone U, une poche A est découpée autour des emprises bâties de l'activité. L'activité agricole RSD (1) est située en retrait de la zone urbaine, la zone U intègre les bâtiments d'habitation mais exclue les bâtiments d'exploitation.

Coulomby



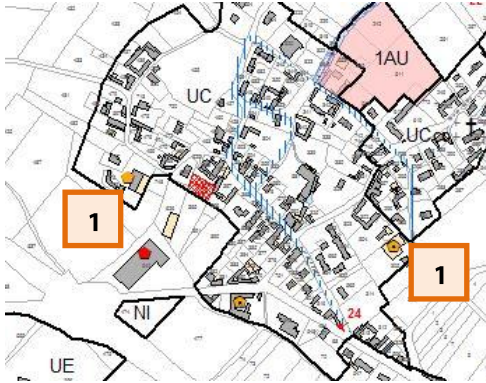
L'exploitation agricole RSD (1) est située en fin de zone urbaine, en continuité du bâti existant. Elle réinjectée en zone A qui est la plus adaptée à son statut.

Niellès-les-Bléquin et Elnes



Les exploitations agricoles RSD (1) ou classées ICPEa (2) sont localisées en secteur naturel (ZNIEFF notamment) et/ou secteur à risque (aléas du PPRI). Néanmoins ces exploitations bénéficient d'une auréole A plus ou moins large autour du périmètre bâti afin de disposer de marges de développement mesurées.

Escoeuilles



Les exploitations agricoles RSD (1) sont situées en fin des trames urbaines de la zone U. Elles sont conservées en zone urbaine afin de préserver les espaces non bâtis représentant du potentiel foncier constructible.

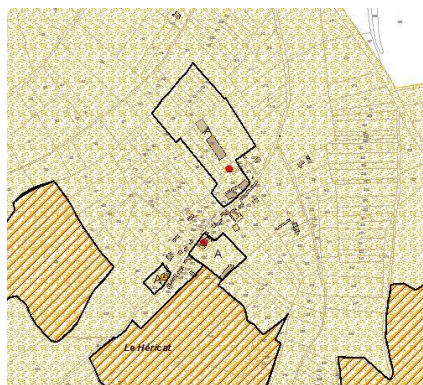
Le classement des espaces agricoles

Comme dit en introduction pour les justifications des zones A et N, le classement des espaces en zone agricole se réalise en corrélation avec les enjeux environnementaux existant. Les espaces non bâtis sont classés en zone agricole ou en zone naturelle.

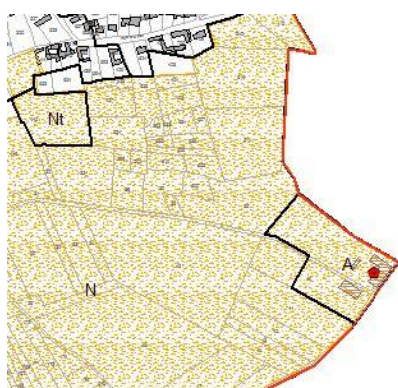
Pour aboutir au classement agricole des espaces considérés comme tels, sont pris en compte différents indices :

- La présence de site d'intérêt communautaire, zone d'inventaire, présence de zones à dominante humide ou zones humides, présence de risques,
- L'affectation de ces terrains à une activité agricole,
- La composition des terrains (cultures, prairies) via la photo interprétation

Ainsi qu'il a pu être vu juste avant pour les exploitations agricoles en place situées dans des espaces naturels, la dynamique économique du territoire met en valeur l'agriculture, la pérennisation et le développement de l'activité agricole. Des encarts de zone A ont été définis à partir des périmètres bâtis des exploitations existantes afin de permettre leur développement et l'aboutissement des projets (cf paragraphe précédent « Le classement des exploitations agricoles »).



Exemple : Bonningues-les-Ardres, encarts A pour les exploitations en zone N (présence d'une ZNIEFF)



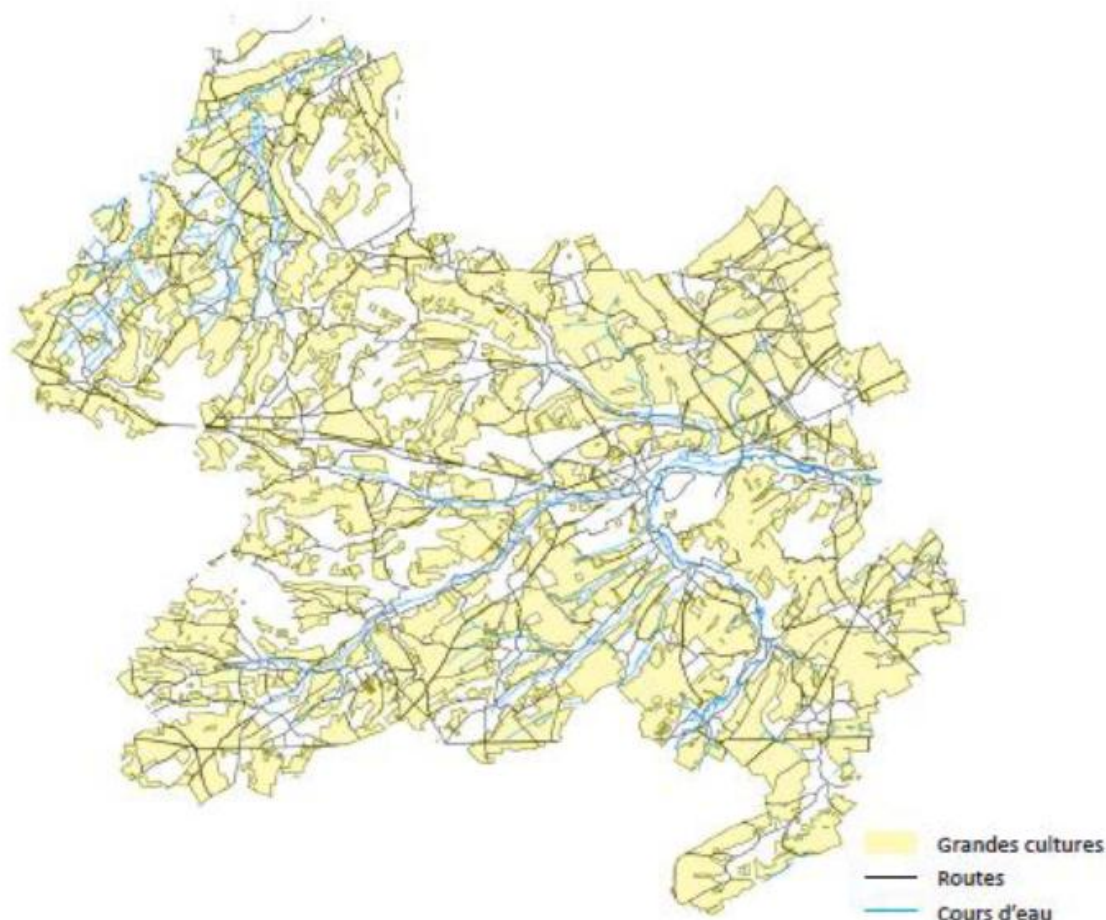
Exemple : Dohem, encart A pour l'exploitation en zone N (présence d'une ZNIEFF)



Exemple : Elnes, encart A pour l'exploitation en zone N (zone naturelle, zone d'aléa inondation du PPRI)

La méthode pour le classement des espaces réputés agricoles découle d'une logique inverse: ce qui ne présente pas d'intérêt environnemental relève d'un zonage agricole. Pour souligner le caractère à dominante rurale de la Communauté de Communes du Pays de Lumbres, l'ensemble des zones non identifiées comme urbaines a été reprise en zone agricole.

De ces zones ont été déduits les secteurs protégés, notamment au titre de zones NATURA 2000 ou de ZNIEFF. Pour autant, par la méthodologie de photo interprétation, des secteurs concernés par une zone d'inventaire ont pu être classés en zone A agricole étant donné le caractère cultivé avéré, effaçant l'aspect naturel du secteur du point de vue environnemental, paysager...

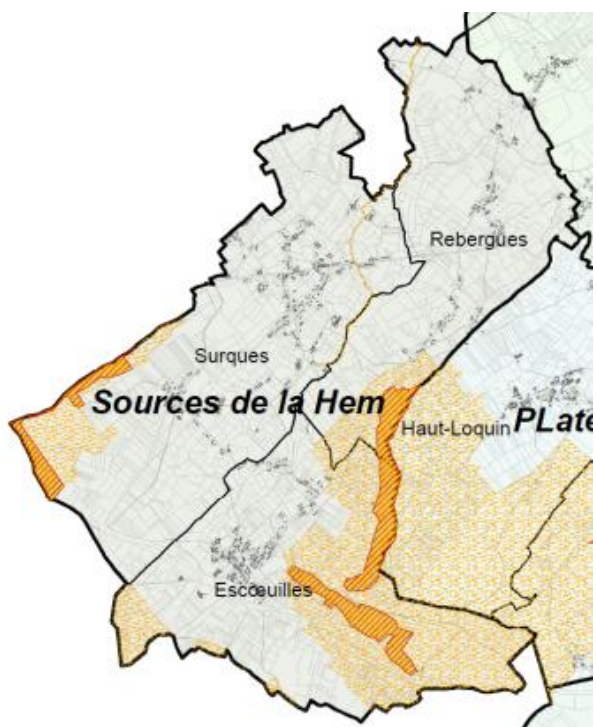


Cartographie extraite de l'EIE, répartition des grandes cultures d'après les données du PNRCMO

Les zones naturelles et agricoles, comme les cartographies l'illustrent dans le rapport d'état initial de l'environnement (et rappelé en introduction plus avant), sont présentes sur l'ensemble du territoire, de manière plus ou moins prononcée. Les différents bassins de vie sont concernés par un zonage agricole, qu'il s'agisse de permettre le développement des exploitations agricoles en secteur naturel ou traduire les espaces à vocation agricole (terres de culture, d'élevage...).

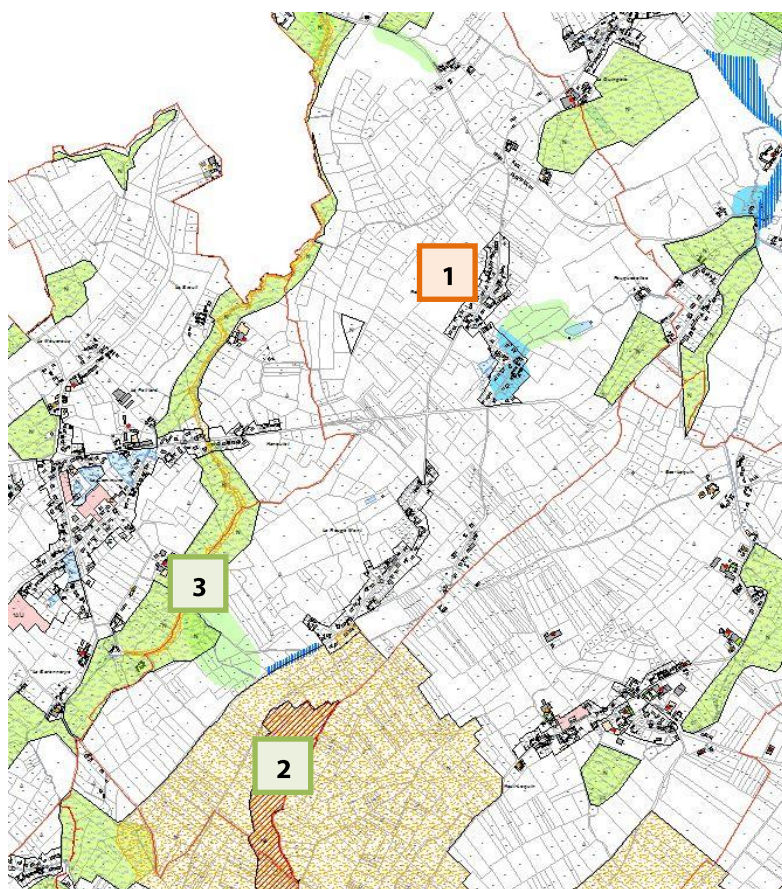
Au niveau des bassins de vie, le zonage traduit les caractéristiques agricoles en place. Suivent les exemples de 2 bassins explicitant la délimitation des zones agricoles, adaptée aux enjeux environnementaux existants mais aussi au contexte en place.

Bassin des Sources de la Hem



Légende

-  Znieff de type 1
-  Sites d'Intérêt Communautaire
-  Zones de Protection Spéciale
-  POLES
-  Communes



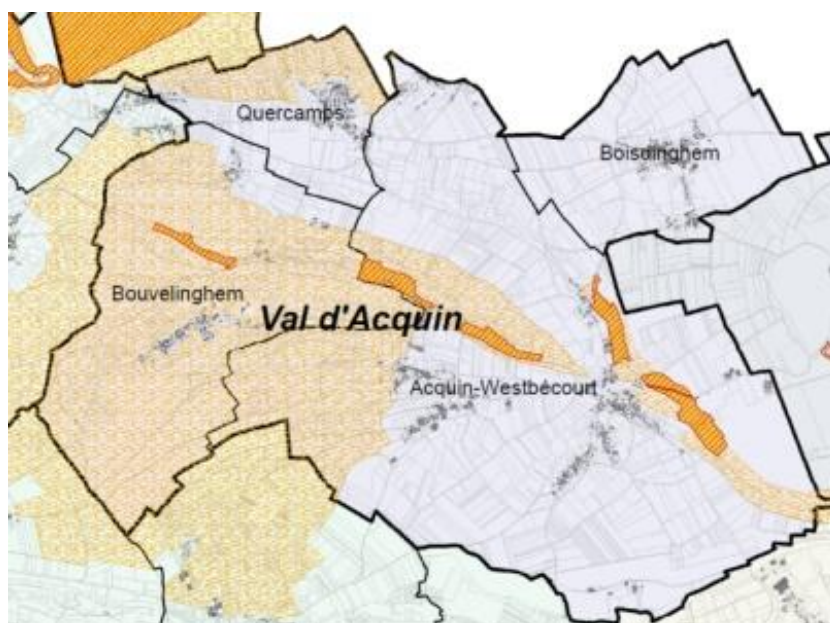


L'exemple de Rebergues met en évidence la délimitation des espaces agricoles en tenant compte des secteurs naturels protégés ou d'inventaire : la Natura 2000 et ZNIEFF au sud du territoire (2) classés en N.

Les zones agricoles (1) reprennent globalement toutes les zones qui ne sont pas concernées par les secteurs naturels précités (Natura 2000, ZNIEFF), que ce soit les terrains cultivés, d'élevage, les espaces prairiaux, quelques espaces accueillant des boisements.

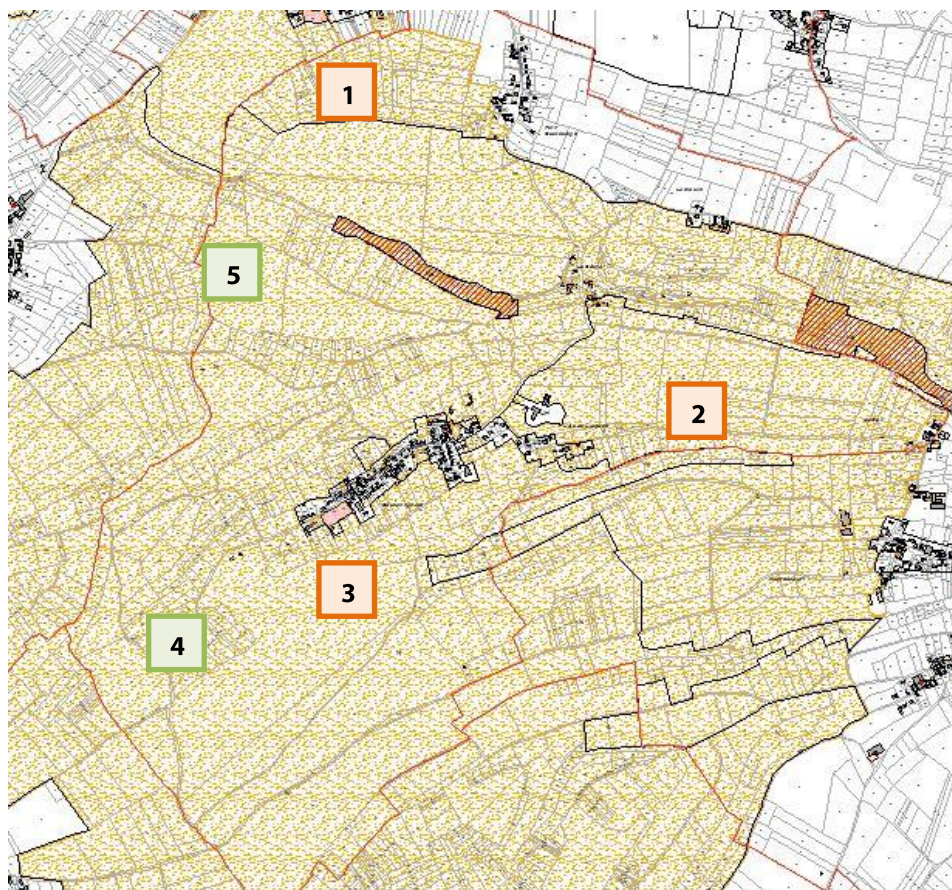
Pour autant certaines séquences localisées (3), bien que non concernées par des secteurs naturels protégés ou d'inventaire, ne sont pas classées en zone agricole A puisqu'elles présentent un attrait naturel plus prononcé (espace boisé, zones de prairies) en termes paysager, environnemental et de plus assure des liaisons naturelles, traduisant les corridors de la Trame Verte et Bleue.

Bassin du Val d'Acquin



Légende

-  Znieff de type 1
-  Sites d'Intérêt Communautaire
-  Zones de Protection Spéciale
-  POLES
-  Communes





L'exemple de Bouvelinghem illustre la situation inverse : un territoire communal concerné dans sa quasi-totalité par des espaces naturels : ZNIEFF et Natura 2000. En effet une très mince bande du territoire tout au nord n'est pas concernée par un secteur naturel d'inventaire ou réglementaire. Etant donné l'importance de l'activité agricole et la nécessité de permettre son développement et sa pérennisation, il n'est pas envisageable de tenir compte à la lettre des exactes limites de ces secteurs naturels d'inventaire ou réglementaires. C'est ainsi que, en complément de ces trames de zones naturelles, la photo interprétation est nécessaire pour dégager à juste titre des secteurs agricoles, propices à un éventuel développement d'activités agricoles.

Tout au nord du territoire, une zone A agricole (1) vient traduire cet espace non concerné par les secteurs naturels réglementaires ou d'inventaire. La zone A est cependant élargie et reprend des espaces concernés par la ZNIEFF qui apparaissent être cultivés et donc utilisés par une exploitation agricole ; le caractère naturel devient très contestable et une reprise en zone A est justifiée.

A l'Est (2) et au Sud-Est (3) cette méthodologie est reprise, le contexte local affiche des étendues cultivées, utilisées à des fins agricoles pour des exploitations. A noter que ces zones A sont en continuité de zones agricoles présentes sur la commune voisine Acquin-Westbécourt, considérant une vision macroscopique du territoire et de sa composition. Pour ces 2 secteurs agricoles précités (2) et (3), ils s'insèrent dans les milieux naturels et en bordure de commune, marquant la présence de l'activité agricole de culture. Des découpages sont très perceptibles sur l'ensemble du territoire communal entre milieux boisés et milieux cultivés.

Pour autant toutes les parcelles semblant être cultivées ne sont pas reclassées en zone agricole, l'enjeu n'étant pas de miter ces vastes espaces concernés par des secteurs naturels d'inventaire ou réglementaire par des espaces agricoles permettant l'implantation et le développement du bâti agricole. Il s'agit aussi de conserver une cohérence dans la délimitation des zones, au niveau local mais aussi pour les continuités avec les territoires voisins. Les zones N (4) et (5) retranscrivent les secteurs naturels bien existants sur le territoire intercommunal, englobant les véritables zones naturels ayant un intérêt paysager, environnemental et écologique (espaces boisés, espaces prairiaux) mais aussi, entre deux, quelques secteurs cultivés restreints, enserrés dans ces zones naturelles. A préciser qu'un zonage naturel N n'empêche aucunement la culture ou l'élevage.

Ainsi sur un territoire comme celui de Bouvelinghem, très concerné par les espaces naturels à préserver, la délimitation des zones à vocation agricole a tenu compte des secteurs naturels d'inventaire et réglementaires, tout en ayant eu recours en appui à la photo interprétation. L'enjeu est de pouvoir élargir les quelques secteurs agricoles cultivés observés, voir en dégager de nouveaux, de manière raisonnable.

V.1.2 Le règlement de la zone A

Les zones agricoles A font l'objet de dispositions protectrices, conformément au code de l'urbanisme, pour la valeur agronomique des terres, leur importance pour l'activité et l'économie agricole. Le règlement précise les dispositions applicables sur l'ensemble des zones A de la CCPL.

Les destinations admises

Il s'agit des destinations et occupations admises par la législation, à savoir :

- Les **Exploitations agricoles**, les **Habitations** qui y sont liés et les activités de diversification de ces exploitations agricoles.
Les habitations liées à l'exploitation agricole doivent être indispensables au fonctionnement de l'activité et se justifier par la nécessité de la présence permanente de l'exploitant à proximité.
- L'extension mesurée des constructions existantes à destination **Habitation**, non liées à une exploitation agricole, et la construction d'une annexe mesurée.
- Le changement de destination, après avis de la CDPENAF, des bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme en Logement, Artisanat et commerce de détail, Hébergement hôtelier
- Les Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

La préservation des terres agricoles et de l'activité agricole constituent l'enjeu premier des territoires ruraux, étant donné l'impact très important que ces zones ont sur l'économie, le cadre de vie, les paysages...

Il est indispensable de prévenir toute nouvelle construction dans ces milieux, non compatible avec la vocation de la zone.

La vocation des zones A autorise de fait et par préférence les exploitations agricoles, le changement de destination des bâtiments repérés, les activités de diversification de celles-ci qui pourrait bénéficier au tourisme vert (gîte rural, chambre d'hôte, vente de produit issus directement de l'exploitation, loisirs...). Le règlement ajoute de plus les constructions non directement nécessaires à l'activité de production agricole, dans le cas des CUMA.

Les dispositions de la zone A se veulent conformes aux articles L151-11 et L151-12 du code de l'urbanisme en ce qui concerne les possibilités d'usage et affectation des sols. En parallèle le code rural s'applique, notamment s'agissant des conditions de construction d'une habitation liée à une exploitation agricole.

Le territoire est composé de nombreux secteurs d'habitat isolé en plaine agricole. Il est nécessaire de permettre un développement mesuré de cet habitat existant, en l'espèce le règlement cadre les possibilités d'évolution des habitations déjà existante : l'extension, création d'une annexe.

A ces possibilités de constructions autorisées au code de l'urbanisme, le règlement précise de plus les abris pour animaux de manière mesurée, similaire aux annexes. Cette possibilité ouverte est cohérente avec l'identité très rurale du territoire où nombreuses sont les personnes ayant des animaux tels que cheval, ânes, poneys ... la possibilité de réaliser des boxes s'accorde avec la caractéristique agricole des zones, étant de plus des constructions très cadrées en termes de volumétrie.

Le règlement apporte la précision que les constructions à destination **Habitation** peuvent faire l'objet d'une activité de chambres d'hôtes, légalement prévu à l'article D324-13 du Code du Tourisme dans la limite à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes. En ces termes, la construction préserve sa destination principale et peut exercer cette activité à titre subsidiaire, ce qui permet de la diversification possible pour les particuliers et du développement touristique pour le territoire. L'enjeu est surtout d'informer que la législation permet aux particuliers de pratiquer certaines activités qui pourraient être imaginées comme non autorisées au règlement du PLUi. Aussi, il existe un nombre assez conséquent d'habitations isolées qui pourra, dans le respect de la législation, bénéficier d'une marge d'évolution plus confortable.

L'article A1 introduit la possibilité de reconstruction à l'identique du patrimoine identitaire, sur justifications historiques. Bénéficiant d'une richesse patrimoniale et historique avérée, le territoire dispose d'anciennes constructions toujours existantes aujourd'hui et qui marquent l'identité du Pays de Lumbres. En partant d'un principe de reconstruction à l'identique, la volonté est de permettre la renaissance d'anciennes constructions

de qualité aujourd'hui effondrées ou disparues. Cette possibilité ouverte vient combler les limites constatées actuellement au règlement type des zones agricoles. Par ce biais, il s'agit de permettre la réalisation de projets tels que la reconstruction d'une aile de manoir, de château ou autre disparue aujourd'hui. L'intérêt est de faire revivre le patrimoine historique et architectural que le territoire a connu, ce qui s'inscrit dans une démarche qualitative de mise en valeur du Pays de Lumbres et de son histoire, mais aussi favoriser des potentiels projet à répercussion touristique. Le règlement prend le soin de placer un garde fou puisque cette possibilité n'est autorisée que sur des justifications historiques permettant d'appréhender l'ancienne construction dans sa volumétrie, son implantation, ses aspects extérieurs.

En outre, les zones naturelles sont impactées par le risque inondation, en l'occurrence les plans de prévention des risques inondation (PPRI de la vallée de la Hem, PPRI de la vallée de l'Aa supérieure). Le plan de zonage laisse apparaître les couches d'aléas du risque, ainsi les possibilités de constructions, autorisées au règlement, doivent avant tout respecter les dispositions des documents de prévention des risques.

Par ailleurs, concernant ces risques, le règlement prévoit la possibilité de réaliser des ouvrages de défense contre les risques inondations. De tels ouvrages, répondant à des impératifs de sécurité publique et d'intérêt général, seront prévus afin de maîtriser le risque inondation très présent sur certains secteurs.

La thématique environnementale est prise en compte de manière plus particulière, puisque pour toute zone agricole localisée en zone humide au plan de zonage, le règlement prévoit spécialement pour la destination

Exploitation agricole uniquement :

- extensions mesurées de l'existant conformes à la réglementation Loi sur l'Eau
- création de bâtiments à usage agricole au sein du périmètre bâti d'une exploitation ou en continuité immédiate de l'existant, dans un périmètre inférieur à 30m des bâtiments existants
- exhaussements, affouillements et imperméabilisation à condition d'être strictement limités à l'emprise du projet
- par exception, toute construction indispensable dans le cadre de travaux de mise aux normes, sans augmentation des effluents

L'enjeu est de concilier ici le maintien d'une activité en place et son possible développement avec la préservation de l'environnement et des enjeux écologiques en place. Le développement se doit donc d'être cadré. Toute autorisation nécessitera obligatoirement des autorisations spécifiques en fonction des seuils.

Volumétrie et Implantation

Les destinations admises dans les secteurs agricoles sont distinguées. En effet la zone A agricole est destinée principalement à l'activité agricole qui a le loisir de s'y implanter plutôt librement. Le règlement vient pour autant fixer des règles de hauteur (15m maximum).

Les Equipements d'intérêt collectif et services publics autorisés ne sont pas réglementés puisqu'il s'agit de constructions spécifiques (ex : locaux techniques).

Les constructions à destination **Habitation** et **Commerce et activités de service** autorisées sont plus réglementées. En effet l'habitat isolé en zone agricole est important, s'il est normal de ne pas figer le bâti existant, il faut garantir la maîtrise de leur évolution. Ainsi les constructions existantes, hors activités agricoles, peuvent faire l'objet d'une évolution mesurée pour les extensions et annexes.

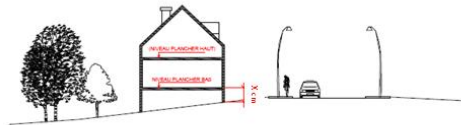
Sont admis pour les destinations **Habitation** et **Commerces et activités de service** autorisés :

- Extension limitée à 50m² d'emprise au sol.
- Annexe au **Habitations** de 20m² d'emprise au sol et 3m au faitage, dans un rayon de 15m maximum de la construction principale
- Pour la construction nouvelle autorisée, gabarit maximal fixé à 1 niveau sur rez-de-chaussée. Une exception est admise lorsque cette construction autorisée est située dans une séquence urbaine, la hauteur devra respecter un gabarit similaire aux constructions voisines existantes.

Les règles d'implantation sont souples, mais se calquent sur celles des zones urbaines. En l'occurrence un minimum de 3m est sensément exigé pour les marges d'isolement.



De la même manière que pour les zones urbaines, l'accent est mis sur l'intégration au terrain naturel de la construction. Les paysages identitaires (fond de vallée, coteaux, ...) de la CCPL sont présents dans toutes les zones, il est indispensable de composer avec ces paysages.



Un point est fait quant au changement de destination, le règlement indique que les constructions doivent respecter les règles d'implantation s'imposant à leur destination

initiale. Ce point apparaît logique et permet de ne pas bloquer des projets à cause des règles d'implantation qui diffèrent selon la destination.

En outre la démolition reconstruction doit s'observer dans des gabarits similaires à l'initial.

A noter que le passage de voies départementales, de cours d'eau, berges et fossés génère un retrait différent pour les constructions.

Qualité architecturale

Comme pour l'ensemble des zones du PLUi, le règlement distingue les destinations mais aussi l'année de réalisation de la construction. La règle est globalement rédigée de manière qualitative.

Sont à différencier 3 sous parties communes à l'ensemble des zones :

- les constructions repérées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, faisant l'objet de prescriptions spécifiques dans des fiches annexées au règlement.
- Les constructions anciennes édifiées avant 1950, dont l'architecture d'origine doit être préservée et mise en valeur (ordonnancement, volumétrie, matériaux...). Le patrimoine bâti de la 1^{ère} moitié du XX^e siècle, identitaire du territoire, est souhaité être mis en valeur.
- Les constructions nouvelles et existantes postérieures à 1950

Pour ce dernier point, le règlement encadre plus les constructions, l'enjeu étant de garantir une insertion paysagère et architecturale cohérente avec le bâti ancien existant. Les dispositions relatives aux **Habitations** et **Commerces et activités de services** vont dans le sens de celles retrouvées en zone urbaine mixte : façade, volets roulants, toitures, annexes et extension, énergies renouvelables. Deux approches sont suggérées : la reprise de l'architecture de l'existant ou alors l'intégration d'une architecture contemporaine sobre et travaillées avec le contexte bâti immédiat.

Les exploitations agricoles doivent respecter des prescriptions simples (volumes simples, matériaux de gros œuvre). La direction affichée est un minimal à atteindre, un listing de quelques interdits est avancé.

Traitement environnemental et paysager

Un traitement paysager des limites de zone est imposé pour les espaces urbanisés et l'habitat isolé en zone A. L'intérêt est de préserver la transition entre espaces agricoles et les zones urbaines via les clôtures végétalisées.

Les dispositions relatives aux clôtures sont similaires pour l'ensemble des zones : zones urbanisées, hameaux structurés ou non, d'habitat isolé, les structurations sont semblables et justifient des règles similaires pour les habitations.

Pour les **Habitations** le règlement offre 3 alternatives dans la composition des clôtures à l'alignement et pour les clôtures sur cour et jardin (haie ou dispositif à claire voie ou non, doublé ou non d'une haie, avec ou sans muret).



Pour les autres destinations, le règlement est souple en termes de composition de la clôture. La hauteur est portée à 2.5m, justifiée par l'activité en place. La clôture pleine est admise sous réserve de répondre à des nécessités liées à l'activité.

Quant aux dispositions propres à la réalisation d'espaces libres et de plantations, les espaces non bâtis sont logiquement à traiter en espaces verts ou à planter, de la même manière que pour l'ensemble des zones du territoire. Est ajoutée l'obligation de masquer via de la verdure les dépôts et aires de stockage extérieurs, qui s'adresse implicitement aux activités agricoles et autres autorisées en zone agricole.

En outre la zone A se voit imposer une obligation en termes de coefficient d'imperméabilisation, l'enjeu étant de limiter l'impact du développement des constructions n'ayant pas une vocation agricole. Ainsi pour les constructions à destination **Habitation** et **Commerces et activités de service** autorisés, ce coefficient est fixé à 50% de l'unité foncière. Le territoire de la CCPL comprend de nombreux habitats isolés en secteur agricole, de ce fait il est important de cadrer les possibilités d'évolution du bâti, pour un impact moindre sur l'environnement agricole.

De plus, il est prévu que les aires de stationnement soient composées de matériaux filtrants.

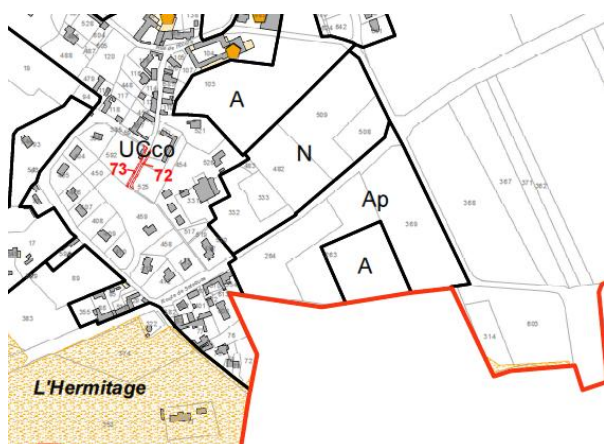
V.1.3 Les sous zones Ap, Ae et Adi

Une sous zone Ap relève l'intérêt paysager de l'entrée de village sud de Wisques. Cette sous zone est propre à ce secteur de la commune qui pourrait s'identifier à un espace de vue de qualité. Le secteur n'est présent que sur la commune de Wisques, et précisément sur l'entrée de village depuis la route de Setques, côté sud de la voie. Il s'agit d'une volonté communale de protéger les paysages du village et en l'occurrence l'entrée sud depuis la route de Setques qui offre un panorama fort intéressant.

La zone Ap se traduit donc par une zone agricole qui est assortie d'une caractéristique paysagère. L'enjeu sera la mise en valeur par des dispositions plus protectrices. Si initialement la volonté était de sanctuariser le secteur d'entrée de ville, il s'agit maintenant d'encadrer plus strictement la constructibilité de celui-ci pour les exploitations agricoles notamment. Il faut rappeler au passage qu'un classement en zone naturelle N de terrains qui ne présentent pas d'intérêt naturel, voir sont cultivés, est parfaitement recevable, tant ceux-ci s'inscrivent dans un ensemble globalement naturel. L'article R151-24 dispose « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune (...) 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 ; (...)* ».



Etant donné un environnement qui se présente à dominante naturelle, avec des espaces boisés qui se dressent en pourtour bocager et plus au loin, des zones de prairies qui donnent un ton verdoyant et surtout un dénivelé qui offre une superbe vue sur le village, le choix s'est porté sur la préservation de cette entrée Sud. Puisque que cette sous zone a pour objet de préciser des dispositions supplémentaires plus restrictives aux constructions communément admises en zone agricole, il ne s'agit pas d'un STECAL au sens de l'article L151-13 mais d'un simple sous secteur. La sous-zone Ap présentée est le complément du secteur agricole A très mesuré en retrait de la route en limite sud de la commune où une activité agricole a été autorisée, et le souhait est d'ailleurs de cadrer fermement le développement de l'activité agricole. La sous-zone Ap est aussi le complément et le secteur de transition avec la zone naturelle N sur le côté nord de la route de Setques juste en face, sur cette entrée de commune. L'attention portée à l'intérêt paysager et notamment bocager de cette entrée de village et très particulière et se justifie pleinement au regard du paysage existant.



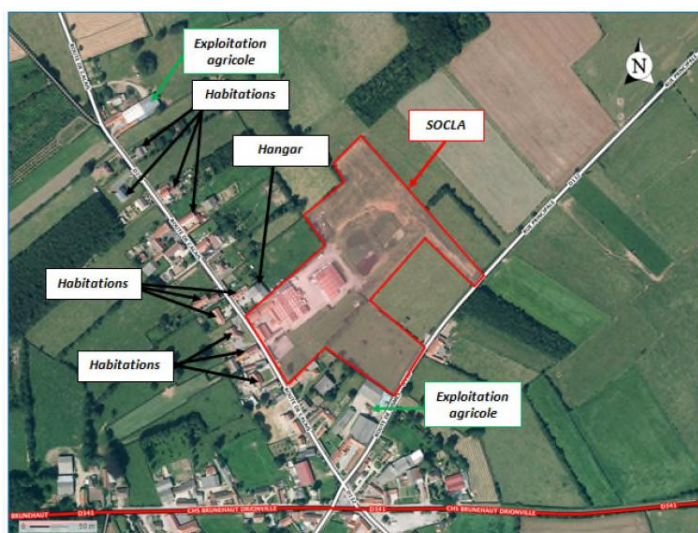
Le règlement écrit intervient sur les dispositions de volumétrie, d'implantation et d'aspect (bâti comme espaces non bâtis), l'intérêt étant de mettre en valeur l'entrée de village en composant avec les paysages.

Le règlement s'inspire quelque peu de certaines dispositions du PNRCMO qui vont tendre à trouver un équilibre entre maintien de l'activité agricole et préservation des paysages.

Dans ce cadre, la hauteur est revue à la baisse (10m) pour minimiser l'impact visuel, le retrait minimal est porté à 10m de la route de Setques pour dégager la voie et préserver l'entrée de village au mieux en veillant à minima à ne pas porter atteinte de manière déséquilibrée à l'exploitation agricole.

Les aspects extérieurs visent un objectif de qualité avec l'ambiance générale de la zone : paysagère mais aussi bâtie. Certaines obligations sont fixées eu égard à cette entrée de village en relief (éviter les installations en ligne de crête par exemple). De même le matériel devra être intégré à l'environnement de sorte à atténuer l'impact visuel du bâti depuis la voie publique. L'idée est à la préservation de l'auréole bocagère.

Enfin l'article 6 impose la plantation de haies vives qui réduiront la visibilité des constructions et de fait augmenteront l'aspect bocager de la zone.



Le secteur Ae permet d'identifier l'entreprise SOCLA présente sur la commune de Vaudringhem.

La société réalise de l'abattage des lapins de deux sociétés, Lionor et Lapin d'Artois. Elle est installée au hameau de Drionville sur plus de 4 hectares en retrait de la chaussée Brunehaut, sur la commune de Vaudringhem et même en partie sur celle de Wismes pour les lagunes de traitement des eaux usées. Deux bâtiments de production recouvrent 3 370 mètres carrés. Elle emploie une quarantaine de personnes. C'est le seul abattoir du genre au nord de Paris.

L'atelier d'abattage exploité par la SOCLA est une installation autorisée depuis 1985 au titre de la réglementation des installations

classées pour traiter 4,5 tonnes de carcasses de lapins par jour. Elle fonctionne depuis le début des années 1980.

A noter que l'emprise du STECAL ne correspond pas à l'ensemble des terrains en propriété de l'activité. En effet, le secteur Ae reprend uniquement les terrains déjà construits et les parcelles directement attenantes au Sud Est (A648 et 649). L'emprise au sol des bâtiments existant correspond donc à presque 50 % de l'emprise du STECAL. Les 25 % restants permettront à l'entreprise de réaliser un projet d'extension et de restructuration de son bâtiment de production existant. Ce projet permettra d'améliorer les conditions d'exploitation sur le site, de respecter le principe de marche en avant et de séparer les zones d'abattage et de découpe entre elles.

