
RAPPORT DE PRESENTATION

Partie 4/5 Justification des choix

Arrêté le :	1 ^{er} Arrêt : le 18 mai 2021 2 ^{ème} Arrêt : le 6 juillet 2021
Soumis à enquête publique :	du 17 janvier 2022 au 22 février 2022
Approuvé le :	7 juillet 2022

ORGANISATION DU RAPPORT DE PRESENTATION

Partie 1/5 : Diagnostic thématique

Partie 2/5 : Etat Initial de
l'Environnement

Partie 3/5 : Partie 3/5 : Partis
d'aménagement et contextes
communaux Référentiel foncier

**Partie 4/5 : Justification des
Choix**

Partie 5/5 : Annexes

SOMMAIRE – Partie 4 : Justifications des choix

CHAPITRE 1 – JUSTIFICATION DU PROJET DE TERRITOIRE.....	6
I. L'AMBITION DEMOGRAPHIQUE.....	7
II. BATIR UN PROJET DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EN MATIERE DE FONCIER.....	8
III. PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT DANS TOUTES LES COMMUNES DE LA C.C.H.F..	24
A. Une approche multicritère pour définir le potentiel de développement des communes.....	25
B. Une densité modulée.	30
C. Une prise en compte du potentiel de renouvellement urbain au sein des espaces urbanisés des villes et villages.	33
D. La prise en compte des opérations de logements en cours.	35
E. La prise en compte du phénomène de rétention foncière.....	39
F. Justification des choix de localisation des zones à urbaniser AUH dans les communes.	40
1. La continuité urbaine.	40
2. La compacité urbaine, le renforcement des agglomérations existantes.	40
3. Le maillage avec le tissu urbain périphérique.	41
G. Liste des sites ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat soumis à O.A.P. ou à P.A.P.A.G..	42
IV. ORGANISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE A L'ECHELLE COMMUNAUTAIRE.....	47
A. Les sites d'activités existants	47
1. Les zones UE en sites urbains.....	47
2. Les zones UE « hors agglomération »	52
3. Les zones d'activités en Z.A.C.....	53
B. Les projets d'implantations d'activités en cours ou achevés.	53
C. L'estimation des besoins fonciers pour le développement futur des entreprises.	54
D. La requalification d'anciens sites d'activités et la reconquête des bâtiments délaissés.....	56
E. Permettre le développement des activités économiques isolées dans le secteur rural.	57
F. Les besoins nouveaux en matière de zones d'activités.	62
G. Liste des sites d'activités soumis à O.A.P. ou à P.A.P.A.G..	67
V. DOTER LE TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE D'EQUIPEMENTS STRUCTURANTS.	71
A. Les équipements de portée communautaire.....	71
1. Le centre aquatique communautaire : un équipement majeur pour le territoire de la C.C.H.F..	71
2. L'extension de l'aire de covoiturage de l'échangeur Herzele / Wormhout.....	73
B. Les équipements communaux envisagés dans le cadre du P.L.U.i.....	74
1. La réalisation d'une nouvelle école à Bollezele.....	74
2. La salle de sports d'Herzele.....	74
3. L'extension du pôle d'équipements de Killem	75
4. Les aires de loisirs de Merckeghem et Wylder.....	75
5. Le terrain de sports de Watten.	75
6. La réserve de la commune de Quaëdyne	76
7. Liste des sites dédiés à l'accueil d'équipements soumis à O.A.P.	76
8. Justification des P.A.P.A.G.....	77
C. Le développement des équipements d'hébergement de plein air.	77
1. Les extensions de structures d'hébergement de plein air.	77
2. Liste des sites dédiés à l'accueil touristique soumis à O.A.P.....	78
3. Justification des P.A.P.A.G. :	78
VI. SYNTHESE DE LA CONSOMMATION FONCIERE	80
CHAPITRE 2 – JUSTIFICATION DU PROJET DE TERRITOIRE AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT.....	81
I. LES SITES DE DEVELOPPEMENT POTENTIELS FACE AUX ENJEUX AGRICOLES ET ENVIRONNEMENTAUX.	82

A.	<i>Préserver la pérennité des exploitations agricoles.....</i>	<i>82</i>
B.	<i>Tenir compte des risques naturels et technologiques.....</i>	<i>90</i>
1.	Planifier le développement urbain à l'écart des zones inondables.....	90
2.	Prévoir des secteurs dédiés au stockage des eaux à l'échelle du territoire de la C.C.H.F.	93
3.	Prendre en compte les caractéristiques des sols.....	94
4.	Tenir compte de la pollution des sols.....	94
5.	Composer avec les réseaux de transports par conduites.....	95
6.	Prendre en compte les nuisances dues au bruit généré par les transports.....	95
7.	Prendre en compte la loi Barnier.....	95
II.	PRESERVER LES SITES NATURELS REMARQUABLES.....	97
A.	<i>Protéger les espaces naturels importants du territoire de la C.C.H.F.</i>	<i>97</i>
B.	<i>Préserver les zones humides.....</i>	<i>104</i>
1.	Tenir compte de la présence de zones humides pour orienter les choix de développement.....	104
2.	Protéger les zones humides remarquables des SAGE.....	110
C.	<i>Tenir compte du contexte paysager et écologique local.....</i>	<i>110</i>
1.	Préserver des perspectives sur les paysages de Flandre.....	110
2.	Protéger les éléments remarquables de la trame paysagère.....	113
D.	<i>Protéger les caractéristiques paysagères des sites inscrits.....</i>	<i>114</i>
E.	<i>Intégrer davantage la dimension paysagère et la biodiversité dans les opérations d'aménagement.....</i>	<i>116</i>
F.	<i>Protéger les sites et édifices bâtis remarquables au sein des communes.....</i>	<i>117</i>
1.	Les bâtiments et sites relevant des monuments historiques.....	117
2.	Le patrimoine remarquable protégé par la zone NVP (maisons de maître, château ...).	120
3.	Les alignements imposés dans certaines communes (conserver les alignements à l'espace public dans certains villages).....	120
G.	<i>Protéger le patrimoine local.....</i>	<i>121</i>
1.	Les secteurs bâtis à protéger.....	122
2.	Le patrimoine bâti à protéger.....	123
3.	Le patrimoine fluvial.....	126
4.	Le petit patrimoine bâti protégé.....	128
	CHAPITRE 3 – JUSTIFICATION DU REGLEMENT	131
A.	<i>Présentation générale du règlement</i>	<i>131</i>
B.	<i>Les dispositions communes.....</i>	<i>131</i>
1.	Des dispositions relatives à la prise en compte des risques et à la protection contre les nuisances.....	131
2.	Les définitions de termes.....	133
3.	Les obligations en matière de stationnement des véhicules.....	134
4.	Les obligations en matière de performance énergétique et environnementale	135
5.	La protection des éléments de patrimoine naturel.....	135
6.	Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	136
7.	Les équipements et réseaux	136
C.	<i>Le cas particulier de la règle de gabarit et de hauteur</i>	<i>137</i>
D.	<i>Les zones urbaines</i>	<i>139</i>
1.	La zone urbaine mixte, U	139
2.	La zone UE.....	141
3.	La zone UEc.....	142
4.	Le cas particulier des ZAC à vocation économique	143
5.	La zone UJ	143
6.	La zone UP.....	144
7.	La zone UT.....	144
E.	<i>Les zones à urbaniser AU</i>	<i>145</i>
1.	La zone à urbaniser à vocation résidentielle, AUH.....	145
2.	La zone à urbaniser à vocation économique, AUE	146
3.	La zone à urbaniser à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics, AUP	147
4.	La zone à urbaniser à vocation touristique, AUT	147

<i>F. La zone agricole, A</i>	147
<i>G. La zone agricole d'implantation d'activités économiques, AE</i>	148
<i>H. La zone naturelle</i>	149
1. La zone de production d'énergie renouvelable, NEnr	149
2. La zone des jardins familiaux, NJ	152
3. La zone naturelles de loisirs, NL	152
4. La zone naturelle de protection paysagère, NPP	152
5. La zone de qualité écologique importante, NPT	153
6. La zone des dépôts VNF à préserver, NVN	153
7. La zone de mise en valeur du patrimoine bâti, NVP	154
8. La zone de protection des zones humides, NZH	154
<i>I. Les servitudes de mixité Logement</i>	154

ANNEXE : CARTOGRAPHIE DES DENSITES (ILOTS « HABITAT ») DANS LES COMMUNES DE LA C.C.H.F.	156
---	------------

Chapitre 1 – Justification du projet de territoire

I. L'ambition démographique

Le SCoT de la région Flandre-Dunkerque tel qu'il a été approuvé le 21 mars 2022 s'appuie sur une ambition de stabilité démographique.

Le travail de croisement des trajectoires de l'emploi et de la population menée à l'échelle de la région Flandre-Dunkerque ont permis de valider ce scénario démographique.

Ainsi, l'ambition de stabilité démographique est à regarder à l'échelle du SCoT. C'est sur cette base que se sont fondées les réflexions du PLUi de la CCHF.

*Pour rappel : à partir des dernières données disponibles de population (INSEE, Recensement de population, millésime 2018), et de l'hypothèse de poursuite de la diminution de la taille moyenne des ménages (dans la même proportion qu'entre 2013 et 2018), alors le besoin de logements supplémentaires **à l'échelle de la région Flandre-Dunkerque** à l'horizon 2035 afin de tendre vers cette stabilisation démographique serait de 15 650 logements, soit 920 logements supplémentaires par an. La répartition CUD/CCHF de ces logements, établie par les élus du Syndicat mixte, lors de la réalisation du SCoT, est de l'ordre de 75/25 %.*

Aujourd'hui, avec le projet de PLUi tel qu'arrêté en Juillet 2021, le tableau de suivi des constructions (réalisé par la CCHF), les projets d'habitat en cours ou à l'étude, le potentiel de renouvellement urbain, ainsi que le potentiel de logements déterminé par l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser, le nombre de logements à construire à l'horizon 2035, dans la CCHF, est de 3 372, soit seulement 21.5 % des 15 650 nécessaires à la stabilisation démographique à l'échelle de la région Flandre-Dunkerque.

Avec ces 3 372 logements supplémentaires dans la CCHF (198/ an), la population pourrait augmenter en moyenne de 0,16 % tous les ans (+86 habitants par an) pour atteindre un effectif en 2035 de 55 044 habitants, à la condition que tous les logements soient effectivement réalisés à cet horizon.

NB :

Population dans le diagnostic du PLUi (INSEE, Recensement de la population millésime 2015) : 53 386 habitants

Population 2018 (INSEE, Recensement de la population millésime 2018) : 53 584

Évolution annuelle moyenne de la population 2013-2018 = +0,18 % soit +98 habitants/an.

II. Bâtir un projet de développement économe en matière de foncier.

A l'horizon 2035, le projet de territoire répartit la production de logements nouveaux dans une fourchette de 900 à 1100 logements par an, la C.C.H.F. pouvant dans ce cadre viser un objectif de 200 à 250 nouveaux logements par an.

Les documents d'urbanisme locaux, en l'occurrence les P.L.U. intercommunaux prescrits par les deux intercommunalités formant le SCoT de la région Flandre – Dunkerque, doivent décliner cet objectif de production de logements.

Pour réaliser ces logements en économisant la ponction de terres agricoles ou naturelles, le Document d'Orientations et d'Objectifs (D.O.O.) du SCoT a défini plusieurs mesures.

La première mesure a été de définir, pour les futurs secteurs ouverts à l'urbanisation, des niveaux de densité minimum.

Les niveaux de densité varient de 40 logements/ha minimum pour le centre d'agglomération à 15 logements/ha minimum pour les villages de moins de 2000 habitants.

Pour le territoire de la C.C.H.F., ils sont les suivants :

- pour les pôles d'équilibre (soit les bourgs de Bergues, Hondskoote, Watten et Wormhout) : un minimum de 30 logements / ha ;
- pour les pôles secondaires (soit les communes de Bollezeele, Esquelbecq, Hoymille et Rexpoëde) : un minimum de 25 logements / ha à l'exception de la commune de Bollezeele où le niveau de densité est fixé à 20 logements/ha ;
- pour les villages de plus de 2000 habitants (Warhem uniquement) : un minimum de 20 logements / ha ;
- pour les villages de moins de 2000 habitants (toutes les autres communes) : un minimum de 15 logements / ha.

L'orientation 2.2 du P.A.D.D. du P.L.U.i. de la C.C.H.F., dont l'objectif est de « *tendre à adapter la densité des opérations de logements, en prenant en compte les caractéristiques rurales des communes* », intègre donc les niveaux de densités requis.

Chaque zone à urbaniser à vocation d'habitat, ouverte à l'urbanisation, respecte ces objectifs : une densité minimale de logements a été définie pour chacune des orientations d'aménagement et de programmation. Le niveau de densité a été déterminé en prenant en compte les niveaux de densités de logements relevés à l'échelle des communes de la communauté de communes des Hauts de Flandre, ainsi que le contexte urbain proche du secteur ouvert à l'urbanisation.

Ces niveaux de densités s'établissent pour les enveloppes urbaines des communes (voir définition par ailleurs, découlant des travaux d'élaboration du SCoT de la région Flandre-Dunkerque), à partir d'une analyse de la composition de ces enveloppes urbaines (voiries, espaces verts, infrastructures, secteurs d'activités, secteurs d'équipements, zones d'habitat, reliquats de parcelles agricoles intégrées dans le tissu urbain ...). Les densités de logements à l'hectare sont calculées sur la base des secteurs dédiés exclusivement à l'habitat ou mixtes (quand il est difficilement possible d'isoler les usages du sol autres que l'habitat, notamment dans les espaces de centralité des villes et villages).

Les cartes des niveaux de densités des ilots « habitat » des centralités communales sont présentées en annexe de ce cahier.

Les densités moyennes de logements calculées à l'intérieur des enveloppes urbaines des agglomérations des bourgs et villages de la C.C.H.F. sont relativement faibles : de 3,4 logements / hectare à Wulverdinghe (densité moyenne la plus faible) à 14,2 logements / hectare à Bergues (densité moyenne la plus forte).

Elles varient de 7,6 logements / ha à 14,2 logements / ha pour les pôles d'équilibre ; de 5,2 logements / ha à 8,5 logements / ha pour les pôles secondaires ; et de 3,4 logements / ha à 8,8 logements / ha pour les villages.

La faiblesse de ces densités s'explique notamment par les superficies relativement importantes que peuvent occuper, à l'échelle du tissu urbain constitué, les emprises occupées par les équipements publics, les activités économiques (entreprises et surfaces commerciales importantes), les espaces verts et autres voiries.

A l'intérieur de ces enveloppes urbaines, si on s'attache à ne considérer que les ilots composés uniquement d'habitat ou mixtes (habitat et commerces de proximité notamment), l'éventail des densités est beaucoup plus large, avec des densités de logements maximales pouvant être supérieures à 100 logements / ha dans de nombreux cas (densités nettes, sans comptabilisation des voiries desservant les logements) [cf. exemples d'exploitations communales de Wormhout, Rexpoëde et Wulverdinghe, présentés page suivante].

Les niveaux de densité en logements les plus élevés ne sont pas forcément le fait des communes les plus peuplées, puisqu'on peut trouver des opérations de logements très denses au sein des villages mêmes les plus modestes, mais elles se cantonnent surtout à de petites opérations d'habitat ancien, souvent composées de maisons de villes sur de très petites parcelles dans les espaces centraux. Ces poches d'habitat les plus denses correspondent souvent aux tissus urbains les plus anciens des villages et bourgs.

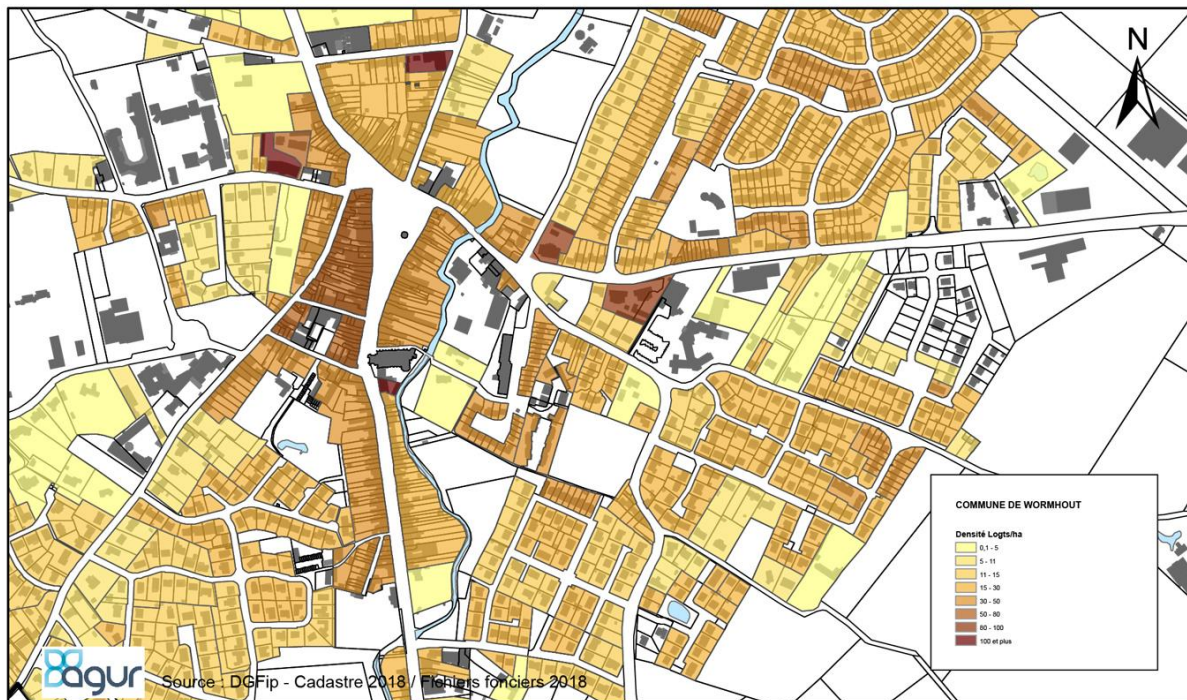
A l'inverse, les opérations d'habitat contemporaines sont généralement beaucoup moins denses, à l'exception de programmes de logements spécifiques telles que les opérations de logements locatifs. Le développement de l'habitat pavillonnaire explique ce phénomène de « dédensification » observable dans la plupart des communes du territoire.

Dans les bourgs, on observera des opérations de logements denses plus diversifiées.

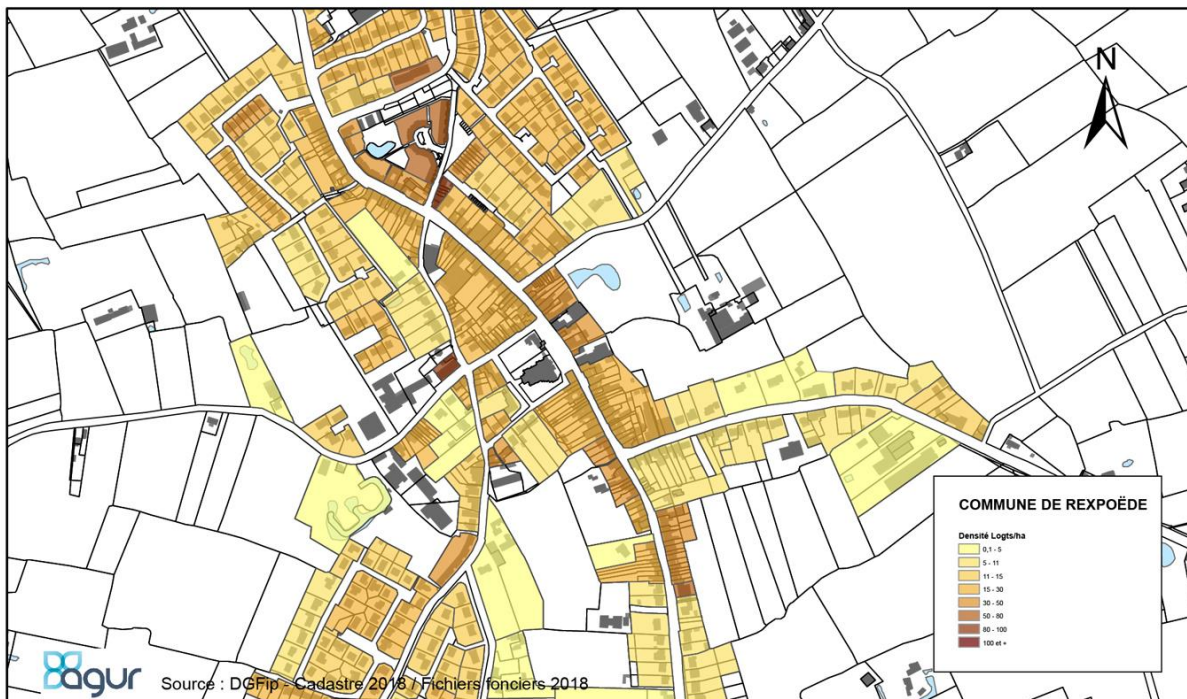
Elles concernent le plus souvent le tissu ancien resserré, en particulier dans les espaces centraux des communes, des opérations de logements individuels locatifs (maisons mitoyennes en bande), mais aussi un certain nombre de programmes de logements collectifs (dont des opérations de renouvellement urbain). De même, on notera la division de grandes maisons en petits appartements, qui favorisent également ce phénomène de densification.

A l'inverse, les plus faibles densités présentées dans le tableau correspondent principalement à des formes urbaines particulières encore présentes dans les tissus urbains des communes de la C.C.H.F. : maisons bourgeoises dans des parcs privés, corps de ferme (ancien ou en activité) avec vaste terrain attenant intégré à l'enveloppe urbaine,

Niveaux de densité de logements à Wormhout (extrait)



Niveaux de densité de logements à Rexpoëde (extrait)



Niveaux de densité de logements à Wulverdinghe (extrait)



Le large spectre des densités de logements liées aux différentes formes urbaines constituant l'enveloppe urbaine des bourgs et villages de la C.C.H.F. suppose que l'objectif de densification des futures opérations d'habitat s'applique en considérant à la fois le faible niveau de densité de logement moyen relevé à l'échelle des enveloppes urbaines, mais aussi des différences de formes urbaines et de niveaux de densités au sein de chaque agglomération communale.

Cette prise en compte doit permettre d'augmenter la densité de logements dans les extensions urbaines, tout en adaptant celle-ci au contexte local, notamment vis-à-vis des caractéristiques des tissus urbains immédiatement voisins des futurs quartiers, et éviter ainsi des ruptures morphologiques trop brutales (ruptures de gabarits et de hauteurs notamment).

La prise en compte des tissus urbains jouxtant les nouvelles zones à urbaniser a permis de moduler les niveaux de densités, notamment dans les villages de la C.C.H.F., y compris en cas d'inscription de plusieurs zones d'extensions à l'échelle d'une commune.

Les niveaux de densités minimums ainsi définis s'imposent aux futurs aménageurs par leur intégration au cahier des orientations d'aménagement et de programmation.

Pour les pôles d'équilibre :

Pôles d'équilibre Communes	Superficie Enveloppe urbaine 2018 (ha)	Nombre logements des ilots "Habitat"	Densité logements moyenne / Enveloppe urbaine (logements /ha)	Densité logements mini (logements /ha)	Densité Logements maxi (logements/ha)	Densité Logements nette moyenne (logements/ha) des ilots « Habitat »	Seuils minimums de densités à atteindre dans les zones U et AUH et soumises à OAP	Bilan Niveau densité / Densité Logements nette moyenne
Bergues	132,6	1880	14,2	12,4	168,2	61,9	30	Inf (R.U.)
Hondschoote	125,3	1379	11,0	2,0	189,5	25,9	30	Sup
Watten	131,4	1135	8,6	1,6	200,0	31,1	30	Inf
Wormhout	288,4	2182	7,6	0,0	160,0	20,4	30	Sup

Sources : Fichiers fonciers 2020– Cadastre 2018 – Traitement AGUR.

A l'échelle des pôles d'équilibre, on remarquera que le seuil minimum de densité de 30 logements / hectare à atteindre pour les futures opérations d'habitat en extension urbaine est au-delà de la densité moyenne des ilots « Habitat » contenus au sein des enveloppes urbaines des bourgs de Hondschoote et Wormhout.

A Hondschoote, les niveaux de densité imposés dans le cadre des futures opérations d'aménagement en zones AUH sont adaptés aux tissus urbains auxquels elles se grefferont. Le site de la rue du Quai est bordé d'opérations de densités de l'ordre de 20 à 30 logements / ha. Celui du Chemin de St Winoc s'inscrit dans un environnement de densités bâties de l'ordre de 20 à 40 logements / ha. Celui de la rue de l'Yser se rapporte à des densités existantes comprises entre 20 et 30 logements / ha environ.

Pour Wormhout, le fort développement pavillonnaire contemporain explique pour une très large part la « faible » densité moyenne des ilots « Habitat » de la commune. Les seuils ainsi fixés pour les opérations d'habitat futures de la rue Denbanck et de l'Allée des Fleurs viendront, pour le premier site relever de manière très importante la densité en logements dans un secteur davantage marqué par des densités bâties faibles, et pour le second achever l'urbanisation d'un secteur du bourg en conservant la même intensité bâtie.

A Watten, l'objectif de densité de 30 logements / hectare correspond peu ou prou à la densité moyenne des ilots « Habitat » de l'enveloppe urbaine.

Le cas de Bergues est particulier, puisque le niveau de densité visé s'établit pour une commune qui ne dispose d'aucune possibilité de développement urbain autre que le renouvellement de la ville sur elle-même. Les programmes immobiliers menés doivent par ailleurs s'inscrire dans le contexte patrimonial du site, avec la contrainte des fouilles archéologiques qui peuvent contraindre de façon assez importante les sites de projets si elles se révèlent positives. De fait, l'atteinte de la densité moyenne observée pour les ilots « habitat » de l'analyse est aléatoire. Pour les futurs programmes de renouvellement urbains importants, le cap des 30 logements / hectare semble pouvoir être atteint.

Pour les pôles secondaires :

Pôles Secondaires Communes	Superficie Enveloppe urbaine 2018 (ha)	Nombre logements des îlots "Habitat"	Densité logements moyenne / Enveloppe urbaine (logements /ha)	Densité logements mini (logements /ha)	Densité Logements maxi (logements/ha)	Densité Logements nette moyenne (logements/ha) des îlots « Habitat »	Seuils minimums de densités à atteindre dans les zones U et AUH et soumises à OAP	Bilan Niveau densité / Densité Logements nette moyenne
Bollezeele	59,8	408	6,8	1,3	131,3	18,4	20	Sup
Esquelbecq	151,3	794	5,2	1,2	100,0	16,1	25	Sup
Hoymille	137,2	1169	8,5	3	78,6	22,4	25	Sup
Rexpoëde	83,6	678	8,1	0,7	100,0	19,2	25	Sup

Sources : Fichiers fonciers 2020 – Cadastre 2018 – Traitement AGUR.

Pour les pôles secondaires, le seuil minimal de 25 logements / hectare à respecter dans la cadre de l'aménagement des futures opérations d'habitat en zones AUH est supérieur aux moyennes de densités relevées dans les îlots « Habitat » des communes d'Esquelbecq, de Hoymille et Rexpoëde.

A Esquelbecq, le seuil de densité visé s'inscrit en cohérence avec le programme de la Z.A.C. de la Clé des Champs, qui a fait l'objet d'une concession d'aménagement.

A l'échelle du futur quartier, au moins 215 logements devraient être réalisés, en rapport avec des espaces publics paysagers et la préservation de zones humides au sein de l'opération.

Cette zone à urbaniser AUH s'inscrira dans un contexte urbain caractérisé par des densités de logements voisines de 25 à 30 logements / ha dans le tissu ancien central (dont autour de la place principale du bourg), et d'opérations pavillonnaires de l'ordre de 11 à 15 logements / ha en partie Ouest de la Z.A.C..

Les zones à urbaniser AUH de la commune de Hoymille s'inscrivent dans des contextes différenciés.

Au Nord-Est, la zone d'extension urbaine viendra conforter un secteur pavillonnaire récent dans lequel les densités oscillent entre 15 et 20 logements / ha.

Au Sud-Est, le long de la rue du Zyckelin, une autre extension urbaine viendra conforter le pôle plutôt constitué des grands équipements communaux (salle de sports, mairie, école). Elle fera face à un quartier d'habitat assez dense (environ 40 logements / ha), réalisé dans les années 1970-80.

Enfin, au Nord-Ouest, la dernière zone à urbaniser s'inscrira dans un secteur très arboré (site du Fort Lapin), dont un des enjeux sera de préserver le boisement et de le faire participer au cadre du futur quartier.

A Rexpoëde, les futures zones à urbaniser AUH s'inscrivent en continuité de tissus bâtis de type pavillonnaire, caractérisés par des niveaux de densité de l'ordre de 15 à 20 logements / ha. Le seuil minimal de 25 logements / ha fixé pour les zones d'extension de la commune permettra de conforter davantage le cœur de bourg.

Si le seuil de densité minimale à atteindre pour les futures zones AUH de Bollezeele a été fixé à 20 logements / hectare (en application du SCoT), celui-ci est aussi au-dessus de la densité moyenne des îlots « Habitat » relevés au sein de la commune.

Les zones AUH s'inscrivent dans des contextes de faible densité à l'entrée Est du bourg (de 10 à 20 logements / ha) ou à l'Ouest de la commune (7 à 11 logements / ha), d'où leur participation à une densification des secteurs dans lesquels elles prendront place. En partie plus centrale, au

Sud de la rue de l'Eglise, le niveau de densité minimum visé sera similaire à la densité relevée dans le tissu ancien de cette portion de la rue principale du village).

Et pour les villages :

Village Communes	Superficie Enveloppe urbaine 2018 (ha)	Nombre logements des ilots "Habitat"	Densité logements moyenne / Enveloppe urbaine (logements /ha)	Densité logements mini (logements /ha)	Densité Logements maxi (logements/ ha)	Densité Logements nette moyenne (logements/ha) des ilots « Habitat »	Seuils minimums de densités à atteindre dans les zones U et AUH et soumises à OAP	Bilan Niveau densité / Densité Logements nette moyenne
Bambecque	23,9	206	8,6	1,4	41,9	15,2	15	Egal
Bierne	92,8	518	5,6	0,4	58,3	19,6	15 et 18	Inf
Bissezele	11,6	61	5,2	1,7	33,3	7,4	20	Sup
Brouckerque	67,5	491	7,3	2,3	37,5	13	17	Sup
Broxeele	31,8	115	3,6	2,2	25,0	9	15	Sup
Cappellebrouck	62,7	298	4,8	0,4	62,5	16,1	17	Sup
Crochte	30,0	195	6,5	3,6	27,0	11,8	17	Sup
Drincham	20,8	90	4,3	2,9	35,7	14,2	17	Sup
Eringhem	22,2	125	5,6	2,2	100,0	19	17	Inf
Herzeele	57,7	496	8,6	1,0	100,0	19,6	Op en cours	-
Holque	55,6	275	4,9	1,6	37,5	13,9	15	Sup
Killem	40,5	57	8,8	1,9	65,2	17,5	20	Sup
Lederzeele	47,8	193	4,0	0,7	38,5	10,3 10	17	Sup
Ledringhem	27,3	185	6,8	1,2	50,0	14,4	15	Sup
Looberghe	54,2	287	5,3	1,8	40,5	12,3	17	Sup
Merckeghem	38,9	163	4,2	0,8	22,2	9,1	17	Sup
Millam	44,9	207	4,6	1,9	36,4	9,3	Op en cours	-
Nieurlet	80,6	331	4,1	0,6	44,4	10,3	20	Sup
Oost-Cappel	23,5	171	7,3	3,1	57,1	19,7	15	Inf
Pitgam	26,7	190	7,1	2,9	80,0	23,7	17	Inf
Quaëdypre	84,6	309	3,7	0,8	60,0	17,3	15 et 18	Egal
Saint-Momelin	32,2	59	4,9	1,2	42,1	13,3	20	Sup
Saint-Pierrebrouck	51,6	286	5,5	0,7	120,0	14,2	17	Sup
Socx	99,9	338	3,4	0,9	75,0	13,8	17	Sup
Steene	75,9	496	6,5	0,7	52,6	20,9	20	Inf
Uxem	62,4	494	7,9	2	47,1	15,3	17	Sup
Volckerinckhove	27,1	150	5,5	1,5	26,7	10,5	17	Sup
Warhem	69,2	515	7,4	1,5	60,6	16,6	20	Sup
West-Cappel	24,5	177	7,2	0,2	25,8	11,8	15 et 17	Sup
Wulverdinghe	23,8	82	3,4	1,5	23,5	9,4	15	Sup
Wylder	12,6	83	6,6	1,5	36,6	11,9	17	Sup
Zegerscappel	53,0	434	8,2	0,6	112,5	16	17 et 20	Sup

Sources : Fichiers fonciers 2020 – Cadastre 2018 – Traitement AGUR.

La situation dans les villages est plus diversifiée. Pour les zones à urbaniser AUH ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de ce P.L.U.i., les objectifs de densités s'établissent entre 15 et 20 logements / hectare (le minimum permis par le SCoT).

En application du SCoT, le village de **Warhem**, en tant que village de plus de 2000 habitants, a fixé une densité minimale de 20 logements / ha pour sa future zone de développement urbain. Ce niveau de densité est supérieur à la densité moyenne relevée dans les ilots « Habitat » de l'enveloppe urbaine.

Pour le village de **Steene**, où un seuil de densité minimum de 20 logements / ha a également été défini pour les deux zones AUH, il a également été tenu compte du contexte urbain voisin aux zones ouvertes à l'urbanisation (densité effective d'environ 15 logements / ha au Grand Millebrugghe ; de 30 logements / ha au village). La limitation de densité pour la zone AUH localisée au village s'explique par une situation d'entrée d'agglomération, relativement excentrée du centre du village, sans possibilité de liaison directe avec celui-ci à court et moyen termes.

La densité fixée pour les zones à urbaniser AUH du village de **Bierne** s'établissent respectivement à 15 logements / ha minimum pour la zone située au Petit Millebrugghe (limitation de la densité dans un contexte de renouvellement urbain d'un ancien site d'activité dans un hameau sans services de proximité), et à 18 logements / ha minimum pour la zone AUH du village.

Pour la commune de **Quaëdypre**, le tissu urbain du village est caractérisé par une centralité assez dense à proximité de l'église (de 20 à 40 logements / ha environ), et des niveaux de densités déclinant vers la périphérie, s'établissant généralement autour de 13 logements / ha en moyenne dans les opérations pavillonnaires récentes.

Deux niveaux de densité minimale ont été définis selon la superficie du site afin de tenir des possibilités d'aménagement : 15 logements/ha minimum pour la zone AUH de la route de Socx, et 18 logements/ha minimum pour la zone AUH Chemin rural n°2.

La densité minimale établie pour les nouvelles zones à urbaniser AUH des villages de Brouckerque, Cappellebrouck, Crochte, Killem, Lederzeele, Looberghe, Merckeghem, Nieurlet, Pitgam, St Pierrebrouck, Wylder et Zegerscappel est de 17 à 20 logements / ha.

A Brouckerque, le niveau de densité fixé permettra de faire la transition entre des opérations d'habitat très peu denses (de l'ordre de 6 logements / ha en entrée de village) à un contexte urbain plus dense de centralité villageoise (environ 30 logements / ha).

Le tissu urbain du village de **Bissezeele** est de très faible densité (moins de 10 logements / ha), avec des opérations pavillonnaires récentes de l'ordre de 6 à 10 logements / ha dans la partie du village située au Sud de la RD928, où se situeront les futures constructions de la zone AUH. Le niveau de densité fixé dans le P.L.U.i., de 20 logements / ha minimum, permettra d'augmenter la densité au sein du village de façon significative.

A Cappellebrouck, la future zone AUH viendra densifier la partie Sud de l'agglomération villageoise, qui à part une opération de logements sociaux moyennement dense, est composée de secteurs d'habitations d'une densité moyenne de l'ordre de 10 logements / ha.

A Crochte, la future zone AUH viendra conforter un contexte urbain de faible densité (11 logements / ha).

Hormis au voisinage de la mairie, de l'école et de l'église, qui constituent le cœur du village de **Drincham**, la densité des opérations d'habitat est faible (moins de 10 logements / ha). Le niveau de densité imposé pour la zone à urbaniser AUH permettra de rehausser le niveau de densité pour les futurs logements sans rompre avec le caractère rural du village.

A Eringhem, la collectivité a fait le choix d'adapter le niveau de densité pour les deux zones AUH prévues au P.L.U.i. au contexte proche. Un niveau minimum de 17 logements / ha a été défini

pour le secteur jouxtant le béguinage (16 logements / ha environ), permettant de garder une certaine cohérence dans le développement futur de ce secteur, et également un niveau de 17 logements / ha pour le secteur de la Verroere Straete où s'applique actuellement une densité de l'ordre d'une dizaine de logements / ha.

A Killem, on relève des densités en centre-village assez élevées (jusque environ 30 logements / ha), baissant en périphérie. Le contexte proche de la zone AUH principale est de l'ordre de 5 logements / ha à 20 logements / ha (au Sud, vers le centre), permettant une gradation de la densité de l'habitat avec l'imposition d'un seuil minimal de 20 logements / ha pour le futur quartier d'habitat nouveau.

A Lederzeele, le contexte urbain périphérique à la zone AUH est caractérisé par des niveaux de densités de l'ordre de 11 à 13 logements / ha. Le seuil de densité minimal de 17 logements / ha s'avérera être l'un des plus élevés à l'échelle du village.

A Looberghe, le secteur d'extension urbaine AUH a vocation à s'inscrire à l'arrière de l'axe principal desservant l'agglomération villageoise, caractérisé par des densités de logements assez élevées (de 22 à environ 40 logements / ha), et des opérations d'habitat plus récentes de faibles densités (de 7 à 14 logements / ha pour les opérations récentes). La future zone AUH introduira un palier entre ces niveaux de densités, pour favoriser l'émergence de formes urbaines intermédiaires entre le pavillonnaire peu dense et la maison de ville.

Le village de **Merckeghem** est caractérisé par un petit noyau central de densité moyenne (de 15 à 22 logements / ha, à partir duquel s'est développée une urbanisation linéaire de très faible densité (jusque 4 logements / ha à au voisinage de la zone d'extension urbaine). Avec une densité minimale de 17 logements / ha, la future zone AUH permettra de rehausser la densité de logements dans le secteur central du village.

A Nieurlet, la zone de développement est un site de renouvellement urbain situé sur les anciens bâtiments de fabrication et de stockage de la tuilerie Woestelandt, située dans le centre du village, route de Booneghem. Les anciens bâtiments d'activités ont été déconstruits par l'acquéreur du site, et un permis d'aménager a été déposé pour une opération de logements.

La zone AUH ainsi définie recevra une opération de logements d'une densité minimum de 20 logements / ha, qui permettra de venir conforter le centre du village.

Les deux zones à urbaniser AUH du village de **Pitgam** sont soumises à un objectif de densité minimale de 17 logements / ha, établi en cohérence avec le tissu urbain du village. Si la partie centrale ancienne de celui-ci est constituée de densités approchant 30 logements / ha (habitat ancien de maisons de villes mitoyennes), la densité baisse vers l'Ouest et le Sud (environ 15 logements / ha), mais surtout vers l'Est (tissu plus relâché). Le niveau de densité fixé sera sensiblement supérieur aux opérations d'habitat récentes.

La partie centrale du village de **Saint Pierrebrouck** est majoritairement composé d'opérations d'habitat dont les densités oscillent entre 10 et 20 logements / ha. La zone à urbaniser AUH prévue pour le développement s'inscrit dans un contexte proche de la densité moyenne (de l'ordre de moins de 15 logements / ha). Le niveau de densité fixé à 17 logements / ha minimum permettra de poursuivre le développement de la commune avec une volonté d'optimisation du foncier.

La zone AUH de **Socx** a vocation à s'intégrer dans la partie Nord du village, dans un contexte bâti de très faible densité (de l'ordre de 4 à 10 logements / ha), qui est aussi une caractéristique du village (au contraire du secteur du faubourg de Cassel, beaucoup plus dense). Avec une densité minimale de 17 logements / ha, la future opération permettra d'augmenter sensiblement la densité dans la partie « village » de Socx.

A Uxem, la densité de 17 lgts / ha minimum fixée pour la zone AUH correspond peu ou prou à la densité moyenne des îlots « Habitat » du village. Ce niveau de densité s'inscrit dans la continuité de celui constaté pour le démarrage de la réalisation du nouveau quartier en partie Nord du village.

Le tissu urbain de **Volckerinckhove** est caractérisé par une densité moyenne de 10 logements / ha (base Ilots « Habitat »), avec des densités généralement faibles en bordure de la rue principale du village (de 8 à 10 logements / ha), qui accueille des constructions diverses : maisons de maîtres, bâtis d'activités, pavillons sur grandes parcelles ... La zone AUH permettra, avec une densité minimale de 17 logements / ha, de renforcer le poids de la partie centrale du village sans dénaturer trop fortement le cadre villageois.

Mis à part dans le secteur central du village de **Wylder**, les niveaux de densités sont assez faibles (moins de 10 logements / ha). Le tissu urbain est en effet plutôt caractérisé par des logements pavillonnaires sur de grandes parcelles, qui s'étalent le long de la voie principale desservant le village. La zone à urbaniser AUH, avec sa densité minimale de 17 logements / ha, viendra conforter de manière importante le village.

Le village de **Zegerscappel** est caractérisé par un niveau de densité en logements moyen, avec des densités plus fortes dans le secteur central ou au Nord de la mairie (autour de 25 à 30 logements / ha), et une diminution de celles-ci vers la périphérie. La zone à urbaniser AUH s'inscrit en frange Est du village, dans un secteur de faible densité (environ 10 logements / ha), qu'elle viendra relever sensiblement avec un seuil de densité minimal fixé également à 17 logements / ha. Le site de renouvellement urbain de la Flandre aura, quant à lui, une densité plus proche du noyau central au vu de sa proximité avec ce dernier. La densité minimale fixée est de 20 logements/ha.

La densité minimale fixée pour les nouvelles zones à urbaniser AUH des communes de Bambecque, Broxeele, Holque, Ledringhem, Oost-Cappel, Volckerinckhove, West-Cappel est de 15 logements / hectare.

Ce niveau de densité s'explique par divers facteurs : le caractère très rural de certains villages (certains n'ayant aucun commerce ni services de proximité), le cadre urbain général caractérisé par des densités modérées même dans le tissu ancien, ou la volonté de la collectivité d'évoluer vers plus de densité sans rupture trop brutale avec le modèle récent de développement pavillonnaire de faible densité qu'ils ont connu.

Le cœur du village de **Bambecque** est composé d'un tissu d'habitat moyennement dense, de l'ordre de 20 logements / ha, auquel est venu s'ajouter des lotissements de faible densité. Le développement futur permettra d'augmenter le niveau densité des opérations d'habitat récentes sans rompre avec le caractère villageois de la commune.

Le village de **Broxeele** a connu un développement urbain basé sur de grandes parcelles d'habitat pavillonnaire. La densité moyenne y est faible (moins de 10 logements / ha). Le confortement urbain sur la base d'opérations de densité minimale de 15 logements / ha permettra aussi de renforcer le cœur du village tout en préservant son caractère très rural.

La zone AUH de **Holque** s'inscrit dans un environnement urbain marqué par un niveau de densité modéré au Sud (de l'ordre de 25 à 35 logements / ha), et de densité très peu élevée au Nord (moins de 7 logements / ha). La collectivité a donc souhaité envisager le développement urbain avec un niveau de densité intermédiaire (15 logements / ha).

La commune de **Ledringhem** est dotée de deux zones à urbaniser AUH. L'une est située au centre du village, soumise à un niveau de densité en rapport avec le niveau de densité moyen des ilots « Habitat » qui s'apparente tout à fait au caractère urbain existant (continuité d'une opération d'habitat de densité de l'ordre de 13 logements / ha). La seconde est située en limite du bourg de Wormhout, mais au contact d'une opération de logements pavillonnaires de faible densité (une dizaine de logements / ha) et sur une parcelle contrainte en matière d'accessibilité. De fait, le niveau de densité choisi ici est également de 15 logements / ha afin de s'adapter au contexte urbain existant.

A **Oost-Cappel**, la zone AUH viendra relier une opération de faible densité au Nord (10 logements / ha), qui caractérise l'entrée du cœur de village, à un secteur d'habitat un peu plus dense (de l'ordre de 16 logements / ha). Tenant compte du fait que les services de proximité sont absents

au village, la collectivité a opté pour un niveau de densité adapté à ce contexte proche, soit 15 logements / ha minimum.

A West-Cappel, la densité des secteurs de logements proches des zones à urbaniser AUH prévues dans le P.L.U.i. varie de 10 à 25 logements / ha (ce seuil haut correspondant à une opération de logements mitoyens inclus dans un secteur pavillonnaire). Le niveau de densité minimale de 15 logements / ha assigné pour l'une des deux zones AUH, et l'autre d'une densité minimale de 17 logements / ha, apparaît donc adapté à la caractéristique dominante du site, puisqu'il sera équivalent aux constructions voisines. En outre, il opère une progression des densités au regard des dernières opérations d'habitat produites dans la partie Nord du village.

Dans la commune d'**Herzele**, la zone à urbaniser AUH est en cours d'aménagement, sur la base d'un permis d'aménager autorisé. La densité minimum fixée pour celle-ci est de 15 logements / ha, correspondant au niveau de densité de l'opération d'aménagement.

Enfin, une commune est concernée par une opération d'aménagement en cours, bien avancée, pour laquelle aucune orientation d'aménagement et de programmation n'a été produite, ni aucun seuil minimal de densité fixé : **Millam**. Ce secteur en cours de développement est classé en zone urbaine U.

La seconde disposition visant à économiser la ressource foncière consiste à mobiliser le potentiel foncier disponible dans les enveloppes urbaines des communes, afin d'y réaliser de nouvelles constructions. Quel que soit l'usage futur des sites de requalification (activités, logements, équipements ...), le recyclage foncier et son optimisation doivent permettre de maîtriser davantage les extensions urbaines.

Là encore, des objectifs en matière de production de logements en renouvellement urbain ont été assignés aux territoires de la communauté urbaine de Dunkerque et de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre.

Pour la C.C.H.F., cet objectif s'établit à une production visant les 300 logements à réaliser en renouvellement urbain.

Le recensement du potentiel foncier en renouvellement urbain effectué commune par commune, présenté dans la partie 3 du rapport de présentation « Référentiel foncier » définit un potentiel de l'ordre de 443 logements. Pour les sites de plus de 1000 m² référencés dans ce document, et pour lesquels une vocation « Habitat » a été envisagée, un objectif de densité minimal a été défini. Il s'agit d'optimiser l'utilisation de ce foncier déjà artificialisé.

Enfin, sauf exception liée à la configuration spatiale de la commune et/ou à d'éventuelles contraintes réglementaires, l'urbanisation linéaire et le développement de nouvelles urbanisations isolées sont proscrits.

L'ensemble des mesures ainsi décrites vise directement la réduction de la consommation foncière pour la réalisation de nouvelles opérations d'aménagement. Elles doivent permettre de respecter un des objectifs du D.O.O. du SCoT visant à gérer le foncier de façon économe.

A l'échelle de la région Flandre-Dunkerque, la consommation foncière sur la période 2016-2035 devra tendre à être comprise entre 35 et 45 hectares par an (soit une augmentation de la surface totale des espaces artificialisés de 0,6 % pour le SCoT).

Pour tempérer la pression foncière sur les espaces agricoles et naturels qui couvrent l'essentiel du territoire de la C.C.H.F., mais aussi pour continuer à donner les moyens de développer le pôle urbain de l'agglomération, où se localise la plupart des pôles d'emplois, commerces, grands équipements structurants, ainsi que l'offre de transport en commun la plus efficiente, les élus du SCoT de la région Flandre-Dunkerque ont souhaité une limitation du développement de cette artificialisation pour le territoire de la C.C.H.F. dans une fourchette de 10 à 15 hectares par an.

La dynamique de la consommation foncière depuis 2016 est définie par les possibilités offertes par les documents d'urbanisme (PLU, POS ou carte communale) opposables sur le territoire de la CCHF. Il en résulte une absence de maîtrise liée à l'opposabilité des documents. De fait, entre 2016 et jusqu'à la date d'opposabilité du présent document, la consommation foncière ne pourra être maîtrisée selon les prescriptions définies par le SCoT approuvé en mars 2020 et traduites dans le présent document. En effet, si la CCHF a la compétence « Elaboration des documents d'urbanisme », elle n'a pas la compétence « Délivrance des autorisations d'urbanisme » qui reste une compétence communale.

De ce fait, la consommation foncière mesurée depuis 2016 est subie. Cependant, elle se traduit par une évolution à la baisse de la consommation foncière, indiquant la trajectoire dans lequel s'inscrit le territoire en matière de réduction des consommations de terres agricoles et naturels.

Ainsi 3 périodes peuvent être définies :

La première qui servira de comparaison correspondant à la période de référence de la consommation foncière : 2005-2015.

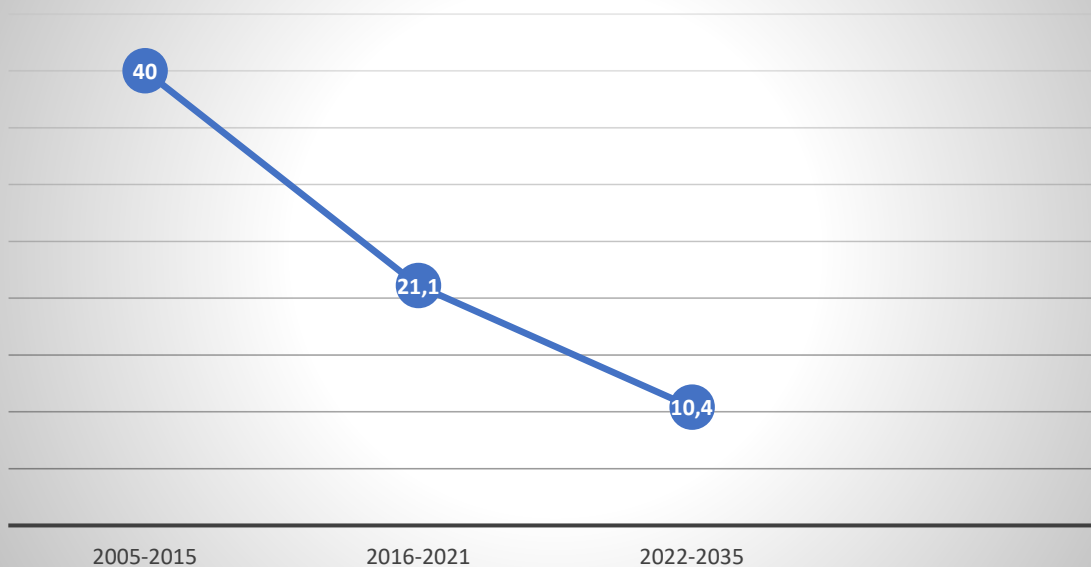
Comme décrit dans la partie Diagnostic du rapport de présentation du P.L.U.i., sur la période 2005-2015, à l'échelle de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre, la consommation foncière s'est établie à un niveau annuel de près de 41 hectares (23 ha/an pour l'habitat, et près de 17 ha/an pour les activités, le reste pour les équipements et autres usages du sol).

Entre 2016 et 2021, la consommation foncière « de fait » liée aux possibilités offertes par les documents d'urbanisme en vigueur sur les communes de la CCHF et autorisées par les maires s'élève à 125,9 ha soit un rythme annuel de 21 ha/an.

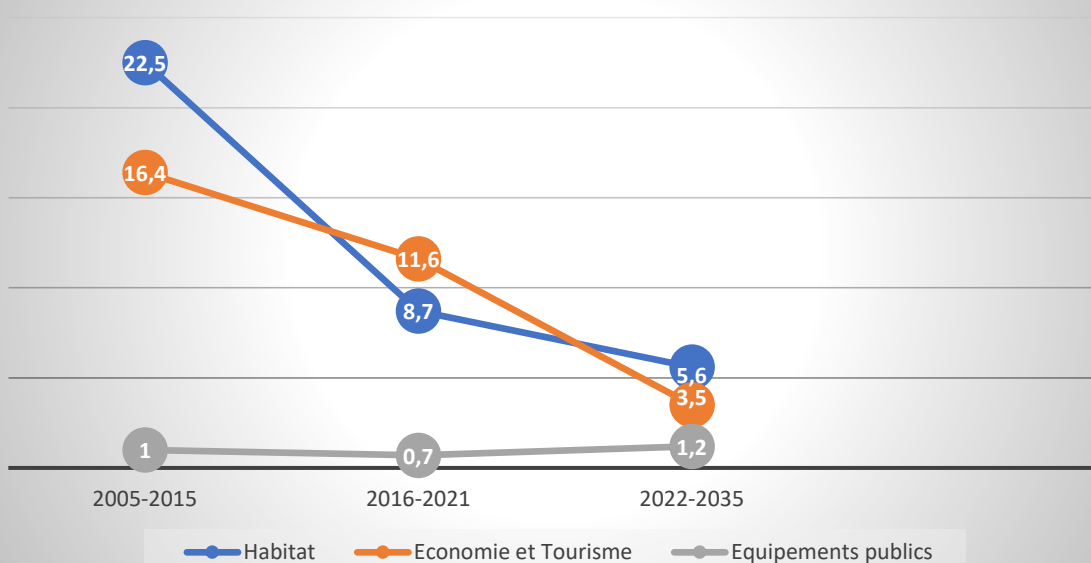
Déjà, une nette diminution de la consommation foncière s'observe. Elle correspond à une réduction de presque 50% du rythme annuel.

Enfin, la dernière période, celle de la mise en œuvre du présent document de PLUi, établie à partir de 2022 et ce jusqu'en 2035, une consommation annuelle de 10,4 ha/an, soit au total 145,3 ha. Elle s'inscrit parfaitement dans les objectifs du SCoT approuvé en mars 2022 : entre 10 et 15 ha/an.

Evolution de la consommation foncière globale annuelle



Evolution de la consommation foncière annuelle par usage



METHODOLOGIE DE DEFINITION DES ENVELOPPES URBAINES DANS LE SCoT DE LA REGION FLANDRE-DUNKERQUE

Pour définir l'enveloppe urbaine des communes, le travail a consisté à croiser fichiers fonciers et orthophotographies.

Pour déterminer si une parcelle bâtie faisait partie de l'enveloppe urbaine, plusieurs étapes ont été définies :

- l'actualisation de l'état foncier en croisant fichiers fonciers et cadastraux, orthophotographies, et autorisations d'urbanisme, de manière à déterminer l'emprise des espaces artificialisés la plus précise possible.

Ainsi, une parcelle sur laquelle des travaux d'équipements ont débuté est considérée comme urbanisée, tout comme une parcelle sur laquelle une déclaration de commencement de travaux est déposée et ce même si les fichiers fonciers ou le cadastre n'indiquent aucun bâtiment.

- La détermination d'une zone tampon autour du bâti de 25 mètres de diamètre. Le postulat est le suivant : si deux zones tampon se touchent, alors les parcelles ou espaces interstitiels non artificialisés intercalés sont aussi intégrés à l'enveloppe urbaine.
- L'adaptation au cas par cas de la géométrie des contours des enveloppes urbaines, au regard de l'occupation effective des sols (cas particuliers des exploitations agricoles implantées sur de grandes parcelles aux franges des enveloppes urbaines).
- La prise en compte au sein de la tâche urbaine des infrastructures de transport, des canaux, ainsi que des équipements de loisirs (de type parc ou jardin urbain), des hébergements de plein air (camping), et des espaces à vocation agricole, ceci quand ils sont insérés dans les espaces urbanisés sans pouvoir être directement considérés au moyen des zones tampon.

Ainsi, les infrastructures de circulation (voiries urbaines desservant le tissu urbain mixte ou résidentiel, voiries autoroutières, voies ferrées, canaux ...) ne sont plus prises en compte au-delà de la limite de l'enveloppe urbaine.

- Les emprises des zones d'activités et industrielles non directement intégrées ou attenantes au tissu urbain constitué sont définies à partir des parcelles apparaissant comme effectivement occupées par les entreprises.

La définition des emprises des grands parcs et équipements de loisirs relève de la même méthode.

Les espaces agricoles compris au sein du tissu urbain sont intégrés à l'enveloppe urbaine dès lors qu'ils sont isolés des autres espaces agricoles situés hors des enveloppes (principe de non-continuité).

Les enveloppes urbaines déterminées dans le cadre de la révision du SCoT constituent les espaces artificialisés en 2015.

**Estimation de la croissance des enveloppes urbaines
générée par les zones AU inscrites au plan**

	Enveloppes urbaines 2016 * (en ha)	Enveloppes urbaines 2035 (en ha)	Evolution (en %)
Bambecque	23,9	25,1	7,9 %
Bergues	132,6	132,6	0
Bierne	103	109,1	5,9 %
Bissezeele	11,6	12	3,4 %
Bollezeele	59,8	65,2	9 %
Brouckerque	66,7	69,2	3,7 %
Broxeele	31,4	32,7	4,1 %
Cappellebrouck	62	66,2	6,8 %
Crochte	30	32,2	7,3 %
Drincham	21	21,6	2,9 %
Eringhem	21,7	23,1	4,6 %
Esquelbecq	143,7	160,4	11,6 %
Herzeele	57,8	65,4	13,1 %
Holque	57,2	62,5	9,3 %
Hondschoote	125,3	127	1,4 %
Hoymille	147	156,1	6,2 %
Killem	40,5	44,1	8,9 %
Lederzeele	47,8	47,8	0
Ledringhem	27,3	29,2	7 %
Looberghe	51,3	53	3,3 %
Merckeghem	38,5	40,8	6 %
Millam	45	45	0
Nieurlet	82,5	82,5	0 %
Oost-Cappel	23,5	25,2	7,2 %
Pitgam	27	29,6	9,6 %
Quaëdypre	82,6	125,9	52,4 %
Rexpoëde	80,6	88	9,2 %
Saint-Momelin	32,3	32,3	0 %
Saint-Pierrebrouck	51,1	53,8	5,3 %
Socx	104,3	107,2	2,8 %
Steene	75,9	78,2	3 %
Uxem	61,1	72	17,8 %
Volckerinckhove	26,9	28,7	6,7 %
Warhem	69,7	74,3	6,6 %
Watten	125,4	128,4	2,4 %
West-Cappel	24,4	25,8	5,7 %
Wormhout	279,1	300,3	7,6 %
Wulverdinghe	23,7	23,7	0 %
Wylder	12,5	13,6	8,8 %
Zegerscappel	53	54	1,9 %

Les superficies des enveloppes urbaines des communes figurant ci-dessus correspondent aux tissus agglomérés des villages (déterminés selon la méthodologie décrite plus avant).

Elles prennent aussi en compte :

- **les entités de communes détachées du centre de commune, mais faisant agglomération avec un autre centre de village voisin : Zegerscappel (avec Eringhem) ; Looberghe (avec Drincham) ; Nieurlet (avec Saint-Momelin) ; West-Cappel (avec Wylder) ;**
- **les « écarts » importants : Haeghe Meulen (Warhem) ; hameau de Lynck (Merckeghem, Cappellebrouck, Looberghe) ; hameau du Wattendam (Holque) ; hameau de Coppenaxfort (Brouckerque) ; hameau des Cinq chemins (Oost-Cappel) ; Faubourg de Cassel (Socx, Quaëdypre) ; Grand Millebrugghe (Steene) ; Petit Millebrugghe (Bierne) ;**
- **les zones d'activités importantes isolées des agglomérations centrales des communes : Erskelbrugge (Bollezeele) ; Bierendyck / Croix Rouge (Bierne, Socx, Quaëdypre) ; une portion de l'Usine des Dunes / Ascométal (Uxem).**

III. Permettre un développement de l'habitat dans toutes les communes de la C.C.H.F..

En matière d'habitat, le projet de la collectivité vise à permettre un développement de toutes les communes de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre. C'est le sens de l'ambition 2 du PADD – « *Permettre un développement de l'habitat dans toutes les communes de la C.C.H.F.* ».

Cette volonté politique veut répondre à plusieurs situations :

- les faibles capacités foncières au sein des tissus urbains des bourgs et villages sur lesquelles il est envisageable de procéder à des opérations de renouvellement urbain, et plus précisément, la rareté des sites sur lesquels pourraient être menés des programmes d'habitat importants (cf. Référentiel foncier) ;
- la volonté d'amortir le vieillissement de la population à l'échelle des villages, soit en donnant la possibilité à des ménages jeunes de continuer de résider dans la commune (cas de décohabitation), soit d'attirer de nouveaux ménages ;
- la volonté de proposer une nouvelle offre de logements susceptible de compléter et d'améliorer celle existante à l'échelle des communes : proposer des logements moins énergivores que les logements anciens, plus adaptés au vieillissement et aux différentes situations sociales ;
- la volonté d'enrayer la baisse des effectifs scolaires dans certaines petites communes, de les maintenir à minima dans les autres, afin de ne pas dévitaliser les villages.

L'inscription de nouvelles zones à urbaniser AU à vocation d'habitat dans le P.L.U.i. a nécessité préalablement de prendre en compte plusieurs situations :

- en premier lieu, la recherche des capacités de renouvellement urbain au sein des tissus déjà urbanisés des communes ;
- l'évolution de la dynamique de construction depuis 2016, soit les permis de construire délivrés au sein de chaque commune depuis les travaux d'élaboration du P.L.U.i. ;
- la prise en compte des projets déjà initiés et formellement engagés (instruction des autorisations d'urbanisme achevée, travaux de viabilisation en cours ou en passe d'être lancés) sur le territoire communautaire, mobilisant des zones déjà ouvertes à l'urbanisation ou dans les zones urbaines des P.L.U. communaux ;
- les projets d'aménagement pour lesquels les phases de réflexions ont abouti ou sont bien avancées, pour lesquels un dépôt de dossier de demande d'autorisation d'urbanisme est attendu à court terme (avant l'approbation du P.L.U.i. ou juste après celle-ci).

Elle se traduit soit par l'inscription de zones d'urbanisation future quand les enjeux écologiques le permettent et/ou par la mobilisation de sites de renouvellement urbain quand les enjeux écologiques sont très prégnants.

Bergues, qui, du fait de sa configuration (encerclée par des fortifications Vauban), de son caractère déjà fortement urbanisé et des enjeux de préservation des espaces naturels présents sur son territoire, n'a plus la possibilité de se développer autrement que par le biais du renouvellement urbain.

Nieurlet, par sa qualité des paysages et de son environnement naturel, n'a pas de zones d'extension urbaine afin de préserver son cadre de vie. Par contre, elle dispose d'un site de renouvellement urbain qui va permettre la reconversion d'un ancien site de production industrielle (tuilerie) en habitat.

Wulverdinghe sera l'unique commune à ne pas disposer de zone d'expansion. La zone retenue par les élus de la commune présentait trop d'impacts négatifs au regard de l'agriculture, des paysages et de l'environnement qui ont été relevés tout au long de la procédure par les Personnes Publiques Associées (PPA), conduisant à son retrait.

L'objectif de production de logements nouveaux à l'échéance 2035 (soit l'échéance de ce P.L.U.i.), s'établit à environ 3331 logements, en respect des objectifs du SCoT approuvé en 2022. Si le SCoT affiche la production de 3000 logements sur le territoire de la CCHF, la différence s'explique par la prise en compte des projets de constructions en cours (accordés et en cours de réalisation). En effet, les documents d'urbanisme locaux restant en vigueur pendant toute l'élaboration du présent PLUi, des droits à construire ont été mis en œuvre par des porteurs de projets. Ces projets ont été pris en compte pour calculer les logements potentiellement constructibles sur les communes comme présenté ci-dessous. Ce sont les projets en dépassement du nombre théorique de logements attribués par commune (selon l'analyse multicritère) qui font dépasser l'objectif de production affiché par le SCoT.

Pour rappel, environ 2400 logements ont été réalisés sur le territoire de la C.C.H.F. entre 2005 et 2016.

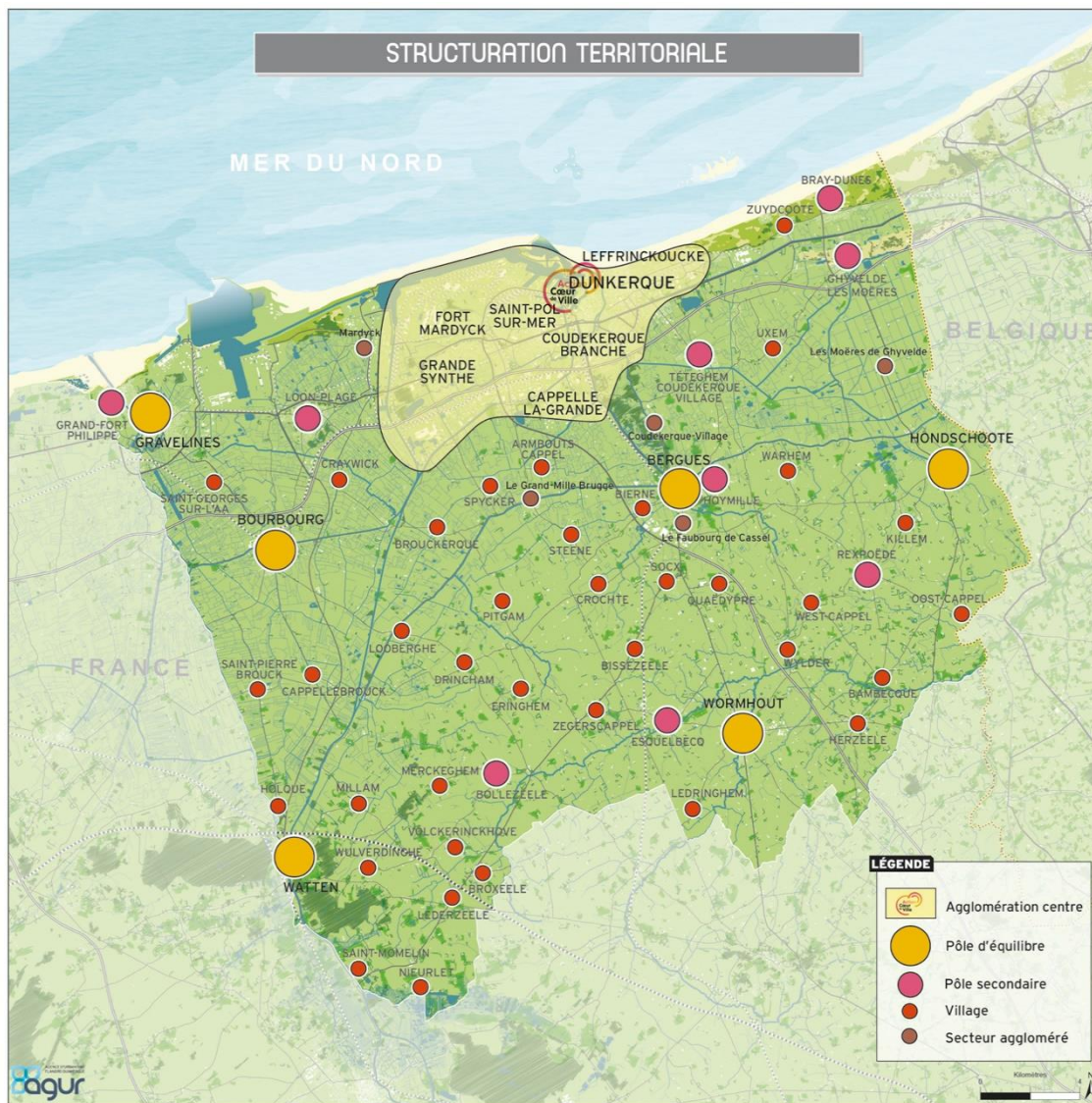
A. Une approche multicritère pour définir le potentiel de développement des communes.

