

Plan Local
d'Urbanisme
Intercommunal
CCHF

REGLEMENT

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



SOMMAIRE

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	6
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT	7
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	7
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	10
ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES et derogations	13
ARTICLE 5 - RAPPELS	14
CHAPITRE II – DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES.....	16
ARTICLE 1 - DISPOSITIONS COMMUNES RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET A LA PROTECTION CONTRE LES NUISANCES.....	17
ARTICLE 2 - DISPOSITIONS COMMUNES RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	41
ARTICLE 3 - DISPOSITIONS COMMUNES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	51
ARTICLE 4 - DISPOSITIONS COMMUNES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	52
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	55
CARACTERE DE LA ZONE.....	55
Zone U.....	56
Rappel :.....	56
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	56
Zone UE.....	67
Rappel :.....	67
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	67
Zone UEc.....	77
Rappel :.....	77
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	77
Zone UI-ZAC.....	87
Rappel :.....	87
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	87
Zone UZ1-ZAC	95
Rappel :.....	95
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	95

Zone UZ2-ZAC	106
Rappel :	106
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	106
Zone ZA-ZAC	115
Rappel :	115
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	115
Zone UJ.....	125
Rappel :	125
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	125
ZONE UP.....	128
Rappel :	128
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	128
Zone UT.....	133
Rappel :	133
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	133
CHAPITRE VII– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	138
CARACTERE DE LA ZONE.....	138
Zone AUH	139
Rappel :	139
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	139
Zone AUE.....	150
Rappel :	150
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	150
Zone AUP.....	159
Rappel :	159
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	159
Zone AUT.....	164
Rappel :	164
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	164
CHAPITRE VIII– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	169
CARACTERE DE LA ZONE.....	169
Zone A	170
Rappel :	170
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	170

Zone AE	179
Rappel :	179
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	179
CHAPITRE IX– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	183
CARACTERE DE LA ZONE.....	183
Zone NEnr	184
Rappel :	184
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	184
Zone NJ.....	187
Rappel :	187
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	187
Zone NL	190
Rappel :	190
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	190
Zone NPP.....	193
Rappel :	193
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	193
Zone NPT	201
Rappel :	201
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	201
Zone NVN	204
Rappel :	204
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	204
Zone NVP.....	207
Rappel :	207
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	207
Zone NZh	211
Rappel :	211
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	211
CHAPITRE X : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES ET SERVITUDES DE MIXITE LOGEMENT	214
I. EMPLACEMENTS RESERVES	214
II. SERVITUDE DE MIXITE LOGEMENT	218
CHAPITRE X : LEXIQUE.....	219
I. Définition des destinations et sous-destinations.....	219

II. Définitions et schémas explicatifs par thème.....	222
III. Annexe documentaire.....	228

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES



ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Conformément à l'article L.153-1 du code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire :

1° De l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ; 2° De la commune, lorsqu'il est élaboré par une commune non-membre d'un tel établissement public.

Sont toutefois exceptées du périmètre les parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé. »

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la Communauté de Commune des Hauts de Flandre, composée des communes de :

Bambecque ; Bergues ; Bierne ; Bissezeele ; Bollezeele ; Brouckerque ; Broxeele ; Cappellebrouck ; Crochte ; Drincham ; Eringhem ; Esquelbecq ; Herzeele ; Holque ; Hondshoote ; Hoymille ; Killem ; Lederzeele ; Ledringhem ; Looberghe ; Merckeghem ; Millam ; Nieurlet ; Oost-Cappel ; Pitgam ; Quaëdypre ; Rexpoëde ; Saint-Momelin ; Saint-Pierrebrouck ; Socx ; Steene ; Uxem ; Volckerinckhove ; Warhem ; Watten ; West-Cappel ; Wormhout ; Wulverdinghe ; Wylder ; Zegerscappel.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

I- Aux dispositions du présent règlement, les dispositions ci-après du code de l'urbanisme sont également applicables (entre autres) :

1°/ Le règlement national d'urbanisme

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

DISPO GEN

- « à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. » (article R.111-2)
- « à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. » (article R.111-4)
- « à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement, par son importance, sa situation ou sa destination. » (R 111-26)
- « à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier. » (article R.111-27)

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme s'appliquent au stade de la délivrance des autorisations d'occupation du sol. Elles peuvent ainsi faire obstacle à la délivrance d'autorisations régulières au regard des seules dispositions du document local d'urbanisme.

2°/ Le sursis à statuer sur des autorisations d'urbanisme

L'article L153-11 du code de l'urbanisme stipule :

« (...) L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable. »

3°/ Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), immeubles de grande hauteur (IGH), établissements recevant du public (ERP), règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

4°/ Les dispositions du code de l'environnement sur le bruit (article L.571-10), et notamment l'arrêté préfectoral du 26 février 2016

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

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

DISPO GEN

2°/ Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir (article L.442-9 du code de l'urbanisme). Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager si à cette date le lotissement est couvert par un PLU. Les documents du lotissement peuvent être modifiés par l'autorité compétente, après accord de la majorité qualifiée des colotis (article L442-10).

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

4°/ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-15 du code de l'urbanisme), sauf si le PLU ou une SUP en dispose autrement. L'implantation initiale de la construction pourra être conservée nonobstant les dispositions du présent règlement.