Le règlement indique qu'en sous-zonage Ae sont autorisés en outre Les constructions et installations des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires strictement liées aux activités présentes à la date d'approbation du PLUi. Par ailleurs, l'extension des habitations existantes est limitée.

Afin d'assurer l'insertion paysagère du projet d'extension de l'entreprise, plusieurs prescriptions ont été édictées :

- La hauteur absolue est limitée à 10 m.
- L'emprise au sol est fixée à 75% maximum de la surface totale de l'enveloppe du STECAL.
- Les dispositions règlementaires relatives aux clôtures rendent obligatoires la création d'une haie multistrates constituées d'essences locales.

Ceci permettra également de favoriser la biodiversité sur site. Par ailleurs, le règlement indique que les haies peuvent être doublées d'une grille ou d'un grillage devant comporter des passages pour la petite faune.

La commune de Vaudringhem accueille un site de stockage de déblais inertes géré par l'entreprise DUCROCQ TP sur la parcelle ZE n°149 d'une superficie de 4690 m².

L'activité existante a pour objet de recycler un maximum de matériaux issus de la démolition des chantiers de voirie (Béton, Enrobés, Bordure de chaussée, Grave Traitée, Pierre, Gravier).

L'atelier de travail comprend un concasseur et un cribleur de matériaux, une pelle hydraulique ainsi qu'une chargeuse sur pneus.

Plateforme de recyclage :



Occupation actuelle (source : DUCROCQ TP)

La création du STECAL intègre le projet de l'entreprise consistant à agrandir la plateforme de recyclage qui a pour objectif de :

- Augmenter la capacité de stockage des matériaux concassés.
- Permettre un sens de circulation sur la plateforme de recyclage (Demande de l'inspection du travail).
- Réduire la circulation des Poids Lourds dans la cour du Siège Social. Déplacement des stocks matériaux (Sable, Gravier, Terre) vers le site de recyclage.

Cet agrandissement concerne une partie de la parcelle ZE n°45 sur une superficie d'environ 5400m².

Le règlement indique qu'en sous-zonage Adi sont seuls autorisés les installations, les exhaussements et les affouillements des sols relatifs aux zones de dépôt.

Afin d'assurer l'insertion paysagère du projet d'extension du site de stockage, les dispositions règlementaires relatives aux clôtures rendent obligatoires la création d'une haie multistrates constituées d'essences locales.

Ceci permettra également de favoriser la biodiversité sur site. Par ailleurs, le règlement indique que les haies peuvent être doublées d'une grille ou d'un grillage devant comporter des passages pour la petite faune.



Plan d'Aménagement
Ech 1/500

V.1.4 La trame carrière spécifique à l'exploitation

Des secteurs de carrière sont identifiés en zone agricole A. Ils sont repérés au plan de zonage par une trame spécifique, au titre de l'article R151-34 2° du code de l'urbanisme, permettant d'identifier les sols et sous sols et valoriser les ressources naturelles existantes. Ces secteurs sont localisés sur les communes d'Affringues, Elnes, Lumbres et Wismes.

C'est la société Eqiom Cimenterie qui exploite ces carrières. La trame carrière reprend au plan de zonage les secteurs d'extraction encore effectifs aujourd'hui ainsi que les secteurs où la société projette sa pérennisation et son développement. Le périmètre de la zone de se cale ainsi sur le périmètre d'autorisation d'exploitation d'extraction de matières premières souhaité qui sont destinées à l'activité lourde de l'industrie présente.

La stratégie économique de l'activité est de définir un secteur d'exploitation de carrière plus large au PLUi afin de répondre à des besoins logiques de développement futur de l'activité de cimenterie. En effet les exploitants de cette activité industrielle réfléchissent à long termes, une échéance bien plus lointaine que celle du document de PLUi : 50 ans et plus. De par son envergure et son dynamisme, cette activité est très importante pour le territoire, il est donc indispensable d'en assurer son maintien et son développement.

L'ouverture de carrière est, de manière parallèle, soumise à autorisation préfectorale. La société Eqiom souhaite intégrer ces terrains à leur dossier de demande d'ouverture de carrière, le but est d'anticiper ce dossier de demande à venir pour une ouverture et exploitation des carrières très rapide.

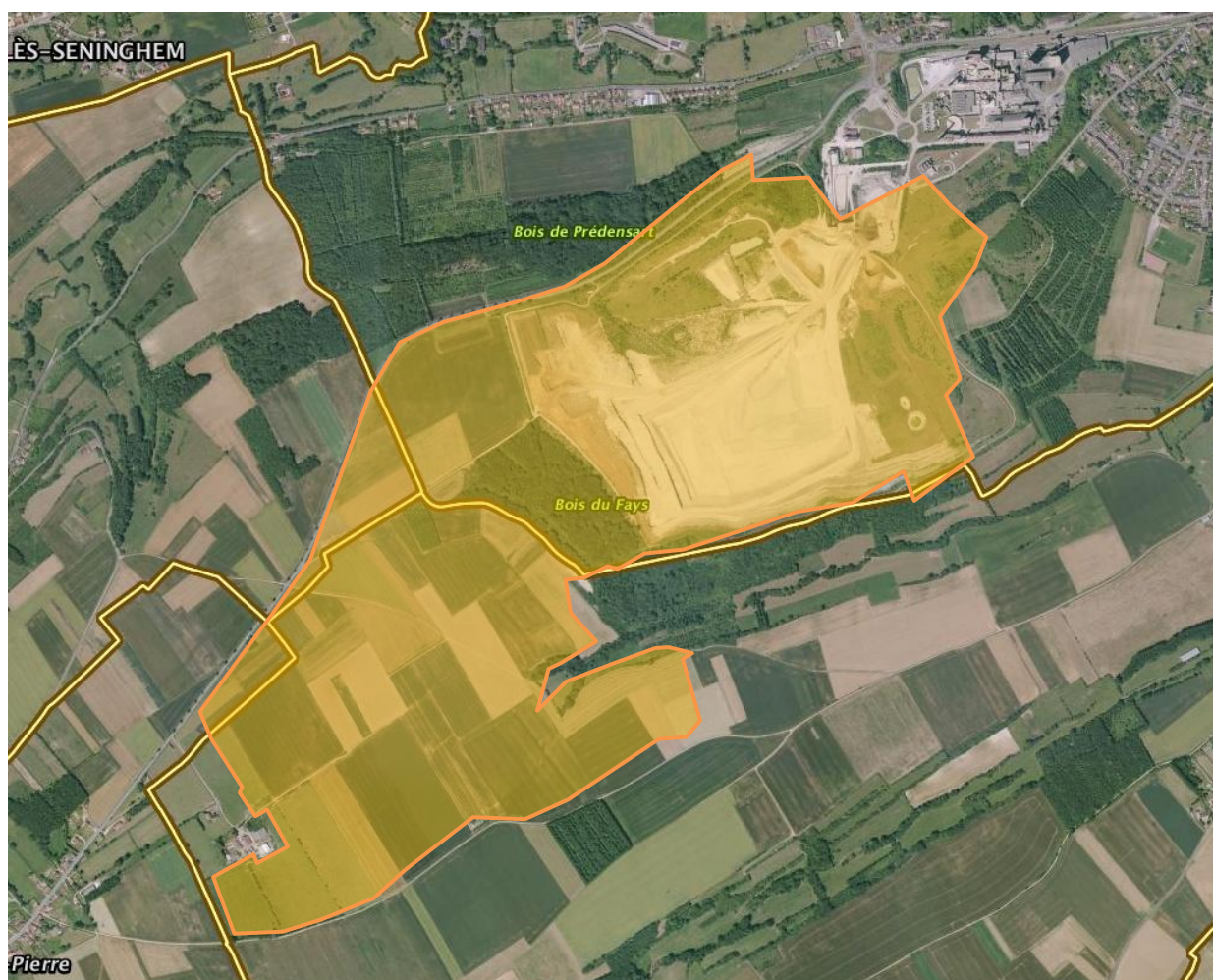
Le règlement de la zone agricole A mentionne les possibilités d'occupation du sol dans ces secteurs faisant l'objet d'une trame carrière.

La sous destination Exploitation agricole est autorisée. Il faut savoir que le périmètre d'extraction est envisagé sur un long terme, des bâtiments agricoles pourraient très bien s'installer temporairement avant que les sols commencent à être exploités. Les possibilités ne doivent pas être closes en ce sens. Globalement la zone demeure agricole, donc cette sous destination est pleinement compatible avec la vocation précitée.

Aussi, en trame carrière, sont autorisées les constructions entrant dans la sous destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ». Dans le périmètre d'extraction, l'activité en place n'exercera qu'une activité d'extraction, seront nécessaires ponctuellement des installations techniques telles celles-ci. Le reste des bâtiments industriels seront installés dans le site UK.

En termes de volumétrie et d'implantation, les constructions autorisées obéissent aux règles communément admises en zone agricole standard A, puisque la trame carrière est en zone A. Pour ce qui est des règles d'aspect, les dispositions tendent au qualitatif étant donné la nature de la future zone, l'idée étant à l'atténuation de l'impact visuel.

L'article 6 prévoit enfin l'aménagement de surfaces suffisantes pour permettre l'évolution, le chargement, déchargement et stationnement de la totalité des véhicules. Il faut effectivement considérer qu'une certaine circulation pourra être générée dans ce secteur, l'enjeu sera de ne pas obstruer la circulation interne.

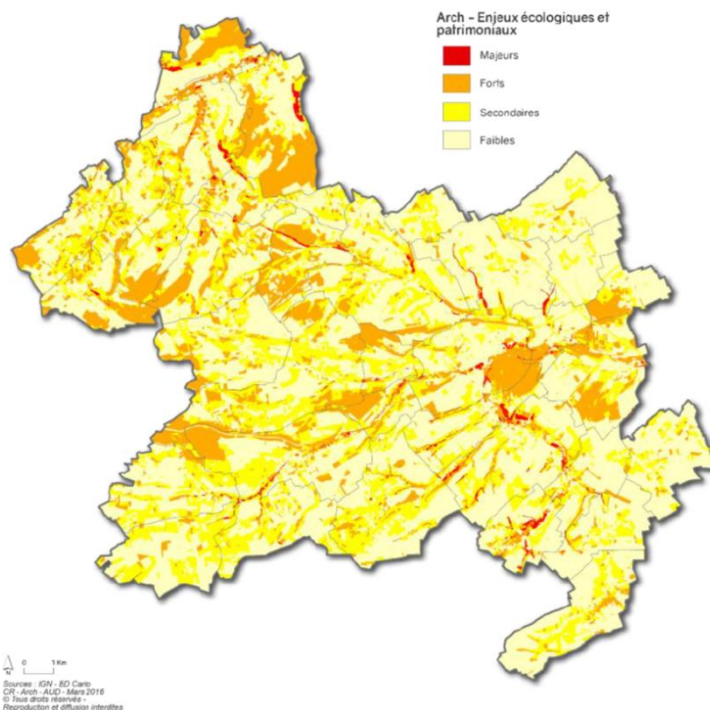


V.2 : Les zones naturelles N

V.2.1 Les principes de dessin de la zone N

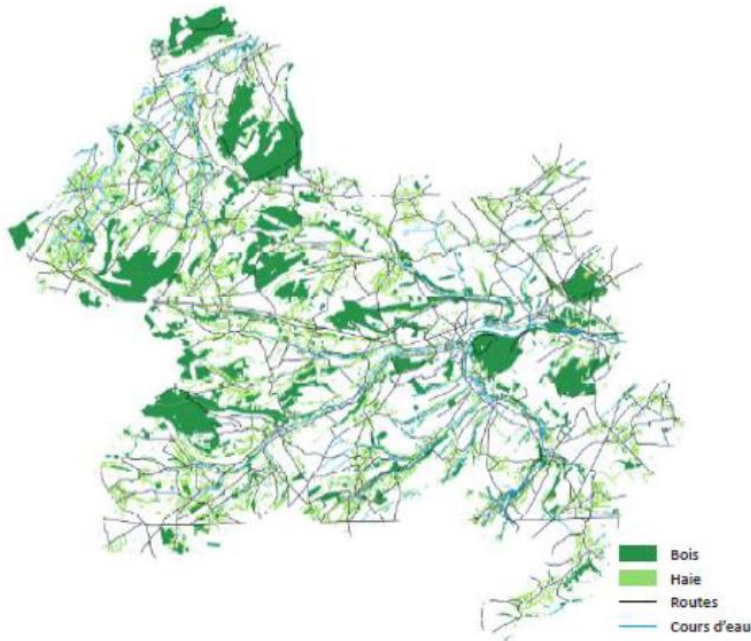
La présence des zones naturelles est notable sur le territoire de la CCPL. Leur préservation et mise en valeur est un enjeu réel au projet intercommunal, en raison notamment de la nature des sites, des milieux naturels et des paysages. La détermination des zones N est intrinsèquement liée à celle des zones A, comme vu précédemment. En effet la règle de départ est commune : ce qui ne constitue pas une zone urbanisée, au sens de la notion de partie actuellement urbanisée, est classé en zone à vocation agricole ou naturelle.

Le patrimoine naturel sur le territoire est prononcé, du fait notamment de la présence de nombreux secteurs naturels d'inventaire et réglementaires. Les enjeux écologiques concernent une partie majoritaire des communes de la CCPL. Ces enjeux sont globalement secondaires à forts (cf carto ci-dessous).



Cartographie extraite de l'EIE

La délimitation des zones N se conjugue avec celle des zones A, de sorte à dégager des secteurs non urbanisés avec une vocation prédominante naturelle ou agricole. Il faut considérer la délimitation des zones A et N comme un même ensemble, en effet les principes de détermination de zone se croisent, menant à l'un ou l'autre choix de classement. La justification des principes de dessin de la zone A (II.4.1.1) traite implicitement la délimitation des zones N, cette partie de la justification des limites de zone est complémentaire à cette présente partie relative aux zones N.



Cartographie extraite de l'EIE, répartition du patrimoine arboré d'après les données du PNRCMO

Les éléments naturels d'intérêt paysager et écologique traversent tout le territoire de la CCPL, assurant des liaisons vertes et bleues : bois, haies, cours d'eau. En ce sens le zonage retranscrit cette thématique environnementale très présente.

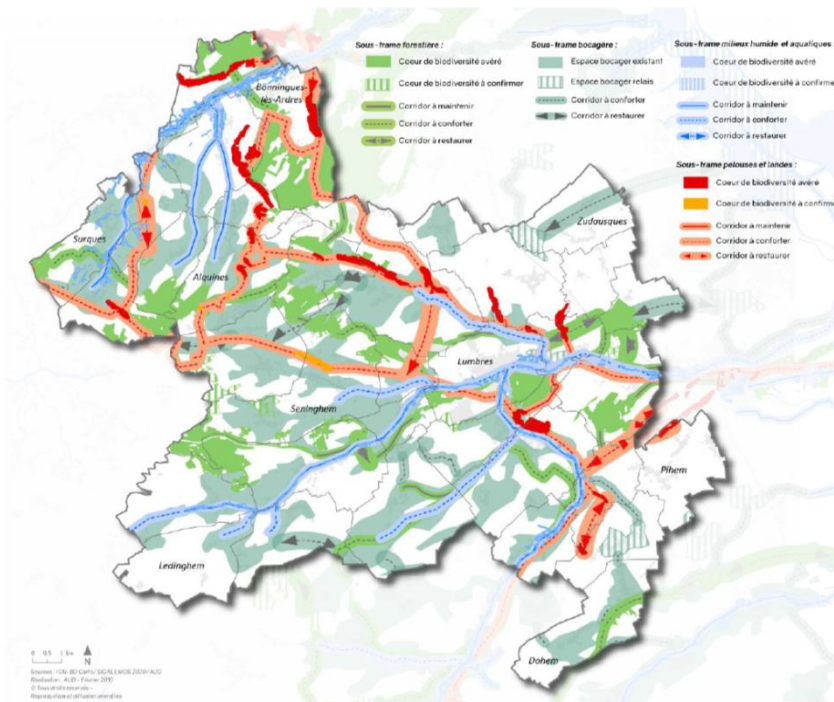


FIGURE 37. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ISSUES DE L'ÉTUDE TRAME VERTE ET BLEUE DU PAYS DE SAINT-OMER

Cartographie extraite de l'EIE

Ces liaisons naturelles à l'échelle intercommunale viennent traduire la Trame Verte et Bleue régionale à l'échelle plus fine de la CCPL, en s'appuyant sur les éléments en place que constituent les cours d'eau, alignement de haies, boisements, mares... La cartographie ci-dessous laisse apparaître un patrimoine naturel riche : éléments naturels forestiers, bocagers, milieux humides et aquatiques, pelouses et landes.

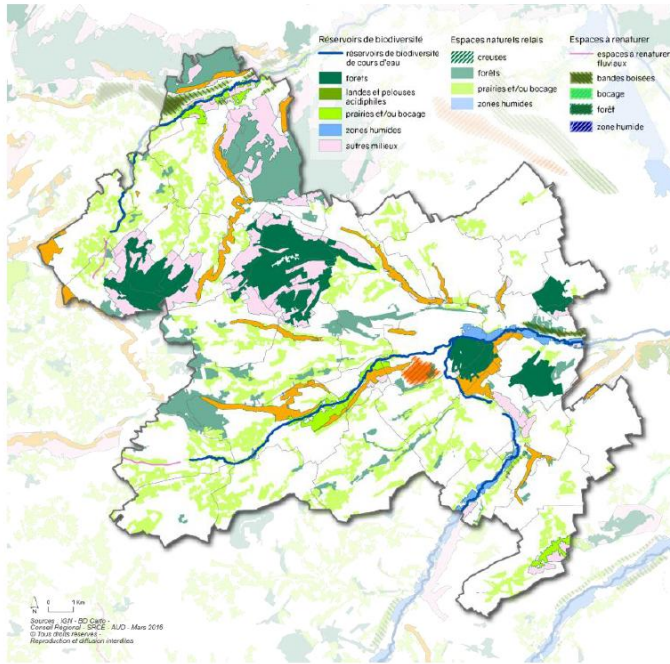


FIGURE 35. PRINCIPES DE CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ISSUS DU SRCE

Cartographie extraite de l'EIE

Les continuités écologiques observées sur le territoire, par le biais de l'état initial de l'environnement, mettent en exergue les enjeux tenant à la nécessité de préserver les espaces constituant les réservoirs de biodiversité, les espaces naturels relais, les espaces à renaturer.

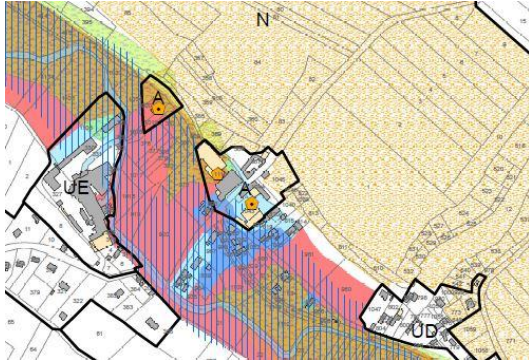
La délimitation des zones naturelles reprend l'ensemble de ces données et connaissances du territoire, pour rappel conjugué avec les zones agricoles. La traduction des enjeux liés à la thématique environnementale se perçoit donc au plan de zonage aux échelles locales et à l'échelle macroscopique du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Lumbres où cette délimitation trouve cohérence, et notamment dans les continuités inter-communales.

Pour rappel, les exploitations agricoles localisées en milieu naturel ne sont pas reprises en zone N naturelle mais bénéficient d'un pastillage agricole A. Cette méthode a été évoquée dans les principes de dessin de la zone A.

Parmi les principes de classement des exploitations agricoles, figure notamment celui-ci :

- **Lorsque les exploitations se situent hors trame urbaine des communes :**

- Classement en A : la zone agricole est spécifiquement adaptée aux activités agricoles, le règlement permet leur développement, diversification et création de nouvelles exploitations. Des pastillages A reprennent de façon mesurée les exploitations agricoles localisées dans des secteurs naturels afin de pérenniser les activités

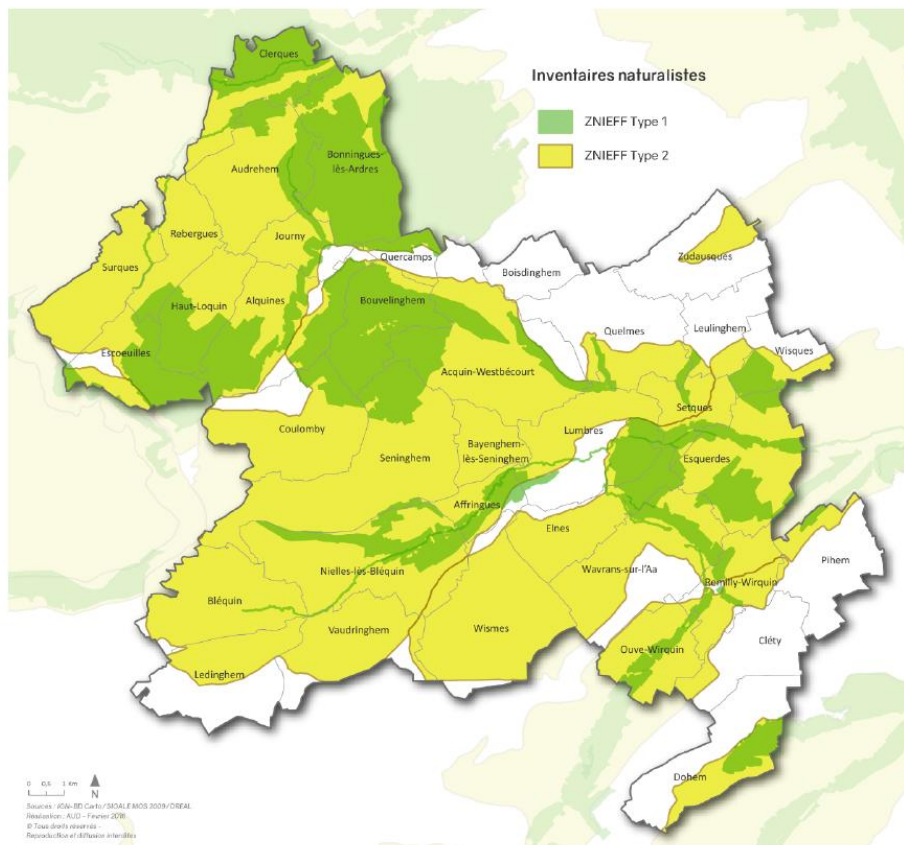


Exemple : Wavrans-sur-l'Aa, encart A pour l'exploitation en zone N (présence d'une ZNIEFF et aléa inondation du PPRI)

Le classement des espaces naturels résulte de l'application de plusieurs indices. Préalablement, il est à croiser les principes de dessin des zones A aux zones N. Cette insistance est indispensable puisqu'elle justifie le principe appliqué et les exceptions admises, en effet les indices sont communs.

Pour déterminer le classement des espaces en tant que naturel ou agricole, les différents indices déjà cités sont en premier lieu à considérer :

- La présence de site d'intérêt communautaire, zone d'inventaire, présence de zones à dominante humide ou zones humides, présence de risques,
- L'affectation de ces terrains à une activité agricole,
- La composition des terrains (cultures, prairies) via la photo interprétation



Cartographie extraite de l'EIE

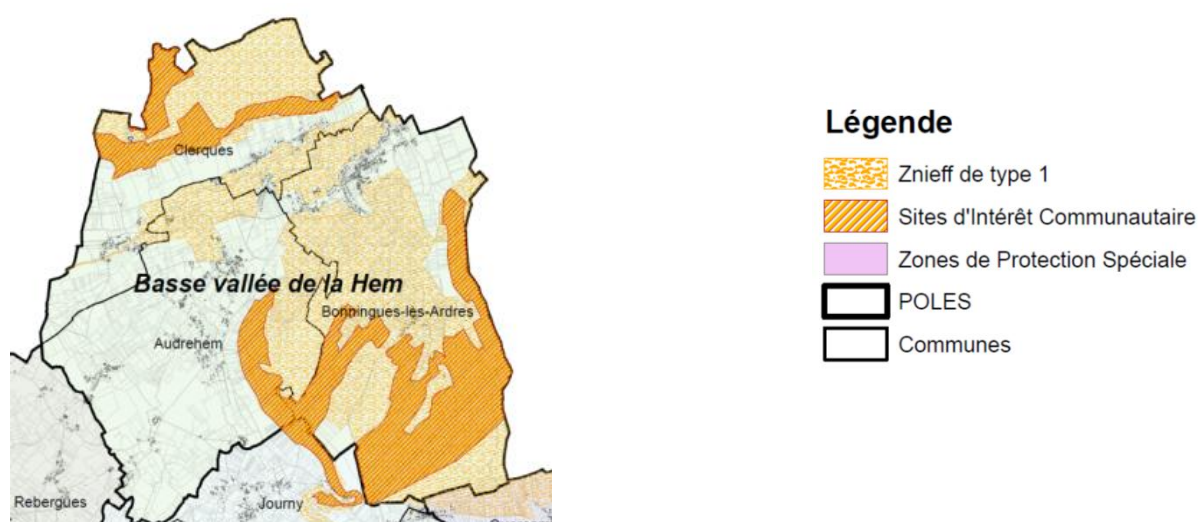
La zone N vient traduire les enjeux environnementaux majeurs recensés par des relevés scientifiques. La zone N traduit aussi les notions de corridors et de liens entre ensembles à enjeux.

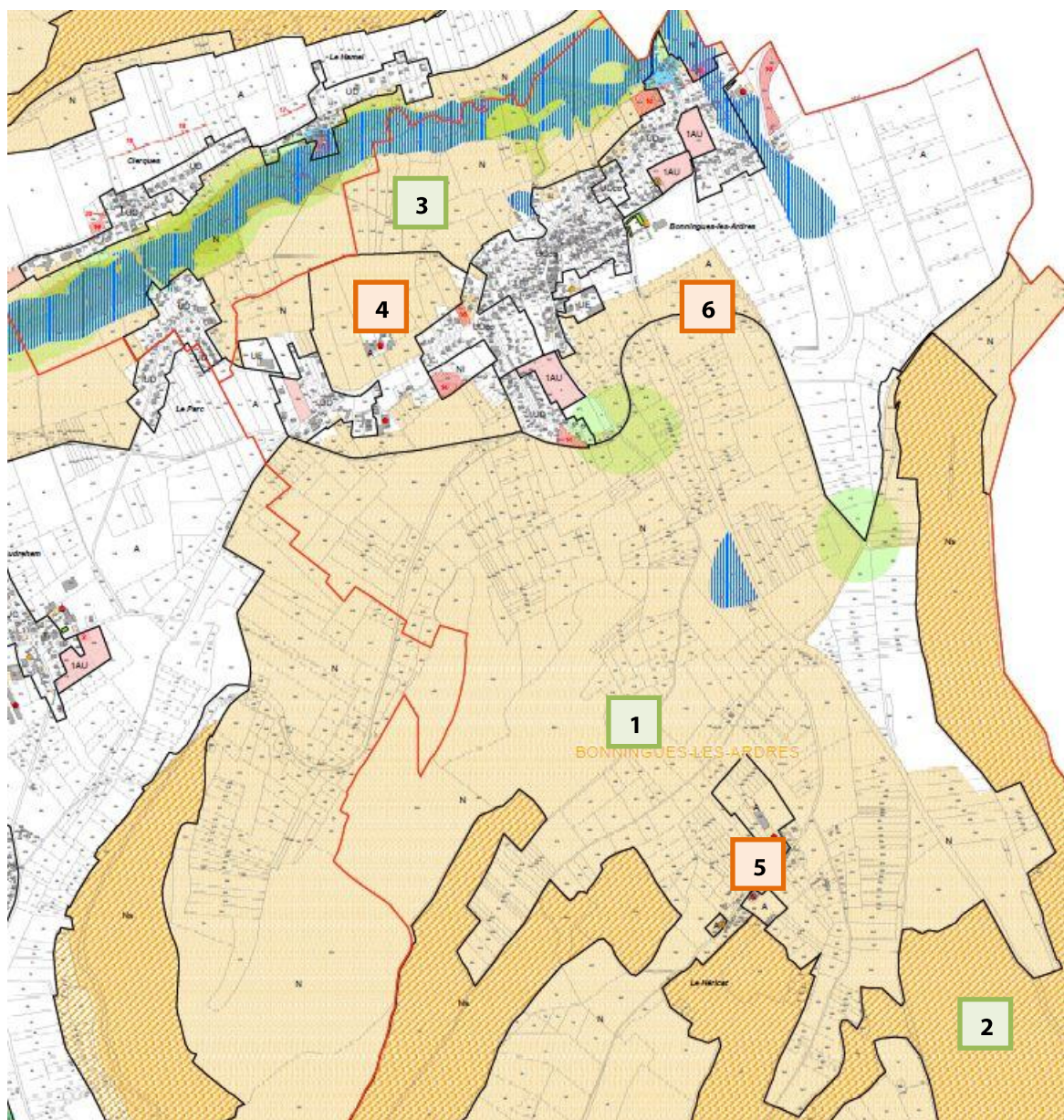
Sont repris en N, par principe :

- Les zones Natura 2000 : Ces secteurs naturels protégés sont réglementés et en ce sens sont véritablement à préserver de toute construction. Un sous-zonage Ns (naturel sensible) intervient concrètement pour assurer la plus grande protection des milieux répertoriés comme zone Natura 2000.
- Les fonds de vallées, les secteurs en PPRI et les zones humides : Justifiant de l'intérêt paysager, écologique, et aussi dans le cadre du principe de prévention contre les risques, le zonage N permet de garantir la protection à la fois des milieux, des personnes et des biens. Les espaces non urbanisés sont globalement classés naturels, de manière à les rendre inconstructibles. En secteur de PPRI, il est à préciser que le règlement des 2 PPRI applicables sur le territoire s'imposent au règlement de PLUi (s'il est plus strict) et donc aux pétitionnaires.
- En grande partie les ZNIEFF de type 1, tenant compte du contexte local (terres agricoles cultivées, secteur occupé par des constructions, ...) : En théorie le tracé des zones N prend en compte les limites des secteurs naturels d'inventaire, ceux-ci témoignant d'un patrimoine environnemental, paysager et écologique important. Dans les faits, et comme observé pour les délimitations des zones A, la zone N s'adapte aux réalités locales (terres cultivées, terrains bâtis ou en dent creuse...).
En outre, la délimitation des zones N prend en compte ponctuellement des éléments naturels (espace boisé, espaces bocagers, espaces prairiaux, ...) non concernés par un secteur naturel d'inventaire.

Au niveau des bassins de vie, le zonage traduit les caractéristiques naturelles en place. Des exemples de bassins de vie explicitent la délimitation des zones N, adaptée aux enjeux environnementaux et risques existants mais aussi au contexte en place.

Bassin de la Basse vallée de la Hem







L'exemple de Bonningues-les-Ardres illustre le cas de la commune très exposée aux secteurs naturels d'inventaire et protégée. En effet la partie urbanisée du village est enserrée de part et d'autres par des espaces

d'inventaire ZNIEFF de type 1 et des zones Natura 2000 plus au sud. En croisant cette analyse avec celles faites dans le cadre de la délimitation des zones A avec l'exemple des 2 bassins, on constate la complémentarité de chaque zone entre elles.

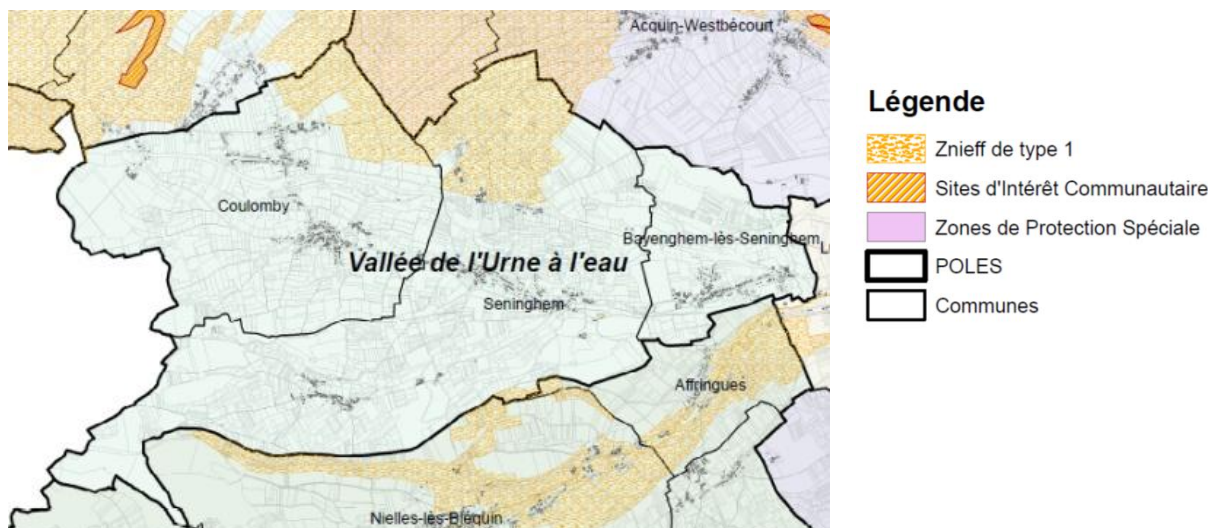
Une très importante zone N (1) recouvre les $\frac{3}{4}$ du territoire communal pris en exemple, remontant vers les zones urbanisées U. Parmi ces zones N, il existe des espaces identifiés zones Natura 2000 qui sont repris en sous-zone Ns (2) pour bénéficier d'une protection accrue étant donné l'intérêt environnemental écologique en présence. Le caractère naturel des secteurs est très perceptible, notamment avec les vastes étendues boisées présentes et quelques espaces en prairie. Il existe pour autant des terrains cultivés qui s'intègrent entre les espaces boisés, d'ailleurs quelques constructions isolées existent dans cette moitié de territoire dont 3 exploitations agricoles : ces exploitations agricoles bénéficient d'une auréole A (5) qui leur permet un développement plus souple dans un environnement à dominante très naturelle. Comme expliqué dans la justification des limites de zones relative aux espaces agricoles, les exploitations sont préservées par un zonage A adapté, mais cadré. L'idée est de préserver une cohérence dans cette partie de territoire recouverte pas des secteurs naturels protégés et d'inventaire. Ainsi la vaste zone N reprend évidemment l'ensemble des secteurs naturels existants, mais aussi les terres cultivées entrecoupant les espaces boisés, de sorte à mettre en valeur cette partie du territoire en préférant un développement de l'activité agricole dans les poches mesurées identifiées ou aux pourtours agricoles des zones urbaines.

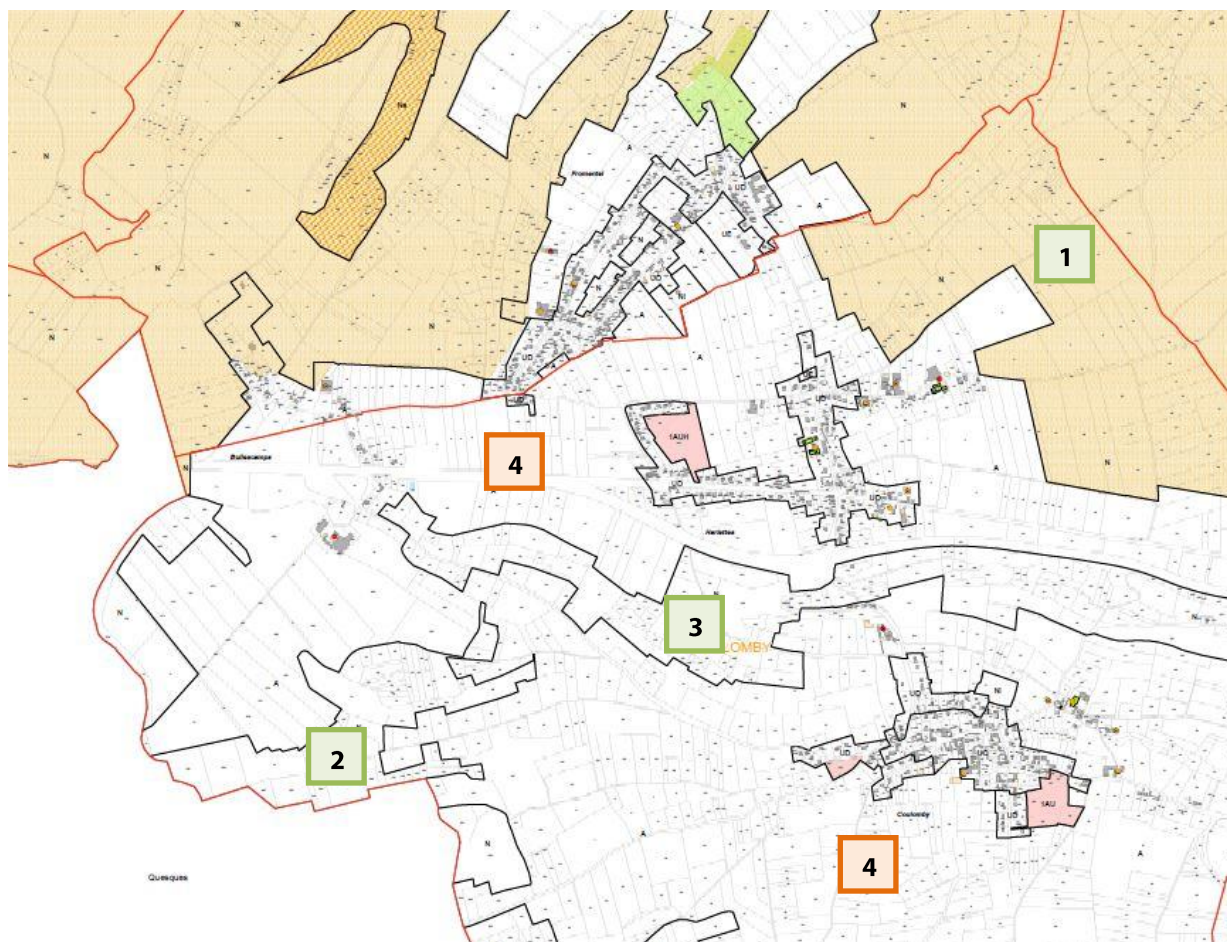
En outre le secteur naturel d'inventaire ZNIEFF tout au nord du territoire, léchant la zone urbaine, est aussi traduit au zonage en zone N. Cette bande naturelle assure une continuité entre Bonningues-les-Ardres, Clerques et Audrehem : Ce couloir naturel est cohérent à une échelle plus éloignée. Il s'agit d'espaces plus prairiaux, quelques boisements et haies. L'aléa risque inondation du PPRI existe mais est faible.