Préalablement, afin d'aboutir à une répartition équitable et équilibrée des futurs logements à produire dans le cadre de ce P.L.U. intercommunal, une approche multicritère a été mise en place pour définir le niveau d'attractivité des communes et ainsi accorder un nombre théorique de logements.

Pour définir l'attractivité des communes, l'analyse multicritère s'est appuyée sur une analyse du territoire, prenant en compte l'armature du territoire définie au SCoT, ainsi qu'un certain nombre de critères relevant de grandes orientations du P.A.D.D. :

- l'armature du territoire, et la catégorisation des communes de la C.C.H.F. selon trois classes : les pôles d'équilibre (Bergues, Hondschoote, Watten et Wormhout), les pôles secondaires (Bollezeele, Esquelbecq, Hoymille et Rexpoëde), et les villages (toutes les autres communes).

Cette structuration territoriale est celle figurant dans le SCoT de la région Flandre-Dunkerque, approuvé en mars 2022. Le maillage territorial ainsi défini évolue peu par rapport au schéma figurant dans le SCoT de 2007, si ce n'est la commune de Hoymille, qui a été définie comme un nouveau pôle secondaire en raison de l'évolution de l'offre de services constatée (notamment en matière d'équipements) ;



Source : SCoT de la région Flandre-Dunkerque, D.O.O., approuvé en mars 2020-2022.

- des critères liés aux déplacements et à l'accessibilité : la présence d'une gare ou d'une halte ferroviaire sur le territoire communal, la proximité vis-à-vis de cet équipement ; la desserte par les transports en commun ; l'existence ou la proximité des aires de covoiturage ; la présence d'une plateforme multimodale ; pour les villages, la distance vis-à-vis des pôles d'équilibre ou secondaires ;
- des critères relatifs au tissu économique du territoire : l'offre commerciale des communes (nombre de commerces, dont alimentaires) ; la présence et la nature de zones d'activités importantes implantées sur le territoire (zones d'activités structurantes inscrites dans le SCoT de 2022) ;
- des critères relatifs au dynamisme de l'emploi : la taille des entreprises ; le nombre d'emplois au lieu de travail ;
- des critères liés aux services et équipements présents : la fragilité des écoles primaires des communes ; la proximité des lycées ; l'offre locale en matière de praticiens de santé (médecins, pharmaciens, professions paramédicales).

La collectivité a souhaité mettre l'accent sur le risque de disparition des écoles de certains villages, dont certaines sont notamment fragilisées par un faible nombre de classe et/ou une baisse régulière récente des effectifs scolarisés ;

- des critères liés à l'habitat : la part de logements locatifs (privés ou publics) dans le parc de logements des communes.

Le tableau ci-après présente la pondération mise en œuvre pour chacun des critères précédemment listés.

Thématique	Critère	Pondération
Déplacements, accessibilité	Présence d'une gare ou d'une halte-gare	Sur la commune = 3 points A moins de 5 km = 1 point
	Nombre de passages du la commune des bus Arc en ciel	Entre 7 et 20 passages = 2 points Plus de 20 passages = 3 points
	Présence d'une aire de covoiturage	Sur la commune = 2 points A moins de 5 km = 1 point
	Pour les pôles secondaires : Eloignement d'un pôle d'équilibre	A moins de 5 km = 1 point
	Pour les villages : Eloignement d'un pôle secondaire ou d'équilibre	A moins de 5 km = 1 point
Centralité	Dynamisme commercial	Pôle d'équilibre ayant plus de 50 commerces dont 10 alimentaires = 1 point
		Pole secondaire ou Village ayant plus de 10 commerces dont 2 alimentaires = 2 points
		Pole secondaire ou Villages ayant plus de 10 commerces sans alimentaire = 1 point
	Zones d'activité	ZA structurante existante = 2 points ZA non structurante existante = 1 point
Services et équipements : Equipements scolaires	Ecoles	Ecole en danger (1 ou 2 classes) = 4 points Baisse des effectifs de +5% en 5 ans = 1 point
	Collège	A moins de 5 km = 1 point
	Lycée	A moins de 5 km = 1 point

Thématique	Critère	Pondération
Services et équipements : Equipements de santé	Présence d'une pharmacie	Sur la commune = 2 points
	Présence d'au moins 1 médecin	Sur la commune = 2 points
	Présence d'au moins 1 profession paramédical	Sur la commune = 1 point
Dynamisme en termes d'emplois	Entreprise de plus de 50 salariés	Sur la commune = 6 points
	Entreprise de 20 à 50 salariés	Sur la commune = 4 points
	Entreprises de 10 à 20 salariés	Sur la commune = 2 points
Logements	% de logements locatifs (privés ou publics)	Sur la commune : % supérieur à la moyenne du niveau de l'armature correspondant = 1 point

Pour chaque catégorie de communes de l'armature territoriale, un nombre global de logements à produire a été déterminé, à savoir :

- 900 logements pour les pôles d'équilibre ;
- 600 logements pour les pôles secondaires ;
- 1 500 logements pour les villages,

Soit un total de 3 000 logements nouveaux à réaliser à l'échéance 2035.

Pour chaque catégorie de communes, le nombre de logements attribué a été réparti entre les communes d'une même catégorie.

Cette répartition à l'intérieur de ces catégories de communes vise à maintenir les grands équilibres territoriaux existants (le maillage des villes et villages au sein de la C.C.H.F.) tout en permettant des évolutions contrastées entre des communes de poids différents au sein d'une même catégorie.

Chaque critère précédemment listé a fait l'objet d'une pondération, permettant d'attribuer un nombre de points à chaque commune.

Ce nombre total de points obtenus a de nouveau été pondéré pour la catégorie des villages, afin de ne pas générer d'écarts de besoins trop importants entre les communes, et de répartir les logements de façon relativement équilibrée. La règle de pondération est la suivante :

- le nombre maximal de points attribués à une commune ne peut pas dépasser 2 fois la moyenne de sa catégorie ;
- le nombre minimal de points attribué à une commune ne peut pas être inférieur à la moitié de la moyenne de sa catégorie.

Enfin, le nombre de logements nouveaux assigné à chaque commune dépend :

- pour moitié de population communale par rapport à l'armature urbaine,
- et pour l'autre moitié du nombre de points obtenus suivant les critères d'attractivité, toujours par rapport à l'armature territoriale.

Commune	Total des points	Points pondérés d'attractivité Maxi / Mini P1 : 39/10 P2 : 37/9 P3 : 18/5	50% répartis selon population et 50% répartis selon points pondérés			
			Population	Logements /%pop	Logements/ nb points pondéré	Total logements attribués avec répartition 50/50
Bergues	23	23	3882	107	133	240
Hondschoote	15	15	4199	116	87	202
Watten	18	18	2587	71	104	175
Wormhout	22	22	5672	156	127	283
Pôles d'équilibre	78	78	16340	450	450	900
Bollezeele	18	18	1468	48	72	120
Esquelbecq	21	21	2157	70	84	154
Hoyville	21	21	3469	113	84	197
Rexpoëde	15	15	2089	68	60	128
Pôles secondaires	75	75	9183	300	300	600
Bambeckue	7	7	754	19	18	37
Bierne	20	18	1837	47	45	93
Bissezeele	4	5	242	6	13	19
Brouckerque	4	5	1355	35	13	48
Broxeele	6	6	381	10	15	25
Cappellebrouck	12	12	1179	30	30	61
Crochte	9	9	696	18	23	41
Drincham	9	9	257	7	23	29
Eringhem	6	6	482	12	15	28
Herzeele	17	17	1645	42	43	85
Holque	13	13	906	23	33	56
Killem	12	12	1079	28	30	58
Lederzeele	9	9	676	17	23	40
Ledringhem	5	5	698	18	13	31
Looberghe	7	7	1209	31	18	49
Merckeghem	5	5	592	15	13	28
Millam	5	5	827	21	13	34
Nieurlet	0	5	978	25	13	38
Oost-Cappel	10	10	481	12	25	38

Commune	Total des points	Points pondérés d'attractivité Maxi / Mini P1 : 39/10 P2 : 37/9 P3 : 18/5	50% répartis selon population et 50% répartis selon points pondérés			
			Population	Logements /%pop	Logements/ nb points pondéré	Total logements attribués avec répartition 50/50
Pitgam	10	10	978	25	25	50
Quaëdypre	25	18	1135	29	45	75
Saint-Momelin	8	8	478	12	20	33
Saint-Pierre-Brouck	6	6	1015	26	15	41
Socx	20	18	970	25	45	70
Steene	14	14	1339	34	35	70
Uxem	9	9	1434	37	23	60
Volckerinckhove	3	5	592	15	13	28
Warhem	18	18	2103	54	45	100
West-Cappel	4	5	591	15	13	28
Wulverdinghe	5	5	318	8	13	21
Wylde	6	6	309	8	15	23
Zegerscappel	10	10	1578	41	25	66
Villages	298	297	29114	750	750	1500
Total Logements						3000

La détermination du nombre de logements théorique par commune sera par la suite confronté aux projets de construction en cours ou à l'étude pour déterminer plus précisément le nombre de logements à réaliser. Chaque projet de construction venant en déduction du nombre théorique de logements à construire.

B. Une densité modulée.

Le projet communautaire, défini dans le P.A.D.D., vise à densifier les opérations d'aménagement, non pas de façon uniforme sur le territoire, mais en tenant compte des caractéristiques communales et du contexte proche dans lequel s'inscriront les futurs projets d'habitat.

Un enjeu du territoire était ainsi de tenir compte du caractère rural des communes, pour produire des formes urbaines compatibles avec ce caractère. Pour aider à la détermination du niveau de densité des futurs sites d'accueil de l'habitat, des cartes de densité par type de formes urbaines à l'échelle des centres des communes ont été réalisées. Elles figurent dans la partie 3 du rapport de présentation « Partis d'aménagement et Contextes patrimoniaux communaux, Référentiel foncier ».

De fait, des niveaux de densités différents pourront être recherchés pour des communes de même caractéristique ou de même catégorie dans le maillage général des communes de la C.C.H.F., et des niveaux de densité différents pourront également varier pour des programmes

au sein d'une même commune (tout en respectant le niveau de densité minimum moyen assigné par catégorie de commune).

Afin de pouvoir respecter l'objectif de consommer moins de foncier dans le cadre des opérations d'aménagement tout en maintenant l'objectif de réalisation du même nombre de constructions nouvelles tel que constaté sur la période 2005-2016, les objectifs de densité des opérations d'aménagement nouvelles à vocation d'habitat sont imposés pour chaque nouveau secteur ouvert à l'urbanisation dans le P.L.U.i..

Dans les pôles d'équilibre, pour les nouvelles opérations d'aménagement en zones à urbaniser AUH, l'objectif de densité est fixé à 30 logements / hectare minimum.

Pour les pôles secondaires, ce niveau de densité moyenne est porté à 25 logements / hectare minimum, à l'exception de la commune de Bollezeele où le niveau de densité est de 20 logements/hectare.

Pour les villages, la densité moyenne devra être de 20 logements / hectare minimum, avec une possibilité de descendre à 15 logements / hectare pour les villages de moins de 2000 habitants, et ce pour assurer une bonne insertion des projets au regard du tissu urbain existant.

Les objectifs de densités assignés aux zones AUH sont décrits au chapitre 1.1 du présent document. L'objectif de densité a été inscrit dans les OAP des sites en extension ou en renouvellement urbain.

Pour les sites soumis à OAP pour lesquels une autorisation d'urbanisme a été délivrée mais dont les travaux d'aménagement n'ont pas commencé, des niveaux de densités ont été déterminés afin, en cas d'abandon du projet, d'en adapter le niveau au contexte du P.L.U.i..

Pour les pôles d'équilibre :

Commune	Nom du site	Densité minimale
Bergues	Ancienne Gendarmerie	Exprimé en m ² de surface habitable
	Presqu'île	Entre 60 et 80 logements/ha
	Jardin de la rue Pierre Decroo	35 logements/ha
	Jardin de la rue du Séminaire	Réglementaire
Hondschoote	Rue du Quai	30 logements/ha
	Chemin de St Winoc	30 logements/ha
	Rue de l'Yser	30 logements/ha
Watten	Bourg	30 logements/ha
	Rue de l'Hermitage	30 logements/ha
Wormhout	Allée des Fleurs	30 logements/ha
	Rue Denbanck	30 logements/ha

Pour les pôles secondaires :

Commune	Nom du site	Densité minimale
Bollezeele	Rue de l'Eglise (entrée est)	20 logements/ha
	Rue Dezitter	20 logements/ha
	Rue de l'Eglise	20 logements/ha
	Rue de l'Eglise / Rue du Plaetse Houck	20 logements/ha
Esquelbecq	Clé des Champs	25 logements/ha
Hoymille	Rue des Pivoines	25 logements/ha
	Rue du Zyckelin	20 logements/ha

Rexpoëde	Fort Lapin	8 logements mini
	Site du silo	30 logements/ha
	Rue de Bambecque	25 logements/ha
	Rue de Killem	25 logements/ha

Et pour les villages :

Commune	Nom du site	Densité minimale
Bambecque	Rue de la Brasserie	15 logements/ha
Bierne	Route des 7 planètes	18 logements/ha
	Petit Millebrugge	15 logements/ha
Bissezeele	Rue des Saules	20 logements/ha
Brouckerque	Meldyck	17 logements/ha
Broxeele	Route de Rubrouck	15 logements/ha
	Rue des Peupliers	15 logements/ha
Cappellebrouck	Route du Pont l'Abesse	17 logements/ha
Crochte	Route du collège & rue de la Flandre	17 logements/ha
Drincham	La Looweght Straete	17 logements/ha
Eringhem	Rue des Tilleuls	17 logements/ha
	Verroere Straete	17 logements/ha
Herzeele	Rue des Colombes	15 logements/ha
Holque	Domaine Saint Gowaert	15 logements/ha
Killem	Route de Saint-Omer	20 logements/ha
Lederzeele	Rue de l'Eglise	17 logements/ha
	RD 928	Implantation commerce
Ledringhem	Chemin des prairies	15 logements/ha
	Route de Wormhout	15 logements/ha
Looberghe	Moulin	17 logements/ha
Merckeghem	Route de Saint-Omer (rive Est)	17 logements/ha
Nieurlet	Route de Booneghem (RU)	20 logements/ha
Oost-Cappel	Rue Mitoyenne	15 logements/ha
Pitgam	Rue de la Poste	17 logements/ha
Quaëdypre	Chemin rural n°2	18 logements/ha
	Route de Socx	15 logements/ha
Saint-Pierrebrouck	Rue de la Chapelle et Rue de Bourbourg	17 logements/ha
Socx	Pont de l'Enfer	17 logements/ha
Steene	Rue des Ormes	20 logements/ha
	Route du Village – RD52	20 logements/ha
Uxem	Rue du Petit Chemin	17 logements/ha
Volckerinckhove	Rue Principale	17 logements/ha
Warhem	Rue de l'Est	20 logements/ha
West-Cappel	Route de Bambecque 1	15 logements/ha
	Route de Bambecque 2	17 logements/ha
Wylder	Site de la RD55	17 logements/ha
Zegerscappel	Rue du Moulin	17 logements/ha
	La Flandre	20 logements/ha
	Rue Verte	17 logements/ha

De plus, le règlement de la zone AUH module la hauteur possible afin d'atteindre l'objectif de densité. Ainsi dans les pôles d'équilibre et secondaires, le gabarit maximal autorisé est de : R+2 (avec possibilité ou non de faire un niveau de comble aménageable) avec une hauteur maximale de 10,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère. Dans les villages, le gabarit maximal est fixé à R+1 (avec possibilité ou non de faire un niveau de comble aménageable) et une hauteur maxi à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

C. Une prise en compte du potentiel de renouvellement urbain au sein des espaces urbanisés des villes et villages.

Afin de limiter la consommation d'espaces agricoles ou naturels en vue du développement du territoire, l'orientation 2.1 du P.A.D.D. prévoit de privilégier le renouvellement des parcelles déjà urbanisées et ambitionne de saisir les opportunités foncières pour conforter le centre des communes.

Ce « recyclage » foncier doit permettre de conforter les centres de communes, et de limiter la consommation de nouveaux espaces agricole ou naturel.

Dans le cadre des travaux d'élaboration du P.L.U., il a été procédé à une analyse du territoire en vue de déterminer le potentiel de renouvellement urbain, et ce pour chaque commune de la C.C.H.F..

L'objectif était d'identifier les sites, déjà artificialisés ou non au sein de l'enveloppe urbaine, susceptibles de faire l'objet d'un changement d'usage à l'horizon 2035.

Divers types d'espaces ont ainsi été mis en évidence : des dents creuses ou interstices urbains ; des espaces de jardins ; des sites aux usages « indéterminés » ; des espaces agricoles ; des friches ; des espaces naturels,

Les travaux d'identification du potentiel de renouvellement urbain ont permis de mettre en évidence trois cas de figure :

- des situations où une urbanisation était probable : intention déclarée d'urbaniser par un propriétaire ; reliquat d'opération d'aménagement en cours ; permis de construire en cours ou en préparation ; terrain non cultivé et non bâti intégré dans le tissu urbain ; absence de rétention foncière ; absence de contrainte environnementale ;
- des situations rendant une urbanisation difficilement envisageable : usage agricole des terrains ; absence de volonté d'urbanisation ; cadre paysager ou existence d'une contrainte environnementale ; problématique d'accès à des parcelles non artificialisées en second rideau d'espaces déjà urbanisés ;
- des situations ne permettant pas à la collectivité d'avoir une idée précise quant à la temporalité de la possibilité de mobilisation des sites potentiellement mutables repérés : notamment, des parcelles occupées par des activités économiques, avec une intention de transfert ou de cessation encore indéfinie.

Pour chaque parcelle identifiée, l'usage actuel du sol a été caractérisé, et un usage futur a été déterminé, au regard du contexte communal et des opportunités offertes par le site.

De fait, le potentiel de gisement foncier « mutable » ne fait pas apparaître uniquement les parcelles ou sites pouvant accueillir de nouveaux programmes d'habitat, mais s'attache aussi à cibler d'autres usages : accueil d'activités, réalisation d'équipements, prévision de voiries (désenclavement ...), préservation d'espaces non artificialisés au sein du tissu urbain (espaces verts publics, conservation de boisements privés ...).

Pour chaque commune, le nombre envisageable de logements dans le cadre du renouvellement urbain a été quantifié soit en comptabilisant le nombre de logements affichés dans les projets en cours (quand une instruction d'autorisation d'urbanisme est en cours), soit au regard de la configuration des sites et de leur situation dans l'environnement urbain immédiat.

Il a été considéré comme réaliste l'objectif de mobiliser la moitié de ce potentiel de renouvellement urbain sur la période 2016-2035.

Cela représenterait environ un potentiel minimal de 443 logements nouveaux à envisager sur ces sites de renouvellement urbain. Pour le territoire de la C.C.H.F., le Schéma de Cohérence Territorial, approuvé en mars 2022, a défini comme objectif de créer 300 logements nouveaux en renouvellement urbain.

Près de 50 % du potentiel de logements envisagés en renouvellement urbain est localisé dans les pôles d'équilibres de la C.C.H.F., dont 120 sur la seule commune de Bergues.

En effet, plusieurs programmes de logements sont espérés à court et moyen termes au sein de la commune, sur des sites faisant l'objet de réflexions urbaines depuis de nombreuses années. Citons notamment le site de l'Ancienne Gendarmerie, propriété de l'Etat ayant fait l'objet d'une consultation pour un projet de construction d'une cinquantaine de logements, ou encore du site de l'ancien site GDF (secteur de la Presqu'île), sur lequel est prochainement attendue la réalisation d'un programme d'une trentaine de logements (le permis a été autorisé, mais les travaux n'ont pas encore démarré).

A noter l'existence d'autres sites de renouvellement urbain pouvant représenter des opportunités intéressantes pour densifier les cœurs de village.

Les plus à même d'accueillir des programmes de logements conséquents sont essentiellement liés à des sites d'activités, en friche ou dont il est envisagé une relocalisation à terme.

Ces sites d'activités présentant d'importants enjeux fonciers insérés dans le tissu urbain ne sont pas nombreux et, lorsqu'ils existent, ils sont souvent encore occupés par des entreprises.

Lorsque les sites ayant accueilli des activités économiques sont libres d'occupation, on note généralement une certaine « complexité » pour y mettre en œuvre des opérations de renouvellement urbain, et de trouver des opérateurs voulant s'engager dans des opérations pouvant s'avérer complexes (déconstruction, traitement des sols ...).

Le temps de maturation et d'émergence des projets est également un paramètre à prendre en compte. On note toutefois, à l'échelle de la C.C.H.F., la concrétisation de tels projets de reconquête urbaine d'anciens sites d'activités dans certaines communes, notamment dans les bourgs (Bergues, Watten, Wormhout, Hondschoote), dans certaines communes secondaires (Esquelbecq, Bollezeele ...), et même dans des villages (Nieurllet, Zegerscappel ...).

On notera ainsi un potentiel de renouvellement urbain sur les sites occupés par la coopérative agricole « La Flandre » dans les communes de Bollezeele, Wormhout et Zegerscappel, lié à la relocalisation sur un seul et même site des activités de ces trois unités. Or, les nouvelles installations de « La Flandre » ne sont pas encore réalisées et ne pourront être mises en œuvre que lorsque ce PLUi sera opposable.

Un autre projet d'ampleur est à venir, à Hondschoote, là encore avec une opération de renouvellement urbain sur le site de la même coopérative agricole.

Dans le village de Nieurllet, le site de production de l'ancienne tuilerie Woestelandt est l'objet d'un projet de logements. Le site de la carrière est en revanche toujours exploité.

Les problématiques liées à ces sites (changement éventuel de destination des bâtiments présentant des enjeux patrimoniaux, démolitions, traitement des pollutions éventuelles ...) ne

permettent pas toujours à ce jour de déterminer précisément le nombre de logements qui pourront être réalisés sur ces sites, ni à quelle échéance ceux-ci pourront être réalisés.

Ce potentiel de logements envisagé au sein des tissus urbains existants est déduit du total de logements théorique à réaliser dans les futures extensions urbaines pour l'ensemble de la C.C.H.F. à l'horizon 2035.

Une OAP thématique a été réalisée reprenant les sites de plus de 1000 m² pour lesquels une vocation « Habitat » a été envisagée, et leur attribuant une densité minimale et/ou un nombre minimal de logements à réaliser.

D. La prise en compte des opérations de logements en cours.

Sauf si la collectivité décide de surseoir à statuer lors d'une demande d'autorisation d'urbanisme, le temps d'élaboration du plan local d'urbanisme ne suspend pas l'émergence de projets d'aménagement.

L'élaboration du P.L.U.i. détermine le potentiel foncier qui sera ouvert à l'urbanisation jusqu'en 2035, mais il a aussi tenu compte des dynamiques de construction dans chaque commune depuis l'engagement de la procédure. Ainsi, les comptes fonciers démarrent en 2016.

Pour la période 2016-2020, un premier exercice a été de recenser la création de logements nouveaux à partir des déclarations préalables et des permis de construire déposés auprès des services instructeurs chargés de l'application du droit des sols sur le territoire de la C.C.H.F..

L'état des lieux du P.L.U.i. a donc pris en compte les surfaces artificialisées par les permis de construire « en diffus ».

Ces permis de construire relèvent essentiellement de constructions réalisées isolément et au coup par coup dans les zones urbaines ou d'extension urbaines des communes. Elles procèdent souvent du comblement de dents creuses, d'urbanisation suite à des divisions parcellaires sur de grands terrains, voire d'opérations de renouvellement urbain.

Elles peuvent aussi correspondre à des constructions relevant d'opérations de lotissements en cours.

Sur la période 2016-2020, 824 logements ont été autorisés dans ce cadre à l'échelle de l'intercommunalité (dont 526 maximum sur des zones en extension de l'urbanisation).

Un second exercice de l'analyse a consisté à déterminer le nombre de logements restant à produire dans les opérations en cours ou projetées sur des terrains déjà ouverts à l'urbanisation dans les zones AU des P.L.U. ou NA des P.O.S. (hors sites de renouvellement urbain).

Trois situations ont pu être distinguées.

La première correspond au reliquat des logements des opérations en cours dont les permis d'aménager ont été accordés, dont les opérations ont effectivement démarré, et les DACT obtenues.

Un certain nombre d'opérations de logements ont été initiées sur le territoire de la C.C.H.F.. Certaines l'ont été antérieurement à la prescription du P.L.U.i., tandis que d'autres opérations ont été commencées après celle-ci.

Le reliquat de logements comptabilisé ici correspond aux parcelles non encore urbanisées relatives à des permis d'aménager autorisés, dont les aménagements de viabilisation ont été réalisés et achevés.

Dans ces nouveaux quartiers, plusieurs cas de figure sont observés : certaines constructions ont déjà été livrées, d'autres sont en cours de réalisation, d'autres relèvent de permis de construire en cours d'instruction et des parcelles sont encore en cours de commercialisation.

Le reliquat ainsi défini correspond à ces deux dernières situations.

Le nombre de logements restant à produire au sein de ces opérations est estimé sur la base des permis d'aménager autorisés.

sur la période 2016-2020, à l'échelle de la C.C.H.F., ce nombre de logements à produire au sein des opérations d'aménagements en cours était de 446 logements (dont 353 sur des zones en extension de l'urbanisation).

Ce potentiel de logements est déduit du total de logements à réaliser dans les futures extensions urbaines pour l'ensemble de la C.C.H.F. à l'horizon 2030.

Les sites de projets concernés par ces opérations sont classés en zones urbaines U dans le P.L.U.i. de la C.C.H.F..

14 communes étaient concernées par une opération commencée mais non achevée.

La seconde correspond au reliquat des logements des opérations en cours dont les permis d'aménager ont été accordés mais dont les opérations n'ont pas encore démarré (pas de DACT). Il s'agit des sites concernés par un permis d'aménager déposé et autorisé, mais dont aucune viabilisation n'a encore été initié.

De fait, les secteurs en question sont classés en zone à urbaniser AUH dans le P.L.U.i. de la C.C.H.F., et le potentiel de logements comptabilisé correspond à celui figurant dans le permis autorisé.

Le niveau de densité assigné aux différentes catégories de communes dans le cadre de l'élaboration de ce P.L.U.i. n'a pas été appliqué, les autorisations d'urbanisme ayant déjà été délivrées.

Seulement, en cas d'abandon de projet, ou de dépôt d'un nouveau projet, le niveau minimal de densité demandé devra alors être respecté.

A l'échelle du territoire de la C.C.H.F., sur la période 2016-2020, 9 communes étaient concernées par une opération d'aménagement autorisée devant prochainement démarrer, pour un total de 226 logements nouveaux.

La troisième situation correspond au nombre de logements envisagé dans les opérations d'aménagement dont le permis d'aménager est en instruction, ou lorsque les projets sont suffisamment avancés pour être transmis en instruction à court terme.

Le nombre de communes concernées par cette catégorie de projets était au nombre de 8, pour un total estimé de 249 logements nouveaux (dont 25 en renouvellement urbain à Watten).

La quasi-totalité des sites en question a été inscrit en zone AUH dans le P.L.U.i.. Seule la commune de Socx a souhaité maintenir le zonage U tel qu'inscrit dans son PLU approuvé, en raison du démarrage imminent des travaux.

Au total, sur ce second exercice d'analyse, sur la période 2016-2020, 824 logements ont été autorisés avec un potentiel supplémentaire de 249 logements liés à des instructions en cours de permis d'aménager (correspondant à une superficie de 60,3 ha).

Guide de lecture du tableau ci-après :

La colonne 3 fait état de la répartition, par catégorie de communes, du nombre de logements à produire à l'échéance 2035. Elle résulte de l'analyse multicritères menées (cf. plus avant).

Les colonnes 5 à 8 présentent l'état des lieux en matière de réalisations de logements, effectives et envisagées, pour chaque commune de la C.C.H.F., ce depuis le lancement de l'élaboration du P.L.U.i...

La colonne 9 identifie le nombre d'hectares consommés par ces opérations de logements.

La colonne 4 fait figurer le nombre de logements envisageables au titre du renouvellement urbain.

La colonne 10 indique le nombre de logements « cible », attribué aux communes au regard des superficies à ouvrir à l'urbanisation et du niveau de densité moyen à respecter aux échelles communales au regard des objectifs du SCoT.

Tableau de répartition des logements suivant l'analyse multicritères et l'état des lieux des projets d'habitat en cours

Source : CCHF, AGUR, mars 2021.

Catégorie Armature territoriale SCoT	Commune	Nombre de logements attribués (analyse multi- critères)	Potentiel dents creuses/ Friches/ Division parcellair e	Nombre logements DP et PC délivrés entre 2016 et 2020	Reliquat logements PA accordés / Opérations démarrées	Logements à réaliser PA accordés / Opérations non démarrées	Nombre de logements envisagé PA en instructio n ou projets avancés	Superficie des PA accordés non engagés ou en cours d'instruction (en ha)	Nombre logements à produire	Superficie à ouvrir à l'urbanisation (suivant niveau de densité par catégorie de communes & nombre logements attribués)
Pôle équilibre	Bergues	240	98	22	0		0	0	0	0,0
Pôle équilibre	Hondschoote	202	66	20	47	3	0	0,3	90	3,0
Pôle équilibre	Watten	175	0	42	22	0	25	1,4	9	0,3
Pôle équilibre	Wormhout	283	28	124	0	145	0	6,3	201	7,1
Total pôles d'équilibre		900	189	208	69	148	25		300	10,4
Pôle secondaire	Bollezeele	120	2	20	58	0	0	3,5	38	1,9
Pôle secondaire	Esquelbecq	154	16	41	0	0	215	13,2	0	0,0
Pôle secondaire	Hoymille	197	25	75	18	0	0	3,87	33	1,3
Pôle secondaire	Rexpoëde	128	19	34	9	0	0		75	3,0
Total pôles secondaires		600	62	170	85	0	215		146	6,2
Villages	Bambecque	37	5	13	5	0	0	0	18	1,2
Villages	Bierne	93	25	3	0	0	0	0	52	2,9
Villages	Bissezeele	19	4	6	2	0	0	0	9	0,45
Villages	Brouckerque	48	0	40	0	0	0	0	39	2,30
Villages	Broxeele	25	2	6	16	0	0	1,26	7	0,45
Villages	Cappellebrouck	61	2	23	2	0	0	0	37	2,2
Villages	Crochte	41	0	8	0	0	0	0	34	2,0
Villages	Drincham	29	0	9	0	0	0	0	10	0,6
Villages	Eringhem	28	2	8	0	0	0	0	24	1,42
Villages	Herzeele	85	9	30	100	0	0	6,79	0	0,0
Villages	Holque	56	2	4	30	0	0	2,24	0	0,0
Villages	Killem	58	0	17	0	17	0	1,27	24	1,2
Villages	Lederzeele	40	3	3	0	21	9	2,46	0	0,0
Villages	Ledringhem	31	2	1	27	0	0	1,83	0	0,0
Villages	Looberghe	49	2	23	7	0	0	0	31	1,8
Villages	Merckeghem	28	2	14	0	0	0	0	13	0,8
Villages	Millam	34	7	16	11	0	0	0	0	0,0
Villages	Nieurlet	38	61	0	0	0	0	0	0	0,0
Villages	Oost-Cappel	38	0	3	0	20	0	1,8	2	0,1

Catégorie Armature territoriale SCoT	Commune	Nombre de logements attribués (analyse multi-critères)	Potentiel dents creuses/ Friches/ Division parcellaire	Nombre logements DP et PC délivrés entre 2016 et 2020	Reliquat logements PA accordés / Opérations démarrées	Logements à réaliser PA accordés / Opérations non démarrées	Nombre de logements envisagé PA en instruction ou projets avancés	Superficie des PA accordés non engagés ou en cours d'instruction (en ha)	Nombre logements à produire	Superficie à ouvrir à l'urbanisation (suivant niveau de densité par catégorie de communes & nombre logements attribués)
Villages	Pitgam	50	0	0	0	0	0	0	43	2,51
Villages	Quaëdypre	75	1	29	0	0	0	0	55	3,3
Villages	Saint-Momelin	33	6	6	0	0	0	0	0	0,0
Villages	Saint-Pierre-Brouck	41	6	6	8	0	0	0	28	1,6
Villages	Socx	70	0	3	0	20	0	1,9	49	2,9
Villages	Steene	70	0	31	2	0	0	2,2	42	2,1
Villages	Uxem	60	16	92	62	0	0	7,4	0	0,0
Villages	Volckerinckhove	28	0	8	0	0	0	0	32	1,9
Villages	Warhem	100	3	17	0	0	0	1,1	90	4,5
Villages	West-Cappel	28	1	7	0	0	0	0	21	1,35
Villages	Wulverdinghe	21	0	10	0	0	0	0	0	0,0
Villages	Wyllder	23	3	0	0	0	0	0	12	0,7
Villages	Zegerscappel	66	28	10	20	0	0	1,48	26	1,5
Total villages		1500	192	446	292	78	9		698	39,8
Total CCHF		3000	443	824	446	226	249	60,3	1143	56,4

Dans le cadre de l'exercice du présent P.L.U.i., c'est au final un potentiel foncier nouveau d'environ 56,4 hectares, qui viendra s'ajouter au volume foncier de 60,3 hectares déjà mobilisé pour les opérations engagées ou en cours d'autorisation.

Les superficies consacrées aux zones à urbaniser à vocation « Habitat » AUH représentent un totale de près de 116,7 hectares.

E. La prise en compte du phénomène de rétention foncière.

L'analyse de l'état de la consommation des zones à urbaniser dans les documents d'urbanisme locaux a permis d'identifier un certain nombre de sites faisant l'objet d'une rétention foncière.

Les principales causes de cette rétention sont la spéculation (volonté des propriétaires de donner une valeur à leur terrain par un classement au P.L.U. en tant que terrain constructible, sans intention réelle de faire bâtir sur la zone, sauf offre financière conséquente), la problématique agricole (occupation des terres par un locataire ...), ou tout simplement une absence de volonté d'urbaniser (inscription des terrains dans les documents d'urbanisme sans intention initiale des propriétaires de réaliser des opérations d'aménagement).

Dans le cadre des travaux d'élaboration du P.L.U. intercommunal, la collectivité a choisi de reclasser en zone agricole ou naturelle les terrains faisant (ou susceptible de faire) l'objet d'une rétention foncière.

Les superficies foncières ouvertes à l'urbanisation devant en effet être drastiquement réduites, le choix a été de prioriser l'inscription de nouvelles zones à urbaniser sur des terrains pour lesquels une réelle intention de réaliser des projets a été identifiée, ou sur des sites pour lesquelles il n'était pas connu ou envisagé d'opposition des propriétaires vis-à-vis de futures opérations de constructions.

F. Justification des choix de localisation des zones à urbaniser AUH dans les communes.

Différents principes ont été pris en compte pour établir la localisation des zones à urbaniser à vocation d'habitat (AUH).

Ces principes sont les suivants :

- le principe de continuité urbaine ;
- le principe de compacité ou de renforcement des noyaux agglomérés existants ;
- le principe de maillage avec les secteurs d'habitat périphériques existants.

1. La continuité urbaine.

La localisation des zones à urbaniser s'établit dans la continuité des tissus urbains existants.

Il n'a pas été inscrit de secteurs de développement à vocation d'habitat qui puissent constituer des germes isolés à l'écart des agglomérations des bourgs et des villages.

En effet, les futurs quartiers d'habitation ont vocation à favoriser les déplacements de courte distance pour les trajets locaux, et ainsi faire en sorte que les futurs habitants privilégient les modes de déplacements dits actifs plutôt que de recourir aux déplacements motorisés.

Le développement en continuité urbaine permet également de faire des économies d'équipement des futures zones d'habitat, au sens où les réseaux nécessaires à l'équipement des terrains existent déjà au sein des tissus agglomérés, et sont donc déjà disponibles pour la viabilisation des secteurs ouverts à l'urbanisation, moyennant parfois des compléments de capacité ou d'extension.

2. La compacité urbaine, le renforcement des agglomérations existantes.

La compacité urbaine vise ici le développement d'un urbanisme davantage économe en foncier en privilégiant les constructions sur les sites non artificialisés englobés dans le tissu urbain aggloméré, ce qui est encore le cas dans certaines communes de la C.C.H.F..

Les terrains en question ont systématiquement été retenus comme site de développement futur, à vocation d'habitat ou pour d'autres usages (équipements notamment), dès lors qu'une problématique pouvant entraver leur urbanisation n'a pas été identifiée, telle que :

- les parcelles nécessaires à la viabilité des exploitations agricoles (dont les pâtures de proximité pour les élevages existants et parcelles de proximité pour les exploitations céréalières), dès lors que cette problématique aurait été identifiée dans le cadre de la concertation agricole, ainsi que l'existence de périmètres de réciprocité liés à des installations agricoles classées, ou encore les projets identifiés de développement de sites agricoles ;
- les sites présentant un enjeu environnemental à l'échelle des centralités villageoises : boisement, pâture, ...
- l'existence de perspectives paysagères à préserver ;
- l'existence d'un risque naturel et d'une réglementation interdisant l'aménagement du site ;
- des phénomènes de rétention foncière, ou le refus des propriétaires fonciers de voir leurs terrains être urbanisés.

La compacité urbaine passe aussi par la stricte limitation du développement linéaire, mode de développement qui a longtemps façonné les villes et villages du territoire et qui est encore bien visible dans les silhouettes de nombreuses communes.

Le SCoT de la région Flandre-Dunkerque, sauf cas exceptionnels liés à la configuration communale ou à des problématiques environnementales ne permettant pas une autre alternative, proscrit ce mode de développement qui génère des coûts de réseaux importants sur le long terme, mais qui génère davantage de déplacements motorisés, et qui exerce une contrainte plus importante sur l'activité agricole (proximité des constructions, limitation des accès aux champs ...).

Dans le cadre de l'élaboration de ce document d'urbanisme, les choix de localisation des zones à urbaniser à vocation d'habitat favorisent un développement concentrique des agglomérations des villes et villages de la C.C.H.F., et favorise de fait la courte distance pour les déplacements à l'échelle des centres de communes (vers les équipements et services notamment).

3. Le maillage avec le tissu urbain périphérique.

Un troisième principe ayant guidé les choix de localisation des zones à urbaniser à vocation d'habitat est la possibilité de relier par des voies carrossables ou des cheminements les futurs quartiers d'habitat et les secteurs actuellement urbanisés.

Ce principe favorise également les déplacements de courte distance, via les modes actifs de déplacements plutôt que par les véhicules motorisés.

De même, dans la plupart des orientations d'aménagement et de programmation conçues pour guider l'aménagement des zones à urbaniser, il a été prévu des principes de maillage futur, afin de connecter entre elles les opérations d'aménagement successives.

Ces principes de maillage permettent aussi de jeter les bases de potentiels développements urbains ultérieurs.

G. Liste des sites ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat soumis à O.A.P. ou à P.A.P.A.G..

Les secteurs de projets listés dans le tableau ci-dessous sont appelés à accueillir de nouvelles constructions à vocation principale d'habitat, sur des secteurs déjà urbanisés (sites de renouvellement urbain) ou en extension urbaine (zones AUH).

Les sites soumis à O.A.P. (Orientations d'Aménagement et de Programmation) sont ouverts à l'urbanisation selon un échéancier comprenant 4 périodes :

- période 1 : 2016-2020 (couvrant la phase d'élaboration du projet de P.L.U.i.) ;
- période 2 : 2021-2025 ;
- période 3 : 2026-2030 ;
- période 4 : 2031-2035.

Les projets de développement devront également, respecter à la fois les dispositions inscrites dans le règlement du P.L.U.i. et les principes d'aménagement figurant dans le cahier des O.A.P..

Pour les sites soumis à périmètre d'attente de projet d'aménagement global (P.A.P.A.G.), l'ouverture à l'urbanisation est différée.

En effet, ces sites présentent des problématiques particulières nécessitant un temps pour mener des études urbaines en vue de leur aménagement futur.

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

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

(...)

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

Le règlement du PLUi, dans le chapitre relatif aux dispositions communes, précise les seuils des constructions ou installations, et extension limitée autorisés ainsi que la date d'abrogation de la servitude.

Commune	Site de projet	Zonage	Superficie Zonage (en ha)	Superficie consommation foncière (en ha)	Densité minimale de logements	Echéancier	Avancement
BAMBECQUE	Rue de la Brasserie	AUH2	1,2	1,2	15	2021-2025	
BERGUES	Ancienne Gendarmerie	UA1	0,7	RU	Superficie de plancher minimale = 3200 m²	2021-2025	
	Presqu'île	UC1	1,8 (site OAP)	RU	60 à 80 (site non exclusivement dédié au logement)	2021-2025	PA délivré sur ancien site GDF
	Jardin de la rue Pierre Decroo	UC1	0,2 (site OAP)	RU	35	2021-2025	
	Rue du Séminaire	UC1	0,1	RU	Non défini	2021-2025	
BIERNE	Route des 7 planètes	AUH2	2,9	2,9	18	2026-2030 2031-2035	
	Petit Millebrugge	UD3	1,6	RU	15	2021-2025	
BISSEZEELE	Rue des Saules	AUH2	0,4	0,4	20	2021-2025	
BOLLEZEELE	Rue de l'Eglise (Entrée Est)	AUH1	1,9	1,9	20	2026-2030	PA délivré
	Rue Dezitter	AUH1	1,7	1,7	20	2021-2025	PA délivré
	Rue de l'Eglise	AUH1	0,6	0,6	20	2031-2035	
	Rue de l'Eglise / Rue du Plaetse Houck	AUH1	1,3	1,3	20	2026-2030	
BROUCKERQUE	Meldyck	AUH2	2,5	2,5	17	2021-2025 2026-2030	
BROXEELE	Route de Rubrouck	AUH2	0,4	0,4	15	2031-2035	Site aménagé
	Rue des Peupliers	AUH2	1,3	1,3	15	2021-2025	PA délivré
CAPPELLEBROUCK	Route de Pont l'Abesse	AUH2	2,6	2,4	17	2021-2025	
CROCHTE	Route du collège & Rue de Flandre	AUH2	2,2	2,2	17	2021-2025	
DRINCHAM	Looweght Straete	AUH2	0,6	0,6	17	2021-2025	
ERINGHEM	Rue des Tilleuls	AUH2	0,3	0,3	17	2031-2035	

Commune	Site de projet	Zonage	Superficie Zonage (en ha)	Superficie consommation foncière (en ha)	Densité minimale de logements	Echéancier	Avancement
	Verroere Straete	AUH2	1,1	1,1	17	2021-2025	
ESQUELBECQ	Clé des Champs	AUH1	13,3	12,7	25 (Programme ZAC = 215 logements)	2021-2025 2026-2030 2031-2035	Procédure ZAC – DUP (Juin 2022)
HERZEELE	Rue des Colombes	AUH2	6,7	6,5	15	2021-2025	Site aménagé
HOLQUE	Domaine Saint Gowaert	AUH2	2,1	2,1	15	2021-2025	Site aménagé
HONDSCHOOTE	Rue du Quai	AUH1	2,2	2,2	30	2021-2025	
	Chemin de St Winoc	AUH1	1,3	1,3	30	2026-2030	
	Rue de l'Yser	AUH1	1,7	1,7	30	2026-2030	
HOYMILLE	Rue des Pivoines	AUH1	1,2	1,2	25	2021-2025	
	Rue du Zyckelin	AUH1	3,9	3,7	20	2016-2020	Site aménagé
	Fort Lapin	UD3	2,1	RU	Densité non définie. Potentiel de logements prévisible = 8	2021-2025	
	Site du silo	AUH1	0,9	RU	30		
KILLEM	Route de Saint-Omer	AUH2	1,2	1,2	20	2026-2030	
LEDERZEELE	Rue de l'Eglise	AUH2	1,2	1,2	17	2021-2025	Site aménagé
	RD 928	AUH2	0,2	0,2	Accueil commerce / habitation		
LEDRINGHEM	Chemin des Prairies	AUH2	1,9	1,8	15	2021-2025	PA délivré
	Route de Wormhout	AUH2	0,9	0,9	15	2031-2035	
LOOBERGHE	Moulin	AUH2	1,7	1,7	17	2021-2025	
MERCKEGHEM	Route de St Omer (Rive Est)	AUH2	1,6	1,5	17	2021-2025	Site partiellement aménagé
NIEURLET	Route de Booneghem (RU)	UD3	2,5	RU	20	2021-2025	PA délivré
OOST-CAPPEL	Rue Mitoyenne	AUH2	1,7	1,7	15	2021-2025	PA délivré
PITGAM	Rue de la Poste	AUH2	1,1	1,1	17	2021-2025	
QUAËDYPRE	Chemin rural n°2	AUH2	2,8	2,8	18	2021-2025	

Commune	Site de projet	Zonage	Superficie Zonage (en ha)	Superficie consommation foncière (en ha)	Densité minimale de logements	Echéancier	Avancement
	Route de Socx	AUH2	0,6	0,5	15	2026-2030	
REXPOËDE	Rue de Bambecque	AUH1	1,8	1,8	25	2021-2025	
	Rue de Killem	AUH1	1,1	1	25	2031-2035	
SAINT-PIERREBROUCK	Rue de la Chapelle et Route de Bourbourg	AUH2	1,7	1,7	17	2021-2025	
SOCX	Pont d'Enfer	AUH2	3,1	3,1	17	2026-2030 2031-2035	
STEENE	Route du Village – RD 52	AUH2	1,4	1,4	20	2031-2035	
	Rue des Ormes	AUH2	0,7	0,7	20	2026-2030	
UXEM	Rue du Petit Chemin	AUH2	7,4	7,4	17	2016-2020 2021-2025	Site aménagé
VOLCKERINCKHOVE	Rue Principale	AUH2	1,7	1,6	17	2021-2025	
WARHEM	Rue de l'Est	AUH1	4,6	4,6	20	2021-2025 2026-2030	
WATTEN	Bourg	AUH1	1,5	1,5	30	2021-2030	
	Rue de l'Hermitage	AUH1	0,2	0,2	30	2026-2030	
WEST-CAPPEL	Route de Bambecque 1	AUH2	0,5	0,5	15	2021-2025	
	Route de Bambecque 2	AUH2	0,9	0,8	17	2026-2030	
WORMHOUT	Allée des Fleurs	AUH1	2,6	0,7	30	2021-2025	PA délivré
	Rue Denbanck	AUH1	6,6	6,5	30	2021-2025	PA délivré
WYLDER	RD55	AUH2	0,7	0,6	17	2021-2025	
ZEGERSCAPPEL	Rue du Moulin	AUH2	0,5	0,5	17	2016-2020	PA délivré
	Rue Verte	AUH2	1	1	17	2026-2030	
	La Flandre (RU)	UD3	0,8	RU	20	2021-2025	

Justifications des P.A.P.A.G. :

Si l'essentiel des nouvelles zones à urbaniser AUH ou des sites de renouvellement urbain à vocation d'accueil principal d'habitat sont couverts par des orientations d'aménagement et de programmation, deux sites sont concernés par l'inscription d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (P.A.P.A.G.) : le site de la rue du 43^{ème} RIC à Pitgam, le site du chemin de Winnezele, à Wormhout.

A Pitgam, le site de développement Rue du 43^{ème} RIC fait également l'objet d'un P.A.P.A.G. (sur 1,5 ha). L'implantation du site de projet par rapport au tissu existant, notamment rue de la gare, nécessite une réflexion du fonctionnement général du nouveau quartier (desserte, implantation des nouvelles constructions...) qui n'a pu aboutir pour réaliser une OAP.

A Wormhout, le P.A.P.A.G. concerne la zone à urbaniser AUH du site du chemin de Winnezele (environ 6 hectares).

L'inscription du P.A.P.A.G. sur cette zone est motivée par le fait que la périphérie immédiate du site est l'objet de nombreux projets de natures différentes : la réalisation du centre aquatique communautaire (en cours) ; un projet de requalification du site de l'Hofland, aujourd'hui en friche (au Nord), avec d'une part un projet défini d'implantation d'une enseigne commerciale, et d'autre part des réflexions sur une réutilisation des bâtiments de l'Hofland ; l'intention, à un terme plus ou moins lointain, de la ville de Wormhout d'implanter un équipement communal sur une parcelle dont elle est propriétaire au Sud du centre aquatique.

En outre, sa superficie conséquente nécessite le besoin de devoir mener une étude d'aménagement afin de préciser le futur programme de logements au sein de ce futur quartier (qui devrait accueillir au moins 180 logements), des accès et du maillage avec les entités voisines, celui des aménagements des espaces publics ...

Le laps de temps consacré à ces réflexions à venir permettra à la commune « d'absorber » une partie des constructions en cours ou à venir dans des programmes déjà engagés ou plus avancés que celui du site du chemin de Winnezele.

Commune	Site de projet	Zonage	Superficie Zonage (en ha)	Superficie consommation foncière (en ha)
PITGAM	Rue du 43 ^{ème} RIC	AUH2	1,5	1,4
WORMHOUT	Chemin de Winnezele	AUH1	6,8	6,7

IV. Organiser le développement économique à l'échelle communautaire.

Le développement économique est le deuxième axe important du projet de territoire de la C.C.H.F., transcrit dans le PLUi. Il se traduit par les *ambitions* « 5-Permettre le développement économique, artisanal et commercial », et « 6- Accompagner le développement économique ». Ces deux ambitions visent d'un côté le développement de services à la population résidente, et le développement de l'emploi pour permettre aux résidents de trouver dans leur intercommunalité de résidence un emploi, et de réduire les distances domicile-travail.

L'objectif est ainsi double : développer les entreprises et développer les conditions pour les accueillir (offre foncière, possibilité de développement sur site).

Cet objectif s'inscrit également dans une recherche de moindre consommation foncière.

Pour rappel, le diagnostic du P.L.U.i. (Partie 1 – Chapitre 8 – Bilan foncier) établissait à l'échelle des 40 communes de la C.C.H.F., pour la fin 2016, un bilan de près de 330 hectares de zones d'extensions urbaines consacrées au développement économique, dont 164 hectares encore libres d'occupation et 6 hectares frappés de caducité suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR (zones AU ou NA de plus de 9 ans).

A. Les sites d'activités existants

A l'échelle de la C.C.H.F., on recense de nombreux sites spécifiquement dédiés à l'accueil d'activités économiques plus ou moins anciens.

Complètement aménagés, mais pas forcément complètement occupés, ils sont classés en zone UE dans le P.L.U.i., voire un zonage spécifique lié aux deux zones d'aménagement concerté de Bierne / Socx ou Wormhout.

1. Les zones UE en sites urbains.

Les zones UE dites « en sites urbains » sont intégrées ou en continuité immédiate des espaces agglomérés des villes ou villages.

Leur superficie a pu évoluer suivant les évolutions des entreprises entre la date d'élaboration des POS et PLU communaux et les travaux d'élaboration du PLUi.

Certains sites jusqu'à présent non classés en zone à vocation économique ont également été reclassés en zone UE au regard de leur usage effectif. Auparavant, ils étaient intégrés dans les zones agricoles ou naturelles des POS / PLU ou dans les zones urbaines mixtes.

Enfin, tout en gardant leur vocation d'accueil d'activités, certaines zones existantes ont été redimensionnées suivant leur occupation effective et les éventuelles réserves foncières encore mobilisables au sein de celles-ci.

Commune	Dénomination du site	Zonage PLUi	Superficie zonage PLUi (en ha)	Potentiel foncier disponible (en ha)	Superficie zonage « Activités » avant PLUi (en ha) [1]	Reclassements [2]
Bambecque	Route d'Herzeele	UE	2,2	Néant	1,6	-
Bergues	RD916 (ZI de la Gare)	UEc	3	Néant	3	-
Bergues	ZA de la couronne de Bierne	UE	4,1	Néant	7,5	Reprise partielle en zone UP
Bierne	RD916 (ZI de la gare de Bergues)	UEc	0,9	Néant	0,9	-
Bierne	RD916 (Station-service)	UE	0,3	Néant	-	-
Bollezeele	ZA de l'Erskelbrugghe	UEc	7,6	0,7	17,6	Reprises partielles en zones UP et A
Bollezeele	Route de Merckeghem (Site La Flandre)	UE	0,4	Néant	-	-
Brouckerque	RD2 (Coppenaxfort)	UE	0,7	Néant	-	-
Cappellebrouck	RD110 (route de Lynck)	UE	14	Néant	14	-
Drincham	Speel Straete	UE	0,3	Néant	-	-
Drincham	RD11 (Garage Thoor)	UE	0,4	Néant	-	-
Drincham	RD 11 (Site Bubble Tree)	UE	0,2	Néant	-	-
Esquelbecq	RD17 (ZA de la gare)	UE2	27,6	1,7	28	-
Herzeele	Rue de Wylder (Garage Verhille)	UEc	0,5	Néant	0,5	-
Herzeele	Site de la Briqueterie	UE	5,2	Néant	4,5	-
Herzeele	Route de Wylder	UE	2,1	Néant	2,1	-
Holque	Rue de l'Aa (Site La Flandre)	UE	3,1	Néant	3,1	-
Holque	Rue S.Schoonaert (Site Schoonaert)	UE	1,3	Néant	3,4	Reprises en zone A
Hondschoote	ZA du Pont aux cerfs & Site Decock	UE	11	0,6	12,9	Reprises en zone A
Hondschoote	ZA du Looweg	UE	8,4	0,6	7,2	
Hoymille	Rue du Zyckelin (Parc d'activités du Zyckelin)	UE	0,6	Néant	0,7	Reprises en zone U
Hoymille	Route d'Hondschoote (Site Réseau Pro)	UE	1,8	Néant	-	-
Hoymille	Route de Warhem (Site Polyfont)	UE	9	Néant	10,2	Reprise en zone AUE
Hoymille	Route d'Hondschoote (Site Intermarché)	UEc	1,8	Néant	1,8	-

Commune	Dénomination du site	Zonage PLUi	Superficie zonage PLUi (en ha)	Potentiel foncier disponible (en ha)	Superficie zonage « Activités » avant PLUi (en ha) [1]	Reclassements [2]
Hoymille	Route de Warhem (ZA du Point du Jour)	UE	3,9	Néant	3,9	-
Killem	Route de St-Omer	UE	0,4	Néant	0,4	-
Killem	Route d'Hondschoote (Site Van Robaeys)	UE	6,4	Néant	8,2	Reprise en zone A
Killem	Route de Rexpoëde	UE	0,3	Néant	1,2	Reprises en zones UD et A
Lederzeele	Rue de l'Eglise (Site TSA)	UE	0,4	Néant	0,4	-
Lederzeele	Route de St-Omer	UE	1	Néant	1	-
Lederzeele	Route de St-Omer (Site La Flandre)	UE	0,7	Néant	0,7	-
Ledringhem	Route de Wormhout (Site Blondez)	UE	0,6	Néant	-	-
Looberghe	Route de Watten (Site La Flandre)	UE	1	Néant	-	-
Looberghe	Route de Bourbourg	UE	3,4	Néant	4,3	Reprise en A
Nieurlet	Route de St-Omer (Site GMG Ferronnerie)	UE	0,4	Néant	0,4	-
Nieurlet	Route de Booneghem (Site Astradec)	UE	8,8	Néant	10,7	Reprise en A
Oost-Cappel	RD916a (Site Galloo)	UE	1,9	Néant	1,9	-
Oost-Cappel	RD916a (Site Delgrange)	UE	1,2	Néant	-	-
Quaëdypre	RD110 (Site Croix Rouge / Looweg)	UE	33,2	5,3	33,2	-
Quaëdypre	Route de Socx (Ex-site TIM)	UE	12,3	Friche	16,3 (dont extension)	Reprise en A
Quaëdypre	RD916 (ZA Chemin des Remparts)	UE	12,5	Néant	-	-
Quaëdypre	Rue de la Chapelle (ex-Ledein)	UE	0,5	Néant	-	-
Quaëdypre	RD 916 (Site Art et portails)	UE	0,8	Néant	-	-
Quaëdypre	RD916 (Site Subtil Cuisine)	UE	0,4	Néant	-	-

Commune	Dénomination du site	Zonage PLUi	Superficie zonage PLUi (en ha)	Potentiel foncier disponible (en ha)	Superficie zonage « Activités » avant PLUi (en ha) [1]	Reclassements [2]
Rexpoëde	RD916 (Site TCI)	UE	1,5	Néant	1,5	-
Rexpoëde	Route de Bergues (Entrée Nord)	UE	0,9	0,2	0,9	-
Rexpoëde	Rue de West-Cappel (Site BR Conception)	UE	0,8	Néant	0,8	-
Saint-Pierrebrouck	Rue de la gare (Site SONODE)	UE	7,2	Néant	7,2	-
Socx	Route de Crochte (Site La Flandre / Motel 25)	UE	9,6	Néant	19,3	Reprise pour partie en zone UI
Socx	RD916 (Site Lidl / Citroën)	UEc	2	Néant	2	-
Steene	Chemin de la Distillerie (ZA de la Distillerie)	UE	5,9	Néant	6,1	Reprise en zone NL
Uxem	Site Ascométal / Valdunes	UE	11,8	Néant	11,8	-
Watten	Rue de l'Aa (Site La Flandre)	UE	1,2	Néant	0,8	-
Watten	Rue de la gare (ZA Vandesmet)	UE	2,4	Néant	2,5	Reprise en zone U
Watten	Rue de l'Ermitage	UE	1,5	Néant	0,9	-
Wormhout	RD 916 (Entrée Sud)	UE	1	Néant	1	-
Wormhout	Steen Straete (Nord)	UE1	1,6	Néant	1,6	-
Wormhout	Rue Odoul (Ex-site La Flandre)	UE	0,3	Néant	(site de RU)	-
Wormhout	RD916 Site Super U / Renault)	UEc	3,2	Néant	8,8 (dont extension)	Reprise en zone A
Wormhout	RD916 (Zone artisanale de la rue de Cassel)	UE	3,8	Néant	3,2	-
Wormhout	RD616 (Site Peugeot / SDIS)	UEc	1,7	Néant	2,6	Reprise en zone UP
Wormhout	Route d'Herzeele (ZAE de la Kruystraete / Site Dholandia)	UE1	16,1	2,3	19,1	Reprise en zone A
Wormhout	RD916 (Entrée Nord)	UEc	2,3	Néant	2	-
Wormhout	RD916 (Site Lidl)	UEc	1,3	Néant	-	-
Wormhout	Route d'Herzeele (Site FACQ)	UE1	2,4	Néant	2,4 (intégrée au zonage ZAC)	-

Commune	Dénomination du site	Zonage PLUi	Superficie zonage PLUi (en ha)	Potentiel foncier disponible (en ha)	Superficie zonage « Activités » avant PLUi (en ha) [1]	Reclassements [2]
Wormhout	Route d'Herzeele (Site Carobaie / Hofland)	UEc	4,2	Néant	4,2	-
Wormhout	Route d'Herzeele (Site Steen straete Sud)	UE	2,3	Néant	8,7	Reprise en zone UP
Wormhout	Route d'Herzeele (Site Négoce Ryckelynck)	UE	1	Néant	(Site de RU)	-
Wulverdinghe	Rue Principale (Site Garage Lebas)	UE	0,7	Néant	-	-
Zegerscappel	RD928 (Site Timo)	UE	1	Néant	4,5 (dont extension)	Reprise en zones A et AUE

[1] Superficie des zones dans les POS ou PLU communaux en opposables avant le P.L.U.i., si la zone avait une vocation spécifique d'accueil d'activités.

[2] Evolutions de zonages entre les POS / PLU communaux et le P.L.U.i..

Pour l'ensemble de ces zones UE des secteurs agglomérés des communes, on relève un potentiel foncier disponible au sein de ces zones existantes, pour environ 11,4 hectares, correspondant :

- à Bollezeele (ZA de l'Erkelsbrugge), de la conservation d'un terrain propriété de la C.C.H.F. pour l'accueil d'une nouvelle entreprise ;
- à Esquelbecq (ZA de la gare) : de réserves foncières de l'entreprise Vaesken (0,8 ha), et superficies d'extensions pour Unéal (0,2 ha) et Terroirs d'Opale (0,7 ha) ;
- à Hondschoote (ZA du pont aux cerfs) : de parcelles viabilisées vacantes au sein de la zones d'activités du Pont aux Cerfs (0,6 ha en tout), mais aménagées depuis le milieu des années 2000. Deux investisseurs sont actuellement intéressés pour s'implanter sur ces sites ;
- à Hondschoote (ZA du Looweg) : d'une capacité foncière pour l'installation d'une maison médicale (0,6 ha), dont le foncier nécessaire a été gagné sur la zone d'équipements voisine, déjà artificialisée ;
- à Quaëdypre (Croix Rouge / Looweg) : deux parcelles non aménagées au Nord de la RD, en lien avec la zone commerciale et artisanale de la Croix Rouge B (pour environ 5,3 ha).
- à Rexpoëde (Route de Bergues / Entrée Nord) : un potentiel de développement foncier sur 0,2 ha pour une activité artisanale de ferronnerie ;
- à Wormhout : une réserve foncière de Dhollandia (2,3 ha de reliquat parcellaire dans le prolongement Sud des derniers bâtiments réalisés).

2. Les zones UE « hors agglomération »

Les zones d'activités UE localisées en dehors des agglomérations des villes et villages de la C.C.H.F. correspondent à des sites d'activités isolés préexistants à la date d'élaboration du P.L.U.i..

Si elles peuvent s'apparenter aux sites inscrits en STECAL AE ou en zone A (pour les entreprises existantes n'ayant pas de besoins fonciers supplémentaires), elles se distinguent dans le cas présent par une situation relativement proche des agglomérations villageoises, ou par l'importance de l'emprise foncière occupée par l'entreprise.

Commune	Dénomination du site	Zonage PLUi	Superficie zonage PLUi (en ha)	Potentiel foncier disponible	Superficie zonage « Activités » avant PLUi (en ha)	Reclassement en zones A ou N
Bambecque	Route d'Oost-Cappel	UE	1,7	Néant	2,9	1,2 (non bâti)
Bierne	RD3	UE	1,8	Néant	3	1,2 (bâti)
Bierne	RD3 (JM Logistics)	UE	6,7	Néant	5,2	-
Killem	Chemin du Rossignol	UE	1,3	Néant	1,6	0,3 (non bâti)
Millam	Rue de la barrière française	UE	5,4	3	Zone Agricole	-
Nieurlet	RD 928 (Site Vaesken)	UE	3,3	Néant	3,3	-
Pitgam	Route du Staelen Brugge (Site Courtois)	UE	3	Néant	3,1	0,2 (bâti)
Quaëdypre	RD 928 (Site Flandr'Oignons)	UE	7,4	1,7	Zone Agricole	-
Volckerinckhove	Yserhouck weg	UE	2,1 (2 ha de part et d'autre de l'Yserhouck weg)	Néant	2,1	0,1 (non bâti)
Volckerinckhove	Chemin des Templiers	UE	0,4	Néant	0,4	-

A l'exception des sites des Etablissements Vanhersecke Frères (à Millam) et Flandr'Oignons (à Quaëdypre), les entreprises n'ont pas exprimé de besoins fonciers pour un développement futur. De fait, les emprises foncières non artificialisées relevant des anciens POS/PLU communaux ont été reclassées en zone agricole ou naturelle.

Le site de Millam inscrit en zone UE correspond à une implantation industrielle en l'occurrence un important teillage (Etablissement Vanhersecke Frères), implanté jusqu'alors en zone agricole. Une superficie foncière de 3,5 ha a été ajoutée à l'emprise existante (impactée par la présence d'une ligne à haute tension, qui pourrait limiter l'emprise disponible à environ 3 ha), pour répondre à une extension des constructions nécessaires dans le cadre du développement de l'activité existante.

Le site Flandr'Oignons, à Quaëdypre, correspond également à une importante entreprise de stockage, conditionnement et de négoce d'oignons. Initialement implantée en zone agricole, le

site est repris en zone UE dans le P.L.U.i. en raison de l'importance de l'emprise des constructions qui se sont développées sur site.

Le potentiel foncier de développement sur site est de l'ordre de 4,7 ha.

3. Les zones d'activités en Z.A.C.

Deux grandes zones d'activités sont concernées par ce classement : la Z.A.C. du Bierendyck / Croix Rouge à Socx / Bierne, et la Z.A.C. de la Kruystraëte à Wormhout.

Au sein de la Z.A.C. Bierendyck / Croix Rouge, un potentiel foncier de développement d'environ 14,2 ha constitue les réserves foncières du groupe Coca Cola, nécessaires aux futurs développements à long terme du groupe, et qui ne sont donc de fait pas mobilisables pour une autre activité.

Le groupe industriel Kubota dispose également d'une réserve foncière, que l'on peut estimer à environ 2 ha.

Au sein de la Z.A.C. de la Kruystraëte, les emprises non bâties résiduelles correspondent aux réserves foncières des entreprises Paul Dequidt et Corplex.

Ces réserves foncières n'ont pas été comptabilisées dans les comptes fonciers, dans la mesure où les DAACT ont été délivrées avant la prescription du présent P.L.U.i..

Commune	Site	Zonage	Superficie Zonage (en ha)	Réserve foncière (en ha)
BIERNE	ZAC Bierendyck / Croix Rouge	UZ1a / UZ1b / UZ1c / UZ1e / ZA2.1 / ZA2.2 / ZA3	48,3	4,1 (Coca Cola) 2 (Kubota)
SOCX	ZAC Bierendyck / Croix Rouge	UI1 / UI2.1 / UI2.2 / UI3 / UI4 / UZa / UZc / UZd	41,2	10,1 (Coca Cola)
WORMHOUT	ZAC de la Kruystraëte	UZ2	27,5	2,5
BIERNE	Noold Straete	UE	3,2	

Par ailleurs, dans le cadre d'une déclaration de projet menée pour actualiser le P.L.U. de la commune de Bierne, une emprise de près de 3,2 ha avait été inscrite en bordure de la Noold Straete pour permettre la relocalisation d'entreprises dans la zone d'activités du Bierendyck / Croix Rouge.

Bien que ne faisant pas partie intégrante du périmètre opérationnel de la Z.A.C., cette zone UE la complète.

B. Les projets d'implantations d'activités en cours ou achevés.

Le territoire de la C.C.H.F. a vu l'installation récente de plusieurs entreprises sur son territoire. Durant le temps d'élaboration du présent document d'urbanisme, le développement économique du territoire s'est poursuivi. Il est toujours l'objet de démarches d'installation.