Sont repris en agricole les espaces cultivés au Nord Est (6), en façade sud de la zone U, qui ne sont pas concernés par des espaces naturels d'inventaire ou protégés. En l'espèce une mince partie de cette zone est située dans le périmètre d'une ZNIEFF, les terrains apparaissent toutefois être cultivés. L'ensemble agricole formé dans cette partie Nord-Est de territoire est à considérer comme d'un seul tenant. C'est à ce titre que les limites du chemin communal marquent la transition et donc la rupture avec la zone naturelle N qui commence et s'étend vers le sud, là où les secteurs naturels d'inventaire et protégés s'étalent. Le tracé a donc suivi cette frontière existante séparant les espaces agricoles, où le développement de l'activité et souhaitée, des espaces naturels dominants.

Des espaces agricoles A sont déterminés au Nord-Ouest (4), à proximité immédiate de la zone urbaine U. La réflexion est identique à celle précédemment énoncée. En effet des terres sont situés dans le périmètre de la ZNIEFF, mais celles-ci sont en partie cultivées ou sont des pâtures. Le classement en zone A a été choisi puisque ces espaces s'insèrent entre 2 zones urbaines, à proximité immédiate de 2 exploitations agricoles. Le caractère urbanisé immédiat explique le choix d'un classement A plutôt que N. Encore une fois, comme il a été précédemment expliqué pour la délimitation des zones A, il est important de ne pas reprendre à la lettre les contours des secteurs naturels ZNIEFF de type 1. Le contexte en présence met en évidence des secteurs occupés, plus urbanisés et cultivés.

Bassin de la Vallée de l'Urne à l'eau





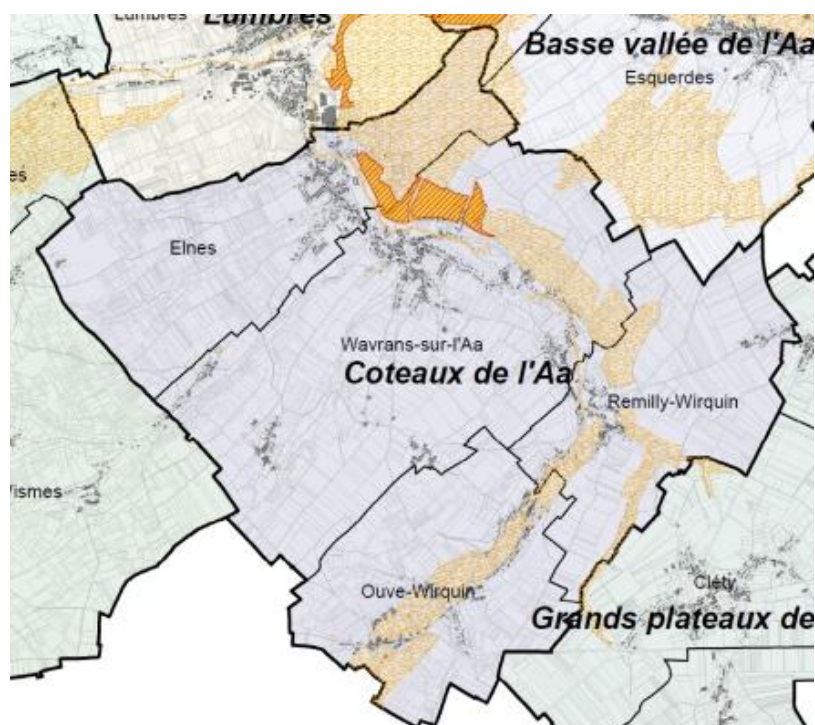


L'exemple de Coulomby illustre le cas de la commune peu concernée par les secteurs naturels et d'inventaire. Le territoire est concerné en faible partie par une ZNIEFF au Nord-Est. Cette ZNIEFF s'étale sur les communes voisines. Une zone N (1) reprend les emprises de la ZNIEFF de type 1, étant donné sa faible présence sur le territoire. On constate qu'il s'agit de terrains cultivés ou en prairie, pour autant ce marquage N permet de matérialiser cette zone d'inventaire sur le territoire pris en exemple, étant donné sa faible importance, de manière à répondre au principe. Aussi, le territoire est globalement composé de vastes espaces agricoles, ainsi sur cette frange Nord-Nord-Est l'activité agricole (entendu par les constructions nouvelles à vocation agricole) n'a pas lieu de se développer.

Globalement les zones A (4) reprennent les espaces agricoles qui s'étendent sur le territoire (Nord et Sud) constitués par des terres cultivées, d'élevage et quelques espaces d'aspect naturel.

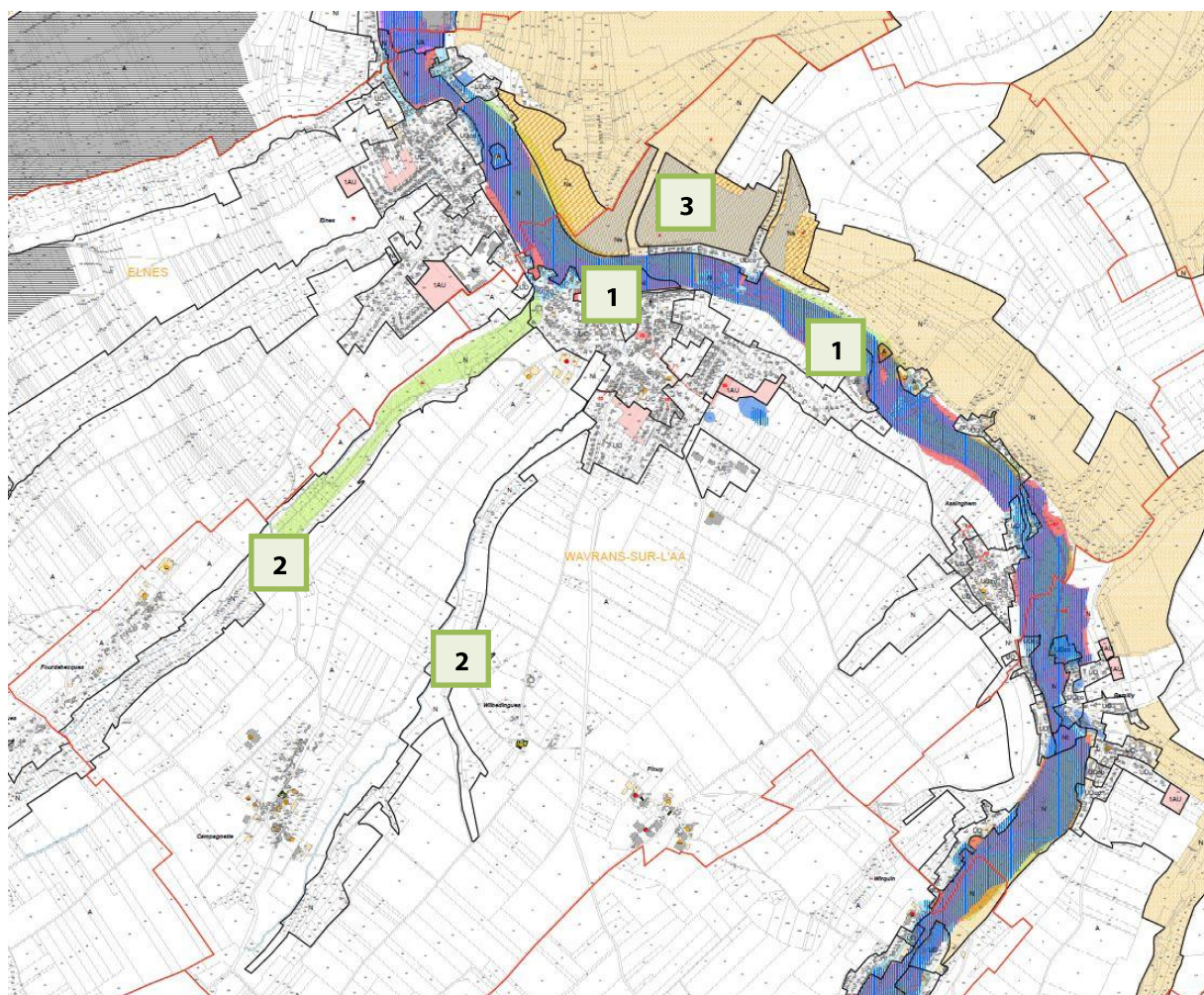
En déduisant les espaces compris dans le périmètre de la ZNIEFF de type 1, le territoire n'est pas concerné par d'autres secteurs naturels d'inventaire ou protégés. Par l'usage de la photo interprétation, il est tenu compte du contexte et des réalités locales sur les territoires communaux, quand bien même les enjeux environnementaux ne semblent pas prégnants. Ainsi des espaces naturels N sont dégagés sur des secteurs au vu de leur aspect boisé, en prairie. L'intérêt paysager et environnemental plus présent mérite d'être préservé à ce titre et un repérage N de ces espaces à dominante naturelle traduit cette prise en compte de cette vocation naturelle, en plus de traduire les couloirs et corridors naturels qui traversent le territoire. En l'espèce les secteurs (2) et (3) sont constitués d'étendues boisées, d'espaces naturels prairiaux ou en friche qui forment des ensembles bien distincts des zones agricoles. L'exemple de Coulomby met en exergue le rythme apporté par les espaces naturels, dans des communes globalement agricoles, avec des cheminements verts ou des espaces boisés localisés.

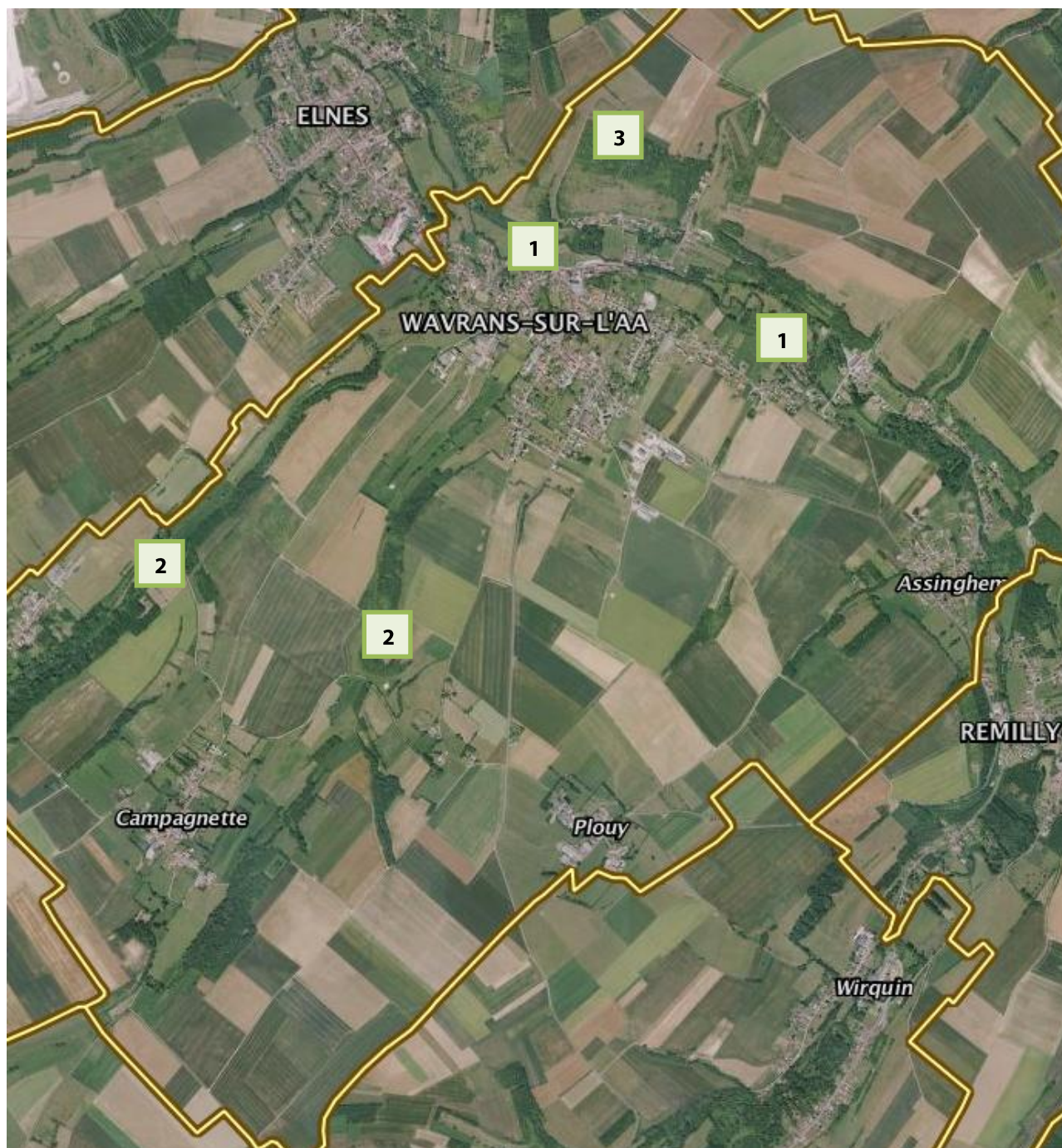
Bassin des Coteaux de l'Aa



Légende

-  Znieff de type 1
-  Sites d'Intérêt Communautaire
-  Zones de Protection Spéciale
-  POLES
-  Communes





L'exemple de la commune de Wavrans-sur-L'Aa permet d'illustrer la délimitation des zones N par la prise en compte des indices de risques, notamment l'existence d'un aléa inondation des PPRI, et la considération du contexte local paysager à préserver, à savoir les fonds de vallée et les coteaux.

Wavrans-sur-L'Aa met en évidence ces 3 éléments factuels qui font l'objet d'un classement naturel N afin de protéger les personnes et les biens au nom du principe de prévention, voir de précaution, et la protection de l'environnement dans des secteurs d'intérêt paysager, mais aussi où la constructibilité est très contrainte et malvenue.

En l'espèce, sur l'exemple pris de la commune de Wavrans-sur-L'Aa, les secteurs naturels protégés et d'inventaire (Natura 2000, réserve naturelle et ZNIEFF 1) qui bordent la frange nord du territoire communal, font l'objet d'un classement N (sous zonage Ns pour les zones Natura 2000 et réserve naturelle) reprenant les limites de ces secteurs naturels (3).

Hors de ces secteurs précités, il n'y a pas d'espace naturel protégé ou d'inventaire recensé pour l'exemple présent. De la même manière que le cas précédant de Coulomby, par photo interprétation et prise en compte

du cadre local, des zones N s'instaurent sur les secteurs à vocation naturelle pour leur intérêt environnemental et paysager, identitaire du territoire. En l'occurrence ce sont les fonds de vallée et les coteaux (2) qui font l'objet d'un zonage N, leur assurant une protection plus importante. Autant par une topographie complexe (buttes, talus), par un aspect naturel (boisements, haies) et paysager (vues et panoramas), il est évident de protéger de tels secteurs contre toute urbanisation avec un zonage adapté. Les coteaux et fonds de vallée sont effectivement bien présents sur le territoire de la CCPL et forgent les paysages, le zonage naturel de ces éléments de paysage non urbanisés est le plus adapté afin de composer et structurer les différentes zones urbaines, agricoles et naturelles.

L'exemple présent de la commune de Wavrans-sur-l'Aa expose aussi le cas du risque inondation (1), matérialisé au plan de zonage par les différentes couches d'aléas des PPRI. Le risque inondation affecte bon nombre de communes et notamment leurs secteurs urbanisés puisque les anciens cœurs de bourg se sont généralement formés aux pourtours des cours d'eau. La partie relative à la justification des limites des zones U traite la thématique risque vis-à-vis du dessin des zones urbaines U.

Les secteurs affectés par l'aléa inondation du PPRI, hors secteur urbanisé, sont repris en zone naturelle N pour les raisons évidentes de prévention vis-à-vis du risque en présence, de préservation des secteurs et des sols pour ne pas influencer de manière aggravée le risque inondation. Ces secteurs manifestement à vocation naturelle sont ainsi sensément classés comme zone naturelle. Une exception est admise lorsqu'il existe déjà une exploitation agricole en place en secteur d'aléa du PPRI, un encart très mesuré encadre le périmètre bâti de l'activité afin de ne pas bloquer le développement de l'activité. Pour autant le règlement du PPRI doit être respecté.

La zone N (1) prise en exemple intègre les secteurs d'aléas du PPRI, et plus largement lorsque c'est le cas les terrains présentant un aspect naturel aux pourtours des zones à risque. Globalement les cours d'eau sont encadrés par un zonage N qui ceinture les espaces à risque, généralement doublés d'espaces naturels d'inventaires aussi repris.

Evidemment, il est question des zones naturelles, c'est-à-dire les secteurs considérés comme non urbanisés dans le sens où il y a absence de partie actuellement urbanisée. Dans le cas des zones urbanisées situées dans ces secteurs précités (coteaux, fonds de vallée, zone d'aléa du PPRI), le découpage de la zone urbaine est plus strict (cf justification des limites des zones U). Les possibilités de construction et d'évolution de l'existant doit être conforme aux dispositions des règlements des PPRI.

V.2.2 Le règlement de la zone N

Les zones N standards sont réglementées, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, en tant qu'elles sont protégées pour les enjeux en place et leur vocation naturelle. Le règlement précise pour les sous secteurs des zones N, STECAL ou non, les dispositions applicables pour chacune d'elles.

Pour les sous-secteurs de la zone N naturelle qui ne sont pas assimilables à un STECAL conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme, il s'agit de la sous zone suivante :

- **Un sous zonage Ns** : identifiant les terrains naturels repérés comme sensibles, en raison des enjeux environnementaux existants sur place. Ils font l'objet d'une protection renforcée au titre de la directive NATURA 2000.

Les STECAL sont traités dans la partie suivante (II.4.2.4).

Les destinations admises

Dans les zones naturelles N, en compatibilité avec la vocation de la zone, les destinations, sous destinations et occupations du sol admises sont :

- Les Exploitation forestière
- L'extension mesurée des constructions existantes à destination **Habitation** et la construction d'une annexe mesurée
- Les Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

En tant que secteur naturel, l'intérêt est logiquement de le préserver contre toute construction qui n'a pas lieu de générer du mitage hors des zones urbaines. En zone naturelle, les constructions nouvelles admises sont en réalité très peu, il s'agit des exploitations forestières qui ont vocation à s'installer dans des secteurs naturels à proximité de boisements. En outre, ce qui relève de la destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est usuellement admissible dans toutes les zones du territoire, à la condition de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone et être compatible les activités autorisées.

Les zones naturelles accueillent toutefois de l'habitat isolé, notamment dans les milieux ruraux. Il est nécessaire de permettre un développement mesuré de cet habitat existant, c'est pourquoi le règlement cadre les possibilités d'évolution des habitations déjà existante, à savoir l'extension et la réalisation d'une annexe. Les destinations admises en zone N traduisent purement les articles L151-11 et L151-12 du code de l'urbanisme.

Exactement comme pour la zone agricole A, le règlement apporte la précision que les constructions à destination **Habitation** peuvent faire l'objet d'une activité de chambres d'hôtes, légalement prévu à l'article D324-13 du Code du Tourisme dans la limite à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes. En ce sens, la construction préserve sa destination principale et bénéficie d'une possibilité de se diversifier, ce qui est favorable aux particuliers et à l'attractivité du territoire. Cette mention permet d'informer concernant la législation applicable aux particuliers, en l'occurrence certaines activités qui peuvent être perçues comme non admises au règlement du PLUi. Eu égard au nombre d'habitations isolées, hors des zones urbaines, cela permet une possible évolution favorable au particulier, dans les limites fixées par la législation.

En outre, il est admis les aires de stationnement perméables, l'intérêt étant d'afficher une cohérence dans l'aménagement des zones réputées naturelles.

En outre les zones naturelles sont impactées par le risque inondation, en l'occurrence les plans de prévention des risques inondation (PPRI de la vallée de la Hem, PPRI de la vallée de l'Aa supérieure). Le plan de zonage laisse apparaître les couches d'aléas du risque, ainsi les possibilités de construction, autorisées au règlement, doivent avant tout respecter les dispositions des documents de prévention des risques. Ce point est notamment à prendre en compte dans le cadre de la reconstruction après sinistre.

Volumétrie et Implantation

Sur un schéma similaire à celui de la zone A agricole, la zone N naturelle exacerbe le côté protecteur des secteurs à vocation naturelle, en limitant davantage les possibilités de construction.

Le règlement encadre les possibilités d'évolution uniquement pour les constructions autorisées à destination **Habitation**. En effet l'habitat isolé en zone naturelle est notable, s'il est normal de ne pas figer le bâti existant, des limites sont à fixer.

Ainsi pour les constructions d'habitation existantes :

- Extension limitée à 30m² d'emprise au sol
- Annexe de 20m² d'emprise au sol et 3m au faîtage, dans un rayon de 15m maximum de la construction principale

Les règles d'implantation sont souples, mais se calquent sur celles des zones urbaines. En l'occurrence un minimum de 3m est sensément exigé pour les marges d'isolement.

S'agissant des exploitations forestières, l'emprise n'est pas mesurée étant donné la légitimité d'une telle activité en secteur naturel et l'intérêt de ne pas en contraindre le développement. Toutefois la hauteur est limitée à 15m, de la même manière que pour les exploitations agricoles en zone A agricole. Considérant le caractère d'activité agricole forestière, un retrait minimal de 5m est exigé par rapport à l'alignement.

Au contraire, les Equipements d'intérêt collectif et services publics autorisés ne font pas l'objet de règles en matière de volumétrie et d'implantation, ce qui est somme toute logique étant donné le caractère des constructions et l'intérêt de leur implantation (ex : poste de détente ou de transformation EDF, captage), en plus d'être nécessairement compatibles avec la vocation naturelle de la zone.

En outre la reconstruction après sinistre doit s'observer dans des gabarits similaires à l'initial.

A noter que le passage de voies départementales, de cours d'eau, berges et fossés génère un retrait différent pour les constructions.

Qualité architecturale

Une distinction est faite selon les destinations, mais aussi selon l'année de réalisation de la construction, commun à tous les règlements de zones. Sont traitées les constructions à destinations Exploitation forestières des constructions Habitation existantes. Comme pour la zone agricole, les dispositions sont rédigées de manière qualitative.

Sont à différencier 3 sous parties communes à l'ensemble des zones :

- les constructions repérées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, faisant l'objet de prescriptions spécifiques dans des fiches annexées au règlement.
- Les constructions anciennes édifiées avant 1950, dont l'architecture d'origine doit être préservée et mise en valeur (ordonnancement, volumétrie, matériaux...). Le patrimoine bâti de la 1^{ère} moitié du XX^e siècle, identitaire du territoire, est souhaité être mis en valeur.
- Les constructions nouvelles et existantes postérieures à 1950

Pour ce dernier point, le règlement encadre plus les constructions, l'enjeu étant de garantir une insertion paysagère et architecturale cohérente avec le bâti ancien existant.

Les exploitations forestières doivent respecter des prescriptions simples (volumes simples, matériaux de gros œuvre). La direction affichée est un minimal à atteindre.

Les dispositions relatives aux habitations sont les mêmes que celles de la zone A : façade, volets roulants, toitures, annexes et extensions, énergies renouvelables. L'écriture est simplifiée, l'objectif visé étant l'intégration cohérente de la construction dans son environnement. Cette intégration doit respecter l'esprit de

l'existant, semblable à l'objectif visé pour les anciennes constructions édifiées avant 1950, mais d'un degré inférieur. Deux approches sont suggérées : la reprise de l'architecture de l'existant ou alors l'intégration d'une architecture contemporaine sobre et travaillée avec le contexte bâti immédiat.

La règle s'énonce de manière qualitative, un objectif de moyen est préféré pour viser la cohérence de l'ambiance bâtie. Sont pour autant listés les interdits que l'on retrouve pour les zones urbaines mixtes. Il n'existe pas de séquence urbaine en zone N, ce ne sont que des constructions isolées.

Traitement environnemental et paysager

Un traitement paysager des limites de zone est imposé, en effet les espaces urbanisés et l'habitat isolé peuvent se rencontrer. En limite des zones urbaines U il est tout à fait logique que la transition avec les espaces naturels soit marquée, c'est ainsi que les clôtures végétalisées matérialisent cette transition.

Quant aux clôtures en zone N globalement, les constructions à usage d'habitation font l'objet de dispositions fines, de la même manière que pour les autres zones urbaines et agricoles. En effet qu'il s'agisse de zones urbanisées, de hameaux structurés ou non, d'habitat isolé, les structurations sont semblables et justifient des règles similaires pour les habitations.

Le règlement offre 3 alternatives dans la composition des clôtures à l'alignement et pour les clôtures sur cour et jardin (haie ou dispositif à claire voie ou non, doublé ou non d'une haie, avec ou sans muret).

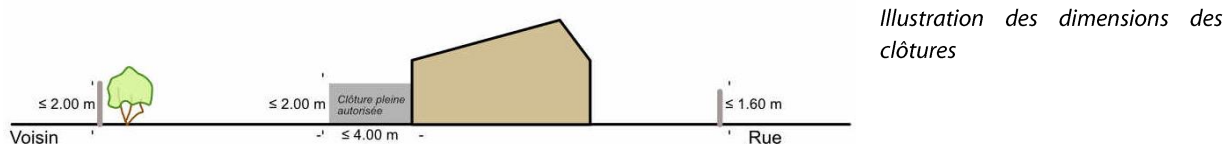


Illustration des dimensions des clôtures

Pour les dispositions propres à la réalisation d'espaces libres et de plantations, les règles sont similaires aux zones urbaines et agricoles globalement : espaces non bâtis à traiter en espaces verts ou à planter, obligation de masquer les dépôts et aires de stockage extérieurs par des écrans de verdure.

Pour ce qui regarde le coefficient d'imperméabilisation, la zone N standard ne se voit pas imposer de règles, étant donné les possibilités de développement très cadrées sur l'ensemble du territoire. Les possibilités d'extension et les annexes sont suffisamment mesurées pour garantir la préservation naturelle des espaces non bâtis. Une nuance est toutefois apportée pour les constructions situées en zone d'aléa inondation et dans les zones humides, un coefficient d'imperméabilisation est fixé à 30% maximum de l'unité foncière, l'intérêt étant de ne pas aggraver le risque inondation par une artificialisation importante des sols.

Le stationnement, comme pour la zone A, est réglementé de manière générique, sans obligation supplémentaire en zone N standard. Les aires de stationnement doivent être composées de matériaux filtrants.

V.2.3 Les sous zones N

sous-zones Ns

Les sous zones Ns (naturelles sensibles) reprennent les secteurs naturels d'intérêt écologique, faisant l'objet d'une protection réglementaire (Natura 2000, réserve naturelle). Ces secteurs naturels sont repérés comme sensibles étant donné l'intérêt qu'ils présentent au niveau écologique et leur fonctionnalité. L'enjeu est de différencier ces ensembles des simples zones naturelles N en leur octroyant un statut plus protecteur via le règlement écrit.

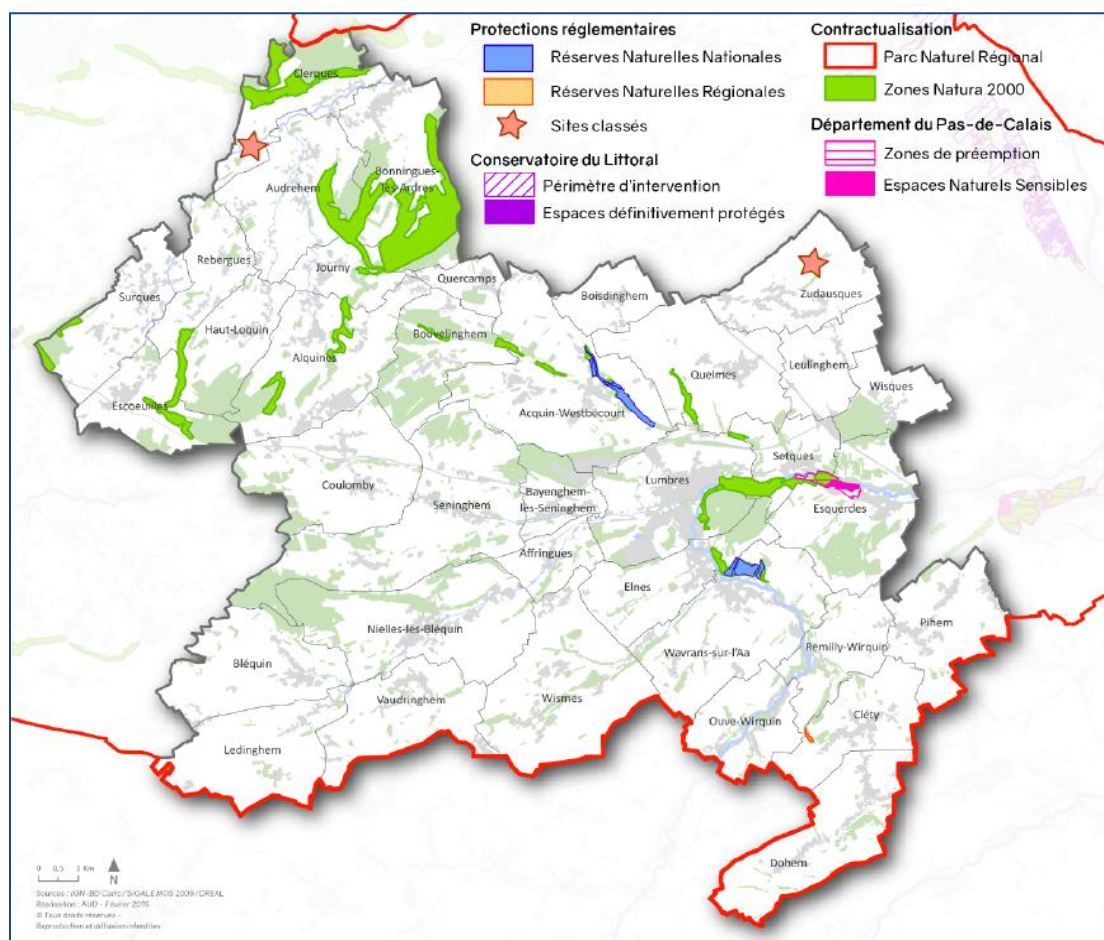
Pour rappel, comme le met en évidence le diagnostic de l'état initial de l'environnement, le territoire de la CCPL est concerné par :

- 4 sites Natura 2000 au titre de la Directive Habitat Faune Flore et de la Directive Oiseaux : FR3100487, FR3100488, FR3100485, FR3100498
- 2 Espaces Naturels Sensibles, gérés par le Conservatoire des Espaces Naturels Nord Pas-de-Calais : Réserve Naturelle Nationale « Grotte et pelouses Acquin Westbécourt et coteaux de Wavrans-sur-l'Aa », Réserve Naturelle Régionale « Anciennes carrières de Cléty »

Afin de garantir la protection optimale des sous zones Ns, le règlement n'autorise que les aménagements légers tels que les cheminements doux (piéton, cycliste, équestre) non bitumés, l'installation de mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public. Il est souhaité que les aménagements admis ne dénaturent pas le caractère des sites et la préservation des milieux en présence, afin de mettre en valeur ce patrimoine paysager et naturel sensible. Les dispositions du règlement sont plus protectrices des milieux naturels en les préservant de toute construction. Les quelques possibilités offertes sont très cadrées. Aucune disposition n'est requise en termes de volumétrie et implantation au vu des possibilités d'occupation du sol.

Dans les rares cas de bâti existant, la reconstruction après sinistre, tacitement admise, doit se réaliser dans des gabarits similaires, tel que le prévoit l'article N3.1 relatif aux emprises au sol et à la hauteur.

La logique est de ne pas impacter de manière plus importante les secteurs naturels. Ces espaces bénéficiant d'une protection réglementaire traduisent un intérêt environnemental et écologique prégnant, en plus de l'intérêt paysager qu'il est indispensable de protéger et mettre en valeur autant pour l'attractivité touristique que pour le cadre de vie du territoire. Ces sous-zones Ns traduisent la richesse du patrimoine naturel en présence en affichant les sites d'intérêt paysager, environnemental et écologique qui parsèment en partie la CCPL.



Extrait de l'EIE

En considérant cette cartographie issue de l'état initial de l'environnement, le territoire est en partie traversé par des espaces naturels faisant l'objet d'une protection, notamment des zones Natura 2000. On peut observer une certaine continuité entre ces espaces en présence, depuis l'Est jusqu'au Nord-Ouest. Cette continuité s'appréhende à l'échelle intercommunale, là où elle prend tout son sens. Les liaisons naturelles entre les sous-zones Ns sont perceptibles sur chaque territoire communal ; des zones naturelles N standards assurent un cheminement naturel complémentaire entre ces espaces Ns.

Pour chacun des territoires communaux suivants, la sous-zone Ns reprend les espaces protégés Natura 2000 et réserve naturelle (Wavrans-sur-l'Aa, Acquin-Westbécourt), s'inscrivant dans un ensemble naturel plus large N standard.

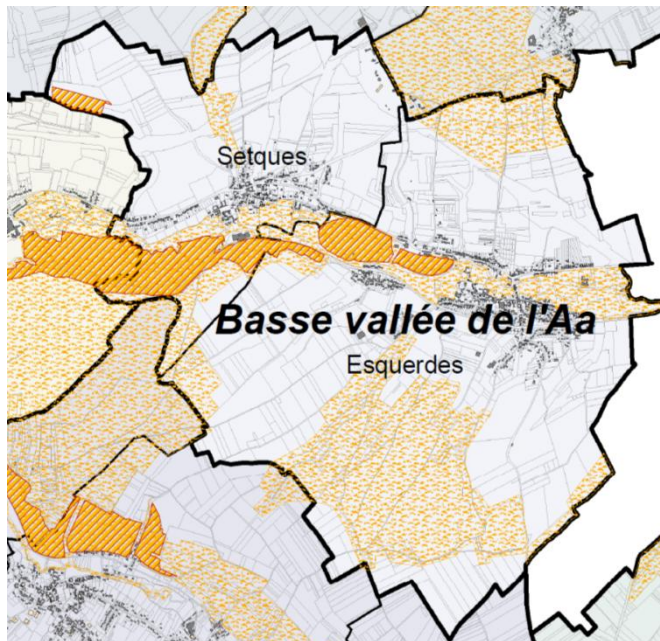
Une cartographie du territoire de la CCPL affiche l'ensemble des espaces naturels d'inventaire ou d'intérêt communautaire faisant l'objet d'une protection réglementaire.

L'observation suivante par bassin, pour les communes concernées par une sous-zone Ns, permet d'appréhender et justifier la transcription de ces sous-zones naturelles sensibles.

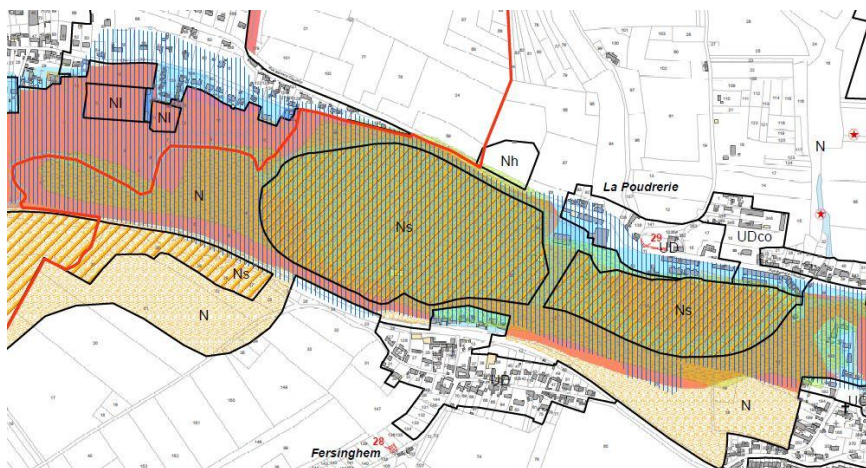
Légende

- Znieff de type 1
- Sites d'Intérêt Communautaire
- Zones de Protection Spéciale
- POLES
- Communes

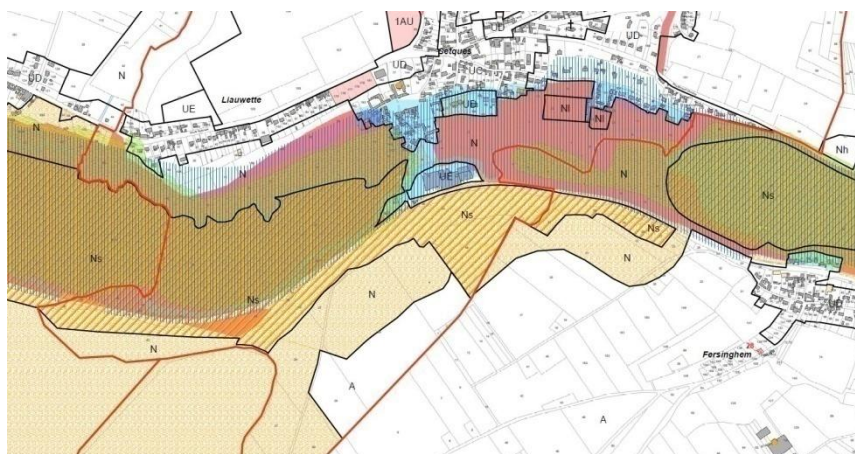
Bassin de la Basse vallée de l'Aa



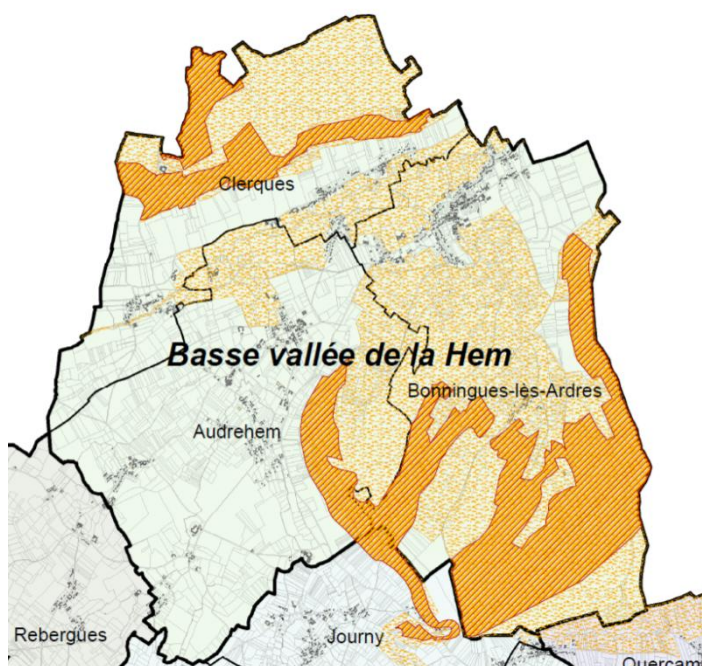
Esquerdes



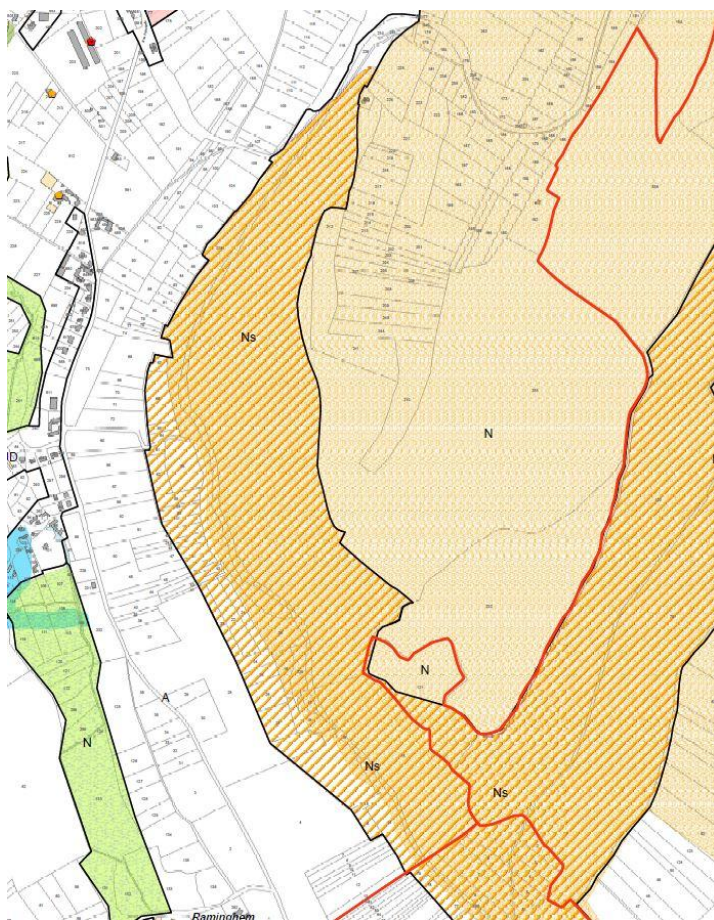
Setques



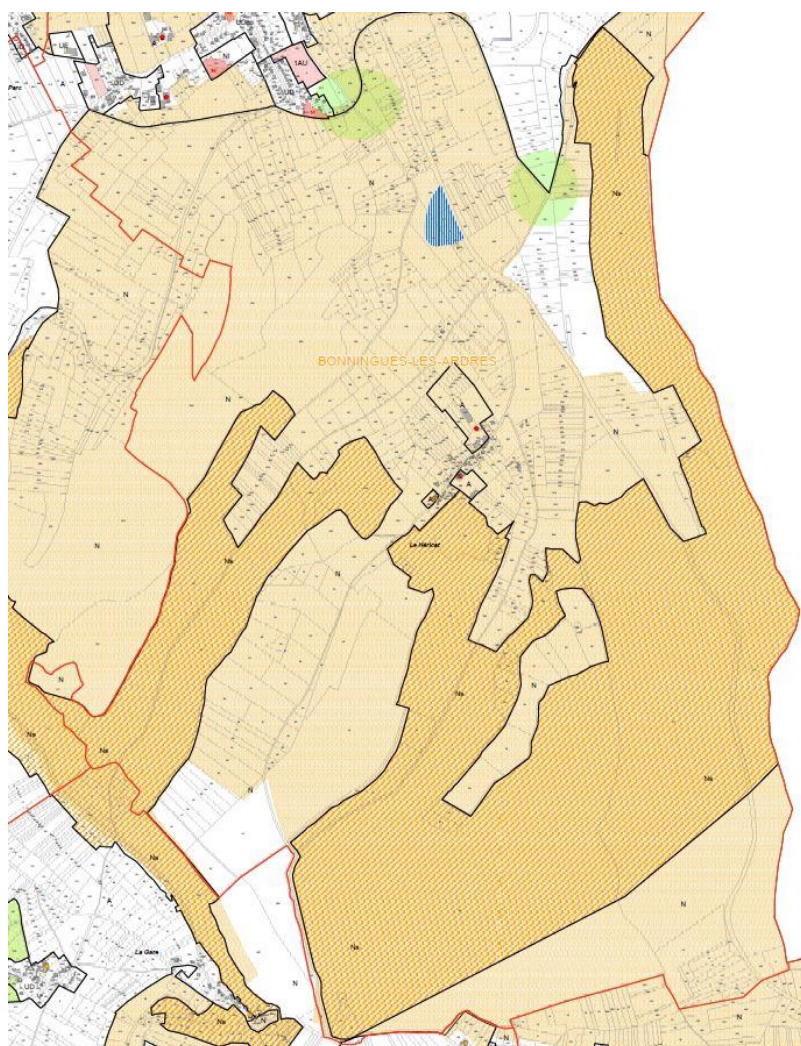
Bassin de la Basse vallée de la Hem



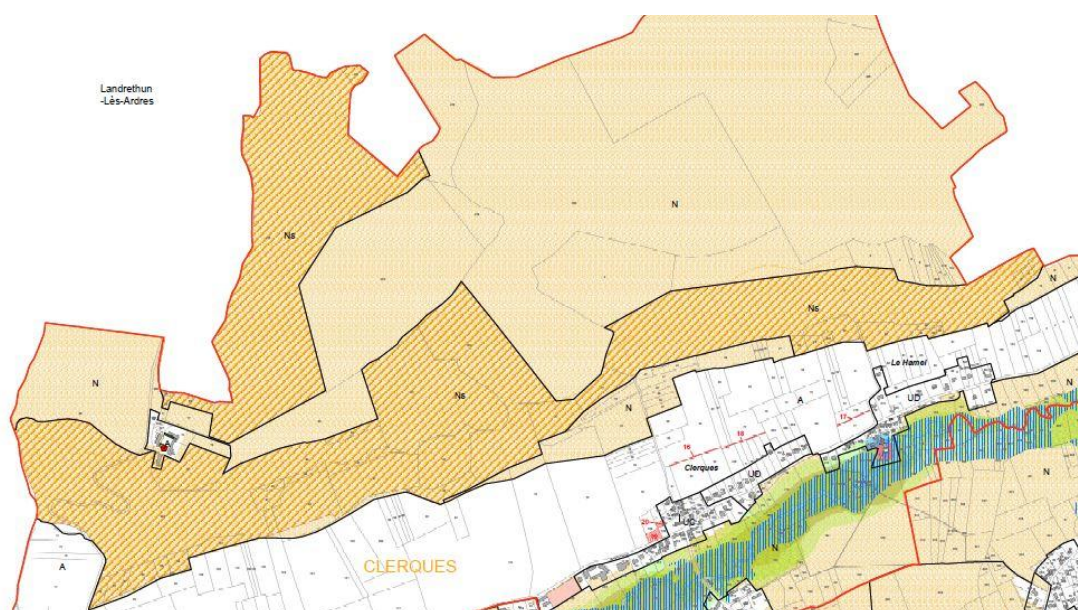
Audrehem



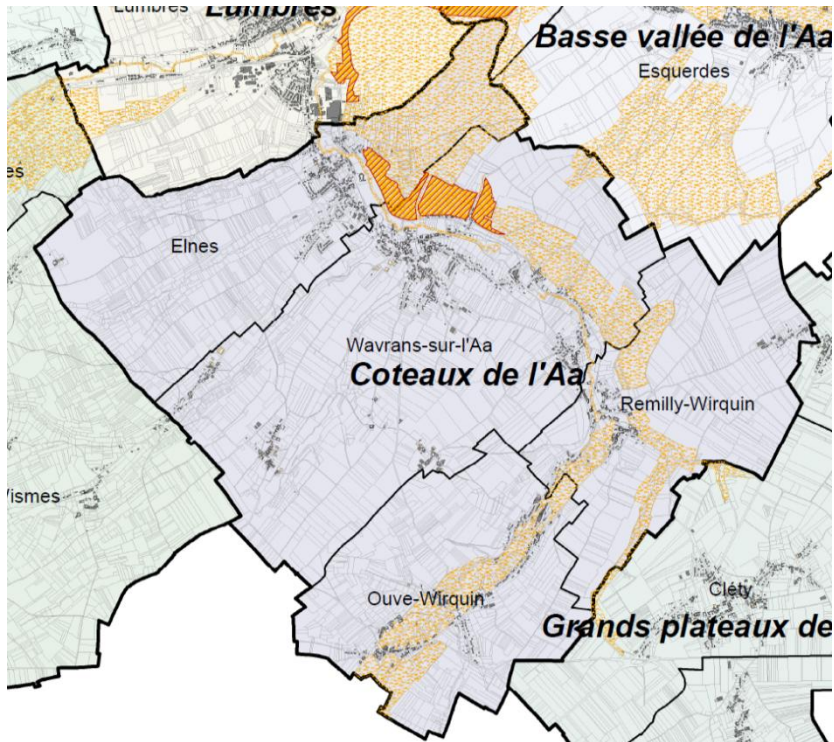
Bonningues-les-Ardres



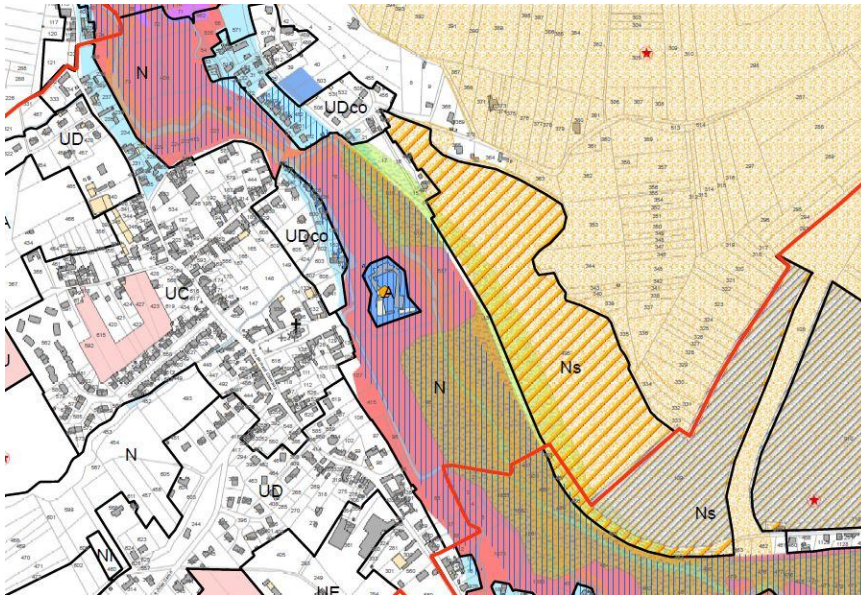
Clerques



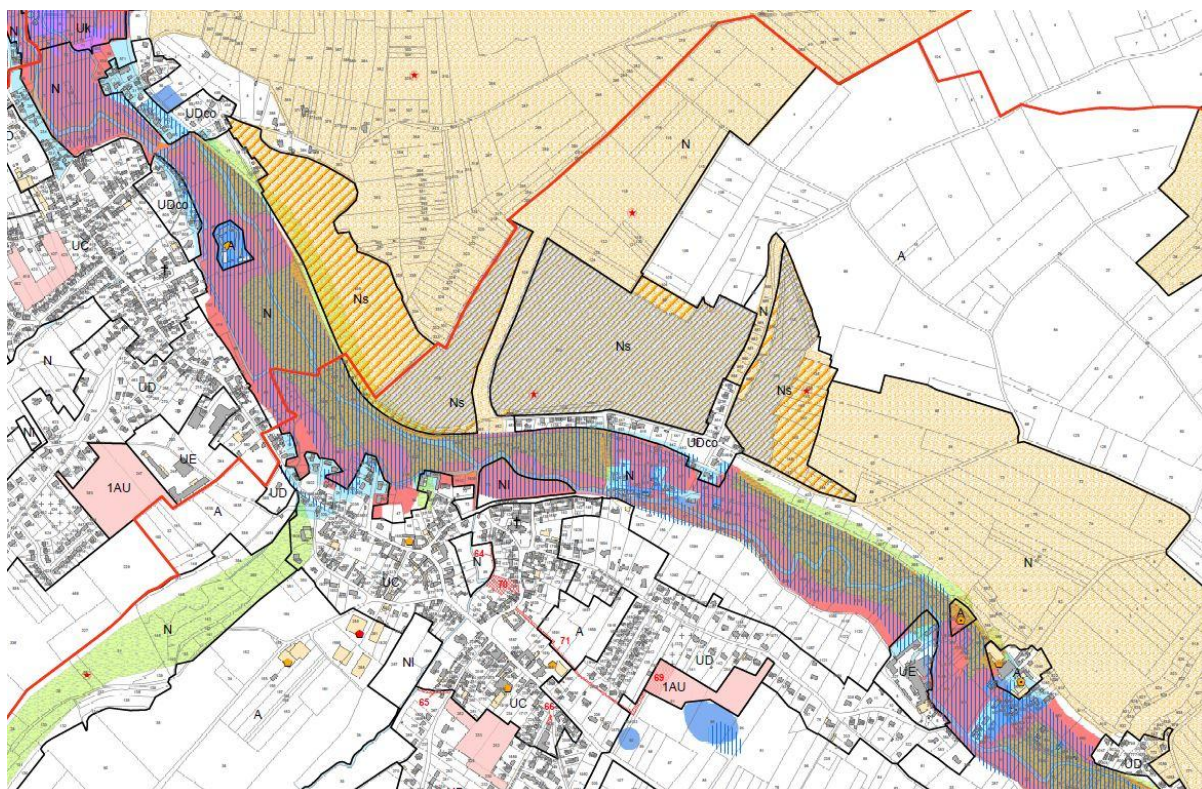
Bassin des Coteaux de l'Aa

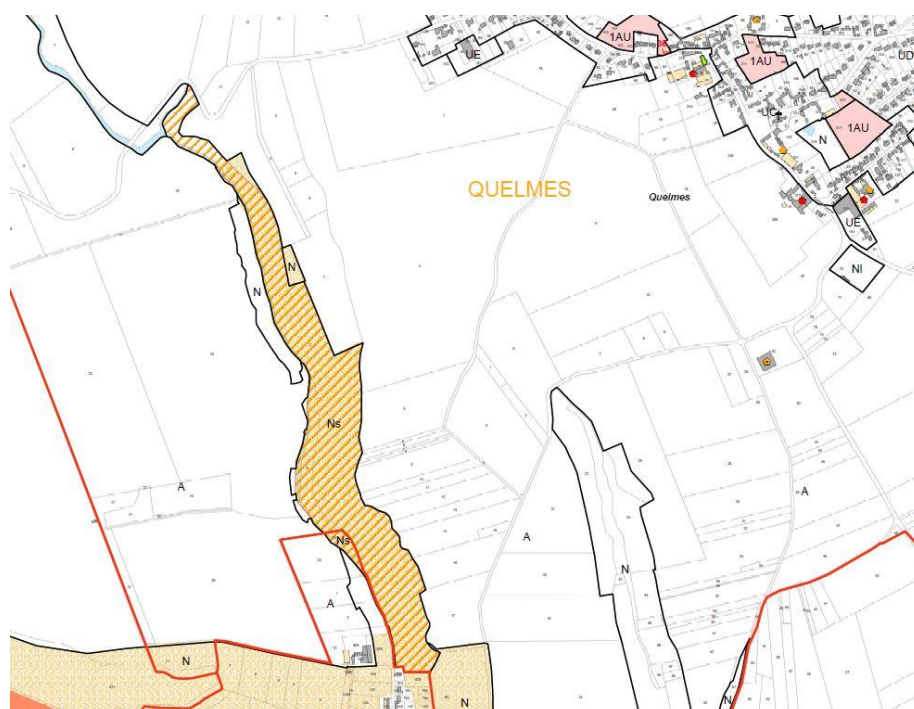
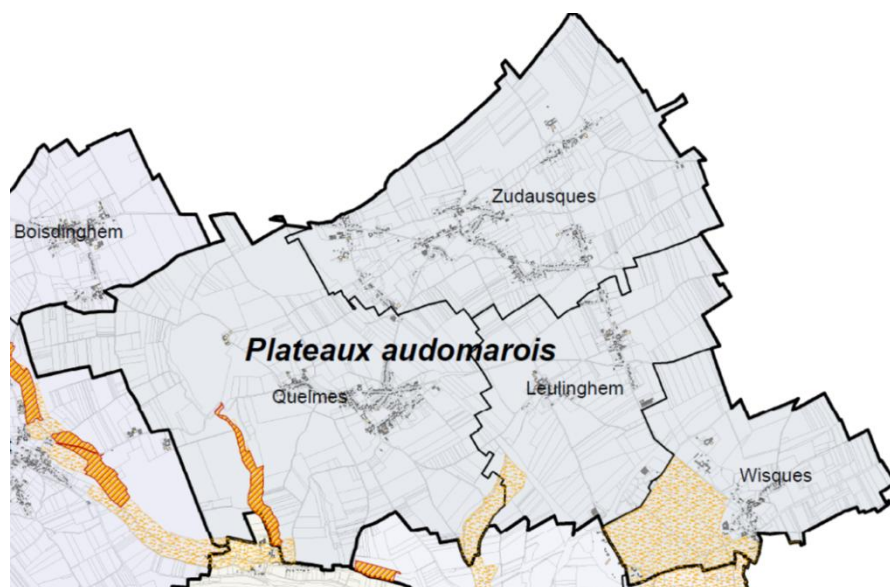


Elnes

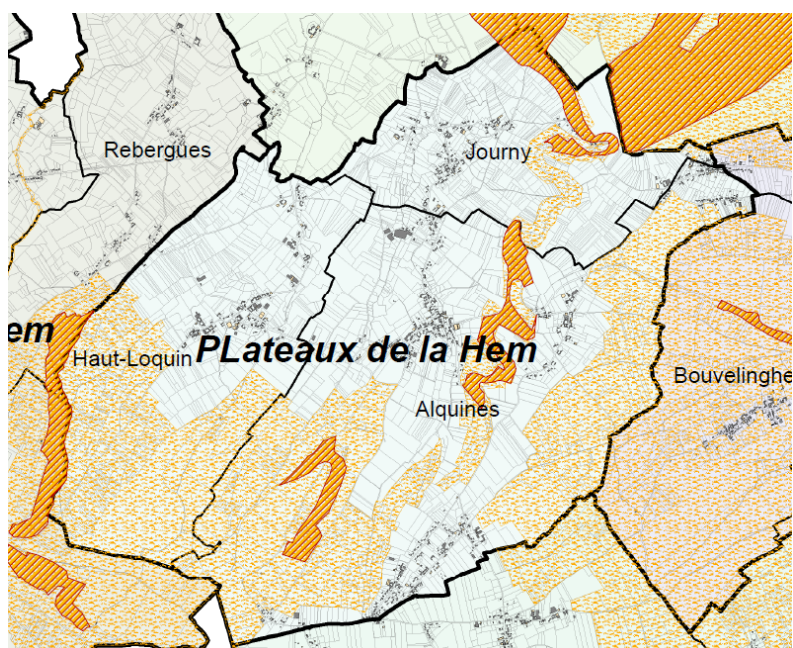


Wavrans-sur-l'Aa

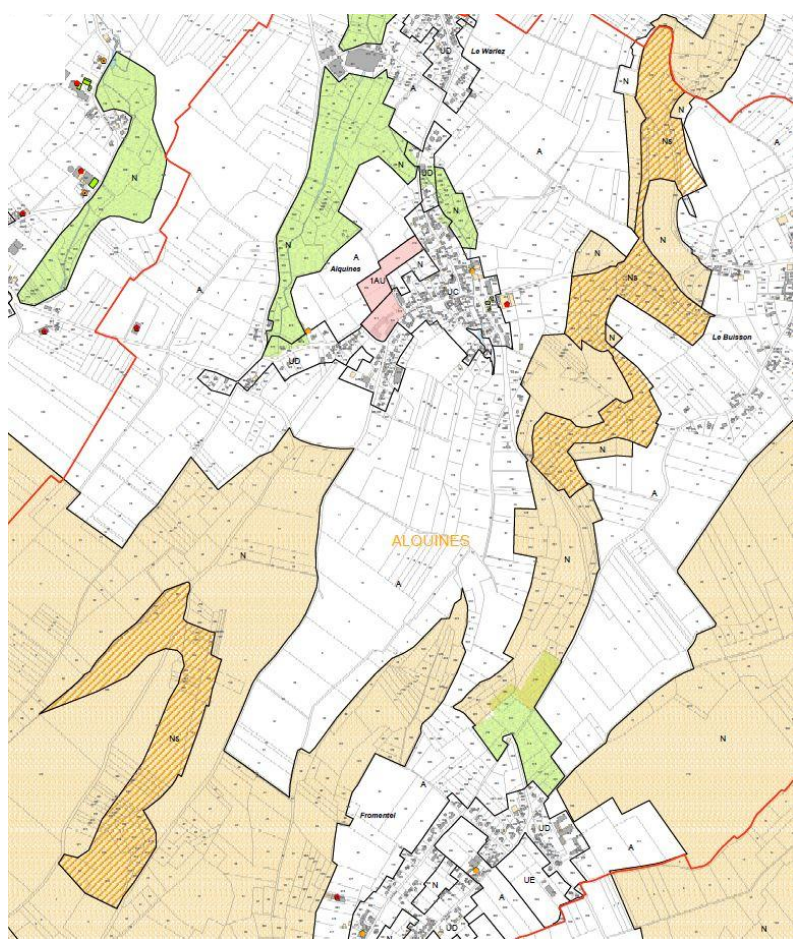




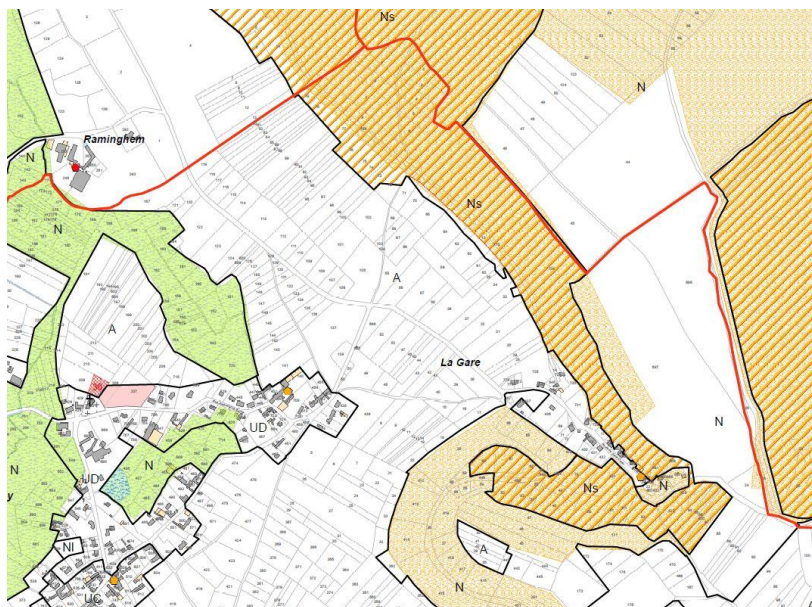
Bassin des Plateaux de la Hem



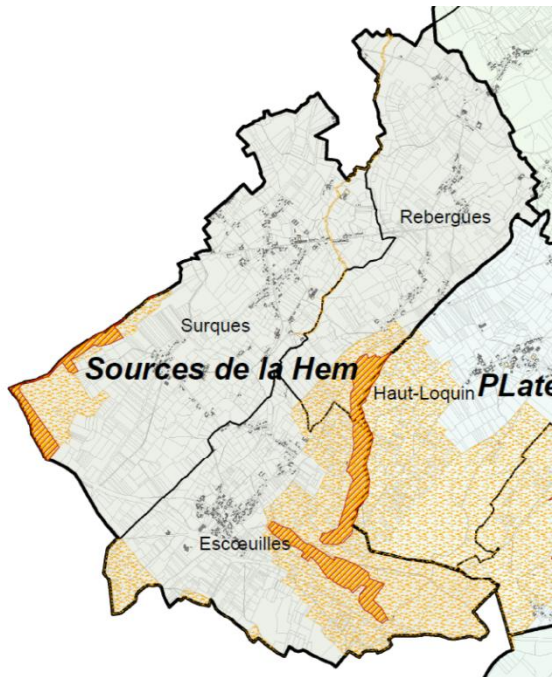
Alquines



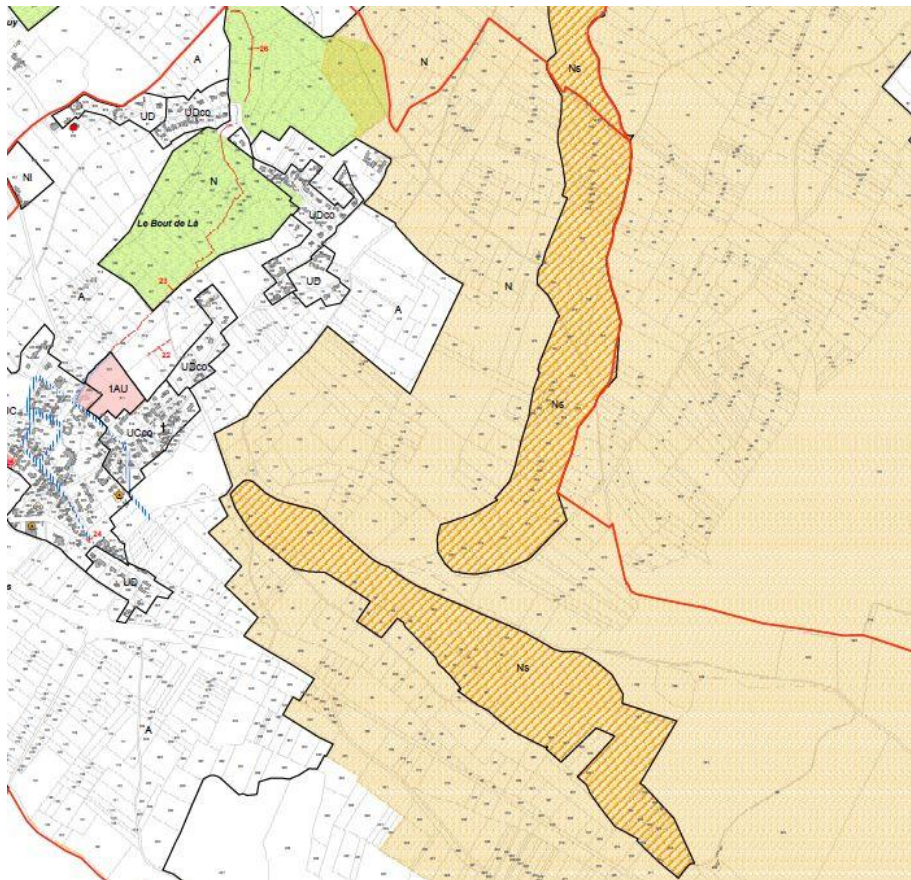
Journy



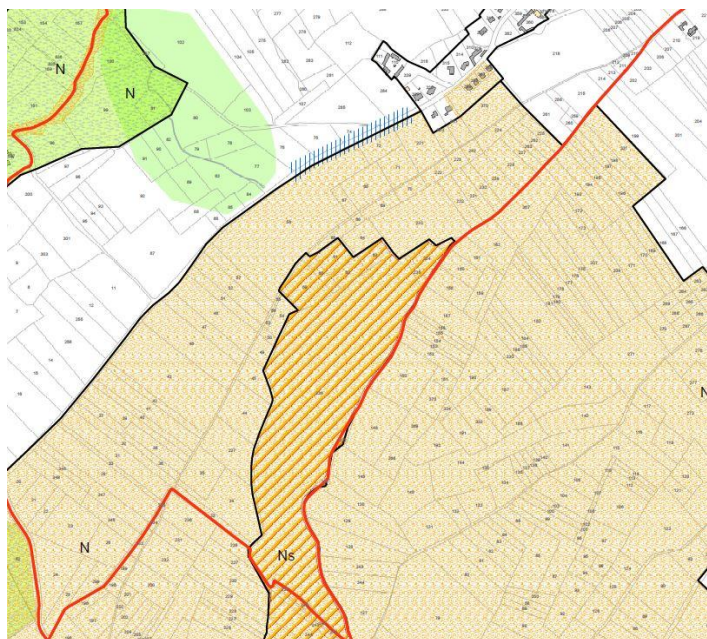
Bassin des Sources de la Hem



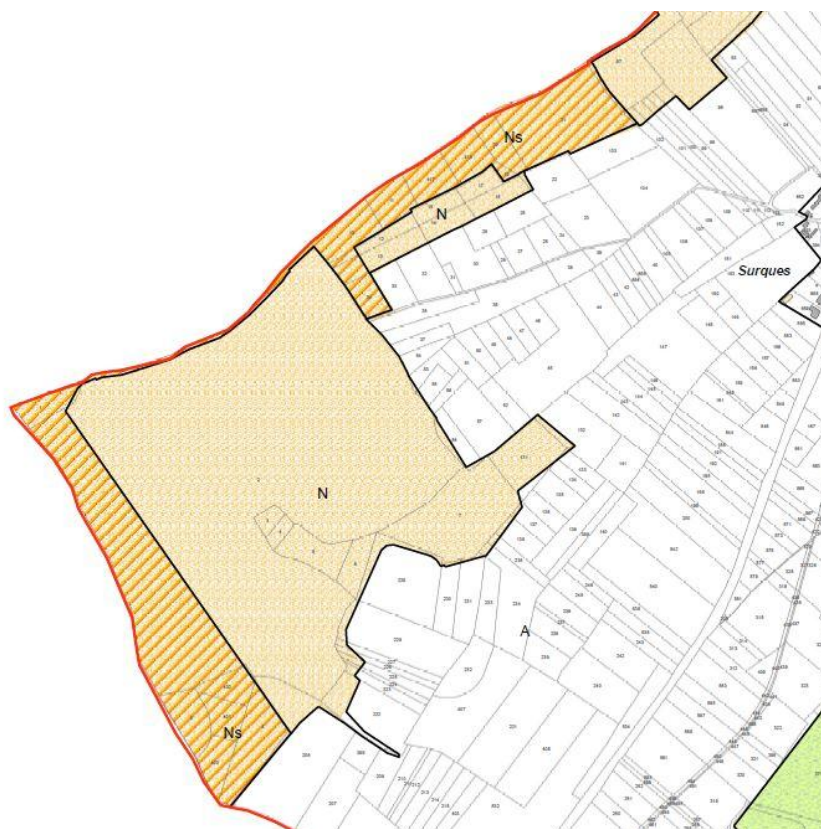
Escœuilles



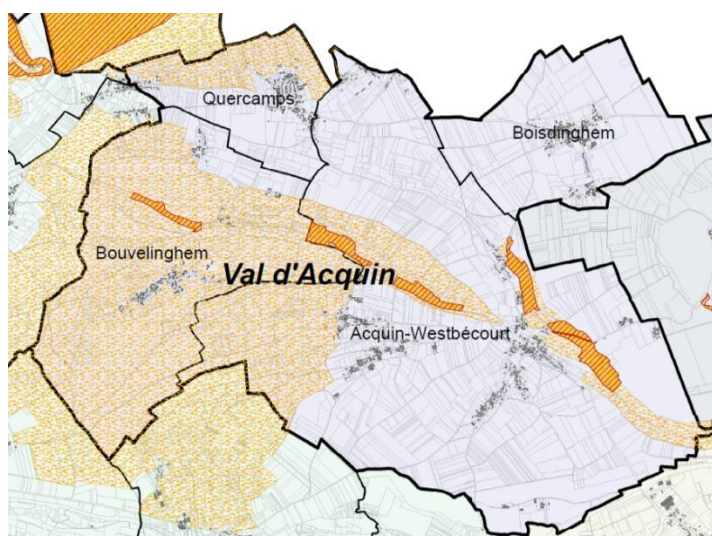
Rebergues



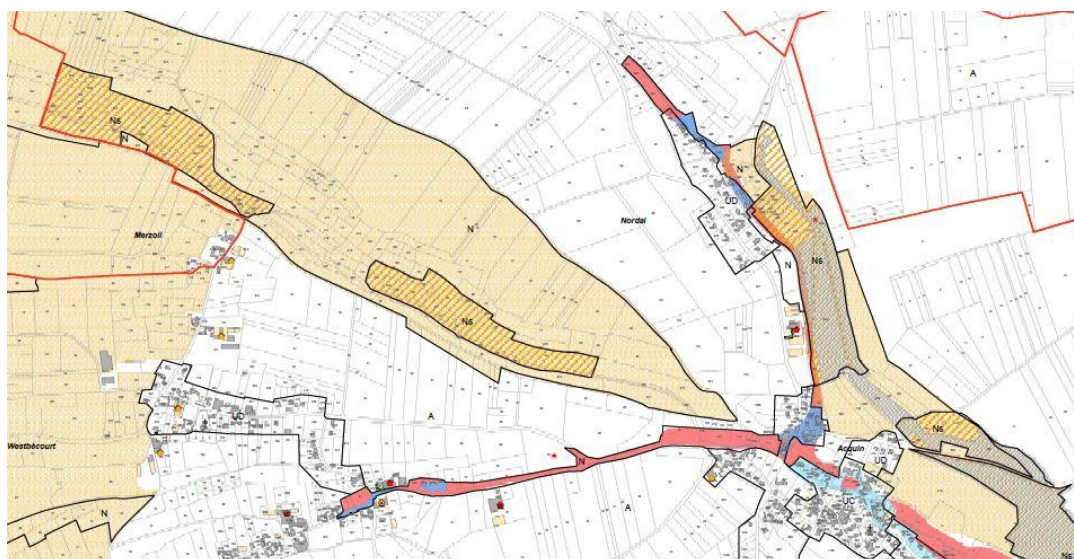
Surques



Bassin du Val d'Acquin



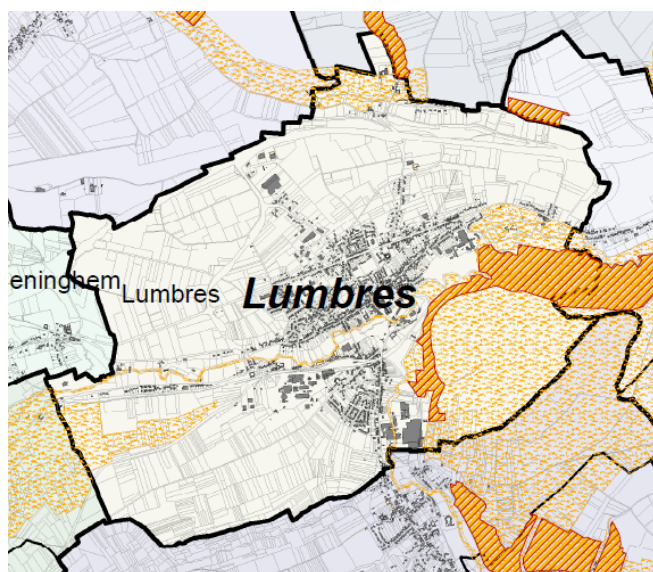
Acquin-Westbécourt



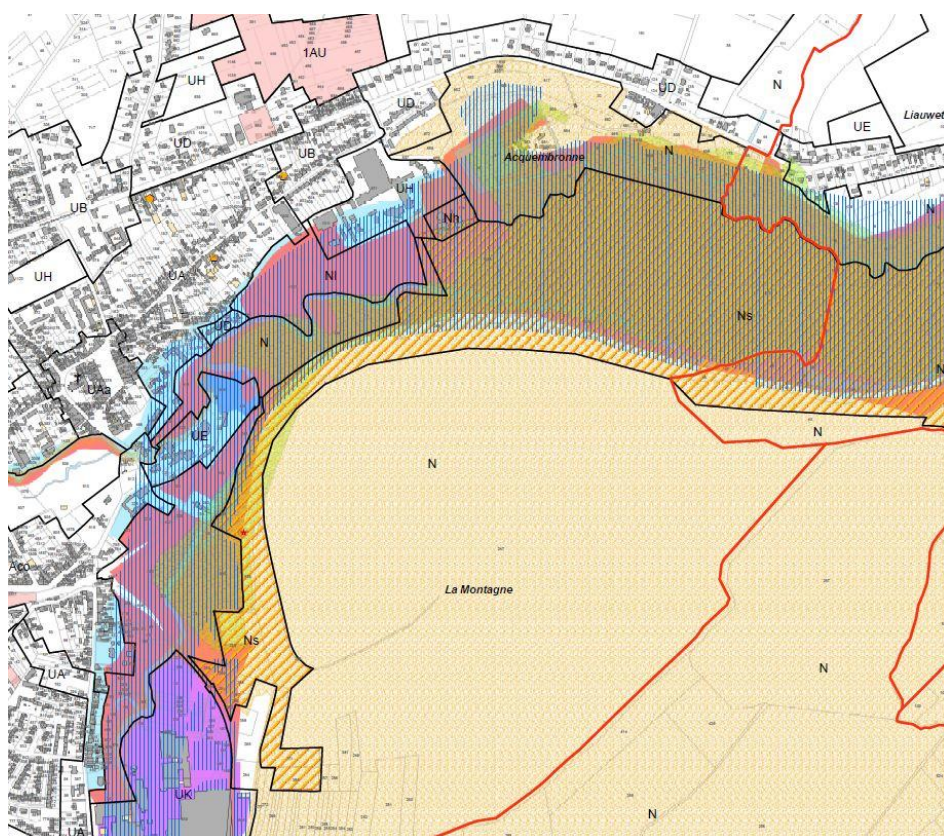
Bouvelinghem



Bassin de Lumbres



Lumbres



V.2.4 : Les STECAL

Le code de l'urbanisme introduit la possibilité de réaliser des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), à travers l'article L151-13. Ces STECAL interviennent précisément pour des activités (économiques de loisirs, touristiques, ...) qui n'appartiennent pas à une zone urbanisée, de par une faible importance de la structure ou une situation géographique isolée par rapport aux zones urbanisées des communes.

Déterminer un STECAL offre plus de souplesse à l'activité en place pour se développer, voir une activité nouvelle de s'implanter. Pour autant ces zones doivent présenter une taille limitée comme l'indique leur dénomination, de la même façon que le règlement doit déterminer des règles précises et mesurées : destination, volumétrie, implantation...

Le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Lumbres compte plusieurs STECAL qui reprennent des constructions existantes, isolées des parties urbanisées.

Pour rappel, les STECAL en zone naturelle N sont les suivants :

- **Un STECAL Ng** : reprenant l'emprise bâtie du Golf de Lumbres
- **Un STECAL Na** : reprenant l'emprise foncière des deux abbayes de Wisques marquant le paysage de la commune.
- **Un STECAL Nh** : identifiant les équipements en place dans des secteurs classés en zone naturelle.
- **Un STECAL Ni** : reprenant les secteurs naturels à vocation de loisirs, correspondant aux stades de football, parcs de jeux isolés en zone naturelle.
- **Un STECAL Nt** : reprenant les activités d'hébergement et de restauration touristique existantes situées en zone naturelle.
- **Un STECAL Nm** correspondant au site du Moulin Mombreux de Lumbres.