Dans la commune de Holque, les sites à vocation d'accueil d'activités, localisés de part et d'autre de la RD 300 dans le précédent PLU, font l'objet de projets d'implantations d'entreprises qui se sont concrétisées depuis le lancement de la procédure d'élaboration du PLUi :

- une entreprise d'écopaturage sur 2,2 ha s'est implantée (zonage UE)
- une entreprise de construction de maisons en bois, sur une emprise en d'environ 3 ha (zonage AUE).

A Looberghe, un couvoir s'est implanté sur une emprise de 2,8 hectares (zonage A).

A Wormhout, en 2018, l'entreprise D'Hollandia, installée dans la partie sud du pôle d'activités de la Kruystraete, a étendu ses bâtiments sur une superficie de près de 5,2 hectares (zonage UE1). Dans le même secteur, la C.C.H.F. a développé un programme de nouveaux Ateliers Relais, sur une emprise de 0,7 ha (zonage UE1).

A Esquelbecq, l'entreprise Agrifreez a engagé la procédure d'agrandissement de son activité. Une procédure conjointe mêlant actualisation du P.L.U. communal, étude d'impact ICPE et instruction du permis a été approuvée en mai 2021. L'agrandissement porte sur une surface de 1,6 ha (gain sur la zone agricole et consommation de foncier sur les zones UE et 1AUE existantes).

A Quaëdypre, dans le secteur du Faubourg de Cassel, la C.C.H.F. a finalisé le projet d'extension de la zone d'activités de la Croix Rouge B. Ce projet porte sur une emprise de 28 hectares (zonage AUE1a). Il a vocation à accueillir de nouvelles activités commerciales (répondant ainsi à l'objectif du SCoT de développer ici la zone commerciale du Faubourg de Cassel) et artisanales. Les premiers aménagements ont débuté en 2020.

Ces aménagements récents ou en cours ont consommé des espaces jusqu'alors non artificialisés, pour une superficie de près de 43 ha.

C. L'estimation des besoins fonciers pour le développement futur des entreprises.

Dans le cadre de l'élaboration du P.L.U.i., la collectivité a souhaité estimer les besoins des entreprises au plus juste, afin de prévoir des possibilités d'extension suffisantes (par rapport aux besoins exprimés) sans ouvrir trop de foncier à l'urbanisation.

Cette volonté vise à ne pas consommer trop de foncier agricole, et tend également à limiter la pression foncière sur ces espaces.

La C.C.H.F., qui a compétence en matière de développement économique, et les communes ont contacté les entreprises du territoire afin d'avoir des informations quant à leur prévisions de développement à court et moyen termes, et donc sur leur prétention de développement spatial.

Un total d'environ 13 hectares a été identifié pour répondre à des besoins à court ou moyen termes d'entreprises existantes, ayant des projets de développement sur sites (trop exigus pour répondre à ces besoins). Les communes concernées sont Cappellebrouck, Esquelbecq, Hondshoote, Oost-Cappel, Rexpoëde, Saint-Pierre-Brouck, Wormhout et Zegerscappel.

Des extensions de sites d'activités ont donc été prévues dans les communes suivantes :

- à Cappellebrouck : extension du site de l'entreprise Verhaeghe, pour une emprise de 1,7 hectares ;
- à Esquelbecq : extension du site d'activité du secteur de la gare (à l'Ouest de la voie ferrée, au nord de la RD17), afin de permettre le développement de l'entreprise Agrifreez (entreprise de transformation et de conservation de fruits et légumes).
Cette entreprise connaît une forte croissance, de sorte qu'elle s'est déjà étendue sur une grande partie de la zone d'activités inscrite dans le précédent P.L.U. communal.
Pour assurer le bon développement futur de l'activité, la collectivité a prévu une extension du site de 3,23 hectares ;
- à Hondschoote (secteur du Pont aux cerfs) : une extension du site de l'entreprise Decock est prévue pour une emprise de 2,7 ha ;
- à Oost-Cappel : une emprise supplémentaire de 0,35 ha a été prévue pour l'extension des espaces de stationnement de la société de transports de voyageurs Delgrange, implantée en limite de la frontière franco-belge ;
- à Rexpoède : à l'entrée Sud-Est du village est implantée la société TCI, activité opérant dans les domaines de la tôlerie, de la découpe au laser et de décapage / passivation.
L'entreprise a fait l'objet d'une extension récente, mais entrevoit un développement supplémentaire à court terme, avec la construction envisagée d'au moins un nouveau bâtiment.
De fait, la collectivité a décidé d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser d'une superficie de 1,2 ha, en limite Sud de l'entreprise, qui lui permettra cette évolution.
- à Saint-Pierrebrouck : l'entreprise Sonodé a émis un besoin supplémentaire de foncier urbanisable pour accroître son développement. Ce besoin a été estimé à 1 hectare ;
- à Wormhout : l'entreprise Rohart (fabrication de charcuterie) est implantée dans la zone d'activité en entrée Sud du bourg de Wormhout (route de Cassel). Le site ne permet plus l'extension de l'entreprise, tant sur la parcelle occupée par l'entreprise elle-même, qu'au sein de la zone, qui est complètement remplie.

De fait, la Communauté de Communes avait été sollicitée pour ouvrir à l'urbanisation une parcelle (de 0,7 ha) attenante au nouveau centre de secours Incendie, à l'entrée Nord du bourg (route de Bergues). Cette parcelle, propriété communale non mobilisée pour la réalisation de la caserne du SDIS, devrait accueillir à court terme une nouvelle unité de production de l'entreprise Rohart.

- à Zegerscappel, une zone à urbaniser d'une superficie de 2,1 hectares a été inscrite dans le P.L.U.i. à la sortie Ouest du bourg, en bordure de la RD928, pour les besoins de l'entreprise Timo. Ce secteur de développement existait déjà partiellement dans le P.L.U. communal, mais le site est pour l'instant resté dédié à l'agriculture. En outre, la partie de zone de développement économique jusqu'ici localisée au Sud de la route départementale est abandonnée dans le cadre de l'élaboration du P.L.U.i..

Les besoins fonciers nécessaires au développement des entreprises existantes sur le territoire portent sur un volume d'environ 13 hectares, qui sont ouverts à l'urbanisation dans le plan local

d'urbanisme intercommunal. Il faut également noter qu'une grande partie de ces besoins sont liés à des entreprises ayant un lien avec l'agriculture (9,76 ha).

D. La requalification d'anciens sites d'activités et la reconquête des bâtiments délaissés.

Afin d'économiser la ressource foncière et de donner un nouveau souffle à d'anciens sites d'activités existants, la collectivité cherche à optimiser l'occupation des zones existantes, en initiant elle-même des actions de développement économique, ou en accompagnant des projets de requalification.

En premier lieu, il faut noter qu'au sein des zones d'activités existantes, le potentiel foncier encore mobilisable n'est pas important. Les zones d'activités structurantes du territoire sont en effet attractives, et généralement occupées par des entreprises dynamiques, qui, pour les plus importantes notamment, ont parfois anticipé leur développement en acquérant des parcelles en vue de futures extensions.

On notera ainsi les exemples du groupe D'Hollandia à Wormhout (réalisation d'une nouvelle unité de production en 2019-2020), d'Agrifreez à Esquelbecq (extension en cours), ou Coca Cola à Bierne.

Le potentiel foncier non encore artificialisé de ces réserves foncières ne peut pas, de fait, être mobilisé pour accueillir de futures entreprises.

Au sein de ces zones, des possibilités de reconquête des friches existent, notamment via la reprise par de nouvelles activités, parfois accompagnée de la transformation de bâtiments inoccupés, voire par la restructuration de tout ou partie d'une zone. Ce réinvestissement des friches ne constitue pas de la consommation foncière, et répond à l'objectif de réduction de la consommation foncière.

Ont ainsi par ailleurs été déjà évoquées dans le présent rapport de présentation l'acquisition / transformation et la réutilisation par la C.C.H.F d'anciens bâtiments industriels :

- pour la création du pôle Eurêka (éclosier d'entreprises proposant des superficies de bureaux et d'atelier relais) à Wormhout,
- à Watten avec une opération similaire sur le site Vandesmet,
- ou encore le projet de requalification de la partie Sud-Est de la zone d'activités de la gare de Bergues, visant l'installation de nouvelles activités dans de nouvelles constructions se substituant à d'anciens hangars).

La collectivité a approuvé, en 2019, la modification du P.L.U. communal de Bergues pour permettre le projet de requalification de la partie Est de la zone d'activités de la gare.

L'actualisation du document d'urbanisme visait à adapter les conditions réglementaires (levée d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global, ajout d'une orientation d'aménagement, modification du règlement de zone) afin de permettre la requalification de la partie la plus dégradée de l'ensemble de la zone d'activités, et de traiter les friches en vue d'accueillir de nouvelles activités (loisirs, services, bureaux, commerces) dans un nouveau programme immobilier.

Le projet de renouvellement du site porte également :

- une dimension de requalification paysagère et de mise en valeur de la « porte d'entrée » de Bergues, ou tout au moins de la traversée urbaine de la commune par la RD916 ;

- et un enjeu de mobilité : le projet de requalification devant aussi permettre de compléter le maillage de cheminements actifs entre le secteur du faubourg de Cassel, le pôle de la gare de Bergues, et le centre-ville.

La requalification de ce site permettra de retenir au sein des espaces actuellement urbanisés des activités qui auraient pu être tentées de se déplacer dans des zones périphériques créées en extension urbaine.

Le permis d'aménager initiant la requalification du site a été déposé au deuxième semestre 2020.

A Steene, dans le secteur du Grand Millebrugge, un autre projet est de reconverter une partie du site de l'ancienne distillerie en un projet de « ferme photovoltaïque ».

Plutôt que de consommer des terrains non artificialisés, l'ambition portée par le propriétaire du site est d'utiliser des terrains en friche (anciens dépôts de matériaux) en lieu de production d'énergie renouvelable, et ainsi de valoriser l'ancien site d'activité.

Ce projet s'intègre dans un contexte local accueillant déjà plusieurs petites entreprises.

Enfin, il faut citer le cas de la friche de l'ancien site de production de TIM à Quaëdypre, dont l'activité a cessé définitivement fin 2019. Après avoir soutenu le maintien de l'activité faisant face aux difficultés, la collectivité a depuis engagé une action pour y attirer un nouvel investisseur.

Ce site occupe une superficie d'environ 12 hectares, dont 4 hectares de bâtiments.

Ces actions de requalification d'anciennes zones d'activités et de traitement des friches d'activités afin de pouvoir accueillir de nouvelles activités sur des sites déjà artificialisés permettent de répondre à l'un des objectifs du SCoT de la région Flandre-Dunkerque visant à « *optimiser l'utilisation du foncier économique et privilégier le renouvellement urbain économique* ».

E. Permettre le développement des activités économiques isolées dans le secteur rural.

Les travaux d'élaboration du P.L.U.i. ont montré la présence de nombreuses activités économiques disséminées au sein des espaces ruraux de la C.C.H.F..

Ces activités sont de natures diverses et plus ou moins anciennement implantées. Elles sont généralement le fait d'entreprises artisanales locales de petites tailles.

Le projet de développement de la C.C.H.F. vise à donner la possibilité à ces petites structures de pouvoir continuer à exercer leur activité sur leur lieu d'implantation actuel, et de pouvoir y développer l'emploi.

A cette fin, la collectivité a identifié les entreprises ayant des intentions de développement nécessitant la création de nouvelles constructions. Des entretiens avec les chefs d'entreprises ont été menés afin de quantifier au plus juste les besoins fonciers nécessaires à leur développement.

Ces entreprises bénéficient alors d'un zonage spécifique AE, leur donnant des possibilités de création de constructions nouvelles et d'extensions à usage des activités économiques existantes.

Cette disposition vise également à ne pas pénaliser de petites entreprises n'ayant pas nécessairement les moyens financiers pour se relocaliser dans une zone d'activités dédiée, et pour lesquelles les besoins nouveaux en matière de construction sont limités.

Les autres entreprises isolées au sein de la zone agricole, pour lesquelles n'était pas envisagée la réalisation de nouveaux bâtiments lors des études d'élaboration du P.L.U.i. resteront alors classées en zone agricole A.

Pour celles-ci, seules les extensions de bâtiments d'activités existants seront possibles, sans possibilité de création de nouveaux bâtiments d'activités.

Ces deux dispositions ont aussi pour vocation de maintenir le tissu de petites entreprises maillant le territoire rural, répondant souvent à des marchés de proximité.

Inventaire des activités économiques isolées

Commune	Rue	Numéro cadastre	Superficie (m²)	Nom Entreprise	Activités
Bambecque	Rue Oost Houck	C416	41394	Entreprise Chaumont	Manutention - levage
Bollezeele	Chemin Watten	B1507	3436	SARL Ryckebush - Picotin	Electricité, chauffage, sanitaire
Brouckerque	Rte DK / rue Bois	A1255	1896	Entreprise Mateos	Maintenance industrielle
	Rte Colme/ Rte Pitgam	A277, A276, A1291,	1660	Entreprise Barbeau	BTP
	Rte Dunkerque RD2	A1169	3400	MH Réception	Laboratoire de transformation (produits traiteurs)
	Rue du Bois	A986, A1764, A1763, A885, A884, A1765	6422	Flance élastomères	
Cappellebrouck	Rte Pont abesse	B1544, B2013, B2014, B580p	28800	Vaesken	Coopérative agricole
	Rte Pont Abesse	B1634, B438, B437, B2109, B1205, B2107	17348	Transport TTD	Transporteur
Esquelbecq	Rue Vert Vallon	ZD38, ZD37, ZD36	8031	Entreprise Verstaen	Travaux agricole
Herzeele	Rue Briel	C461, C631	19911	Gaetan Gesquiere	Travaux agricole
Lederzeele	Route Cassel	Zc26	9886	Entreprise Paccou	Production de compost
Ledringhem	Rte Wormhout	ZE36	6587	Dequidt Toulouse	Garage agricole
	Chemin Rubrouck	ZH58, ZH59	3796	Musée Vie Rurale	Touristique
Looberghe	Rue Coppenaxfort	B1413	8408	SARL FFR Industrie	Fourniture et équipements industriels
	1480 Rte Bourbourg	B1351	2175	Fred Multi Mecanic	Garage agricole
Millam	Rte Watten	ZA1	13798	Dambricourt	TP
Oost Cappel	Rte de Bray Dunes	A613p, A483p	3000	SCI Maquaire	Entreprise de plombier chauffagiste
Pitgam	Crochte Meulen Straete	B655	16901	Majuscule	Commerce (vente fournitures de bureaux)
	Rte du Sprey	B715	7524	JLH	Mécanique, démolition et terrassement

Commune	Rue	Numéro cadastre	Superficie (m²)	Nom Entreprise	Activités
Quaëdypre	Rte Vallon Vert nord	B547, B545, B541, B549	53500	Debruyne	Commerce pomme de terre
	Pont à Poissons	B533	12100	By CARL	Construction bâtiments, agencement mobilier
	Rte Vallon vert Sud	B537, B536	18593	Société Terrea	Aménagement de jardin
	Witte Straete	D999p	9592	Bogaert	Entreprise de transport
	Rte Buysaert	D465	1019	Entreprise Tchouss	Construction bâtiment
Steene	Voie Romaine	A331, A330	2505	Cyno.PRO WVDS	Education canine et formation agent sécurité
	Quai de la Colme	A1369	1354	Rénovation Steenoise	BTP
	Rte Pitgam	B362	4238	Réno Véranda	Bâtiment
Saint Pierre Brouck	RD110 rue Verte	A686, A1375, A2064, A2063	7448	Garage Marquis	Garage automobile
	Rte Watten	A2097, A2096, A2099p, A1681p	21431	SARL Cadart	Garage tous véhicules
Volckerinckhove	Rte Wulverdinghe	ZK83, ZK102, ZK101, ZK24	7095	TPR Roussel	Travaux publics
	Rte Reine Becque	ZH62, ZH63p, ZH227, ZH228	3848	Entr Bogaert / DECOPUB	Mécanique générale / peinture
Warhem	Schoone Straete	B523	8214	Benoit TP	Entreprise terrassement
	Rd4	D1053	8540	Transports Thullier	Transporteur
	435 Rte Tétéghem (RD4)	A922	8550	SARL Durieux et Fils	Entreprise maçonnerie générale
West Cappel	Rte Wylder	B878, B877	8701	Vaesken	Coopérative agricole
Wormhout	Rte Bergues	ZC40	5124	Garage Iveco	Garage PL
	Rte Bergues	ZD22	5273	ECR	Maçonnerie
	Crulle	ZC38	3977	Kreul Hoeck	Discothèque
	Rte Cassel	ZR18	9945	Yvoz Hervé	Travaux publics
	Rte Cassel	ZY 206, 205, 204	9721	SOMANOR	Vente matériel agricole
	Potter straete	ZY 142, 143	5758	Astra INKS SARL	Construction pour fluide

Commune	Rue	Numéro cadastre	Superficie (m ²)	Nom Entreprise	Activités
Wormhout	Steen Straete (sud)	ZX18	6803	Agri Flandres bois	
	Rte Steenvoorde	ZT 96	5730	Blondez Christophe	Maçonnerie
	Pont Wylder	ZN1	10000	SCMB	Vente matériaux Transport

F. *Les besoins nouveaux en matière de zones d'activités.*

La CCHF a pour caractéristique un poids important du secteur artisanal dans le domaine économique.

En 2021, 844 entreprises étaient inscrites au Répertoire des Métiers, dont 336 dans les services (soit 39,81%), 278 dans le bâtiment (soit 32,94%), 145 dans la Production (soit 17,18%) et 85 dans l'alimentation (soit 10,07%).

L'artisanat représente, en termes d'emploi, un poids important sur le territoire. 1 296 salariés travaillent dans les entreprises artisanales de la CCHF. La répartition est la suivante : 490 dans le secteur du Bâtiment (soit 37,81%), 351 dans les Services, soit (27,08%), 217 dans l'Alimentation, soit (16,74%), 238 dans la Production, soit (18,36%).

La prise en compte des besoins de développement du secteur artisanal est d'autant plus importante qu'en 2020 a été enregistré, sur la CCHF, un nombre de radiations (50) inférieur au nombre d'immatriculations (90) soit une augmentation du nombre d'artisans de 40. Cette augmentation encourage à soutenir cette dynamique positive en termes de création et de reprises d'entreprises.

Le taux de réservation de 70 % des terrains de la partie artisanale de la zone d'activités de la croix rouge B est un autre indicateur qui montre cette dynamique.

Le projet de territoire de la CCHF en matière de développement économique est l'accueil et le développement d'entreprises. (cf orientations 5.3 du PADD « *accueillir de nouvelles activités économiques et commerciales dans des zones existantes ou à créer réparties à l'échelle du territoire* » et 6.1 « *disposer d'une offre foncière publique pour pouvoir répondre aux demandes d'implantations de nouvelles activités* »).

La dynamique artisanale se confirme dans l'intérêt des entreprises dans la politique d'ateliers relais et d'éclosoir de la CCHF

- la politique d'ateliers relais :

Le manque d'immobiliers adaptés à l'entreprise reste un frein à son développement. Face à ce constat, la CCHF propose aux entreprises une politique d'ateliers relais par la construction d'un bâtiment répondant aux besoins de l'activité de l'entreprise. L'immobilier est ensuite à la disposition de l'entreprise soit par la location, soit par le rachat immédiat ou à terme. Cette formule intéresse beaucoup les entreprises. Décharger le chef d'entreprise des tracasseries matérielles de la construction permet à celui-ci de continuer à se mobiliser sur son cœur d'activité ; la CCHF se charge de toute la phase de construction, de la conception des plans avec l'entreprise à la réception du chantier.

- la politique Eclosoir d'entreprises sur Wormhout et Watten : un tremplin pour développer l'activité

La CCHF a préempté en janvier 2015, afin d'acquérir le site de l'ancienne usine EUROPERF 1 dans la zone d'activités de la Kruystraete à Wormhout. Dans la même année, sur les conclusions d'une étude de faisabilité, il a été décidé la réalisation de cellules ateliers à l'intérieur du bâtiment existant et la réalisation d'un ensemble de bureaux dans l'emprise du parking dans les conditions suivantes : 4100m² a été destinée à la réalisation de l'éclosoir d'entreprises dénommé EUREKA. L'éclosoir d'entreprises accueille les porteurs de projet en création ou en développement, en proposant des locaux à loyers attractifs, destinés à diversifier l'emploi local pour une durée de 4 ans.

A ce jour, l'éclosoir d'entreprises de Wormhout comprend :

- 11 cellules ateliers de 50 m2 à 1900 m2 est occupé à 90 %,
- 14 bureaux de 12 à 18 m2 est occupé à 82 %.

Un deuxième éclosoir est en projet sur la commune de Watten.

Les créations d'emplois sont nécessaires au maintien des populations sur le territoire de la CCHF.

50 % de la population de la CCHF habite et travaille sur le territoire de la CCHF. L'enjeu de développement durable est de maintenir cette population sur le territoire afin de limiter les trajets domicile-travail et de surcroît accueillir de nouveaux résidents

Bénéficiant d'une situation géographique privilégiée, à un carrefour autoroutier stratégique et très fréquenté, la CCHF attire de nouveaux investisseurs et offre de réelles perspectives de développement aux entreprises existantes avec de nombreux potentiels de création d'emplois.

A ce jour la CCHF ne dispose plus de foncier d'une surface supérieure à 10 000 m2. Dans l'espace d'une année la CCHF n'a pu répondre aux demandes de fonciers suivants :

Dates des demandes	Activité	Taille terrain	Taille bâtiment	Emplois
janv-22	Economie circulaire textile	30 000	8000	180
juin-21	Elevage et la transformation d'insectes en protéines pour l'alimentation animale	60 000		100
nov-21	Fabrication de mobile-homes	30 000	10 000	100
janv-21	Société transport	12 000		
mai-20	Unité de fabrication de batteries au lithium	30 000	15000	40
	Total	162 000		420

Les besoins d'entreprises locales :

févr-22	vente/ SAV matériel agricole légumes	10 000	2000	10
janv-22	Société transport	30 000	10000	
juin-21	société de transport du territoire	10 000	1500	
	Total	50 000		10

	Total général	212 000		430
--	----------------------	----------------	--	------------

La demande de fonciers d'une surface de 10 000 à 30 000 m2 s'accroît depuis la crise sanitaire l'enjeu étant de faire face à la réindustrialisation de la France. Les secteurs stratégiques d'attractivité dont dispose la CCHF (Quaëdypre et Wormhout) doivent permettre de répondre à la demande des entreprises à fort potentiel de création d'emplois.

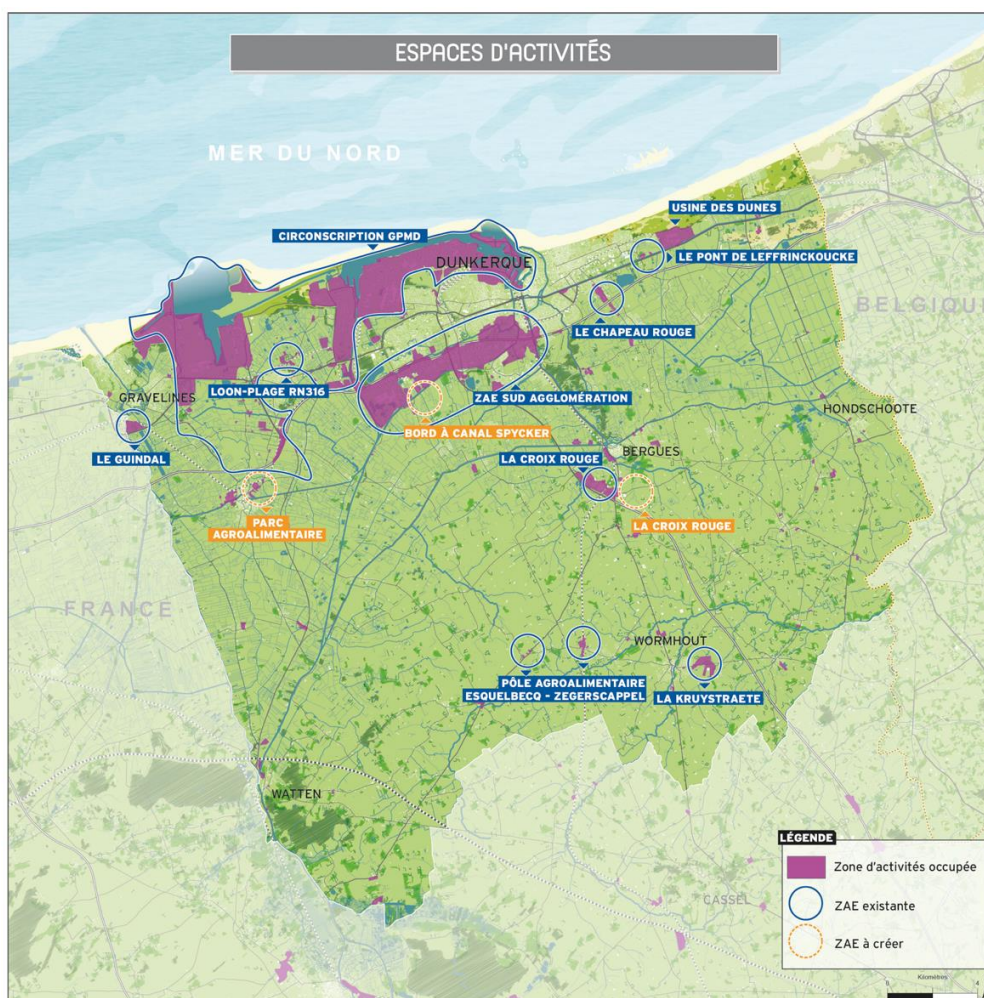
Ainsi, le projet de développement de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre prévoit le confortement des pôles d'activités structurants du territoire. Il donne également la possibilité d'inscrire de nouvelles zones d'activités en dehors des besoins d'extensions propres liés à des entreprises existantes.

Il s'agit ici de pouvoir trouver des réponses aux besoins des entreprises qui ne peuvent pas être satisfaits dans les locaux d'activités vacants.

Le SCoT de la région Flandre-Dunkerque distingue des pôles structurants, qui ont vocation à accueillir des entreprises de rayonnement international, national ou régional, ou encore des activités de rayonnement intercommunal ayant des besoins spécifiques liés aux particularités de leur activité.

A l'échelle de la C.C.H.F., les pôles structurants sont ceux de La Kruystraete à Wormhout, de la Croix Rouge à Quaëdyre, Bierne et Socx, et du pôle plutôt axé « agroalimentaire » d'Esquelbecq / Zegerscappel.

Il distingue également des zones communales, dont la vocation est l'accueil d'entreprises de rayonnement plus local dont les activités ne sont pas compatibles avec le tissu urbain en raison des nuisances qu'elles génèrent ou les besoins fonciers qu'elles nécessitent.



Source : SCoT de la région Flandre-Dunkerque, D.O.O., version Arrêt de projet 12/2018.

Concernant le confortement des pôles d'activités existants, les réflexions menées dans le cadre de l'élaboration du présent document ont identifié la nécessité de prévoir des capacités de développement supplémentaire pour deux sites : le pôle d'activités de la Kruystraëte, à Wormhout ; le pôle d'activités de la Croix Rouge, à Quaëdypre.

Les secteurs de Bergues et Wormhout, et notamment les zones d'activités « Bierendyck / Croix rouge » et de « La Kruystraëte », accueillent d'importantes entreprises industrielles et artisanales de la C.C.H.F., qui rayonnent également sur l'ensemble de la région dunkerquoise.

Elles bénéficient d'une desserte assez efficiente, directement depuis l'autoroute A25 via les échangeurs de Herzele / Wormhout et Quaëdypre / Bergues, mais aussi depuis des routes départementales structurantes à l'échelle de la Flandre (la RD916 ou la RD17).

Elles bénéficient de l'atout constitué du renom des entreprises déjà implantées, souvent connues internationalement [Coca-cola, Ball Packaging, Kubota Farm Machinery, D'Hollandia, Cromology (anciennement Tollens) ...]. En outre, la Communauté de Communes des Hauts de Flandre a développé un écosystème d'entreprises, qui permet l'émergence de petites entreprises et de les soutenir le temps qu'elles se développent.

Un autre point fort est l'équipement des zones en matière de réseaux, qui leur permet d'accueillir des activités importantes.

Enfin, elles bénéficient en outre d'un effet « vitrine » non négligeable, même si celui-ci joue davantage pour le secteur « Bierendyck / Croix Rouge », puisqu'il borde immédiatement l'axe autoroutier menant à l'agglomération dunkerquoise et au secteur portuaire.

Une volonté a donc été de conforter le pôle d'activité de la Kruystraëte, aujourd'hui totalement occupé, en le dotant d'une extension supplémentaire de 3,55 hectares dans sa partie Est.

Le site de développement a vocation à se développer depuis la Steen Straete, au Nord de la RD17, à l'arrière des Ateliers relais réalisés par la C.C.H.F. en 2017.

La Communauté de Communes a également souhaité inscrire dans ce P.L.U.i. une nouvelle phase de développement futur pour le secteur de la Croix Rouge, sur le territoire de la commune de Quaëdypre. En effet, concomitamment à l'aménagement du site de la Croix Rouge B qui a démarré, la collectivité a déjà eu de nombreux contacts avec des entrepreneurs désireux d'investir cette nouvelle zone.

Cet intérêt laisse entrevoir de nouvelles futures demandes, et c'est dans le but d'être en mesure de pouvoir accueillir rapidement d'autres entreprises que la collectivité a fait le choix d'inscrire dans son document d'urbanisme intercommunal une zone à urbaniser à vocation d'activités non commerciales supplémentaire : le site de « la Croix Rouge C ».

L'emprise inscrite au plan de zonage porte sur 10 hectares. Elle s'étend sur des terres agricoles au Sud de la zone dédiée à la « Croix Rouge B », entre la RD110 et l'autoroute A25.

A Esquelbecq, la zone d'activité de la gare accueille des entreprises importantes en relation notamment avec le secteur agro-alimentaire.

Une capacité d'extension de 3,23 hectares a été maintenue dans la partie Ouest de la zone, entre le site occupé par l'entreprise Agrifreez (en cours d'extension) et la RD 52 (voie Romaine). Il s'agit ici de permettre le confortement de ce pôle d'activités, notamment une nouvelle possibilité d'extension à l'entreprise Agrifreez, qui connaît une forte expansion de ses activités.

Les capacités foncières ainsi dédiées au confortement des pôles d'activités structurants, inscrites en zone à urbaniser AUE dans le P.L.U. intercommunal de la C.C.H.F., porteraient ainsi sur un total de 16,78 hectares.

Par ailleurs, plusieurs nouvelles zones à urbaniser destinées à accueillir de nouvelles activités économiques sont intégrées dans le projet de territoire.

Elles ont vocation à accueillir des entreprises artisanales, soit nouvelles, soit nécessitant de se relocaliser pour assurer leur développement dans de meilleures conditions (exiguïté des sites sur lesquelles elles sont implantées empêchant la réalisation de nouvelles constructions, développement devenant incompatible avec l'environnement urbain, ...).

A Hoymille, la collectivité a souhaité maintenir une zone d'une superficie de 1,8 hectare, en frange Sud du tissu aggloméré, pour répondre aux besoins d'une entreprise cherchant à se relocaliser. Elle se déploie au sud du site occupé par l'entreprise Polyfont (route de Warhem), à l'arrière d'un quartier d'habitat futur également prévu dans le cadre de l'élaboration du présent document d'urbanisme.

A Ledringhem, la collectivité a délimité une zone d'une superficie de 0,4 hectare pour une entreprise qui souhaite se développer. Préférant utiliser un terrain en friche plutôt qu'un terrain mis en valeur par l'agriculture, cette zone se situe de l'autre côté de la rue et en face du site d'implantation originelle (localisé sur la commune de Wormhout). Ce nouveau site est en continuité du tissu bâti.

A Uxem, la collectivité a souhaité créer une zone d'une surface de 0,2 hectare pour l'implantation d'un artisan (garagiste). Le site a la particularité d'être en continuité du tissu bâti. Pour préserver l'accès à l'espace agricole derrière, le maintien d'un accès agricole a été imposé via l'OAP.

Ces nouvelles zones à vocation d'accueil d'activités concernent une superficie totale de 2,4 hectares.

Sur le territoire de la C.C.H.F., la consommation foncière destinée à répondre aux besoins du développement économique (hors tourisme) à l'horizon 2035 est évaluée à environ 97,28 hectares.

Sur ces 97,28 hectares à vocation économique :

- Environ 13 % de ce volume (13,1 hectares) concerne des entreprises aujourd'hui implantées en zones urbaines à vocation économique (zonage UE).
- Plus de la moitié de ce foncier (56% soit environ 54,5 hectares) correspond à des sites de projets récemment réalisés (donc intégrés dans le compte foncier) ou à des projets en cours de réalisation.
- 16 hectares permettront aux activités sur site de se développer sur leur réserve foncière.
- Deux sites (environ de 10 hectares au total) viendront conforter les pôles de développement de la ZAC du Bierendyck / Croix Rouge (secteur de la Noordstraete) et du site de la Croix Rouge B (face aux hangars de stockage de l'entreprise Decock).
- 2,4 hectares sont destinés à de nouveaux projets d'implantation d'activités économiques (hors ZAE) en continuité du tissu urbains.

En dehors des zones urbaines UE ou à urbaniser AUE, il faut noter la possibilité de développement d'activités isolées implantées dans la zone agricole (STECAL AE).

G. Liste des sites d'activités soumis à O.A.P. ou à P.A.P.A.G..

Les sites de projets listés dans le tableau ci-dessus sont appelés à accueillir des activités nouvelles ou en développement, sur des secteurs déjà urbanisés ou en extension urbaine.

Les sites soumis à O.A.P. (Orientations d'Aménagement et de Programmation) sont immédiatement ouverts à l'urbanisation, et doivent respecter à la fois les dispositions inscrites dans le règlement du P.L.U.i. et les principes d'aménagement figurant dans le cahier des O.A.P..

Commune	Site de projet	Zonage	Superficie Zonage (en ha)	Superficie consommation foncière (en ha)	Avancement
BERGUES	ZA de la Gare (RD916)	UE	3	Renouvellement urbain	PA délivré sur partie Sud du site
CAPPELLEBROUCK	Site Entreprise Verhaeghe	AUE2	1,8	1,7	
ESQUELBECQ	Site de la gare d'Esquelbecq	AUE2	3,4	3,2	
HOLQUE	Site de la route de Ruminghem	AUE2	3,1	3	PA délivré
HONDSCHOOTE	Site du Pont aux cerfs	AUE2	3,2	2,7	
HOYMILLE	Site Est rue du Zyckelin	AUE2a	1,8	1,8	
KILLEM	Site de la route d'Hondschoote	AUE2	1,9	1,8	Site partiellement aménagé
LEDRINGHEM	Site « IVAGRI »	AUE2	0,4	0,4	
QUAËDYPRE	Site de la Croix Rouge B	AUE1a	28,8	28,2	Site aménagé
REXPOËDE	Site de la RD 916A	AUE2	1,3	1,2	
SAINT-PIERREBROUCK	Site Entreprise Sonode	AUE2	1	1	
UXEM	Site de la route de Ghyvelde	AUE1a	0,3	0,2	
WORMHOUT	Site de la route de Bergues	AUE2	0,8	0,7	
	Site de la Steen Straet	AUE2	3,5	3,5	
ZEGERSCAPPEL	Site de l'entreprise TIMO	AUE2	2,2	2,1	

Pour les sites soumis à périmètre d'attente de projet d'aménagement global (P.A.P.A.G.), l'ouverture à l'urbanisation est différée.

En effet, ces sites présentent des problématiques particulières nécessitant un temps pour mener des études urbaines en vue de leur aménagement futur.

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

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

(...)

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

Ce dispositif permet à la collectivité :

- De disposer d'un délai de 5 ans (à compter de l'instauration de cette servitude, soit dès l'approbation du PLUi) pour définir le projet d'aménagement ;
- De limiter le développement des constructions sur ces sites de projet pour permettre la faisabilité du projet. Seule est autorisée l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 50 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

Les autres sites ne figurant pas dans le tableau ci-dessus ne font pas l'objet d'orientation d'aménagement, ni de périmètre d'attente de projet d'aménagement global (P.A.P.A.G.).

Ils ont fait l'objet d'un classement soit en zone UE, soit en zone AE, selon l'importance de leur activité, et la localisation en zone agricole et naturelle, ou en continuité du tissu urbanisé. Leur règlement permet, en zone UE et AE, l'extension des bâtiments existants et la construction de nouveaux, selon les besoins de l'entreprise.

Un certain nombre d'activités économiques est également situé dans la zone agricole A. le règlement autorise seulement l'extension mesurée. Il n'est pas possible de construire de nouveaux bâtiments pour leur développement ou pour une installation nouvelle.

Justification des P.A.P.A.G. :

- Bollezeele – La Flandre

Le cœur du village de Bollezeele accueille une unité de stockage et de négoce de la coopérative agricole La Flandre (rue de Merckeghem). Le site s'étend sur 0,4 ha.

Cette ancienne implantation de la coopérative agricole est insérée dans le tissu résidentiel. L'évolution des activités de la coopérative, jusqu'alors disséminée sur plusieurs sites dans ce secteur du territoire de la C.C.H.F., la modernisation nécessaire des unités de stockage, mais aussi l'évolution des engins agricoles, ont rendu les sites « urbains » quelque peu obsolètes.

La coopérative agricole a donc fait le choix de réaliser un nouveau lieu de stockage, qui devrait être mis en œuvre à court terme.

Comme pour le site récemment libéré de Zegerscappel, acquise par la commune avec l'aide de l'EPF pour y développer un programme de logements en renouvellement urbain, la parcelle bollezeeloise de La Flandre pourra avoir vocation à accueillir une opération d'habitat.

Sans perspective précise de libération du site, la collectivité n'a pas encore pu engager les réflexions sur le devenir précis du site, ni sur la programmation qui pourrait s'y développer.

Le classement en zone urbaine mixte et la réalisation d'une OAP s'en trouve donc prématuré, d'où l'inscription sur ce site d'un PAPAG qui permettra à La Flandre de continuer son activité avant son transfert sur son futur site, tout en permettant à la collectivité de préciser le projet de renouvellement urbain à mettre en œuvre.

- Drincham – Garage automobile RD11

Ce site est encore aujourd'hui occupé par l'activité. La perspective prochaine de la cessation de l'activité a conduit la commune à identifier ce site comme une opportunité de renouvellement urbain. La vocation future de ce site n'est pas encore suffisamment déterminée pour envisager un classement plus opérationnel de type zone à urbaniser et OAP. Il s'agit, en instaurant, un PAPAG de poursuivre les réflexions tant en termes de vocation (économie ou habitat) que les principes d'aménagement.

- Quaëdypre – La Croix Rouge C

Le projet d'extension de la zone d'activités de la Croix Rouge nécessite de mener des études prospectives quand à l'évolution de la demande et des besoins des entreprises, ainsi que des études d'aménagement pour adapter cette offre foncière. Il s'agit, en instaurant un PAPAG, d'optimiser l'utilisation de ce foncier en offrant du foncier adapté et efficient aux entreprises et leurs besoins d'implantation. Cette zone n'a pas vocation à accueillir des activités commerciales.

Comme pour le cas de Quaëdypre, le P.A.P.A.G. inscrit ici doit permettre de mener les réflexions d'aménagement d'ensemble du site avec un objectif d'optimisation foncière.

- Wormhout – La Flandre (rue Odoul-Route de Bergues)

Situé à proximité immédiate du centre-bourg de Wormhout, l'îlot occupé encore récemment par la coopérative agricole La Flandre est une opportunité de développer un projet d'aménagement mixte (habitat, commerces, services), notamment du fait de sa proximité avec le centre-ville, de ses services et ses équipements.

Une étude d'urbanisme doit préciser les modalités d'aménagement de ce site. C'est la raison pour laquelle un PAPAG a été instauré afin de permettre à la collectivité de définir plus précisément le projet d'aménagement, et ses modalités de réalisation.

- Wormhout – 8 rue d'Herzeele

Ce site de près d'un hectare correspond à un ancien négoce de bestiaux. Il est composé d'une vaste cour autour de laquelle sont organisés quelques hangars de stockage.

L'intérêt du site en matière de requalification urbaine repose sur sa proximité avec la place centrale du bourg, autour de laquelle sont implantés de nombreux commerces et services administratifs, ainsi que d'une maison de retraite.

Le site est séparé du secteur de la place par la Peene becque, qui génère une servitude d'utilité publique lié à la zone inondable figurant au PPRI de l'Yser. De fait, la constructibilité du site est limitée.

Depuis l'instauration du PPRI de l'Yser, la collectivité a évoqué au cours de l'élaboration du dernier PLU communal, mais aussi dans le cadre de l'élaboration du PLUi plusieurs scénarios d'évolution future : parc paysager reliant la maison de retraite à la place, espace de stationnement public permettant de qualifier davantage la place du Général de Gaulle, extension de la maison de retraite (en dehors des espaces inondables).

Cependant, aucune de ces pistes n'a été approfondie jusqu'à présent, ne permettant pas de faire évoluer le zonage UE ni de définir une OAP. L'inscription d'un PAPAG permettra à court terme à la collectivité de définir un scénario pour ce site de renouvellement urbain.

Commune	Site de projet	Zonage	Superficie Zonage (en ha)	Superficie consommation foncière (en ha)
BOLLEZEELE	La Flandre	UE	0,4	RU
DRINCHAM	Garage Automobile RD11	UE	0,45	RU
QUAEDYPRE	Site de la Croix rouge C	AUE1b	10,09	9,6 (dont site artificialisé de la ferme : 1 500 m²)
WORMHOUT	La Flandre (angle rue Odoul/Route de Bergues	UE	0,34	RU
	8 rue d'Herzeele	UE	1	RU

V. Doter le territoire communautaire d'équipements structurants.

Dans la plupart des cas, les communes de la C.C.H.F. sont dotées des équipements publics permettant de répondre aux besoins de la population.

Les études menées dans le cadre de l'élaboration ont fait émerger le besoin de certaines communes de se doter de nouvelles capacités foncières afin de pouvoir conforter les équipements existants.

En matière de création de nouveaux équipements, si le projet de territoire prévoit le confortement d'équipements existants ou la création de nouvelles structures en vue de compléter les offres locales, le projet phare qui sera mené dans le cadre de ce plan local d'urbanisme étant la réalisation d'un centre aquatique intercommunal.

A. *Les équipements de portée communautaire.*

1. Le centre aquatique communautaire : un équipement majeur pour le territoire de la C.C.H.F..

Depuis la fermeture de la piscine municipale extérieure de Bergues, il n'existait plus aucun équipement de type « piscine » sur le territoire de la C.C.H.F.

Actuellement, une trentaine de communes organisent l'apprentissage de la natation à destination des scolaires dans des établissements extérieurs situés en dehors du territoire de la C.C.H.F., dans la communauté urbaine de Dunkerque, mais aussi à Lumbres.

Ces déplacements posent des problèmes logistiques (créneaux, temps de transports), mais aussi de coûts d'accès à ces équipements.

Au-delà de l'apprentissage de la natation en direction des scolaires, la collectivité a considéré qu'il y avait un enjeu important de doter la population d'un équipement structurant sur le territoire de la C.C.H.F..

Plusieurs sites d'implantation ont été analysés, dans plusieurs communes de l'intercommunalité, mais aussi à Wormhout même, sur des sites de renouvellement urbain, mais c'est le site de la Kruystraëte à Wormhout qui a été retenu par les élus, pour plusieurs raisons :

- la possibilité d'acquérir une emprise foncière, disponible, d'une superficie suffisamment importante pour accueillir l'équipement et ses aménagements extérieurs ;
- le classement du site, déjà en zone à urbaniser 1AU dans le P.L.U. communal, ne nécessitant qu'une actualisation du document d'urbanisme ;
- une localisation relativement centrale sur le territoire de la C.C.H.F., bien desservie par les réseaux de circulation, permettant aux usagers futurs (dont le public scolaire) de se rendre facilement et relativement rapidement sur site ;

- un site susceptible de favoriser la réalisation d'un système de production d'énergie pouvant bénéficier aux entreprises existantes du secteur de la Kruystraëte comme au futur centre aquatique.



Une procédure de modification du P.L.U. communal de Wormhout a été menée en 2018 afin de pouvoir concrétiser ce projet.

La réalisation du centre aquatique a débuté en 2019. L'inauguration a eu lieu le 17 janvier 2022.

Le site du centre aquatique est en outre doté d'une unité de chauffage collectif, alimentée par des anas de lins. Cette unité permettra également d'alimenter en chauffage deux autres équipements du secteur (une maison de retraite et un groupe scolaire) ainsi qu'une future implantation commerciale.

La zone AUP dédiée à l'accueil du centre aquatique occupe une superficie de 4,2 hectares.

Le centre aquatique est implanté sur la partie Nord de cette zone.

La partie Sud, propriété de la ville de Wormhout, servira de réserve foncière pour y réaliser un autre équipement public. La commune de Wormhout n'a toutefois pas aujourd'hui d'idée précise sur sa nature, qui dépendra aussi de possibles synergies avec le centre aquatique et le futur quartier d'habitat qui s'implantera à l'Ouest de la zone.

2. L'extension de l'aire de covoiturage de l'échangeur Herzeele / Wormhout.

Le territoire de la C.C.H.F. est ponctué de plusieurs aires de covoiturage aménagées, qui s'avèrent très utilisées (cf. partie Diagnostic du rapport de présentation).

Dans le cadre du projet Interreg TRANSMOBIL, des propositions d'actions visant une meilleure mobilité seront proposées à court terme, autour des gares de Bergues, d'Esquelbecq et de Watten-Eperlecques ainsi que de la gare routière d'Hondschoote.

Néanmoins, il a été décidé d'inscrire, dès à présent, une emprise foncière destinée à étendre une des aires de covoiturage localisée en bordure de l'échangeur de Wormhout / Herzeele, en l'occurrence celle située à l'Est de l'échangeur.

Cette nouvelle emprise doit permettre d'accroître les capacités de stockage des véhicules des navetteurs, de sorte que ceux-ci ne soient pas stationnés en bordure de la RD17, ou sur des accès de champs.

Une zone AUP ayant vocation à étendre la portion Est de l'aire de covoiturage a ainsi été déterminée, pour une superficie de 0,2 hectare, en contrebas de l'échangeur, sur une petite parcelle cultivée insérée entre le talus de la voie d'accès à l'autoroute et l'aire de covoiturage existante.

Cet espace n'étant pas maîtrisé par la collectivité, un emplacement réservé a été inscrit au bénéfice de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre.

B. Les équipements communaux envisagés dans le cadre du P.L.U.i..

1. La réalisation d'une nouvelle école à Bollezeele.

Les classes maternelles et primaires publiques de la commune de Bollezeele sont localisées respectivement au Nord et au Sud de la plaine sportive, dans la partie centrale du bourg.

Les locaux sont anciens et les espaces périphériques ne leur permettent pas d'agrandissement susceptibles de pouvoir accueillir des classes supplémentaires.

De fait, la collectivité envisage la création d'une nouvelle école, non loin de la structure accueillant les classes primaires.

Le futur équipement sera implanté sur une pâture, d'assiette de 5 000 m². Le site sera accessible depuis un cheminement piétonnier reliant la rue Joseph Dezitter au Stade, et depuis la plaine sportive. Cette situation permettra des parcours sécurisés vers le centre du bourg et les principaux équipements complémentaires à l'école (notamment la salle polyvalente et le restaurant scolaire).

Sa localisation proche de l'école primaire permettra une de conserver une bonne synergie entre les niveaux.

2. La salle de sports d'Herzeele.

La commune d'Herzeele a l'ambition de réaliser dans la partie centrale du village un équipement de type « salle de sports ».

Dans le P.L.U. communal en vigueur jusqu'à présent, la collectivité avait inscrit une réserve sur une pâture située en bordure de la route de Bambecque, à proximité des terrains de football et de la Salle Intersociétés.

Le développement du groupe scolaire, la requalification du secteur de la place du village, mais surtout la localisation du futur quartier qui confortera la centralité communale, ont amené la collectivité à se requestionner sur l'emplacement de ce futur équipement.

Elle a fait le choix d'abandonner le projet de localisation initial, et a porté son choix sur un site déjà ouvert à l'urbanisation, rue de Wylder, à proximité de la place du village et du groupe scolaire.

Le site appelé à accueillir le futur équipement a une superficie de 0,9 hectare.

Cet emplacement lui conférera une meilleure accessibilité pour les scolaires, et pour les habitants du village.

La pâture sur laquelle se positionnait l'ancien projet est reversée en zone agricole A dans le P.L.U.i.. L'emplacement réservé qui y était inscrit est abandonné.

3. L'extension du pôle d'équipements de Killem

Pour accompagner le développement urbain récent et à venir du village, la collectivité a souhaité consacrer une assiette foncière pour le confortement du pôle d'équipement communal.

Le secteur en question, d'une emprise de près de 0,6 hectare, est localisé à l'arrière du complexe d'équipements municipaux regroupant la mairie, l'école, une salle polyvalente, ainsi qu'un plateau sportif extérieur.

Il sera accessible depuis la rue Saint-Michel (au Sud) et depuis le secteur résidentiel de la rue des Anciens Combattants (à l'Ouest).

En outre, le site permettra de faire le lien entre le pôle d'équipements existant et la zone de développement AUH vouée à l'habitat de la route de St Omer.

4. Les aires de loisirs de Merckeghem et Wylder.

A Merckeghem, une zone AUP à vocation d'accueil d'équipements répondant aux services du public a été inscrite, afin de pouvoir pallier, le cas échéant, le besoin de foncier pour étendre ou compléter l'offre d'équipements existante à son immédiat voisinage.

En effet, l'église du village entourée de son cimetière, la mairie, l'école, et une aire de jeux de plein air y sont déjà implantées.

Récemment, la commune a été confrontée au besoin de réaliser une nouvelle construction pour l'école. L'exiguïté du foncier disponible sur la parcelle n'a pas pu permettre d'envisager divers scénarios.

Face aux difficultés auxquelles la commune pourrait être confrontée en cas de réalisation d'un nouvel équipement, elle a fait le choix de pouvoir le localiser à proximité immédiate des équipements actuels, au pourtour de l'église.

Dans le précédent P.L.U. communal, le foncier dédié à l'accueil d'équipements futurs était localisé à l'extrême Sud du village. L'ancien site est aujourd'hui reversé pour sa plus grande partie en zone agricole A, une partie étant reprise en zone à urbaniser à vocation d'habitat AUH.

L'emprise de la zone AUP s'établit à 0,7 hectare. Elle est actuellement occupée par l'agriculture (cultures).

Sur le territoire de la commune de Wylder, un site a été également dédié à l'accueil d'un équipement futur. Le site se situe juste au Sud –Ouest de l'église. Il est utilisé en tant que prairie de fauche.

Il vient compléter une aire de jeux de plein air.

L'inscription de ce site d'une superficie de 0,4 ha en zone AUP a vocation à étendre la zone de loisirs de plein air, et ainsi de créer un espace public en lien direct avec les prairies bordant la Cray Becque.

Un emplacement réservé au bénéfice de la commune a été inscrit sur la zone AUP.

5. Le terrain de sports de Watten.

Une zone à vocation d'accueil d'équipements AUP, d'une superficie de près de 2,7 hectares, a été inscrite sur le territoire de la commune de Watten, en bordure de la rue de Millam (au Nord de la commune).

Cette nouvelle zone d'équipements a vocation à compléter l'offre locale en matière de terrains de sports, mais aussi de compléter les installations liées au collège Jacques Prévert, dont la zone AUP est voisine.

La partie Sud du site n'est plus occupée par l'agriculture. Elle fait office d'aire de jeux non aménagée. La partie Nord de la zone est par contre cultivée.

6. La réserve de la commune de Quaëdypre

La commune de Quaëdypre a souhaité maintenir l'inscription de la zone AUP situé en continuité de son terrain de foot, à l'arrière du pôle d'équipements publics (église, mairie, salle polyvalente...).

Les élus de cette commune réfléchissent à la vocation à donner à cette zone, d'une superficie de 1,1 ha.

La superficie totale des surfaces ouvertes à l'urbanisation en vue de conforter l'offre d'équipements sur le territoire de la C.C.H.F. s'établit à environ 13 hectares.

7. Liste des sites dédiés à l'accueil d'équipements soumis à O.A.P.

Les sites soumis à O.A.P. (Orientations d'Aménagement et de Programmation) sont immédiatement ouverts à l'urbanisation, et doivent respecter à la fois les dispositions inscrites dans le règlement du P.L.U.i. et les principes d'aménagement figurant dans le cahier des O.A.P..

Commune	Site de projet	Zonage	Superficie Zonage (en ha)	Superficie consommation foncière (en ha)
BOLLEZEELE	Site « Nouvelle école »	AUP	0,5	0,5
HERZEELE	Site de la rue de Wylder	AUP	0,9	0,8
	Site de l'aire de covoiturage	AUP	0,2	0,2
KILLEM	Site de la rue des Anciens combattants	AUP	0,6	0,6
MERCKEGHEM	Secteur des équipements publics communaux	AUP	0,7	0,7
STEENE	Site du nouveau cimetière	AUP	0,2	0,2
VOLCKERINCKHOVE	Site du « point d'apport volontaire »	AUP	0,2	0,2
WATTEN	Site du Nord du collège Jacques Prévert	AUP	2,7	2,6
WORMHOUT	Site du centre aquatique	AUP	4,2 (Site en partie aménagé)	4
WYLDER	Site des équipements publics communaux de plein air	AUP	0,4	0,4

8. Justification des P.A.P.A.G.

Commune	Site de projet	Zonage	Superficie Zonage (en ha)	Superficie consommation foncière (en ha)
QUAËDYPRE	Site d'extension des équipements communaux	AUP	1,1	1,1

La commune a identifié un site pour le développement de ces équipements communaux, situé dans la continuité de l'existant. Les réflexions de la commune ne sont pas suffisamment avancées pour permettre une traduction dans une OAP. Le recours au P.A.P.A.G. permet ainsi de poursuivre les réflexions pour préciser ce projet communal.

C. *Le développement des équipements d'hébergement de plein air.*

Si l'on trouve, sur le territoire de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre, de nombreux campings, les demandes de nouvelles créations ou d'agrandissements de structures d'hébergement de loisirs existantes, émises auprès de la collectivité ou dans le cadre de la concertation mise en place dans le cadre de l'élaboration du P.L.U.i., n'ont pas été nombreuses.

1. Les extensions de structures d'hébergement de plein air.

A l'échelle du territoire, 5 projets d'agrandissement de sites existants ont été inscrits. Les sites en question sont identifiés au plan de zonage par l'appellation AUT.

Les six extensions de structures existantes concernent les communes de Crochte, Drincham, Uxem, Zegerscappel, Merckeghem.

A Uxem, la collectivité a souhaité donner de nouvelles capacités d'extensions pour le camping de la Hooghe Moote, vaste complexe d'hébergement de plein air localisé à cheval sur les communes de Uxem et Ghyvelde (route de Ghyvelde).

Le site a ici vocation à s'étendre vers le Nord-Ouest, au-delà des étangs bordant les installations d'hébergement dans la partie uxemoise du site.

L'extension du camping-caravaning porte sur une superficie de près de 7,5 hectares, sur des terres actuellement cultivées. Le site est aménagé.

Le camping du Domaine du Groene Veld, à Zegerscappel, a également souhaité s'étendre pour développer son activité.

Le site est localisé en bordure de la RD52 (Voie romaine).

L'extension est prévue vers l'Ouest, à l'écart de la route départementale. Elle concerne un terrain cultivé, et porte sur 1,6 hectare.

A Merckeghem, le camping-caravaning Paccou, situé au Sud du village, en bordure du Chemin de Cassel, envisage une extension vers le Sud, pour une emprise de 1,1 ha environ sur des terrains cultivés.

Il faut également noter qu'une zone AUT a été délimitée sur la commune de Drincham. Cette zone est directement liée à une entreprise de matériel de camping (fabrication d'hébergements écotouristiques Bubble Tree) qui va s'installer dans la zone UE qui la jouxte. Cette emprise va lui permettre d'exposer son matériel et de le faire tester à ses futurs acquéreurs. Un maximum de 6 installations est autorisé, sur une surface de 0,2 ha.

Les emprises dédiées à la création de ces nouvelles structures d'hébergement de plein air ou à l'extension de celles précédemment citées couvrent environ 13 hectares.

2. Liste des sites dédiés à l'accueil touristique soumis à O.A.P.

Les sites soumis à O.A.P. (Orientations d'Aménagement et de Programmation) sont immédiatement ouverts à l'urbanisation, et doivent respecter à la fois les dispositions inscrites dans le règlement du P.L.U.i. et les principes d'aménagement figurant dans le cahier des O.A.P..

Commune	Site de projet	Zonage	Superficie Zonage (en ha)	Superficie consommation foncière (en ha)
DRINCHAM	Site de la route de Cassel	AUT	0,2	0,2
MERCKEGHEM	Site du camping du chemin de Cassel	AUT	1,1	1,1
UXEM	Site de la route de Ghyvelde	AUT	7,5 (Site aménagé)	7,5
ZEGERSCAPPEL	Site du camping du Domaine de Groene Veld	AUT	1,6	1,6

3. Justification des P.A.P.A.G. :

Pour les sites soumis à périmètre d'attente de projet d'aménagement global (P.A.P.A.G.), l'ouverture à l'urbanisation est différée.

En effet, ces sites présentent des problématiques particulières nécessitant un temps pour mener des études urbaines en vue de leur aménagement futur.

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

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

(...)

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

Commune	Site de projet	Zonage	Superficie Zonage (en ha)	Superficie consommation foncière (en ha)
CROCHTE	Camping Vert Vallon	AUT	2,73	2,16

- Crochte :

Le projet d'extension du camping du Vert Vallon sur 2 sites n'étant pas encore suffisamment défini, compte tenu de l'ambition de repositionnement de l'activité proposée, la mise en place d'un P.A.P.A.G. a été privilégiée.

VI. Synthèse de la consommation foncière

1/ pour la période 2016-2021

Les zones urbaines non artificialisées		
Habitat	15,73 ha	33,7%
Economie	27,52 ha	58,9%
Equipement public	1,74 ha	3,7%
Tourisme	1,70 ha	3,6%
Total zones urbaines non artificialisées	46,69 ha	
Les zones à urbaniser		
AUH « Habitat »	36,38 ha	45,9 %
AUE « Développement économique »	32,94 ha	41,5 %
AUP « Equipements publics »	2,50 ha	3,2 %
AUT « Equipements touristiques »	7,49 ha	9,5 %
Total zones à urbaniser	79,21 ha	
Total Consommation foncière	125,9 ha	
Total annuel 2016-2021	21 ha/an	
Consommation foncière annuelle sur le territoire de la C.C.H.F. (2005-2015)	40 ha	

2/ pour la période 2022-2035

Les zones urbaines non artificialisées		
Habitat	9.39 ha	29,5%
Economie	13,99 ha	43,9%
Equipement public	7,43 ha	23,3%
Tourisme	1,04	3,3%
Total zones urbaines non artificialisées	31,85 ha	
Les zones à urbaniser		
AUH « Habitat »	69,33 ha	61,1%
AUE « Développement économique »	28,78 ha	25,4%
AUP « Equipements publics »	9,72 ha	8,6%
AUT « Equipements touristiques »	5,62 ha	5%
Total zones à urbaniser	113,45 ha	
Total Consommation foncière	145.3 ha	
Total annuel 2022-2035	10,4 ha/an	
<i>Consommation foncière annuelle sur le territoire de la C.C.H.F. (2005-2015)</i>	40 ha	

Chapitre 2 – Justification du projet de territoire au regard de l'environnement

I. Les sites de développement potentiels face aux enjeux agricoles et environnementaux.

A. *Préserver la pérennité des exploitations agricoles.*

Dans le cadre de la détermination des zones à urbaniser, ont été prises en compte les problématiques agricoles que sont les périmètres de réciprocité liés aux élevages existants, les parcelles de proximité (essentielles pour les élevages), et les projets des exploitants agricoles. La Communauté de Communes s'inscrit ici dans le contexte réglementaire et législatif visant à protéger plus fortement les espaces agricoles vis-à-vis de l'urbanisation, d'autant plus que l'activité agricole occupe une place majeure dans l'économie locale et dans l'identité rurale de la Flandre.

Le diagnostic agricole élaboré par la Chambre d'agriculture a permis de guider les réflexions de la collectivité. Il a également permis de définir les localisations de la grande majorité des sièges d'exploitation agricoles, et de faire émerger les projets à court et moyen termes en matière de développement des exploitations.

L'association des agriculteurs locaux dans l'élaboration de ce diagnostic a donc permis de faire émerger assez précisément les problématiques et les enjeux inhérents au territoire de la C.C.H.F..

La confrontation des projets d'ouverture à l'urbanisation de la collectivité à l'étude agricole réalisée par la chambre d'agriculture régionale a permis de vérifier la présence ou l'absence de contraintes pour chaque site.

Ainsi, les scénarii prévoyant l'inscription de zones à urbaniser ne respectant pas les distances de réciprocité vis-à-vis des élevages ont été écartés, ou leur emprise a été adaptée pour respecter ces distances.

Plus encore, la collectivité a cherché, autant que faire se peut, à orienter les développements communaux futurs à distance suffisante des bâtiments d'élevage, leur permettant ainsi un développement sans générer de contraintes.

De même, les pâtures et prairies attenantes aux corps d'exploitations en activité ou accueillant encore des élevages, ont été au maximum préservées. Il en est de même des parcelles de proximité pour les autres exploitations agricoles.

Dans le cadre de l'élaboration du P.L.U.i, au 1^{er} trimestre 2019, une large concertation agricole a été mise en place, avec l'organisation de onze réunions de concertation à destination de l'ensemble des exploitants agricoles du territoire. Celles-ci se sont tenues à l'initiative de la Chambre d'agriculture et de la communauté de communes des Hauts de Flandre.

Ces réunions se sont déroulées à Bissezeele, à Bollezeele, à Cappellebrouck, à Drincham, à Herzeele, à Hondshoote, à Hoymille, à Rexpoëde, à Watten, à Wormhout, à Zegerscappel. Elles ont réuni 380 agriculteurs exploitants du territoire.

Organisées par demi-journées, elles ont eu pour objectifs :

- dans un premier temps : la présentation par les techniciens de la C.C.H.F et de l'AGUR des projets de zonage et des principales mesures réglementaires pour les zones agricoles et naturelles du territoire, sur la base des projets de zonage et de règlement issus des travaux d'élaboration du P.L.U.i..

Les techniciens de la Chambre d'agriculture ont également pu préciser certains aspects des évolutions réglementaires permises aux exploitants, dans les domaines du changement de destination des bâtiments agricoles, de l'évolution possible de la constructibilité des usages des bâtiments dans le cadre de la réglementation de la zone agricole ;

- dans un second temps : le recueil par les techniciens de la Chambre d'agriculture des projets de chaque exploitant agricole (projets de réalisation de nouveaux bâtiments, évolution à court et moyens termes de l'activité ...), et le processus, pour chaque site, de recensement des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination.

A cette occasion, les exploitants ont pu émettre leurs avis et éventuelles réserves sur les projets de zonage (de manière générale) ou sur les classements les concernant.

Les exploitants n'ayant pu se rendre aux réunions de concertation agricole ont été approchés individuellement par la Chambre d'agriculture.

Les tableaux ci-après restituent l'état d'occupation agricole des sites ouverts à l'urbanisation dans le cadre de P.L.U.i. et les enjeux agricoles y affaissant, notamment au regard de la présence d'élevages.

Ils ont été établis sur la base des éléments produits dans le cadre du diagnostic agricole mené par la chambre d'agriculture de région.

Trois degrés s'appliquent :

vert : pas de problématique agricole identifiée :

- parcelle non agricole, friche ... ;
- absence de site d'élevage générant une distance de réciprocité ;
- si pâture ou prairie, pas d'utilisation pour le bétail ou alors de façon limitée ;
- site ne correspondant pas à une parcelle de proximité ;

orange : problématique agricole limitée

- utilisation agricole limitée (pâture de fauche ...) ou partielle du site ;
- site partiellement soumis à une distance de réciprocité liée à la présence d'un site d'élevage ;
- pâture ou prairie utilisée pour un élevage de façon épisodique ou limitée (quelques bêtes) ;
- site partiellement concerné par la présence d'une ou plusieurs parcelles de proximité ;

rouge : existence d'une problématique agricole :

- usage du site par l'agriculture ;
- présence d'un site d'élevage générant une distance de réciprocité sur la zone ouverte à l'urbanisation ;
- pâture ou prairie d'élevage ;
- site entièrement identifié comme étant constitué d'une ou plusieurs parcelles de proximité.

Comme nous l'avons indiqué par ailleurs, le territoire de la C.C.H.F. est un territoire très largement mis en valeur par l'agriculture, dans lequel les parcelles agricoles non exploitées sont rares. Les franges des espaces urbanisés ont donc, dans la très grande majorité des cas, une vocation agricole.

Toutefois, parmi les sites ayant vocation à être ouverts à l'urbanisation, les enjeux cumulant plusieurs critères sont rares.

Les choix de localisation des sites « Habitat », « Activités », « Equipements » et « Tourisme » au regard des enjeux agricoles sont justifiés à la suite des tableaux ci-après.

	Sites « Habitat »	Superficie zonag e (en ha)	Utilisation agricol e	Proximité élevag e	Pâtur e élevag e	Parcel le de proxim ité
Bambecque	Site Rue de la Brasserie	1,2				
Bergues	Pas d'enjeu agricole / Sites de développement en renouvellement urbain					
Bierne	Route des 7 Planètes	2,9				
	Petit Millebrugge	1,6				
Bissezeele	Rue des Saules	0,4				
Bollezeele	Rue de l'Eglise (Entrée Est)	1,9	Permis d'aménager accordé			
	Rue Dezitter	1,7	Permis d'aménager accordé			
	Rue de l'Eglise	0,6				
	Rues de l'Eglise / Plaetse Houck	1,3				
Brouckerque	Meldyck	2,5				
Broxeele	Route de Rubrouck	0,4				
	Rue des Peupliers	1,3	Permis d'aménager accordé			
Cappellebrouck	Route de Pont l'Abesse	2,6				
Crochte	Route du collège et Rue de Flandre	2,2				
Drincham	Looweght Straete	0,6				
Eringham	Rue des Tilleuls	0,3				
	Verroere Straete	1,1				
Esquelbecq	Clé des Champs	13,3	Procédure ZAC en cours			
Herzeele	Rue des Colombes	6,7	Aménagement en cours			
Holque	Domaine Saint Gowaert	2,2	Site aménagé			
Hondschoote	Rue du Quai	2,2				
	Chemin de St Winoc	1,3				
	Rue de l'Yser	1,7				
Hoymille	Rue des Pivoines	1,3				
	Rue du Zyckelin	3,9	Site aménagé			
	Site du Fort Lapin	2,1				
	Site du silo	0,9	Site de renouvellement urbain			
Killem	Route de Saint-Omer	1,2				
Lederzeele	Rue de l'Eglise	1,2	Permis d'aménager accordé			
	RD 928	0,2				
Ledringhem	Chemin des Prairies	1,9	Permis d'aménager accordé			
	Route de Wormhout	0,9				
Looberghe	Moulin	1,7				
Merckeghem	Route de Saint-Omer (rive Est)	1,6				
Nieurlet	Route de Booneghem (RU)	2,5				
Oost-Cappel	Rue Mitoyenne	1,7				
Pitgam	Rue du 43 ^{ème} RIC	1,5				
	Rue de la Poste	1,1				
Quaëdypre	Chemin rural n°2	2,8				
	Route de Socx	0,6				

Rexpoëde	Rue de Bambecque	1,8				
	Rue de Killem	1,1				
Saint-Pierrebrouck	Rue de la Chapelle et Route de Bourbourg	1,7				
Socx	Pont d'Enfer	2,9				
Steene	Route du Village (RD52)	1,4				
	Rue des Ormes	0,7				
Uxem	Rue du Petit Chemin	7,4	Site partiellement aménagé			
Volckerinckhove	Rue Principale	1,8				
Warhem	Rue de l'Est	4,6				
Watten	Bourg	1,5				
	Rue de l'Hermitage	0,3				
West-Cappel	Route de Bambecque 1	0,5				
	Route de Bambecque 2	0,9				
Wormhout	Allée des Fleurs	2,6	Permis d'aménager accordé			
	Rue Denbanck	6,6	Permis d'aménager accordé			
	Chemin de Winnezele	6,8				
Wylder	RD55	0,7				
Zegerscappel	Rue du Moulin	0,5				
	Rue Verte	1				
	La Flandre (RU)	0,8	Site de renouvellement urbain			

Source : AGUR, d'après traitement du diagnostic agricole.

La zone AUH de **Bissezele** (rue des Saules) est la seule zone à urbaniser inscrite pour ce village. Elle s'appuie sur une voie desservant une opération de logements, voie qui ne dessert les habitations que sur une seule de ses rives. Le projet de développement consiste à compléter l'urbanisation sur l'autre rive de la voie, et ainsi de profiter des réseaux en place.

A **Bollezele**, deux zones AUH cumulent des enjeux agricoles.

Celle de la rue Dezitter est une zone ouverte déjà à l'urbanisation dans le cadre du précédent PLU communal, sur laquelle les fouilles archéologiques ont été menées, et le projet de logements a été défini. Le terrain a été acquis par l'aménageur. Le permis d'aménager a été déposé et autorisé.

Le site « Rue de l'Eglise / rue du Plaetse Houck » concerne une partie d'une pâture de fauche, localisée entre le complexe sportif municipal et le lotissement du Plaetse Houck, à proximité du centre du village. Cette pâture n'est pas utilisée pour l'élevage, contrairement à celles qui se trouvent au Nord de l'ensemble de la rue de l'Eglise, et qui ont été évitées dans le cadre du choix des futures zones destinées à accueillir de nouveaux logements.

A **Brouckerque**, la volonté communale a été d'orienter le développement sur la zone AUH dite du « Meldyck ». L'objectif est de continuer de conforter le centre du village, de manière concentrique, comme engagée dans les précédents PLU communaux. A l'échelle du village, l'étude agricole montre l'absence de parcelles libres d'occupation agricole à son pourtour immédiat, excepté dans la partie Est, mais on y recense à proximité un site d'élevage. En outre, le secteur est potentiellement inondable (doctrine DDTM « Débordement des canaux des waterings »).

A **Drincham**, le contexte agricole montre que le village est entouré de « parcelles de proximité », avec quelques corps d'exploitation en activité autour du village.

Le choix du site de la Loowegh Straete s'inscrit dans la volonté de la collectivité de relier plus efficacement le lotissement récent à l'Est du village au secteur central, en aménageant la rive Nord de la Loowegh Straete (la rive Sud étant déjà urbanisée), et tirant partie ici de la présence de tous les réseaux.

Le village de **Killem** est caractérisé notamment par la présence d'un très important teillage de lin (Etablissement Van Robaeys Frères), qui empêche tout développement vers l'Est (réserves foncières de l'entreprise et nuisances potentielles pour de futurs riverains au regard de potentielles extensions de l'activité qui ne pourraient s'opérer que vers l'Est ou le Nord-Est).

En interface avec le site industriel, la commune a choisi de préserver un secteur paysager (classement en zone NPT), présentant également un intérêt patrimonial.

Le choix communal s'est porté vers un développement futur vers le Nord, en bordure de la route de Saint-Omer, en lien avec le pôle d'équipement de la commune et de sa zone d'extension. Cette localisation permettra des liaisons viaires favorisant les déplacements de proximité par les modes « actifs », et renforcera le développement concentrique du village.

Le choix de la zone « AUH » du 43^{ième} RIC, à **Pitgam**, répond au relatif enclavement des sites potentiels de développement de la partie Nord de l'agglomération villageoise, en raison du manque de connexions possibles avec le tissu urbain existant. On retrouve cette situation dans la partie Sud, dans le secteur du stade municipal, qui aurait pour effet d'allonger les parcours vers le centre du village et ses aménités.

Le site de la rue du 43^{ième} RIC s'est révélé mieux situé, mieux desservi (il s'agit de la rue qui mène au centre du village depuis l'Ouest), tout en bénéficiant de la présence de réseaux (la rive Sud de la voie étant déjà urbanisée).

A **Quaëdypre**, le choix par la commune d'ouvrir à l'urbanisation le site de route de Socx relève d'une volonté d'achever l'aménagement de l'entrée du village entre le site des anciens établissements TIM et le centre du village. Seul le front à rue Sud est ici concerné (le front à rue Nord est déjà urbanisé), laissant libre la plaine agricole au Sud.

L'ensemble du village est concerné par la présence de « pâtures de proximité » dans son immédiat voisinage, ayant pour conséquence de davantage favoriser l'étalement urbain.

A **Rexpoëde**, la zone AUH de la rue de Killem est une petite pâture de fauche localisée entre un lotissement récent (à l'Ouest) et une ensemble bâti composé d'un logements et de hangars, d'usage non agricole. Le choix l'ouverture à l'urbanisation de ce site est motivé par la recherche d'un développement urbain en continuité d'agglomération, dans un cadre radioconcentrique favorisant le plus possible les déplacements de proximité. Cette zone apparaît la plus proche du centre-ville et de ses aménités.

Un autre secteur dépourvu d'enjeux agricoles cumulés aurait été celui situé au Nord du stade (partie nord-ouest du village), mais il se trouve davantage éloigné et dépourvu de connexion efficiente avec le centre-ville du fait de la présence du stade municipal.

A **Saint-Pierrebrouck**, la zone AUH articulée sur la rue de la Chapelle et la route de Bourbourg vise à renforcer permettra de renforcer le cœur de l'agglomération villageoise à partir de trois opérations de logements bénéficiant d'amorces d'accès vers ce site de développement futur.

Si d'autres localisations en continuité urbaine du tissu urbain sont possibles, elles revêtent des inconvénients : vers l'Ouest du village, celles-ci viendraient renforcer l'étalement linéaire de la tâche urbaine ; vers le Sud, ces zones seraient très éloignées du centre et de ses services, pénalisant de fait les déplacements de proximité ; vers le Nord-Est et vers l'Est, la présence des Etablissements SONODE (valorisation de la culture de chicorée) pourrait s'avérer une gêne à l'implantation de futurs logements.

Le site de la rue du pont d'Enfer, à **Socx**, se révèle être la zone de développement futur le plus proche du centre du village et de ses équipements (dont l'école).

Le caractère paysager du village a également pesé dans le choix de localisation de cette zone, avec une volonté de contenir l'urbanisation au Sud (étalement urbain linéaire conséquent, mais

aujourd'hui intégré par les boisements importants), et de préserver la fenêtre visuelle vers le Nord en entrée de village Est ainsi que les ensembles bâtis d'intérêt patrimonial du secteur du Klap Houck (manoirs et anciens corps de ferme).

De même, l'impact sur la « parcelle de proximité » devrait être limitée, puisque le 1/3 Sud de la zone AUH n'est pas identifié comme tel.

A **Steene**, le diagnostic agricole a montré l'absence de parcelles libres d'enjeux agricoles en continuité immédiate des espaces agglomérés du village.

Des espaces plus centraux et plus intégrés au centre du village ont également été envisagés, à l'entrée Nord du village, mais la qualité paysagère des lieux (ensemble de pâtures, corps de ferme desservi par une imposante drève plantée, perspective visuelle vers l'église du village) a milité pour y limiter l'urbanisation.

C'est pourquoi la collectivité a choisi d'axer son développement sur l'entrée Ouest du village (route du village / RD52), en doublement d'une opération de logements, qui permettra aussi de continuer d'exploiter le reste de la parcelle agricole.

La zone AUH de la rue Principale à **Volckerinckhove** est une propriété communale acquise il y a plusieurs années pour conforter le centre du village en lien direct avec son pôle d'équipements, et rompre ainsi avec un étalement généralisé des constructions le long des voies de circulation. Plusieurs projets ont été élaborés ces dernières années, sans concrétisation, et un nouveau projet d'urbanisation est en cours.

A l'Est du pôle d'équipements, un corps d'exploitation (élevage) empêche un développement urbain en lien avec le tissu urbain existant.

Dans le cadre de ce P.L.U.i., la zone a été réduite par rapport à son emprise dans le PLU communal jusqu'alors en vigueur, permettant de limiter fortement les enjeux agricoles (près de 50 % de la superficie ouverte à l'urbanisation n'a plus aucun usage agricole depuis plusieurs années).

A **West-Cappel**, le site AUH de la route de Bambecque (n°2) a été choisi par la collectivité en raison de son accroche au tissu urbanisé et de l'aménagement récent de la zone d'équipements voisine. Au pourtour du village, toutes les parcelles apparaissent comme étant des « parcelles de proximité ». de faible emprise, la bande de terrain destinée à accueillir les futures constructions a une configuration qui permettra la continuité de l'exploitation du reste de la parcelle cultivée.

Enfin, la zone de la RD55 à **Wylder** a été retenue par la collectivité en tenant compte du contexte particulier du village, dont la frange Ouest est impactée par la présence d'une becque bordée de pâtures, une partie étant identifiées dans le PPRI de l'Yser comme zones d'expansion de crues. Les sites potentiels à l'Ouest de la becque ne répondait pas à l'enjeu de localiser les zones d'extension en continuité des espaces actuellement urbanisés et proches de la centralité villageoise. L'opportunité d'inscrire la zone AUH s'est faite également au regard du développement de l'exploitation agricole voisine, dont l'activité d'élevage s'est étendue récemment vers le Nord, dégageant une opportunité pour le développement du village au plus proche de son centre. Le site y est directement relié via une venelle.

	Site « Activités »	Superficie (en ha)	Utilisation agricole	Proximité élevage	Pâturage élevage	Parcelle de proximité
Bergues	Z.A. de la gare (secteur RD916)	Pas d'enjeu agricole / Site de renouvellement urbain				
Cappellebrouck	Site de l'entreprise Verhaeghe	1,8				
Drincham	Garage automobile	0,4	Pas d'enjeu agricole / Site de renouvellement urbain			
Esquelbecq	Gare d'Esquelbecq	3,4				
Holque	Route de Ruminghem	3,1				
Hondschoote	Site du Pont aux Cerfs	3,2				
Hoymille	Site Est Rue du Zyckelin	1,8				
Killem	Site de la route d'Hondschoote	1,9				
Ledringhem	Site « IVAGRI » - Route de Ledringhem	0,4				
Quaëdypre	Site de la Croix Rouge B	28,8	Site aménagé			
	Site de la Croix Rouge C	10				
Rexpoëde	RD 916 A	1,3				
Saint-Pierrebrouck	Site Sonodé	1				
Uxem	Route de Ghyvelde	0,3				
Wormhout	Steen Straete (La Kruystraete)	3,5				
	Route de Bergues (RD916)	0,8				
Zegerscappel	Route de Saint-Omer (RD928)	2,2				

Source : AGUR, d'après traitement du diagnostic agricole.

Hormis les sites de la Croix Rouge B et C à Quaëdypre, et dans une mesure moindre à Uxem, les zones à urbaniser AUE à vocation d'activités répondent à des besoins visant à donner aux entreprises existantes des possibilités de développement de leur activité. C'est pourquoi ces zones ont été localisées directement en lien avec les sites d'activités UE déjà existants. Leur localisation doit permettre de répondre aux éventuels process de production des entreprises, mais également, par exemple, de gérer les flux de véhicules à l'intérieur du site d'activité, en dehors des voies publiques.

A Quaëdypre, la zone de la Croix Rouge B a été aménagée, et la commercialisation des parcelles devant accueillir des entreprises commerciales et artisanales a débuté.

Le site de la Croix Rouge C a vocation à accueillir, à moyen terme, de nouvelles entreprises à vocation non commerciales, qui pourront bénéficier d'une bonne accessibilité depuis l'A25, d'une bonne visibilité et de l'attractivité de ce secteur économique important de la Flandre.

A Uxem, la création de la zone AUE (0,3 ha) correspond aux besoins d'une entreprise artisanale soucieuse de s'implanter au cœur du village. La zone est implantée en front à rue, et un accès à la plaine agricole est conservé, de sorte que celle-ci pourra toujours continuer à être exploitée.

Les zones AUE de Cappellebrouck (entreprise Verhaeghe), Hondschoote (Teillage Decock) et Killem (Teillage Van Robaeys Frères) ont été inscrites pour répondre aux ambitions de développement envisagées des entreprises existantes. Les sites de développement concernés correspondent à des réserves foncières des entreprises implantées.

	Site « Equipements »	Superficie (en ha)	Utilisation agricole	Proximité élevage	Pâturage élevage	Parcelle de proximité
Bollezeele	Site « Nouvelle Ecole »	0,5				
Herzeele	Rue de Wyllder	0,9				
	Aire de covoiturage	0,2				
Killem	Rue des Anciens combattants	0,6				
Merckeghem	Secteur des équipements publics communaux	0,7				
Quaëdypre	Secteur des équipements publics communaux	1,1				
Steene	Site « Nouveau Cimetière »	0,2				
Volckerinckhove	Site « Point d'Apport Volontaire »	0,2	Site de renouvellement urbain			
Watten	Nord du Collège J.Prévert	2,7				
Wormhout	Site du centre aquatique	4,2	Site en partie aménagé			
Wyllder	Site des équipements publics communaux de plein air	0,4				

Source : AGUR, d'après traitement du diagnostic agricole.

A Herzeele, le confortement de l'aire de covoiturage côté Est de l'échangeur s'appuie sur les aménagements existants (la plateforme de stationnement et son accès). Si une autre aire de covoiturage est également située du côté Ouest de l'échangeur, l'extension de celle-ci se heurte à la présence de deux exploitations agricoles voisines, avec pâtures d'élevages attenantes, et d'une disponibilité foncière inexistante. Le site d'extension choisi n'est pas utilisé pour l'élevage. Dans le cadre de l'extension de l'aire de covoiturage, l'accès vers les parcelles agricoles localisées au Nord du site sera conservé.

A Merckeghem, la zone d'extension AUP correspond à un enjeu de confortement du pôle d'équipements notamment à destination de l'école communale, qui n'a plus aucune possibilité d'évolution sur site. Des équipements complémentaires à l'offre existante pourra aussi y être envisagée, tout en pouvant profiter des capacités de stationnement existantes sur le pourtour de l'église.

Cet objectif de confortement et de concentration des équipements sur un pôle constitué de manière à pouvoir les faire fonctionner en synergie et en proximité se retrouve dans la localisation de la zone AUP de Quaëdypre, qui trouve sa place dans la partie centrale du village en immédiate connexion avec la mairie, la salle polyvalente, l'école, la maison des associations et le stade.

A Steene, la zone AUP correspond à l'extension du cimetière. Sa localisation répond à un besoin d'articulation avec le site de l'église et du cimetière actuel, qui lui est directement attenant. Cette localisation permettra de s'affranchir d'aménagements importants supplémentaires, telle la création de places de stationnement autres que celles existantes devant l'église.

	Site « Tourisme »	Superficie (en ha)	Utilisation agricole	Proximité élevage	Pâturage élevage	Parcelle de proximité
Crochte	Voie romaine (2 sites)	2,7				
Drincham	Route de Cassel	0,2				
Merckeghem	Chemin de Cassel	1,1				
Uxem	Route de Ghyvelde	7,5	Site aménagé			
Zegerscappel	RD 52 (Voie romaine)	1,6				

Source : AGUR, d'après traitement du diagnostic agricole.

Dans le cadre du P.L.U.i. de la C.C.H.F., seuls ont été autorisés l'extension des campings existants. L'inscription de nouvelles zones AUT à Crochte, Merckeghem, Uxem et Zegerscappel répond à cet objectif.

Ces extensions sont directement attenantes aux structures existantes, dont elles peuvent bénéficier des installations communes (blocs sanitaires, par exemple), tout en étant desservies par l'intermédiaire des voiries internes des sites d'hébergements.

L'inscription de la zone AUT de Drincham répond à un tout autre objectif, puisqu'elle a été créée en partie sur une pépinière (Pépinières Dubois) afin d'en faire une « vitrine » des productions de la société Bubble Tree (fabricant d'hébergements écotouristiques). Les ateliers de fabrication de ces hébergements sont par ailleurs implantés sur le site attenant.

Les terrains de la pépinière permettent de mettre en scène les installations dans un environnement arboré.

B. Tenir compte des risques naturels et technologiques.

Concernant la prise en compte des risques naturels, le projet de développement du territoire traduit dans le cadre de ce document d'urbanisme répond à l'axe 2 du D.O.O. du SCoT de la région Flandre-Dunkerque approuvé en mars 2020, visant à « *adapter le territoire au changement climatique et à rétablir les équilibres environnementaux* ».

1. Planifier le développement urbain à l'écart des zones inondables.

Le porter à connaissance des services de l'Etat a permis de vérifier et de prendre en compte les risques naturels dans les réflexions de détermination des futures zones à urbaniser à inscrire dans le P.L.U.i..

La prise en compte de ces risques d'inondations a permis de composer le projet territorial en conséquence de celui-ci, afin de ne pas aggraver les risques existants et à venir, et de tenir compte dans les aménagements futurs de la place importante de la dimension hydraulique.

a) La prise en compte du P.P.R.I. de la vallée de l'Yser.

Aucune zone à urbaniser nouvelle AU n'a été inscrite à l'intérieur du périmètre couvert par le zonage réglementaire du plan de prévention des risques Inondations (P.P.R.I.) de la vallée de l'Yser.

Si le P.P.R.I. de la vallée de l'Yser a valeur de servitude d'utilité publique, et par conséquent, s'il s'impose au règlement du P.L.U.i., le périmètre du zonage réglementaire a fait l'objet d'une traduction au plan de zonage.

En premier lieu, dans les zones dites d'expansion de crue, soit dans les zones agricoles ou naturelles, les secteurs concernés sont classés très majoritairement en zone naturelle de

protection paysagère NPP, voir en zone naturelle de protection totale NPT si le site en question revêt une importance particulière en matière d'intérêt environnemental.

Les sites concernant des corps d'exploitation agricoles en activité conservent un classement en zone agricole A, et le règlement du P.P.R.I. leur permet des évolutions afin de pouvoir pérenniser et développer l'activité moyennant certaines contraintes.

Les secteurs urbanisés des communes impactés (à Wormhout et Esquelbecq notamment) sont classés en zone NNP1 ou en zone U dans le P.L.U.i.. Dans les 2 cas, le règlement du P.P.R.I. s'imposera donc pour délivrer les autorisations d'urbanisme.

En outre, en plus du P.P.R.I. de la vallée de l'Yser annexé en tant que servitude d'utilité publique, le P.L.U.i. intègre une cartographie informative des risques liés à l'eau, faisant figurer la délimitation du zonage réglementaire du P.P.R.I. et la cartographie des aléas historiques (qui sont des événements non liés au débordement des cours d'eau) de la vallée de l'Yser et du marais audomarois.

b) La prise en compte des zones d'inondations constatées (Z.I.C.).

Un certain nombre de zones d'inondations constatées ont été identifiées par les services de l'Etat sur le territoire de la C.C.H.F..

La cartographie de ces secteurs ayant connu des inondations a été également reportée sur le plan de zonage n°3a - *Informations complémentaires : Zones inondables et doctrine DDTM « Pieds de coteaux des waterings »*

Des aménagements peuvent avoir été réalisés sur le territoire afin que les événements recensés ne se reproduisent plus ou pour faire en sorte d'atténuer le risque.

La présence de zones d'inondations constatées a été systématiquement prise en compte pour la détermination des zones de développement futures.

Ainsi, aucune zone à urbaniser AU n'a été prévue sur les sites impactés.

c) Les zones inondables issus de l'aléa « Pieds de coteaux des waterings ».

Les localisations des futures zones à urbaniser du P.L.U.i. ont été confrontées à la cartographie issue de la doctrine de la D.D.T.M. « Pieds de coteaux des waterings dans le département du nord - Zones inondables et préconisations de prise en compte des risques dans l'urbanisme » (zones d'aléas, zones de ruissellement).

La cartographie de ces secteurs a aussi été reportée sur le plan de zonage n°3a - *Informations complémentaires : Zones inondables et doctrine DDTM « Pieds de coteaux des waterings »*

En outre, la doctrine D.D.T.M. est annexée au P.L.U.i.. Les autorisations d'urbanisme, pour les projets s'établissant dans les zones impactées, ont vocation à être délivrées en considérant cette doctrine. La doctrine est en partie reprise dans le règlement dans la partie « *dispositions communes* », renvoyant en annexe du règlement où la doctrine est reprise dans son intégralité.

Lors des travaux d'élaboration du P.L.U.i., la D.D.T.M. a indiqué à la collectivité que cette doctrine était amenée à être actualisée.

Le P.L.U.i. prendra en compte cette prochaine actualisation.

d) Les zones inondables issus de l'aléa « débordement des canaux des wateringues ».

En date du 26 janvier 2021, un arrêté préfectoral de notification de l'aléa « débordements des canaux des wateringues » a été adressé aux 23 communes concernées.

Cette nouvelle doctrine est un remaniement par fusion des 2 scénarios de l'étude Hydratec de 2013 menée par la DREAL, à prendre en compte en urbanisme. Cette étude avait pour objectif de cartographier le débordement des canaux.

Cette nouvelle doctrine a pour but d'harmoniser et de simplifier la lecture des niveaux d'aléas :

- par une fusion des scénarios retenus (parmi les 8 disponibles) : 3 et 4b ;
- par une harmonisation des niveaux d'aléa : faible, moyen et forts, avec les hauteurs d'eaux correspondantes (résultant de la fusion des 6 classes initiales).

Cette nouvelle doctrine a fait l'objet d'une intégration dans le règlement à partir du tableau ADS qui a été complété pour tenir compte de certains usages non mentionnés.

La cartographie de ces secteurs a aussi été reportée sur le plan de zonage n°3a - *Informations complémentaires : Zones inondables et doctrine DDTM « Débordement des canaux des wateringues »*.

En outre, le règlement du P.L.U.i., en particulier par le biais des orientations d'aménagement et de programmation, prend des mesures visant à diminuer la vulnérabilité du territoire aux inondations et aux écoulements d'eaux pluviales :

- en imposant un recours aux techniques alternatives des eaux pluviales dans le cadre des opérations d'aménagement futures ;
- en préconisant l'utilisation de matériaux de surface perméables ;
- en prévoyant la réalisation de structures paysagères pour matérialiser les limites séparatives entre les parcelles ou en frange des futurs quartiers d'habitat ou de zones d'activités.

Le P.L.U.i. de la C.C.H.F. prend ainsi en compte le plan de gestion des risques Inondation (P.G.R.I.) en considérant le risque « Inondation » du territoire, en intégrant les servitudes d'utilité publique (S.U.P. liée au P.P.R.I. de la vallée de l'Yser, approuvé) et les autres démarches en cours à l'échelle du territoire (doctrines DDTM des « inondations de Pieds de coteaux des wateringues, « débordements des canaux des wateringues »). Il prend également en compte les zones d'inondations constatées et autres secteurs inondables recensés dans le Porter à connaissance élaboré par les services de l'Etat.

Tous les secteurs soumis à un risque inondations sont cartographiés aux plans de zonage n°1, 3a et 3b, et un règlement propre s'y applique, visant à y interdire ou réglementer plus fortement les possibilités d'utilisation du sol que dans les zones non soumises au risque. Les futures autorisations d'urbanisme seront donc délivrées en fonction de ce contexte.

Dans le cadre de l'élaboration des projets communaux, ces secteurs inondables ont été pris en compte, de sorte que les zones à urbaniser AU les évitent, ou prennent en compte la réglementation propre aux niveaux d'aléas issus des doctrines DDTM.

2. Prévoir des secteurs dédiés au stockage des eaux à l'échelle du territoire de la C.C.H.F..

Les caractéristiques du territoire du SCoT de la région Flandre-Dunkerque font que certains secteurs s'avèrent très sensibles aux épisodes pluvieux importants.

Les perspectives liées au changement climatique à l'œuvre font que la collectivité se devait de prendre des mesures afin de rendre le territoire résilient au changement climatique.

Plusieurs actions ont été d'ores et déjà initiées afin de déterminer, à l'échelle de la C.C.H.F. notamment, des solutions pour permettre de localiser et de créer des lieux de stockage des eaux pluviales en vue de tamponner l'eau en amont.

A l'échelle des bassins versants de l'Yser et du delta de l'Aa, les acteurs du territoire travaillent, dans le cadre d'un programme d'action et de prévention des inondations (PAPI), sur des solutions visant à créer des zones d'expansion de crues afin de limiter les phénomènes d'inondations dans les agglomérations traversées par les cours d'eau et/ou impactées par des phénomènes de débordement.

De même, une démarche d'élaboration d'un master plan des pieds de coteaux des waterings a été initiée par l'AGUR, en collaboration avec les acteurs du territoire.

Cette démarche doit permettre également de cibler des sites et des mesures permettant de mieux s'adapter aux changements climatiques en cours.

Ces démarches étant en cours, le P.L.U.i. n'a pas pu prévoir des zonages particuliers et finement localisés pour identifier au plan de zonage, par le biais d'emplacements réservés notamment, les sites et ouvrages prévus pour minimiser l'impact des inondations sur le territoire.

Néanmoins, quelques secteurs du territoire sont ciblés favorablement pour pouvoir accueillir des aménagements en lien avec la maîtrise de ce risque : citons notamment la partie située au Sud-Ouest du bourg de Wormhout, ou encore le secteur de Bellevue, à cheval sur les communes de Bollezeele, Eringhem et Merckeghem.

Néanmoins, le règlement (zonage et règlement écrit) du P.L.U.i. intègre d'ores et déjà des dispositions pouvant permettre la réalisation d'ouvrages liés à la maîtrise de l'eau.

Ainsi, au sein des zones agricoles A et naturelles N, en dehors de la réglementation s'appliquant dans le cadre du P.P.R.I. de la vallée de l'Yser, des dispositions réglementaires permettent la réalisation d'aménagements hydrauliques, y compris liés à la lutte contre les inondations.

D'autre part, dans le cadre des futurs aménagements liés aux zones ouvertes à l'urbanisation, une gestion alternative des eaux pluviales est préconisée.

La réalisation d'ouvrages de rétention paysager dans les futures zones à urbaniser permettront, à l'échelle des futurs quartiers, de tamponner et d'infiltrer davantage les eaux sur place, en évitant ainsi de les diriger plus rapidement vers les exutoires naturels.

Là encore, le P.L.U.i. répond aux objectifs du P.G.R.I., en préservant les zones naturelles d'expansion de crues. En dehors des zones urbanisées, elles sont donc systématiquement classées en zone naturelle NPP (concordance avec le zonage réglementaire du P.P.R.I. de l'Yser et de ses affluents) ou en zone agricole A ou AP.

Des dispositions réglementaires sont inscrites dans le règlement du P.L.U.i. afin de permettre la réalisation d'ouvrages destinés à répondre à la lutte contre les inondations, et donc aussi à l'aménagement de zones d'expansion de crues. Des aménagements légers y sont également possibles, visant notamment les fonctions de loisirs.

3. Prendre en compte les caractéristiques des sols.

a) Le phénomène de remontées de nappes.

Le territoire de la C.C.H.F. est concerné par le phénomène de remontées de nappes. Ce phénomène n'est pas un motif d'inconstructibilité. Par conséquent, l'information relative à ce phénomène est inscrite en plusieurs points du document afin de prendre les mesures constructives les plus adaptés : règlement écrit (dispositions générales ; à chaque chapeau des zones), règlement graphique (plan de zonage n°1), rapport de présentation.

b) Les mouvements de terrain liés au phénomène de retrait gonflement des argiles.

Le territoire de la C.C.H.F. est concerné par la présence d'argiles. Ce phénomène n'est pas un motif d'inconstructibilité. Par conséquent, l'information relative à ce phénomène est inscrite en plusieurs points du document afin de prendre les mesures constructives les plus adaptés : règlement écrit (dispositions générales ; à chaque chapeau des zones), règlement graphique (plan de zonage n°1), rapport de présentation.

En annexe documentaire du règlement, une fiche de présentation de ce phénomène et des mesures préventives réalisées par la DDTM du Nord, a été intégrée afin d'apporter des éléments d'information aux pétitionnaires qui pourraient être concernés.

La présence d'argiles a été prise en compte notamment pour l'infiltration des eaux pluviales avec des dispositions spécifiques.

4. Tenir compte de la pollution des sols.

Les travaux d'élaboration du P.L.U. intercommunal de la C.C.H.F. ont pris en compte la présence de sites pollués ou pouvant être pollués (BASOL, BASIAS), tant pour les secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation ou pour les sites envisagés pour accueillir des opérations de renouvellement urbain.

La liste des sites pollués ou potentiellement pollués a été dressée, ainsi que, lorsque cela était possible, l'état de la connaissance en matière de pollution.

Les sites impactés relèvent essentiellement du secteur urbain, et un certain nombre d'entre eux, ciblant d'anciennes activités depuis longtemps disparues, ont d'ores et déjà été traités dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain, de changement d'affectation de locaux ...

Aucune zone à urbaniser nouvelle n'a été inscrite sur des sites pollués.

5. Composer avec les réseaux de transports par conduites.

Le territoire de la C.C.H.F. est parcouru par divers réseaux de conduites enfouies dans le sol (gaz, hydrocarbures ...), ainsi que par des lignes à haute tension.

Leur présence génère des distances de sécurité et/ou peuvent limiter les occupations du sol à leurs abords.

La présence de ces conduites génère des servitudes (servitudes d'utilité publique), qui ont été prises en compte pour définir le choix des zones à ouvrir à l'urbanisation, ou éventuellement les configurer de manière à respecter les distances de sécurité à respecter au voisinage de ces conduites.

Il en a été de même en cas de présence de lignes à haute tension.

6. Prendre en compte les nuisances dues au bruit généré par les transports.

Plusieurs infrastructures de circulation ont été identifiées comme génératrices de nuisances sonores.

Quelques zones à urbaniser sont impactées par le bruit émis par certaines infrastructures.

C'est notamment le cas pour les secteurs ouverts à l'urbanisation à proximité des voies de chemin de fer (axes Hazebrouck – Dunkerque et Londres – Lille) ou des voies autoroutières (A25 / RN225, A16).

7. Prendre en compte la loi Barnier

L'élaboration du P.L.U. intercommunal de la C.C.H.F. a pris en compte l'application de la loi Barnier en intégrant des dispositions réglementaires visant à respecter les distances d'implantations minimales des constructions (sauf exceptions) en dehors des espaces agglomérés des communes en question : Bierne, Cappellebrouck, Herzeele, Holque, Quaëdypre, Socx, Uxem, Wormhout et Wylder.

Dans la traversée de ces communes, ces infrastructures routières sont majoritairement intégrées dans les zones agricoles A ou naturelles N couvertes par le P.L.U..

Néanmoins, elles peuvent aussi border des agglomérations, notamment à Bierne (voisinage immédiate du village et de la zone d'activité du Bierendyck), à Cappellebrouck (entrée d'agglomération avec présence d'une zone d'activité), à Holque (entrée d'agglomération avec

présence d'une zone d'activité également), à Socx et Quaëdypre (voisinage de la zone d'activité du Bierendyck et de la Croix Rouge), à Wormhout (traversée urbaine du bourg).

La prise en compte dans le règlement.

Le règlement du P.L.U.i. intègre les dispositions suivantes :

« En bordure des autoroutes A25 et A16, une distance minimale de 100 mètres doit être respectée pour toute construction.

En bordure de la RN225 (déviation d'agglomération), une distance minimale de 75 mètres doit être respectée pour toute construction.

En bordure des routes à grande circulation RD 300, RD 916 et RD 601, une distance minimale de 75 mètres doit être respectée pour toute construction.

Ne sont pas concernées par ces dispositions les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières de services publics exigeant une proximité immédiate ; les bâtiments agricoles ; les réseaux publics ; l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes ».

La prise en compte dans les O.A.P..

Seules trois zones à urbaniser figurant dans les espaces d'effets des infrastructures soumises à la loi Barnier, hors agglomération, ont été inscrites au plan de zonage.

A Bierné, la zone à urbaniser à vocation d'habitat est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

L'OAP réalisée pour guider l'aménagement du futur quartier indique que l'espace compris dans la bande de recul depuis l'A25 demeurera inconstructible et qu'il prévoit des mesures d'intégration et de qualification paysagère (boisements) afin de minimiser l'impact visuel du futur quartier au plus proche de l'autoroute. Une lisière paysagère permettra également d'intégrer la lisière Nord du quartier, également visible depuis l'autoroute.

A Holque, dans le cadre notamment de la mise en œuvre d'un plan de paysagement détaillé, une bande de recul en limite de la zone d'activités AUH doit accueillir des aménagements paysagers (dont des plantations d'arbres de haute tige) afin d'intégrer les futurs bâtiments d'activités. Aucun accès direct ne sera possible sur la RD.

A Cappellebrouck, pour le site de l'entreprise Verhaeghe, dans le cadre de son extension, il devra également être mis en œuvre une insertion paysagère entre les futures constructions liées au développement de l'activité et la route départementale. Là encore, l'entreprise ne pourra pas créer d'accès sur la RD.

II. Préserver les sites naturels remarquables.

Le diagnostic du rapport de présentation du présent P.L.U.i. dresse un inventaire des richesses paysagères et environnementales du territoire de la C.C.H.F..

Bien que le schéma de cohérence écologique ait été abrogé, les travaux d'élaboration du plan local d'urbanisme se sont attachés à traduire au plan de zonage et à protéger réglementairement les espaces naturels les plus remarquables.

Le P.L.U.i. intègre également des dispositions visant à sauvegarder certains éléments de paysages plus « ordinaires » de types linéaires de haies, arbres isolés ..., susceptibles de caractériser de manière plus locale les territoires des communes.

A. *Protéger les espaces naturels importants du territoire de la C.C.H.F.*

La partie du rapport de présentation consacrée à l'état initial de l'environnement montre que le territoire de la communauté de communes des Hauts de Flandre est couvert par un certain nombre d'espaces naturels présentant des enjeux environnementaux importants (notamment : zones NATURA 2000, ZNIEFF de type 1, espaces boisés remarquables ...) faisant office de cœurs de nature, ou réservoirs de biodiversité à préserver.

Ces espaces ont été d'ailleurs identifiés comme étant d'un enjeu important pour le territoire, donc à préserver dans le SCoT.

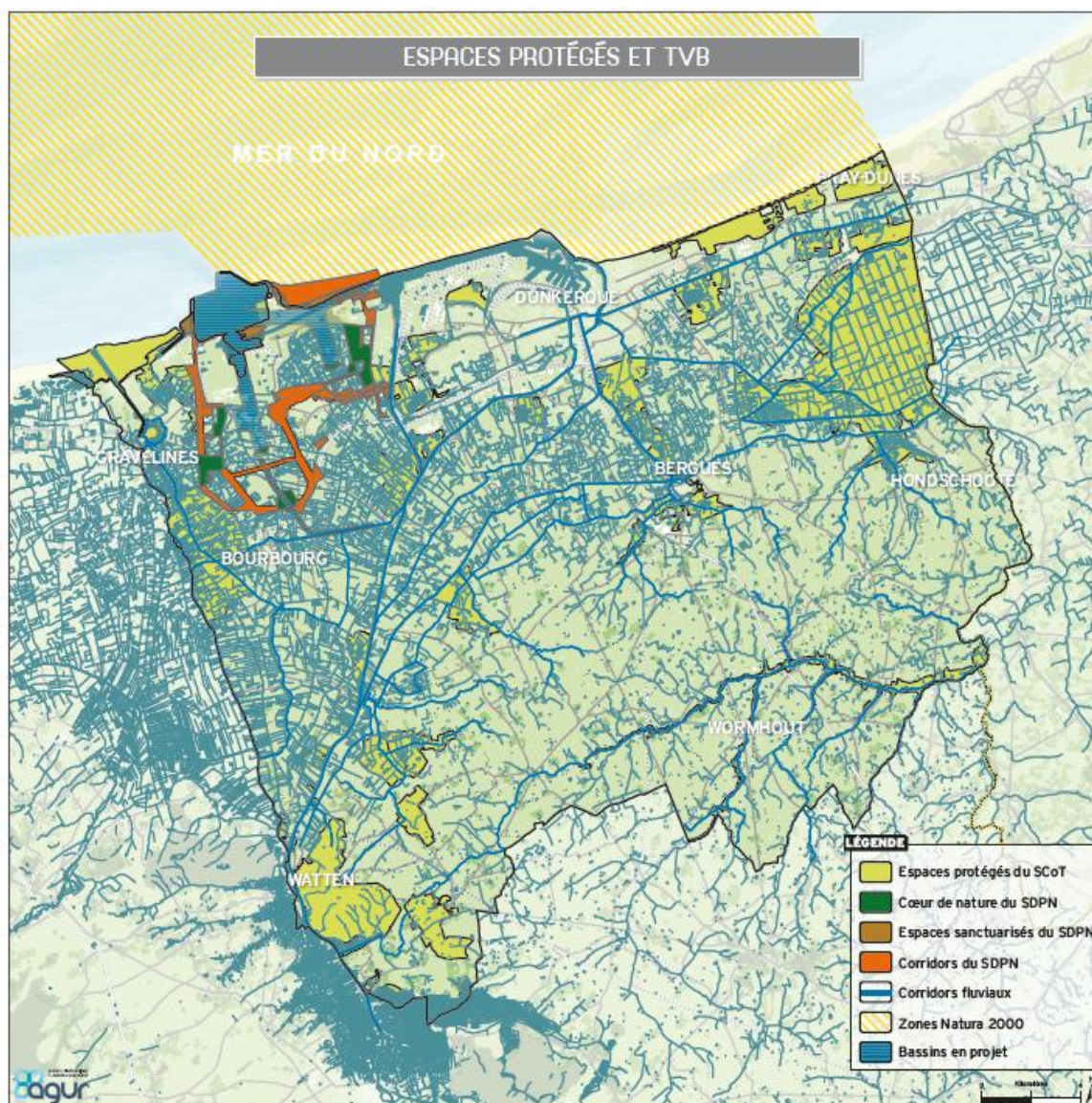
Le P.L.U.i. de la C.C.H.F. intègre, dans son projet, l'objectif de protection des espaces naturels protégés tels que définis dans le SCoT approuvé mars 2020.

Ces espaces protégés le sont en complément des espaces faisant déjà l'objet d'une identification au titre de normes juridiques supérieures (réserves naturelles, espaces classés ...), qui bénéficient de fait d'une traduction réglementaire très protectrice dans le P.L.U.i. de la C.C.H.F..

Les nouveaux espaces protégés au titre du SCoT présentent des enjeux essentiellement liés à la biodiversité ou à la maîtrise des risques.

C'est pourquoi ils sont articulés sur les ZNIEFF de type 1, qui présentent de fait un intérêt écologique (cf. partie Diagnostic du présent P.L.U.i.), mais aussi sur l'emprise du zonage réglementaire du P.P.R.I. de l'Yser.

Ainsi, le P.L.U.i. de la C.C.H.F. met en œuvre des dispositions qui permettent de préserver les paysages, cette préservation permettant aussi de favoriser le maintien et le développement de la biodiversité.

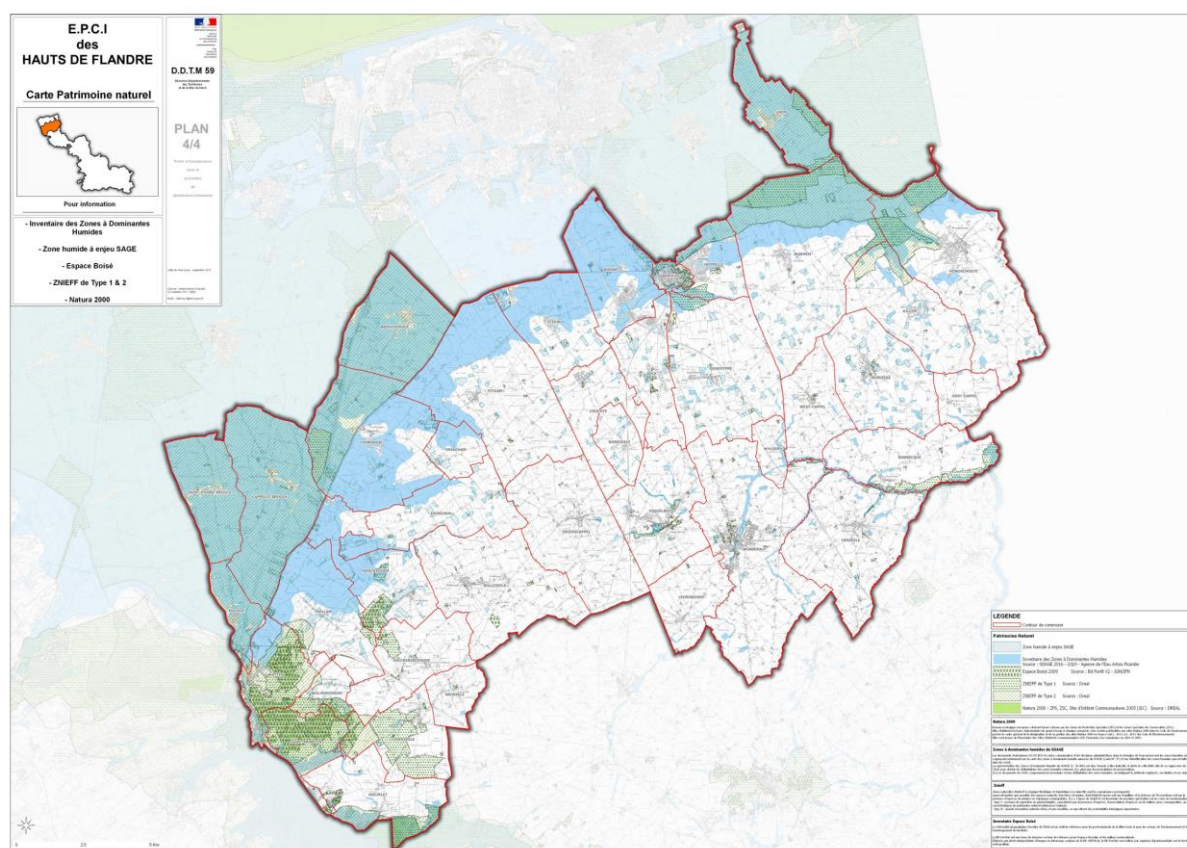


Source : SCoT de la région Flandre-Dunkerque, D.O.O., approuvé en mars 2020.

Le territoire de la C.C.H.F. fait l'objet d'un certain nombre d'éléments paysagers, ponctuels ou continus, végétaux ou aquatiques, qui constituent la trame verte et bleue du territoire.

La trame verte s'articule sur des secteurs paysagers plus particuliers, d'une plus grande richesse environnementale, les réservoirs de biodiversité : marais audomarois à Nieurlet ; grands ensembles boisés du secteur de Watten – Saint-Momelin, de Merckeghem, et des remparts de Bergues ; prairies bocagères de Lederzeele ; prairies humides du Bas de Quaëdypre ou le long de l'Yser à Esquelbecq, Herzeele et Bambecque ; secteurs de la plaine poldérisée de Warhem, Hondchoote ou Uxem.

La cartographie ci-dessous, diffusée par les services de l'Etat dans le cadre du porter à connaissance relatif à l'élaboration du P.L.U.i., identifie ainsi le patrimoine naturel présentant un intérêt pour le territoire : zone humide à enjeux des SAGE, zones à dominante humide, espaces boisés, ZNIEFF de type I et II, zones Natura 2000.



Source : DDTM, Porter à connaissance, 2017.

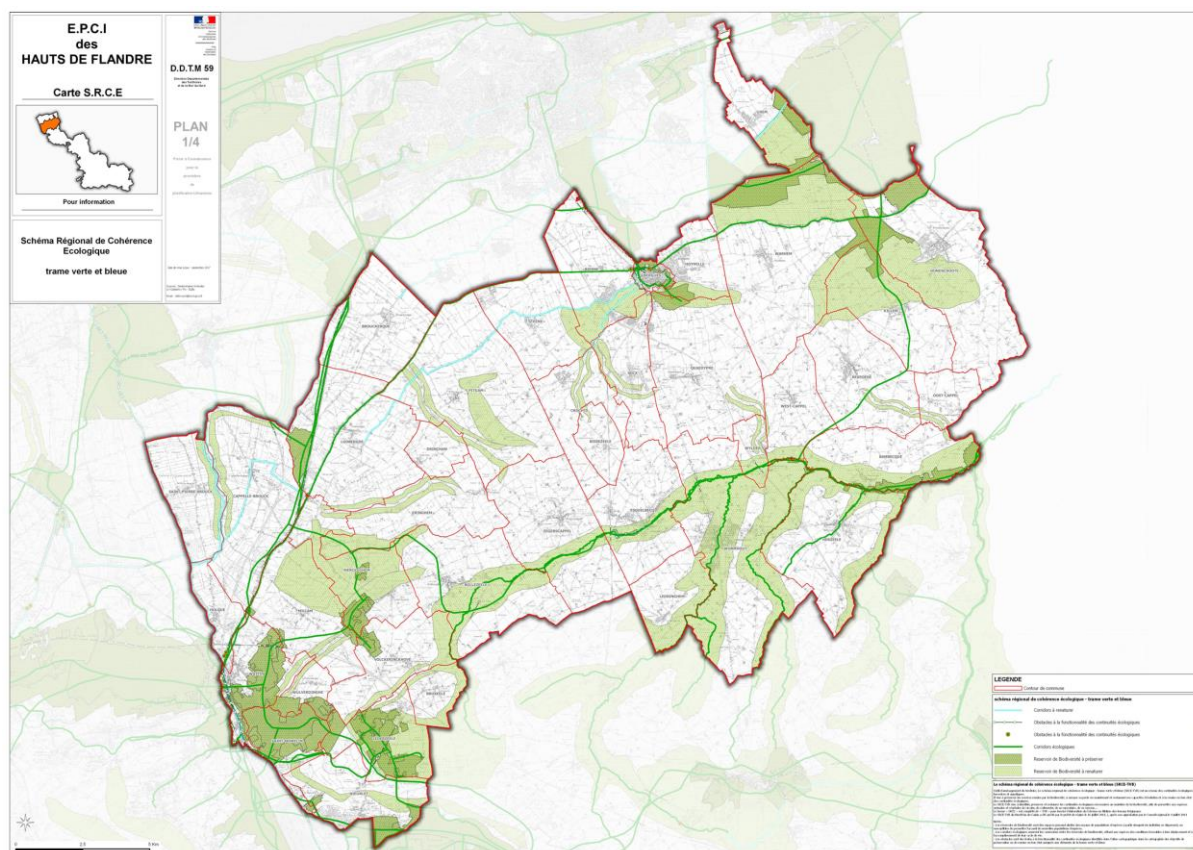
Cette cartographie a notamment servi de base pour identifier les secteurs du territoire devant faire l'objet d'une attention particulière dans le cadre de l'élaboration du zonage.

Ainsi, en tenant compte des caractéristiques des sites, et notamment de l'intensité de l'utilisation des terres pour un usage agricole, les zones Natura 2000 et les ZNIEFF de type I ont été systématiquement protégées dans le P.L.U. intercommunal par un zonage NPT (protection totale), NPP (protection paysagère) ou AP (agricole protégée, pour marquer également le fait que dans cette catégorie de zonage, l'activité agricole est particulièrement présente).

La matérialisation de ces ensembles au plan de zonage sous un zonage protecteur, ainsi que le règlement associé qui y limite la construction et protège les éléments végétaux existants, doit permettre de préserver ces espaces. La présence d'éléments ponctuels tels les pâtures, prairies,

zones humides, et mares doivent permettre à la faune de se réfugier, de se reproduire, de se déplacer d'un réservoir de biodiversité à un autre.

Bien que le schéma régional de cohérence écologique ait été abrogé, la carte Trame Verte et Bleue de ce schéma, également diffusée par les services de l'Etat dans son porter à connaissance, identifie un certain nombre de sites et corridors à préserver ou à renaturer pour favoriser la biodiversité.



Source : DDTM, Porter à connaissance, 2017.

On retrouve dans à la lecture de cette carte les secteurs d'intérêts écologiques et paysagers que sont les ZNIEFF, et notamment les ZNIEFF de type I constituant les réservoirs de biodiversité à préserver (grands espaces boisés des secteurs de Watten – St Momelin, prairies bocagères de Lederzeele, boisements de Volckerinckhove – Merckeghem, secteur du bas de Quaëdypre au pied de Bergues, secteurs des Moères de Warhem ou Hondschoote, ainsi que certains secteurs de la vallée de l'Yser).

La vallée de l'Yser et son prolongement vers le marais audomarois sont identifiés en tant que réservoirs de biodiversité à renaturer, tout comme le bas de Merckeghem, le Sud de Bergues, ou les plaines agricoles wateringuées entre les villages d'Uxem, de Warhem, de Killem et d'Hondschoote.

Entre ces sites, la cartographie identifie des corridors écologiques à renaturer ou à préserver.

Nombre des corridors existants s'appuient sur la trame bleue, matérialisée par le réseau hydraulique : le réseau de wateringués, les becques, l'Yser et ses affluents.

Dans la partie Sud du territoire de la C.C.H.F., le cour de l'Yser et ses affluents, ainsi que ses abords immédiats où l'on retrouve souvent des prairies ouvertes, des pâtures et des éléments

bocagers, font l'objet d'une protection paysagère y empêchant toute construction. Des cours d'eau sont également protégés au titre du plan de patrimoine à préserver.

L'Yser et ses affluents ainsi que les éléments bocagers qui les jouxtent permettent de liaisonner la partie Sud du territoire de la CCHF d'Est en Ouest, presque de façon continue ou sur le principe des pas japonais.

Dans la partie wateringuée du territoire (plaine poldérisée largement caractérisée par l'hydraulique et dominée par les grandes cultures), le maillage de canaux et de watergangs, ainsi que les berges et les bandes enherbées qui leur sont parfois associées, permettent le déplacement des espèces.

En outre, si le développement des exploitations agricoles est autorisé en zone A, le règlement de la zone limite le développement des constructions autres qu'agricoles aux seules extensions des bâtiments existants. De fait, la circulation de la faune, tout comme leur refuge, demeure possible à travers les éléments paysagers ponctuels (mares et plans d'eau, haies et bosquets d'arbres, prairies et pâtures, cours d'eau ou watergangs, zones humides), dont certains font l'objet d'une protection au plan de zonage. Cette protection concourt notamment à préserver les encore rares espaces bocagers qui ont peu à peu disparu avec la transformation des pratiques agricoles.

Au-delà des grands ensembles paysagers protégés par l'intermédiaire du plan de zonage (plan n°1) et du règlement associé, la collectivité (intercommunalité et communes) a mené un travail de recensement visant à protéger les éléments de patrimoine paysager et bâtis sur le territoire de la C.C.H.F..

Ce recensement figure, à l'échelle communale, au plan n°2 nommé « Repérage du patrimoine protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme ».

Complémentaire au plan de zonage, il cible plus particulièrement plusieurs types de milieux, favorables au maintien et au développement de la biodiversité, et les protège.

Les milieux et éléments naturels, qui peuvent aussi être contenus dans les zones de protection du plan n°1, ainsi repérés au plan sont :

- les zones humides remarquables des SAGE du territoire (autres que celles du SAGE de l'Audomarois, qui sont reprises spécifiquement au plan de zonage n°1 en tant que zone NZH, conformément à l'application de ce SAGE ;
- des cours d'eau, certaines becques et leurs bandes enherbées ;
- des mares (l'essentiel des paires ont été protégées dans le cadre de ce P.L.U.i.) ;
- des champs humides ;
- des vergers de maraude ;
- certains boisements et bosquets
- des ceintures boisées, des alignements d'arbres, des haies bocagères ;
- des arbres isolés ;
- des parcs urbains ;
- des sites paysager ;
- des mottes féodales.

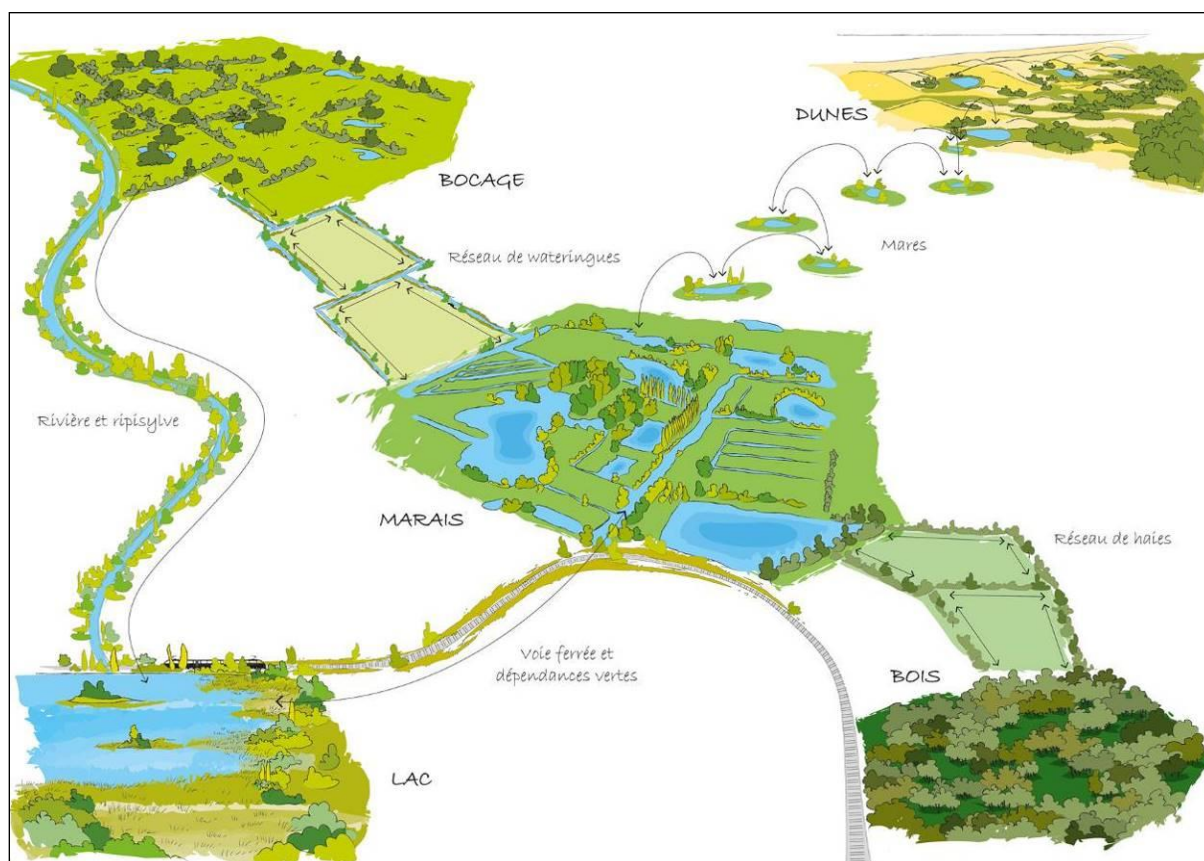
Le règlement stipule ainsi que ces éléments de patrimoine naturel ne peuvent être détruits.

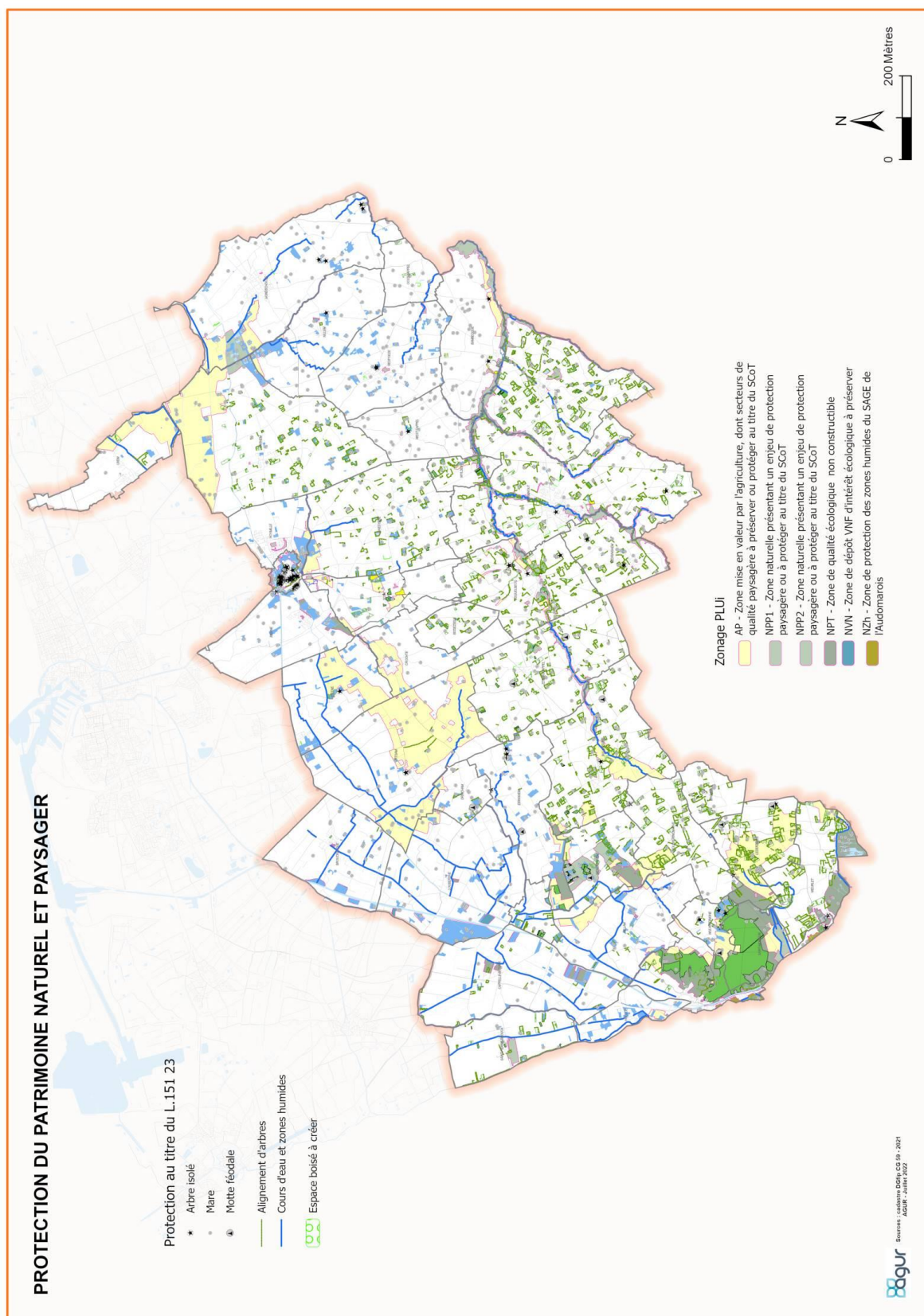
Enfin, les orientations d'aménagement et de programmation figurant dans le P.L.U.i. pour l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation visent à la réalisation de franges paysagères, recourant aux essences locales, avec plusieurs objectifs :

- permettre d'une part, lorsque les structures végétales auront pu prendre leur ampleur, d'intégrer les futures opérations d'aménagement dans le paysage et les rendre moins perceptibles visuellement ;
- d'autre part, de constituer des espaces refuges et/ou de déplacement pour la biodiversité : rôle refuge des haies notamment ;
- concourir à développer les linéaires de haies, et le cas échéant rompre des discontinuités ;
- réguler les phénomènes hydrauliques (ruissellement).

De même, au sein de toutes les futures opérations, les O.A.P. demandent que les clôtures soient perméables à la micro-faune, permettant aux espèces de pouvoir migrer en limitant les obstacles.

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





La carte de synthèse figurant en page ci-avant permet de traduire visuellement l'association de ces protections réglementaires conférées par les plans de zonage n°1 et n°2 du P.L.U.i., qui permettent, à minima, d'assurer la préservation de ces sites, tout en garantissant les conditions d'exercice de l'agriculture.

Des mesures spécifiques de gestion ou la mise en œuvre de travaux permettant de traiter les discontinuités des corridors au sein de ces espaces, ne relevant pas spécifiquement du P.L.U.i. permettront d'améliorer la qualité paysagère du territoire : gestion différenciée des espaces ; renaturation ; aménagement de berges de cours d'eau ; préservation, entretien et restauration de la ripisylve le long des cours d'eau ; création de zones humides ; création de passages pour la faune ...

A ces mesures visant la protection des paysages et des espaces naturels du territoire s'ajoute la recherche d'une forme d'urbanisation future plus concentrique, moins linéaire, moins consommatrice d'espace, permettant de limiter le risque de fragmentation des milieux naturels par les opérations d'aménagement.

Cette recherche d'une plus grande compacité des futures opérations d'aménagement et de recentrage autour des cœurs des tissu urbains doit permettre de renouer quelque peu avec les formes de développement traditionnellement plus resserrées et compactes des bourgs et villages.

Le recollement des documents d'urbanisme communaux (P.O.S. et P.L.U.) des communes de la C.C.H.F. faisait état, en 2016, d'une superficie de près de 3053 hectares bénéficiant d'un certain degré de protection par l'intermédiaire du zonage.

Cependant, l'ancienneté d'élaboration de certains de ces documents, ainsi que la grande variété de types de zones (une quinzaine), favorisaient une certaine permissivité des règlements dans certaines zones. Les possibilités d'évolutions, notamment concernant les constructions autres qu'agricoles, ne permettaient pas de garantir un fort degré de protection des sites concernés.

Le zonage du présent P.L.U. intercommunal protège près de 6845 hectares, se répartissant entre les zones naturelles NPT, NPP1, NPP2, NVN, NVP et NZH pour 2808 hectares, et la zone AP pour près de 4037 hectares.

Le resserrement des zones permet également d'avoir un règlement plus homogène à l'échelle du territoire, et davantage en rapport avec l'occupation et l'usage effectif des sites. Le règlement de ces zones s'en trouve moins permissif.

B. Préserver les zones humides.

1. Tenir compte de la présence de zones humides pour orienter les choix de développement.

La découverte de zones humides sur des parcelles ouvertes à l'urbanisation peut se révéler une contrainte importante à l'aménagement des secteurs de projets.

En effet, en cas de découverte d'une zone humide, l'aménageur a obligation d'appliquer la doctrine « Eviter, réduire, compenser », soit :

- éviter d'aménager la zone et ainsi de détruire la zone humide ;

- réduire l'impact du projet sur la zone humide, par exemple en protégeant le milieu humide identifié sur la parcelle ;
- compenser la destruction de la zone humide par la création d'un autre milieu humide ex-nihilo, dans des proportions déterminées par le SDAGE en vigueur.

C'est pourquoi, dans le cadre de l'élaboration du P.L.U.i., la Communauté de Communes a fait le choix de faire procéder à des sondages pour pré-caractériser les sols des sites sur lesquels les communes prévoyaient leur développement futur.

Pour la collectivité en charge de l'élaboration du P.L.U.i., il s'agissait d'apporter une information supplémentaire aux communes, une aide à la décision et faire en sorte que celles-ci puissent orienter leurs choix de développement en prenant en compte ce critère.

Ces études de sols ont été essentiellement menées durant le second semestre de l'année 2018, certaines ayant également été effectuées début 2019.

Elles avaient vocation à vérifier la présence de zones humides, sans pour autant caractériser les fonctionnalités des zones humides identifiées.

Dans le cadre du futur aménagement des zones, les porteurs de projets devront eux-mêmes faire procéder à de nouvelles études de caractérisation.

Lors de l'élaboration du zonage, les communes ayant fait le choix de conserver leurs projets de développement sur des sites caractérisés comme étant des zones humides connaissent deux types de situations.

Pour les zones à urbaniser partiellement impactées, les orientations d'aménagement prennent en compte l'existence de la zone humide, soit en intégrant des mesures de préservation de la zone humide dans le projet d'aménagement, soit en la recréant sur site.

Pour les zones à urbaniser concernées en totalité par la présence d'une zone humide et maintenues en tant que zones urbanisables, il y aura lieu de compenser la destruction.

Les résultats de ces sondages sont présentés dans les tableaux ci-après.

		Pré-caractérisation zones humides		
	Sites « Habitat »	Non humide	Partiellement humide	Humide
Bambecque	Rue de la Brasserie	Non déterminé		
Bergues	Ancienne gendarmerie	Non déterminé		
	La Presqu'île	Non déterminé : site artificialisé		
	Rue Pierre Decroo	Non déterminé		
	Rue du Séminaire	Non déterminé : site artificialisé		
Bierne	Route des 7 Planètes		Culture	
	Petit Millebrugge		Site de RU	
Bissezele	Rue des Saules			
Bollezele	Rue de l'Eglise (Entrée Est)			
	Rue de l'Eglise			
	Rue Dezitter	Non déterminé : permis d'aménager accordé		
	Rue de l'Eglise / rue du Plaetse Houck			
Brouckerque	Site du « Meldyck »			
Broxeele	Route de Rubrouck			
	Rue des Peupliers	Non déterminé : Permis d'aménager accordé		
Cappellebrouck	Route de Pont l'Abesse			
Crochte	Route du collège et rue de Flandre		Culture	
Drincham	La Looweght Straete		Pâture / Culture	
Eringham	Rue des Tilleuls			
	Verroere Straete			
Esquelbecq	Site de la Clé des Champs		Z.A.C.	
Herzele	Rue des Colombes	Non déterminé : permis d'aménager accordé		
Holque	Domaine Saint Gowaert			
Hondschoote	La rue du quai	Non déterminé. Site du RU.		
	Chemin de St Winoc			
	Rue de l'Yser			
Hoymille	Rue des Pivoines		Culture	
	Rue du Zyckelin	Site aménagé		
	Site du Fort Lapin	Non déterminé		
	Site du silo	Site de renouvellement urbain. Artificialisé.		
Killem	Route de Saint-Omer		Culture	
Lederzele	Rue de l'Eglise	Permis d'aménager accordé		
	La RD 928	Non déterminé		
Ledringhem	Chemin des Prairies	Permis d'aménager accordé		
	Route de Wormhout	Non déterminé.		
Looberghe	Site du Moulin			
Merckeghem	Route de Saint-Omer (rive Est)			
Nieurllet	Site de l'ancienne tuilerie	Non déterminé : site artificialisé		
Oost-Cappel	Rue Mitoyenne			
Pitgam	Rue du 43 ^{ème} RIC			
	Rue de la Poste	Non déterminé		
Quaëdypre	Chemin rural n°2		Culture	
	Route de Socx			
Rexpoëde	Rue de Bambecque	Non déterminé. Aménagement en cours.		
	Rue de Killem	Non déterminé		
Saint-Pierrebrouck	Rue de la Chapelle et Route de Bourbourg			
Socx	Site du Pont de l'Enfer		Culture	
Steene	Quai de la Colme	Opération achevée		
	Route du Village (RD52)			
	Rue des Ormes			
Uxem	Rue du Petit Chemin			
Volckerinckhove	Rue Principale			
Warhem	Rue de l'Est			

Watten	Site du bourg	Non déterminé : permis d'aménager en cours		
	Rue de l'Hermitage	Insondable : site de remblais		
West-Cappel	Route de Bambecque (site n°1)			
	Route de Bambecque (site n°2)			
Wormhout	Allée des Fleurs	Non déterminé : permis d'aménager accordé		
	Rue Denbanck	Non déterminé : permis d'aménager accordé		
	Chemin de Winnezeele		Culture	
Wylder	RD55			
Zegerscappel	Rue du Moulin	Non déterminé		
	Rue Verte			
	La Flandre	Site de Renouvellement urbain. Artificialisé.		