Le règlement impose des règles équivalentes pour chaque STECAL. Outre des destinations spécifiques répondant à la stricte vocation de chaque secteur, les règles relatives à la volumétrie et l'implantation sont similaires et reprennent une écriture qui se traduit par :

- Emprise au sol (dont implantation par rapport au bâti quand c'est le cas)
- Hauteur

L'objectif est commun : permettre un développement mesuré du bâti existant tout en poursuivant un objectif de minimisation de l'impact sur l'environnement dans lequel il s'insère. Globalement sont autorisés dans les STECAL le bâti léger et la création/extension de bâti dur, de manière mesurée.

Il est recherché une insertion paysagère de manière qualitative, à travers le règlement. Pour ce faire, les dispositions imposent une intégration à l'ambiance paysagère générale de la zone (forme, matériaux,...) pour un impact paysager moindre et une cohérence avec l'existant. Cette règle souple offre une multitude de possibilités en termes d'aménagement des abords non bâtis et de l'aspect des constructions.

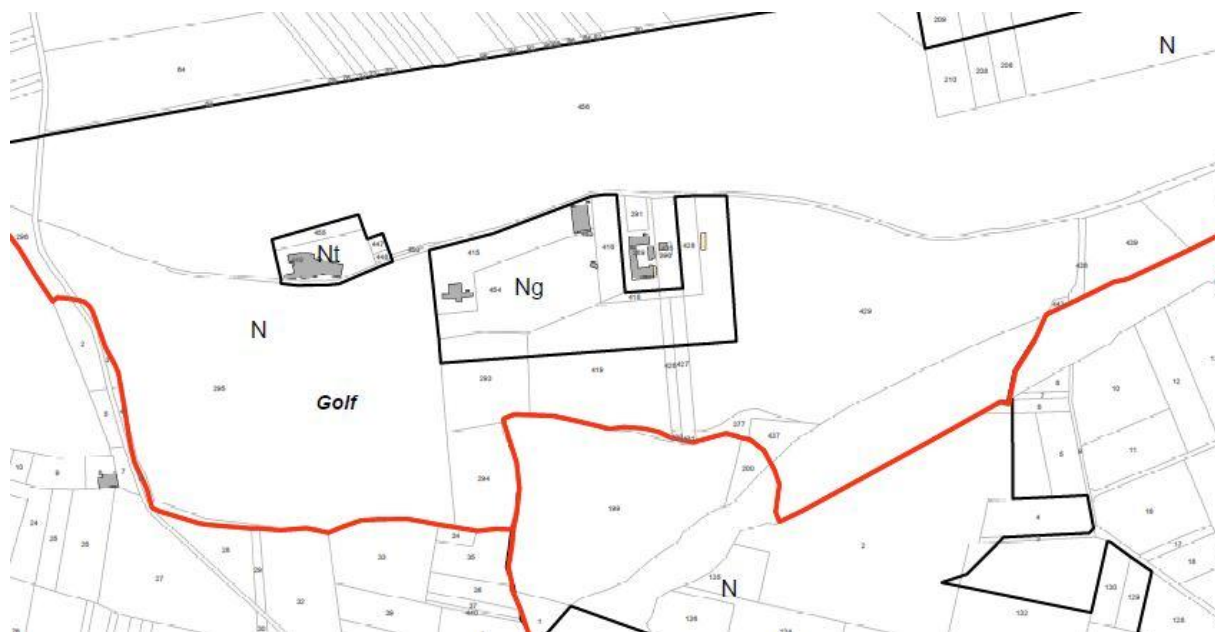
De plus, un coefficient d'imperméabilisation maximum est imposé, dans l'optique d'une intégration paysagère et d'un moindre impact sur l'environnement alentour. L'intérêt est de cadrer le bâti futur (création et extension) ainsi que les aménagements qui altèrent les sols afin de conserver une part de l'unité foncière en espace naturel non artificialisé.

Les règles relatives au stationnement dans les STECAL sont similaires : les aires de stationnement ne doivent être ni bitumées ni cimentées, ce qui est cohérent avec l'ensemble des règles édictées. Le règlement pousse vers un aménagement de qualité des sites, par une obligation de moyens. Il est en ce sens préféré des clôtures végétalisées constituées d'essences locales, l'aménagement des terrains non bâtis en espace vert ou planté. L'idée est que dans une zone à dominante naturelle, le STECAL permette une intégration du bâti existant et à créer dans l'environnement immédiat.

Les STECAL Ng

Un STECAL Ng cadre les emprises bâties du Golf de Lumbres, où sont présents les bâtiments principaux et espaces occupés non naturels. L'enjeu est de permettre le développement mesuré du site qui représente une activité touristique et de loisirs de renom.

Plus globalement, les terrains sont repris en zone naturelle N étant donné qu'ils sont engazonnés, il y existe du cheminement doux, quelques mobiliers démontables et aménagements légers, tous compatibles avec la vocation naturelle de la zone. C'est donc le secteur bâti qui nécessite d'être repris pour toute possibilité d'extension.



Le règlement prévoit les possibilités dans ce STECAL Ng de construire des bâtiments à destination **Equipement d'intérêt collectif et service public**, à savoir: Equipement sportif, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Aussi, considérant l'importance du site et de l'activité, il est nécessaire de proposer à la clientèle des activités de vente et de prestation de service qui sont liées aux constructions nouvelles.

Le règlement écrit propose de fixer une superficie maximale constructible sur l'unité foncière, qui sera limitée dans l'absolu à un nombre maximal de construction. Ainsi il existe une marge de manœuvre pour l'activité en place, le règlement prévoyant pour autant de gérer toute dérive possible.

En outre, l'existant peut faire l'objet d'extension et des équipements légers sportifs peuvent être réalisés. La vocation générale de la zone est ainsi respectée puisqu'il s'agit d'une activité sportive et de loisir.

En termes de volumétrie, les constructions nouvelles autorisées peuvent avoir une emprise totale de 120m² maximum, dans les limites précitées. L'extension de l'existant, à la date d'approbation du PLUi, est fixée à 30m² par construction, ce qui permet de contrôler au mieux l'aspect naturel du site. La hauteur des constructions nouvelles est limitée à 8m, tandis que l'extension pourra elle être réalisée dans un gabarit similaire à l'existant. Le règlement fixe de plus un coefficient d'imperméabilisation maximum de l'unité foncière en sous secteur Ng, à hauteur de 20%. Ce coefficient est un garde fou, puisque les possibilités énoncées plus avant restreignent déjà l'activité dans ses possibilités de bâtir la totalité du site.

En l'espèce le règlement du PLUi n'admet que les constructions liées à la vocation de l'activité de golf en place : vocation sportive et de loisirs. Il est mis l'accent sur l'aspect léger des équipements sportifs admis afin de ne pas affecter la perméabilité des sols et l'obligation d'assurer l'insertion paysagère des équipements. Le but est de préserver le cadre existant naturel dans lequel s'insère les espaces de loisir.

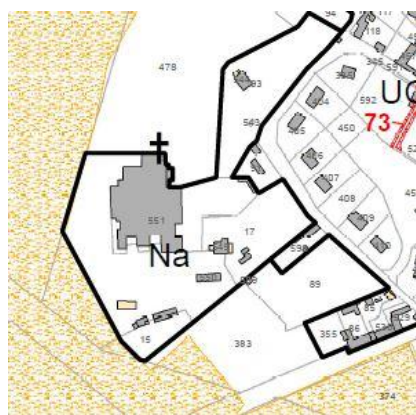
Les STECAL Na

Sur le territoire communal de Wisques, les 2 Abbayes sont reprises par un STECAL Na. Il s'agit de l'Abbaye bénédictine Saint Paul (masculine) et de l'Abbaye bénédictine Notre-Dame (féminine), tous deux fondées à la fin du XIXe siècle.

Le STECAL Na reprend les périmètres occupés au plus près : l'ensemble des bâtis sur place, les aménagements paysagers, les cours, les cheminements, les jardins... De cette manière l'ensemble des emprises de ces 2 Abbayes sont reprises dans leur globalité, tout en étant cadrées dans leurs espaces occupés et artificialisés.



Abbaye bénédictine Saint Paul



Abbaye bénédictine Notre Dame

Les constructions des Abbayes présentes sur place se présentent comme du bâti important et imposant, de qualité architecturale indéniable ; l'Abbaye bénédictine Saint Paul est classée Monument Historique. Ce patrimoine architectural et historique est clairement à mettre en valeur. De plus, toujours occupées aujourd'hui et en activité, ces Abbayes doivent pouvoir être maintenues et se développer dans leur fonctionnement. Elles participent grandement à l'attractivité locale de Wisques et supra locale sur le territoire intercommunal, notamment sous le prisme touristique pour la découverte des lieux, leur fonctionnement, une offre en matière d'hôtellerie (hôtellerie spécifique pour séjour « spirituel »).

C'est parce que ces Abbayes sont des entités clairement à part des autres activités économiques, touristiques, de loisirs, d'équipements qu'elles sont repérées en tant que STECAL à part, avec une dénomination propre. Il s'agit d'un lieu de vie « isolé » de la ville, les occupants y vivent, y travaillent, y dorment, y mangent... les destinations sont multiples et complémentaires les unes des autres.

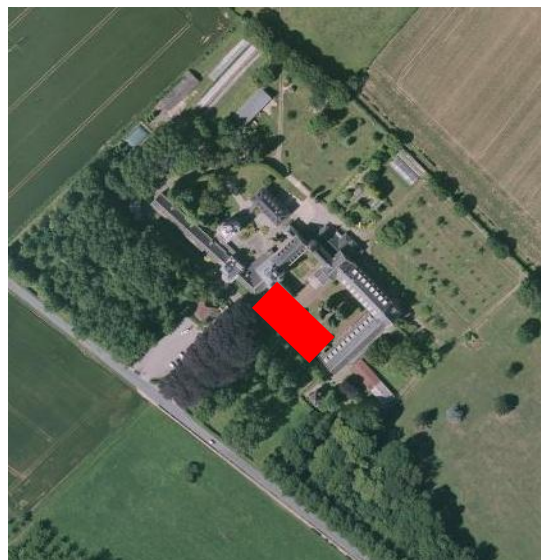
Ainsi le classement de ces espaces bâtis doit permettre le maintien de leur fonctionnement et un développement adapté aux activités existantes en ces lieux de vie.

Le règlement du STECAL Na indique clairement que les constructions et équipements autorisés doivent être liés aux différentes activités de l'Abbaye et son fonctionnement quotidien, ou s'inscrire en complément de celle-ci. S'il n'est pas possible de faire un listing exact et complet des constructions admises en ce secteur très spécial, le règlement prend le soin de circonscrire ces possibilités à un rattachement plus ou moins direct avec les activités et le fonctionnement de l'Abbaye, restant donc assez ouvert aux potentialités à venir (sous couvert d'une démonstration de compatibilité avec les activités ou le fonctionnement de l'Abbaye).

Il est tout de même affiché la sous destination Autres équipements recevant du public, en l'occurrence les lieux de culte, et la destination **Habitation** pour ce qui concerne les logements, dortoirs, foyers, hébergement ou hôtellerie. En tant que lieu de vie il est nécessaire d'afficher les fonctionnalités rattachées à l'une des vocations des lieux : l'habitation.

D'ailleurs le règlement énumère, sans affilier de destination, la possibilité de création ou extension de toute construction ou équipement nécessaire au fonctionnement et la gestion des activités : atelier, infirmerie, étude, salle de réception, cuisine... autant d'éléments rattachés au fonctionnement et la gestion globale de ces lieux de vie. De fait la vocation générale des Abbayes apparaît claire puisqu'il s'agit d'une vocation hybride habitation – activités et services – équipements collectifs

S'agissant des volontés connues à court termes, un projet est envisagé pour l'Abbaye bénédictine Saint Paul. La volonté est de réaliser une nouvelle « aile » à l'ensemble bâti afin de fermer le cloître (cf illustration ci-dessous), de la même manière que celui de l'Abbaye bénédictine Notre Dame. Le projet propre à l'Abbaye Saint Paul répond à la volonté de fermer dans un premier temps l'ensemble bâti, pour des raisons d'ordre historique et architectural (propre aux Abbayes), pour y réaliser de nouveaux espaces nécessaires à ce lieu de vie (dortoirs, études, salle de réception, ...) et aux activités pratiquées.



Conformément à l'article L151-13, le règlement de la zone Na précise les dispositions quant à l'implantation et à la volumétrie. En l'espèce, afin de respecter l'agencement existant et encadrer les possibilités de construction nouvelles, le règlement affiche l'obligation pour les constructions nouvelles d'être réalisées à l'intérieur du périmètre bâti existant ou en continuité directe de ce dernier et ses surfaces artificialisées. Cette obligation garantit un moindre impact des constructions nouvelles sur les secteurs naturels non occupés.

De plus une emprise au sol maximale pour les constructions nouvelles est fixée : 40% de l'emprise au sol totale des constructions existantes. Un coefficient d'imperméabilisation est limité à 40% de l'unité foncière.

En termes de gabarit, le règlement fixe une hauteur maximale à 40m pour les nouvelles constructions, en l'espèce cette disposition répond aux nécessités du projet connu puisqu'un clocher sera réalisé, donc un point

surplombant l'ensemble de l'Abbaye. La hauteur est estimée à 40m maximum, suite aux discussions relatives au projet. Les extensions de l'existant s'inscriront quant à elles dans le gabarit du bâti faisant l'objet des travaux, afin de respecter l'harmonie et la cohérence des lieux.

Ce respect de l'harmonie des lieux passe aussi par le traitement architectural et paysager, c'est pourquoi le règlement exige un traitement de qualité pour le nouveau bâti et les extensions qui devront donc s'accorder et s'intégrer au contexte bâti (architecture, matériaux, couleurs, architecture contemporaine).

Les STECAL Nh

Il existe sur le territoire de la CCPL plusieurs constructions à vocation d'équipement localisées hors de la trame urbaine, en secteur naturel. Ces équipements ont été identifiés et inscrits dans un STECAL, leur permettant plus de souplesse dans leurs possibilités de développement que ce que permet la zone naturelle N standard. Ces équipements isolés doivent effectivement bénéficier de règles propres à leur vocation, afin de se maintenir ou se développer, dans un cadre mesuré. Il est nécessaire que les équipements isolés existant sur le territoire intercommunal puissent être identifiés comme tels et pris en compte dans le document de PLUi.

Le STECAL Nh, reprenant les équipements d'intérêt collectif et services publics isolés en zone naturelle, est présent sur plusieurs communes : Esquermes, Dohem, Quercamps, Nielles-les-Bléquin, Lumbres. Ces secteurs reprennent les équipements en place existants et le périmètre occupé (espaces bâtis et artificialisés), il s'agit en grande majorité de stations d'épuration.

Le règlement admet pour ce secteur les constructions et autorisations à destination **Equipements d'intérêt collectif et services publics**, uniquement pour les sous destinations Locaux et bureaux recevant du public des administrations publiques et assimilées, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées. Cela retranscrit bel et bien la vocation équipements de ces STECAL.

D'autre part le règlement prévoit la démolition reconstruction des constructions existantes, sous couvert de se réaliser dans des emprises similaires.

Le règlement mesure les possibilités de constructibilité dans ces secteurs, pour les constructions à la vocation susdite :

- Les constructions nouvelles auront une emprise au sol limitée à 50m² et une hauteur à 10m au faîtage
- L'extension des constructions existantes est limitée à 30m² d'emprise au sol et une hauteur similaire à l'existant

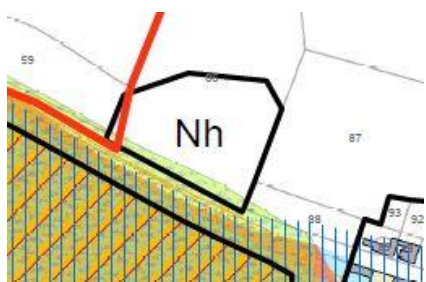
En outre, il n'est pas fixé pour les secteurs Nh de coefficient maximum d'imperméabilisation. La vocation d'équipement d'intérêt collectif et services publics ne doit pas en effet être entravée en ce sens, pour autant les possibilités de construction telles qu'elles figurent sont encadrées très mesurément (emprise au sol, hauteur).

Le règlement ne précise pas de règle d'implantation délibérément étant donné que les limites des STECAL reprennent les périmètres occupés des équipements en place (bâtiments, espaces artificialisés). De cette manière l'implantation des potentielles constructions nouvelles, quoique libre, doit se réaliser dans le périmètre limité du STECAL Nh.

Les limites de la zone Nh découpent strictement les emprises des équipements et les sols qu'ils occupent, apparaissant altérés par l'activité humaine. De cette manière les possibilités de construire une nouvelle construction sont enserrées dans ces limites très mesurées.

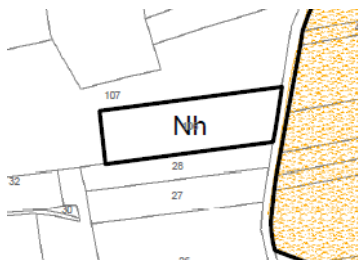
Esquerdes

Deux STECAL Nh reprennent les périmètres de la station d'épuration et d'un espace de dépôt. Les espaces sont occupés par du bâti en partie ou artificialisés avec des aménagements internes. Les emprises sont reprises dans leur entièreté.



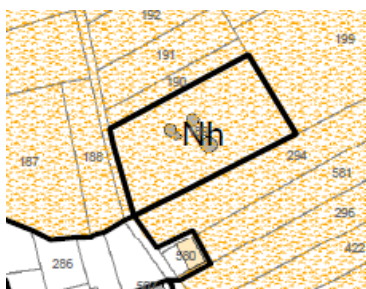
Dohem

Un STECAL Nh reprend le périmètre de la station d'épuration. L'espace est occupé par l'équipement, des aménagements internes existent. Les emprises sont reprises dans leur entièreté.



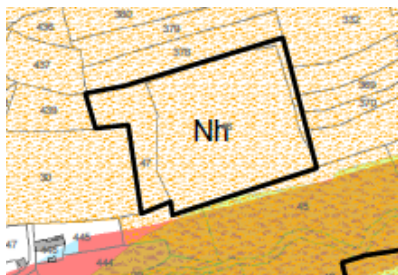
Quercamps

Un STECAL Nh reprend les emprises de la station d'épuration. L'espace est occupé par du bâti et des aménagements internes. Les emprises sont reprises dans leur entièreté.



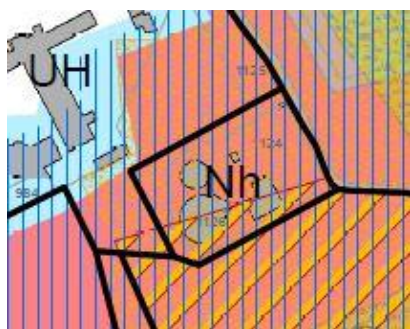
Nielles-les-Bléquin

Un STECAL Nh reprend les emprises de la station d'épuration. L'espace est occupé par l'équipement, des aménagements internes existent. Les emprises sont reprises dans leur entièreté.



Lumbres

Un STECAL Nh reprend le périmètre de la station d'épuration. Les espaces sont occupés par du bâti et des aménagements internes. Les emprises sont reprises dans leur entièreté.



Les STECAL NI

Sur la majorité des communes composant la CCPL, des équipements et constructions à vocation sportive et de loisirs sont présents. Ceux-ci sont globalement localisés hors de la trame urbaine, en secteur naturel. Ils sont identifiés dans un STECAL propre à leur vocation, afin de prendre en compte leur existence et offrir une certaine souplesse de développement que ne permet pas la zone naturelle N standard. Ces équipements sportifs et de loisirs sont importants pour la vie quotidienne en milieu rural, il est indispensable de permettre le maintien et le développement de ceux-ci (extension d'un vestiaire, création d'un club house, création d'une tribune...).

Le STECAL NI, reprenant les secteurs naturels à vocation sportive et de loisirs, est présent sur plusieurs communes : Esquermes, Setques, Bonningues-les-Ardres, Elnes, Wavrans-sur-l'Aa, Cléty, Dohem, Pihem, Quelmes, Zudausques, Alquines, Journy, Escoeuilles, Boisdillinghem, Coulomby, Seninghem, Affringues, Bléquin, Nielles-les-Bléquin, Vaudringhem, Wismes, Lumbres. Ces secteurs correspondent aux stades de football, parcs de jeux isolés en zone naturelle.

En secteur NI, les dispositions réglementaires autorisent les constructions à sous destinations Equipements sportifs. Cela traduit logiquement la vocation sportive et de loisirs des secteurs NI, le but étant de développer les activités proposées.

Le règlement indique en premier lieu des équipements sportifs, de loisirs et de stockage de matériel à caractère léger, compatibles avec la dominante naturelle des secteurs (perméabilité des sols, insertion paysagère, retour à l'état naturel des sols).

Afin de permettre un développement des activités à vocation sportive et de loisirs, le règlement offre aussi la possibilité de créer de nouvelles constructions et réaliser des extensions mesurées. Les constructions permises doivent répondre à la vocation du secteur NI ou en constituer un complément tel que de la vente et de la prestation de service (par exemple une buvette, un club house,...).

Le règlement encadre le nombre total de constructions par unité foncière afin de maîtriser davantage le développement des secteurs de loisirs.

- Le nombre maximum de constructions nouvelles est fixé à 2 par unité foncière, ce qui représente au total une superficie de 80m² maximum pour les constructions nouvelles. Leur hauteur est limitée à 7 mètres.
- L'extension des constructions existantes est limitée à 30m² d'emprise au sol et une hauteur similaire à l'existant

S'agissant de la démolition reconstruction, celle-ci est autorisée dans les mêmes gabarits que l'ancien.

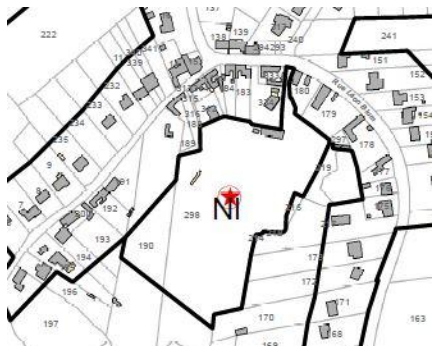
Les règles d'implantation ne sont pas précisées, les limites des STECAL reprennent les emprises des équipements (terrains de sport, espaces de loisirs, bâtiments, aménagements internes). L'implantation des potentielles constructions nouvelles est circonscrite dans le périmètre NI dessiné.

Un coefficient maximum d'imperméabilisation est fixé à 30% de l'unité foncière. Etant donné la vocation sportive et de loisirs, il est évident que ces secteurs demeurent à dominante naturelle. Conjuguées aux règles de gabarit, les obligations imposées en termes de construction assurent donc la préservation de ces secteurs.

Les limites de la zone NI suivent les emprises bâties et sols occupés, utilisés pour la vocation de la zone : il s'agit donc d'espaces altérés par l'activité humaine. Les possibilités de construire sont enserrées dans ces limites très mesurées.

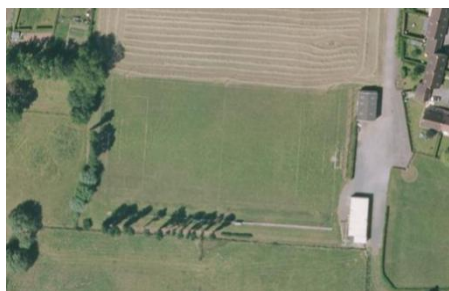
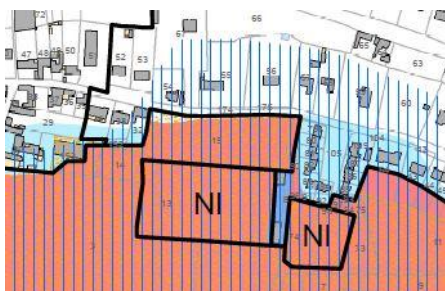
Esquerdes

Deux STECAL NI reprennent les périmètres des terrains de football et aire de jeux. Les espaces sont aménagés et occupés, pour partie, par le stade enherbé, du mobilier et des constructions (tribune, vestiaire, buvette).



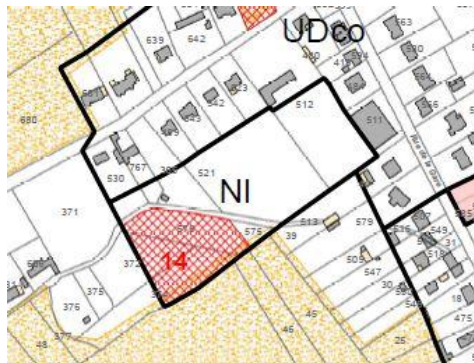
Setques

Un STECAL NI reprend le périmètre du terrain de football. L'espace est constitué du stade enherbé et de quelques aménagements mobiliers (rambarde, abris).



Bonningues-les-Ardres

Un STECAL NI reprend le périmètre du terrain de football. L'espace est constitué du stade enherbé et de quelques aménagements mobiliers (rambarde, abris).



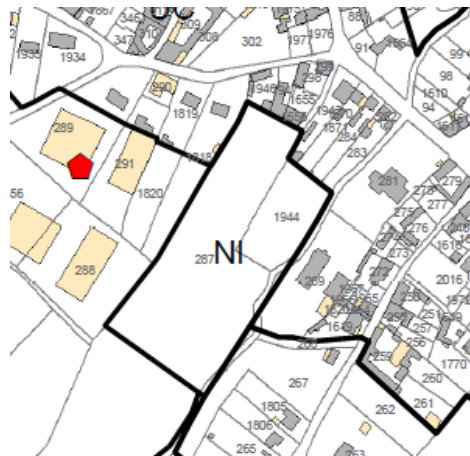
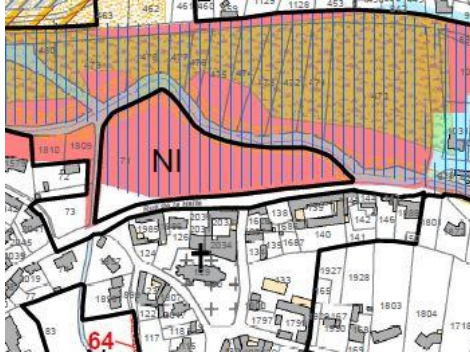
Elnes

Un STECAL NI reprend le périmètre de l'aire de jeux et du terrain de football. L'espace est constitué du city-stade, d'espaces de jeux et de quelques aménagements mobiliers.



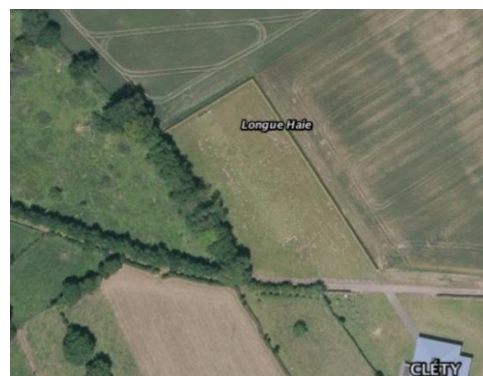
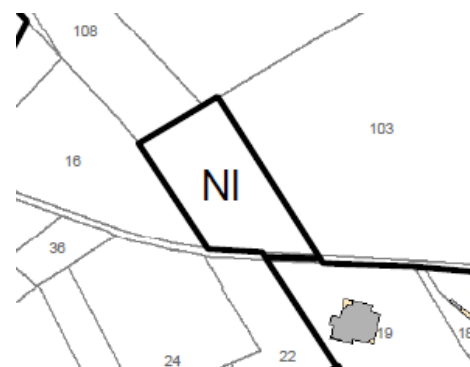
Wavrans-sur-l'Aa

Deux STECAL NI reprennent les périmètres des terrains de football et aire de jeux. Les espaces sont aménagés et occupés, pour partie, par des stades enherbés, un espace de jeux, des aménagements internes, du parking et du mobilier.



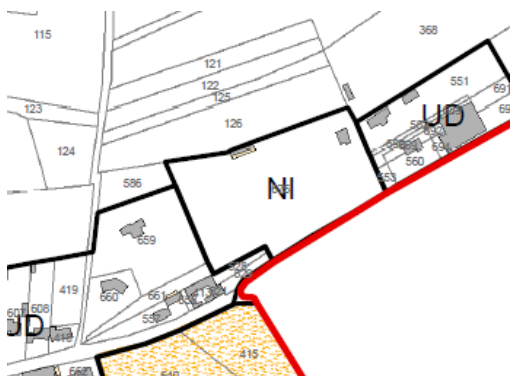
Cléty

Un STECAL NI reprend le périmètre du terrain de football. L'espace est aménagé et est constitué d'un stade enherbé.



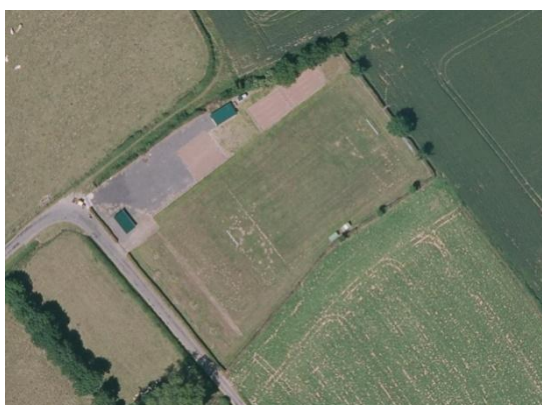
Dohem

Un STECAL NI reprend le périmètre du terrain de football et équipements. Les espaces sont aménagés et occupés par le stade enherbé, du parking, du mobilier (rambarde, abris) et des constructions (tribune, vestiaire, buvette).



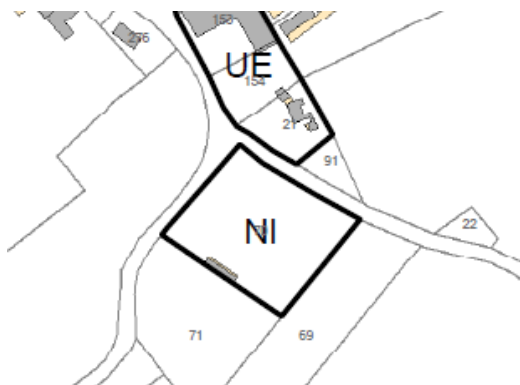
Pihem

Un STECAL NI reprend le périmètre du terrain de football et équipements. Les espaces sont aménagés et occupés par le stade enherbé, du mobilier (rambarde, abris) et des constructions (vestiaire).



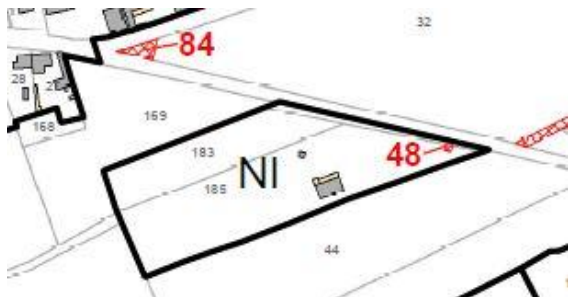
Quelmes

Un STECAL NI reprend le périmètre du terrain de football. Les espaces sont occupés par le stade, du mobilier et une construction.



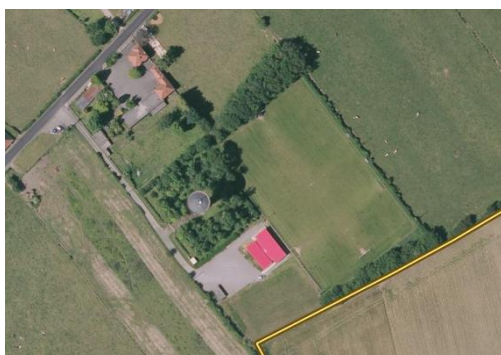
Zudausques

Un STECAL NI reprend le périmètre des terrains de sport et équipements. Les espaces sont aménagés et occupés par le stade enherbé, le terrain multisports, du mobilier et des constructions (tribune, vestiaire, buvette).



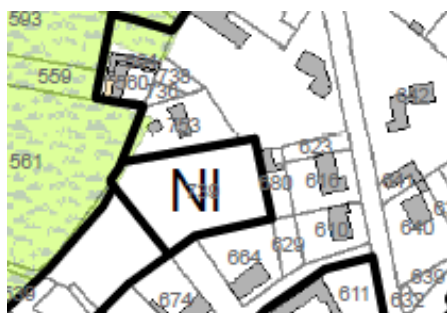
Alquines

Un STECAL NI reprend le périmètre du terrain de sport et équipements. Les espaces sont aménagés et occupés par le stade enherbé, le parking, du mobilier et des constructions (vestiaire, buvette, abris).



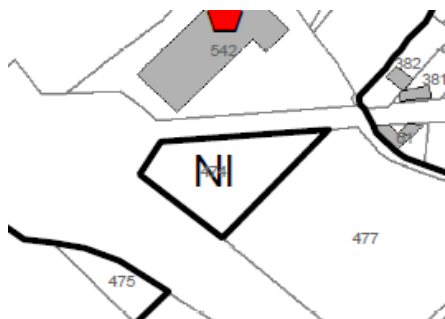
Journy

Un STECAL NI reprend le périmètre du terrain de sport. Les espaces sont aménagés et occupés par le terrain mutli-sports.



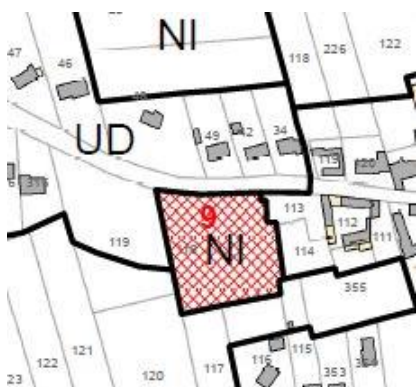
Escoeuilles

Deux STECAL NI reprennent les périmètres des terrains de sport et équipements. Les espaces sont aménagés et occupés, pour partie, par un stade enherbé, un terrain multi-sports, des aménagements internes, du mobilier et une construction.



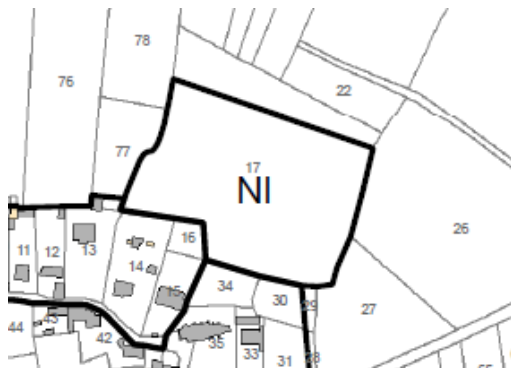
Boisdingham

Un STECAL NI reprend le périmètre du terrain de football. Les espaces sont aménagés et occupés par un stade enherbé.



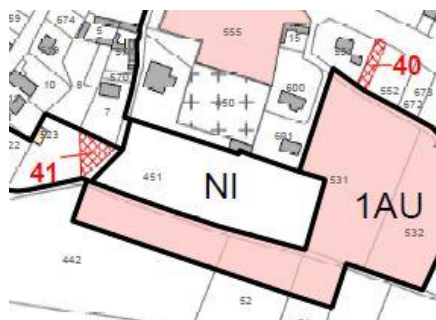
Coulomby

Un STECAL NI reprend le périmètre des terrains de sport et équipements. Les espaces sont aménagés et occupés par les stades enherbés, du mobilier et une construction.



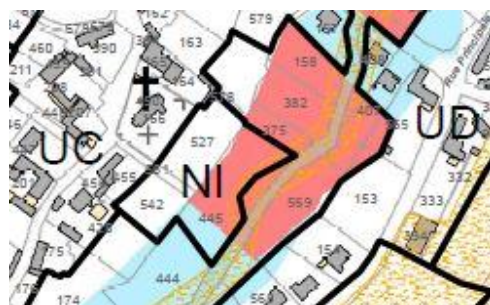
Seninghem

Un STECAL NI reprend le périmètre des terrains de football. Les espaces sont aménagés et occupés par des stades enherbés et du mobilier (rambarde, abris).



Affringues

Un STECAL NI reprend le périmètre des terrains de sport et espaces de jeux. La zone est aménagée et occupée par le terrain multisports et un espace de jeu enherbé.



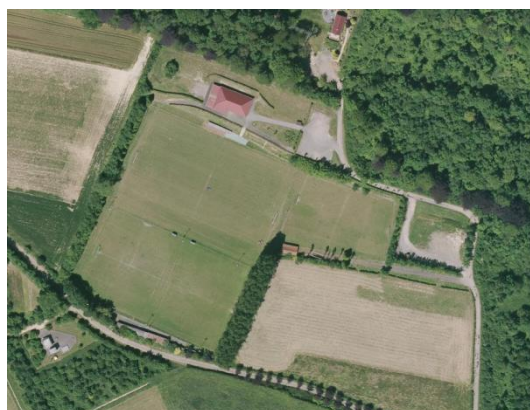
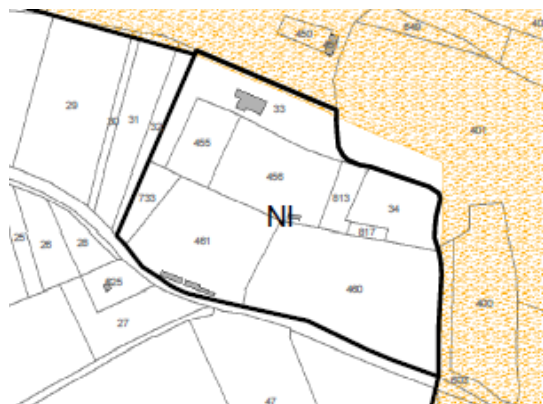
Bléquin

Un STECAL NI reprend le périmètre des terrains de sport et de jeux. Les espaces sont aménagés et occupés par un stade de football, un espace enherbé et un parking. Un terrain en friche est intégré à ces espaces de loisirs, le développement des équipements est envisagé (nouveau stade, mobilier,...).



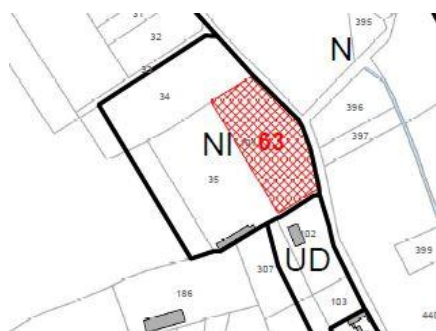
Nielles-les-Bléquin

Un STECAL NI reprend le périmètre des terrains de sport et équipements. Les espaces sont aménagés et occupés par des stades enherbés, un parking, du mobilier et des constructions (vestiaires, buvette, abris). Un terrain en friche est intégré à ces espaces de loisirs, le développement des équipements est projeté sur cette zone à vocation sportive et de loisirs.