Concernant les sites à vocation « Habitat », seuls deux sites investigués ont été pré-caractérisés comme « humides » : celui de la rue de l'église, à Bollezeele, ainsi que celui de la rue du Pont d'Enfer, à Socx.

Le premier est une ancienne pépinière, en friche (sans aucun usage aujourd'hui depuis le transfert de l'activité sur un autre site au sein du village), inséré dans le tissu urbain de la rue principale de Bollezeele. Le second est une parcelle agricole cultivée, la plus proche disponible du cœur du village de Socx au regard des autres enjeux environnementaux que sont notamment la préservation des perspectives visuelles vers la plaine maritime depuis l'entrée Est de l'agglomération, ou la présence de grands espaces boisés vers le Sud qui intègrent la silhouette urbaine du village.

Comme expliqué plus avant, le contexte agricole local a aussi guidé le choix de ces sites pour leur ouverture à l'urbanisation.

Pour les sites pré-caractérisés dont la superficie n'est que partiellement humide, le contexte agricole a aussi guidé les choix de la collectivité, tout comme la recherche de la plus grande proximité avec le tissu urbain constitué en s'appuyant sur les connexions possibles.

Des lors que des éléments paysagers « humides » ont été ciblés lors de l'étude des sites (hors terrains cultivés), les orientations d'aménagement et de programmation en ont tenu compte, afin de les préserver autant que possible dans le cadre des futures opérations d'aménagement : maintien en état, ou déplacement / amélioration dans le cadre du projet).

Mais, conformément à la réglementation, c'est dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme que la caractérisation devra être menée, de laquelle découlera d'éventuelles mesures d'évitement, de réduction, ou de mises en place de mesures compensatoires.

L'essentiel des parcelles impactées sont des parcelles cultivées.

A Esquelbecq, les études liées à la création de la zone d'aménagement concertée, ainsi que la définition du parti d'aménagement qui sera poursuivi, permettra de sauvegarder et de mettre en valeur dans le cadre du projet les zones humides recensées à l'échelle du site.

Commune	Site « Activités »	Pré-caractérisation zones humides		
		Non humide	Partiellement humide	Humide
Bergues	Z.A. de la gare (secteur RD916)	Non déterminé : site artificialisé (RU)		
Cappellebrouck	Site de l'entreprise Verhaeghe			
Esquelbecq	Site d'activité « Gare d'Esquelbecq »			
Holque	Route de Rumingham	Non déterminé. Permis d'aménager délivré.		
Hondschoote	Site du Pont aux Cerfs			
Hoymille	Site Est Rue du Zyckelin	Non déterminé		
Killem	Site de la route d'Hondschoote	Non déterminé		
Ledringhem	« IVAGRI » - route de Ledringhem	Non déterminé		
Quaëdypre	Site de la Croix Rouge B	Zone aménagée.		
	Site de la Croix Rouge C	Non humide (pour parcelles investiguées)		
Rexpoëde	RD 916 A			
Saint-Pierrebrouck	Site Sonodé	Non déterminé		
Wormhout	Steen Straete (La Kruystraete)			
	Route de Bergues (RD916)	Non déterminé		
Zegerscappel	Route de Saint-Omer (RD928)			

Les zones à urbaniser à vocation d'accueil d'activités AUE investiguées ont montré que la pré-caractérisation « zone humide » était négative (à confirmer toutefois dans le cadre des procédures de demande d'autorisation d'urbanisme lors de leur aménagement).

La zone d'activités de la gare de Bergues est un site totalement artificialisé. Celui de la Croix Rouge B à Quaëdypre a été récemment aménagé.

Le site de Holque a fait l'objet d'une délivrance de permis d'aménager.

Le site « IVAGRI » (Ledringhem) a vocation à occuper une friche sans usage agricole, face à l'entreprise existante, insérée entre un bâtiment d'activité et une habitation. Si un terrain jouxte l'entreprise, cette dernière ne pouvait y développer son activité, la parcelle ayant une vocation agricole, et non disponible. Le choix de ce terrain proche permet de moins impacter l'espace agricole.

Les autres sites ont vocation à se développer en lien direct avec des entreprises déjà implantées, et donc pour lesquelles une proximité des extensions est nécessaire. Les parcelles destinées à recevoir ces extensions sont des terrains actuellement cultivés : Cappellebrouck, Esquelbecq, Hoymille, Killem, Quaëdypre (Croix Rouge C), Rexpoëde, St-Pierrebrouck, Wormhout, Zegerscappel.

Commune	Site « Equipements »	Pré-caractérisation zones humides		
		Non humide	Partiellement humide	Humide
Bollezelee	Site « Nouvelle Ecole »	Non déterminé		
Herzelee	Aire de covoiturage	Non déterminé		
	Rue de Wylder	Non déterminé		
Killem	Rue des Anciens combattants		Culture	
Merckeghem	Secteurs des équipements publics communaux	Non déterminé		
Quaëdypre	Site d'extension des équipements communaux	Non déterminé		
Steene	Site du nouveau cimetière	Non déterminé		
Volckerinckhove	Site du point d'apport volontaire	Site artificialisé / Zone de dépôts		

Commune	Site « Equipements »	Pré-caractérisation zones humides		
		Non humide	Partiellement humide	Humide
Watten	Site nord du Collège Jacques Prévert	Non déterminé		
Wormhout	Site du centre aquatique	Non déterminé. En partie aménagé.		
Wylder	Site des équipements publics communaux de plein air	Non déterminé		

Les zones à vocation d'accueil d'équipements ont généralement vocation à s'inscrire en immédiate proximité du tissu aggloméré, car ils doivent venir conforter l'offre locale dans un objectif de pouvoir fonctionner en synergie avec les équipements existants, dans un rapport de proximité.

Là encore, parmi les sites potentiellement impactés, on observe une majorité de parcelles cultivées : Herzelee, Killem, Merckeghem, Quaëdypre et Watten. Pour chacun, si impact il y a, il devrait être lié à la fonctionnalité hydraulique du sol.

A Wylder, la zone d'extension des équipements porte sur une prairie. La vocation qui est donnée au site est essentiellement de nature à conférer un usage public à cette prairie pour des activités de plein air, avec une limite forte de la constructibilité (100 m² maximum).

Le choix du site de la future école de Bollezeele répond à des enjeux de recentrage de l'école, de proximité avec le réseau d'équipements existants autour du stade, et de recherche de davantage de recours aux déplacements à pied dans un environnement apaisé, de manière à limiter les déplacements de proximité en voiture.

A Volckerinckhove, le site est déjà un site artificialisé, accueillant des bennes pour le tri sélectif, et sur lequel la population du village amène également ses déchets végétaux.

Commune	Site « Tourisme »	Pré-caractérisation zones humides		
		Non humide	Partiellement humide	Humide
Drincham	Route de Cassel	Non déterminée		
Crochte	Voie Romaine	Non déterminé		
Merckeghem	Camping Chemin de Cassel	Non déterminé		
Uxem	Route de Ghyvelde	Site aménagé		
Zegerscappel	Camping du Domaine du Groene Veld	Non déterminé		

Les zones AUT prévues pour le développement des campings-caravanings sont en lien direct avec les structures touristiques existantes, et concernent également des terrains cultivés.

Tous les sites ouverts à l'urbanisation et classés en zone à urbaniser à vocation d'habitat AUH, d'activités économiques AUE, à vocation d'accueil d'équipements AUP ou à vocation touristique AUT n'ont pas pu faire l'objet d'étude de pré-caractérisation.

Les sites sur lesquels des permis d'aménager avaient déjà été accordés n'ont pas été sondés, les aménageurs devant effectuer des études dans le cadre des procédures d'aménagement.

De même, la collectivité n'a pas non plus reçu l'autorisation de la part de tous les propriétaires fonciers de pouvoir faire procéder à ces études de sol.

Les sites de renouvellement urbain n'ont pas tous fait l'objet de ces pré-caractérisations, ceux-ci étant pour la plupart déjà aménagés.

Enfin, la C.C.H.F. s'étant donné un calendrier pour réaliser ces études de pré-caractérisation, les scénarios retenus ainsi que les secteurs proposés après la passation des marchés avec les bureaux d'études en charge d'effectuer les études de sol n'ont pas pu être intégrés aux investigations.

Il incombera aux futurs pétitionnaires, y compris sur les sites déjà testés, dans le cadre des procédures administratives, de prouver que son projet n'est pas situé en zone humide au sens de la police de l'eau. A défaut, celui-ci devra appliquer le principe « Eviter, réduire, compenser ».

2. Protéger les zones humides remarquables des SAGE.

Le territoire de la C.C.H.F. est couvert par trois SAGEs : SAGE du delta de l'Aa, SAGE de l'Yser, SAGE de l'Audomarois.

Dans le cadre de l'élaboration de ces documents, que le P.L.U.i. doit prendre en compte, des zones humides remarquables, à enjeux, ont été identifiées.

Lors des travaux d'élaboration des projets à l'échelle des communes en vue de déterminer la localisation des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation, les zones humides remarquables issues des SAGEs ont été systématiquement prises en compte, en vue de leur conservation.

Dans le P.L.U.i. de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre, les zones humides des SAGEs sont reprises au plan du patrimoine paysager, et se sont vu conférer une protection réglementaire empêchant leur destruction.

Certaines sont de plus incluses en zone de protection paysagère NPP ou de protection totale NPT au plan de zonage.

Les zones humides remarquables découlant du SAGE de l'Audomarois sont classées en zone NZH, en application de ce SAGE. Là aussi, leur protection est garantie par le règlement.

La protection de ces zones humides répond aux objectifs du P.G.R.I..

C. *Tenir compte du contexte paysager et écologique local.*

D'une manière générale, la collectivité a souhaité, via son projet de PLUi, préserver ce qui fait sens pour chacune des communes, ce qui fait leur identité, ce qui démarque la Flandre maritime et intérieure des autres territoires.

1. Préserver des perspectives sur les paysages de Flandre.

La partie diagnostic du rapport de présentation a permis d'aborder les différents entités paysagères composant le territoire de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre : la plaine wateringuée, les Moères, le Bois des Forts, les coteaux du Houtland la montagne de Watten, la vallée de l'Yser et ses affluents, les marches de l'audomarois, le marais audomarois.

Même si l'habitat dispersé est assez développé en région Flandre-Dunkerque, les grandes entités paysagères et leur perception lointaine demeurent assez présentes.

Toutefois, on remarquera aussi qu'il y a lieu de maîtriser davantage certaines évolutions du territoire, propres à porter atteinte à la qualité de nos paysages. Citons entre autres :

- la disparition progressive des secteurs boisés et des ensembles bocagers ;
- la disparition des zones humides et de la végétation associée aux cours d'eau, et de manière générale, la faible mise en valeur de la présence de l'eau sur le territoire ;
- le développement linéaire de l'urbanisation, le développement urbain le long de la ligne de crête du coteau ;
- l'impact des extensions périphériques et la trop faible intégration paysagère des extensions urbaines récentes (habitat et activités) dans les bourgs et villages ;
- ...

Pour enrayer ces dynamiques, le P.L.U.i. de la C.C.H.F. prend plusieurs mesures.

En matière d'habitat, pour maîtriser le développement linéaire des tissus urbains, en application du SCoT de la région Flandre-Dunkerque, le P.L.U.i. de la Communauté de Communes a fait en sorte de n'inscrire que des zones à urbaniser participant à renforcer le développement concentrique des agglomérations des bourgs et villages.

En matière d'extensions ou de créations de zones d'activités, la logique n'a pas pu être la même, puisque la nature, les nuisances ou trafics induits des activités à accueillir ou visées par la collectivité peuvent faire en sorte qu'elles ne soient pas compatibles avec l'habitat. Dans ce cas, des implantations à l'écart des tissus agglomérés peuvent avoir été choisies, mais en tenant toutefois compte de l'intérêt paysager des sites d'implantation potentiels.

Pour intégrer les futures constructions dans le paysage, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) prévoient, pour les sites de développement urbain, voire les sites de renouvellement urbain, des dispositions paysagères adaptées en fonction de la nature des opérations d'aménagement envisagées.

Pour ce qui est des secteurs d'intérêts paysagers eux-mêmes, le règlement du P.L.U.i. (plan de zonage, règlement) protège de nombreux secteurs du territoire intercommunal, afin d'y maîtriser fortement le développement des constructions.

Ces secteurs sont identifiés au plan de zonage par l'appellation NPP (zone de protection paysagère) ou NPT (zone de protection totale), voire AP lorsque les enjeux agricoles sont importants dans les sites nécessitant une protection paysagère.

A Bergues, le zonage NPP protège le site des remparts, ses abords immédiats et ses boisements.

A Bollezeele, la zone AP permettra notamment de conserver des vues vers le vallon de l'Yser, qui serpente entre la RD 928 et le village.

Elle permettra également de contenir le développement urbain le long de la ligne de crête en bordure de la route de Merckeghem, dont les constructions récentes sont très visibles depuis le pied du coteau au Nord, ou encore de préserver le cadre peu urbanisé du secteur de Bellevue, au Nord-Ouest de la commune (et sur les communes de Merckeghem et Eringhem).

En frange Nord de la ville, la zone NPP permet de protéger un secteur important de pâtures bocagères.

A Merckeghem, les pentes du coteau orienté vers la Flandre maritime sont également protégées réglementairement (zonage AP, NPP et NPT).

Cette protection a pour but d'y préserver les prairies et pâtures, les boisements, l'environnement bocager, en y contraignant fortement le développement de nouvelles constructions, afin de préserver les vues lointaines remarquables vers le littoral.

Vers l'Ouest, la protection paysagère permet de maîtriser le développement des constructions isolées dans le secteur de Ste Mildrède et du Bois du Galberg.

Vers le Sud, la zone agricole A, et le règlement encadrant le développement des constructions, permet aussi d'assurer un panorama large vers le mont Cassel et le Mont des Récollets.

A Lederzeele, le zonage AP permet notamment de préserver le paysage fortement marqué par la présence de prairies bocagères, ainsi que par des perspectives sur les ensembles boisés (bénéficiant d'une protection totale NPT) du secteur de Watten, Wulverdinghe ou Saint-Momelin.

Le secteur du pourtour du marais audomarois (communes de Nieurlet, Saint-Momelin, Watten) intègre également des protections réglementaires visant à préserver les paysages et les sites.

Les constructions au sein du marais sont très fortement réglementées (notamment pour permettre l'exploitation du marais qui reste aussi un espace agricole) voire interdites sur le territoire de la réserve nationale.

Le paysage d'entrée du territoire communal de Nieurlet vers le marais depuis la RD928 est protégé, permettant d'empêcher la réalisation de nouvelles constructions qui pourraient remettre en question les perspectives visuelles vers l'audomarois.

A Pitgam, Steene et Crochte, les espaces protégés par le biais du zonage permettent de conserver des perspectives visuelles vers la plaine maritime ou la Flandre intérieure et ses monts (depuis Pitgam), mais aussi vers le moulin de Pitgam, qui reste un marqueur important de ce secteur du territoire de la C.C.H.F..

Sur les territoires communaux de Uxem, Warhem, Hondschoote et Killem, les secteurs de champs bas, au sein desquels sont présents de nombreux plans d'eau, sont également protégés.

Par ailleurs, la vallée de l'Yser et de ses affluents, dont la Peene Becque, fait majoritairement l'objet d'une protection réglementaire NPP, qui, au-delà de traduire l'enjeu lié à la maîtrise de l'évolution des constructions dans des secteurs inondables, permet de protéger également une mosaïque de milieux naturels et agricoles jouxtant les cours d'eau, et ce jusqu'au cœur des agglomérations.

C'est notamment le cas des communes de Herzeele, Wylder, Wormhout, ou Esquelbecq, dont les abords d'agglomérations intègrent des zones de protection paysagère sur des espaces agricoles et naturels d'une grande richesse bordant les cours d'eau, mais aussi d'une grande fragilité en raison de la proximité même de la ville.

Cette protection réglementaire permet aussi de marquer la présence du corridor écologique de l'Yser et de ses affluents.

La préservation de ces grandes composantes paysagères du territoire de la C.C.H.F. se double très souvent, comme expliqué par ailleurs, d'une préservation des secteurs porteurs d'un enjeu de préservation et de développement de la biodiversité (protection des cœurs de nature en particulier).

La protection de ces grands secteurs paysagers est complétée par une action de préservation du patrimoine paysager plus finement localisée sur le territoire des communes.

2. Protéger les éléments remarquables de la trame paysagère.

Dès la phase de travaux de diagnostic, les communes ont été sollicitées afin d'identifier les éléments de patrimoine paysager et environnementaux qui leur semblaient emblématiques à l'échelle de leur territoire, et de déterminer ceux qu'elles souhaitaient voir protéger dans le cadre du présent P.L.U.i..

De même, lorsque ces inventaires avaient été réalisés dans le cadre des P.L.U. communaux récemment élaborés sur le territoire, ceux-ci ont été reversés dans le P.L.U.i..

Ce recensement visait notamment les haies, boisements, pâtures et prairies, les arbres remarquables ...).

La préservation de ces éléments de paysage a plusieurs intérêts.

Ils permettent de protéger des espaces ou éléments naturels présentant une richesse paysagère ou importante en matière de biodiversité vis-à-vis de la pression de l'urbanisation, notamment quand ces éléments se trouvent au contact du tissu urbain.

Ils peuvent revêtir une fonction mémorielle, au sens où ils peuvent être préservés en tant que derniers témoins d'un environnement bocager qui a quelquefois pratiquement disparu des villages, ou aussi permettre de préserver des sites patrimoniaux (mottes féodales ...).

Enfin, ils jouent un rôle d'espaces refuges pour la faune et la flore, pouvant opérer comme sites relais dans le cadre des corridors écologiques.

Dans le P.L.U.i. de la Communauté de Communes, ces espaces sont traduits de différentes manières.

Le zonage les identifie en tant que zones naturelles de protection paysagère (NPP) ou de protection totale (NPT), dans lesquelles les possibilités de constructions sont très limitées, voire impossibles, de sorte de ne pas porter atteinte aux sites ainsi classifiés.

Un certain nombre d'espaces boisés bénéficient d'une protection en tant qu'espace boisé à conserver (trame spécifique au plan), instituée au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme (anciennement L.130-1).

C'est notamment le cas des grands ensembles boisés du secteur Sud-Ouest du territoire de la C.C.H.F. (secteur de la montagne de Watten et du Bois du Ham, ensembles boisés de Merckeghem, Lederzeele), mais aussi de secteurs boisés contenus dans le tissu urbain et soumis à une pression importante de l'urbanisation, pour lesquels il y a donc matière à conserver cette protection. Citons notamment les espaces boisés en centre bourg de Wormhout, ceux associés aux remparts de Bergues ...

Enfin, des éléments ainsi identifiés par les communes ont été cartographiés et font l'objet d'une protection au titre des éléments paysagers présentant un intérêt patrimonial (L.151-23 du code de l'urbanisme).

La protection de ces éléments de patrimoine paysager permet de répondre à plusieurs objectifs du SCoT de la région Flandre-Dunkerque, et notamment à la sauvegarde des paysages caractéristiques du territoire non protégés réglementairement par des dispositions relevant d'autres démarches que le document d'urbanisme.

La protection de ces éléments de paysage permet aussi d'atténuer l'impact des risques naturels en contribuant à la limitation des effets négatifs des inondations. La conservation des haies, des pâtures, des espaces boisés favorise en effet le ralentissement dynamique des écoulements, et de fait sur le ruissellement et l'érosion, sur les coulées de boues.

Ces protections s'appliquent tant dans l'espace rural que dans les espaces agglomérés des communes, où des secteurs ou des éléments de paysages sont protégés et permettent ici également de limiter le ruissellement et l'érosion des sols.

Là encore, la mise en œuvre de ces dispositions dans le P.L.U.i. permet de répondre aux objectifs du P.G.R.I..

D. Protéger les caractéristiques paysagères des sites inscrits.

Le territoire de la C.C.H.F. abrite des sites paysagers d'intérêts, classés ou inscrits.

Ces sites sont : le manoir « Le Blauwhuys » à Quaëdypre (site classé) ; le moulin de la Briarde à Wormhout (site classé) ; le Mont de Watten (site classé) ; la Chapelle Ste Mildrède et ses abords à Millam (site inscrit) ; les abords des fortifications à Bergues (site inscrit) ; le marais de Booneghem (site inscrit) ; le site du Galgberg à Merckeghem (site inscrit).

Ces sites sont protégés au titre de la loi de 1930 visant la conservation ou la préservation des monuments et sites présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général.

Le classement ou l'inscription de ces sites instituent une servitude d'utilité publique.

Le P.L.U.i. de la C.C.H.F. prend en compte la présence de ces sites, de manière à introduire dans le règlement graphique et écrit des dispositions ayant pour objectifs la préservation des lieux, notamment en matière paysagère.

Ainsi, le manoir « Le Blauwhuys », à Quaëdypre, outre son classement au titre des monuments historiques, tire son intérêt de l'environnement paysager verdoyant de cet ancien domaine rural bordé par l'autoroute A25 : la présence de douves entourant le manoir, une longue drève d'accès bordée d'alignements d'arbres, des pâtures bocagères, de haies.

Pour préserver cet environnement paysager, le P.L.U.i. classe le site en zone agricole NVP, limitant de fait les possibilités de constructions, et protège au titre de l'article L.151 du code de l'Urbanisme les éléments paysagers du site : la drève plantée, les douves, les pâtures. Un espace boisé classé est également inscrit au plan de zonage.

En outre, les pâtures ont été identifiées comme zones humides remarquables au titre du SAGE.

Le moulin de la Briarde (ou Moulin du Riele, ou Moulin Deschodt), à Wormhout, fait partie intégrante de la protection des moulins à vents de la Flandre maritime et intérieure. Il est le dernier des onze moulins établis sur le territoire de la commune. Propriété communale, il est associé à un espace engazonné planté et d'une parcelle de jardins familiaux. L'enjeu de préservation du site tient en la maîtrise de l'urbanisation autour du site, de manière à préserver les vues sur la silhouette repère du moulin.

Le zonage dominant du secteur où est implanté le moulin est agricole, limitant fortement de fait l'implantation de nouvelles constructions au voisinage. Le site lui-même est classé en zone à vocation d'équipements UP, en rapport avec sa fonctionnalité et ses enjeux de valorisation par la collectivité. La haie périphérique au site est protégée au plan de zonage au titre de l'article L.151 du code de l'Urbanisme.

Le mont de Watten occupe une situation de belvédère sur les paysages de la Flandre : les marais de l'audomarois, la Flandre maritime, la Flandre intérieure, et même l'Artois.

Au sommet du mont de Watten figurent un moulin (restauré à partir de 1985) et une ancienne abbaye. Les enjeux liés au site sont le maintien de fenêtres sur le grand paysage de la vallée de l'Aa, le contrôle de la proximité des nouvelles constructions, la facilitation et la pérennité des liaisons entre l'abbaye et le moulin.

Le P.L.U.i. permet de répondre à ces enjeux. Le développement de l'urbanisation du bourg est contenu et ne progresse pas vers le mont. Le zonage intéressant le site du mont de Watten est une zone naturelle de protection totale NPT, interdisant quasiment toute construction. Les espaces boisés existants sont protégés en tant qu'« espaces boisés classés à conserver ». Enfin, les pâtures et prairies, ainsi que les haies existantes présentes sur le site ou à son immédiate proximité sont protégées au titre de l'article L.151 du code de l'Urbanisme.

La chapelle Ste Mildrède et ses abords, à Millam, est un site rural aux vues dégagées, caractérisé par la présence d'une chapelle, d'une becque, un chemin d'accès bordé de chênes.

Les enjeux liés aux sites sont la préservation de son caractère rural et patrimonial, ainsi que le maintien des vues dégagées vers la chapelle.

Le P.L.U.i. répond à ces objectifs. Le site est maintenu dans son caractère rural, avec un classement en zone agricole protégée AP à l'Est du Chemin de Ste Mildrède, en zone agricole A à l'Ouest de ce chemin.

Les éléments paysagers emblématiques liés au site de la chapelle elle-même sont également protégés au titre de l'article L.151 du code de l'Urbanisme : l'ensemble bâti constitué de la chapelle et de la maison rurale voisine, la drève plantée de chênes, la becque.

Le site inscrit des abords des fortifications de Bergues recouvre une partie des glacis sur les fronts Nord, Est et Sud de l'enceinte fortifiée. Créé en 1949, le site inscrit devait assurer le maintien des perspectives extérieures ouvertes vers les remparts et la butte de l'abbaye St Winoc.

En plus du développement de la végétation, le développement urbain à l'Est a condamné ces perspectives à l'Est. Il en est de même au Nord, avec les boisements réalisés pour constituer le Bois des Forts et un développement des constructions dans le secteur du Fort Lapin. Au Sud, le développement du faubourg de Cassel et l'aménagement d'équipements sportifs ou liés aux loisirs, associé au développement de la végétation, ont également réduit les perspectives visuelles vers le site de Bergues.

Le P.L.U.i. prend néanmoins des mesures visant à préserver le site. En bordure Est, les hauteurs de constructions restent limitées en hauteur à R + comble aménageable pour les secteurs pavillonnaires, limitant de fait les possibilités de rehausser les constructions existantes. Hors de espaces urbanisés, il intègre des règles visant à maîtriser l'évolution des constructions et installations aux abords non artificialisés proches du site (inscription en zone agricole protégée ou naturelle de protection paysagère). Il pérennise les boisements qui se sont développés dans le secteur des fortifications (zone NPP et « espace boisé classé à conserver » au plan de zonage), ceux-ci revêtant une importance environnementale majeure (ZNIEFF de type 1, cœur de nature à préserver, zone humide remarquable du SAGE). Les jardins familiaux intégrés dans le site inscrit disposent d'un règlement visant à limiter la hauteur des abris et impose des clôtures végétales pouvant être accompagnées de grillage.

Le marais de Booneghem, à Nieurlet, est une entité du marais audomarois. C'est une ancienne tourbière, dont l'exploitation explique le parcellaire et le paysage d'aujourd'hui, constitué d'une trame parcellaire allongée et étroite encadrée de fossés en eau, avec des étangs formés à la suite de l'extraction de la tourbe. Une végétation arborée s'est développée le long des fossés. A l'Ouest se développe la réserve naturelle du Romelaëre ; au Sud, les marais de Clairmarais. Ce site humide constitue une richesse pour la flore et la faune qu'elle abrite, mais aussi pour le patrimoine culturel.

Le P.L.U.i. confère une protection réglementaire stricte au site (zone naturelle de protection totale NPT, protection des plans d'eau au titre de l'article L.151 du code de l'Urbanisme), avec des contraintes fortes à l'implantation de constructions. Le développement communal est prévu à l'écart du site, sans nouvelle extension urbaine, uniquement en renouvellement urbain (reconversion de la friche de l'ancienne tuilerie).

Comme le site de la chapelle Ste Mildrède, la colline du Galgberg à Merckeghem correspond à un ancien rivage de la Mer du Nord. Il marque la limite entre la Flandre intérieure, au Sud et la Flandre maritime, au Nord.

Le site du Galgberg est une colline principalement boisée de chênes avec quelques peupleraies. Il intègre un vallon bocager. Il est cerné de terres agricoles exploitées, qui le rendent visible dans le paysage. Le développement de la végétation et des habitations au sein du site a occulté des vues vers la plaine maritime. De plus, le développement linéaire du village de Merckeghem ont fait peser une menace supplémentaire pour la pérennité du site, de sorte qu'un enjeu est de contenir l'urbanisation diffuse et de préserver des points de vue.

Le P.L.U.i. prend en compte ces objectifs. Le site inscrit du Galgberg est classé en zone naturelle de protection paysagère NPT pour les espaces sans constructions, en zone naturelle de protection paysagère NPP pour les espaces de prairies et pâtures et lorsque des habitations isolées sont présentes. Les espaces boisés sont protégés en tant qu'« espaces boisés classés ». Les franges du site, occupées par des terres agricoles exploitées, sont classées en zone agricole protégée AP. Les terres agricoles périphériques sont classées en zone agricole A, où sont limitées les possibilités de constructions isolées.

Enfin, le développement urbain du village s'effectuera dans la partie centrale du village, à l'écart du site du Galgberg.

E. Intégrer davantage la dimension paysagère et la biodiversité dans les opérations d'aménagement.

La qualité du cadre de vie, et donc l'attractivité des villages de la Flandre, passe nécessairement par la qualité urbaine, y compris jusque dans les aménagements accompagnant la réalisation des constructions.

La sensibilité grandissante des ménages aux questions environnementales et aux enjeux liés à la préservation de la biodiversité passe par reconsidérer les approches en matière d'accompagnement paysager des opérations d'urbanisme, qu'elles soient à vocation d'habitat ou à vocation d'accueil des activités.

Ainsi, le SCoT de la région Flandre-Dunkerque préconise de préserver une trame brune dans tout projet d'urbanisation ou d'aménagement. Ceci suppose alors de conserver une certaine perméabilité des sols (lutte contre le ruissellement), de conserver des espaces de pleine terre dans le cadre des projets afin de favoriser la mobilité de la faune et de contribuer à rétablir les échanges entre le sol, la végétation et l'atmosphère.

De fait, le P.L.U.i. intègre dans son corps réglementaire, pour toutes les zones, des dispositions visant à conserver des espaces perméables, non bâtis, et prévoit des dispositions visant à préserver les éléments paysagers existants.

Les orientations d'aménagement et de programmation élaborées pour les secteurs ouverts à l'urbanisation, voire pour les sites de renouvellement urbain, incitent à conserver des espaces non imperméabilisés, à utiliser des matériaux de surfaces perméables.

En outre, elles imposent des mesures paysagères basées sur l'utilisation d'essences locales concourant à atteindre plusieurs objectifs :

- l'insertion paysagère des constructions dans l'environnement et la matérialisation d'une transition entre les limites de l'urbanisation et les espaces agricoles et naturels.

Les franges paysagères peuvent ainsi également jouer un rôle de corridor écologique, en liaisonnant des espaces paysagers périphériques, ou en créant un espace de refuge et de repos pour la faune ;

- l'intégration de la nature au sein des tissus urbanisés ;
- la qualité du cadre de vie à partir de la composition paysagère mise en œuvre dans les espaces publics et les espaces privés.

Enfin, elles permettent de limiter le ruissellement induit par les surfaces artificialisées ajoutées et de répondre aux objectifs du P.G.R.I..

Ces mêmes orientations d'aménagement, ainsi que le règlement du P.L.U.i. stipulent que les projets d'aménagement et de construction devront par ailleurs prendre en compte les caractéristiques paysagères, architecturales et patrimoniales des sites d'implantations, et notamment l'existence d'éléments naturels et paysagers.

F. Protéger les sites et édifices bâtis remarquables au sein des communes.

1. Les bâtiments et sites relevant des monuments historiques.

A l'échelle de la Communauté de communes, un certain nombre d'édifices et de sites sont classés (car présentant un intérêt public du point de vue de l'histoire ou de l'art) ou inscrits (présentant un intérêt d'histoire ou d'art suffisant) à l'inventaire des monuments historiques.

Ils constituent un pan essentiel du patrimoine le plus remarquable du territoire.

25 communes abritent des monuments et sites classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques, mais six communes supplémentaires sont concernées par ces classements, du fait des périmètres de protection générés par ces édifices ou sites remarquables.

Les éléments de patrimoine en question ainsi que les communes concernées (lieu de localisation et communes impactées par la servitude) sont listées dans le tableau ci-après.

La présence de ces monuments et sites génère des servitudes, reprises au plan dans les annexes du présent document d'urbanisme.

Elles font l'objet soit d'un classement AC1 (monuments classés ou inscrits), soit d'un classement AC2 (sites naturels et urbains).

La servitude de protection des monuments historiques s'applique à l'intérieur d'un tracé, dont le rayon de 500 mètres prend pour origine ces éléments.

La servitude de protection des sites s'applique à l'intérieur du périmètre définissant le site.

Les édifices ainsi protégés bénéficient d'une protection importante, et ce quel que soit le zonage du plan local d'urbanisme dans lequel ils se trouvent.

En effet, tous travaux s'y appliquant nécessitent une autorisation d'urbanisme, et les travaux sur les monuments historiques classés s'effectuent sous le contrôle de la DRAC et des services de l'Etat.

Les procédures de travaux sur les immeubles situés aux abords des édifices classés ou inscrits sont soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

« Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé au titre des monuments historiques ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable » (article L.621-31 du code de l'urbanisme).

Dans le zonage réglementaire du P.L.U.i. de la C.C.H.F., ces édifices et sites classés ou inscrits sont classifiés différemment selon leur situation géographique, la superficie qu'ils occupent, ou bien encore leur nature.

On les trouvera toutefois majoritairement en zones urbaines U ou en zones naturelles N, voire dans un classement particulier NVP destiné à la mise en valeur du patrimoine bâti.

PATRIMOINE RELEVANT D'UN CLASSEMENT AUX MONUMENTS HISTORIQUES			
	Monuments classés ou inscrits (AC1)	Sites classés ou inscrits (AC2)	Autres communes impactées
Bambecque	Château d'Engelshof ; Eglise Saint Omer		Herzeele
Bergues	Citerne militaire ; Eglise St Martin (pignon du croisillon sud) ; Enceinte fortifiée ; Mont de Piété ; 12, rue M.Cornette (façade et toiture sur la rue) ; 22, bd Carnot (façades et toitures) ; 26, rue Espagnole (façade et toitures sur la rue Espagnole et sur la rue des Potiers) ; 40, rue Carnot (Hôtel Zylof de Winde : façades et toitures, petit et grand salon, salle) ; Beffroi (façade et toitures) ; Restes de l'Abbaye St Winoc (porte à l'entrée du champ de mars, tour bleue, tour octogonale)	Abords des fortifications	Bierne Hoymille Quaëdypre Socx
Bollezeele	Eglise St Wandrille (clocher)		
Brouckerque	Eglise Saint Omer		
Cappellebrouck	Eglise St Jacques le majeur		
Eringhem	Motte féodale et basse cour Moulin de Nieuwland		Looberghe
Esquelbecq	Château, douves, par cet jardin et dépendance ; Eglise St Folquin ; Maison du XVIII, dite Chevalier de Guernonval (façades et toitures sur rue)		
Hondschoote	Hôtel de ville ; Eglise St Vaast	Moulin du Nord (rayon de 100m)	
Lederzeele	Motte féodale canton de Grinberg ; motte féodale Le Village		Broxeele Volckerinckhove
Looberghe	Moulin à vent Regost ou de l'Hostine et reste de l'ancien moulin ; Moulin à vent Meesemacker	Moulin Meesemacker (rayon de 100m) Moulin Regost (rayon de 100m)	Pitgam
Merckeghem	Mottes féodales Eeckout Veld	Chapelle St Mildrède Extension du site de la Chapelle Ste Mildrède Moulin de Merckeghem Site du Galgberg	Millam
Millam	Eglise St Omer et cimetière		
Nieurlet		Marais de Booneghem	
Pitgam	Moulin à vent ; Eglise St Folquin	Moulin Delabaere (rayon de 100m)	
Quaëdypre	Eglise St Omer ; Manoir « le Blauwhuys »	Manoir « le Blauwhuys »	Socx
Socx	Château ; Eglise St Léger ; Ferme route de Bergues		Quaëdypre
Steene	Château de Steenbourg (façades et toitures ainsi que les douves avec les ponts) ; Eglise St Martin		
Uxem	Restes du moulin à vent dit Moulin du Rhin et sol attenant dans un rayon de 100m	Moulin du Rhin (rayon de 100m)	
Volckerinckhove	Eglise St Folquin	Site du Galgberg	Broxeele
Warhem	Eglise Notre Dame de l'Assomption		
Watten	Ancienne Abbaye (tour de l'église) ; Eglise (tour, clocher) ; Moulin à vent dit de la Montagne	Site de la Montagne	Holque
West-Cappel	Eglise St Sylvestre		
Wormhout	Eglise St Martin ; 17, rue d'Herzeele ; moulin à vent dit de Riele et sa parcelle	Moulin de la Briarde	
Wulverdinghe	Lieudit Le Hoeuweel ; motte féodale Hoeuweel		Watten Saint-Momelin
Zegerscappel	Eglise St Omer ; maison Ancienne justice de paix dit Manoir d'Orval		

2. Le patrimoine remarquable protégé par la zone NVP (maisons de maître, château ...).

Le plan local d'urbanisme intercommunal prend en compte le patrimoine assez exceptionnel que recèle certaines communes, sur le territoire desquelles il est parfois possible de trouver de grandes demeures.

Les ensembles bâtis s'y déploient souvent sur de grandes emprises foncières, qui sont traitées sous formes de parcs paysagers.

Ces édifices peuvent être implantés au sein des agglomérations villageoises ou des bourgs, mais plus souvent en frange des tissus urbains constitués.

Les dispositions réglementaires communément affectées aux zones urbaines ne pouvant répondre pleinement aux exigences de préservation et de mise en valeur du cadre bâti et paysager des édifices en question, une zone naturelle de valorisation du patrimoine bâti (NVN) a été créée.

Le règlement de cette zone permet de faire évoluer les constructions existantes, y compris en leur conférant des possibilités de changement de destination vers des usages liés à l'hébergement touristique et/ou hôtelier.

En effet, le cadre paysager et le bâti d'exception de ces demeures peut s'avérer être un atout pour développer ce type d'hébergement insuffisamment développé à l'échelle du territoire.

De même, la valorisation économique de ce patrimoine peut être un facteur de sa pérennité.

Certains édifices ainsi classés en zone NVP peuvent être concernés par un classement ou une inscription à l'inventaire des monuments historiques.

3. Les alignements imposés dans certaines communes (conserver les alignements à l'espace public dans certains villages).

Le P.L.U.i. de la Communauté de Communes des hauts de Flandre s'attache également à préserver l'organisation bâtie de certains centres de village ou bourgs, en particulier l'alignement au domaine public pour l'implantation des constructions dans les tissus urbains anciens.

On trouvera notamment ainsi au règlement du P.L.U.i. (figuré spécifique sur le plan de zonage et règlement écrit) des alignements imposés pour certaines séquences urbaines : à Bergues, à Esquelbecq, à Herzeele, à Wormhout

A Bergues, cette disposition s'applique à la plupart des rues à l'intérieur de l'enceinte fortifiée.

A Esquelbecq, le secteur de la place Bergerot et du tissu ancien des rues menant à l'espace central de la ville sont concernés.

A Herzeele, il en va de même pour la place principale du village, ainsi que pour les rues voisines sur lesquelles sont greffées les constructions.

A Wormhout, la place du Général de Gaulle fait aussi l'objet de cette disposition réglementaire, ainsi que quelques rues ou séquences urbaines attenantes.

L'instauration de ces alignements imposés vise la conservation du paysage urbain dans les séquences ainsi repérées au plan, en évitant d'avoir des ruptures d'alignement (décrochés ou avancées) en cas de constructions de nouveaux bâtiments.

G. Protéger le patrimoine local.

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

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

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

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

[...]

3° Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs ».

L'article R.421-23 du code de l'urbanisme précise en outre que « doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

[...]

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

A l'échelle de la C.C.H.F., un certain nombre de communes ont souhaité inscrire certains sites ou édifices bâtis en raison de leur participation à l'intérêt patrimonial local, au caractère architectural, voire en référence à l'histoire des lieux.

Ces éléments sont listés dans les tableaux ci-après.

1. Les secteurs bâtis à protéger.

Liste des éléments protégés au titre de l'article L.151-19 Secteurs bâtis à protéger		
Commune	Parcelle cadastrale	Éléments identifiés
Wormhout	AA0067	Propriété du 256, route de Bergues. Clôture maçonnée (muret et pilastres) et serrurerie sur domaine public. Construction principale. Parc arboré.
	AA0146	Propriété du 97, route de Bergues. Construction principale. Parc arboré. Pilastres d'entrée de la propriété sur la route de Bergues.
	AH0006	Propriété du 23, route de Bergues. Construction principale et dépendance (rue de la Gare). Parc arboré.
	AH0322	Propriété du 36, rue de la Résistance. Construction.
	ZL0101 ZL0100	Propriété du 626, rue du 8 mai. Construction (maison au toit de chaume). Anciens bâtiments annexes (brique / tuile). Parc arboré.
	ZL0284	Propriété du 690, rue du 8 mai. Corps de ferme.
	AB0066 AB0688	Propriété du 66, route d'Herzeele. Ancien corps de ferme et ancienne grange Sud. Ancienne pâture.
	AH0354	Propriété du 13bis, rue d'Esquelbecq. Construction principale. Parc arboré.
	AH0355	Propriété du 13, rue d'Esquelbecq. Construction principale. Parc arboré.
	AD0220	Propriété du 16, Avenue du Maréchal Leclerc. Maison de maître.
	AD0016	Propriété du 17, Avenue du Maréchal Leclerc. Maison de maître.

Liste des éléments protégés au titre de l'article L.151-19 Secteurs bâtis à protéger		
Commune	Parcelle cadastrale	Éléments identifiés
Wormhout	AD0484	Propriété du 70, Avenue du Maréchal Leclerc. Construction principale. Mur maçonné et serrurerie donnant sur l'espace public. Parc arboré.
	AD0043	Propriété du 71, Avenue du Maréchal Leclerc. Construction principale. Porche d'entrée à la propriété. Jardin et Parc arboré.
	AC0086	Propriété du 6, rue de Cassel. Construction principale et jardin arboré.
	AC0102	Propriété du 7, rue de Cassel. Construction principale et jardin arboré.
	AC0122	Propriété du 31, rue de Cassel. Construction principale et jardin arboré.
	AC0280	Propriété du 1040, rue de Cassel. Construction principale et ancienne pâture attenante.

Pour tous les éléments protégés ainsi repérés, toute destruction, même partielle, est interdite. Les parcs, jardins ou pâtures doivent être préservés.

2. Le patrimoine bâti à protéger.

Le patrimoine bâti flamand est riche et diversifié.

L'habitat présente différentes formes selon qu'il est lié à l'activité agricole ou situé dans le centre des villages.

Ainsi, on distinguera :

- la chaumière ou la maison de l'ouvrier agricole, et la ferme traditionnelle de Flandre (ou hostède avec sa disposition en U ou en L),
- la maison villageoise et celle de centre de bourg (mitoyenne en rdc de chaussée ou à plusieurs niveaux) de celle des rentiers ou de notables (non mitoyenne avec jardin à l'avant ou parc arboré).

Certaines constructions sont caractéristiques de l'activité qui y était présente : estaminet, forge, gare, ou encore presbytère.

Elles présentent des éléments d'architecture typique :

- toit de chaumes ou en tuile,
- toiture en pas de moineaux, toit à la « Mansart »,
- coyau qui écarte l'eau de pluie de la toiture de la façade,
- murs à pans de bois,
- des ouvertures plus hautes que larges avec parfois un imposte en partie supérieure,
- des couleurs particulières : rouge, vert, bleu.

Liste des éléments protégés au titre de l'article L.151-19
Patrimoine bâti à protéger

Commune	Localisation	Eléments identifiés
Bambecque	Rue Ma Campagne	Ferme patrimoniale
	RD4	Patrimoine bâti
Bissezeele	Route de Saint-Omer (RD 928)	Maison et Pont
Brouckerque	Angle Route de Bergues / Rue des Iris	Construction et jardin (presbytère).
	2, route de Bergues (Boucherie)	Construction.
	4 à 8, route de Bergues	Ensemble bâti, dont Auberge « Le Middelhouck »
	1-3, route de Coppenaxfort	Construction Acienne Estaminet .
Eringhem	CD310	Chaumière
Esquelbecq	5, Rue du Moulin	Chaumière.
	30, rue de Wormhout	Manoir « Le Donkerval ».
	Chemin de Ledringhem	Chaumière.
Herzeele	Ruelle du Chateau	Maison Bourgeoise
	Ruelle du presbytère	Presbytère
	Ruelle du presbytère	Brasserie
	RD17	Maison bourgeoise
	Rue d'Houtkerque	Café des Orgues
	Rue de la caserne des douanes	Caserne des douanes
	Rue de la Briqueterie	Cheminée de Briqueterie
	RD37	Chaumière
	Rue d'Oudezeele	Chaumière
Killem	Rue des accacias	Caserne des douanes
Lederzeele	RD928	Ferme patrimoniale
	RD46	Ferme patrimoniale
	Route de Bergues	Gare
	Chemin de Grimberg	Ferme patrimoniale
	RD928	Maison patrimoniale
Ledringhem	Route d'Esquelbecq	Ferme patrimoniale
	Chemin de la chapelle	Ferme patrimoniale
	Route d'Arnèke	Presbytère
Merckeghem		Ancienne abbaye
	Chemin de Spycker	Chaumières (2)
		Café le Panama
	RD110	Maison éclusière
	RD226	Ferme patrimoniale
Millam	Chemin de Ste Mulders	Maison
Nieurllet	RD928	Cité ouvrière

Oost-Cappel	Route de l'Europe (RD916A)	Blockhaus
Quaëdypre	Pont à Poissons	Brasserie malterie
	RD37	Caserne des douaniers
Rexpoëde	Rue Jules Kinoo	Château du Groënhof
		Cheminée
Saint Momelin	Route du Ham	Ferme du Ham
Saint-Pierre-Brouck	Rue de la gare	mairie, école, poste
	Rue de l' Aa	Ferme patrimoniale
Socx	RD928	Ferme patrimoniale
Steene	RD52	Ancienne gare
	RD52	Alignement de maisons d'ouvriers (2)
	Chemin de la Distillerie	
		chateau
	Chemin de la distillerie	distillerie
	Chemin de la distillerie	Guérite pavillon
	Chemin de la distillerie	Guérite pavillon
	Route du château (RD52)	Château de Steenbourg
Uxem		Ferme patrimoniale
	Route de Leffrinckoucke	Secteur bâti à protéger
Volckerinckhove	Chemin rural 1	Habitation ferme
	Voie communale Krom Straete	Chaumière
	Rue du Moulin	Chaumière
	Route de Bollezeele	Ancienne ferme
	Route de Bollezeele	Cheminée -teillage lin
	Chemin de Sainte Mildrede	Pignon
Warhem	Place Henri Vandaele	Mairie (façade de la construction), pompe.
	10-12, rue de l'Eglise	Ensemble bâti, dont porte cochère (ancien patronage).
	24, rue Abel Vermersch	Construction (ancien presbytère).
	Rue Paul Verschave	Construction et jardin (espace Jean-Pierre Catry).
	1568, route de la Colme (RD3)	Construction (ancienne sécherie à chicorées).
	27, rue de canal	Construction (ancienne forge).
	284, rue de la Motte	Corps de ferme (bâtiments).
	485, rue du canal	Ancien corps de ferme.
	413, rue de l'Est	Corps de ferme (bâtiments).
	3501, Schoone Straete	Corps de ferme (bâtiments).

	6, rue Paul Verschave	Construction.
	12, rue Paul Verschave	Construction.
	2, rue de l'Est	Construction.
	7, rue de l'Est	Construction.
	2, rue du canal	Construction (« Au cerf bigarré »).
	Angle Place Henri Vandaele / rue de l'Est	Construction (« Au progrès »).
	Rue du canal (venelle attenante au « Cerf bigarré »)	Blockhaus.
	65 – 65b, rue de Rexpoëde	Ensemble bâti (dont porte et muret de clôture) et jardin.
Watten	Rue de la montagne (RD26)	Moulin à vent
		Ancienne abbaye
	Rue Vandesmet	Bâtiment industriel – ancienne filature
Wormhout	La Bazace	Chaumière
	Rue d'Herzeele	Ferme
	Rue du Moulin	Ferme du Moulin

Un permis de démolir est nécessaire en cas de destruction complète ou partielle d'un bâtiment identifié.

En cas de travaux, ceux-ci sont soumis à l'application d'un régime de déclaration préalable ou de permis de construire.

Les travaux seront sobres et devront respecter les principales caractéristiques du bâtiment. Ainsi, le projet devra préserver la volumétrie générale du bâtiment et porter une attention particulière au traitement des façades et des toitures qui devront respecter les matériaux d'origines.

Les éléments de décors et les teintes choisis devront se rapprocher de ceux du bâtiment d'origine afin d'en préserver l'intérêt architectural.

3. Le patrimoine fluvial.

Le petit patrimoine lié à l'eau est particulièrement riche sur le territoire de la Flandre maritime qui est quadrillée par de nombreux canaux et watergangs. Ainsi, ponts, écluses et éclusettes rythment les canaux, watergangs, becs et fossés rappelant l'omniprésence de l'eau.

Les ponts servaient également chez nous à franchir les importantes douves qui entouraient certaines fermes, presbytères ou manoirs.

Initialement en bois, ils ont été remplacés par des ponts de briques et rappellent le savoir-faire des maçons qui devaient parfaitement maîtriser l'art de l'assemblage des briques pour réaliser les arches.

On trouve également des ponts en pierre ou d'anciens ponts levis.

Les éclusettes, quant à elles, servent à réguler le niveau de l'eau dans les innombrables watergangs.

Liste des éléments protégés au titre de l'article L.151-19 Patrimoine fluvial à protéger		
Commune	Localisation	Éléments identifiés
Brouckerque	Melck Dyck	Eclusettes (3)
	Route de la Colme Routede Pitgam	Pont de Coppenaxfort. Pont de la Haute Colme
Cappellebrouck	RD300	Pont-levis.
	Westeel Straete	Ponts sur watergangs.
	Teve Straete	Pont sur watergang.
	Chemin Les Wissesses	Ponts sur watergangs.
		Eclusettes (3)
Esquelbecq	Rue du Petit train des Flandres	Pont de briques sur l'Yser.
Holque		Ecluse.
	Rue de l'Aa	Ancien pont.
Merckeghem	Canal haute Colme/ Oleet Watergang (ou le Panama)	Ecluse Eclulette Ponts (2)
	Route de Bourbourg	Pont sur le Boudyck.
	Rue du Boudyck / Rue de Middelbrouck	Pont sur le Boudyck.
Millam	Secteur Stade	Pont Sur le Grand Berdyck.
	Grand Berdyck	Eclusettes (3)
	Rue Verte / rue de la Gare	Ponts (2)
	RD1 et RD110	Ecluses (3)
Saint- Pierrebrouck	Quai de la Colme	Port fluvial
Steene	Rue de la Colme / Rue de Wattendam	Ancienne écluse
	RD3	Pont
Watten		
Wulverdinghe		Eclulette.

Pour les éléments ainsi repérés au plan de protection du patrimoine, la démolition est interdite.

4. Le petit patrimoine bâti protégé.

Cette catégorie de patrimoine recouvre divers éléments de patrimoine, listées par les communes de la C.C.H.F. : chapelles, pilastres, fontaine, monument funéraire.

Liste des éléments protégés au titre de l'article L.151-19 Petit patrimoine bâti à protéger		
Commune	Localisation	Éléments identifiés
Bambecque	Rue Ma Campagne	Chapelle
	Rue la Kruystraete	Chapelle de la Notre Dame de Lourdes
	RD947	Chapelle
	RD167	Calvaire
Bollezeele	Chemin des 5 rues	Chapelle Source Notre Dame
	Chemin des 5 rues	Chapelle
		Chapelle
Brouckerque	Route de Coppenaxfort	Chapelle Ter Mille Boorn.
	Route de Coppenaxfort	Chapelle Notre Dame du Bon Secours .
Cappellebrouck	Route de Bourbourg / Basilic Straete	Chapelle Notre Dame du Bon Secours.
	Route de Bourbourg (arrière mairie)	Chapelle intégrée à une habitation.
	Route de Saint-Pierrebrouck	Chapelle Notre Dame de la Garde.
	Rue de la Chapelle Covoet / Benedic Straete	Chapelle.
Eringhem	Brouck Straete	Chapelle.
	Vleesch Straete	Chapelle.
	Kapelle Straete	Chapelle.
	RD11	Chapelle Sainte Bernadette.
	Rue des Tilleuls / Verroere Straete	Chapelle.
	Rue du Rysselbergh / Keurs Straete	Chapelle Notre Dame de la Peste.
	Rue des Charmes / Meulen Straete	Chapelle.
	RD11	Chapelle Curé d'Ars

Commune	Localisation	Eléments identifiés
Esquelbecq	Rue de Bissezeele (Entrée du cimetière)	Chapelle Notre Dame du Bon Secours.
	Rue de Bissezeele (Cimetière)	Monument funéraire en pierre d'albâtre (tombe d'Annie Missiaen).
	Rue de Socx (Angle rue du Moulin)	Chapelle dédiée à Marie. Tilleuls.
	Rue de Socx (Angle Somme Straete)	Chapelle Mater Christi.
	4, rue du Souvenir 2, rue de la gare	Pilastres de briques rouges et jaunes.
		Croix Souvenir militaire
Herzeele	Rue de la petite becque/RD17	Chapelle
Holque	Route de Bourbourg / Rue Verte	Chapelle.
	Route de Bourbourg (face Stade)	Chapelle.
	Route de Bourbourg / rue de la République.	Chapelle Notre Dame du Bon Secours.
Hondschoote		Chapelle
Killem	Route de Killem Lynde	Chapelle
	RD947	Chapelle
Lederzeele	Route de Buysscheure	Chapelle
	RD926	Chapelle
Ledringhem	Chemin de la chapelle	Chapelle
Looberghe		Chapelle
Merckeghem	Chemin de Spycker	Chapelle
	Route de Beaufort	Chapelle
Millam	Rue de Lederzeele / Pauvres Straete	Chapelle.
	Chemin de Ste Mulders	Chapelle
	Rue de l'Eglise	Chapelle
Nieurlet	Rue de la mairie	Chapelle
	Route de Booneghem	Chapelle
Pitgam	Rue Haegedoorn	Chapelle Ste Anne
	Rue Vlaemynck Straete	Chapelle Apoline
Quaëdypre	Route du Vallon vert	Chapelle
Rexpoëde	Rue Swartegat	Chapelle
	Chemin de Cassel	Chapelle
Saint-Pierre- Brouck	Rue de la Chapelle	Chapelle Notre Dame du Bon Secours
	Rue de la Gare	Chapelle
Socx	RD928	Chapelle
	Route de Bierne	Calvaire
Uxem	Chemin des Chats	Chapelle
Volckerinckhove	Rue principale	Chapelle

Commune	Localisation	Éléments identifiés
Warhem	Route de la Maison Blanche	Chapelle Sainte Thérèse
	Route de la Colme	Chapelle de la Colme
	Chemin de la Butte	Chapelle Ste Claire et St François d'Assise
	Rue du Puythouck	Chapelle Notre-Dame de Lourdes
	Schoone Straete	Chapelle Notre-Dame du Bon Secours
	Schoone Straete	Chapelle St Clément
	Route d'Ypres	Grotte Notre-Dame de Lourdes
Watten	Rue du Bois	Chapelle.
West-Cappel	Route du Chateau	Chapelle
		Chapelle
Wormhout	Vieille rue	Chapelle
Wulverdinghe	Route de Cassel	Fontaine de la Source Saint-Martin. Accès par chemin bordé d'arbres.
	Route de Cassel / RD326	Chapelle.
Wylder	Route de Quaëdypre	Chapelle.
	Barbant Mulle Strate	Chapelle.
Zegerscappel	Rue d'Aire	Chapelle de la Cloche
	Rue Bertin Denys	Chapelle Sainte Mildrede

La démolition des chapelles repérées au plan de protection du patrimoine est interdite.

Les pilastres de la rue du souvenir et de la rue de la Gare à Esquelbecq doivent être préservés.

Les abords de la fontaine de Wulverdinghe doivent être préservés de toute construction.
Les aménagements réalisés doivent respecter la présence de la source et de son accès.

Chapitre 3 – Justification du règlement

A. Présentation générale du règlement

Le règlement est organisé en 5 parties :

- La première reprend les dispositions générales : champ d'application territorial du règlement, portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols, division du territoire en zone, adaptations mineures et dérogations, rappels.
- La deuxième partie comprend les dispositions communes à chacune des zones du règlement.
- La troisième partie est composée des règles spécifiques pour chacune des zones du règlement
- La quatrième partie est composée de la liste des emplacements réservés et des servitudes de mixité Logement
- La cinquième partie est composée d'un lexique, reprenant la définition de certains termes du règlement et d'annexes nécessaires à l'application du règlement.

La rédaction du règlement du PLUi a répondu à deux objectifs :

- répondre aux ambitions du PADD ;
- harmoniser les différents règlements existants via les documents d'urbanisme locaux.

B. Les dispositions communes

Afin de ne pas répéter pour chacune des zones du règlement et alourdir le document, le parti pris a été de rédiger une partie relative aux dispositions communes.

Cette partie vient en complément des règles applicables à chacune des zones du règlement.

1. Des dispositions relatives à la prise en compte des risques et à la protection contre les nuisances

La protection des biens et des personnes sur le territoire de la C.C.H.F. est une ambition du projet de territoire. Le règlement comprend des dispositions selon l'existence ou non de document réglementaire.

D'une manière générale, sur le plan n°1 – Zonage, il est rappelé que le territoire de la C.C.H.F. est soumis à des risques naturels.

Mention de l'existence de risque sur le plan n°1 - Zonage

Le territoire de la communauté de communes des Hauts de Flandre est concerné, en totalité ou partiellement, selon les secteurs, par :

- Un risque mouvement de terrain en temps de sécheresse, lié au retrait-gonflement des argiles ;
- Un risque inondation (par remontée de nappe ou débordement) et coulées de boue ;
- Un risque sismique.

Il est partiellement couvert par le PPRi de l'Yser approuvé le 28 décembre 2007.

Une partie de son territoire est soumise à des risques d'inondation :

- en zone de pieds de coteaux des Wateringues. S'y applique le document « pieds de coteaux des Wateringues dans le Département du Nord : zones inondables et préconisation de prises en compte des risques dans l'urbanisme » (élaboré par l'Etat), qui s'impose aux autorisations d'urbanisme.
- par débordement des canaux des wateringues. S'y applique la doctrine « Intégration du risque d'inondation par débordement des canaux des Wateringues dans l'urbanisme, qui s'impose aux autorisations d'urbanisme.

Le territoire de la C.C.H.F. est concerné par la carte des zones à dominante humide du SDAGE Artois – Picardie 2022-2027, ainsi que par les inventaires des SAGE du Delta de l'Aa, de l'Yser et de l'Audomarois. Selon la disposition A-9.5 du SDAGE Artois – Picardie 2022-2027 :

« Dans le cadre des procédures administratives, le pétitionnaire démontre que son projet n'est pas situé en zone humide au sens de la police de l'eau, à défaut et sous réserve de justifier de l'importance du projet au regard de l'intérêt général des zones humides* détruites ou dégradées, il doit par ordre de priorité :*

- 1. Eviter d'impacter les zones humides* en recherchant une alternative à la destruction de zones humides*. Cet évitement est impératif pour les zones humides* dont la qualité sur le plan fonctionnel est irremplaçable* (cf. disposition A-9.1) ;*
 - 2. Réduire l'impact de son projet sur les zones humides* en cas d'absence d'alternative avérée à la destruction ou dégradation de celles-ci ;*
 - 3. Compenser l'impact résiduel de son projet sur les zones humides*. Pour cela le pétitionnaire utilise préférentiellement l'outil d'évaluation national de la fonctionnalité des zones humides mis à disposition par l'Office Français pour la Biodiversité, pour déterminer les impacts résiduels après évitement et réduction et garantir l'équivalence fonctionnelle du projet de compensation. Celui-ci doit correspondre à une restauration* de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel, sans que la surface de compensation ne soit inférieure à la surface de la zone humide détruite, selon un ratio qui respecte les objectifs suivants :*
- *150% minimum, dans le cas où le site de compensation sur lequel le projet doit se réaliser est situé dans la classe « à restaurer/réhabiliter » de la classification établie par le SAGE (cf. disposition A-9.1) ou, si le SAGE n'a pas achevé la classification, dans une liste partielle de zones humides « à restaurer/réhabiliter » ayant recueilli l'avis favorable de la CLE du SAGE ;*
 - *200% minimum, dans le cas où le site de compensation sur lequel le projet doit se réaliser est situé sur un SAGE voisin, et est dans la classe « à restaurer/réhabiliter » de la classification établie par ce SAGE voisin (cf. disposition A-9.1) ou, si le SAGE voisin n'a pas achevé la classification, dans une liste partielle de zones humides « à restaurer/réhabiliter » ayant recueilli l'avis favorable de la CLE du SAGE voisin ;*
 - *300% minimum, dans tous les autres cas.*

Les mesures compensatoires font partie intégrante du projet et précèdent son impact sur les zones humides. Elles doivent se faire prioritairement sur le même territoire de SAGE que la destruction et prioritairement en zone non agricole (c'est-à-dire prioritairement hors des « zones A » des PLU et PLUi). La compensation ne peut se faire que dans le bassin Artois-Picardie. »

Plus précisément :

- Pour la partie de territoire couvert par le PPRI de la vallée de l'Yser (qui a valeur de servitude d'utilité publique) : le règlement écrit stipule que le règlement du PPRI s'applique en sus du règlement du PLUi, et que les dispositions les plus contraignantes s'appliquent. Le périmètre couvert par le PPRI de la vallée de l'Yser est repris sur chacune des planches des plans d'informations complémentaires 3a (zones inondables des pieds de coteaux) et 3b (débordement des canaux des wateringues).
- Pour la partie de territoire couverte par la doctrine « *Pieds de coteaux des wateringues dans le département du nord – zones inondables et préconisations de prise en compte des risques dans l'urbanisme* », le règlement applicable est celui de la doctrine. Un extrait de la doctrine a été introduit dans la partie du règlement relatif aux dispositions communes. L'intégration de la doctrine figure parmi les annexes du règlement et dans les annexes du PLUi.
- Pour la partie du territoire couverte par la doctrine « *Débordements des canaux des wateringues* » ; le règlement a été défini à partir d'un tableau réalisé par l'Etat pour l'application des droits des sols. Il précise les possibilités de construire selon 4 catégories de zones :
 - Zones urbaines mixte et zones à urbaniser correspondante ;
 - Zones urbaines thématiques et zones à urbaniser correspondante ;
 - Zones agricoles et naturellesEt 3 niveaux d'aléas : Fort, moyen et faible.

D'une manière générale, les nouvelles constructions ne sont, en général, pas autorisées en aléa fort quelle que soit la catégorie de zones. Une exception à ce principe a été définie dans la zone A et N où la possibilité de construire de nouvelles constructions agricoles est ouverte mais avec certaines conditions restrictives. Les évolutions des constructions existantes sont extrêmement limitées dans cette zone d'aléa fort.

Dans les zones d'aléas moyen et faible, la réglementation est plus souple puisqu'elle permet l'accueil de nouvelles constructions mais sous certaines conditions afin de tenir compte des risques existants. L'adaptation de la construction pour éviter une exposition directe des biens et des personnes est à chaque fois recherchée.

L'ambition de protection de personnes intègre également les nuisances qui peuvent être générées par la circulation sur les voies classées à grande circulation ou s'appliquent des marges de recul spécifiques (amendement Dupont – Loi Barnier), la proximité d'exploitations agricoles (respect du périmètre de réciprocité) et la présence de sols pollués. Autant de situations qui font l'objet de prescriptions spécifiques communes à l'ensemble des zones du PLUI.

La nature des sols (nappe phréatique sub-affluente) ainsi que les risques d'inondation ont conduit à une interdiction générale des garages en sous-sol et des caves non étanches afin de garantir l'ambition de protéger les biens.

2. Les définitions de termes

Afin de faciliter la mise en œuvre des dispositions spécifiques à chaque zone, les dispositions communes précisent un certain nombre d'éléments qui peuvent s'apparenter à des définitions. Ainsi la notion de hauteur est précisée, notamment comment elle est mesurée et dans quelles conditions la hauteur autorisée peut être dépassée.

Concernant l'aspect extérieur des constructions, la notion de cote de seuil, et en particulier la différence de niveau autorisée est précisée. Il en est de même de l'utilisation des matériaux destinés à être recouverts : le règlement précise ceux qui sont autorisés et sous quelles conditions, et ceux qui sont interdits.

Le règlement précise que les toitures à double ou quatre pans sont autorisées, tout comme les toitures terrasse ou mono-pente, et que les combles aménageables ne peuvent comporter qu'un seul niveau habitable.

Concernant les clôtures, les dispositions communes rappellent qu'elles doivent s'intégrer dans l'environnement immédiat, ne pas gêner la circulation ni la visibilité ; que les murs anciens doivent être préservés, et que les haies doivent être composées d'essences et végétaux locaux, en fonction de leur pouvoir de rétention des polluants, de leur faible potentiel allergène.

Les marges de recul des constructions le long des voies sont rappelées.

3. Les obligations en matière de stationnement des véhicules.

Outre le rappel des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés (réalisation en dehors des voies publiques, application aux extensions, réhabilitations et restructuration sous condition d'augmenter le nombre de logements et la surface de plancher pour les autres usages que le logement et les exceptions liées au statut du logement (logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat), le règlement autorise une mutualisation des places de stationnement dans le cas d'un programme constructif mixte. Cette possibilité a pour objectif de répondre à la réduction de la consommation foncière telle qu'affirmée dans l'orientation 7 du PADD – *Affirmer la place de l'agriculture sur le territoire* et plus particulièrement les sous-objectifs 7.2 – *Tendre à limiter la pression foncière sur la zone agricole*.

Il s'agit de réduire la consommation d'espaces dédiés au stationnement.

Le règlement instaure aussi des règles pour le stationnement des cycles afin de répondre à l'ambition 4 – *Construire un territoire adapté aux enjeux de la proximité*. Elle a pour objectif de développer les modes actifs de déplacements par des aménagements favorables ainsi que l'intermodalité.