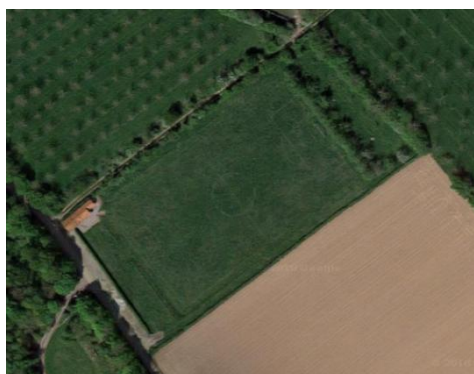
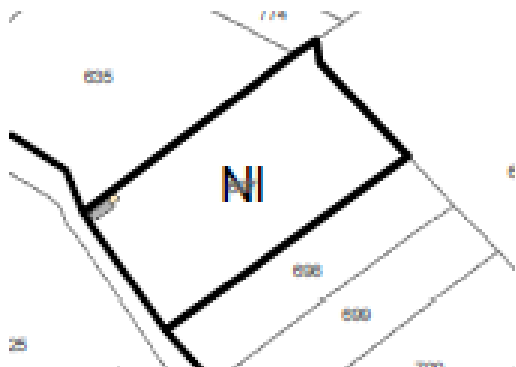
Vaudringhem

Un STECAL NI reprend le terrain de sport et équipements. Les espaces sont aménagés et occupés par un stade enherbé, du mobilier et une construction. Les limites de la zone vont au-delà de ces espaces de loisirs, le développement des équipements est envisagé (nouveau terrain, mobilier,...).



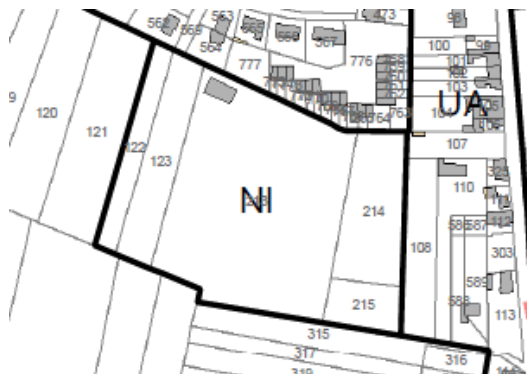
Wismes

Un STECAL NI reprend le terrain de sport et équipements. Les espaces sont aménagés et occupés par un stade enherbé, du mobilier et une construction.



Lumbres

Deux STECAL NI reprennent les périmètres des terrains de sport et équipements. Les espaces sont aménagés et occupés, pour partie, par des stades de sport (football et rugby), une piste de vélos BMX, des parkings, du mobilier et des constructions (vestiaires, buvette, abris...).



Les STECAL Nt

Le territoire de la CCPL compte quelques activités à vocation touristique localisées hors de la trame urbaine, en zone naturelle. Il est impératif de valoriser ces activités existantes qui concourent à la mise en valeur et la découverte du territoire. Elles sont identifiées dans un STECAL propre à leur vocation touristique, afin de prendre en compte leur existence et offrir une certaine souplesse de développement que ne permet pas la zone naturelle N standard. Le rayonnement de la CCPL à travers l'attractivité touristique et culturelle constitue un enjeu au projet de territoire, celui-ci est de cette manière traduit au règlement et au zonage.

Le STECAL Nt, reprenant les secteurs naturels à vocation touristique, est présent sur plusieurs communes : Esquerdes, Remilly-Wirquin, Pihem, Surques, Acquin-Westbécourt, Nielles-les-Bléquin, Lumbres. Ces secteurs correspondent aux activités à vocation touristique et culturelle (hébergement hôtelier, musées...)

Le règlement propose de cadrer la superficie totale des constructions nouvelles admises par unité foncière, sans fixer de limite de superficie par construction à l'unité. L'intérêt est d'offrir une marge de manœuvre plus appréciable aux activités en place, notamment à l'activité hôtelière du Golf. Pour autant les dispositions du règlement anticipent toute dérive en fixant un nombre maximal de constructions par unité foncière. De cette manière, le jeu d'écriture apparaît un peu plus ouvert mais suffisamment prévoyant.

Son admis :

- Les sous-destinations Restauration et Hébergement touristique léger (destination **Commerce et activité de service**). L'activité touristique recoupe évidemment ce qui a trait à l'hébergement hôtelier mais aussi la restauration et l'ensemble des services et prestations qui y sont liées. C'est ce qu'indique le règlement en précisant que sont compris, dans la destination **Commerce et activité de service** autorisée, « tout équipement directement lié à l'activité d'hébergement touristique et indispensable à son fonctionnement normal ». Ainsi de l'activité principale d'hébergement hôtelier découle les services et prestations qui y sont liés. De plus y figurent les constructions afférant à l'accueil, la surveillance, la sécurité.
- La sous-destination Equipements sportifs, répondant au critère « équipements légers ». En effet, ces types d'équipements sont usuellement complémentaires à une activité touristique et en l'occurrence de l'hébergement hôtelier de plein air (mobilier de loisir, boulodrome, terrain léger multisports...)

La vocation touristique est traduite de manière plus complète, l'intérêt étant de permettre un développement plus libre des activités existantes.

Quant au caractère mesuré des constructions autorisées, les gabarits sont fixés ainsi :

- Les constructions nouvelles autorisées à destination **Commerce et activités de service** auront une emprise au sol totale limitée à 120m² par unité foncière, sans dépasser 3 constructions maximum. La hauteur est fixée à 6m au faîtage.
- Les constructions autorisées à destination **Equipements d'intérêt collectif et services publics**, bien que légèrement réglementés sur bien des aspects, se voient imposer une hauteur maximale de 7m pour les nouvelles constructions.
- L'extension des constructions existantes, pour toutes les constructions en place avant l'approbation du PLUi, est limitée à 30m² d'emprise au sol et une hauteur similaire à l'existant.

S'agissant de la démolition reconstruction, celle-ci est autorisée dans les mêmes gabarits que l'ancien.

Là encore, tout comme pour les STECAL NI, les règles d'implantation ne sont pas précisées. Les limites des STECAL reprennent les emprises des activités en place, le périmètre étant plus resserré autour des bâtis principaux. Ainsi l'implantation des potentielles constructions nouvelles est circonscrite dans le périmètre NI dessiné.

Un coefficient maximum d'imperméabilisation est fixé à 40% de l'unité foncière sur les secteurs Nt. La vocation touristique, notamment en milieu rural naturel et agricole, doit être un angle de mise en valeur des paysages et de l'environnement. Il est donc important de garantir la préservation de la dominante naturelle.

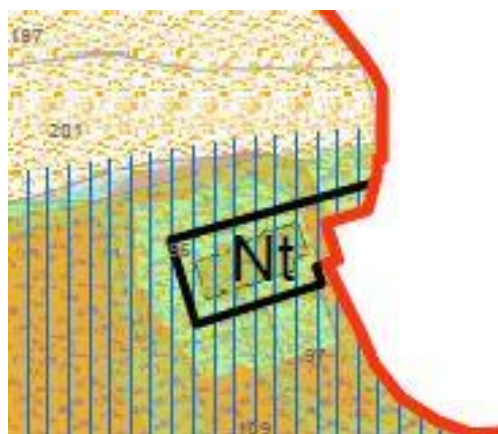
Quant au stationnement, le règlement prévoit spécifiquement aux zones Nt des obligations en termes d'emplacement pour les vélos conformément à la réglementation du code de la construction et de l'habitation. Le règlement énonce les obligations minimales permettant la mise en place d'espaces à destination de cyclistes. Cela se justifie par le fait que le territoire apparaît attractif, notamment sous le prisme du tourisme (cheminements inter communaux, liaisons douces...). En ce sens il est intéressant de favoriser les modes de déplacement doux.

Les limites de la zone Nt viennent encadrer les espaces bâtis et sols occupés, à vocation touristique. Ces espaces bâtis et aménagés pour l'activité existante constituent des espaces artificialisés, altérés par l'activité humaine. Il existe toutefois des secteurs Nt, non occupé pour l'heure, mais prédéterminés pour la réalisation de projet à vocation touristique, en l'occurrence de l'hébergement hôtelier de plein air. La délimitation des secteurs Nt reprend les emprises, mesurées, des projets qui seront réalisés. Les possibilités de construire sont enserrées dans ces limites.

Esquerdes

Un STECAL Nt reprend les emprises bâties et sols occupés par les activités à vocation touristique et culturelle en place. Il s'agit de la Maison du papier, musée proposant des visites et des expositions portant sur la découverte de l'histoire et de l'industrie du papier.

Le secteur reprend le bâti existant ainsi qu'en partie les espaces aménagés pour le stationnement, offrant une marge de développement très mesurée.



Remilly Wirquin

Un STECAL Nt reprend les emprises bâties et sols occupés par les activités à vocation touristique et culturelle en place. Il s'agit d'un hébergement hôtelier de plein air, le camping du Moulin.

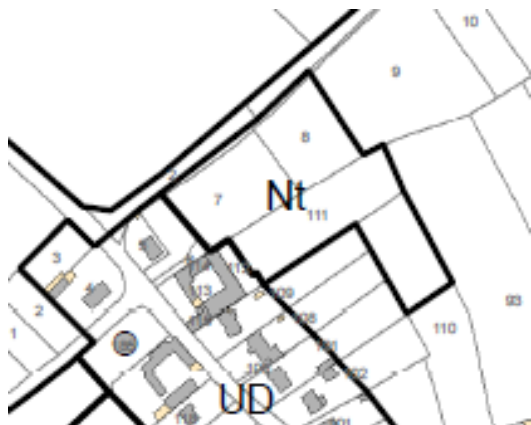
Le secteur reprend le strict périmètre des terrains artificialisés, accueillant les hébergements légers (mobil homes, caravanes, tentes) et aménagés pour la circulation des véhicules, cycles et piétons. Le développement de l'activité se réalise à l'intérieur des espaces déjà occupés.



Pihem

Un STECAL Nt délimite les emprises d'un projet d'hébergement hôtelier de plein air à venir sur la commune de Pihem. Le projet touristique sera constitué d'hébergements légers de type mobil-homes, hébergements légers de loisirs, aire de camping-car. Il s'agit d'un projet existant depuis un certain moment, dont la réalisation se fera à court termes. Les emprises de la zone Nt reprennent le périmètre du projet.

Des aménagements internes seront nécessaires pour accueillir les hébergements légers et équipements liés à son fonctionnement, dans les strictes limites de ce secteur.



Surques

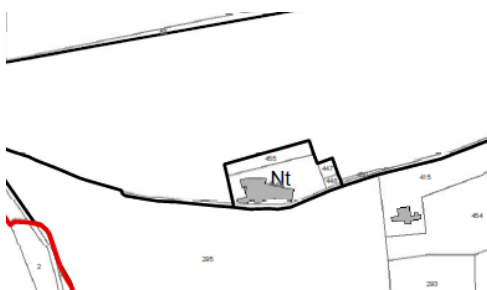
Un STECAL Nt reprend les emprises bâties et sols occupés par les activités à vocation touristique et culturelle en place. Il s'agit d'un hébergement hôtelier et restaurant, le manoir de Brugnaubois. Les propriétaires de ce manoir datant du XVI^e siècle proposent les services suivants : auberge, restaurant, chambres d'hôtes, gîte rural. Le secteur cadre strictement le périmètre des terrains bâtis et occupés, accueillant l'ensemble des constructions, les aménagements internes, le stationnement. Le développement de l'activité se réalise à l'intérieur de ces espaces déjà occupés.



Acquin-Westbécourt

Un STECAL Nt reprend les emprises bâties et sols occupés par les activités à vocation touristique et culturelle en place. Il s'agit d'un hébergement hôtelier, l'hôtel du golf Najeti (3 étoiles), qui propose les services hôteliers, de restauration et de détente-bien être (prestation de service). Cet établissement principalement hôtelier est lié à l'activité du golf immédiatement à proximité, il revêt donc un rôle crucial dans la fonction globale touristique et de loisirs du secteur pris dans son ensemble.

Le secteur cadre strictement le périmètre bâti et occupé par l'activité : la construction, les espaces de stationnement et aménagements internes. Le développement de l'activité se réalise à l'intérieur de ces espaces déjà occupés.



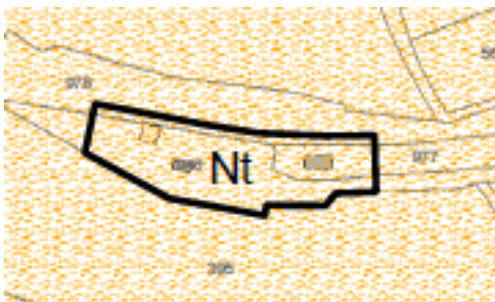
Nielles-les-Bléquin

Un STECAL Nt reprend les emprises bâties et sols occupés par les activités à vocation touristique et culturelle en place.

Il s'agit d'un équipement d'attraction touristique et de loisirs d'importance pour le territoire : le Rando-Rail. Celui-ci propose la découverte des paysages du Pays de Lumbres en parcourant une ancienne voie ferrée en pleine nature. Ce parc propose en outre d'autres activités, un point de restauration rapide est aussi à disposition.

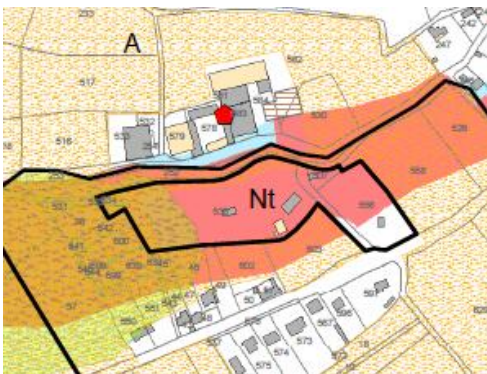
Le secteur cadre strictement l'entrée du parc, reprenant le périmètre bâti et occupé par les diverses constructions, les espaces de stationnement et aménagements internes.

Le développement de l'activité se réalise à l'intérieur de ce périmètre artificialisé.



Il s'agit d'un hébergement hôtelier de plein air, le Domaine de Bléquin. Le secteur Nt reprend les strictes emprises du camping, accueillant les constructions, le mobilier, les hébergements légers (mobil homes, caravanes, tentes ...) et les aménagements pour la circulation des véhicules, cycles et piétons.

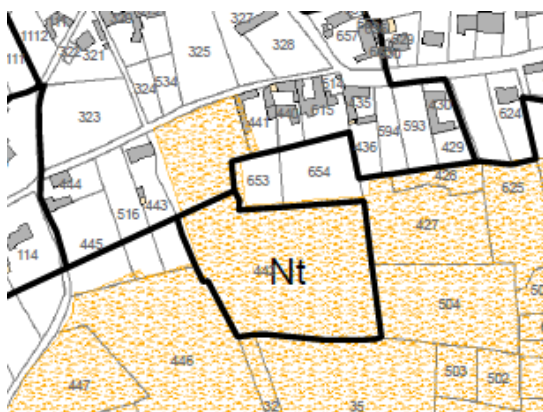
Le développement de l'activité se réalise dans les emprises déjà artificialisées et utilisées pour cette activité hôtelière de plein air.



Dohem

Un STECAL Nt délimite les emprises d'un projet d'hébergement hôtelier insolite à venir sur la commune de Dohem. Le projet touristique sera constitué d'hébergements légers insolites de type chalets en bois, yourtes, ainsi qu'une aire de camping-car, équipement touristique plus commun. Le cadre est à dominante naturelle, entouré de quelques boisements et accueillant 2 étangs.

La totalité des emprises du secteur reprend aussi le front à rue en dent creuse, classé en zone urbaine U où les constructions principales pourront être réalisées. Le secteur Nt sera aménagé pour accueillir les hébergements légers et équipements liés à son fonctionnement.



Le STECAL Nm

Le STECAL Nm reprend les emprises bâties et sols occupés initialement par les activités à vocation touristique et culturelle. Il s'agissait d'un hébergement hôtelier, le Moulin de Mombreux, proposant les services hôteliers et de restauration.

Actuellement en vente, ce site revêt des enjeux essentiels en termes de patrimoine et de développement économique pour le territoire. Compte tenu de réflexions en cours pour l'implantation d'une activité de service aux entreprises, les sous destinations ont été étendues aux activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle et aux bureaux.

Le secteur cadre strictement le périmètre des terrains bâtis et occupés, accueillant l'ensemble des constructions, les aménagements internes, le stationnement. Le développement de l'activité se réalise à l'intérieur de ces espaces déjà occupés par l'activité.



Afin de répondre aux exigences de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme, le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Ces dernières sont identiques aux secteurs Nt.

La superficie des STECAL

STECAL	SUPERFICIE en ha
Na	7.43
Ng	5.35
Nh	5.55
Nl	38.42
Nt	7.62
Nm	0.82
TOTAL	65.18

VI. Les autres éléments de traduction réglementaire

VI.1. Les risques affectant le territoire

Plusieurs risques affectent le territoire de la CCPL, des risques liés à la topographie du territoire, la nature des sols et des sous sols, mais aussi au développement de l'urbanisation et ses impacts sur le long terme. Il est impératif que ces risques fassent l'objet d'une prise en compte au document d'urbanisme, au PADD, au plan de zonage, au règlement, aux OAP. Suivant l'aléa, son intensité et les enjeux en place, l'application du principe de prévention ou alors de précaution doit être mis en place, de manière proportionnée.

Les secteurs de développement ont été identifiés dans la mesure du possible en dehors des zones à risques.

Le plan de zonage du PLUi et le règlement assurent l'information de la présence d'un risque à la population, par une localisation (trame, indice...) de celui-ci, ou une information générale assortie de préconisation selon « l'importance » de ce dernier ; l'application de dispositions supérieures qui se sur-imposent est en outre précisée lorsque c'est le cas.

a) Les secteurs affectés par l'aléa inondation des PPRI

Deux Plans de Prévention des Risques Inondation (PPRI) s'appliquent pour territoire de la Communauté de communes du Pays de Lumbres : PPRI de la Vallée de l'Aa Supérieure et PPRI de la Vallée de la Hem. Les secteurs affectés par le risque sont retranscrits au plan de zonage par une trame déclinant l'intensité du risque, conformément aux zonages réglementaires référents sur les documents opposables. L'intérêt est évidemment double : information du public et des services instructeurs puis justification du découpage des limites des zones.

Il faut aussi informer du fait qu'un PPRI a été prescrit le 01/09/2014, il s'agit du PPRI des Pieds de Coteaux des Wateringues qui est en cours d'élaboration. Il sera opposable lorsqu'il sera approuvé, dès lors il constituera une servitude d'utilité publique, dans l'attente d'une possible évolution ce document en cours d'élaboration n'a pas de valeur prescriptive.

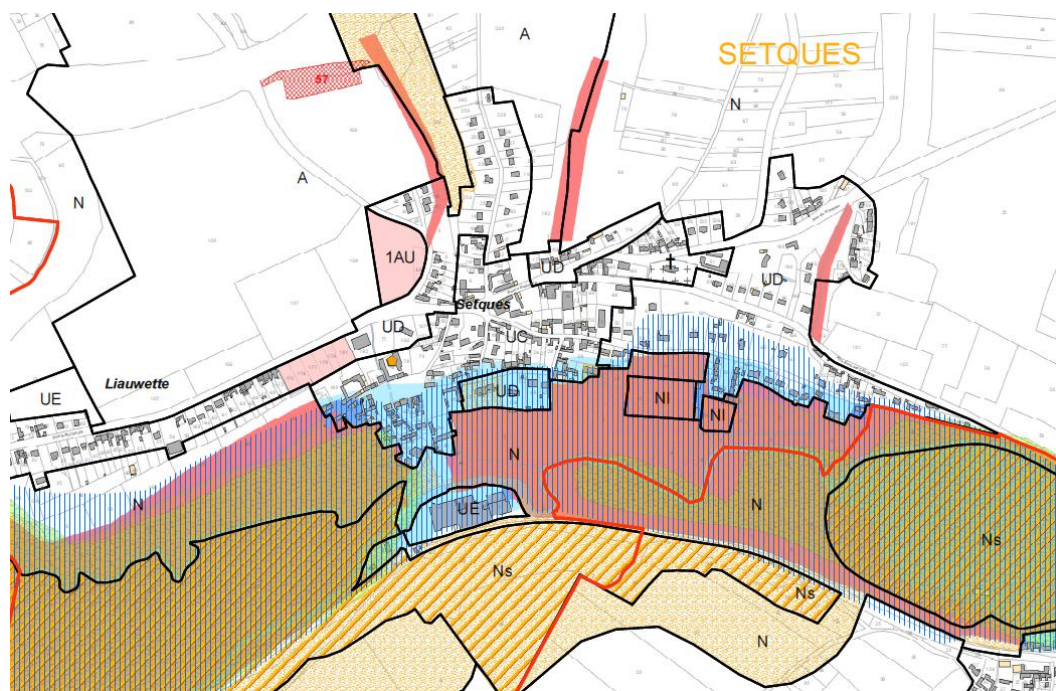
S'agissant des deux Plans de Prévention des Risques Inondation qui s'appliquent sur le territoire :

PPRI de la vallée supérieure de l'Aa (approuvé le 7 décembre 2009) :		PPRI de la vallée de la Hem (approuvé le 7 décembre 2009)	
	Zone bleu clair		Bleu clair
	Zone bleu foncé		Bleu foncé
	Zone rouge		Rouge foncé
	Zone violette		Vert clair
	zones inondables hors périmètre initial du PPRI		Vert foncé

Nota :
La sémiologie adoptée pour chaque Plan de Prévention des Risques d'Inondation respecte celle des zonages réglementaires référents sur les PPRI opposables.

Ainsi la légende explicite la trame du PPRI concerné, permettant un renvoi aisé vers le document du PPRI et la réglementation précise de ce dernier, étant donné sa valeur de servitude d'utilité publique.

Le risque est parfaitement intégré au règlement graphique et justifie implicitement les enjeux en présence.



Extrait du plan de zonage de la commune de Setques – trames d'aléas du risque inondation (reprises du PPRI)



Extrait du plan de zonage de la commune de Rebergues – trames d'aléas du risque inondation (reprises du PPRI)

Le règlement écrit rappelle de même l'existence de ces PPRI et le nécessaire renvoi aux dispositions spécifiques de ces documents qui s'imposent, en ce qu'il s'agit d'une réglementation très complète.

5) Le territoire est concerné par 2 Plans de Prévention des Risques Inondation (PPRI) :

- le PPRI de la Vallée de l'Aa supérieure (approuvé le 07/12/2009) sur les communes d'Acquin Westbecourt, Affringues, Bayenghen les Seninghem, Bléquin, Elnes, Esquerdres, Nielles les Blequin, Ouve Wirquin, Remilly Wirquin, Setques, Wavrans sur l'Aa.
- le PPRI de la Vallée de la Hem (approuvé le 07/12/2009) sur les communes d'Audrehem, Bonninghes les Ardres, Clerques, Rebergues.

Ces documents valent servitude d'utilité publique.

Le règlement graphique fait apparaître les différentes zones d'aléa des Plans de Prévention des Risques Inondation en présence. Il y a lieu de se reporter au règlement respectif de chacun d'eux, prévalant sur les dispositions du présent règlement du PLUi.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation identifié au règlement graphique, et selon l'aléa, les dispositions respectives du PPRI concerné seront obligatoirement respectées.

Extrait du règlement écrit – Titre I

RUBRIQUE 5 – DOCUMENTS ANNEXES AU PLU

Les autorisations d'urbanisme doivent se conformer aux dispositions des documents qui figurent en annexes au PLUi, notamment :

- Les PPRI de la Vallée de l'Aa supérieure et de la Vallée de la Hem approuvés en décembre 2009.

Extrait du règlement écrit – Titre I

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation tramés sur le plan de zonage :

Sont autorisés les seules occupations et utilisations des sols compatibles avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondations de la Vallée de l'Aa Supérieure et de la vallée de la Hem, et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.

Les ouvrages de défense contre les risques inondations sont par ailleurs autorisés.

Dans la trame « Zone Inondée Constatée » :

Sont interdits les caves et sous-sols pour toute construction autorisée.

Extrait du règlement écrit – Titre II, zone UD, article 1

Un rappel est automatiquement fait quant à la prise en compte du risque inondation et un renvoi au règlement du PPRI en question est annoncé afin de garantir la plus grande sécurité à la fois pour le pétitionnaire et vis-à-vis des documents réglementaires entre eux.

L'article 5 peut prévoir en zone d'aléa un coefficient d'imperméabilisation par unité foncière en pourcentage, afin de réduire l'impact de « l'anthropisation » des constructions sur les sites plus sensibles.

b) Les autres risques identifiés

Au plan de zonage figurent en encart à titre d'information les autres risques qui affectent le territoire. Si à l'échelle communale, voir quasiment à la parcelle, les risques identifiés ont pu être pris en compte, il demeure qu'à l'échelle intercommunale des risques sont à considérer à l'échelle macroscopique ; ces risques figurent en cartographie en information pour tout intéressé. Il est à noter que pour certains des risques, notamment remontées de nappes, ceux-ci peuvent traduire la prescription de PPRI.

Comme vu plus avant, en introduction de la partie relative à la justification des limites de zone, le règlement écrit intègre des mesures préventives et des préconisations pour les risques relevés.

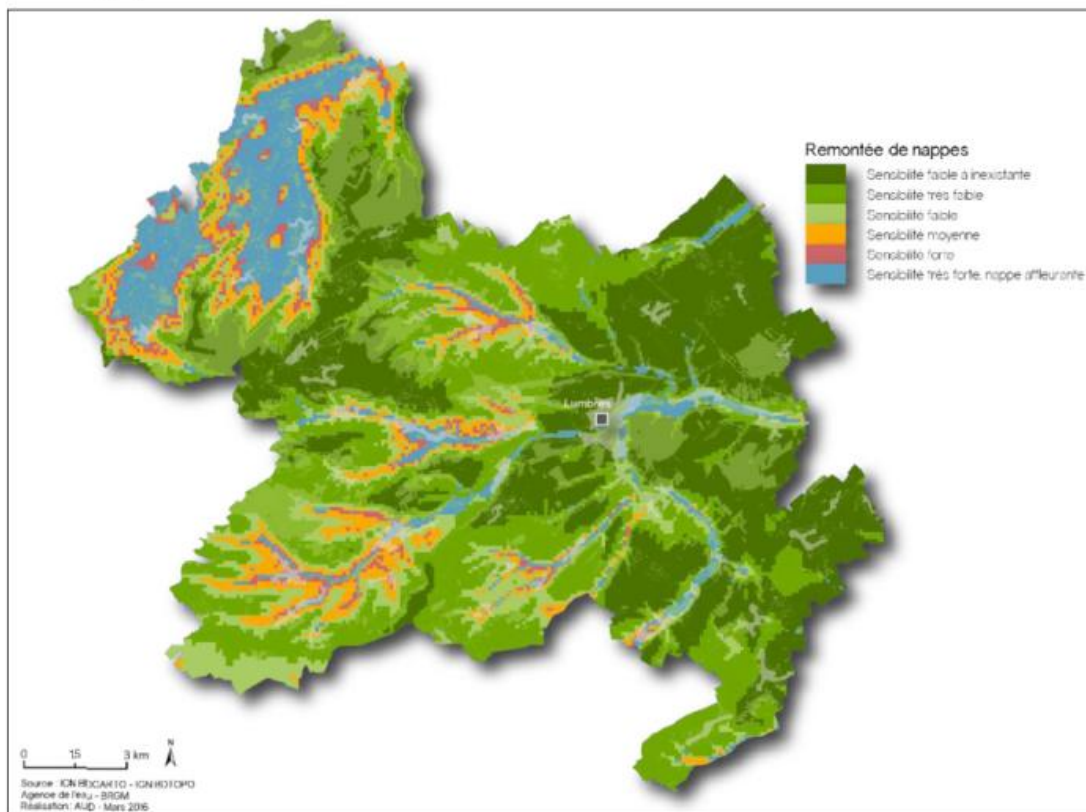
Il est important de préciser que la problématique risque, notamment, est une donnée qui peut être évolutive. L'information est indispensable pour tout intéressé : pétitionnaire, instructeur, administration. Ainsi c'est au nom du principe de prévention (Charte de l'Environnement de 2005) que des secteurs concernés par un risque avéré voient les règles de constructibilité limitées voir réduites, c'est aussi au nom du principe de précaution (Charte de l'Environnement de 2005) que des secteurs concernés par un risque potentiel voient des préconisations voir des prescriptions proportionnées prises en ce sens. Ainsi, alors même que les risques sont pris en compte par le document d'urbanisme intercommunal, il demeure à l'instruction d'une demande d'urbanisme le pouvoir de police du Maire, supplantant les dispositions du règlement du PLUi, en vertu de l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui dispose : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »

- **Risque de remontée de nappe**

Il est affiché le risque relatif au phénomène de remontée de nappe, en cartographie à l'échelle intercommunale. Les niveaux de sensibilité sont variables selon le secteur.

Risques de remontées de nappes :

L'ensemble des communes du territoire est concernée par le risque de remontées de nappes phréatiques, selon les niveaux cartographiés ci-dessous :



Nota :

Les communes du territoire de la CCPL sont concernées par le risque naturel de remontées de nappes phréatiques. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Un nota, qui est repris au règlement en chapeau des zones affectées, informe de l'existence du risque est présente des préconisations pour tout pétitionnaire ayant des projets de construction ou de travaux.

- **Risque sismique**

Le risque sismique affecte aussi logiquement le territoire, comme la majorité du territoire de la région Hauts-de-France. Il apparait donc comme information.

Risques sismique :

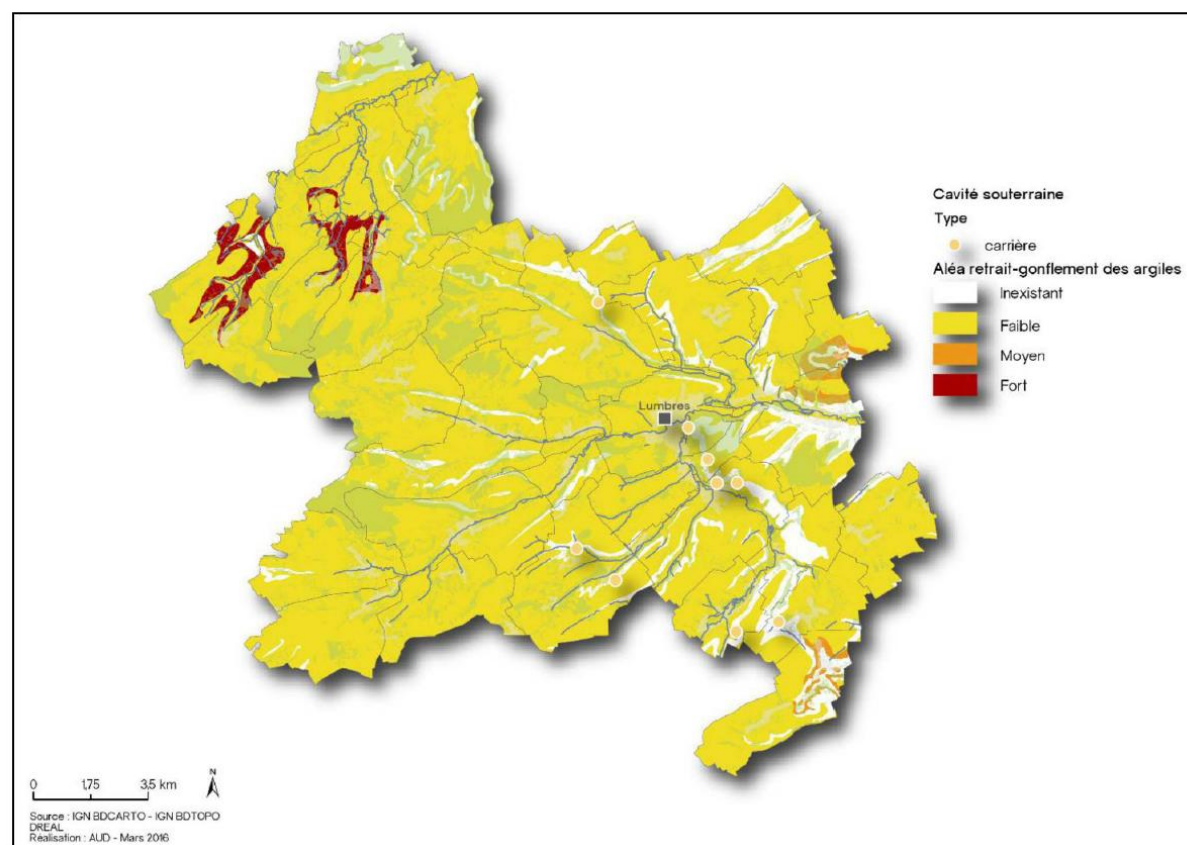
L'ensemble des communes du territoire est concernée par le risque sismique, de niveau faible.

- **Risque de retrait gonflement des sols argileux**

Une cartographie à l'échelle de l'intercommunalité figure en encart, distinguant les différents niveaux de risques et la présence de carrières.

Risques de retrait-gonflement des sols argileux :

L'ensemble des communes du territoire est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles, selon les niveaux cartographiés ci-dessous :



Nota :

Les communes du territoire de la CCPL sont concernées par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux.
Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

Là aussi un nota, repris au règlement en chapeau des zones affectées, permet de communiquer des préconisations aux pétitionnaires.

- Risque lié à la présence de cavités souterraines

Il existe des cavités souterraines identifiées sur le territoire de la CCPL, les secteurs ont donc été identifiés par un sigle permettant d'informer tout intéressé de l'existence d'un risque de mouvement de terrain lié à ces cavités souterraines. L'information figure au plan de zonage en légende à la fois comme information et à la fois comme prescription.

Risques de mouvement de terrain lié à la présence de cavités souterraines



Cavités identifiées sur le territoire de la CCPL (source : BRGM)

Nota :

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain lié à la présence de cavités souterraines.

Le BRGM a pu identifier diverses cavités, localisées sur le plan ci-dessus.

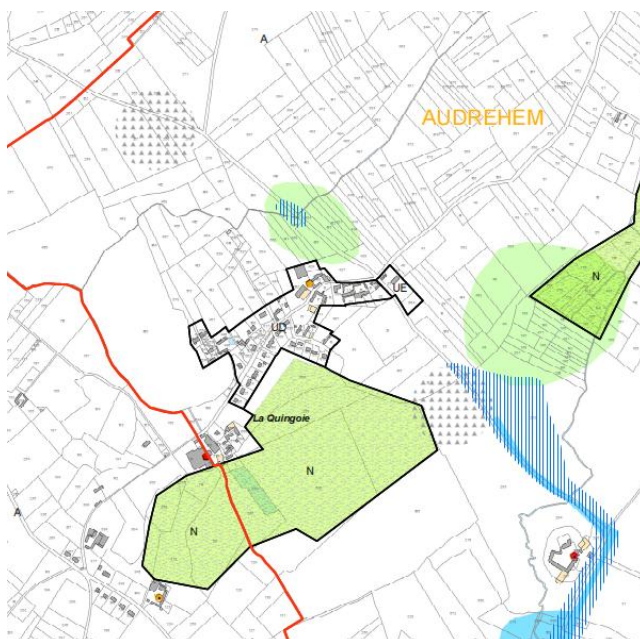
Par mesure préventive vis-à-vis du risque de cavités localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Un nota informe de la présence de ces cavités et présente des mesures préventives et préconisations à tout pétitionnaire, dans le cadre de la sécurité de la population et des biens.



Extrait du plan de zonage de la commune d'Esquerdes – 2 cavités en retrait de la rue Chcochoy

- Aléa minier du Boulonnais



VI.2. La prise en compte de l'activité agricole

L'activité agricole est très présente sur les communes de la CCPL, étant donné un territoire à prédominance rurale. Le parti agricole est clairement considéré et mis en valeur au projet de territoire, prenant ainsi en compte ces activités ainsi que leurs éventuelles perspectives de développement.

Un symbole au plan de zonage permet de localiser les exploitations agricoles du territoire. Ce symbole est différent selon que l'exploitation relève du Règlement Sanitaire Départemental ou du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Apparaissent en outre les bâtiments agricoles récents et les silos.

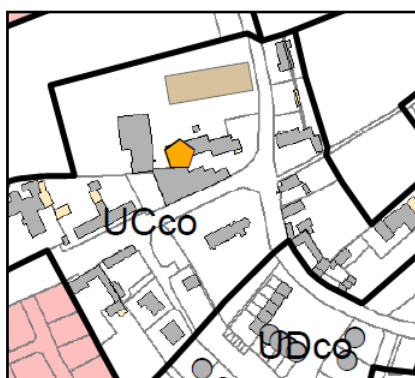
Éléments du diagnostic agricole

(Source : Chambre d'Agriculture du Nord Pas-de-Calais, Communauté de Communes et communes du Pays de Lumbres)

-  Régime RSD et divers
-  ICPE
-  Régime RSD et divers
-  ICPE
-  bâtiments agricoles récents
-  silos



Extrait de zonage de Nielles-lès-Bléquin – présence du siège d'exploitation ICPEa avec bâtiment agricole récent et silo



Extrait de zonage de Zudausques – présence d'une activité agricole RSD avec bâtiments agricoles récents

Les périmètres des exploitations classées n'apparaissent pas au plan de zonage étant donné qu'ils peuvent évoluer (travaux, nouvelle exploitation, cessation d'activité ...). Le plan de zonage, conforme aux dispositions de l'article R151-31 du code de l'urbanisme, fait apparaître grâce à un symbole les secteurs concernés par les éventuels risques ou nuisances liés aux exploitations agricoles, classées notamment.

Il est à préciser que les exploitations agricoles font l'objet, au titre de l'article L111-3 du code rural, d'un périmètre de réciprocité, qui correspond à une distance d'éloignement. Cette distance d'éloignement s'applique, comme il est indiqué, réciproquement, soit autant pour les exploitations agricoles vis-à-vis des constructions à usage d'habitation existantes que pour les habitations nouvelles vis-à-vis des exploitations agricoles existantes.

L'article L111-3 du code rural précise les constructions et travaux soumis à cette distance d'éloignement en son paragraphe 1^{er} « *Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.* »

A souligner que, par application de la règle d'antériorité, les nuisances dues à des activités agricoles n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire a été demandé postérieurement à l'existence des activités.

Toute demande d'autorisation d'urbanisme portant sur un terrain constructible situé dans le périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole doit être soumise à l'avis de la Chambre d'Agriculture. De cette manière des dérogations peuvent être accordées, selon le cas soumis à l'avis de la Chambre d'Agriculture. Ainsi qu'il est prévu au 4^e paragraphe de L111-3 du Code Rural : « *Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.* »

Le plan de zonage a été élaboré de manière à ce que le développement urbain ne vienne pas contrarier les activités agricoles.

La localisation des secteurs de développement a tenu compte du diagnostic réalisé dans le cadre du PLUI et évite les parcelles les plus importantes pour la viabilité des exploitations.

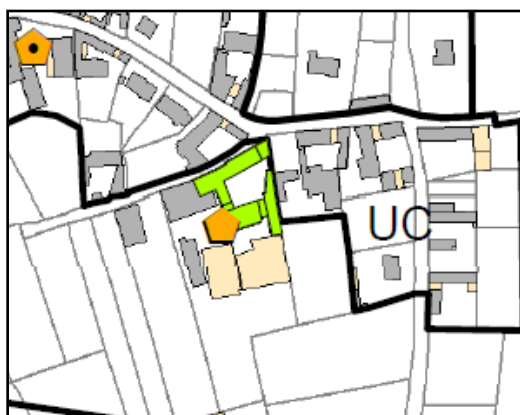
VI.3. Le changement de destination des bâtiments agricoles

L'article L151-11 précise que dans les zones agricoles, le règlement peut « désigner (...) les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole (...) ». Ainsi le zonage fait apparaître ces bâtiments bénéficiant du changement de destination.

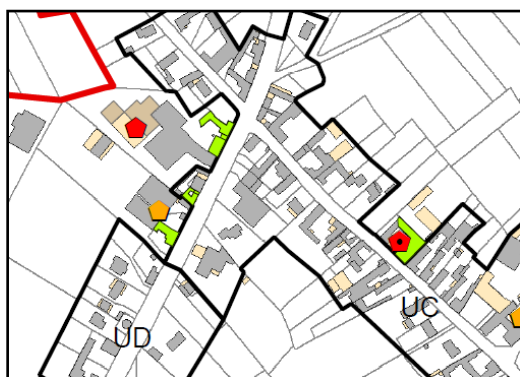
 Bâtiments en zone agricole à changement de destination autorisé (au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme)

Le changement de destination permet la préservation des bâtiments qui ne seraient plus utilisés pour l'agriculture mais qu'il convient de conserver en autorisant leur réutilisation dans un cadre non agricole.

Il n'est pas autorisé sur l'ensemble des bâtiments agricoles existants, les bâtiments repris sont issus de la concertation avec les exploitants agricoles et la Chambre d'Agriculture.



Extrait de zonage de Cléty – présence d'une activité agricole RSD avec bâti bénéficiant du changement de destination



Extrait de zonage de Pihem – présence d'activités agricoles et sièges d'exploitation (RSD et ICPEa) avec bâti bénéficiant du changement de destination

VI.4. Les emplacements réservés

L'article L151-41 précise que le règlement du PLU peut délimiter des emplacements réservés destinés à diverses vocations (voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts à créer...).

De nombreux emplacements réservés sont prévus sur le territoire de la Communauté de communes du Pays de Lumbres. Ces emplacements réservés sont localisés sur le plan de zonage.

 emplacements réservés (au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme)

Un tableau, figurant en encart au plan de zonage reprend l'ensemble des emplacements réservés du PLUI.

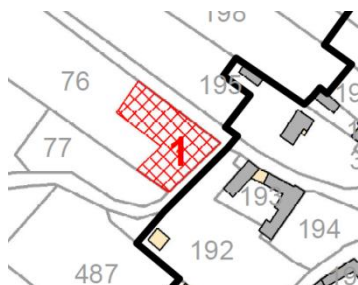
Numéro	Bénéficiaire	Objet	Superficie (m²)
1	Affringues	Extension de cimetière	1376
2	Audrehem	Aménagement d'un parking de stationnement	1108
3	Bléquin	Création d'un équipement et d'un parking de stationnement	127
4	Boisdinghem	Création d'une voie de desserte agricole	875
5	Boisdinghem	Création d'un ouvrage de gestion des ruissellements	1604
6	Boisdinghem	Création d'une voirie de désenclavement	485
7	Boisdinghem	Création de liaison douce	212
8	Boisdinghem	Création de liaison douce	100
9	Boisdinghem	Création d'un terrain de loisirs	4924
10	Bonningues-les-	Zone de dépôt pour les agriculteurs	8825
11	Bonningues-les-	Zones de dépôt pour les services communaux	3314
12	Bonningues-les-	Création d'une zone écologique pour créer une mare et sa voie d'accès	6084
13	Bonningues-les-	Création d'une zone écologique pour créer une mare et sa voie d'accès	3885
14	Bonningues-les-	Extension du terrain de loisirs	5111
15	Bonningues-les-	Création d'un complexe scolaire	1888
16	Clerques	Création d'un ouvrage de gestion des ruissellements	510
17	Clerques	Création d'un ouvrage de gestion des ruissellements	336
18	Clerques	Création d'un ouvrage de gestion des ruissellements	438
19	Clerques	Extension du parking de stationnement	1365
20	Clerques	Extension du parking de stationnement	425
21 A	Dohem	Extension du parking communal	1406
21 B	Dohem	Extension du cimetière	1316
22	Escoeuilles	Liaison douce à créer ou aménager	148
23	Escoeuilles	Création de liaison douce	1572
24	Escoeuilles	Aménagement de carrefour	47
25	Escoeuilles	Ecole	1007
26	Escoeuilles	Liaison douce à créer ou aménager	509
27	Esquerdes	Elargissement de voirie	528
28	Esquerdes	Aménagement d'une aire de demi-tour et stationnement	196
29	Esquerdes	Aménagement de carrefour	168
30	Journv	Extension de cimetière	1380
31	Ledinghem	Extension du cimetière	1700
32 A	Leulinghem	Extension du parking de stationnement pour la mairie et la salle des fêtes	850
32 B	Leulinghem	Extension du parking de stationnement pour la mairie et la salle des fêtes	1005
33	Lumbres	Voie d'accès à la zone 1AU	278
34	Ouvre-Wirquin	Création d'une réserve incendie et d'un fossé d'évacuation des eaux de ruissellement	614
35	Ouvre-Wirquin	Création d'un ouvrage de gestion des ruissellements : fossé	302
36	Quelmes	Elargissement de voirie	122
37	Quercamps	Création d'un parking de stationnement	1086
38	Remilly-Wirquin	Création de liaison douce sur l'ancienne voie ferrée	2323
39	Seninghem	Création d'une liaison douce de désenclavement	208
40	Seninghem	Création d'une voirie douce de désenclavement	309
41	Seninghem	Extension du parking communal	524
42	SI des Eaux de	Implantation d'un poste de refoulement pour les réseaux de collecte des eaux usées	16
43	SI des Eaux de	Création d'une station de refoulement	159
44	SI des Eaux de	Implantation d'un poste de refoulement pour les réseaux de collecte des eaux usées	285
45	SI des Eaux de	Implantation d'un poste de refoulement pour les réseaux de collecte des eaux usées	39
46	SI des Eaux de	Implantation d'un poste de refoulement pour les réseaux de collecte des eaux usées	18
47	SI des Eaux de	Implantation d'un poste de refoulement pour les réseaux de collecte des eaux usées	16
48	SI des Eaux de	Implantation d'un poste de refoulement pour les réseaux de collecte des eaux usées	26
49	SI des Eaux de	Implantation d'un poste de refoulement pour les réseaux de collecte des eaux usées	10
50	SI des Eaux de	Implantation d'un poste de refoulement pour les réseaux de collecte des eaux usées	100
51	Société SANEF	Conversion de la RD 942 en autoroute : modification du tracé, péages et échangeurs supplémentaires	15520
52	Société SANEF	Conversion de la RD 942 en autoroute : modification du tracé, péages et échangeurs supplémentaires, /création d'un bassin de tamponnement	21986

53	Société SANEF	Conversion de la RD 942 en autoroute : modification du tracé, création d'un bassin de tamponnement, /péages et échangeurs supplémentaires	8082
54	Société SANEF	Conversion de la RD 942 en autoroute : modification du tracé, péages et échangeurs supplémentaires	8947
55	Société SANEF	Conversion de la RD 942 en autoroute : modification du tracé, création d'un bassin de tamponnement, /péages et échangeurs supplémentaires,	6548
56	Société SANEF	Conversion de la RD 942 en autoroute : modification du tracé, création d'un bassin de tamponnement, /péages et échangeurs supplémentaires	41821
57	Société SANEF	Conversion de la RD 942 en autoroute : Création d'un bassin de tamponnement	6894
58	Société SANEF	Conversion de la RD 942 en autoroute : Création d'un bassin de tamponnement	11276
59	Société SANEF	Conversion de la RD 942 en autoroute : création d'un bassin de tamponnement	6267
60	Société SANEF	Conversion de la RD 942 en autoroute : modification de tracé, péages et échangeurs supplémentaires	5654
61	Société SANEF	Conversion de la RD 942 en autoroute : modification de tracé, péages et échangeurs supplémentaires	3158
62	Société SANEF	Conversion de la RD 942 en autoroute : modification de tracé, péages et échangeurs supplémentaires	1552
63	Vaudringhem	Création d'un parking de stationnement	5480
64	Wavrans-sur-l'Aa	Elargissement de la voie pour mise à 6.40m	216
65	Wavrans-sur-l'Aa	Création de voie	494
67	Wavrans-sur-l'Aa	Création de liaison douce sur l'ancienne voie ferrée	5454
68	Wavrans-sur-l'Aa	Création de voirie	1079
69	Wavrans-sur-l'Aa	Espace public à aménager	2891
70	Wavrans-sur-l'Aa	Création d'une voirie de bouclage et de stationnements de véhicules	1857
71	Wavrans-sur-l'Aa	Création d'une liaison douce de désenclavement	2155
72	Wisques	Elargissement de sente piétonnière	111
73	Wisques	Elargissement de sente piétonnière	115
74	Zudausques	Aménagement de carrefour	620
75	Zudausques	Création de chemin piéton	1419
76	Zudausques	Aménagement d'une zone de croisement	168
77	Zudausques	Aménagement de carrefour	110
78	Zudausques	Aménagement de carrefour	95
79	Zudausques	Aménagement de carrefour	118
80	Zudausques	Aménagement de carrefour	72
81	Zudausques	Aménagement de carrefour	61
82	Zudausques	Aménagement de carrefour	69
83	Zudausques	Aménagement de carrefour et de voirie	243
84	Zudausques	Aménagement de carrefour	153
85	Zudausques	Elargissement de voirie	1654
86	Zudausques	Elargissement de voirie	290
87	Zudausques	Elargissement de voirie	478
88	Vaudringhem	Extension du cimetière	1010
89	Nielles-lès-Bléquin	Extension du cimetière	1012

Le tableau est explicite quant à l'objet sur lequel porte l'emplacement réservé (extension de cimetière, aménagement de voirie, ...). Sur le plan de zonage réglementaire il apparaît donc aisé pour le propriétaire concerné de connaître l'enjeu de la mise en place d'un emplacement réservé, et la superficie de celui-ci.

1- Affringues : extension du cimetière

L'emplacement réservé se situe tout juste en sortie de village, rue de Seninghem, sur une partie de terre cultivée. L'église située en centre village dispose d'un cimetière totalement complet qu'il est indispensable d'étendre. Le choix s'est porté en sortie Nord du village, hors des secteurs ZNIEFF et zones rouges du PPRI.



2- Audrehem : Aménagement d'un parking de stationnement

L'emplacement réservé se situe en entrée Est de village, sur des terres cultivées. Il correspond à un site à réservé à du stationnement pour des véhicules, permettant à répondre à des besoins en la matière. Plus précisément, l'emplacement réservé se situe dans un site d'OAP et se trouve décliné en parking paysager à aménager, affecté en l'occurrence au secteur. Le besoin de stationnement répond donc à l'enjeu du site de développement habitat qui est nécessaire à la problématique mobilité.

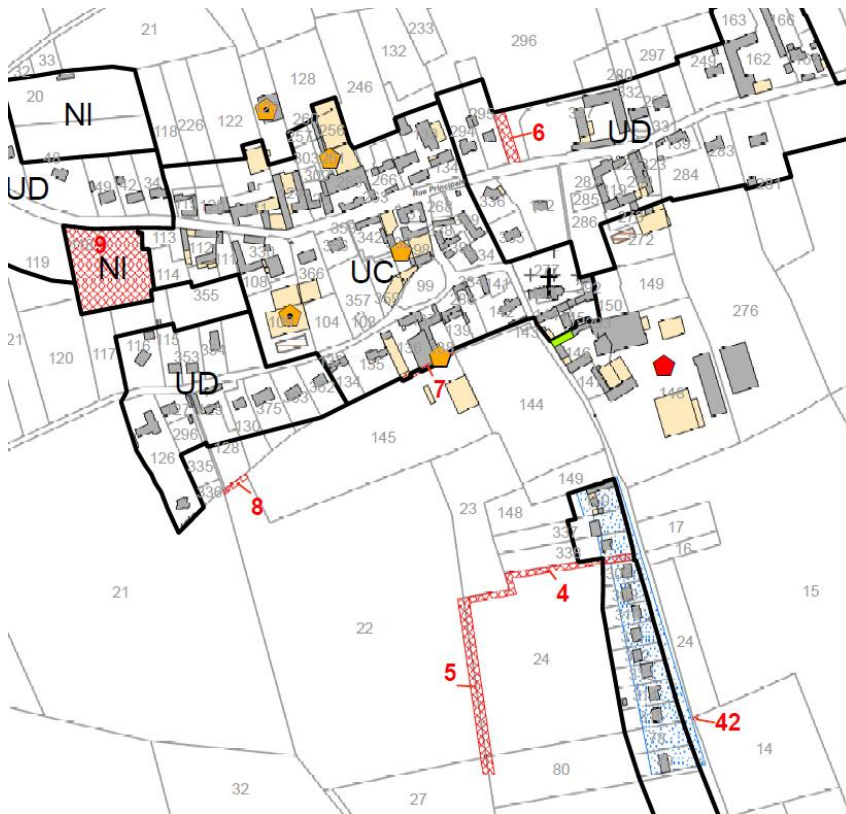


3- Bléquin : création d'un équipement et d'un parking de stationnement

L'emplacement réservé est localisé en centre commune, en limite de zone rouge du PPRI. Cet emplacement réservé reprend une construction existante, celle-ci est vacante car en état d'abandon. L'enjeu est d'optimiser ces espaces déjà occupés à des fins utiles. Il s'agit créer des espaces de stationnement pour gérer des problématiques de stationnement, notamment à proximité de la mairie et de la salle des fêtes. Aussi la commune projette la création d'un local technique pour les équipements de la commune. L'emplacement réservé est parfaitement localisé, en zone U, à l'entrée de la voie principale route de Desvres. Il s'agit de renouvellement urbain.



Boisdinghem : création d'une voie de desserte agricole



- 4 : création d'une voie de desserte agricole

Cet emplacement réservé assurera la création d'une liaison pour les véhicules et engins des exploitants vers les espaces agricoles en arrière des zones urbaines. L'enjeu est de maintenir une desserte agricole depuis les voies principales.

- 5 : création d'un ouvrage de gestion des ruissellements

Afin de lutter contre le risque de ruissellement (eaux pluviales, remontées de nappes, ...), un emplacement réservé garantit la sécurité et salubrité publique pour la création d'un ouvrage à titre préventif.

- 6 : création d'une voirie de désenclavement

Un espace est réservé rue Principale sur la profondeur d'une dent creuse assez large à titre de voirie de désenclavement afin de parer à toute densification en épaisseur. L'intérêt est la desserte vers le fond des terrains et donc accessoirement la possibilité d'optimiser le foncier.

- 7 et 8 : création de liaison douce

La création de deux tronçons de liaison douce est prévue, en limite de la zone urbaine et zone agricole. L'intérêt est de dégager une sente légère accessible pour les piétons afin de contourner les voies routières du village. Les liaisons douces globalement sont un moyen de découverte important du territoire et favorise grandement le tourisme.

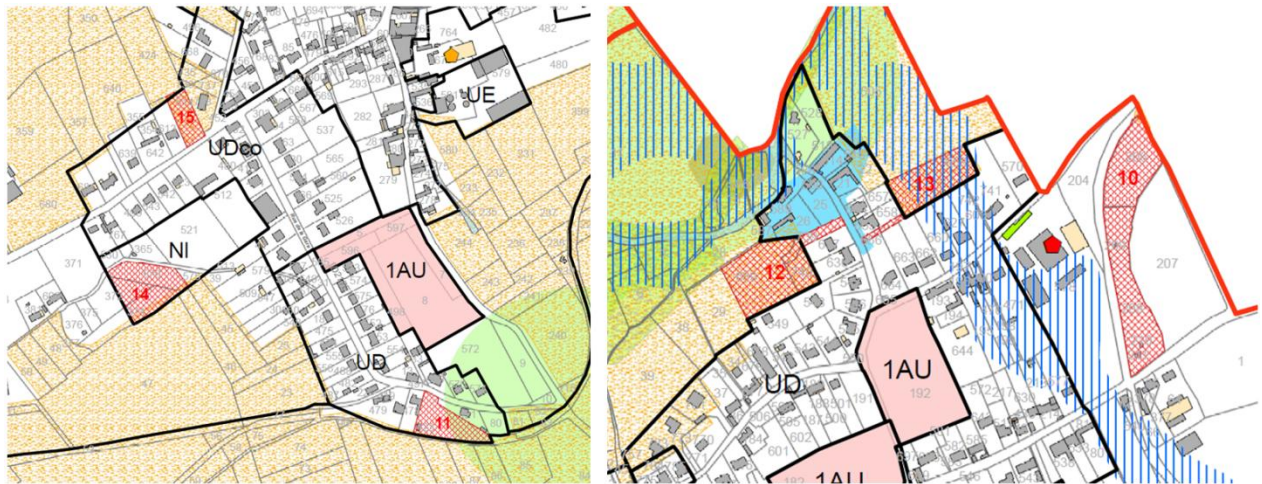
- 9 : création d'un terrain de loisirs

Un emplacement réservé reprend les emprises du terrain de loisir à créer, d'ailleurs classé en STECAL en tant que zone naturelle à vocation de loisirs (NI). Il s'agit de renforcer les équipements sportifs et de loisirs légers de la commune.

- 42 : implantation d'un poste de refoulement pour les réseaux de collecte des eaux usées

Il s'agit d'un emplacement réservé dédié à la création d'un équipement public d'intérêt collectif, en l'espèce dans la collecte des eaux usées. Cet équipement est admis en secteur agricole de par sa fonctionnalité, son intérêt général et sa volumétrie très limitée.

Bonningues-les-Ardres



- 10 : zone de dépôt pour les agriculteurs

Un secteur est réservé comme dépôt pour l'activité des agriculteurs en secteur agricole. Cet espace est aux abords d'un cheminement privé, à proximité d'une exploitation.

- 11 : zone de dépôt pour les services communaux

Il s'agit de répondre aux impératifs de la commune par la création d'une zone de dépôt dédiée aux services communaux. Cette zone, localisée en secteur urbain, s'insère dans le tissu urbain.

- 12 : création d'une zone écologique pour créer une mare et sa voie d'accès

Un emplacement réservé marque le site choisi par la commune pour réaliser un aménagement paysager et écologique. Le secteur est localisé en zone naturelle, en site ZNIEFF, ce qui amène une cohérence plus grande encore.

- 13 : création d'une zone écologique pour créer un verger et sa voie d'accès

De la même manière, il s'agit de créer un verger et sa voie d'accès, la fonctionnalité est donc à la fois écologique et paysagère. Le secteur est en zone naturelle, en site ZNIEFF, s'insérant parfaitement avec la vocation de la zone.

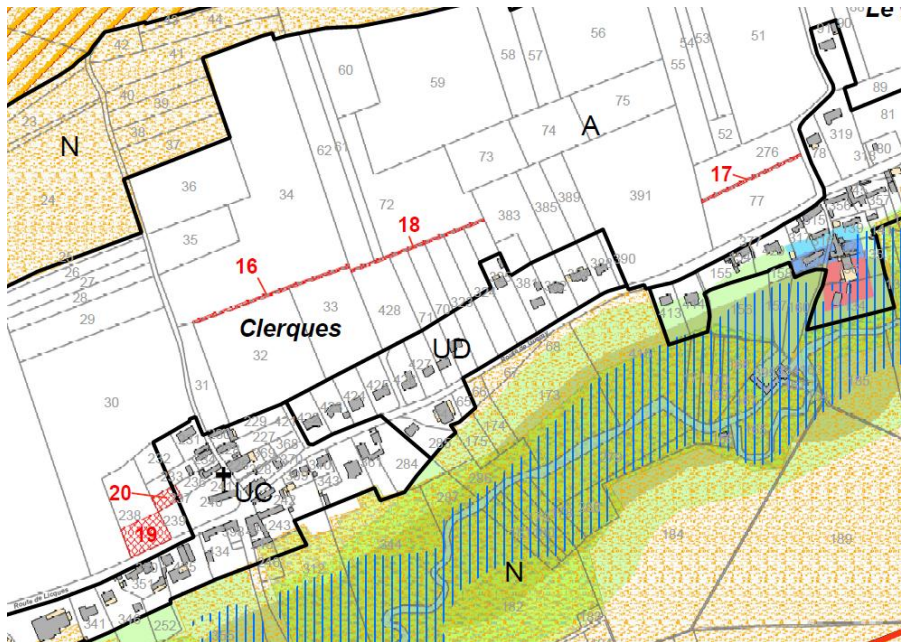
- 14 : extension du terrain de loisirs

Le secteur des terrains de loisirs, repris en STECAL, est en partie concerné par un emplacement réservé, l'objet étant de permettre une extension en continuité des équipements existants. Cette volonté répond à un besoin de la commune de développer ses équipements sportifs et de loisirs en place.

- 15 : création d'un complexe scolaire

Un emplacement réservé reprend une dent creuse en zone urbaine pour la réalisation d'un équipement scolaire. Il s'agit de répondre à un besoin communal.

Clerques



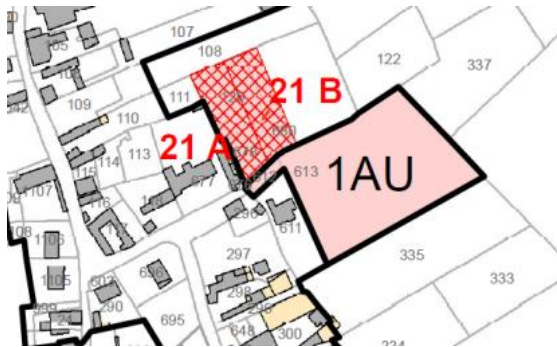
- 16, 17 et 18 : création d'un ouvrage de gestion des ruissellements

Ces emplacements réservés sont placés au Nord des parties urbanisées, en zone agricole, sur un terrain dont le dénivelé est assez important jusqu'aux habitations. L'enjeu étant la protection des personnes et des biens, ces emplacements réservés se justifient au titre du principe de précaution, voir de prévention par la réalisation d'ouvrages de gestion de ruissellements.

- 19 et 20 : extension du parking de stationnement

Le stationnement étant problématique et très limité aux abords des équipements publics et de l'église en centre village de Clerques, des espaces de stationnement supplémentaires sont prévus en extension de ceux existants qui sont très contraints et surtout mal placés. Il est indispensable d'éviter le stationnement sauvage sur une route qui est passante mais aussi sur les propriétés privées.

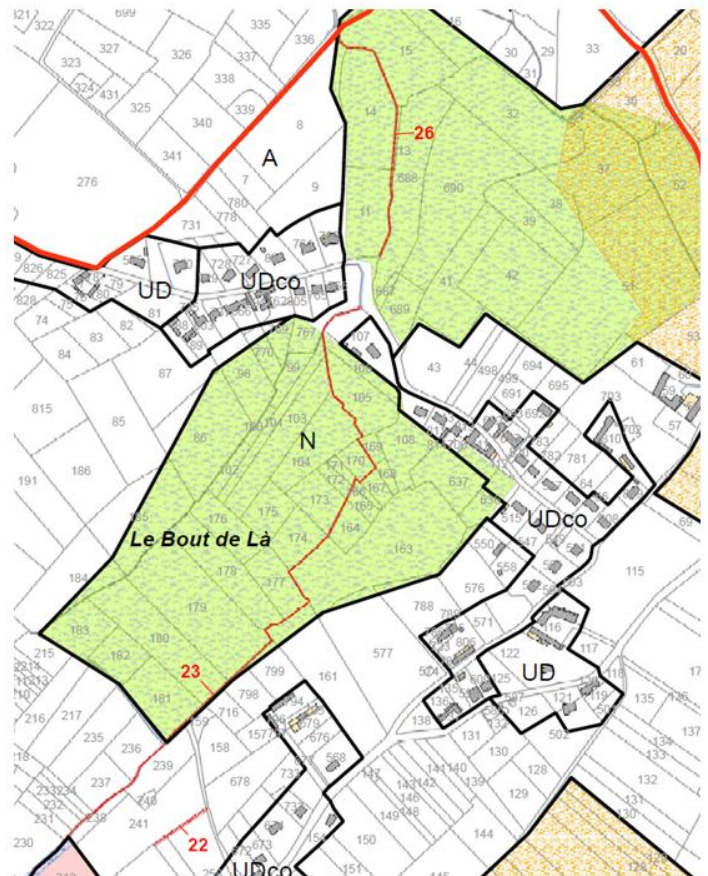
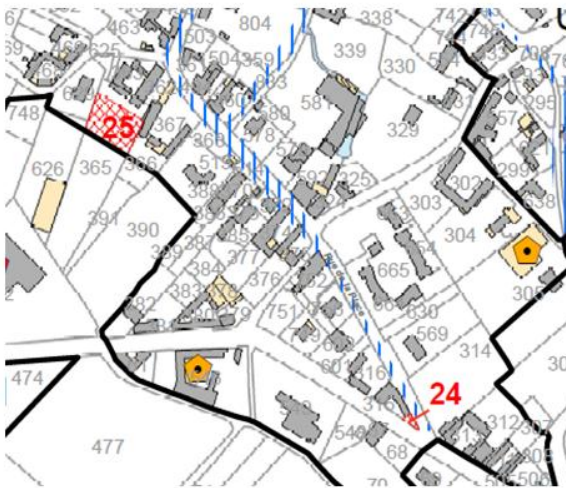
Dohem



- 21A et 21B : Extension du parking communal et extension du cimetière

Ces deux emplacements réservés sont à traiter ensemble. Ils sont localisés dans un secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (site 1 – rue de la Mairie) qui se réalise depuis l'impasse. L'extension du parking et du cimetière répondent aux besoins de la commune, en l'état le cimetière est complet et en plein centre village ce qui rend impossible son extension en continuité immédiate. L'extension du cimetière intégrée à l'OAP est une aubaine car la localisation demeure centrale, à proximité de la mairie et du cimetière. L'extension du parking communal accolé au projet d'extension de cimetière permet de réserver un secteur intelligemment utilisé pour le stationnement pour les mêmes raisons (position en quasi centre bourg) dans un secteur d'aménagement futur et aussi pour le cimetière.

Escoeuilles



- 22, 23 et 26 : liaison douce à créer ou aménager

La commune souhaite aménager plusieurs liaisons douces sur la frange nord du territoire, en zone naturelle. Il s'agit de tirer parti du cadre paysager et naturel afin de favoriser le tourisme de découverte et renforcer le maillage de liaisons douces entre communes. Les liaisons douces sont admises en zone naturelle.

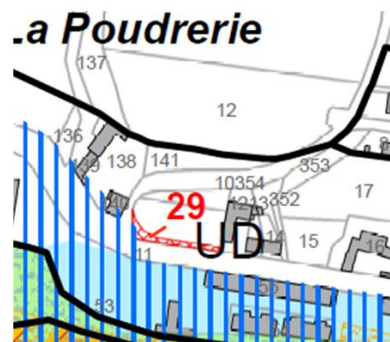
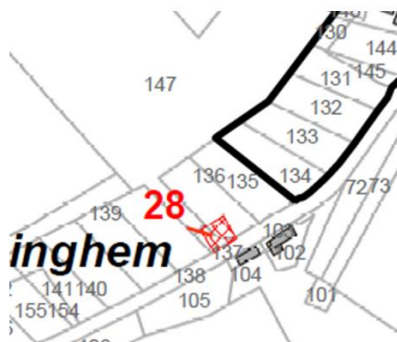
- 24 : aménagement de carrefour

L'aménagement du carrefour au croisement des voies route Nationale et rue de la Place est prévu afin d'améliorer la sécurité des conducteurs (visibilité au « stop », espace de circulation pour s'engager dans la rue de la Place depuis la route Nationale en tournant à gauche notamment).

- 25 : école

Derrière l'école primaire de la commune, un emplacement réservé est prévu pour un nouvel équipement scolaire afin de répondre aux besoins en la matière. L'infrastructure existant ne dispose plus de suffisamment de place et d'équipements pour accueillir de nouveaux effectifs qui sont croissants.

Esquermes



- 27 : élargissement de voirie

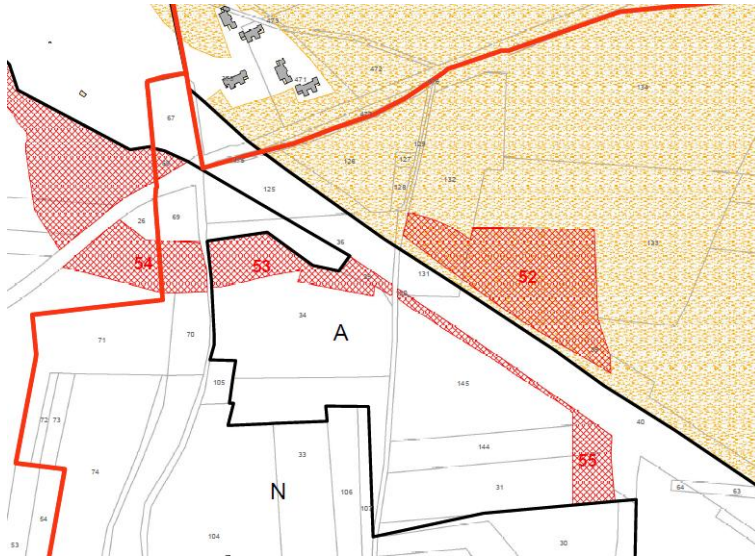
Un emplacement sur le pourtour de la rue du Montauban Prolongée permettra l'élargissement de la voirie afin de garantir une meilleure circulation des véhicules automobiles et donc une amélioration de la sécurité à la fois pour les conducteurs et les piétons.

- 28 : aménagement d'une aire de demi-tour et stationnement

La commune prévoit d'aménager des places de stationnement en sortie de Fersinghem, rue du Bosquet, avec une aire de demi-tour pour les véhicules automobiles. La rue du Bosquets est une voie qui devient difficilement praticable car elle part dans des espaces plutôt agricoles plus au loin.

- 29 : Aménagement de carrefour

Le carrefour entre la rue de la Carbonnerie et la rue Bernard Chochoy doit faire l'objet d'un aménagement étant donné la dangerosité de ce carrefour situé dans un virage, sur un axe passant et depuis une petite rue serrée. Il s'agit d'élargir la visibilité et l'accès.



- 52, 53, 54 et 55 : société SANEF, conversion de la RD942 en autoroute : modification de tracé, création d'un bassin de tamponnement, péages et échangeurs supplémentaires

Il s'agit d'une nécessité répondant à un besoin d'utilité publique liée à l'axe autoroutier directement voisin. Comme indiqué, la RD942 va être convertie en autoroute, le tracé va être modifié. Des bassins de tamponnement seront à créer. Des péages et échangeurs supplémentaires viendront renforcer les besoins indispensables.

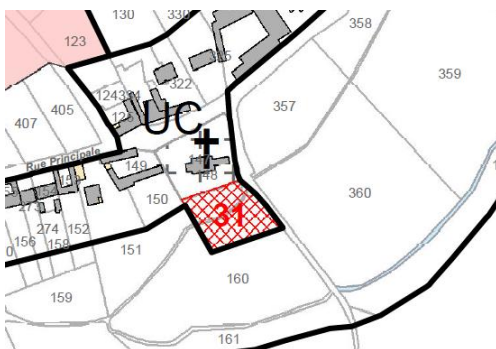
Journy



- 30 : Extension du cimetière

L'emplacement réservé est localisé immédiatement à l'arrière de l'église, il a pour objet de localiser la zone d'extension du cimetière. La commune ne dispose plus de suffisamment d'espace dans son cimetière actuel pour répondre à ses besoins.

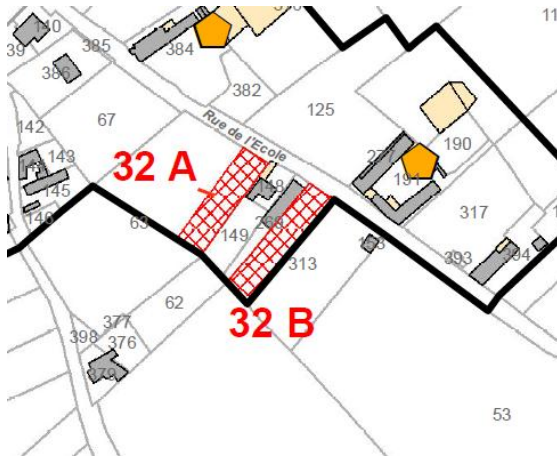
Ledinghem



- 31 : Extension du cimetière

Un emplacement réservé destiné à l'extension du cimetière est localisé immédiatement à l'arrière de l'église. Il s'agit de répondre aux besoins de la commune.

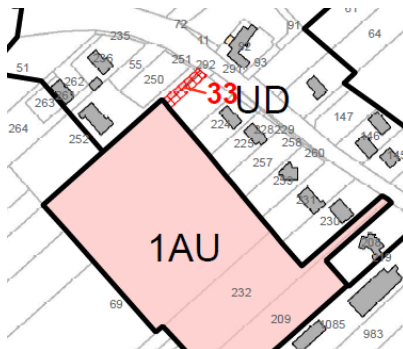
Leulinghem



- 32A et 32B : Extension du parking de stationnement pour la mairie et la salle des fêtes

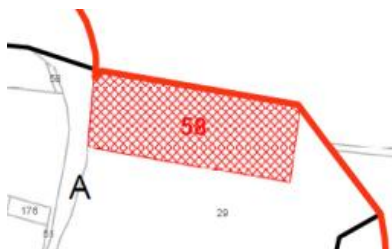
Il est indispensable pour la commune d'étendre les espaces de stationnement aux abords des équipements publics centraux du village que sont la mairie et la salle de fête. En l'état, il n'est pas possible de stationner en sécurité à proximité directe et l'objet est d'empêcher le stationnement sur les voies publiques et propriétés privées.

Lumbres



- 33 : voirie d'accès à la zone 1AU

L'emplacement réservé permet de garantir l'accessibilité à la zone à urbaniser en arrière front de la zone urbaine et ainsi permettre sa réalisation. Elle permettra la réalisation d'une voirie d'accès à l'opération.





- 58 et 59 : société SANEF, conversion de la RD942 en autoroute : création d'un bassin de tamponnement

Dans le cadre de la conversion de la RD942 en autoroute, la SANEF prévoit la création d'un bassin de tamponnement afin de contenir les eaux de ruissellement et autres éventuels aléas liés aux travaux.

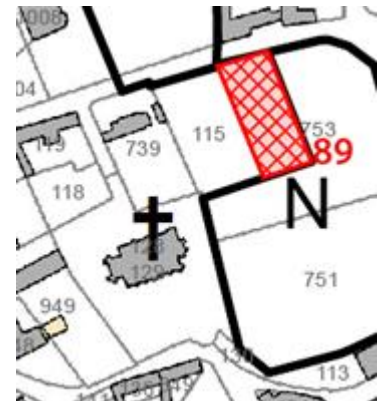
- 60, 61 et 62 : société SANEF, conversion de la RD942 en autoroute : modification de tracé, péages et échangeurs supplémentaires

Il s'agit d'une nécessité répondant à un besoin d'utilité publique lié à l'axe autoroutier à proximité. Dans le cadre de la conversion de la RD942 en autoroute, le tracé va être modifié et des installations seront indispensables. Des péages et échangeurs supplémentaires viendront renforcer les équipements.

Niellès-Lès-Bléquin

- 89 : Extension du cimetière

L'emplacement réservé est localisé dans le prolongement du cimetière existant à l'arrière de l'église. Il a pour objet de localiser la zone d'extension du cimetière. En effet, la commune ne dispose plus de suffisamment d'espace dans son cimetière actuel pour répondre à ses besoins. Au regard de la sensibilité paysagère du site, ce dernier s'accompagne d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.



Ouve-Wirquin



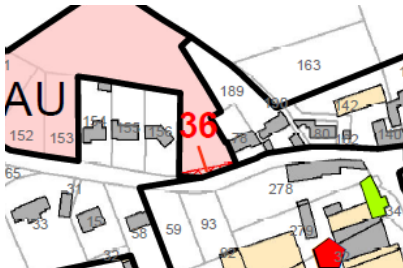
- 34 : création d'une réserve incendie et d'un fossé d'évacuation des eaux de ruissellement

Il est indispensable pour la commune de réaliser une réserve incendie pour renforcer le système de sécurité, sur initiative des élus. Aussi cet emplacement réservé est prévu pour la réalisation d'un fossé permettant l'évacuation des eaux de ruissellement afin de contrer les risques d'inondation.

- 35 : création d'un ouvrage de gestion des ruissellements : fossé

Afin de prévenir le risque des eaux lié aux ruissellements, il est prévu la création d'un fossé qui permettra de garantir la sécurité des personnes et des biens et de maîtriser davantage l'aléa.

Quelmes



- 36 : élargissement de voirie

Un emplacement réservé prévoit l'élargissement de la voirie sur la route d'Acquin, considérant le fait que la voie est assez étroite et de plus dans un secteur en virage, ce qui représente un danger pour les automobilistes. L'emplacement réservé à pour effet d'élargir le virage pour plus de visibilité et d'espace pour permettre à 2 véhicules de passer.

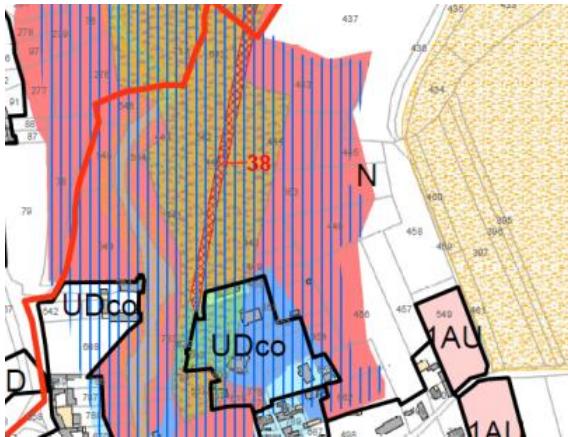
Quercamps



- 37 : création d'un parking de stationnement

La commune prévoit de créer un parking en sortie Ouest de la zone urbaine, rue du Tisserand, afin de gérer le stationnement des véhicules qui est une nécessité, aussi au regard de l'activité voisine. Il s'agit pour la commune d'empêcher le stationnement sauvage et le stationnement dangereux sur les voies publiques.