Des normes de réalisation sont définies pour les immeubles collectifs et les bâtiments à usage principal de bureau, industriel et tertiaire, reprenant les dispositions du code de la construction et de l'habitation. Pour les constructions à usage de commerce, de services, d'équipement d'intérêt collectif et service public, l'espace réservé au stationnement des cycles devra être adapté au besoin. En effet, en fonction de la nature et de la taille de la construction, les besoins ne seront pas les mêmes. Par contre, le changement de destination ne fait pas l'objet de l'application de ces normes car l'objectif est de privilégier la réutilisation de construction existante plutôt que de construire et prélever sur la terre agricole. La situation et la configuration des parcelles peut rendre difficile ou impossible la réalisation de ces normes ; la réutilisation de constructions est ainsi privilégiée. Cette disposition répond à l'ambition 2 du PADD – *tendre vers un développement rural maîtrisé*, et en particulier l'objectif 2.1 – *Privilégier le renouvellement des parcelles déjà équipées en réseaux*, saisir les opportunités foncières pour conforter les centres des communes,

4. Les obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Inscrite dans l'ambition « *La C.C.H.F. – un territoire solidaire* », la gestion des eaux pluviales est un enjeu majeur du territoire. Il se traduit de plusieurs manières dans le règlement, et en particulier dans ce paragraphe.

Les murs et toitures végétalisées sont autorisées à la fois pour leurs performances énergétique et environnementale.

De plus, les dispositions de l'article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions des zones du PLUi visent à favoriser l'infiltration des eaux de pluies, en imposant qu'au moins 50% des surfaces libres doivent être végétalisées ou traitées en surface éco-aménageable.

La protection des éléments du patrimoine participe également à cet objectif. Les zones humides ont été identifiées comme élément du patrimoine à protéger, toutes comme les mares, prairies humides, et les fossés pour leur rôle dans la gestion hydraulique du territoire de la CCHF.

En lien avec l'ambition n°2 – Tendre vers un développement rural maîtrisé, et son sous- objectif 2.1 – Privilégier le renouvellement des parcelles déjà équipées en réseaux, saisir les opportunités foncières pour conforter les centres des communes, le règlement autorise l'intégration en façade et toiture de dispositifs d'architecture bioclimatique. Cette disposition permet de réhabiliter un patrimoine ancien, souvent passoire thermique. Et pour les constructions neuves, il autorise les constructions bioclimatiques qui ont un impact moindre sur le climat car peu consommatrices d'énergie.

5. La protection des éléments de patrimoine naturel

Que ce soient les dispositions pour la préservation des zones humides issues des inventaires des 3 SAGE qui s'appliquent sur le territoire de la C.C.H.F., celles pour protéger des éléments naturels pour des motifs d'ordre écologique et les espaces boisés classés, le règlement répond aux ambitions du PADD suivantes :

- « La C.C.H.F. – un territoire solidaire ; 1.2 vis-à-vis des territoires voisins et 1.3 Vis-à-vis des générations futures » : notamment en matière de gestion hydraulique, et en particulier de la gestion des eaux pluviales mais aussi de la préservation des éléments de paysage caractéristiques du territoire de la C.C.H.F. ;
- Ambition n°8 – Développer l'activité touristique, et en particulier l'objectif 8.3 – Mettre en valeur les paysages et les éléments de patrimoine pour développer le tourisme : les points d'intérêt paysagers, historiques et patrimoniaux du territoire sont le support aux maillages d'itinéraires de tourisme.
- Ambition n°9 – Développer l'attractivité résidentielle de la C.C.H.F., et des objectifs 9.3 – Préserver le patrimoine naturel et architectural local, 9.4 – Aménager et valoriser des zones inondables multifonctionnelles et 9.5 – Développer en amont la rétention des eaux pluviales : rejoignant en cela la première ambition listée et celle relative au développement du tourisme.

La protection du patrimoine bâti relève, quant à elle, de l'ambition :

- Ambition n°8 – Développer l'activité touristique, et en particulier l'objectif 8.3 – Mettre en valeur les paysages et les éléments de patrimoine pour développer le tourisme : les points

d'intérêt paysagers, historiques et patrimoniaux du territoire sont le support aux maillages d'itinéraires de tourisme.

- Ambition n°9 – Développer l'attractivité résidentielle de la C.C.H.F., et plus particulièrement l'objectif 9.3 – Préserver le patrimoine naturel et architectural local

6. Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions réglementaires visent à insérer les éléments techniques (type aire de stockage et dépôt, citerne et bennes à ordures), à afin de répondre aux ambitions 8, 9 et 10 du PADD, respectivement :

- Développer l'activité touristique résidentielle (et plus précisément mettre en valeur les paysages),
- Développer l'attractivité résidentielle de la C.C.H.F. (construire un cadre de vie agréable en valorisant le caractère rural des communes, préserver, valoriser et crée des paysages, fondements de l'identité du territoire,
- Faire du paysage une composante du développement économique (améliorer, si possible, la qualité paysagère des zones d'activités existantes, fixer des objectifs de qualité et d'intégration paysagère des nouvelles zones d'activités, propice à une meilleure attractivité, tirer parti des qualités paysagères pour développer les structures touristiques).

Les dispositions réglementaires concernant les espaces dédiés au stationnement des véhicules répondent aux ambitions du PADD suivantes :

- « La C.C.H.F. – un territoire solidaire ; 1.2 vis-à-vis des territoires voisins et 1.3 Vis-à-vis des générations futures » : notamment en matière de gestion hydraulique, et en particulier de la gestion des eaux pluviales ;
- Développer l'activité touristique (et plus précisément mettre en valeur les paysages),
- Développer l'attractivité résidentielle de la C.C.H.F. (construire un cadre de vie agréable en valorisant le caractère rural des communes, préserver, valoriser et créer des paysages, fondements de l'identité du territoire,
- Faire du paysage une composante du développement économique (améliorer, si possible, la qualité paysagère des zones d'activités existantes, fixer des objectifs de qualité et d'intégration paysagère des nouvelles zones d'activités, propice à une meilleure attractivité, tirer parti des qualités paysagères pour développer les structures touristiques.

Ces dispositions sont complétées par des règles concernant le choix des végétaux : essences locales, à fort pouvoir de captation des polluants et peu allergènes ; et des recommandations de plantations afin de garantir leur pérennité.

7. Les équipements et réseaux

Les dispositions communes sont des rappels concernant la desserte par des voies publiques ou privées, la desserte par les réseaux ainsi que la distribution (électrique, téléphonique ou de télédistribution). Ils ne répondent pas en tant que tel à des objectifs du PADD.

C. Le cas particulier de la règle de gabarit et de hauteur

D'une manière générale, le règlement du PLUi présente un gabarit et une hauteur par zone exprimé en maximum autorisé. Cette rédaction est un moyen de mise en œuvre de la volonté de densifier et de favoriser le renouvellement urbain pour réduire l'impact sur les terres agricoles et naturelles. En procédant ainsi, le règlement offre la possibilité de construire plus haut, tout en respectant une hauteur cohérente avec le tissu urbain existant.

Il faut également noter que le gabarit s'exprime avec ou sans comble aménagée, selon la toiture choisie pour la construction autorisée : toiture avec pans (2 ou 4) ou en terrasse.

La zone U, urbaine mixte, reprend l'ensemble des tissus urbains qui ont une dominante d'accueil de logements. Elle correspond notamment aux centres des communes, à des hameaux constitués.

Elle comprend 4 secteurs qui se distinguent selon la hauteur et le gabarit autorisé des constructions de la sous-catégorie Logement.

Le secteur UA est celui qui peut accueillir les constructions les plus hautes : le gabarit maximal est R+4, avec une hauteur maximale de 17 mètres (à l'égout du toit ou à l'acrotère).

Le secteur UB correspond à des constructions dont le gabarit maximal est R+3 et la hauteur maximale de 14m (à l'égout du toit ou à l'acrotère), le secteur UC à un gabarit maximal de R+2, et une hauteur maximale de 10,50 mètres (à l'égout du toit ou à l'acrotère). Et enfin, le secteur UD est le plus bas avec un gabarit maximal de R+1, et une hauteur maximale de 7 mètres (à l'égout du toit ou à l'acrotère).

Dans la zone U, l'enjeu est de favoriser le renouvellement urbain en définissant un bonus constructible lié à la hauteur de la construction. Le règlement facilite par exemple la construction de maisons de ville (R+1) pouvant accueillir plusieurs appartements. De même, cette rédaction permet la construction de logements basse consommation car souvent réalisés avec un étage. Il n'y a donc plus de contraintes liées au règlement applicable. Le règlement répond ainsi à l'objectif exprimé dans l'ambition n°7 – Affirmer la place de l'agriculture sur le territoire, et plus précisément le sous-objectif 7.2 – tendre à limiter la pression foncière sur la zone agricole.

Il faut noter que le règlement limite la hauteur des constructions à usage d'activités à 9 mètres, quel que soit le secteur de la zone U, et qu'il n'est pas fixé de hauteur ni de gabarit pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, compte tenu de la diversité des usages possibles.

Pour les zones d'extension à vocation résidentielle (AUH), la rédaction vise à permettre une meilleure utilisation du sol, liée à l'application de la règle de densité. Ainsi, la règle de hauteur s'exprime différemment dans les pôles d'équilibre et secondaires et, sauf exceptions liées à des programmes spécifiques à venir, dans les villages.

Pour la première catégorie, le gabarit maximal autorisé est R+2, avec une hauteur maximale de 10,50 mètres (à l'égout du toit ou à l'acrotère). Pour la seconde catégorie, le gabarit maximal autorisé est R+1 avec une hauteur maximale de 7 mètres (à l'égout du toit ou à l'acrotère).

L'expression du gabarit et de la hauteur autorisés avec un maximum permet d'adapter le projet à l'environnement existant tout en permettant une constructibilité plus importante, notamment en termes de logement réalisable dans les constructions. Elle permet ainsi de nouvelles formes urbaines de type villa urbaine avec plusieurs logements. L'objectif d'optimisation du foncier est sous-jacent à la définition de ces règles.

Pour les autres zones qui ont des vocations spécifiques (à vocation économique, agricole ou naturelle), la règle de hauteur et de gabarit définie répond aux seuls objectifs de garantir une hauteur suffisante aux constructions autorisées, selon leur usage.

Ainsi **dans la zone UE**, les constructions à vocation économique ont une hauteur limitée à 15 mètres sauf pour la zone d'Esquelbecq où des besoins ont été identifiés, pour une entreprise déjà implantée, sur une hauteur plus importante, limitée à 20 mètres.

Pour la zone UEc, à vocation d'accueil de constructions à usage de commerce, la hauteur est limitée à 10 mètres. Par contre, sur la zone de Bergues, compte tenu de sa situation aux portes d'entrée de la ville, la hauteur sera échelonnée entre 8 et 13 mètres, selon les dispositions de l'OAP. La définition de cette règle de hauteur modulée est le fruit d'une réflexion menée avec l'Architecte des Bâtiments de France pour assurer une bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement immédiat, les fortifications de Bergues.

Pour les zones liées aux ZAC à vocation économique, les règles de hauteur sont reprises des règlements d'aménagement de zone (RAZ) respectifs. Comme la vocation est d'accueillir des activités industrielles, les hauteurs autorisées sont comprises entre 8 mètres et 35 mètres selon la zone. A noter l'existence d'une zone (reprise du RAZ existant) pour laquelle il n'est pas fixé de hauteur maximum.

La hauteur **dans la zone UT** est réglementée uniquement pour les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où elles prennent place soit dans des campings soit dans des parcs résidentiels de loisirs. Elle est fixée à 7 mètres avec un gabarit maximum : R+1 (avec ou sans comble).

Dans les zones A, NPP et NE, seule est réglementée la hauteur de la construction à usage d'habitation indispensable à l'activité agricole ou liée à la présence d'une activité économique existante : 7 mètres maxi et R+1 (avec 1 ou sans comble aménageable).

Pour la zone de valorisation du patrimoine bâti (NVP), les extensions doivent respecter le gabarit et la hauteur de la construction existante, afin de garantir la préservation du bâtiment existant.

Pour la zone de loisirs (NL), les constructions liées à l'accueil du public ne peuvent avoir une hauteur maximale fixée à 3 mètres (à l'égout du toit ou à l'acrotère). C'est l'usage limité de la construction qui lui confère une hauteur limitée.

Les autres zones N ne sont pas constructibles.

Pour les zones à urbaniser à vocation économique (AUE), les hauteurs autorisées en zone UE sont reprises afin d'offrir les mêmes conditions de construction.

Pour les zones actuelles et futures destinées à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics (UP et AUP), il n'est pas fixé de hauteur ni de gabarit, dans la mesure où cette catégorie de construction est très large, selon les usages souhaités et que la maîtrise de ces projets est publique.

D. Les zones urbaines

1. La zone urbaine mixte, U

Compte tenu de sa vocation, la zone U peut accueillir toutes les constructions à l'exception des exploitations agricoles et forestières, le commerce de gros, les constructions à vocation industrielle et les centres de congrès et d'exposition dont les localisations préférentielles sont soit en zone A pour la première, soit dans des zones économiques ou d'équipements d'intérêt collectif ou services publics pour les suivantes.

Le règlement autorise l'extension des exploitations agricoles ou constructions industrielles ou d'entrepôts existants à la date d'approbation du PLUi pour leur garantir des conditions favorables à l'exercice de leurs activités.

Un indice « a » ou « b » vient aussi préciser le classement de secteurs de constructions regroupées dans l'espace rural.

Ainsi l'indice « a » identifie **les hameaux**. Sont repris dans cette définition les hameaux du SCoT de la région Flandre-Dunkerque :

- Coppenaxfort (Brouckerque) ;
- Le Faubourg de Cassel (Socx et Quaëdypre) ;
- Le Grand Millebrugghe (Steene) ;
- Les Cinq Chemins (Oost-Cappel) ;
- Le Haeghe Meulen (Warhem) ;
- Le Lynck (Capellebrouck, Looberghe, Merckeghem).

La Maison Rouge (à Hoymille) et Le Benkies Mille (sur les communes de Hoymille et de Warhem) sont classées en hameau en raison de leurs caractéristiques urbaines très proches de celles que l'on peut trouver dans les 6 hameaux du SCoT.

Ainsi les hameaux du PLUi de la CCHF peuvent se caractériser de la manière suivante :

- marqueur de l'identité du territoire de la CCHF ;
- diversité du tissu urbain : poches de constructions anciennes associant habitat, activités et corps de ferme sur lesquelles se sont greffées des opérations de logements contemporaines à dominante pavillonnaire.

Les autres écarts sont des agglomérats d'habitations plus ou moins organisés qui ponctuent l'espace rural. Ils sont identifiés par l'indice « b ». Sont concernés :

- Le Pont aux Cerfs (Hondschoote) ;
- La Kruystraëte (Bambecque) ;
- La Rue de Metz (Bollezeele) ;
- Le long de la Colme à Holque ;
- Le Killem Lynde (Killem et Hondschoote) ;
- Le Kromenhout à Warhem ;
- La Route d'Uxem à Warhem ;
- La Route d'Ypres à Warhem.

Dans le cas des hameaux et des écarts, le développement spatial n'est pas autorisé (extension physique de la tâche urbaine).

A la différence des écarts, les hameaux peuvent aussi, sous conditions d'en limiter le développement interne, de permettre quelques opportunités de division parcellaire, et donc l'implantation de constructions nouvelles.

Ainsi dans les hameaux, sont autorisées les constructions nouvelles à usage d'habitation d'une superficie de plancher maximale de 200 m² et les constructions nouvelles à usage d'activités économiques, d'artisanat et de services.

Pour les 2 catégories, hameaux et écarts, les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées selon leur surface de plancher initiale :

- Pour les constructions à usage d'habitation existantes inférieures à 150 m² de superficie de plancher : 30 % de superficie de plancher supplémentaire maximum (superficie de référence à la date d'approbation du PLUi).
- Pour les constructions à usage d'habitation existantes de 150 m² à 250 m² de superficie de plancher : 20 % de superficie de plancher supplémentaire maximum (superficie de référence à la date d'approbation du PLUi),
- Pour les constructions à usage d'habitation de plus de 250 m² de superficie de plancher, extension limitée à 10 % de superficie de plancher (superficie de référence à la date d'approbation du PLUi) ;

De même, pour les autres catégories de construction, seule l'extension mesurée nécessaire au développement des activités économiques, artisanales et de services est autorisée.

En plus de la différenciation des zones selon le gabarit et la hauteur autorisés, la zone urbaine mixte comprend 4 possibilités d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Ces 4 possibilités sont le résultat de la prise en compte des implantations existantes, autorisées dans chacun des documents d'urbanisme locaux. Une harmonisation a cependant été réalisée en imposant des bandes d'implantation.

Ainsi dans chacun des secteurs de la zone U (UA, UB, UC et UD), il est possible de s'implanter :

- Soit à l'alignement : indice « 1 »
- Soit en retrait compris entre 3 et 5 mètres de l'alignement : indice « 2 »
- Soit en retrait compris entre 5 et 8 mètres de puis l'alignement : indice « 3 »
- Soit en retrait de plus de 10 mètres depuis l'alignement : indice « 4 ».

En matière de performance énergétique et environnementale, le règlement impose le respect de la réglementation thermique en vigueur, et permet l'intégration en façade ou en toiture des dispositifs issus de l'architecture bioclimatique tels que panneaux photovoltaïques, végétalisation des murs ou de la toiture...

Concernant le stationnement, le règlement impose 2 places de stationnement par logement afin de limiter le stationnement des véhicules sur l'espace public, laissé disponible pour les visiteurs ou les besoins des activités existantes (commerces, services et équipements).

Pour les constructions qui ont un autre usage que le logement, la détermination des surfaces de stationnement sera fonction des besoins de l'activité qui s'implantera. En l'absence de véritables problèmes d'engorgement de l'espace public par la circulation et le stationnement, le règlement du PLUi vise à favoriser le développement d'une offre en équipements et services de proximité, venant renforcer la vocation du centre de la commune.

La zone urbaine mixte correspond, principalement, au centre des communes, lieu de mise en œuvre des ambitions du PADD :

- n°4 – Construire un territoire adapté aux enjeux de la proximité, et notamment l'objectif de développer une offre en équipement et services nécessaires à la vie quotidienne de tous les habitants.
- n°5 – Permettre le développement économique et artisanal et commercial, et plus précisément l'objectif 5.1 – S'efforcer de répondre aux besoins de la population en commerces et services à l'échelle du territoire communautaire.

Pour rappel la règle de la hauteur vise aussi à favoriser le développement du logement, conformément aux orientations du PADD

- n°1 – permettre un développement mesuré et équilibré du territoire
- n°2 – Tendre vers un développement rural maîtrisé
- n°3 – Diversifier l'offre de logements en respectant les caractéristiques communales.

2. La zone UE

Cette zone correspond à des secteurs d'implantation d'activités économiques situées en continuité ou non du tissu urbain des centres de communes. Elles peuvent aussi concerner des entreprises isolées en zone agricole ou naturelle dont l'importance par la surface et la taille des bâtiments ainsi que les projets de développement (construction de nouveaux bâtiments) conduisent à délimiter une telle zone.

Sont autorisées toutes les constructions dont la destination est l'accueil d'une activité économique : artisanat, commerce, restauration, hébergement hôtelier et touristique, bureaux, industries et entrepôts.

Sont également autorisés les espaces de vente et d'exposition et les constructions à usage de logement si l'activité nécessite une présence permanente.

Dans ce dernier cas, le logement sera intégré dans le bâtiment d'activité afin de limiter la consommation foncière et d'éventuelles dissociations logement/activité dans le cadre de vente foncière.

Compte tenu de la hauteur des bâtiments autorisés, le recul par rapport à l'alignement est porté à 5 mètres (sauf le long de la voie ferrée où il est porté à 10 mètres depuis la voie ferrée) L'implantation à l'alignement est autorisée pour le secteur UE1 situé sur la commune de Wormhout. Il s'agit de la reconduite des dispositions réglementaires existantes dans les documents d'urbanisme en vigueur.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives peuvent se faire selon 3 hypothèses (sur les 2 limites, sur l'une des 2 limites avec un recul minimal de 5 mètres ou en retrait des 2 limites avec le même recul minimal), sauf pour les secteurs UE1 à Wormhout et UE2 à Esquelbecq qui ont des dispositions réglementaires spécifiques reconduites du document d'urbanisme en vigueur.

Sur une même propriété, les bâtiments doivent respecter une distance de 5 mètres, sauf pour le secteur UE2 à Esquelbecq qui est fixé à 4 mètres (reconduite des dispositions réglementaires en vigueur dans le document d'urbanisme communal).

Concernant le stationnement, le règlement impose 2 places de stationnement pour le logement afin de gérer l'équipement en véhicule des ménages.

Pour les constructions à vocation économique, la détermination des surfaces dédiées au stationnement sera fonction des besoins de l'activité qui s'implantera : nombre de salariés et de visiteurs, besoins en transport de marchandises, etc.

En matière de qualité paysagère, le règlement permet la réalisation de clôtures composées de plantations d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage, et impose que les espaces laissés libres soit aménagés à hauteur de 50% en espaces végétalisés ou éco-aménageables.

La construction ou l'extension d'un bâtiment existant devra faire l'objet d'un aménagement paysager notamment le long des limites de l'unité foncière afin de garantir son insertion dans le paysage. De même, les espaces dédiés au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager comprenant au minimum 1 arbre pour 4 places de stationnement et un écran de verdure pour les « cacher » depuis l'espace public.

La zone UE2 d'Esquelbecq comprend des dispositions réglementaires particulières quant à l'insertion paysagère, afin de qualifier l'entrée de ville Ouest depuis la voie romaine : bande engazonnée le long de la voie ferrée et la RD17, double alignement d'arbres de haute tige et arbustes en transition entre les zones A et UE2.

Les dispositions réglementaires de la zone UE visent à répondre aux ambitions du PADD :

- N°5 – Permettre le développement économique, artisanal et commercial
- N°6 – Accompagner le développement économique
- N°10 – Faire du paysage une composante du développement économique

3. La zone UEc

La zone UEc correspond aux activités commerciales situées en périphérie des communes, de type supermarché, grandes et moyennes surfaces alimentaires ou non.

La fixation d'une emprise au sol qui varie selon les secteurs concernés de 50 à 80% permet de fixer des objectifs de densité tout en garantissant cependant des espaces libres, perméables favorables à l'infiltration des eaux pluviales, notamment. Cet objectif se combine avec l'obligation de réaliser des espaces libres végétalisés ou éco-aménageables (pour au moins 50% de la surface laissée libre).

La règle générale de recul par rapport à l'emprise des voies publiques est de 5 mètres. Cependant, compte tenu des localisations des implantations, des dispositions spécifiques ont été définies selon les communes en fonction de la nature de la voie publique (RD, voie de contournement).

La présence d'une voie d'eau induit un recul de 6 mètres sauf le long de l'Yser à Bollezeele où ce recul est porté à 30 mètres (en lien avec le PPRI de la vallée de l'Yser).

Par rapport aux limites séparatives, la distance de recul est de 4 mètres. Cependant la présence d'une zone d'habitat ou d'autres zones peut induire un recul différent selon les communes.

En matière de qualité paysagère, le règlement permet la réalisation de clôtures composées de plantations d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage, et impose que les espaces

laissés libres soient traités en surfaces végétalisées ou éco-aménageables (pour au moins 50% de la surface).

La construction ou l'extension d'un bâtiment existant devrait faire l'objet d'un aménagement paysager notamment le long des limites de l'unité foncière afin de garantir son insertion dans le paysage. De même, les espaces dédiés au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager comprenant au minimum : 1 arbre pour 4 places de stationnement et un écran de verdure pour les « cacher » depuis l'espace public.

La zone UEc étant un tissu constitué, les dispositions réglementaires des documents d'urbanisme opposables ont été reconduites afin de ne pas entraîner de modification des formes urbaines existantes.

Tout comme la zone UE, les dispositions réglementaires de la zone UEc visent à répondre aux ambitions du PADD :

- N°5 – Permettre le développement économique, artisanal et commercial
- N°6 – Accompagner le développement économique
- N°10 – Faire du paysage une composante du développement économique

4. Le cas particulier des ZAC à vocation économique

Sont concernées les zones :

- UI-ZAC couvrant le périmètre de la ZAC à vocation économique dénommée « Bierendyck-et Croix Rouge » et comprenant 5 secteurs UI1, UI2, UI3, UI4, UI5.
- UZ1-ZAC couvrant le périmètre de la ZAC à vocation économique dénommée « ZAC2 Bierendyck et Croix Rouge », et comprenant 3 secteurs UZ1a, UZ1b, UZ1c, UZ1d et UZ1e.
- ZA-ZAC couvrant le périmètre de la ZAC à vocation économique dénommée « Bierendyck et la Croix Rouge » et comprenant 3 secteurs : ZA2.1, ZA2.2 et ZA3.
- UZ2-ZAC couvrant le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) à vocation économique dénommée « ZAC de la Kruystraëte ».

Le PLUi a repris les dispositions réglementaires des règlements d'aménagement de zone (RAZ) applicables à ces ZAC, non clôturées.

Les dispositions réglementaires de ces zones répondent aux ambitions du PADD :

- N°5 – Permettre le développement économique, artisanal et commercial,
- N°6 – Accompagner le développement économique.

5. La zone UJ

La zone UJ correspond aux ensembles de jardins familiaux implantés au sein du tissu urbanisé mixte des centres des communes principalement.

Compte tenu de la présence des réseaux et équipements, et de son insertion dans le tissu urbain ou lié physiquement à celui-ci, un classement en zone U a été privilégié (les autres équipements de ce type isolé dans l'espace agricole ou naturel sont classés en zone NJ).

Comme dans la zone NJ, les jardins familiaux font l'objet d'un classement spécifique pour permettre notamment l'installation d'abris démontables pour le rangement du matériel et des outils, et ne nécessitent donc pas de règles visant à ériger des constructions d'emprises importantes. C'est pourquoi seules sont autorisées l'installation d'abris de jardin d'une surface de 10 m².

Cette zone contribue à l'ambition n°9 - Développer l'attractivité résidentielle de la C.C.H.F..

6. La zone UP

Correspondant aux équipements publics, cette zone est monofonctionnelle avec, cependant, une diversité dans les occupations possibles (différentes natures d'équipements publics, différents usages), et donc des volumes des constructions qu'elle couvre.

C'est pourquoi le règlement de la zone UP est relativement permissif dans les dispositions relatives aux caractéristiques urbaines et architecturales.

En matière environnementale et paysagère, le règlement permet des clôtures composées de haies d'essences locales et impose le traitement des espaces laissés libres en surfaces végétalisées ou éco-aménagées. De même, les espaces de stationnement doivent faire l'objet d'un paysagement.

Le règlement de la zone UP vise à répondre à l'ambition du PADD :

- n°4 – Construire un territoire adapté aux enjeux de la proximité.

7. La zone UT

Elle correspond principalement aux campings et parcs résidentiels de loisirs présents sur le territoire de la C.C.H.F..

La vocation de cette zone est de permettre le développement d'une activité de camping-caravaning, en offrant des équipements de loisirs en lien avec la pratique de cette activité.

La présence permanente du gérant pour répondre aux besoins de la clientèle est autorisée par la possibilité de réaliser un seul logement sur site. Un commerce de détail est également possible dans la limite de 100 m².

En matière environnementale et paysagère, le règlement permet des clôtures composées de haies d'essences locales et impose le traitement des espaces laissés libres en surfaces éco-aménagées dont le coefficient est supérieur à 0,5. De même, les espaces de stationnement doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

Ce règlement vise à répondre à l'ambition du PADD n°8 – Développer l'activité touristique.

E. Les zones à urbaniser AU

1. La zone à urbaniser à vocation résidentielle, AUH

La zone à urbaniser à vocation résidentielle est la zone privilégiée d'accueil de nouveaux logements. Cependant, le règlement autorise une mixité fonctionnelle : artisanat et commerce de détail, activité de service, locaux et bureaux des administrations et assimilés, et équipements sportifs, par exemple.

Quelle que soit la zone, l'aménagement sera réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, afin de garantir un aménagement cohérent dans sa mise en œuvre. Cet objectif est garanti grâce à la définition d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

En fonction de l'importance du site d'extension, un phasage a pu être défini dans l'OAP.

Une distinction est réalisée selon que la zone à urbaniser est située :

- De manière générale, dans un pôle d'équilibre ou secondaire (sauf programme spécifique identifié dans un village) : AUH1
- Dans un village : AUH2

Elles se matérialisent par des gabarits et hauteurs maximums différents :

- AUH1 : R+2 et 10,50 mètres ;
- AUH2 : R+1 et 7 mètres.

Ces zones étant plutôt situées en périphérie du centre ancien (souvent plus haut), ces dispositions visent à favoriser l'intégration des nouvelles opérations tout en permettant une densification.

Des dispositions spécifiques existent pour la zone AUH d'Esquelbecq, qui correspondent à la reprise des éléments de projet liés aux réflexions découlant du projet de ZAC de la Clé des Champs. La hauteur et le gabarit sont limités à R+1+1c et 10 mètres à l'égout du toit.

L'implantation des constructions sera soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement, (avec un minimum de 3 mètres pour les maisons individuelles). Cette disposition vise à faciliter le stationnement des véhicules sur la parcelle.

Les zones AUH d'Esquelbecq et de Wormhout ont des dispositions spécifiques liées à la définition du projet, reprises dans le règlement.

En matière environnementale et paysagère, le règlement permet des clôtures composées de haies d'essences locales et impose le traitement des espaces laissés libres en surface végétalisées ou éco-aménageables. De même, les espaces de stationnement doivent faire l'objet d'un paysagement.

Les dispositions règlementaires des zones AUH inscrites sont complétées par celles des OAP, notamment sur les principes suivants :

- Orientations programmatiques : densité, pourcentage de logements spécifiques à réaliser (logements sociaux, etc...)
- Principes d'organisation spatiale
- Principes de desserte tous modes confondus et organisation du stationnement

- Orientations paysagères et écologiques et gestion des eaux pluviales
- Prescriptions relatives aux constructions
- Assainissement et gestion des déchets ménagers
- Gestion économe de l'énergie et recours aux énergies renouvelables

Les dispositions réglementaires de la zone AUH répondent aux ambitions du PADD :

- La C.C.H.F. – un territoire solidaire ;
- N°1 – permettre un développement mesuré et équilibré du territoire ;
- N°2 – Tendre vers un développement rural maîtrisé ;
- N°3 – Diversifier l'offre de logements en respectant les caractéristiques communales ;
- N°4 – Construire un territoire adapté aux enjeux de la proximité ;
- N°9 – Développer l'attractivité résidentielle de la C.C.H.F..

2. La zone à urbaniser à vocation économique, AUE

Le développement des activités économiques est garanti par l'inscription de zones à urbaniser à vocation économique. Une distinction est réalisée selon le mode d'aménagement de ces sites :

- AUE1 : une opération d'aménagement d'ensemble est obligatoire. Elle correspond aux sites sur lesquels la C.C.H.F. sera maître d'ouvrage.
- AUE2 : les constructions seront possibles au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone. Les porteurs de projet ou les communes seront les maîtres d'ouvrage.

La vocation commerciale de ces zones est précisée par le règlement selon un indice :

- « a » : les constructions à usage de commerce et activité de service sont autorisées ;
- « b » : les constructions à usage de commerce et activité de service sont interdites.

D'une manière générale, le règlement de la zone AUE reprend celle de la zone UE. Cependant, la zone de la croix rouge B, zone AUE1a, a des dispositions spécifiques qui sont liées à la reprise des études d'aménagement conduites spécifiquement sur ce site.

Pour certaines zones, les constructions à usage d'accueil du public de type culturel/loisirs, voire d'équipements publics, sont autorisées afin de répondre au développement de la mixité d'usage dans ces zones mais aussi d'offrir des services aux actifs qui y travaillent.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) viennent compléter les dispositions du règlement, sur les principes suivants :

- Orientations programmatiques : densité, pourcentage de logements spécifiques à réaliser (logements sociaux, etc...)
- Principes d'organisation spatiale
- Principes de desserte tous modes confondus et organisation du stationnement
- Orientations paysagères et écologiques et gestion des eaux pluviales
- Prescriptions relatives aux constructions
- Assainissement et gestion des déchets ménagers
- Gestion économe de l'énergie et recours aux énergies renouvelables

Les dispositions réglementaires de la zone AUE correspondent à la traduction des orientations du PADD suivantes :

- N°5 – Permettre le développement économique, artisanal et commercial,
- N°6 – Accompagner le développement économique,
- N°10 – Faire du paysage une composante du développement économique.

3. La zone à urbaniser à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics, AUP

Le règlement de cette zone est relativement souple dans la mesure où la nature des équipements en projet dans les communes sont diverses tant par leur vocation que par leur dimension. Ils sont portés soit par les communes soit par l'intercommunalité.

Il n'est ainsi pas fixé de règle d'emprise au sol et de hauteur.

En matière environnementale et paysagère, le règlement permet des clôtures composées de haies d'essences locales et impose le traitement des espaces laissés libres en surface végétalisée ou éco-aménageable. De même, les espaces de stationnement doivent faire l'objet d'un paysagement.

La zone AUP répond aux ambitions du PADD suivantes :

- N°3 - Diversifier l'offre de logements en respectant les caractéristiques communales ;
- N°4 - Construire un territoire adapté aux enjeux de la proximité ;
- N°5 – Développer l'attractivité résidentielle de la C.C.H.F. ;

4. La zone à urbaniser à vocation touristique, AUT

Le développement touristique est une des ambitions du PADD, n°8 – Développer l'activité touristique. La zone AUT a pour vocation de permettre la création et le développement des structures existantes, et en particulier les campings et parcs résidentiels de loisirs.

Elle vise par les constructions autorisées à diversifier l'offre d'hébergement touristique proposée, et à permettre les activités de loisirs connexes nécessaires au bon fonctionnement des structures touristiques.

A Drincham, la délimitation de la zone AUT est liée au développement d'une activité de production et de vente de matériel de camping. Cette zone, qui prendra la forme d'un showroom, permettra aux potentiels acquéreurs de tester le matériel.

En matière environnementale et paysagère, le règlement permet des clôtures composées de haies d'essences locales et impose le traitement des espaces laissés libres en surfaces éco-aménagées dont le coefficient est supérieur à 0,5. De même, les espaces de stationnement doivent faire l'objet d'un paysagement.

F. La zone agricole, A

La zone agricole A, telle que délimitée, répond à l'ambition du PADD n°7 – Affirmer la place de l'agriculture sur le territoire. Ses dispositions réglementaires relatives aux constructions à usage d'habitation et d'activités économiques répondent, quant à elles, aux ambitions :

- N°2 – tendre vers un développement rural maîtrisé ;
- N°5 – Permettre le développement économique, artisanal et commercial, et en particulier l'objectif 5.4 – Permettre le développement des entreprises artisanales (PME-PMI) et commerciales situées en zone agricole et autoriser l'implantation de nouvelles activités par reconversion d'anciens corps de ferme ;
- N°6 – Développer l'activité touristique ;
- N°9 – développer l'attractivité résidentielle de la C.C.H.F..

La zone agricole, A, est la zone de développement de l'agriculture : la création de nouveaux sièges et sites d'exploitation agricole et le développement des sièges et sites d'exploitation agricole existants sont autorisés.

Elle comprend un secteur, AP, protégé, qui inclut notamment certains espaces à protéger définis dans le SCoT. Dans ce secteur, ne sont autorisés que le développement des sièges et sites d'exploitation agricole existants.

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

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

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

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

Les constructions à usage d'habitation, souvent d'anciennes constructions à vocation agricole, peuvent s'étendre dans la limite de 25% de la surface de plancher. Ce seuil a été repris d'un avis de la CDPENAFF (commission département de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) sur un dossier de PLU, sur le territoire de la C.C.H.F.. Le changement de destination de bâtiment est également autorisé pour les mêmes usages que le changement de destination des bâtiments agricoles.

Sont également autorisés :

- Les activités complémentaires de l'activité agricole, définies par le code rural (article L311-1) et permettant ainsi la diversification des activités pour les exploitants agricoles.
- L'hébergement touristique sous la forme du camping à la ferme et/ou hébergement insolite dans la limite de 6 emplacements, conformément à la réglementation en vigueur.

G. La zone agricole d'implantation d'activités économiques, AE

En dehors des centres des villages ou des hameaux, des activités économiques isolées sont disséminées dans les zones naturelle et agricole. Leur implantation a pu être liée à la reprise de d'anciens bâtiments agricoles.

Leur développement peut nécessiter des besoins d'extension de leurs bâtiments ou la création de nouveaux, sur leur emprise foncière. C'est pourquoi la zone AE a été créée. Elle autorise, en plus de la création de nouveaux bâtiments et l'extension mesurée des bâtiments existants, l'extension de la construction à usage d'habitation dans la limite de 25%. Ce seuil a été repris d'un avis de la CDPENAFF (commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) sur un dossier de PLU, sur le territoire de la C.C.H.F..

Cette zone répond aux ambitions du PADD suivantes :

- N°5 – Permettre le développement économique, artisanal et commercial, et en particulier l'objectif 5.4 – Permettre le développement des entreprises artisanales (PME-PMI) et commerciales situées en zone agricole et autoriser l'implantation de nouvelles activités par reconversion d'anciens corps de ferme ;

H. La zone naturelle

1. La zone de production d'énergie renouvelable, NEnr

Dans son *Guide 2020 - L'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme pour les centrales solaires au sol*, le ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et Ministère de la transition écologique et solidaire évoque le fait de limiter l'artificialisation des sols et maîtriser la consommation d'espace, les terrains à privilégier étant les sites déjà dégradés ou artificialisés.

Les zones humides ou conditions de défrichement ne sont pas mentionnés comme restrictifs sur la création de zonage dédié au photovoltaïque. Ces conditions sont évoquées dans le cas des Appels d'Offres à la Commission de Régulation de l'Energie. (AO CRE)

Cet appel d'offres privilégie en effet le développement des centrales au sol sur les sites dégradés (friches industrielles, anciennes carrières ou décharges...). Le « Plan d'actions pour accélérer le développement du photovoltaïque » publié par le Ministère de la Transition écologique en octobre 2021 prévoit notamment de faciliter le développement sur des sites dégradés, dans lesquels s'inscrivent les friches industrielles et anciens sites de stockages de déchets.

Dans le dernier cahier des charges de l'appel d'offres portant sur la réalisation et l'exploitation d'Installations de production d'électricité à partir de l'énergie solaire « Centrales au sol » (AO PPE2PV Sol) paru en août 2021, les conditions de non-défrichement et hors zones humides est évoqué dans le cadre des « cas 2 » dont les critères sont précisés ci-après.

Pour candidater à un AO CRE, un porteur de projet peut candidater sur trois types de projet, classés en « cas » :

Le cas 1 : l'implantation de l'installation remplit l'une des conditions suivantes :

- sur le territoire des communes couvertes par un PLU ou un PLUi, le terrain d'implantation se situe sur une zone urbanisée ou à urbaniser (zones « U » et « AU ») ou, dans le cas d'un POS, sur une zone « U » ou « NA » ;
- sur le territoire des communes non couvertes par un PLU, un PLUi ou un POS, le projet dispose d'un permis de construire et dispose d'un avis favorable de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- de plus, les conditions c) et d) du cas 2 sont remplies.

Le cas 2 : l'implantation de l'installation remplit les trois conditions suivantes et cumulatives :

- a) le terrain d'implantation se situe sur une zone naturelle d'un PLU ou d'un POS portant mention « énergie renouvelable », « solaire », ou « photovoltaïque » (N-pv, Ne, Nz, N-enr, ...), ou sur toute zone naturelle dont le règlement du document d'urbanisme autorise explicitement les installations de production d'énergie renouvelable, solaire ou photovoltaïque, ou sur une zone « constructible » d'une carte communale ;
- b) le projet est compatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain d'implantation. Cette condition est réputée vérifiée par la délivrance de l'autorisation d'urbanisme ;
- c) le terrain d'implantation n'est pas situé en zones humides, telles que définies au 1° du I de l'article L. 211-1 et l'article R211-108 du code de l'environnement ;
- d) le projet n'est pas soumis à autorisation de défrichement, et le terrain d'implantation n'a pas fait l'objet de défrichement au cours des cinq années précédant la Date limite de dépôt des offres.

Le cas 3 : le terrain d'implantation se situe sur un site à moindre enjeu foncier, défini comme suit : nature du site dégradé :

- le site est un site pollué ou une friche industrielle
- le site est une carrière en activité dont la durée de concession restante est supérieure à 25 ans ou une ancienne carrière, sauf lorsque la remise en état agricole ou forestier a été prescrite ou une ancienne carrière sans document administratif
- le site est une ancienne mine, dont ancien terril, bassin, halde ou terrain dégradé par l'activité minière, sauf lorsque la remise en état agricole ou forestier a été prescrite
- le site est une ancienne Installation de Stockage de Déchets Dangereux (ISDD) ou une ancienne Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux (ISDND) ou une ancienne Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI), sauf lorsque la remise en état agricole ou forestier a été prescrite
- le site est un ancien aérodrome, délaissé d'aérodrome, un ancien aéroport ou un délaissé d'aéroport
- le site est un délaissé fluvial, portuaire routier ou ferroviaire
- le site est situé à l'intérieur d'un établissement classé pour la protection de l'environnement (ICPE) soumis à autorisation, à l'exception des carrières et des parcs éoliens
- etc...

Dans les cas 3, les conditions c) et d) ne sont pas appliquées. C'est l'Evaluation Environnementale du projet et les autorisations sollicitées dans le cadre du projet qui détermineront la nécessité d'éviter des zones humides ou de procéder à une autorisation de défrichement.

Dans le cadre de la candidature un AO de la CRE, le porteur de projet devra fournir un Certificat d'Eligibilité du Terrain d'Implantation (CETI) : « cette démarche administrative présente la particularité de ne pas relever d'une logique d'autorisation du projet, mais d'un soutien de l'Etat à sa réalisation sur demande du porteur de projet ».

Ce dispositif de soutien de l'Etat fait appel à deux mécanismes distincts suivant la puissance de l'installation par le biais d'Appel d'Offre de la Commission de Régulation de l'Energie (AO CRE). Les projets candidats à un appel d'offres doivent obtenir un certificat d'éligibilité du terrain d'implantation (CETI) délivré par le préfet de région, selon la classification des 3 cas éligibles.

Le projet sur les terrains de Pitgam et Steene (ancien site industriel et ISDI) ont fait l'objet d'une demande de CETI pour un cas 3, obtenu en date du 22 novembre 2021.

Le projet sur le terrain de Warhem est une ancienne ISDND, pour lequel le CETI n'a pas encore été demandé mais entrant dans le champ du cas 3 « site dégradé ».

La délivrance du certificat d'éligibilité du terrain d'implantation (CETI) et la nature des terrains d'implantation (friche non valorisée par l'agriculture) a conduit à la création d'une zone spécifique NEnr.

Les sites classés en zone NEnr de Steene et Pitgam correspondent à d'anciens terrains exploités par l'ancienne distillerie Duriez. Ce sont deux sites voisins géographiquement, au hameau du Grand Millebrugghe, de part et d'autre de la limite communale.

Le site de Steene est un ancien terrain exploité comme installation de stockage de déchets inertes, qui a été ensuite végétalisé. Il n'est plus utilisé.

Celui de Pitgam est un ancien terrain de la distillerie aujourd'hui en friche, à l'origine servant de bassins de stockage de vinasse de la distillerie, puis remblayé par des gravats issus de la déconstruction partielle de la distillerie et de terre argileuse, puis végétalisé. Il est également actuellement sans usage.

En frange de ce dernier site, une zone NPP1 a été inscrite, afin de protéger une zone humide spécifiquement créée en compensation de la réalisation d'une opération de logements dans ce secteur du Grand Millebrugghe.

La zone NEnr de Warhem se situe au Nord-Est du village, en bordure du canal des glaises.

Il s'agit d'une butte sous laquelle repose une ancienne décharge d'ordures ménagères (ancienne décharge du SIROM Flandre Nord), aujourd'hui remblayée et couverte d'une couche d'argile.

En 2011, le P.L.U. communal avait été l'objet d'une modification en vue d'y permettre la réalisation d'un parc photovoltaïque, mais le projet n'avait pas abouti.

Propriété communale, le site est partiellement occupé depuis 2005 par l'association Ces Ânes, qui y a mené des actions de réaménagement et de valorisation : entretien des prairies, reboisement, activités pédagogiques à destination des enfants et des personnes handicapées.

Ces activités demeurent compatibles avec l'installation d'un parc photovoltaïque.

Le site surplombant la plaine maritime (la butte culmine à 13 mètres du sol naturel), le projet de parc photovoltaïque, selon sa nature, pourra avoir un impact visuel. Il s'agira, dans le cadre du projet, d'atténuer cet impact (mise en place d'une intégration paysagère périphérique, par exemple). La définition du projet devra notamment tenir compte de cet aspect.

Le groupe TSE mène actuellement des études environnementales sur chacun de ces sites, qui devront être produites dans la perspective des futures demandes d'autorisation d'urbanisme. Celles concernant ceux Steene et Pitgam ont été entamés. Celle relative au site de Warhem devrait être prochainement lancée.

	Rue	Réf. cadastrale	Superficie (m²)
Pitgam	Voie Romaine	A809, A850, A805, A818	94000
Steene	Distillerie DURIEZ	A1389, A1123, A19, A22, A23, A18, A17	100000
Warhem	Ancienne décharge	A941, A856, A454, A455	106100

L'inscription de ce zonage NEnr en vue de favoriser la réalisation de ces installations permettra de répondre à l'objectif que s'est donné la C.C.H.F. dans son Plan climat air énergie territorial (adopté le 15 décembre 2020) de contribuer et de développer les énergies renouvelables.

Cette zone répond aux ambitions du PADD suivantes :

- La C.C.H.F. – un territoire solidaire
- N°5 – Permettre le développement économique, artisanal et commercial.

2. La zone des jardins familiaux, NJ

Les jardins familiaux font l'objet d'un classement pour permettre notamment l'installation d'abris démontables pour le rangement du matériel et des outils.

	Localisation	Réf. cadastrale	Superficie (m²)
Bergues	Canal du Roy	AE5	47486
Bergues	Proche STEP	AA212, AA213, AA214, AA215, AA216, AA217, AA231, AA232, AA219, AA220, AA221, AA222, AA223	1500
Bergues	Rempart Sud	AC157	8850
Bergues	Rempart Sud	AC157p, AB195p, OA618p, OA617p	19200
Bergues	Sud-Ouest	AD9, AD10, AD12	5170
Bierne	Petit Millebrugghe	OB584	2624
Bierne	Petit Millebrugghe	B596	2659
Bierne	Le long voie ferrée	OA569	1115
Bierne	Le long voie ferrée	OA943, OA945	1081

Cette zone contribue à l'ambition n°9 - Développer l'attractivité résidentielle de la C.C.H.F..

3. La zone naturelles de loisirs, NL

Le territoire de la C.C.H.F. est doté d'un certain nombre de zone de loisirs, à vocation pédagogique notamment. Leur attractivité et leur fréquentation peut nécessiter des besoins liés à l'accueil des visiteurs (accompagnement ludique et pédagogique), ce que le règlement autorise, tout comme les affouillements et exhaussements nécessaires à des aménagements de loisirs.

	Localisation	Réf. cadastrale	Superficie (m²)
Bierne	Pont Tournant	OB710	16565
Bierne	Pont Tournant	OB181, OB182, OB1389, OB1386	3246
Oost Cappel	Mare Pédagogique	A798	12749
Steene	Distillerie DURIEZ	A1389, A1355, A1356	33800
Wormhout	A côté 3 Sources	ZR277, ZR271	60600

Cette zone contribue aux ambitions du PADD suivantes :

- La C.C.H.F. – territoire solidaire,
- N°8 – développer l'activité touristique ;
- N°9 – développer l'attractivité résidentielle de la C.C.H.F..

4. La zone naturelle de protection paysagère, NPP

Cette zone se caractérise par une qualité paysagère ou la présence d'espaces à protéger au titre du SCoT. L'occupation du sol dominante n'étant pas qu'agricole, et l'enjeu environnemental étant assez fort, le classement naturel a été privilégié. Cependant, des sièges et sites d'exploitations peuvent y être implantés. Par conséquent, le règlement de la zone NPP reprend les mêmes dispositions que la zone AP.

Elle répond donc aux mêmes ambitions du PADD.

Deux secteurs ont été créés pour créer un niveau de protection plus ou moins élevé. Le niveau de protection est lié à la présence ou non de constructions dans le secteur concerné.

Ainsi le secteur NPP1 est de protection plus stricte. Il n'y a pas de constructions et seules y sont autorisés les aménagements liés aux loisirs (de type randonnée ...), la gestion ou la mise en valeur du site, à condition de n'avoir aucun impact sur l'activité agricole et la préservation des espaces naturels et des paysages.

Le secteur NPP2, quant à lui, est plus permissif car il accueille des constructions. L'objectif du règlement est de permettre l'évolution de ce bâti pour en assurer la sauvegarde et une certaine attractivité. Les constructions à usage agricole sont autorisées ainsi que le changement de destination des constructions dans le cadre de la diversification agricole. Les extensions de constructions à usage d'habitation (sans lien avec une activité agricole) sont autorisées dans la limite de 25% de la surface de plancher. Les annexes et les changements de destination de bâtiments non agricoles sont également autorisés.

5. La zone de qualité écologique importante, NPT

C'est une zone de protection totale dans laquelle les constructions sont interdites.

Seules sont autorisés : la création de mares, plan d'eau ou bassin d'irrigation rendus nécessaires pour l'activité agricole, l'accueil d'animaux et la protection incendie ; les abris démontables pour animaux (hors élevage agricole), les constructions nécessaires à la gestion des waterings ou des sites, et la lutte contre les inondations.

Les équipements techniques liés aux réseaux et voiries sont autorisés uniquement dans la zone NPT correspond à l'espace à protéger du SCoT « Bas de Quaëdypre », conformément aux dispositions de ce dernier.

Cette zone répond aux ambitions du PADD suivantes :

- La C.C.H.F. – un territoire solidaire ;
- N°9 – Développer l'attractivité résidentielle de la C.C.H.F..

6. La zone des dépôts VNF à préserver, NVN

La gestion des waterings nécessite des sites de dépôts qui font l'objet d'un zonage spécifique autorisant les dépôts.

Il est à noter que certains de ces dépôts sont des espaces écologiquement intéressants.

	Localisation	Réf. cadastrale	Superficie (m²)
Brouckerque	Rive Ouest Déviation Haute Colme	ON621, OB630, OB622, OB623, OB929, OB623, OB925, OB628, OB629, OB630	59500
Brouckerque	Rive Est Déviation Haute Colme	B1338	114840
Cappellebrouck	Rue de la Colme	C986, C984, C213, C896, C212	49300
Cappellebrouck	Rue de la Colme	C192, C193, C194	64300
Looberghe	Route de Watten	B918, B919, B920, B1017	13530
Looberghe	Chemin du Vliet	B25, B26, B27, B28, B29, B30	38500

Cette zone contribue aux ambitions du PADD suivantes :

- La C.C.H.F. – territoire solidaire.

7. La zone de mise en valeur du patrimoine bâti, NVP

Il existe sur le territoire de la C.C.H.F. un patrimoine bâti constitué de demeures de différentes natures avec parcs et jardins.

Ce patrimoine local fait l'objet d'un classement pour le préserver. Le règlement autorise cependant une évolution afin de lui garantir une certaine attractivité. Ainsi sont autorisés, sous conditions, les extensions mesurées, les annexes et le changement de destination vers l'accueil touristique.

Cette zone permet de répondre aux ambitions du PADD suivantes :

- n°8 – Développer l'activité touristique ;
- N°9 – Développer l'attractivité résidentielle de la C.C.H.F..

8. La zone de protection des zones humides, NZH

La zone NZH reprend les zones humides du SAGE de l'Audomarois. Elle a été délimitée pour tenir compte des recommandations formulées par l'Outil d'aide à la déclinaison du SAGE de l'Audomarois dans les PLU(i) – OSAPI.

Cette zone est inconstructible.

Elle répond aux ambitions du PADD suivantes :

- La C.C.H.F. – un territoire solidaire ;
- N°9 – Développer l'attractivité résidentielle de la C.C.H.F..

I. Les servitudes de mixité Logement

Pour compléter l'ambition du PADD n°3 – Diversifier l'offre de logements en respectant les caractéristiques des communes, des servitudes de mixité Logement ont été instaurées dans les communes de Bergues, Esquelbecq, Hoymille, Ledringhem, Wormhout.

Pour la commune de Bergues, cette servitude a pour objectif de développer une offre de logements en accession libre et de logements locatifs sociaux dont certains seront proposés à l'accession sociale.

Pour les autres communes : la servitude instaure un pourcentage minimal de logements sociaux soit de 15%, soit de 20% du total de l'opération.

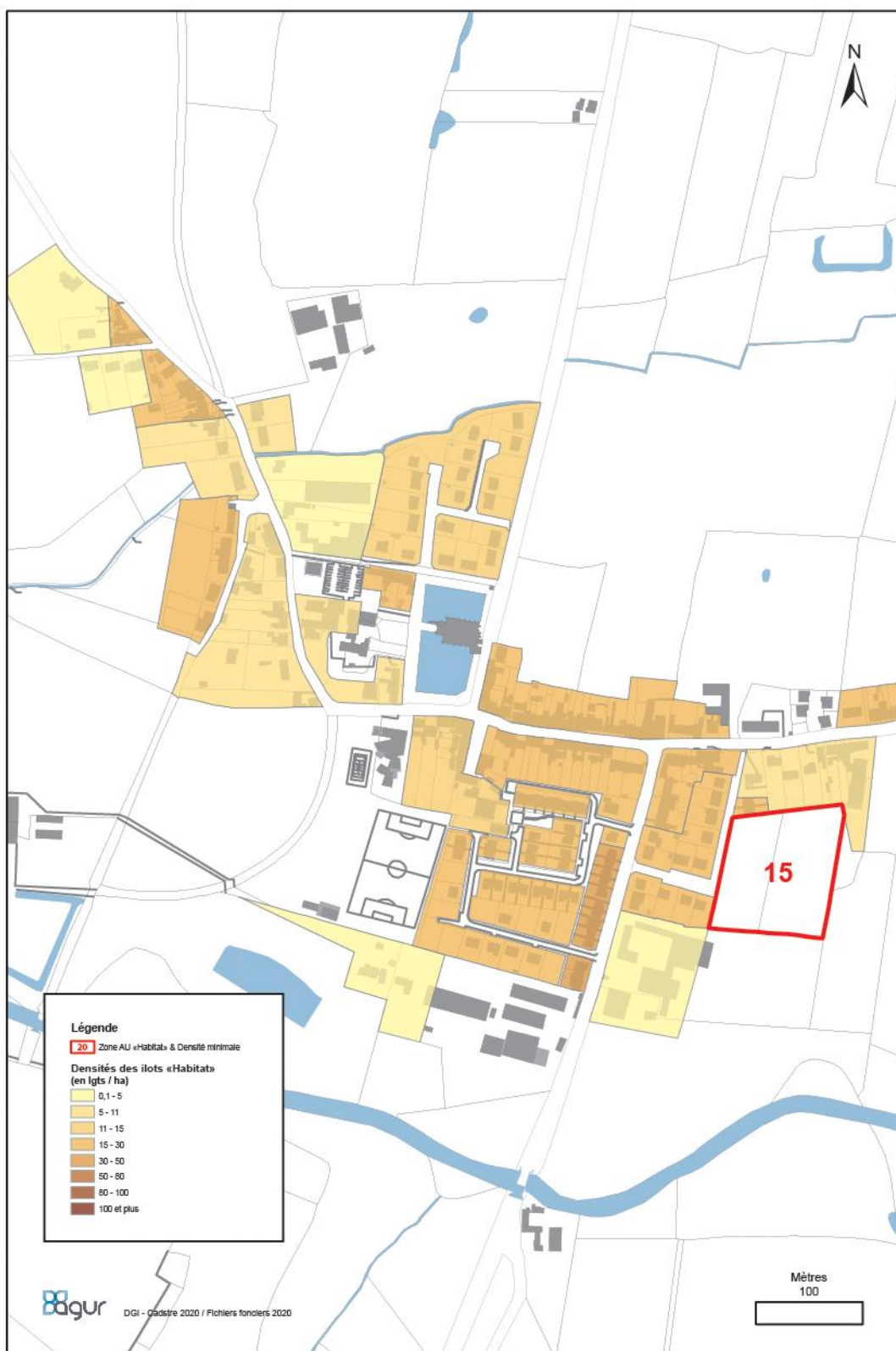
L'absence d'instauration de servitude de mixité logement ne signifie pas une absence de volonté de mettre en œuvre ce principe. Le plus souvent, l'instauration de cette servitude est liée à l'avancement des réflexions avec des porteurs de projet.

La nécessité de diversifier le parc de logement est bien réelle et présente sur le territoire de la C.C.H.F., puisqu'inscrite dans les ambitions du PADD, projet politique du territoire.

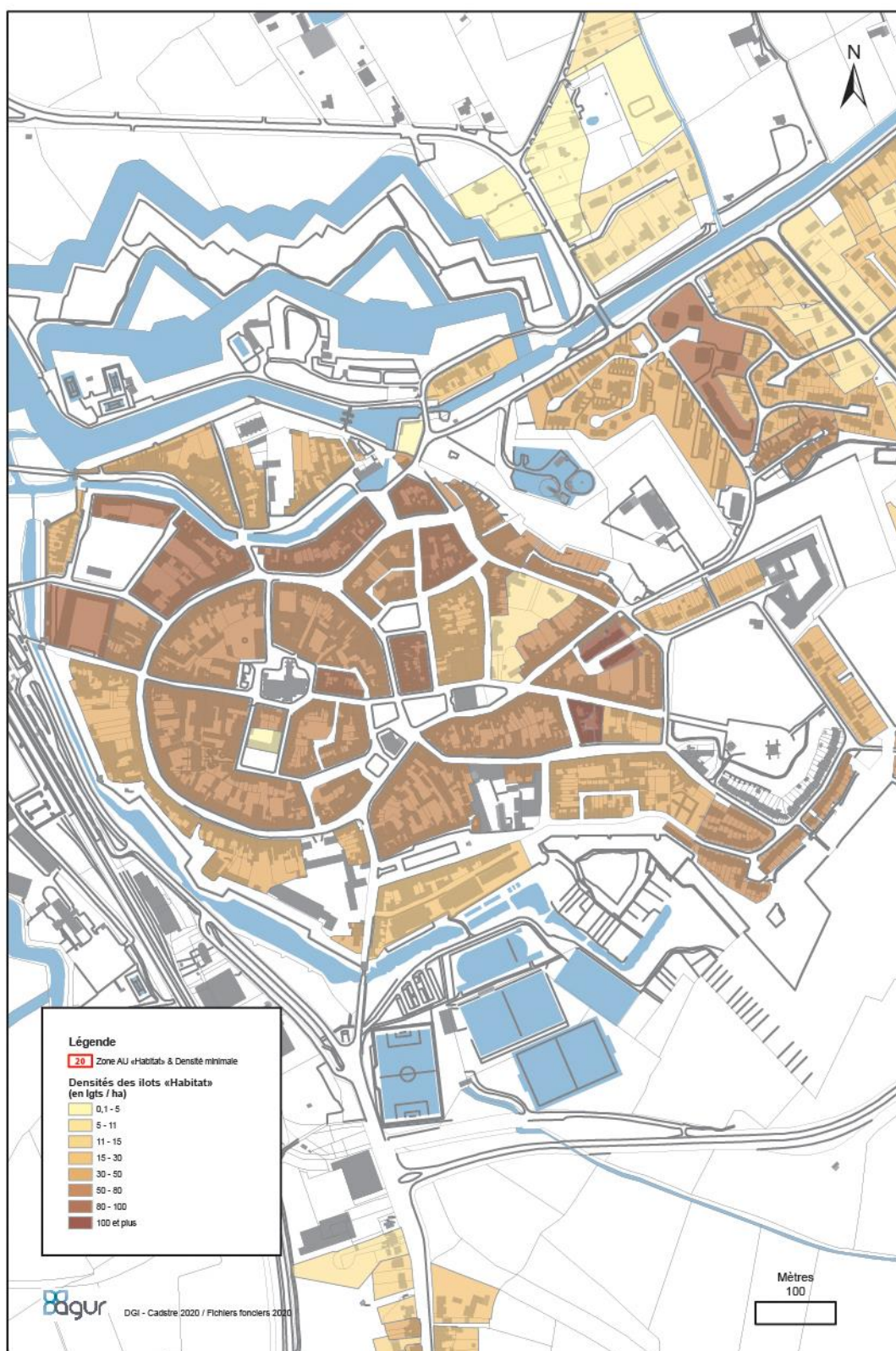
Dans de nombreux cas, l'intégration de programmes de logements sociaux ou de logements spécifiquement dédiés aux personnes âgées dans des opérations de logements s'effectue dans le cadre des discussions avec les aménageurs autour des projets, suivant les besoins identifiés localement.

ANNEXE : Cartographie des densités (Ilots « Habitat ») dans les communes de la C.C.H.F.

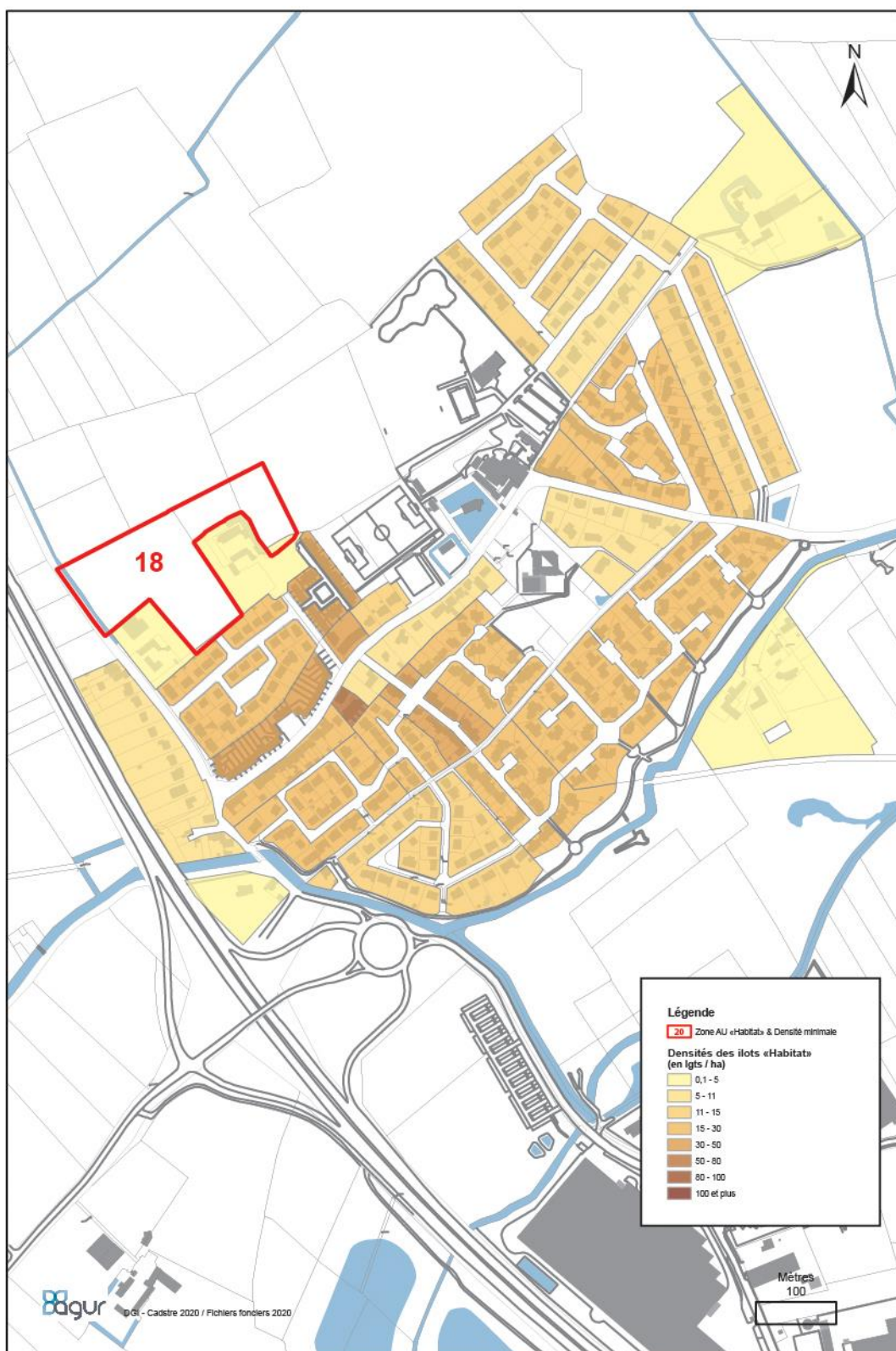
Bambecque



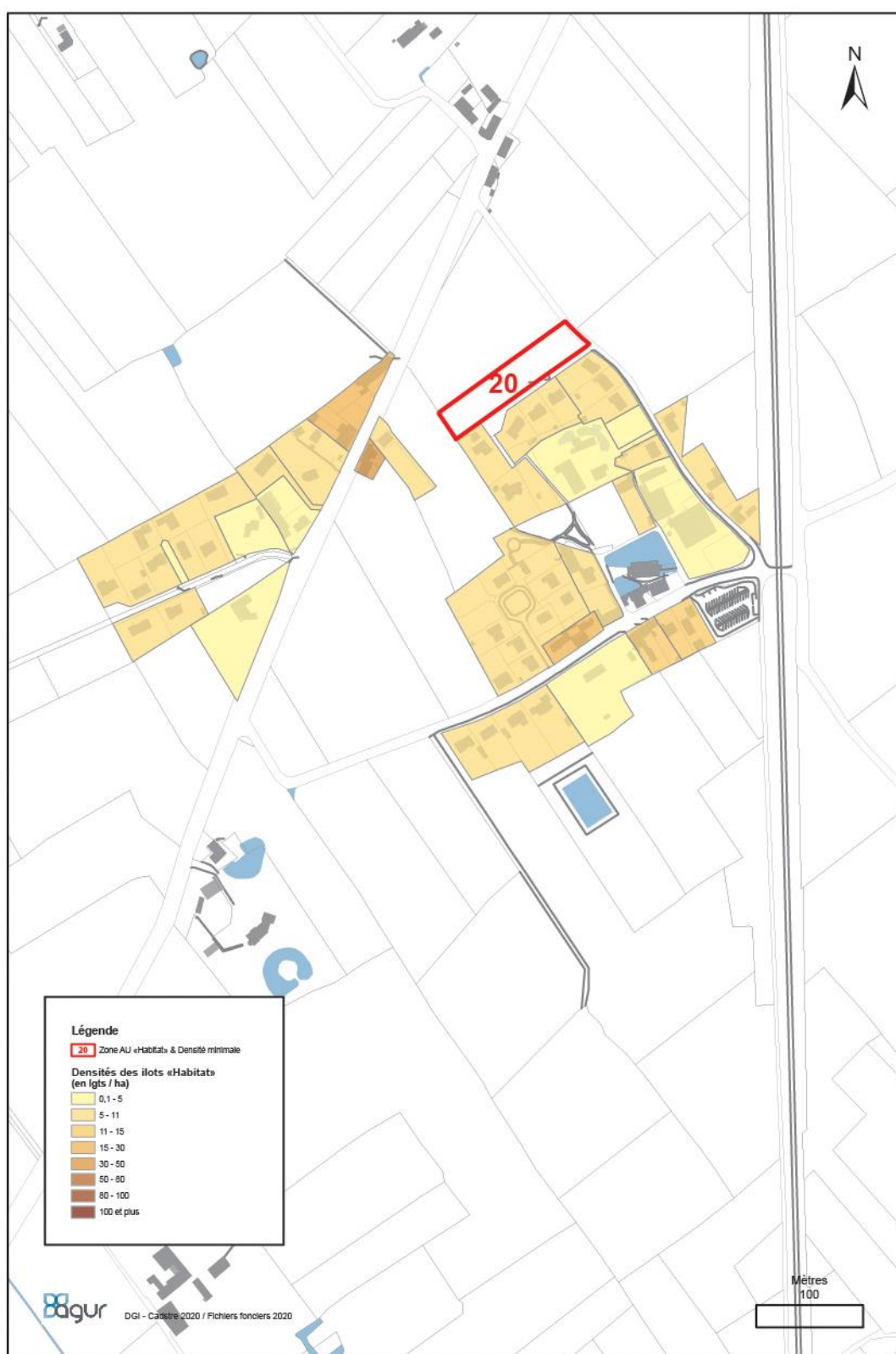
Bergues



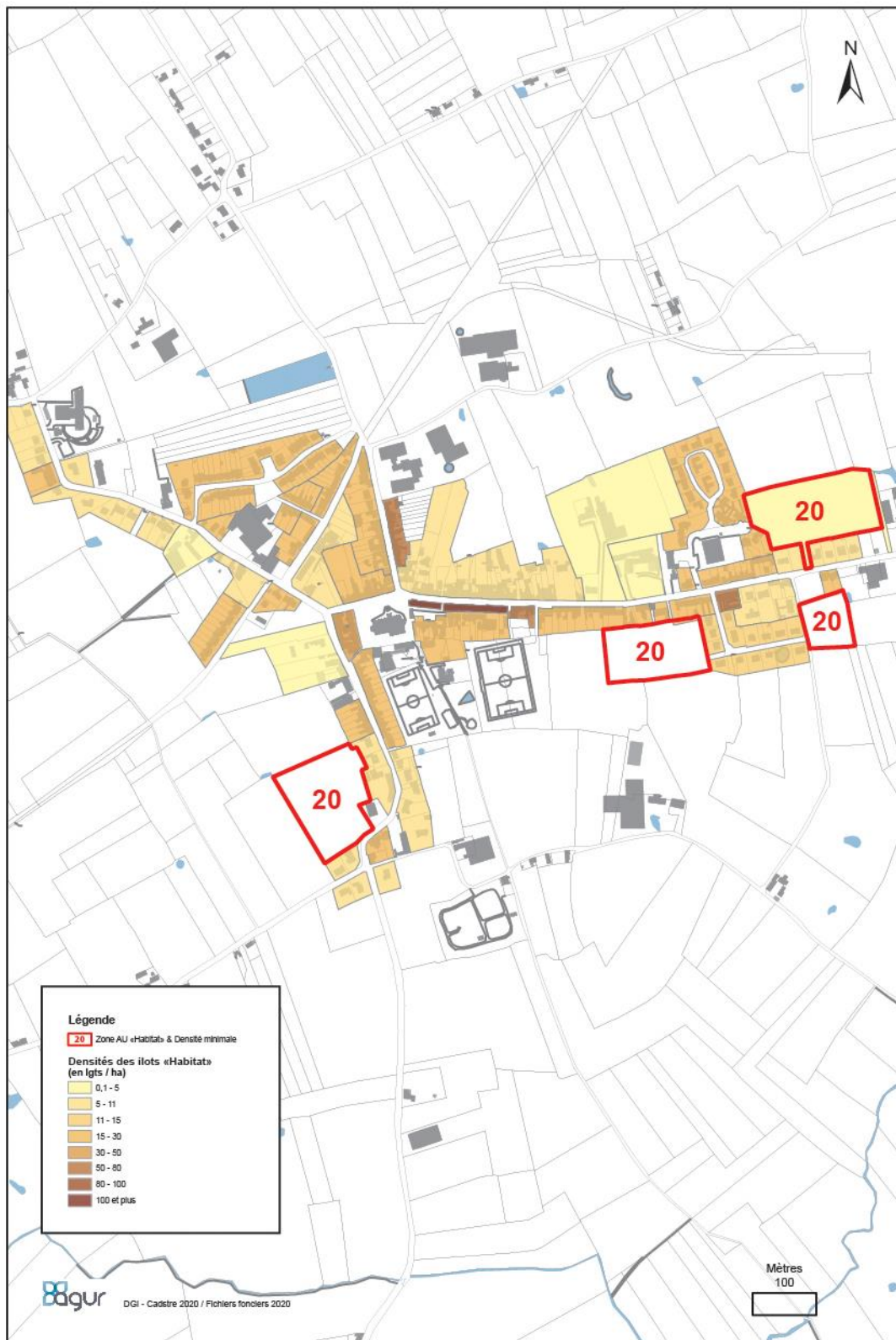
Bierne



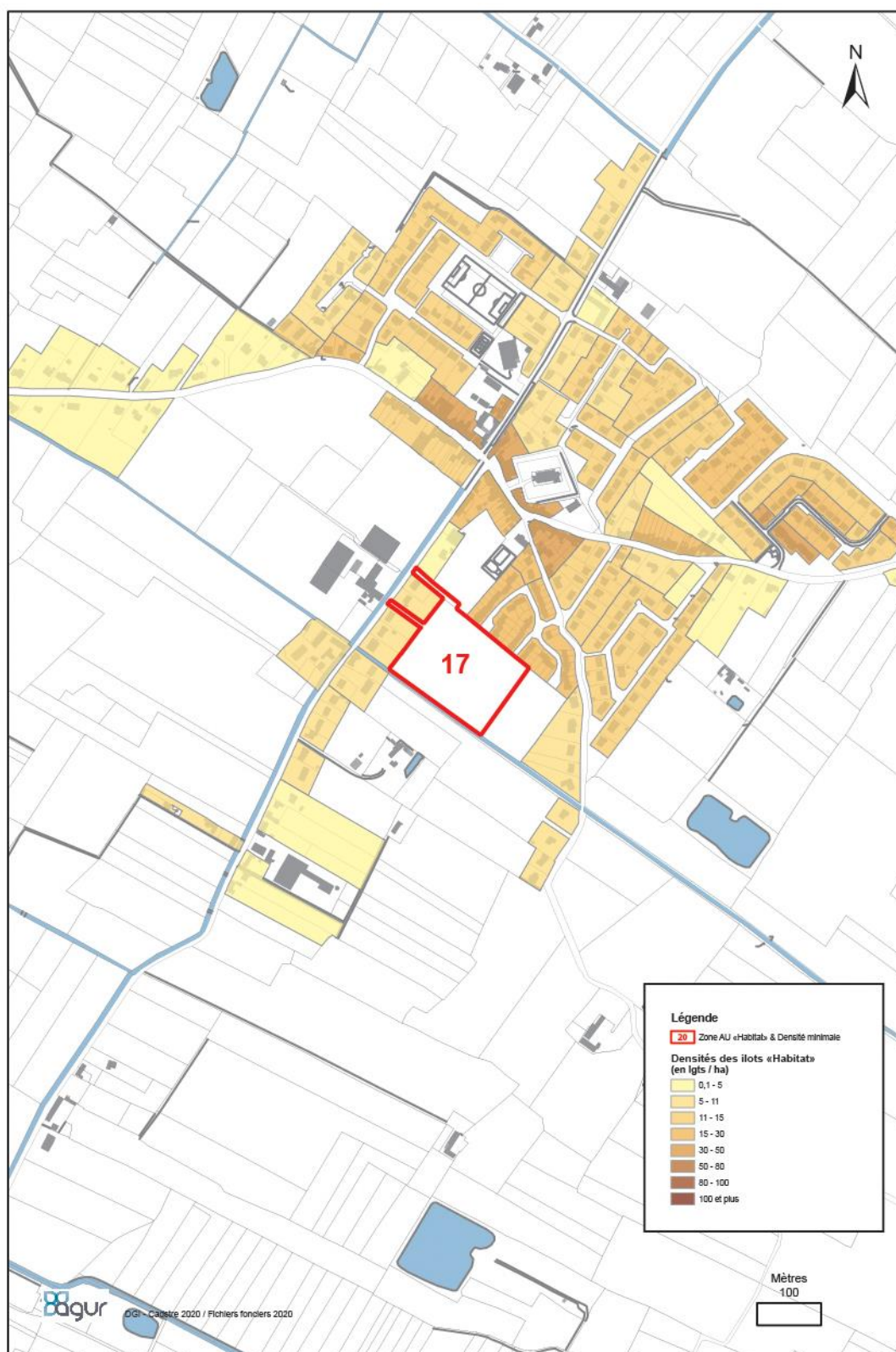
Bissezeele



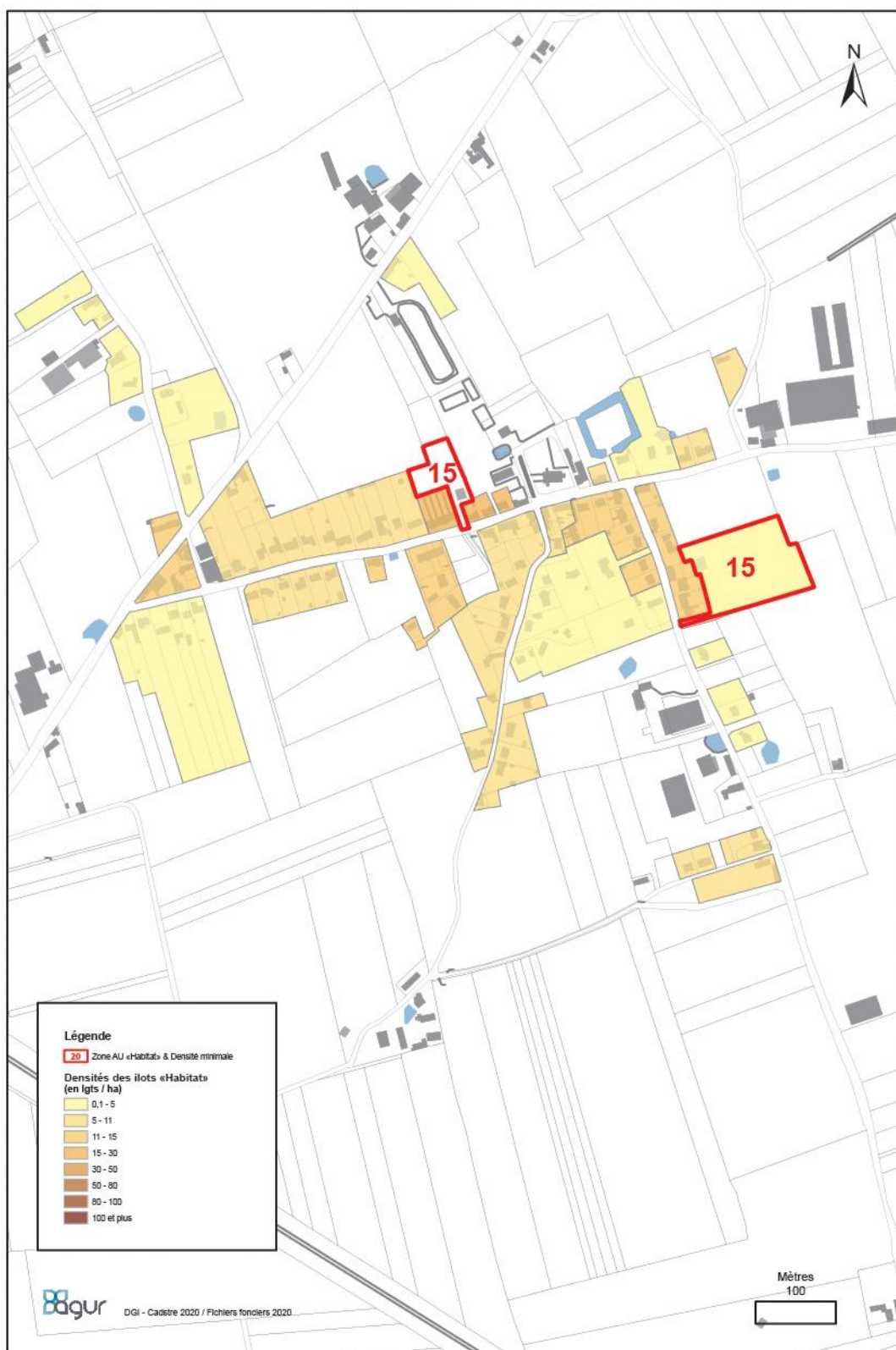
Bollezeele



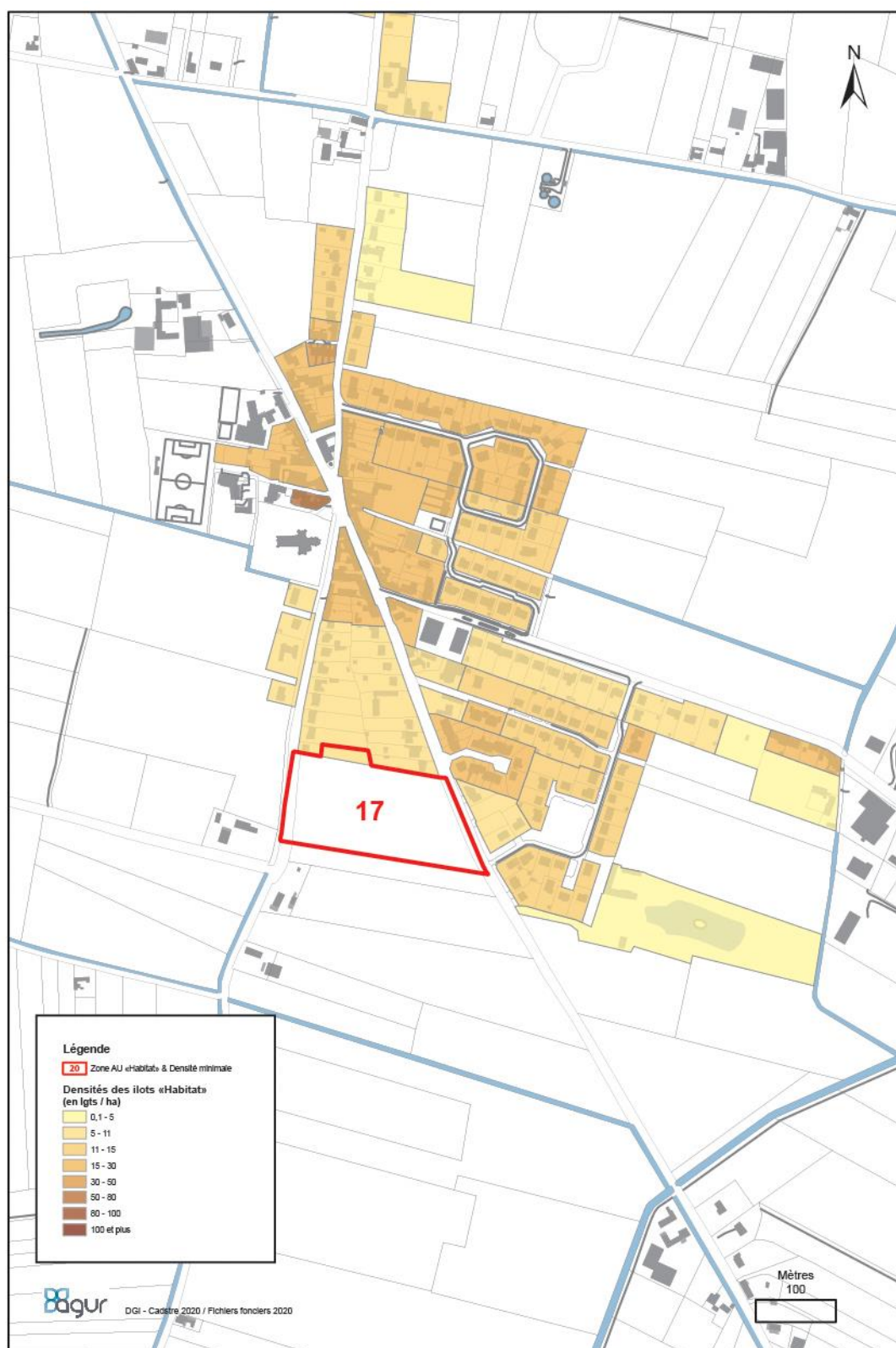
Brouckerque



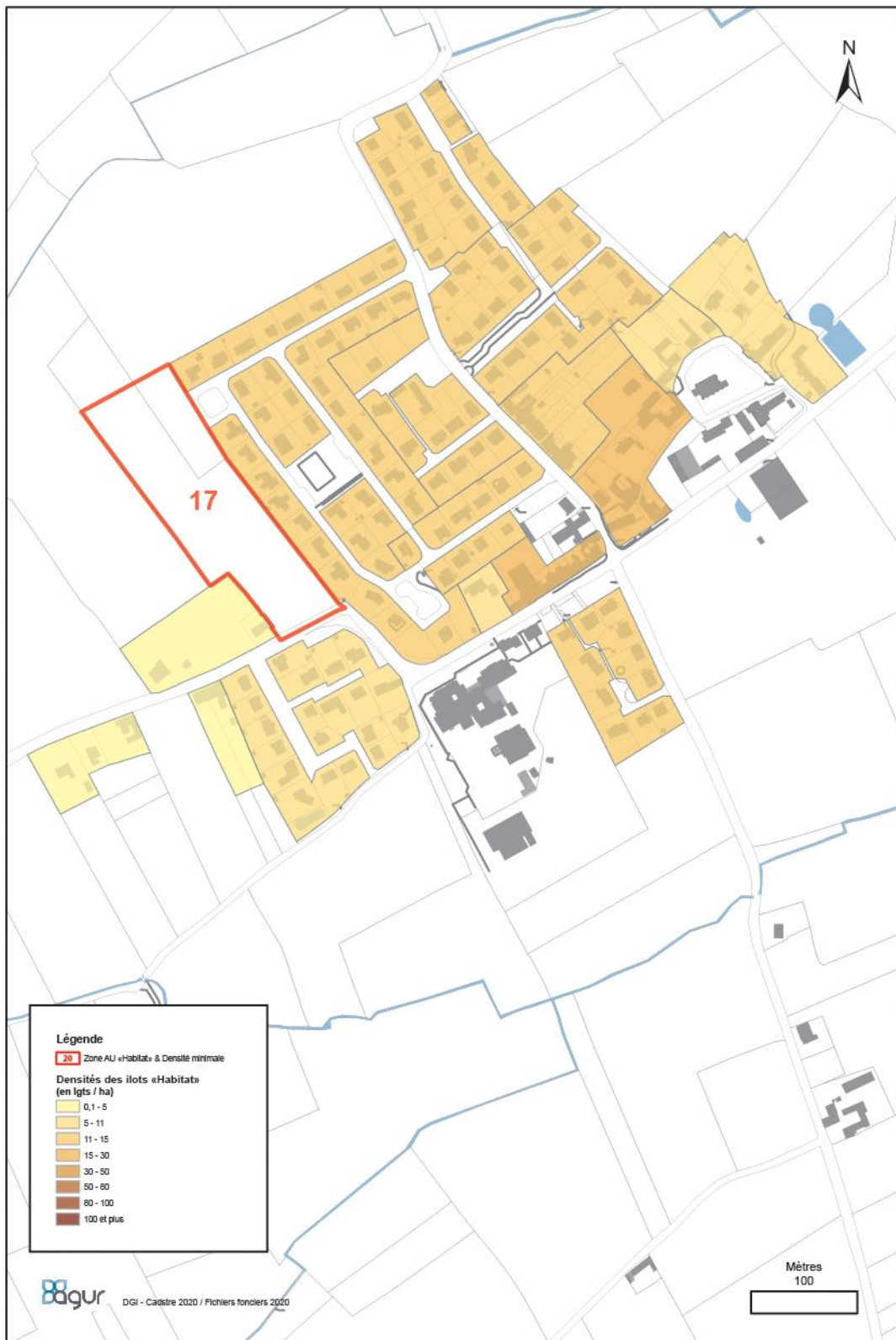
Broxeele



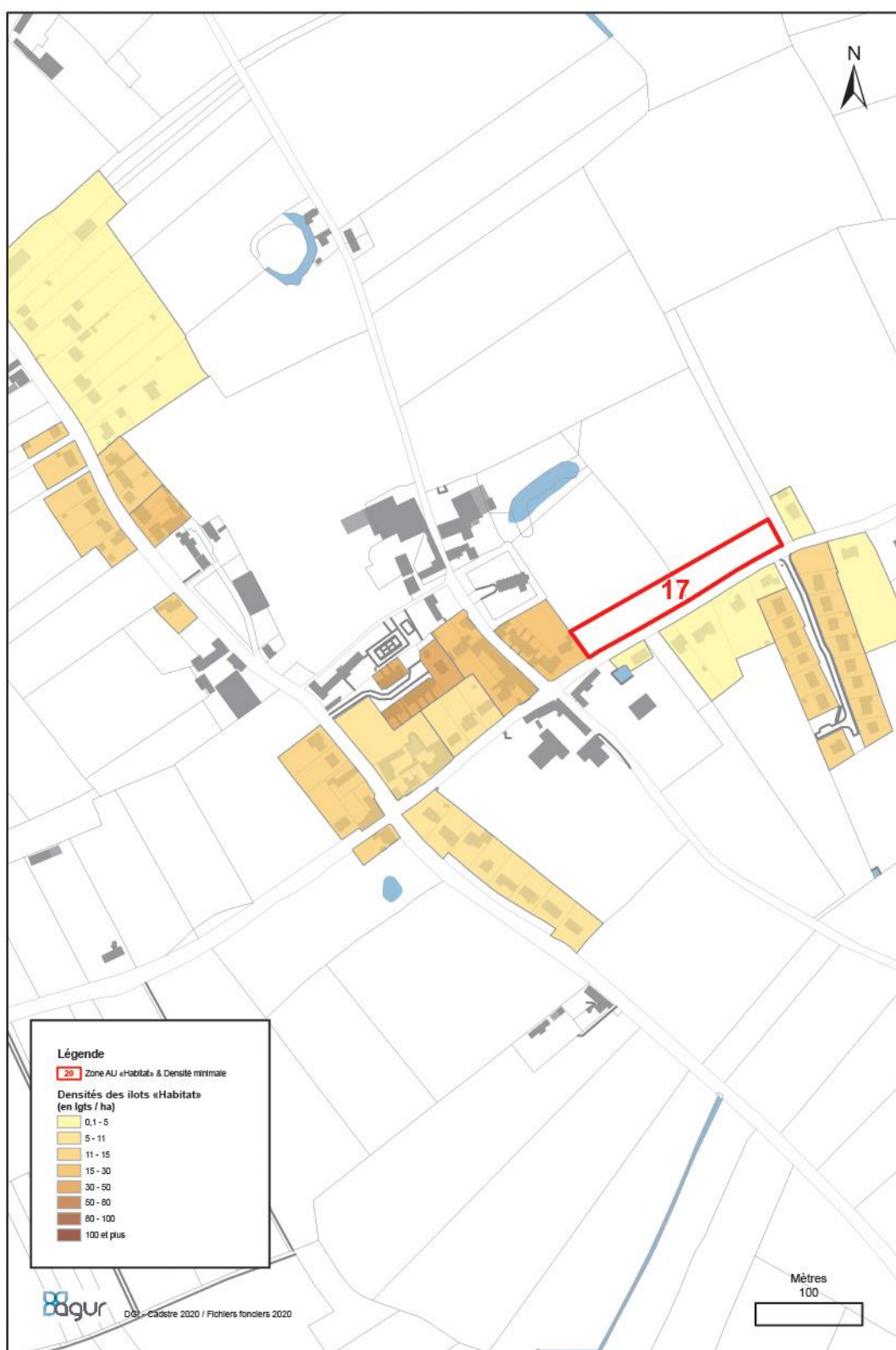
Cappellebrouck



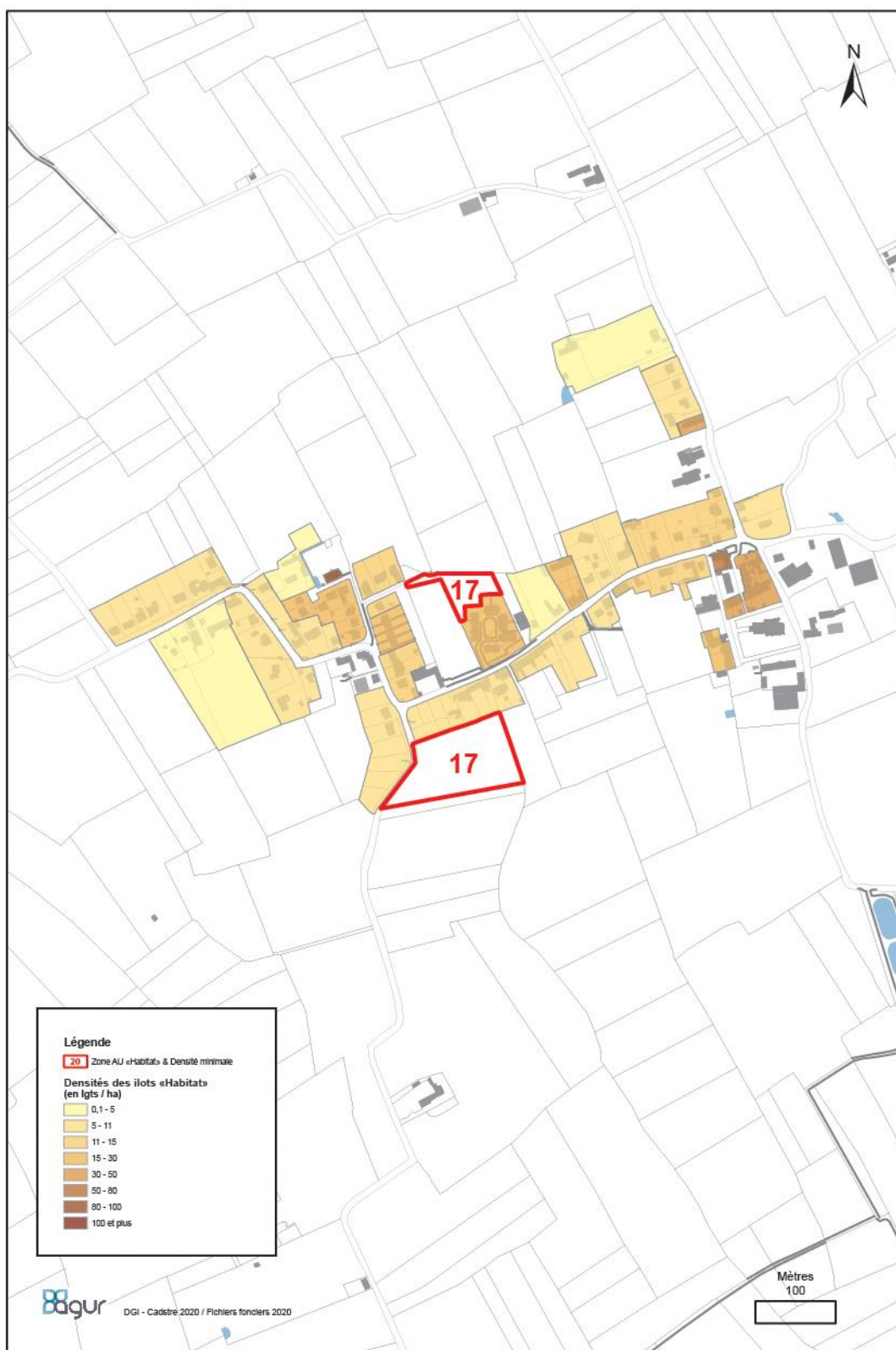
Crochte



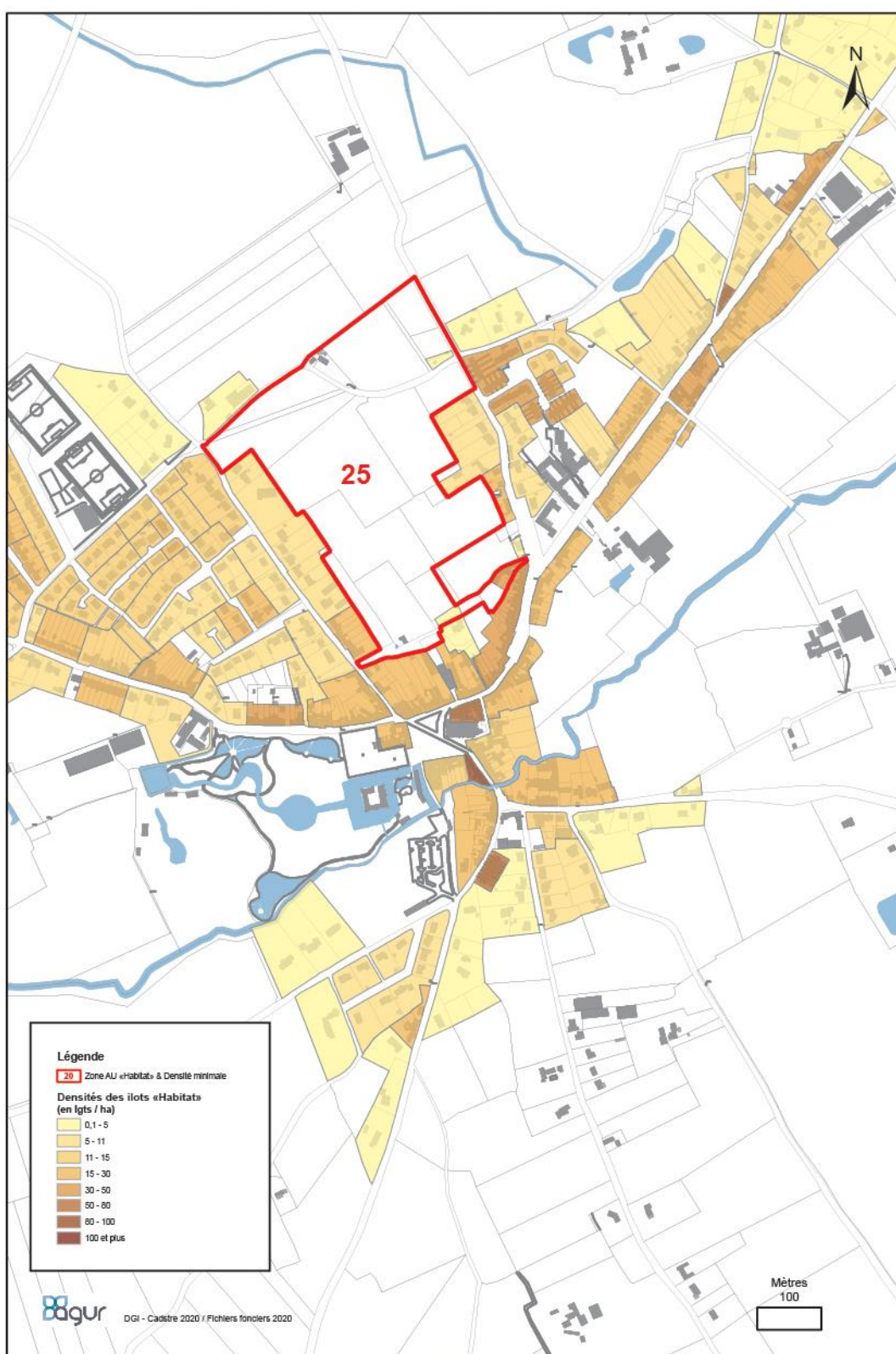
Drincham



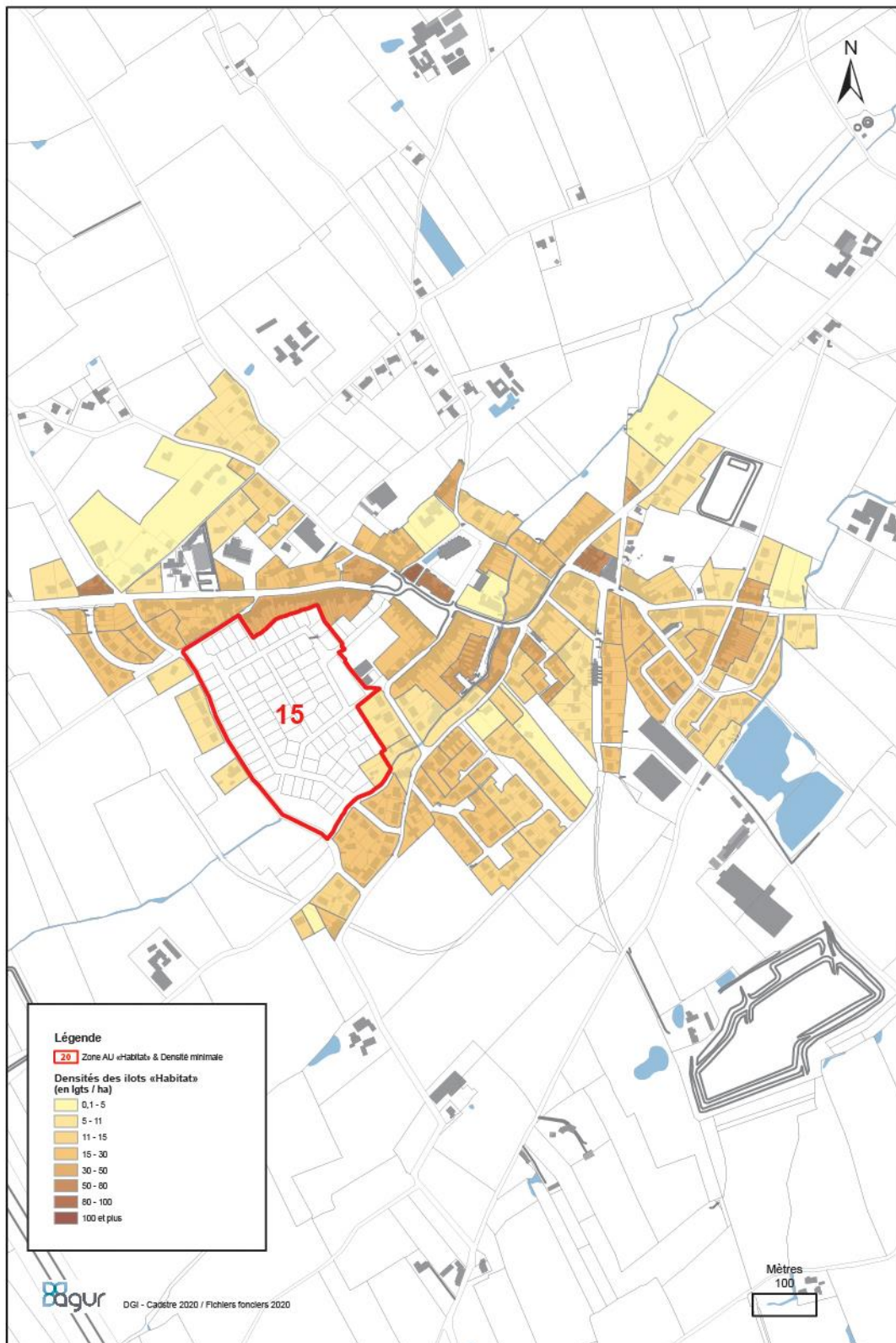
Eringhem



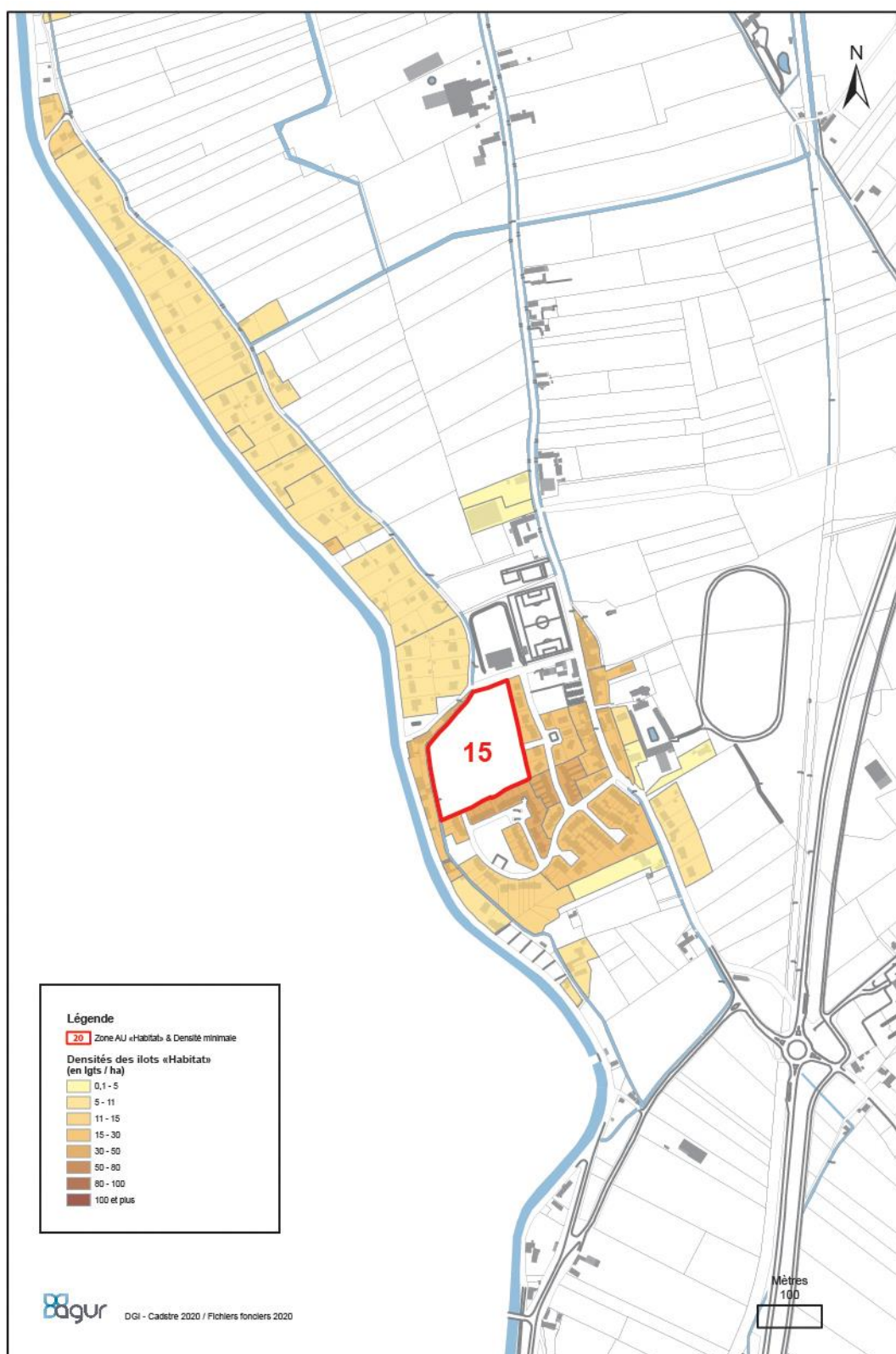
Esquelbecq



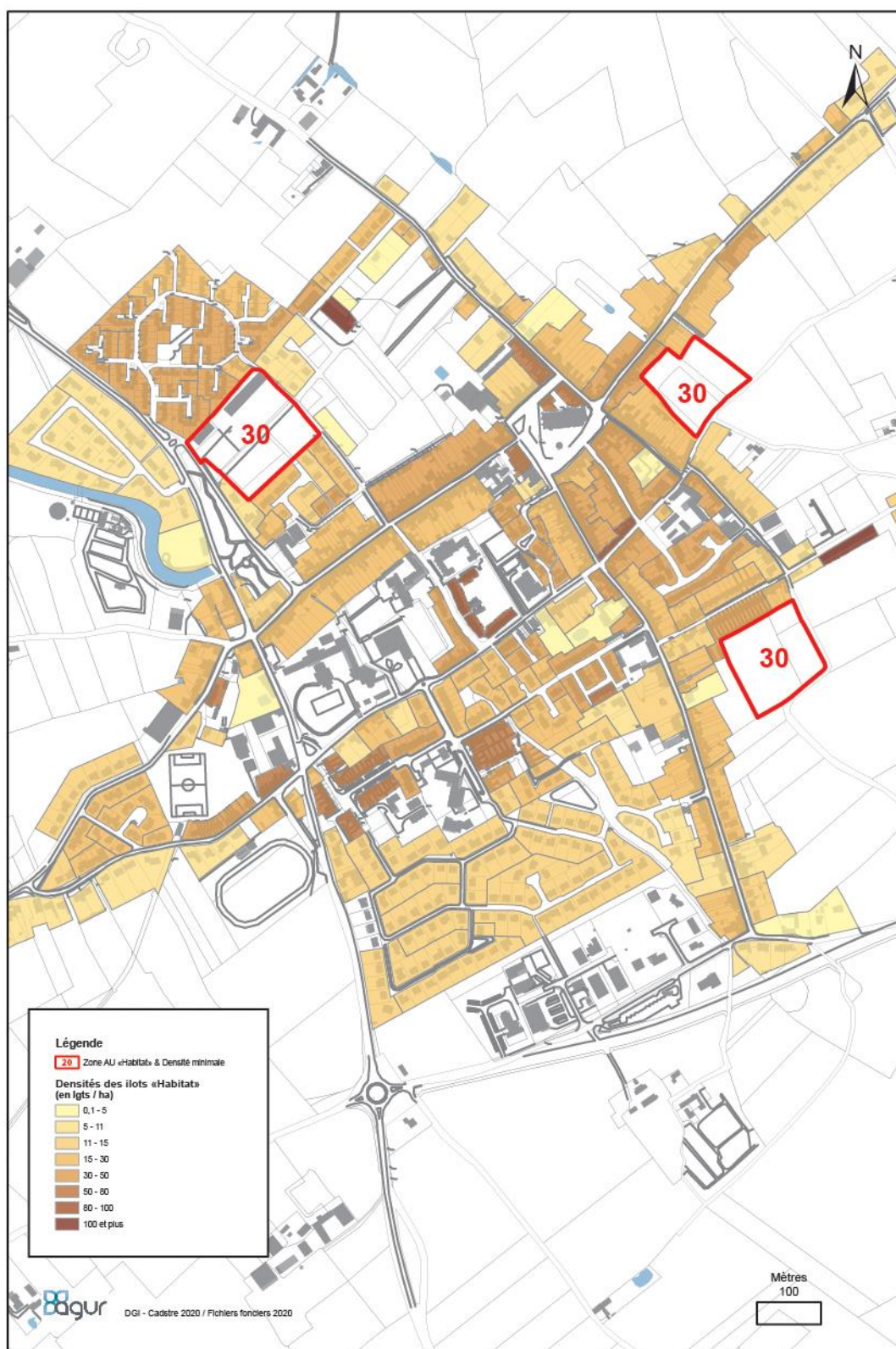
Herzeele



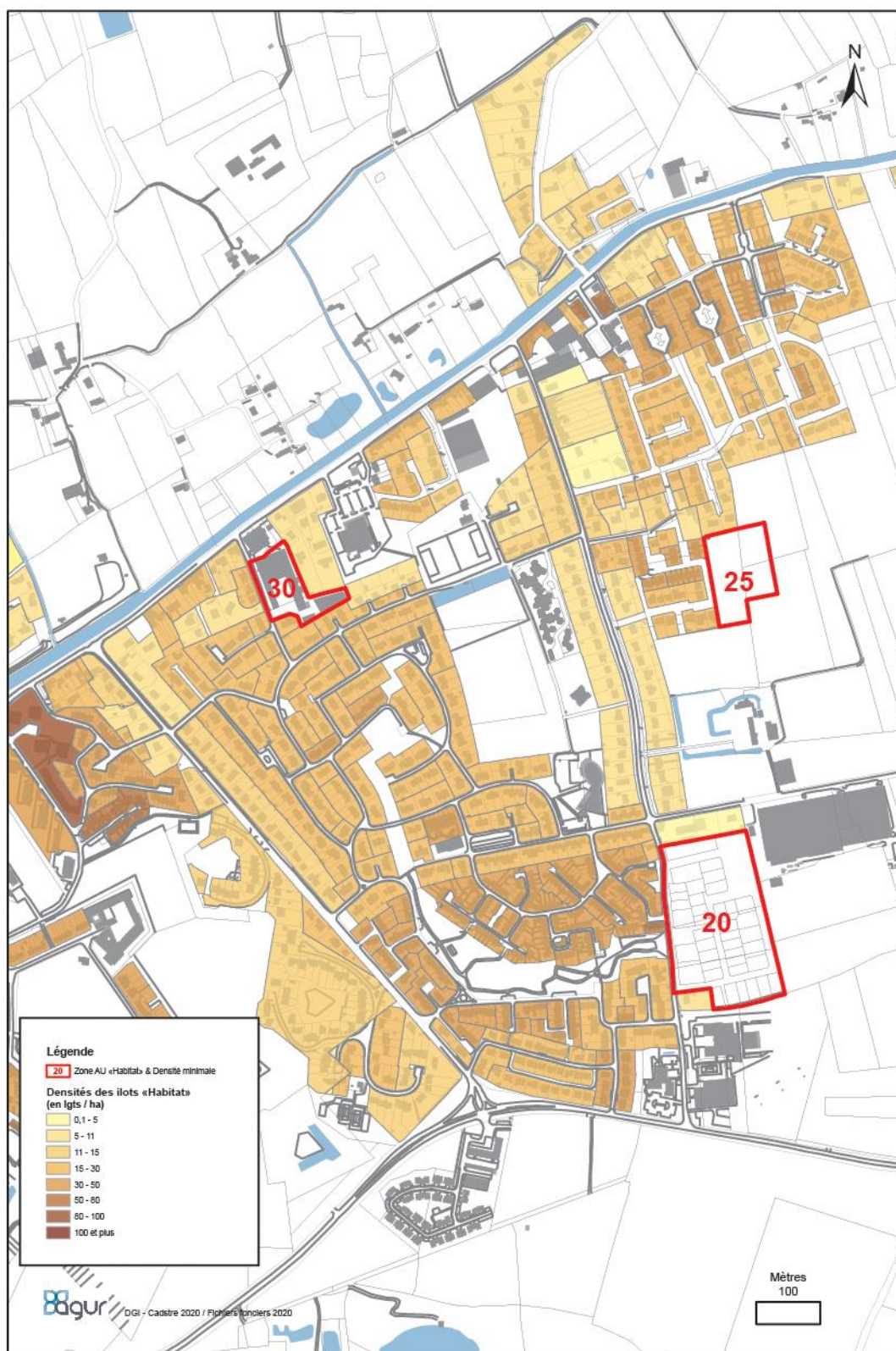
Holque



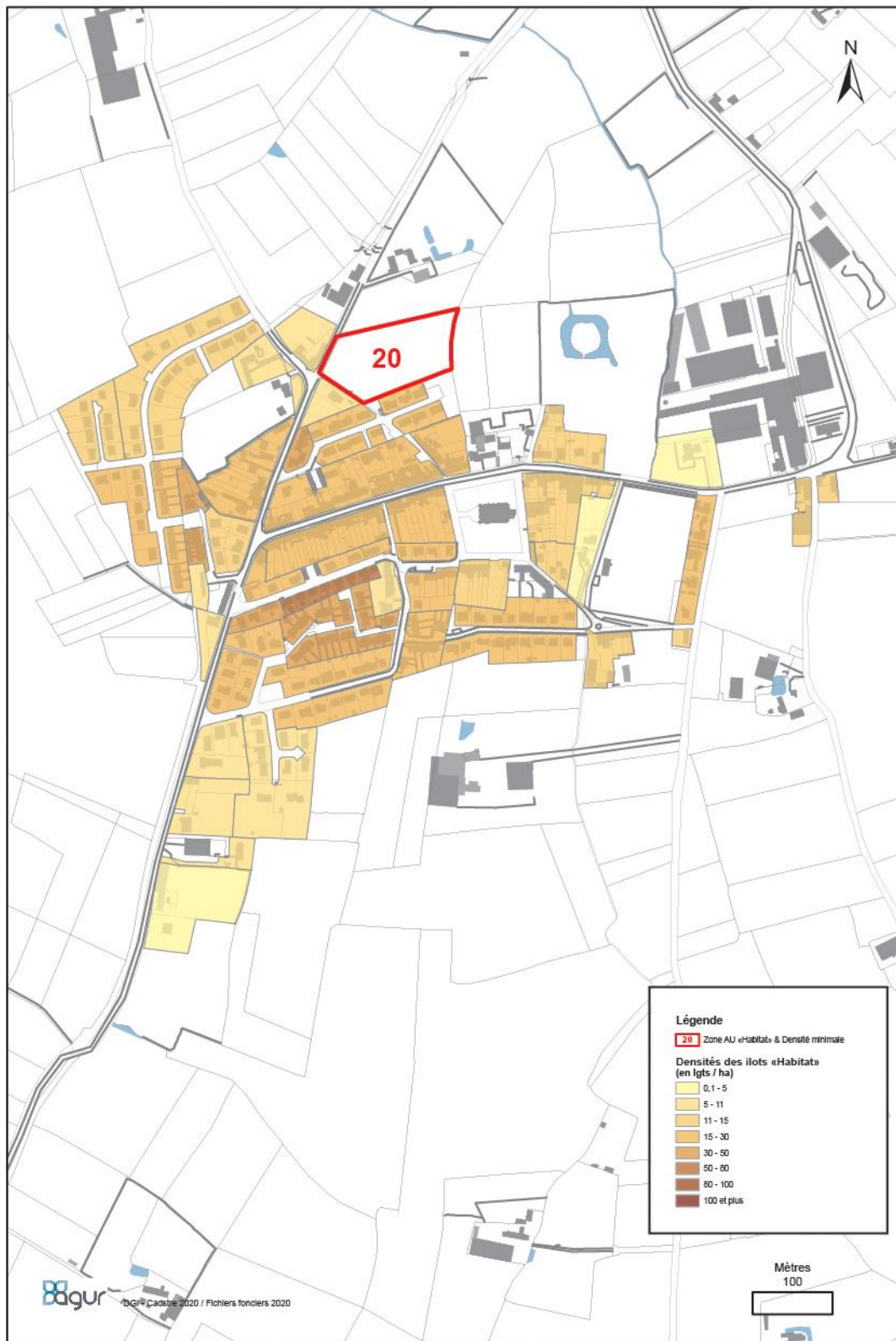
Hondschoote



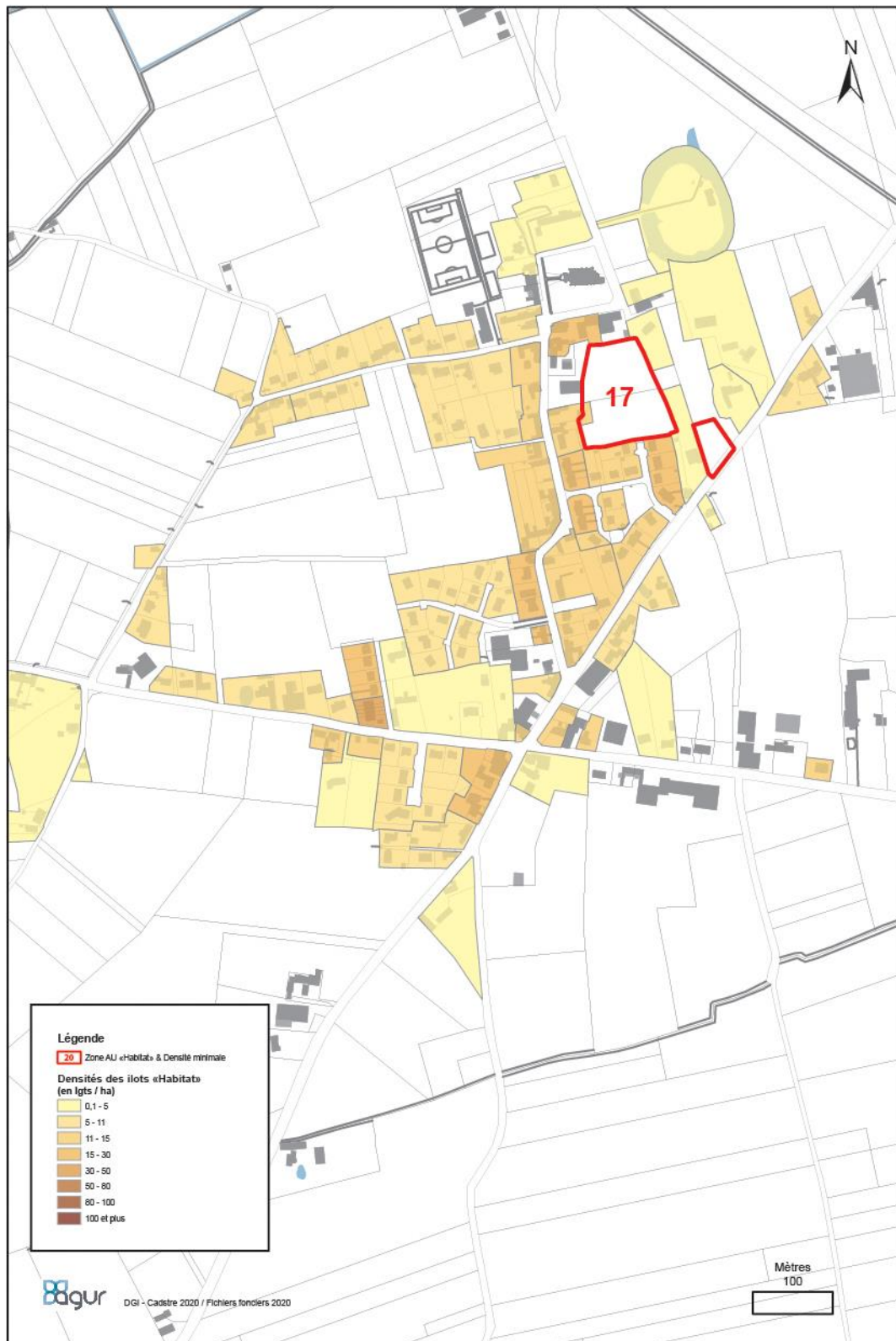
Hoymille



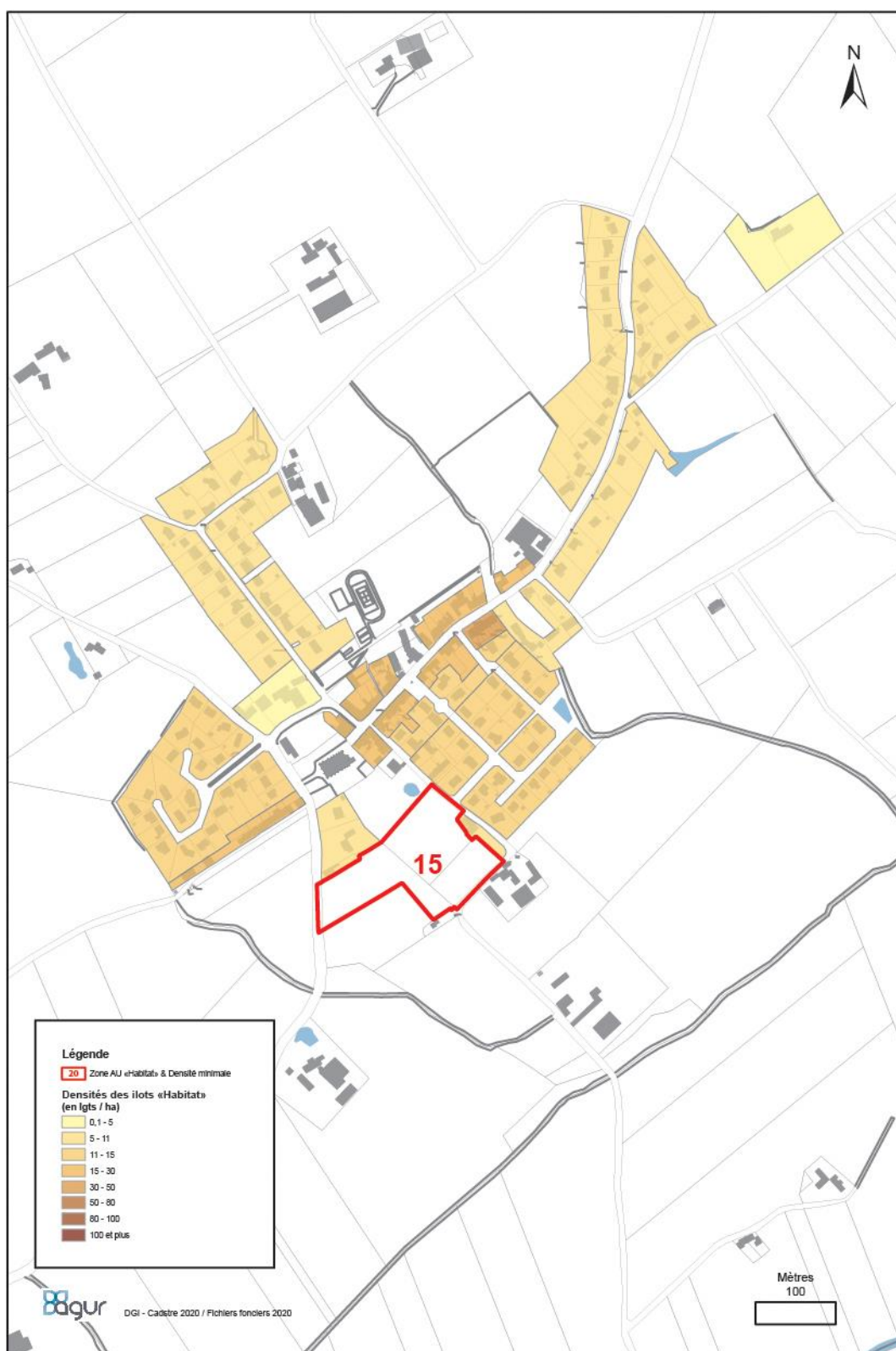
Killem



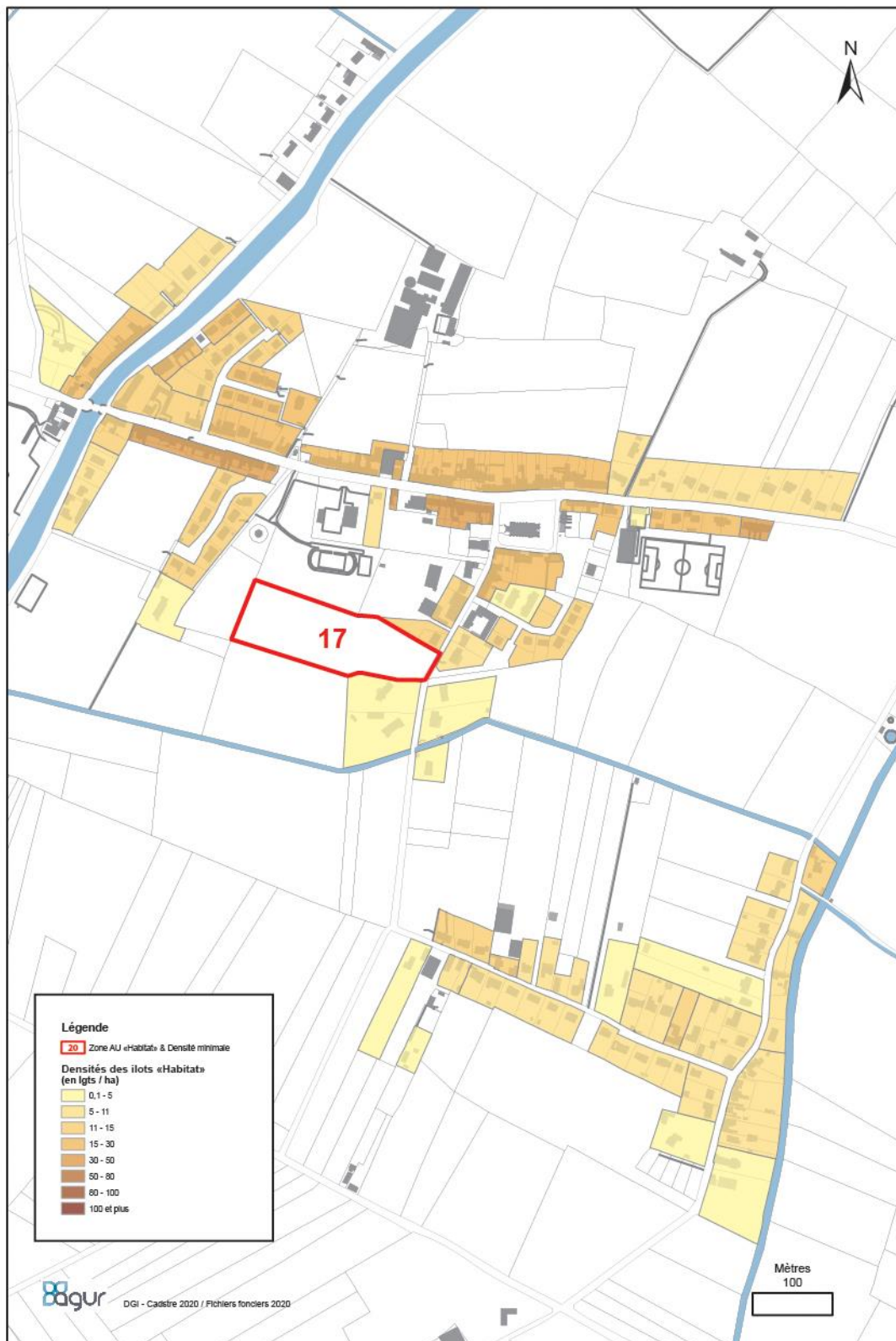
Lederzeele



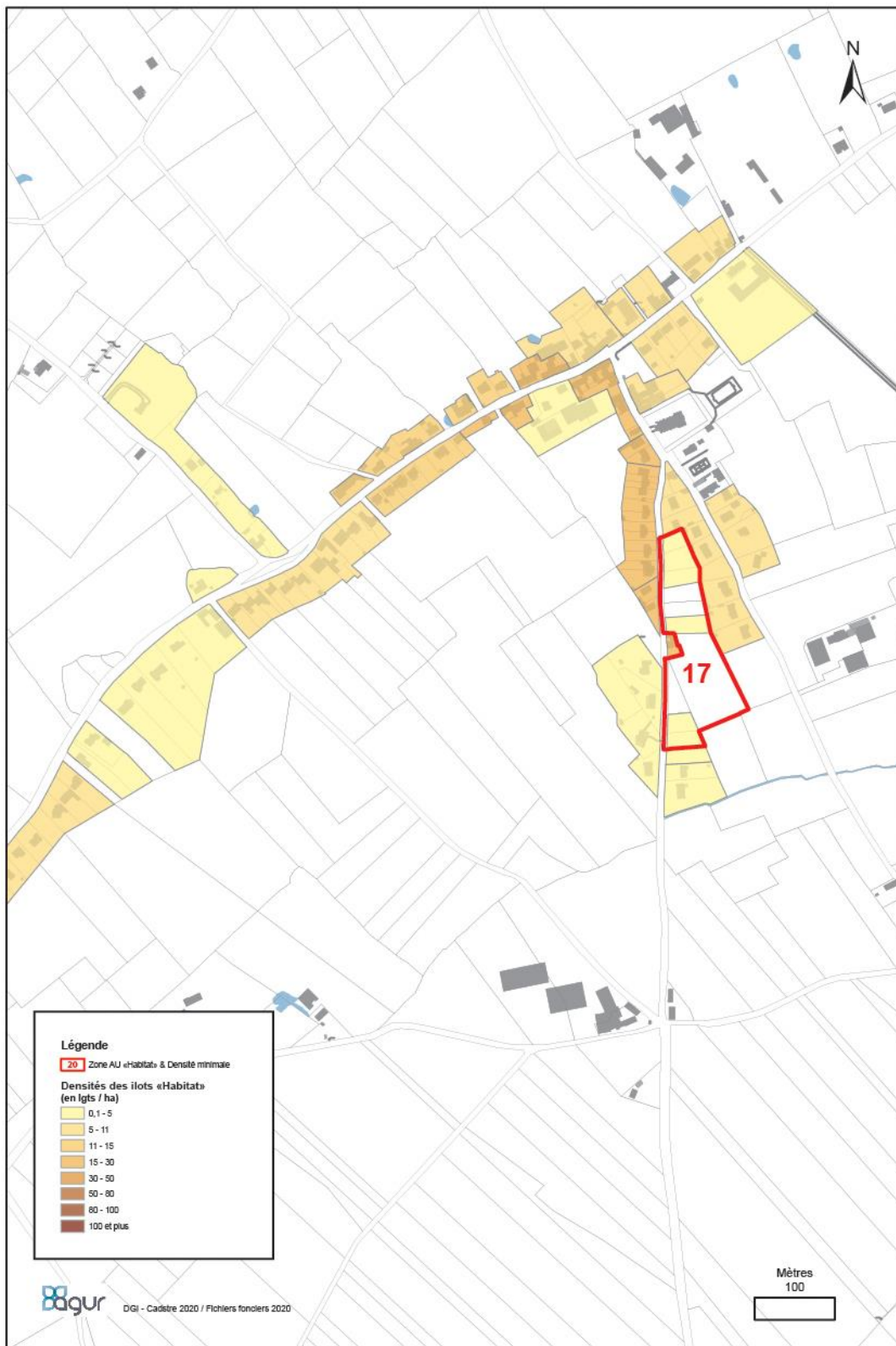
Ledringhem