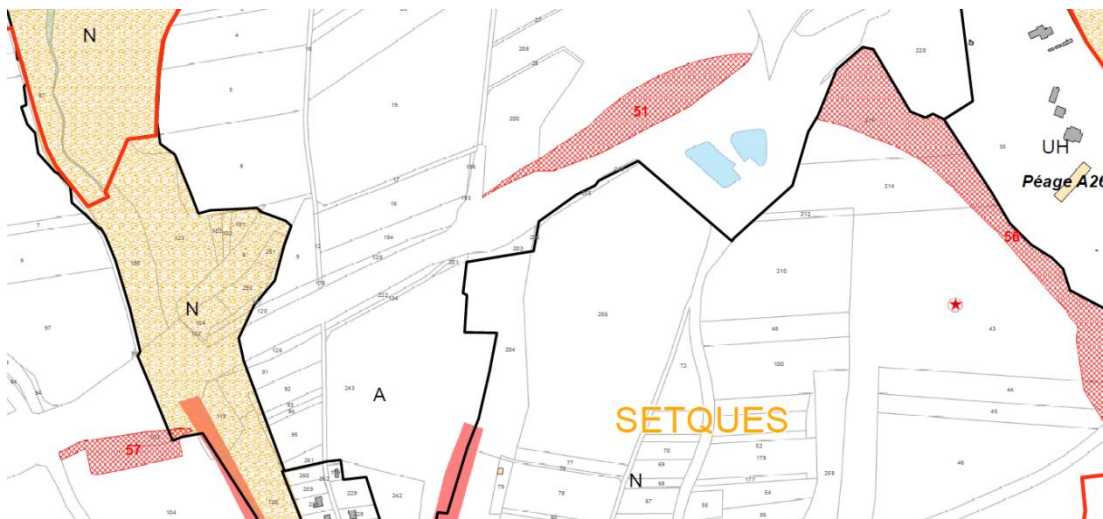
Remilly-Wirquin



- 38 : création d'une liaison douce sur l'ancienne voie ferrée

Il s'agit de « reconverter » l'ancienne voie ferrée en cheminement doux dans le cadre du développement touristique du territoire.

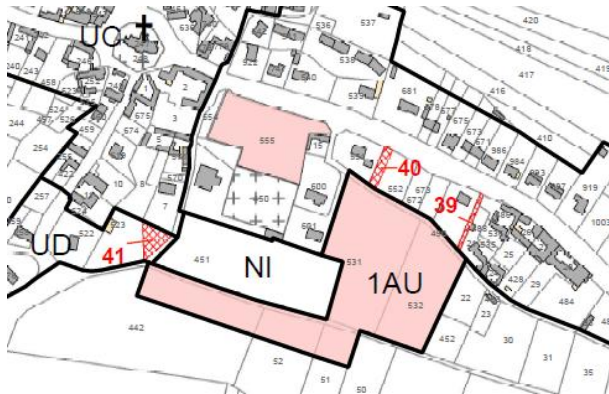
Setques (SANEF)



- 51, 56 et 57 : société SANEF, conversion de la RD942 en autoroute : modification de tracé, création de bassin de tamponnement, péages et échangeurs supplémentaires

Il s'agit d'une nécessité répondant à un besoin d'utilité publique lié à l'axe autoroutier à proximité. Dans le cadre de la conversion de la RD942 en autoroute, le tracé va être modifié et des installations seront indispensables. Des péages et échangeurs supplémentaires viendront renforcer les équipements. Il sera en outre indispensable de réaliser des bassins de tamponnement afin de contenir les eaux de ruissellement et autres éventuels aléas liés aux travaux.

Senninghem



- 39 : création d'une liaison douce de désenclavement

La liaison douce de désenclavement projetée permettra lors de la réalisation de l'opération d'aménagement, aux futurs habitants de directement joindre la rue principale via une liaison douce.

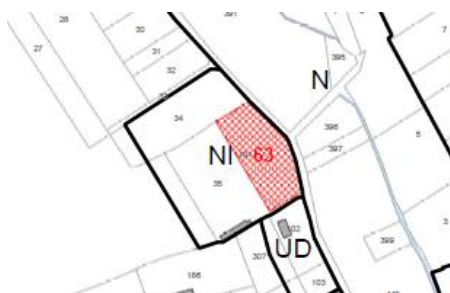
- 40 : création d'une voirie de désenclavement

L'emplacement réservé permet de garantir l'accès à l'arrière front bâti pour la future opération d'aménagement. Il s'agira d'une voirie d'accès pour les véhicules à la zone d'aménagement future.

- 41 : extension du parking communal

En extension des parkings existants à proximité des équipements sportifs, la commune projette d'agrandir ses espaces de stationnement afin de répondre aux besoins à venir. Compte tenu des opérations d'aménagement à venir, le stationnement est important à anticiper.

Vaudringhem



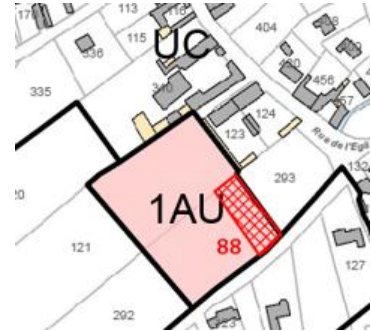
- 63 : création d'un parking de stationnement

La commune souhaite créer un parking de stationnement pour répondre aux problématiques existantes liées au manque d'espace, au stationnement sur les espaces publics et à la dangerosité qui y est liée.

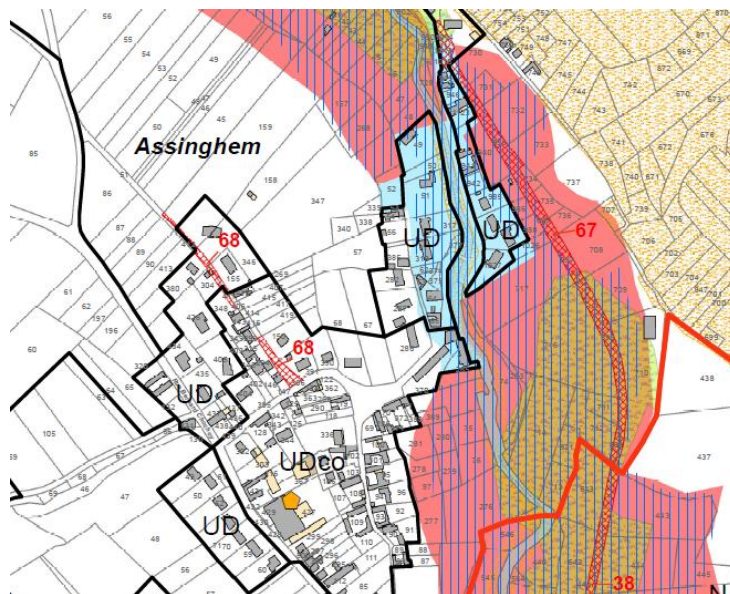
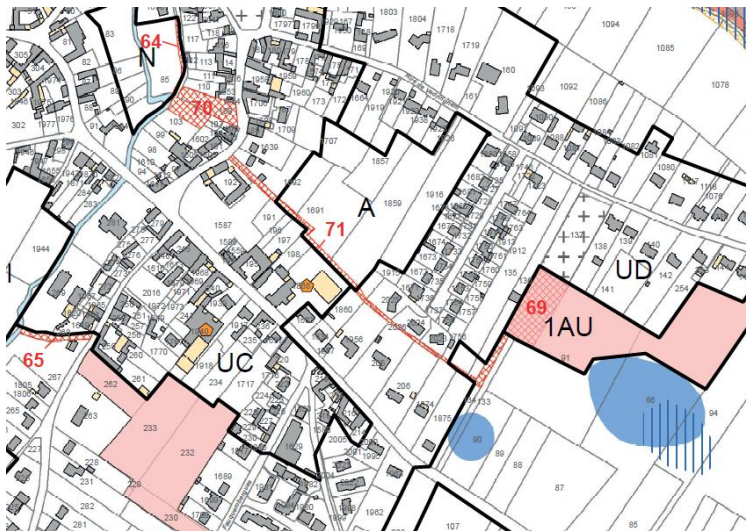
L'espace de stationnement est projetée à côté du terrain de sport, afin d'aménager un large espace d'accueil de véhicules à venir et pouvoir répondre aux besoins des intéressés de participer aux manifestations sportives sans stationner de manière anarchique aux abords du secteur.

- 88 : Extension du cimetière

L'emplacement réservé est localisé dans le prolongement du cimetière existant. Il a pour objet de localiser la zone d'extension du cimetière. En effet, La commune ne dispose plus de suffisamment d'espace dans son cimetière actuel pour répondre à ses besoins. A noter que ce dernier est également intégré au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone 1AU.



Wavrans-sur-l'Aa



- 64 : élargissement de la voie pour mise à 6,40m

Nécessité de réaliser des travaux pour élargir la voie qui est actuellement impraticable au-delà des premières constructions.

- 65 : création de voie

La commune prévoit la création d'une voie depuis la rue de Wilbedingues afin de joindre l'arrière bâti vers les équipements sportifs. Il s'agit de développer les liaisons intra communales.

- 67 : création de liaison douce sur l'ancienne voie ferrée

En continuité de Remilly Wirquin, il s'agit de « reconverter » l'ancienne voie ferrée en cheminement doux dans le cadre du développement touristique du territoire.

- 68 : création de voirie

En sortie du hameau d'Assinghem, rue du Patis, la commune souhaite matérialiser une véritable voirie qui clôture ses parties urbaines.

- 69 : espace public à aménager

Un espace public à aménager est prévu dans un secteur d'aménagement de la commune, un emplacement réservé permet de garantir la bonne réalisation de celui-ci. Il s'agit de prévoir un espace commun et convivial pour ce nouveau quartier.

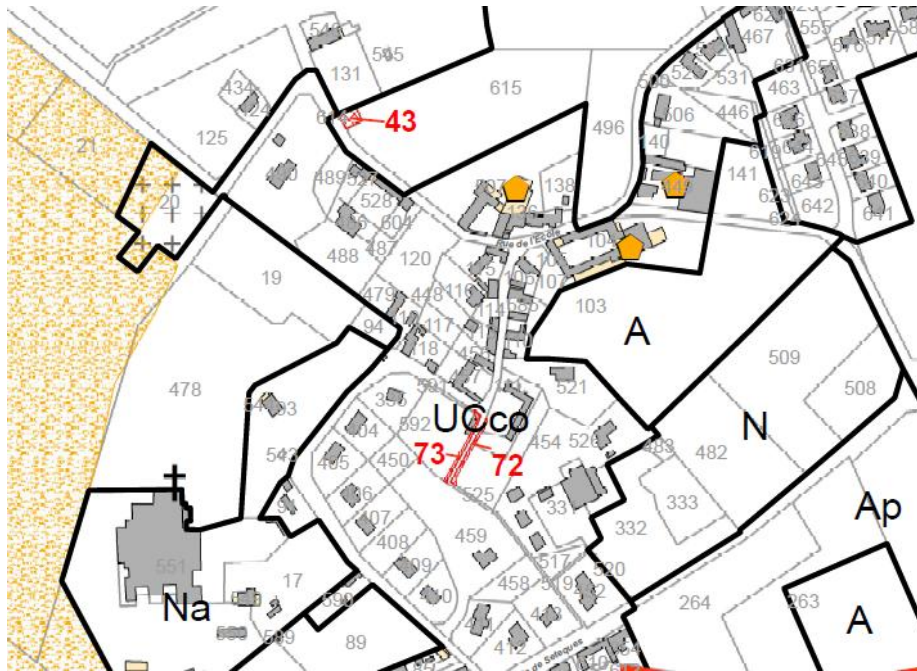
- 70 : création d'une voirie de bouclage et de stationnements de véhicules

La commune prévoit de créer une voirie de bouclage et un espace de stationnement pour les automobilistes, l'espace est d'autant plus stratégique qu'il se situe à proximité immédiate de la mairie. L'intérêt est de renforcer l'offre de stationnement et la mobilité sur la commune.

- 71 : création d'une liaison douce de désenclavement

Il s'agit de réaliser un maillage par le biais d'une liaison douce permettant aux piétons/cyclistes de traverser le territoire plus facilement et rapidement. Cette voie désenclave les espaces et permet de relier les quartiers résidentiels existants.

Wisques



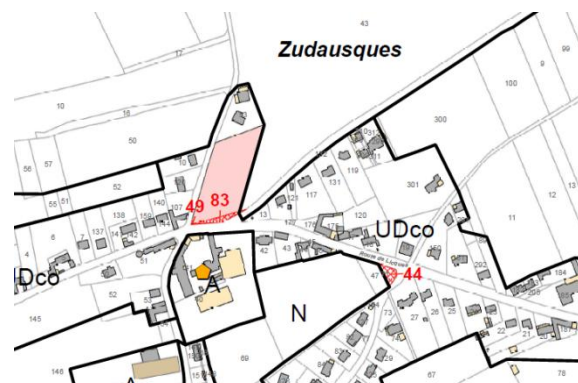
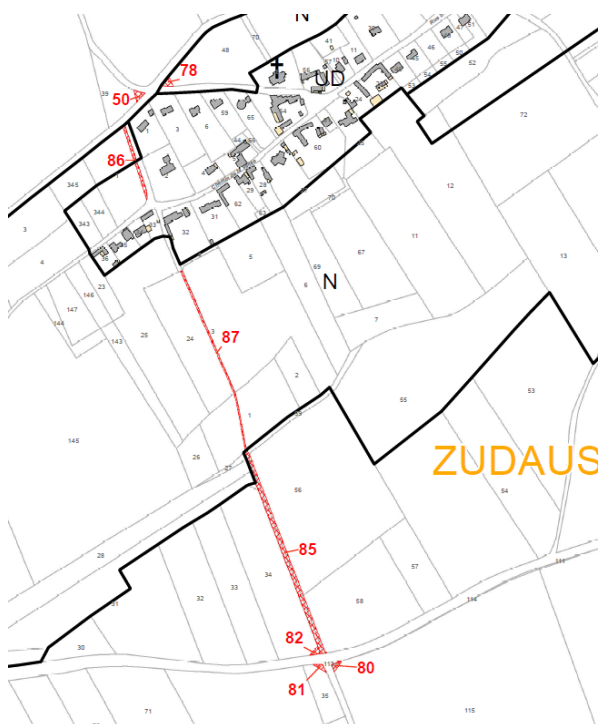
- 43 : création d'une station de refoulement

Il s'agit de prévoir la création d'un équipement public d'intérêt collectif, en l'espèce une station de refoulement dans le cadre de la collecte des eaux usées.

- 72 et 73 : élargissement de sente piétonnière

L'objet, comme indiqué, est d'élargir la sente piétonnière existante afin de rendre celle-ci à nouveau plus praticable et donc plus confortable pour les piétons.

Zudausques





- 44, 45, 46, 47, 48, 49 et 50 : implantation d'un poste de refoulement pour les réseaux de collecte des eaux usées

Les emplacements réservés sont indispensables à la réalisation d'équipement d'intérêt collectif et de service public.

- 74, 77, 78, 79, 80, 81, 82 et 84 : aménagement de carrefour

La commune a prévu d'aménager plusieurs carrefours sur son territoire considérant leurs potentiels dangerosité. Les voies, étant parfois assez étroites, sinueuses, ou laissant peu de visibilité, il pourra être prévu un dégagement afin d'ouvrir une plus large visibilité aux croisements de certaines voies et pour le croisement des véhicules afin de garantir une plus grande sécurité.

- 75 : création de chemin piéton

Un chemin piétonnier est prévu afin de relier la rue de la Mairie à la rue du Blanc Pays en passant par l'arrière des zones urbaines. Cet aménagement léger de type qualitatif a pour effet de valoriser les paysages et le village.

- 76 : Aménagement d'une zone de croisement

Une voie à travers champ est assez étroite, un emplacement réservé permettra l'aménagement d'une zone de croisement afin de faciliter le passage de 2 véhicules.

- 83 : aménagement de carrefour et de voirie

Route de Licques, est prévu l'aménagement du carrefour et de la voirie qui donne sur la route de Cormette et l'impasse du Calbert. Il s'agit de rendre cette voie plus aisée à appréhender, notamment venant des voies perpendiculaires (visibilité, facilité pour tourner).

- 85, 86 et 87 : élargissement de voirie

Les voies existantes sont des liaisons douces, elles permettent de joindre Leuline à Cormette. Il est prévu leur élargissement afin de les rendre plus praticables. Il s'agit de préserver la continuité avec la via francigéna et maintenir ligne directe.

La consommation foncière des emplacements réservés

Les emplacements réservés sont localisés dans les zones urbaines U, agricole A et naturelle N.

Total de 14.95 ha de consommation foncière (dont 11.29ha à destination de la SANEF).

VI.5. Le repérage des éléments patrimoniaux et paysagers

Le territoire dispose d'un patrimoine naturel et architectural riche.

Le Comité d'histoire du Haut pays a ainsi recensé le patrimoine architectural. De ce travail découle :

- des fiches de prescriptions sur les bâtiments les plus significatifs, ces fiches sont annexées au règlement écrit.
- des fiches de préconisations annexées au rapport de présentation.

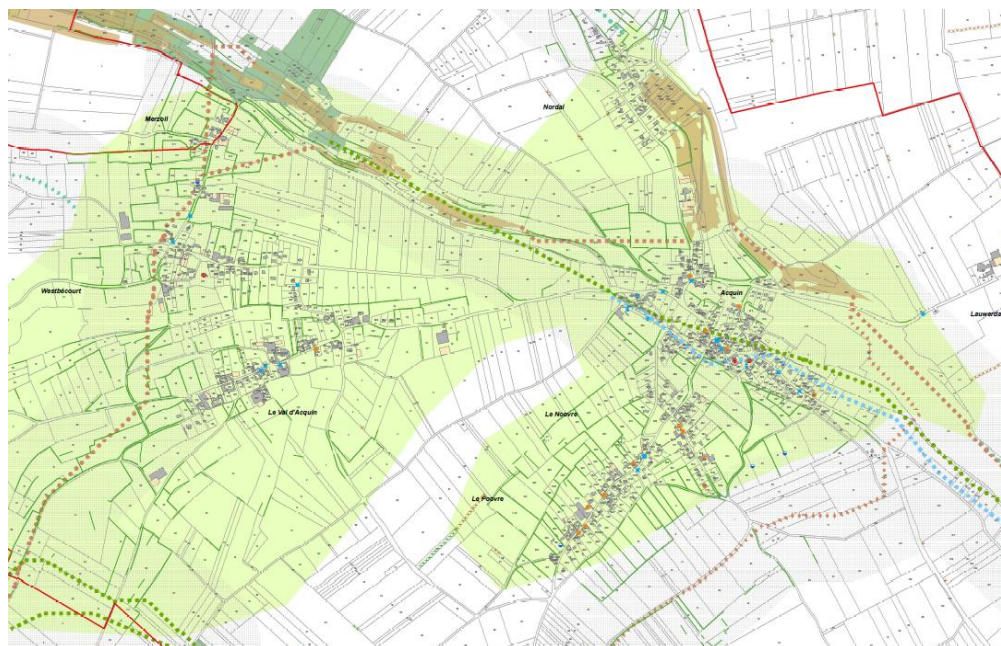
Le Parc Naturel Caps et Marais d'Opale, a été établie dans le cadre de la mise en perspective de la Trame Verte et Bleue des OAP spécifiques ; les éléments paysagers et environnementaux à préserver ont été repris sur les planches graphiques du zonage.

Ce sont les articles L151-19 (patrimoine architectural) et L151-23 (patrimoine naturel) qui permettent un repérage au plan de zonage. Le champ matériel d'application est particulièrement étendu de par la diversité des éléments visés par la disposition et l'ampleur des motifs qui peuvent être invoqués pour protéger un bien.

En effet l'article L151-19 indique « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, 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 leur conservation ou leur restauration.* »

L'article L151-23 dispose « 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. 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. »

Le projet de territoire prévoit à la fois la préservation de son patrimoine et de sa richesse paysagère. Le plan de zonage du PLUI comprend une planche spécifique relative au repérage des éléments paysagers et patrimoniaux.



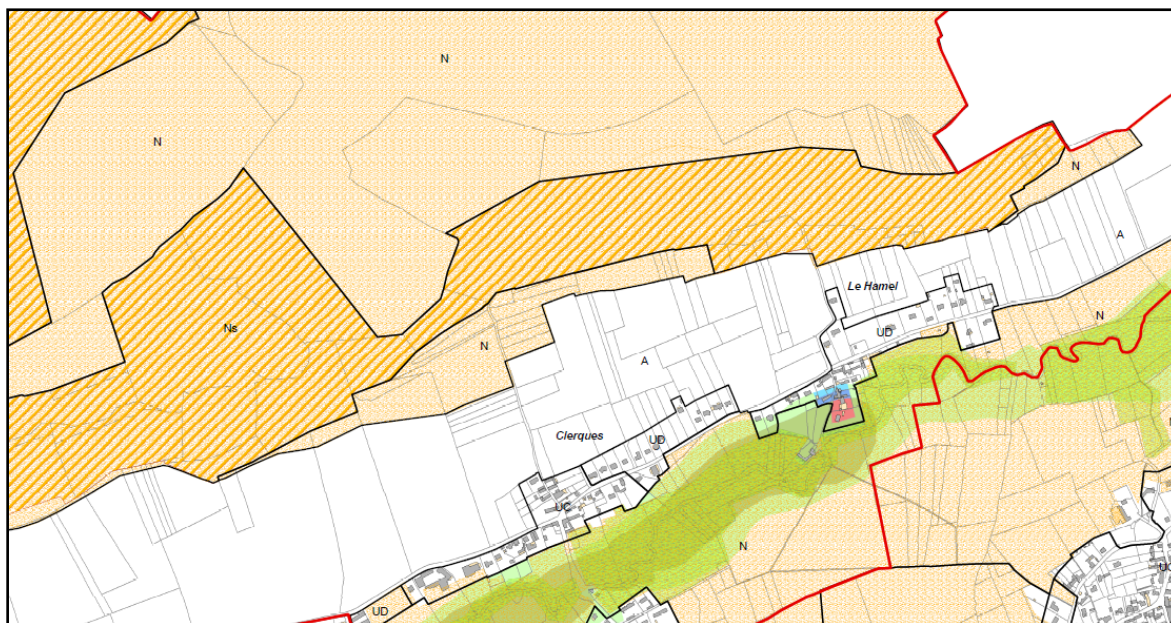
VI.6. Les espaces naturels d'intérêt

Le plan de zonage fait apparaître les zones naturelles d'intérêt. Cette retranscription permet d'explicitier au zonage le choix du classement opéré. La présence d'une zone naturelle d'intérêt n'équivaut pas automatiquement à un zonage naturel, il s'agit de la somme de critères qui débouchent au choix d'un classement en zone urbaine, agricole, naturelle ...

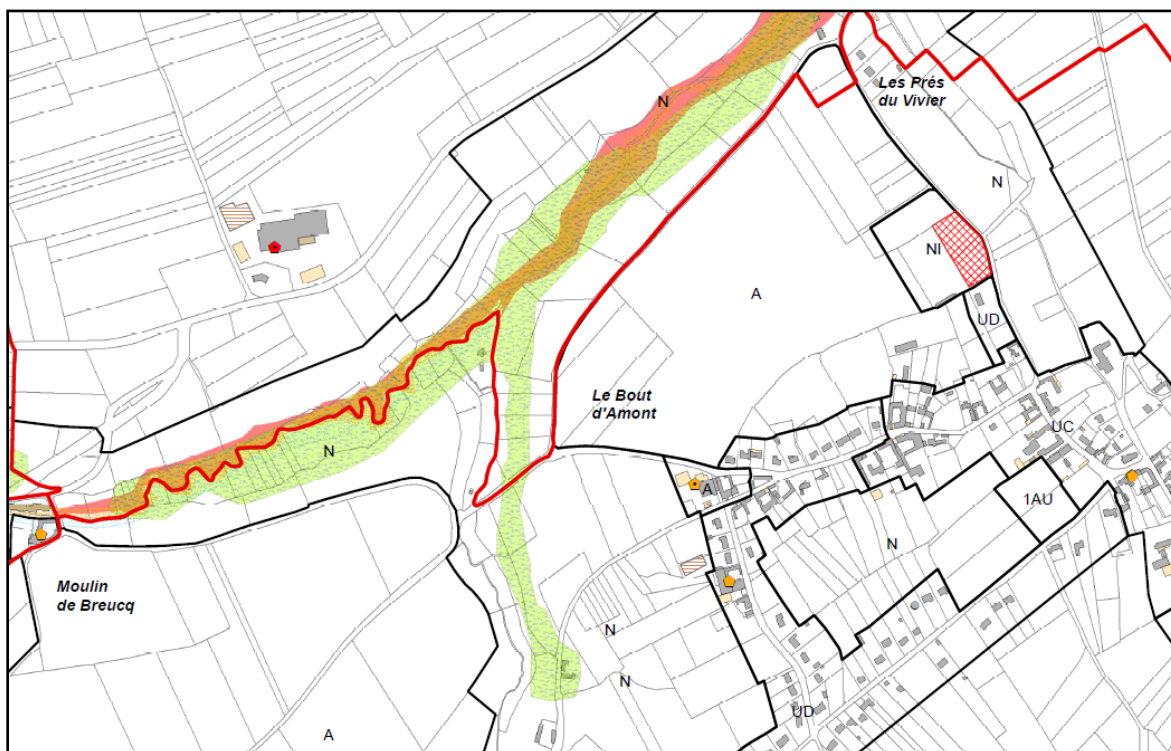
Eléments d'informations :

-  Zones d'inondation constatées (source : Etat)
-  Secteurs agricoles ou naturels d'exploitation de carrières (art. R151-34 2° du CU)
-  Réserves naturelles (source : DREAL Hauts de France)
-  Sites d'Intérêt Communautaire (source : DREAL Hauts de France)
-  Znieff de type 1 (source : DREAL Hauts de France)
-  Zones humides du SAGE Audomarois (source : Commission Locale de l'Eau du SAGE de l'Audomarois)
-  Zones humides du SAGE du Delta de l'Aa (source : Commission Locale de l'Eau du SAGE du Delta de l'Aa)

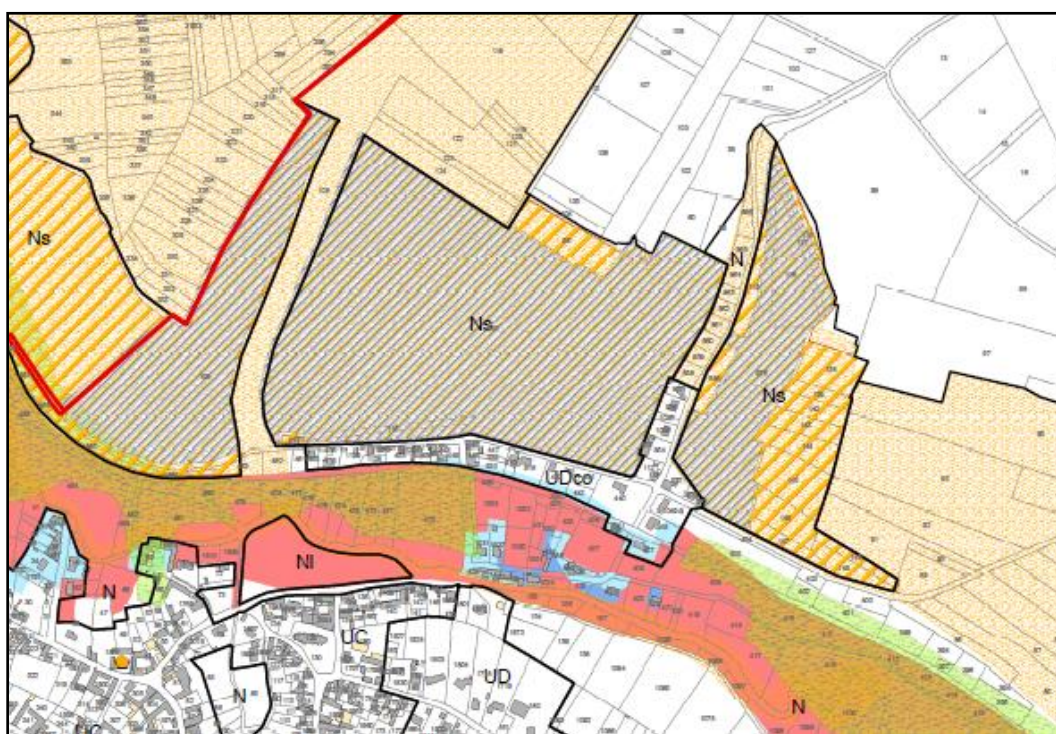
Les règlements graphique et écrit départagent des sous secteurs à certaines zones, illustrant la prise en compte des espaces naturels d'intérêt (N, Ns, UAc, UBco, UCco, UDco, OAP Trame Verte et Bleue, repérage des éléments naturels au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme). Ainsi les calques des diverses zones Natura 2000, ZNIEFF, Zones Humides du SAGE, ... permettent d'afficher cette richesse patrimoniale naturelle sur le territoire mais aussi d'illustrer la manière dont le développement du territoire compose avec l'environnement dans lequel il s'insère.



Extrait du plan de zonage de la commune de Clerques – présence d'un site d'intérêt communautaire (Natura 2000), d'un site d'inventaire (ZNIEFF de type 1), des zones humides du SAGE



Extrait du plan de zonage des communes de Vaudringhem et Nielles-lès-Bléquin – présence de zones humides du SAGE



Extrait du plan de zonage de la commune Wavrans-sur-l'Aa – présence d'une réserve naturelle



Audrehem : présence d'une Zone Inondée Constatée (ZIC) et de l'aléa minier

Légende sur le plan de zonage d'Audrehem :

Eléments d'informations :	
	Zones d'inondation constatées (source : Etat)
	Risque faible d'effondrement localisé, aléa minier du boulonnais
	Secteurs agricoles ou naturels d'exploitation de carrières (art. R151-34 2° du CU)
	Réserves naturelles (source : DREAL Hauts de France)
	Sites d'Intérêt Communautaire (source : DREAL Hauts de France)
	Znieff de type 1 (source : DREAL Hauts de France)
	Zones humides du SAGE Audomarois (source : Commission Locale de l'Eau du SAGE de l'Audomarois)
	Zones humides du SAGE du Delta de l'Aa (source : Commission Locale de l'Eau du SAGE du Delta de l'Aa)

Pour les ZIC, le règlement prévoit une disposition préventive à l'article 1 pour chaque type de zone concernée :

Dans les « Zone Inondée Constatée » :
Sont interdits les caves et sous-sols pour toute construction autorisée.

VI. 7. Les orientations d'aménagement et de programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoient les actions et opérations d'aménagement nécessaires pour mettre en valeur « l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ».

Elles sont établies en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Pour chaque secteur de développement, des OAP ont été définies. Elles reprennent les différentes zones à urbaniser (AU), et le cas échéant, des projets de renouvellement urbain et de densification urbaine, afin d'assurer la cohérence globale des projets.

Pour les secteurs de développement nécessitant une production de logements, l'OAP définit le nombre minimum de logements et la densité brute attendus en cohérence avec les objectifs fixés par le PADD.

VI.7.1 Les zones d'urbanisation future

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées sur chaque secteur de développement à vocation mixte, affiché au PLUI, ainsi que sur la zone de la Porte du Littoral (1AUI).

Elles ont été réalisées :

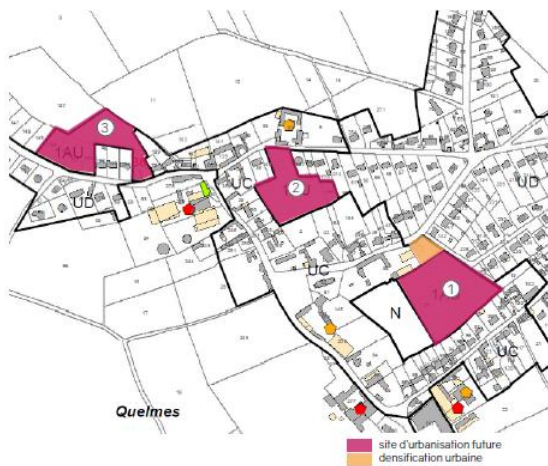
- dans le respect des orientations générales du PADD : souci d'économie de l'espace, de mixité sociale et fonctionnelle, de préservation des espaces naturels et de maîtrise des déplacements
- avec un souci de contextualisation des prescriptions sur chaque secteur : utilisées à toutes les échelles et dépassant la parcelle concernée par le projet pour la cohérence du projet,

Les principes d'aménagement concernent :

- les accès et circulations : ces prescriptions concernent les circulations douces à préserver et à créer, les conditions d'accès au secteur à urbaniser, la desserte automobile des habitations,
- les espaces communs à travailler, à créer ou à préserver : en fonction de la capacité d'accueil de la zone et de sa situation par rapport aux espaces publics existants à proximité, les espaces communs ont été qualifiés par secteur.
- la programmation logements attendue et la densité recherchée,
- les aménagements paysagers à prévoir ainsi que les éléments à préserver pour une intégration optimale du projet à l'environnement en présence,

QUELMES
SITES 1, 2 & 3

LOCALISATION SUR LE ZONAGE



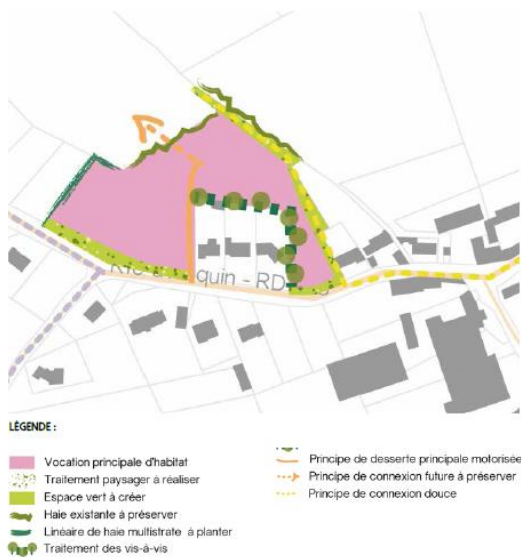
QUELMES
SITE 1 - ALLÉE DU CENTRE

SCHEMA DE PRINCIPE



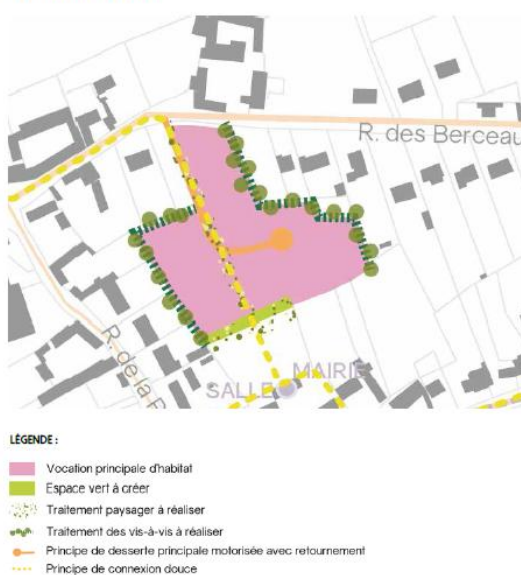
QUELMES
SITES 3 - ROUTE D'ACQUIN

SCHEMA DE PRINCIPE



QUELMES
SITES 2 - RUE DES BERCEAUX

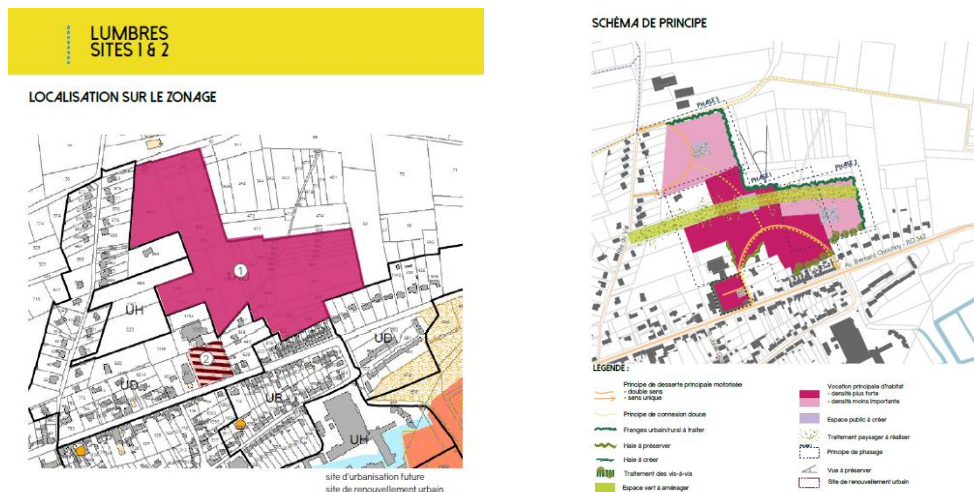
SCHEMA DE PRINCIPE



Exemples d'OAP sur la commune de Quelmes

VI.7.2. Les secteurs de renouvellement urbain

Les orientations d'aménagement et de programmation sur ces secteurs visent à s'assurer de la qualité des opérations de renouvellement urbain prévues notamment par l'affichage de principes d'aménagement intégrés et de densité à respecter.



Exemple d'OAP sur la commune de Lumbres

VI.7.3. Les zones de densification

Ces secteurs correspondent à des secteurs de comblement du tissu urbain situés à proximité immédiate des centres bourgs.

Ces secteurs constituent des dents creuses d'environ 100 mètres de façade.

Toutefois, ils se situent dans le prolongement immédiat des centres bourgs et répondent à l'objectif de favoriser les courtes distances. Ils permettent également une urbanisation mieux intégrée dans le tissu urbain de ces villages plutôt qu'une zone AU plus délicate à valoriser et à concrétiser.

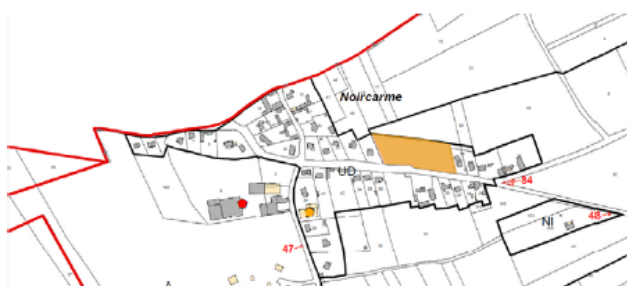
Sur ces secteurs des OAP afin d'y maîtriser l'urbanisation, une densité minimale imposée vise à limiter la consommation d'espaces.

ZUDAUSQUES SITE DE DENSIFICATION - SITE 2

Site n°2 - Hameau de Noircarme, route de Lioques
7 940 m²

Une densité minimale de 8 logements à l'hectare sera exigée.

Il conviendra d'étudier les possibilités d'installer des panneaux solaires. Au vu du potentiel en géothermie du site, il est opportun d'étudier la faisabilité d'implanter des dispositifs de géothermie sur sonde, voire sur nappe.



Exemple OAP sur la commune de Zudausques