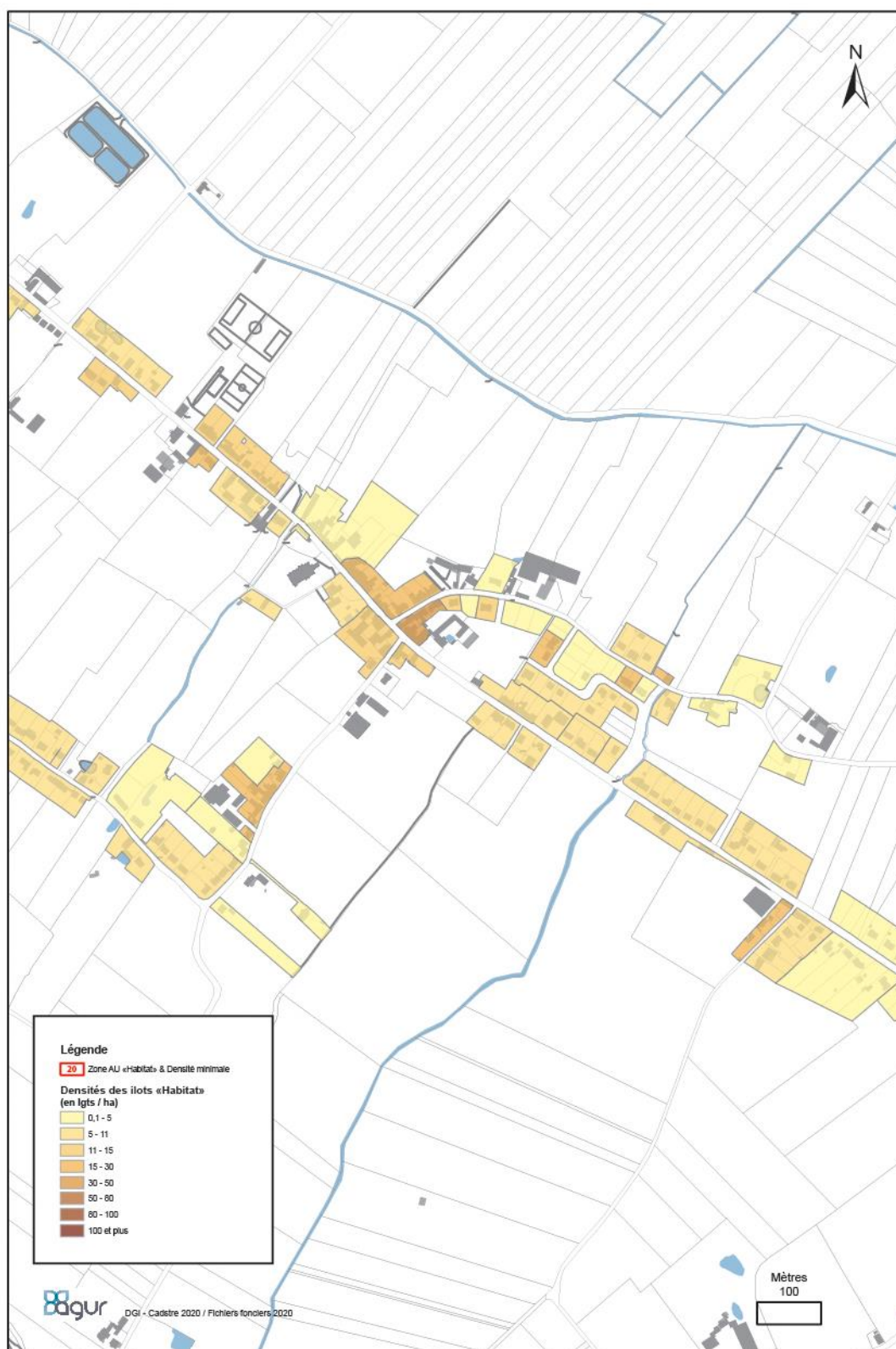
Looberghe



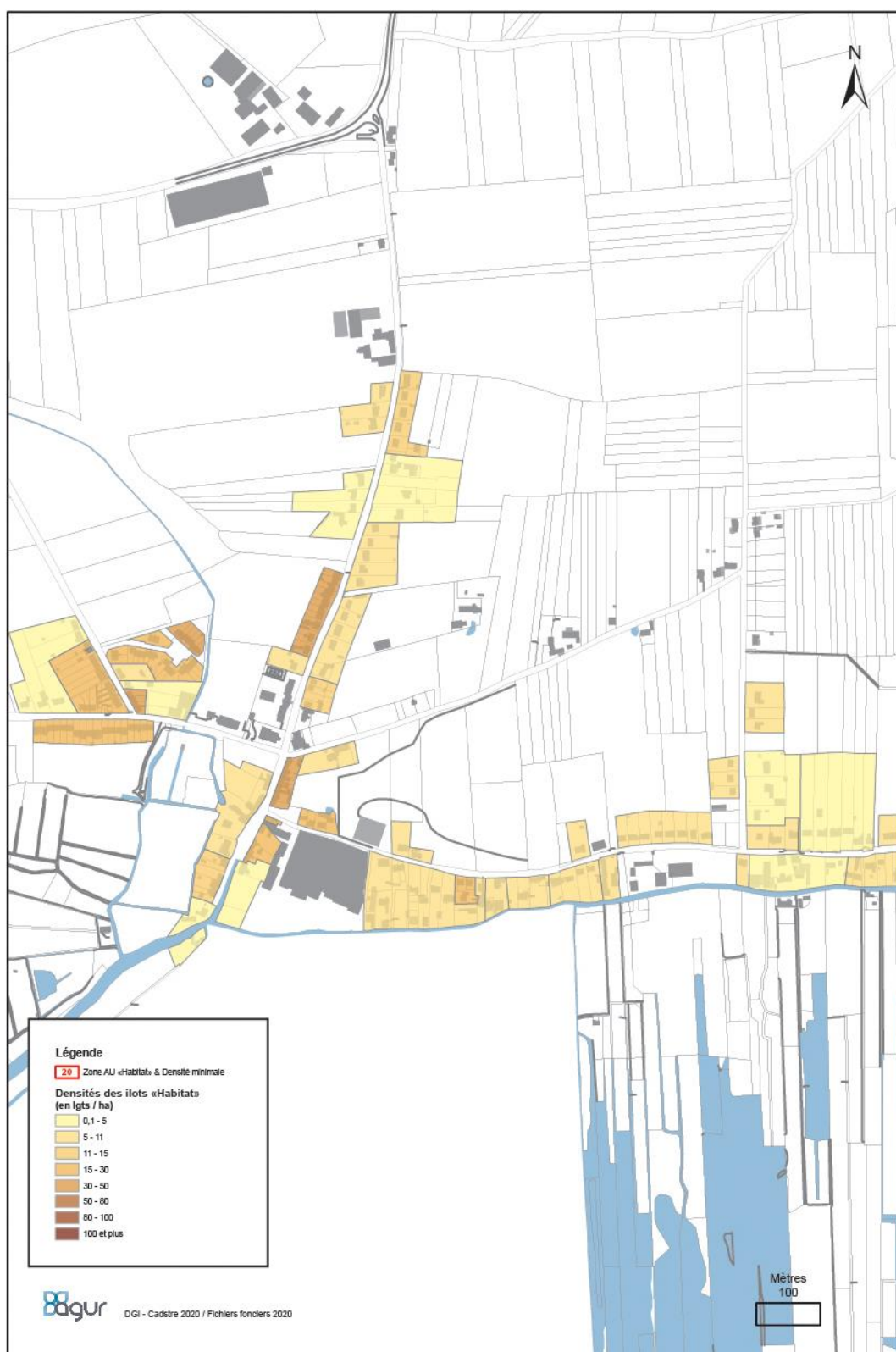
Merckeghem



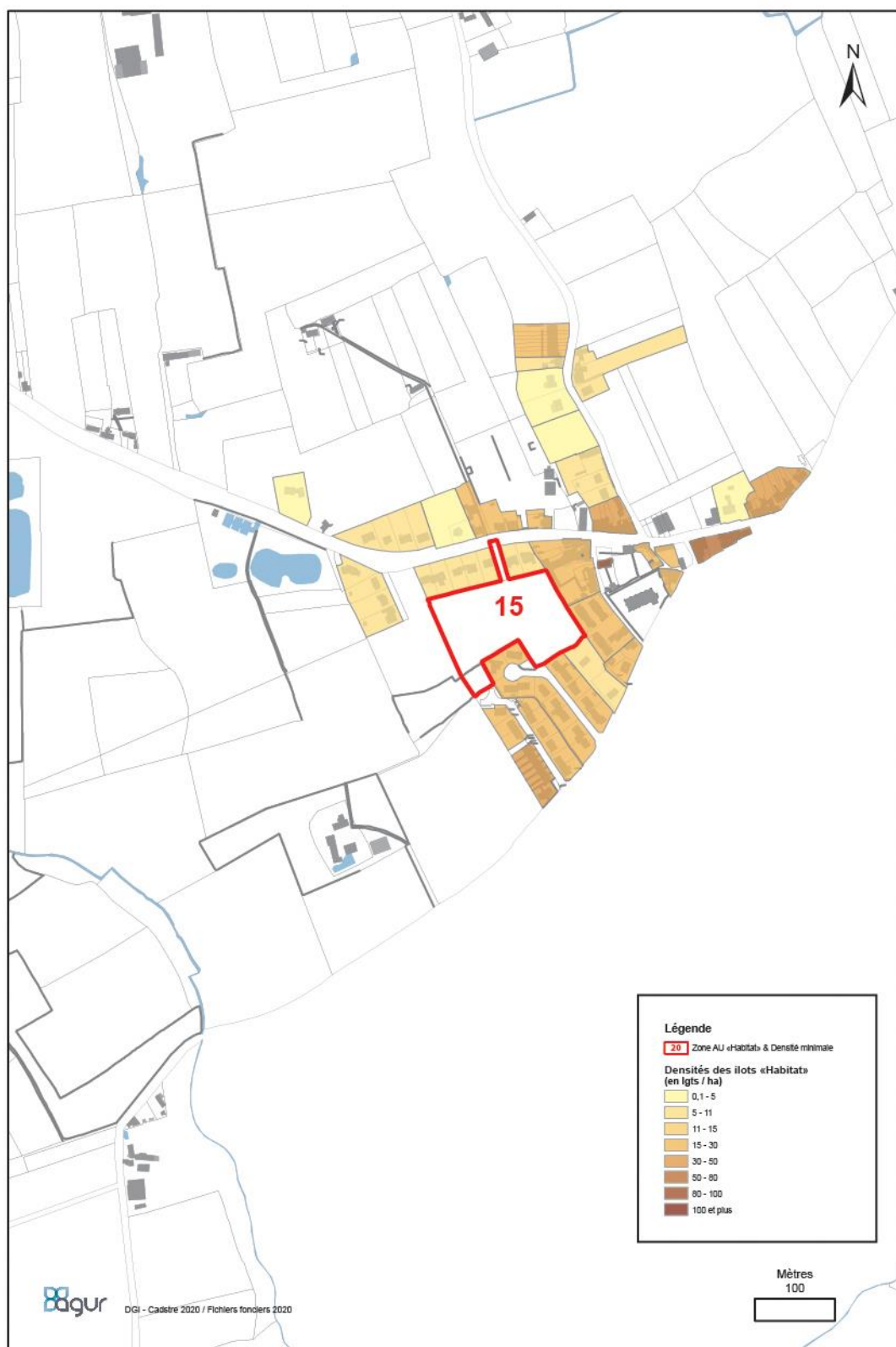
Millam



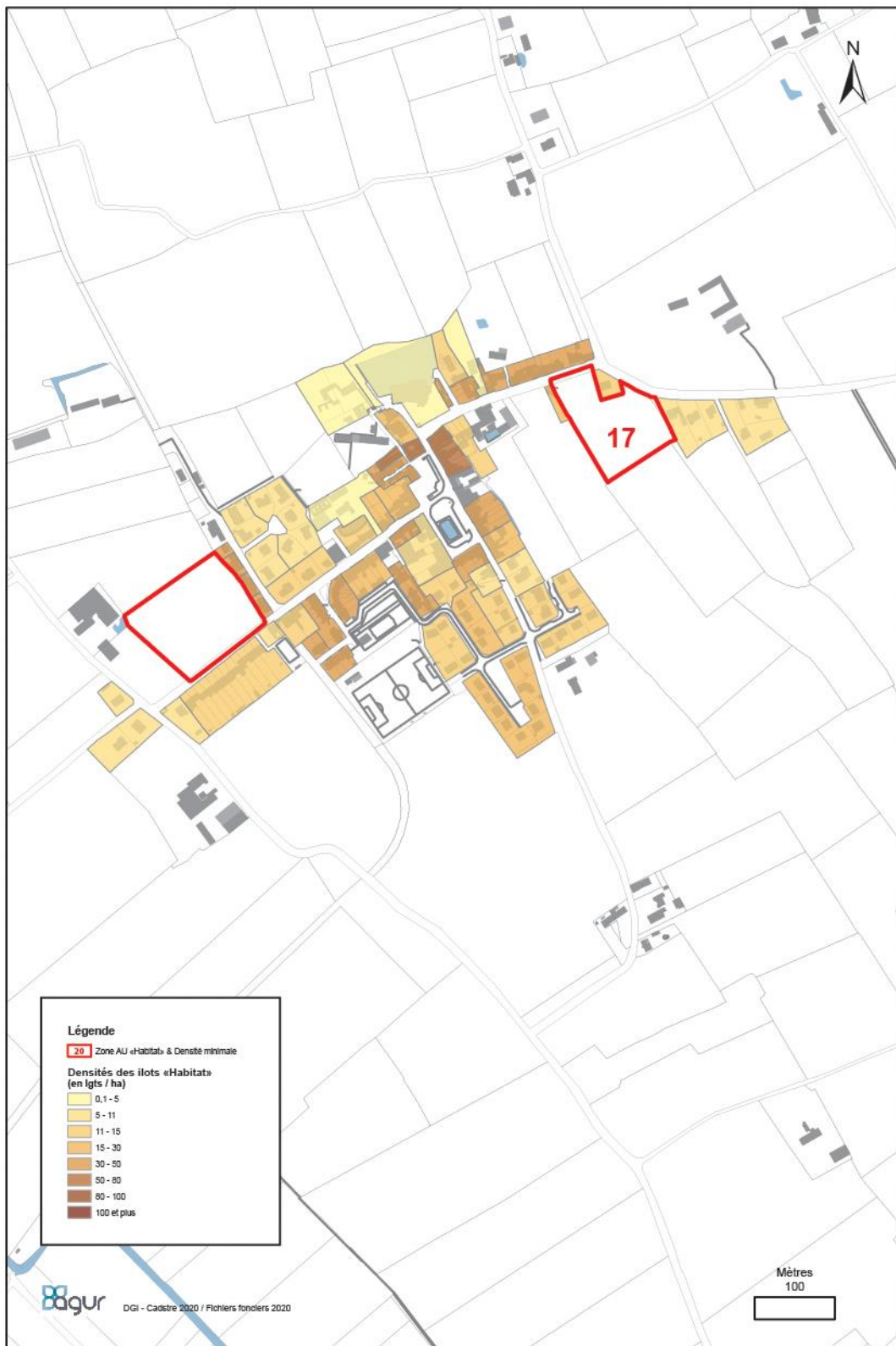
Nieurlet



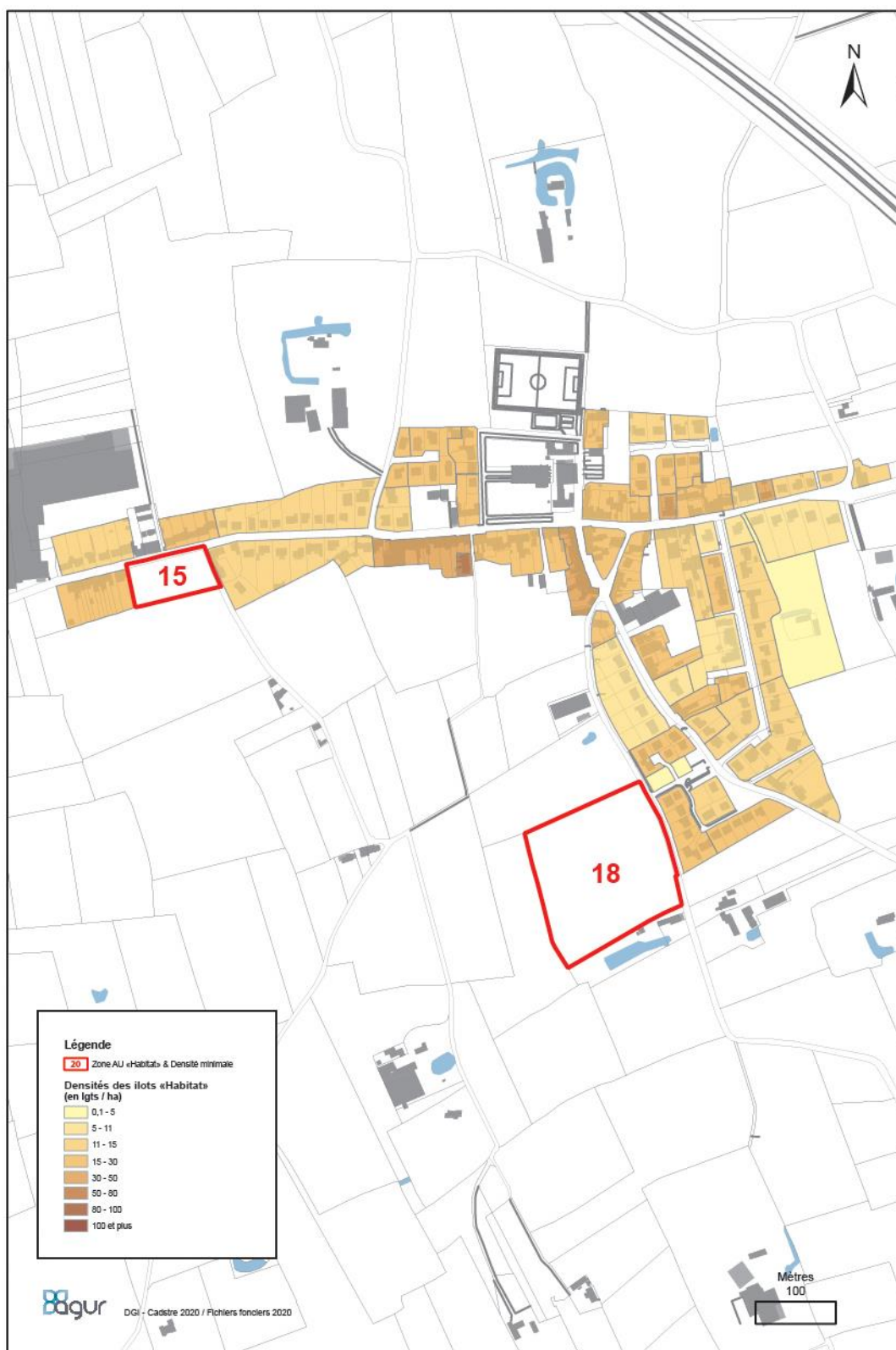
Oost-Cappel



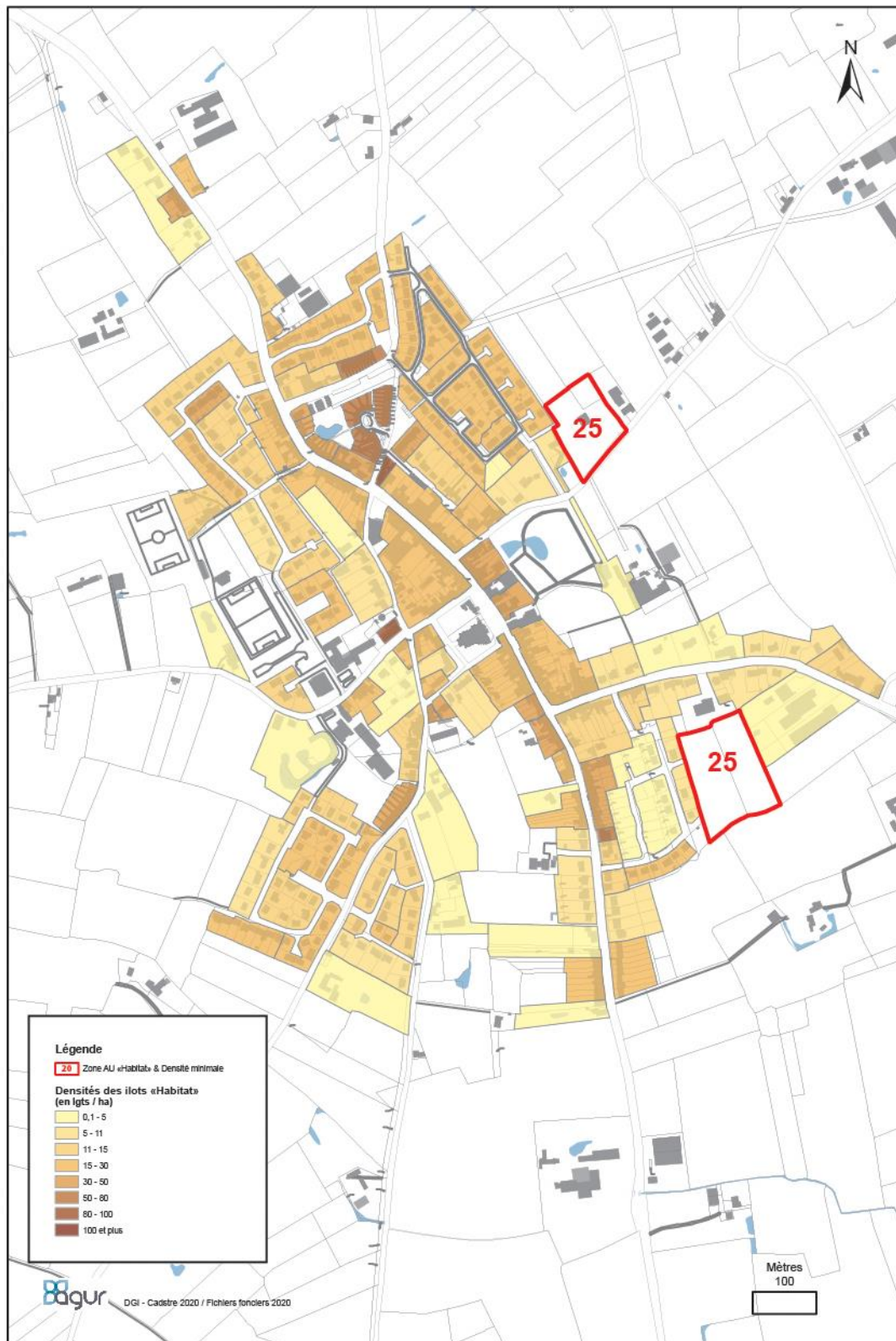
Pitgam



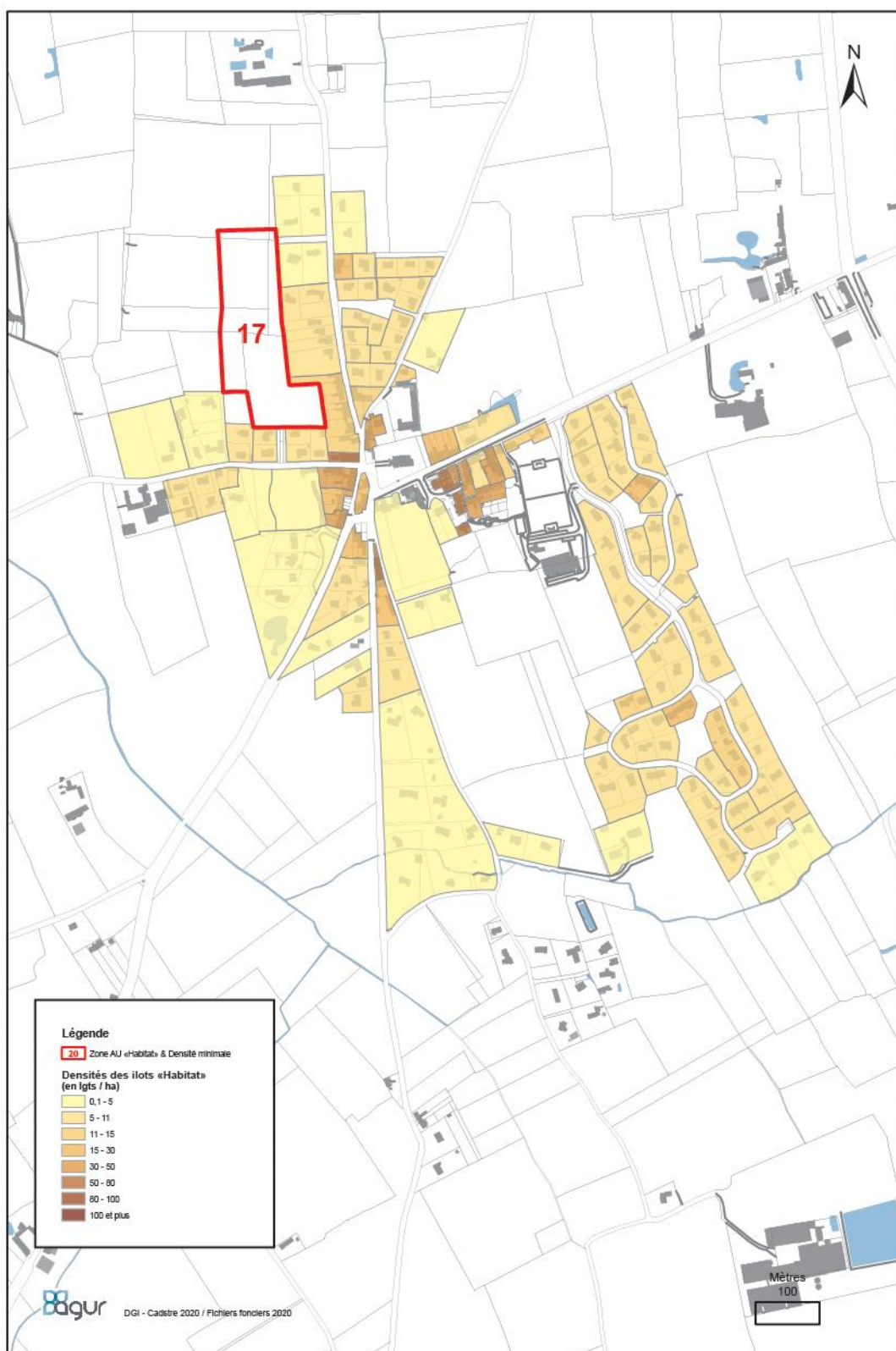
Quaëdypre



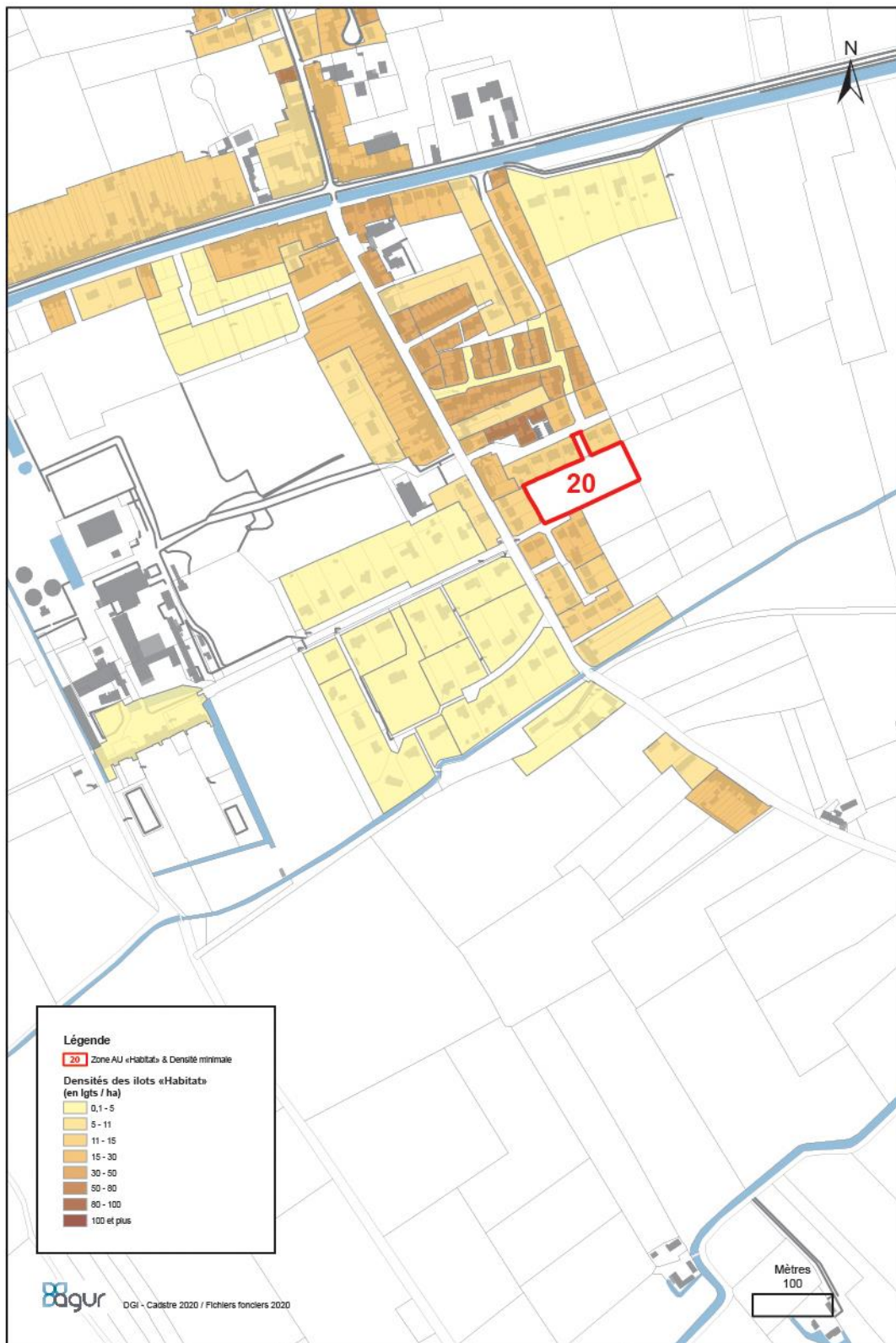
Rexpoède



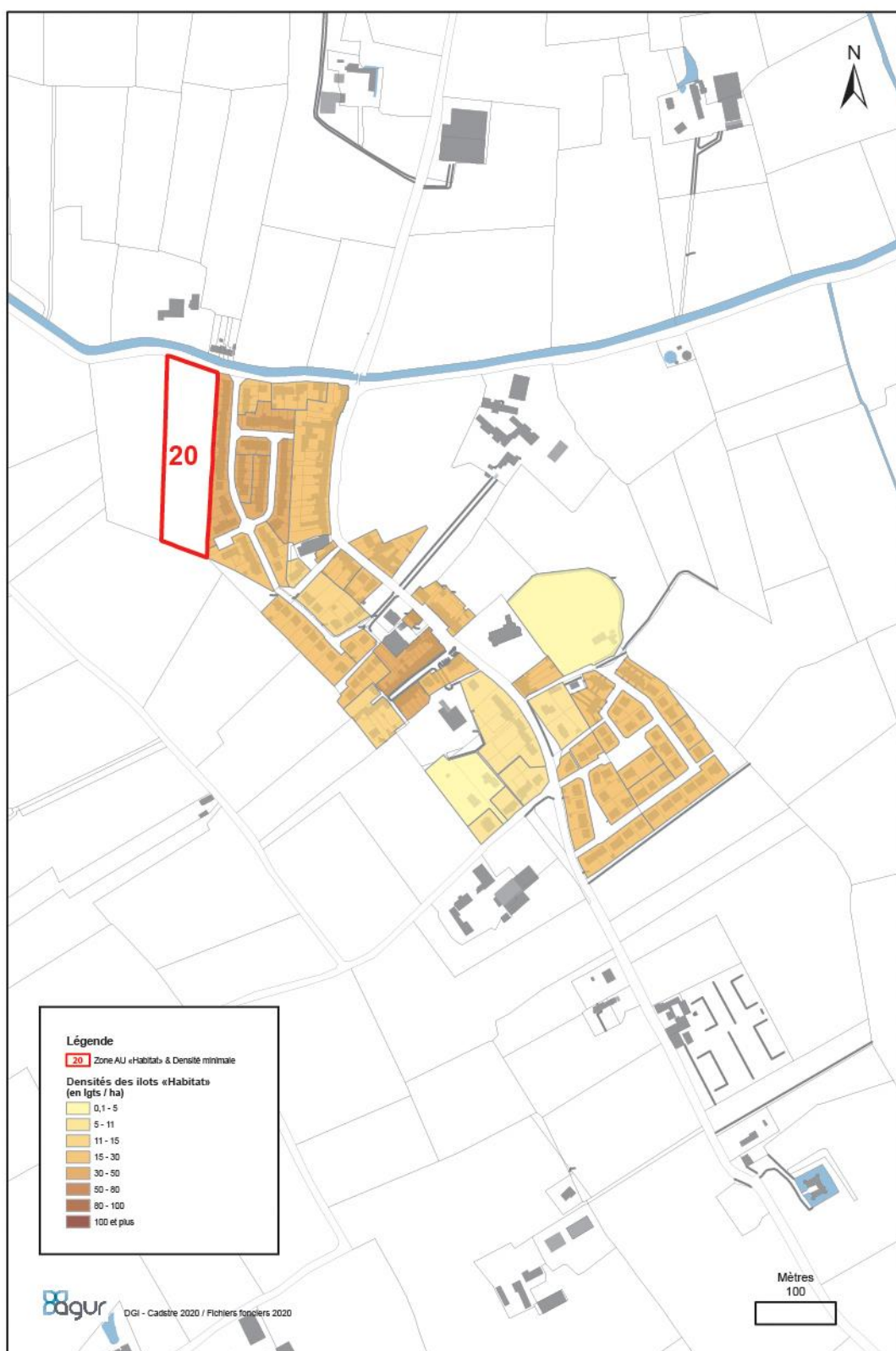
Socx



Steene (Grand Millebrugghe)



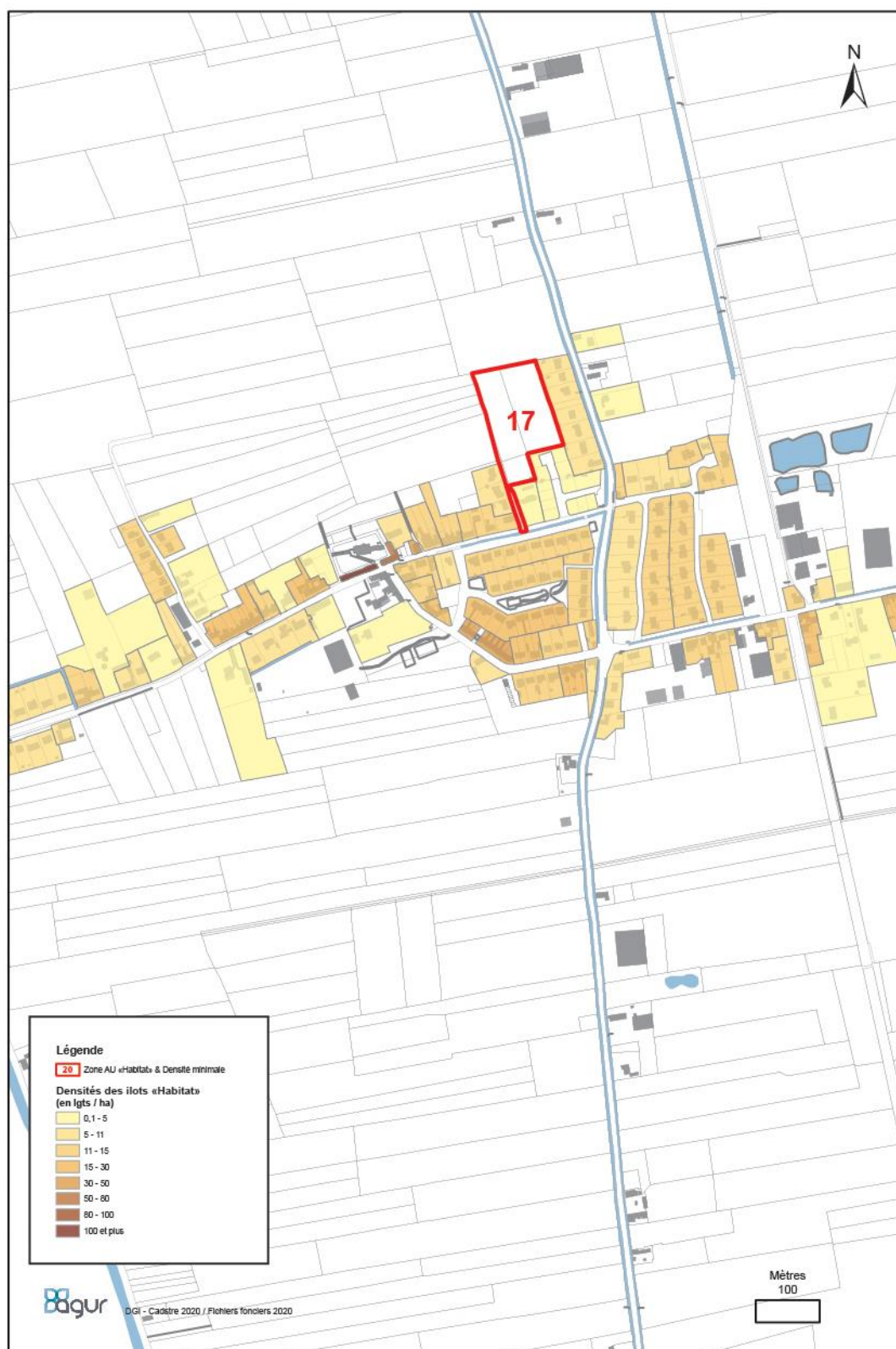
Steene (Village)



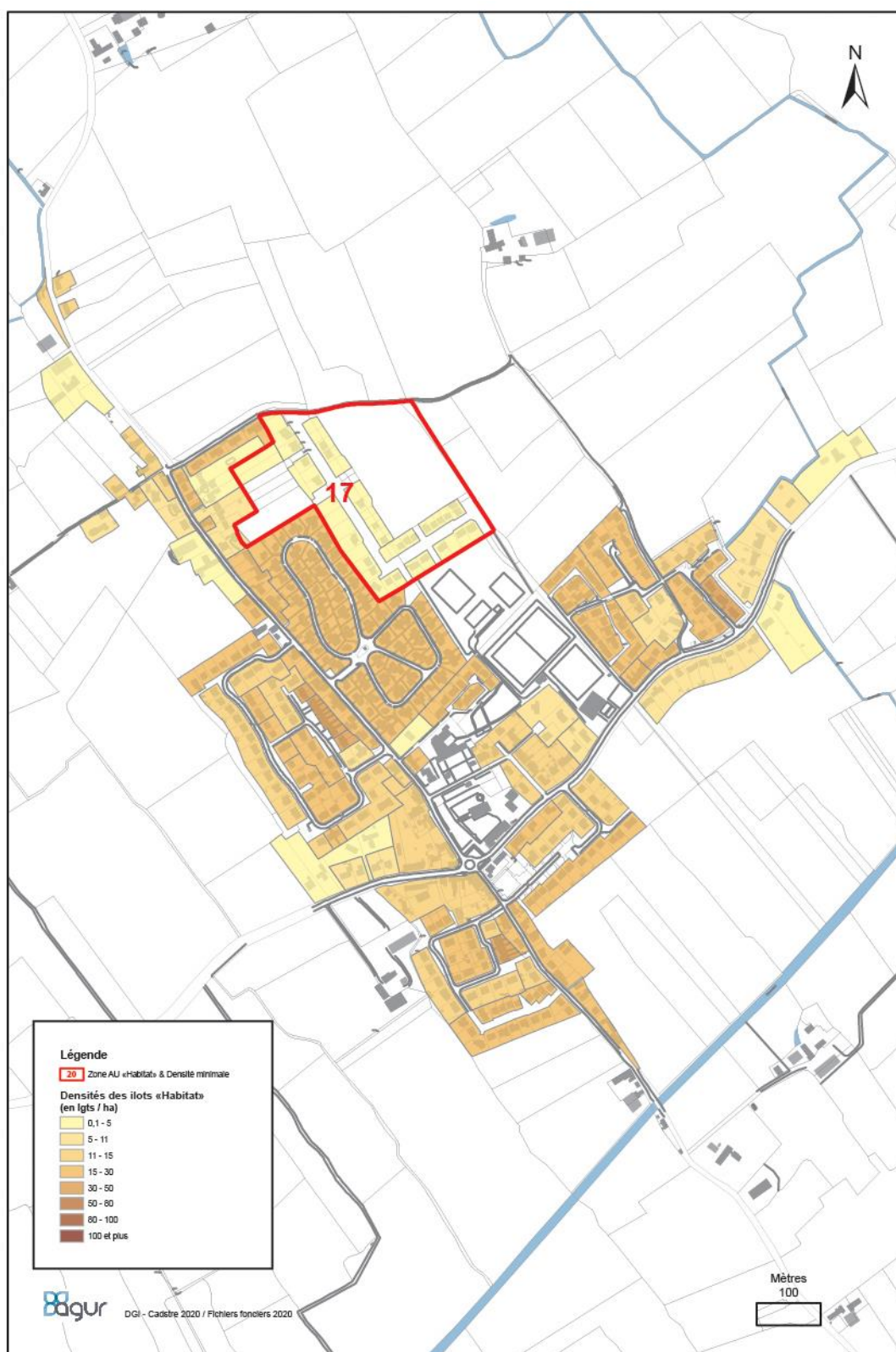
Saint-Momelin



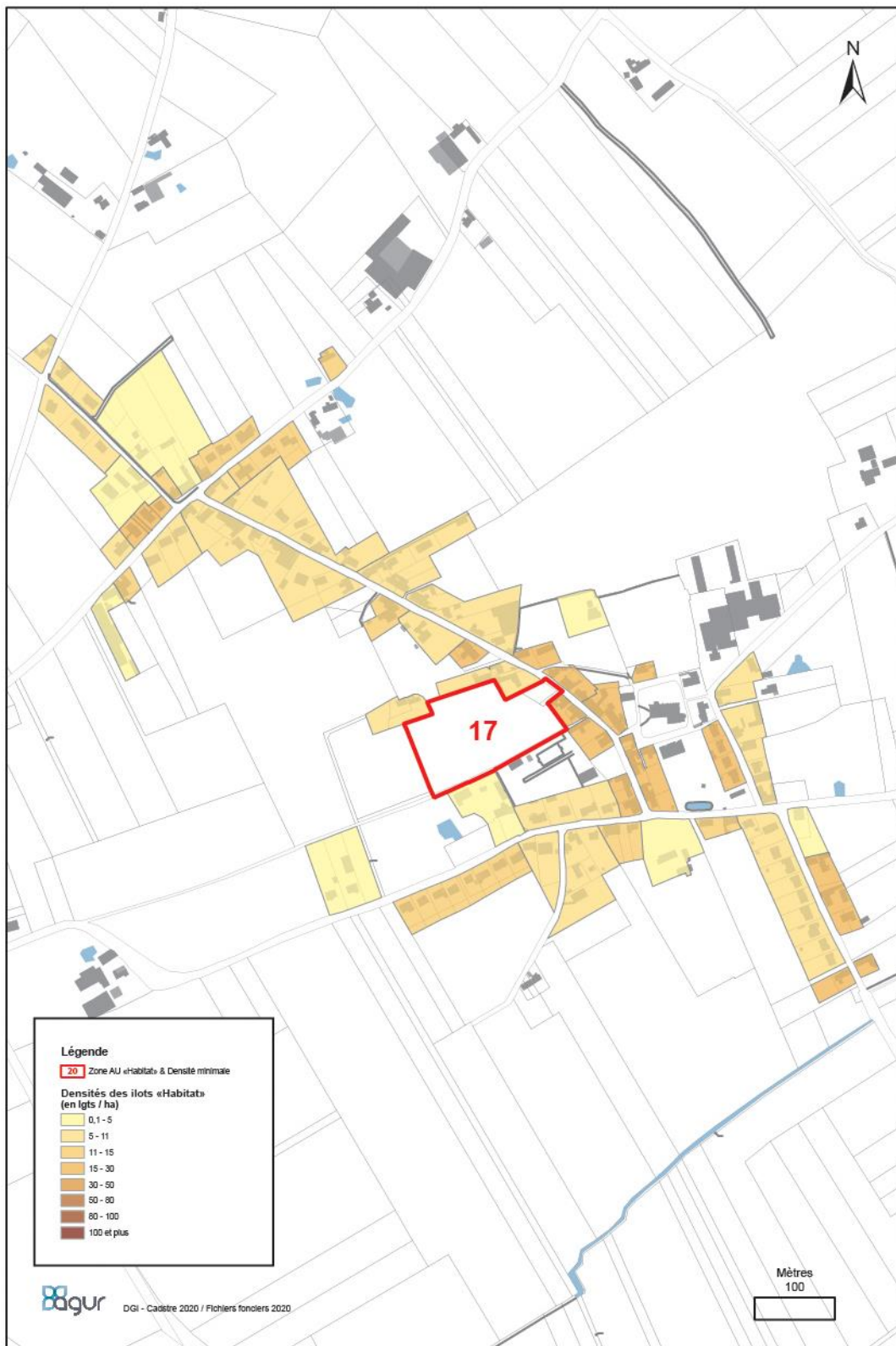
Saint Pierrebrouck



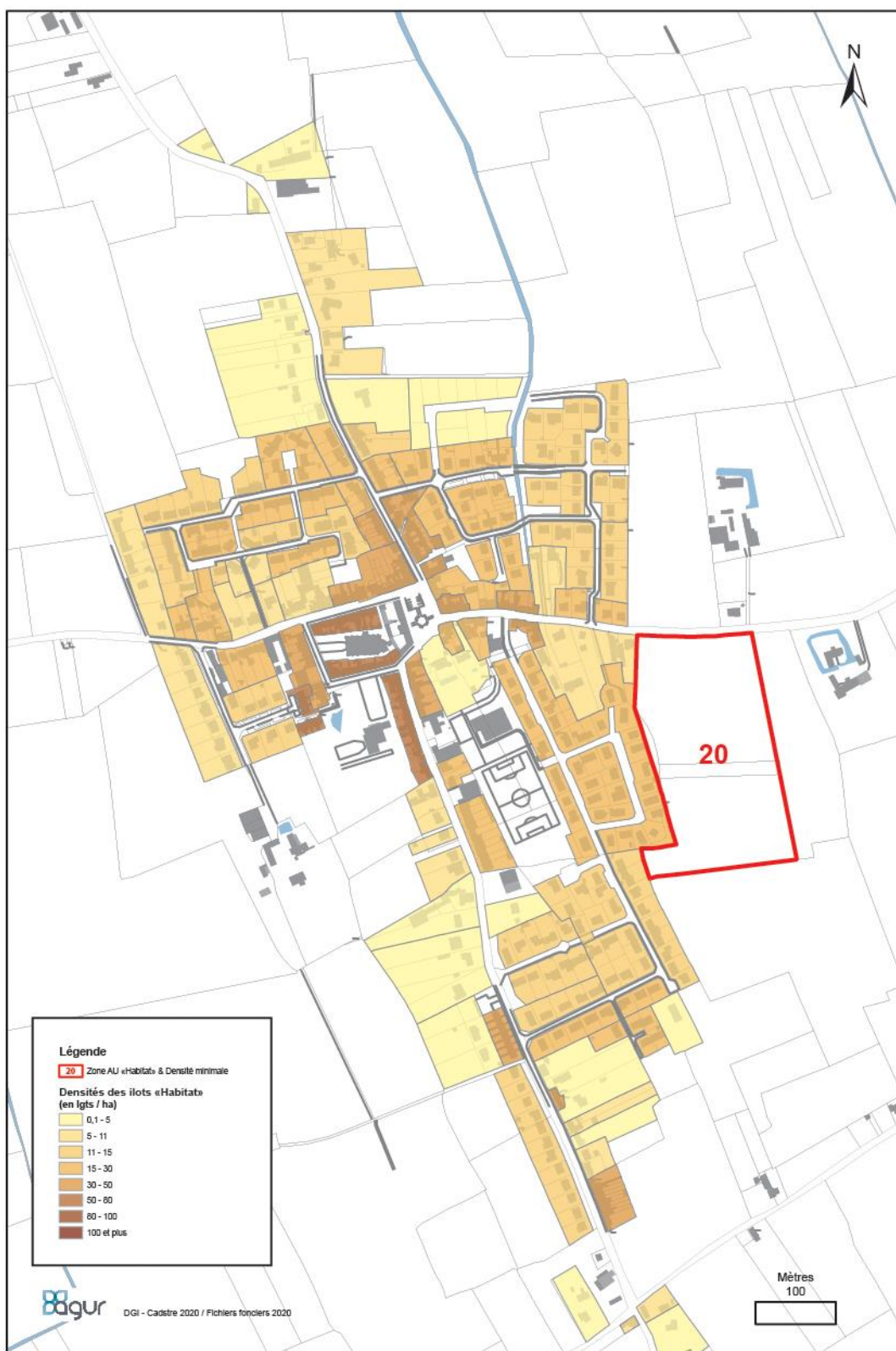
Uxem



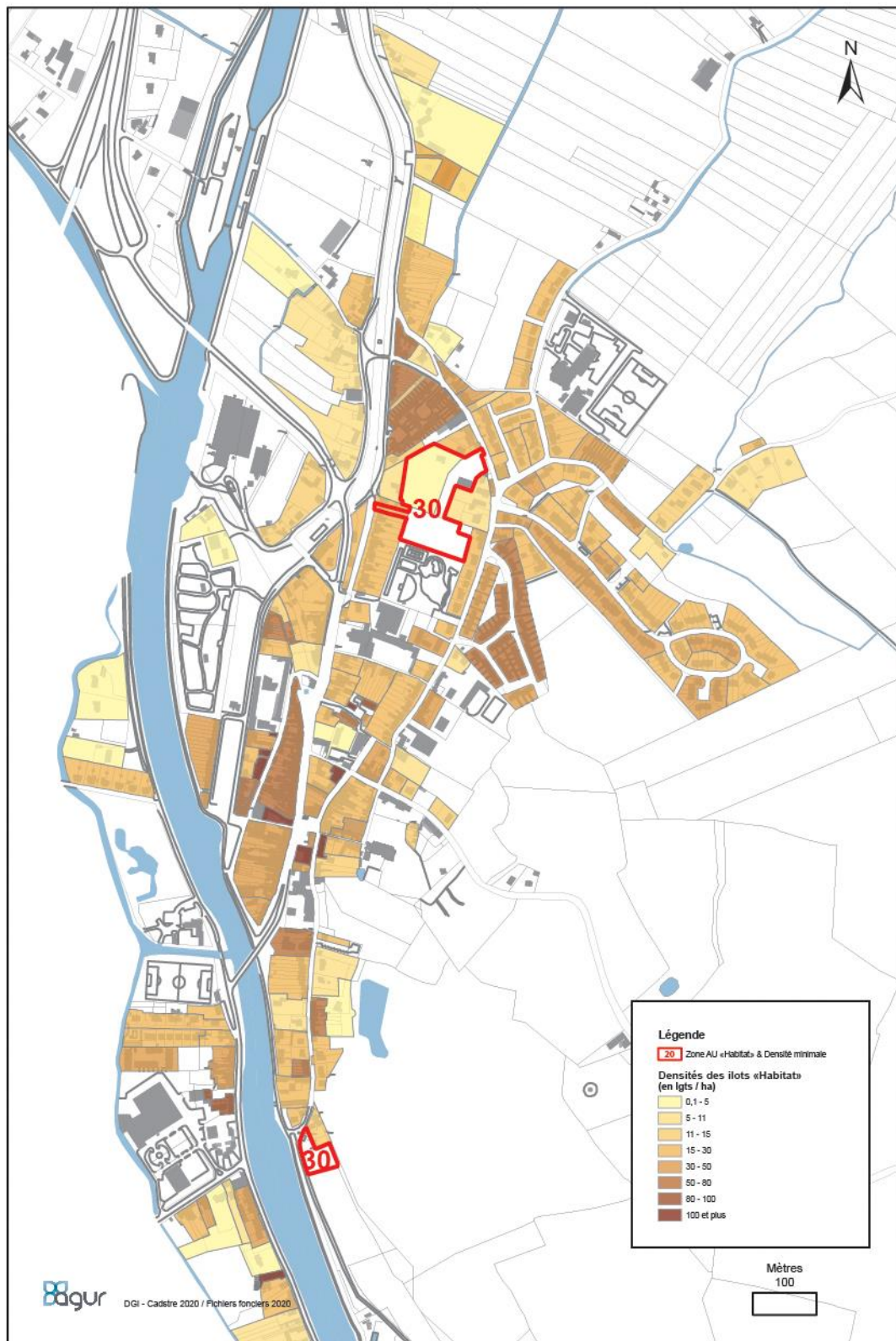
Volckerinckhove



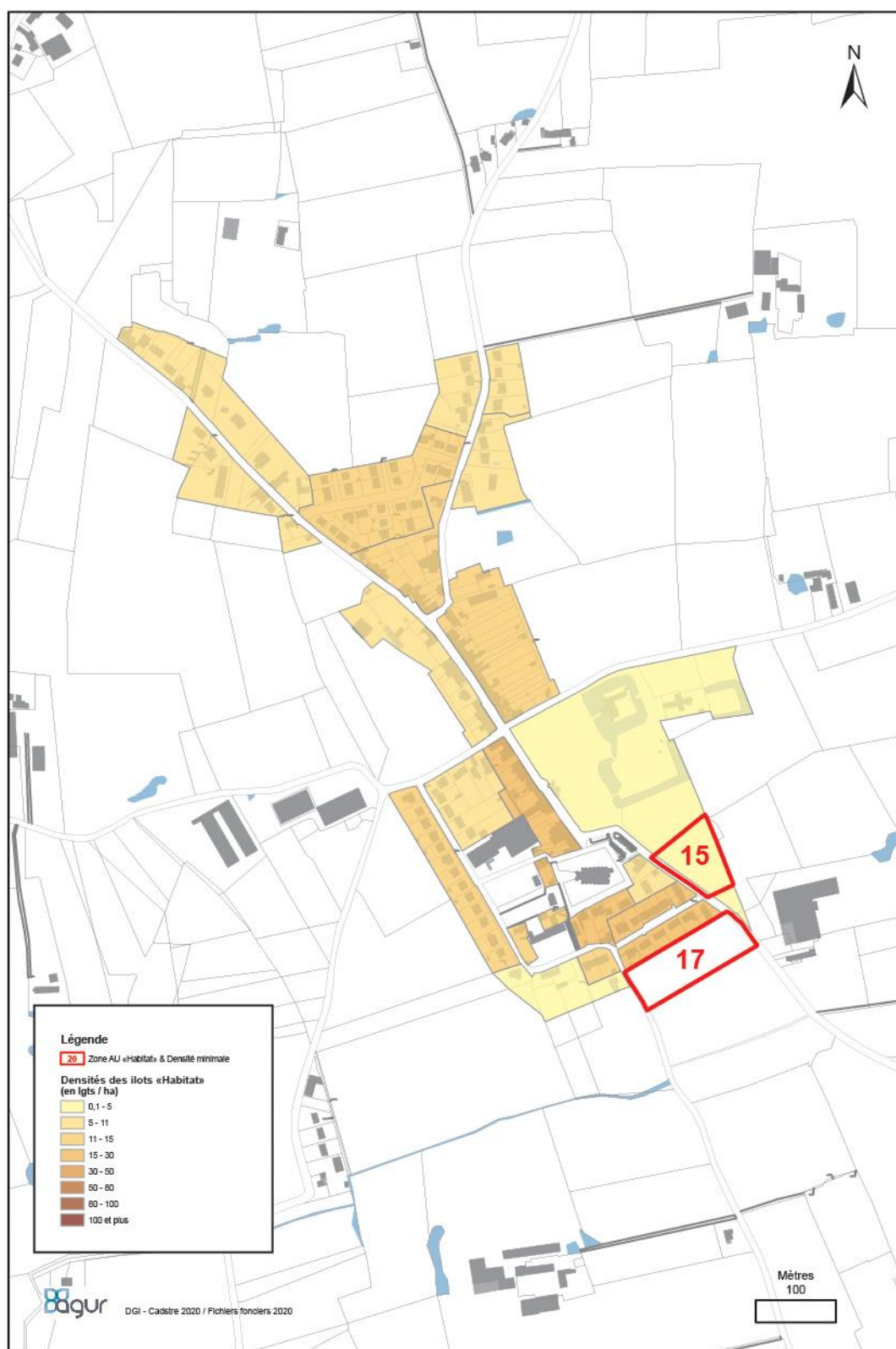
Warhem



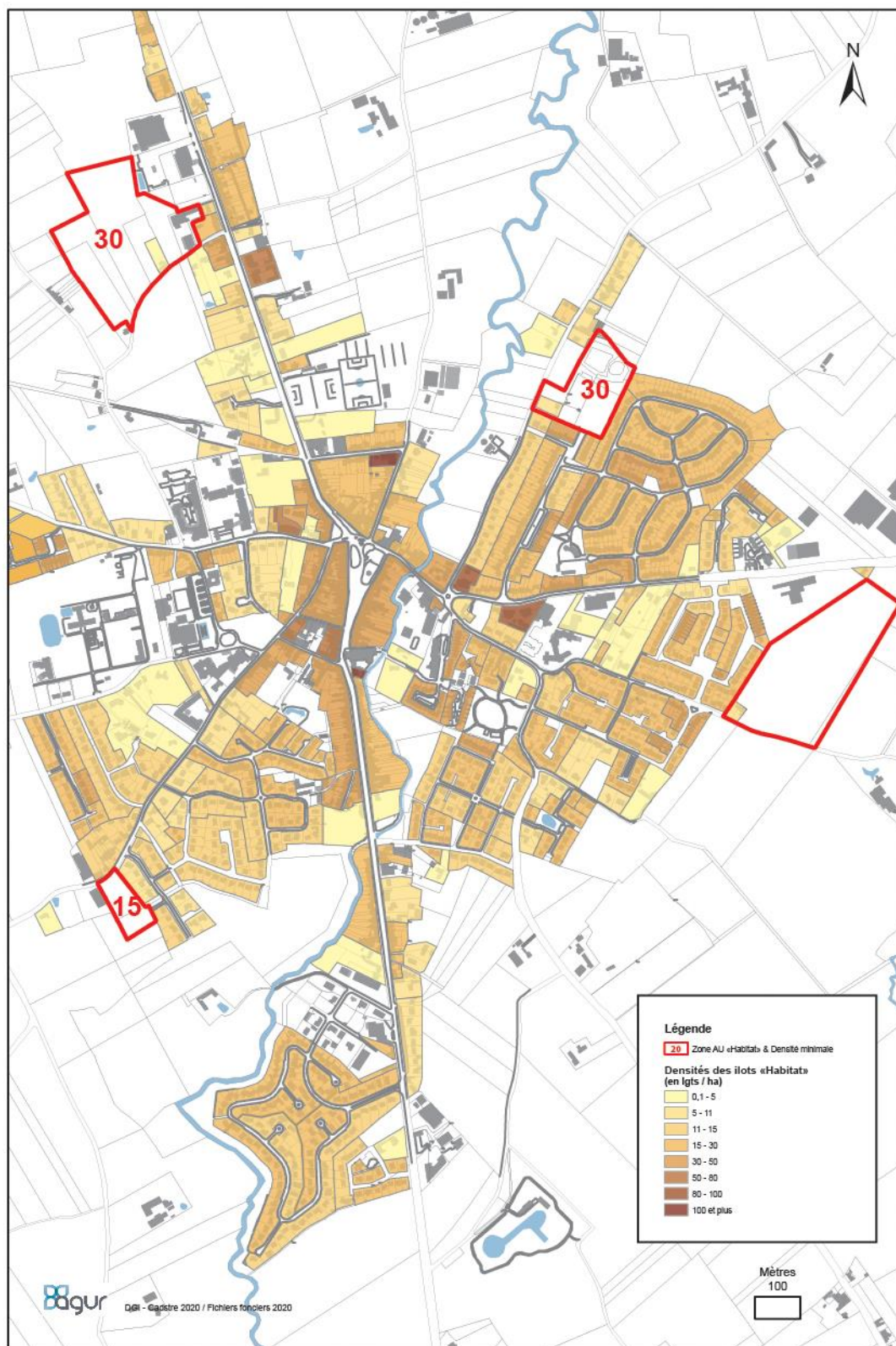
Watten



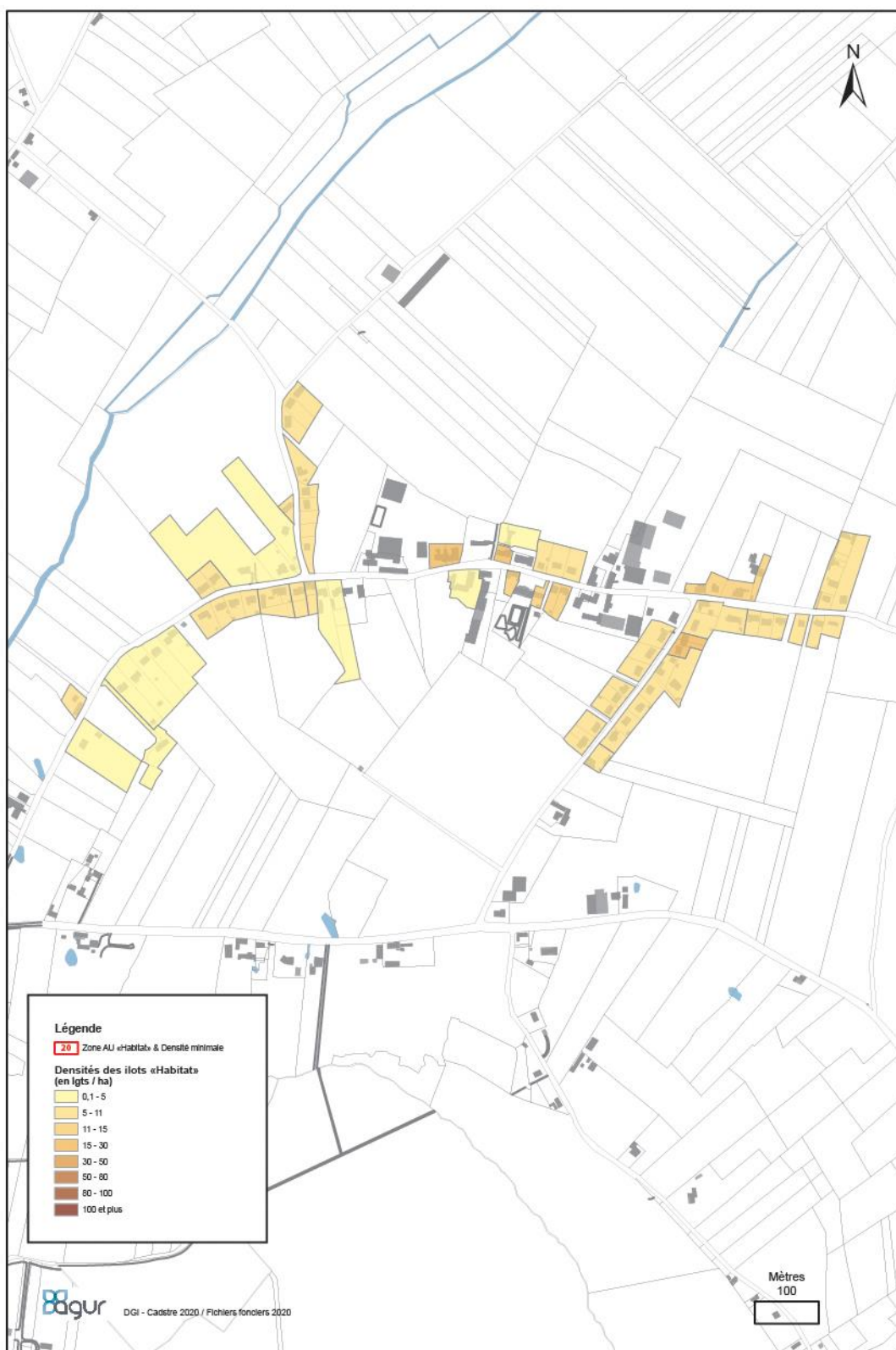
West-Cappel



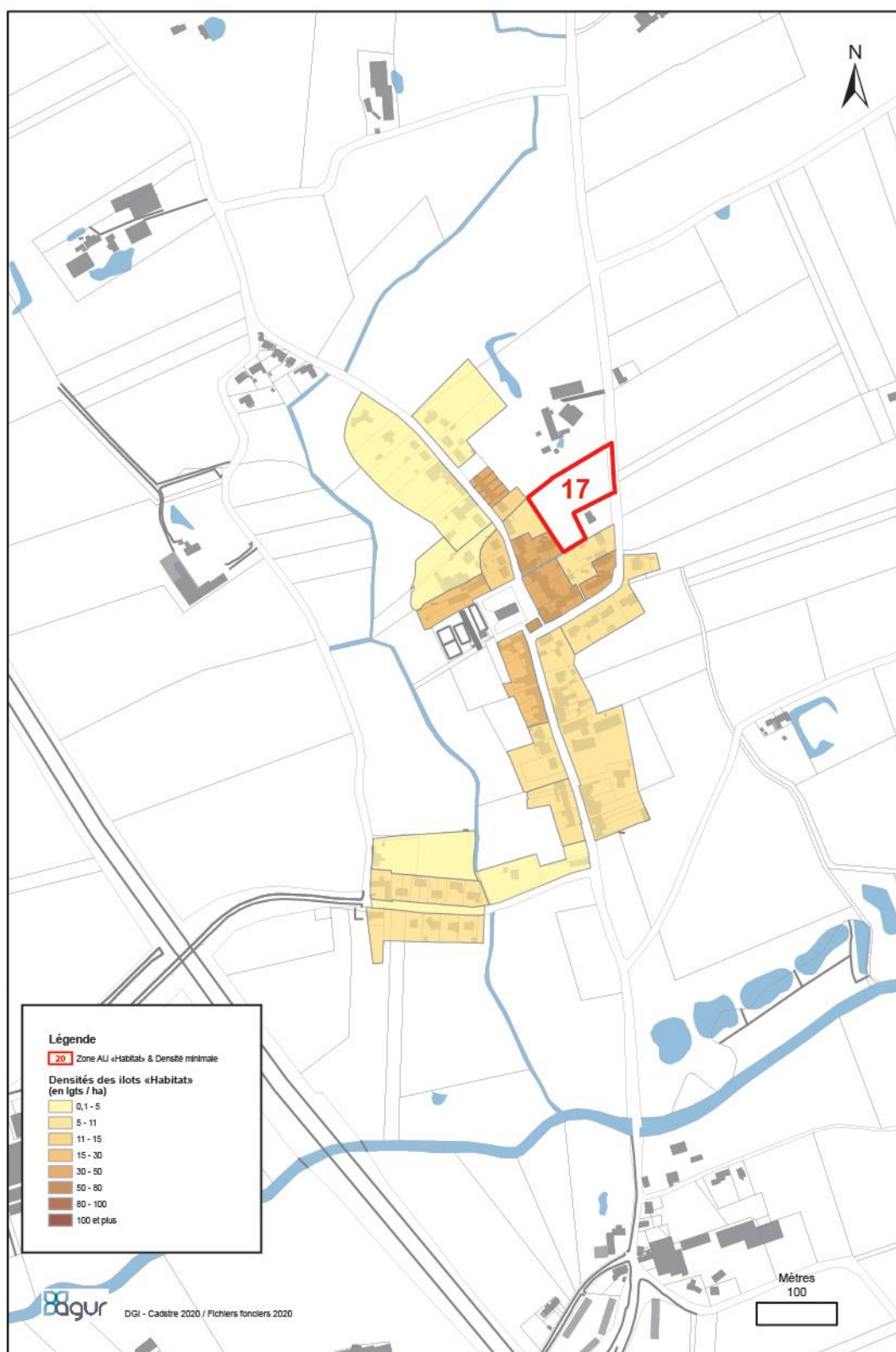
Wormhout



Wulverdinghe



Wylder



Zegerscappel