5°/Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions du plan local d'urbanisme intercommunal, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à :

- l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret (article L111-16 du code de l'urbanisme).

Conformément à l'article L111-17 du code de l'urbanisme, ces dispositions ne sont pas applicables :

« 1° Aux abords des monuments historiques (définis au titre II du livre VI du code du patrimoine), dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable (créé en application du titre III du même livre VI), dans un site inscrit ou classé (en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement), à l'intérieur du cœur d'un parc national (délimité en application de l'article L. 331-2 du même code), ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, (en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code) ;

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R.151-18 du code de l'urbanisme).

Différentes zones ont été délimitées pour tenir compte de leur vocation :

- zone urbaine mixte : UA, UB, UC, et UD
- zone économique : UE, UEc, UI-ZAC, UZ1-ZAC, UZ2-ZAC, ZA-ZAC.
- zone de jardins familiaux dans le tissu urbain mixte : UJ
- zone d'équipements d'intérêt collectif : UP
- zone touristique : UT

Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par les dénominations AU. Ce sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation (article R.151-20 du code de l'urbanisme).

Différentes zones ont été délimitées pour tenir compte de leur vocation :

- zone à dominante d'habitat : AUH
- zone à vocation économique : AUE
- zone destinée à l'accueil d'équipements collectifs ou publics : AUP
- zone destinée à l'extension de camping : AUT

La zone agricole est repérée au plan de zonage par la lettre A. Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R.151-22 du code de l'urbanisme).

Elle comprend plusieurs zones définies en fonction de leur vocation :

- zone de mise en valeur par l'agriculture : A
- zone d'activités économiques isolées en milieu agricole : AE

La zone AE constitue au titre du code de l'urbanisme des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) définis à l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

DISPO GEN

La zone naturelle est repérée au plan de zonage par la lettre N. Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle comprend plusieurs zones définies en fonction de leur vocation :

- zone de production d'énergie solaire : NEnr
- zone de jardins familiaux : NJ
- zone de loisirs : NL
- zone naturelle présentant un enjeu de protection paysagère ou à protéger au titre du SCoT : NPP
- zone de protection totale : NPT
- zone de dépôt VNF : NVN
- zone de valorisation du patrimoine : NVP
- zone de préservation des zones humides du SAGE du marais audomarois : NZh

Les zones NJ, NL et NEnr constituent au titre du code de l'urbanisme des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) définis à l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

Les documents graphiques font également apparaître, s'il y a lieu :

- Les secteurs avec Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- **Les Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement global (PAPAG)** au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme ;
- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, au maintien des continuités écologiques
- **les emplacements réservés** en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements,
- les secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements ;
- les secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale ;
- **les espaces boisés classés**, au titre de l'article L.113-1 du code de l'Urbanisme,
- les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Font l'objet d'une planche du règlement graphique spécifique :

- **les éléments de patrimoine naturel** à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,

DISPO GEN

- **les éléments de patrimoine urbain** à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Les zones inondées constatées, l'atlas des zones inondées et les zones inondées historiques recensées dans le PPRI de l'Yser font l'objet d'un document graphique spécifique.

Sont reportés (quand ils existent), à titre d'information, en annexe :

- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain (articles L211-1 et suivants du code de l'urbanisme) ;
- les périmètres de Zone d'Aménagement Différé (ZAD) (article L212-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) ;
- les zones de prescription des fouilles relatives à l'archéologie préventive.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS

Conformément à l'article L152-3 du code de l'urbanisme :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° *Peuvent faire l'objet d'adaptations* mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;*
- 2° *Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »*

Conformément aux articles L152-4 et 5 du code de l'urbanisme :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° *La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;*
- 2° *La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;*
- 3° *Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.*

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° *La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;*
 - 2° *La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;*
 - 3° *La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.*
- La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.*

Le présent article n'est pas applicable :

- a) *Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;*
- b) *Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;*
- c) *Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;*
- d) *Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code. »*

* Cf. Lexique

ARTICLE 5 - RAPPELS

1/ Le territoire de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre est concerné par :

- ✓ le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions (cf. annexe documentaires su règlement)
- ✓ le risque sismique – niveau 2 faible,
- ✓ le risque d'inondation par remontée de nappes et par débordement.

Il convient de :

- respecter les prescriptions du Plan de prévention du risque Inondation de l'Yser approuvé en 28 décembre 2007 ;
- prendre en compte :
 - la doctrine des pieds de coteaux, annexée au dossier de PLUi ;

Une partie de son territoire, située en zone de pieds de coteau des Wateringues, est concernée par 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 est applicable aux autorisations d'urbanisme.

- la doctrine Wateringues, annexée au dossier de PLUi.

Une partie de son territoire est concernée par la doctrine « Intégration du risque d'inondation par débordement des canaux des Wateringues dans l'urbanisme, qui est applicable aux autorisations d'urbanisme.

- prendre en compte les zones d'inondation constatées.

2/ Sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation, tous les projets d'aménagements affectant ou susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, selon la carte annexée au PLU.

3/ Le territoire de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre est concerné par la carte des zones à dominante humide du SDAGE Artois-Picardie 2022-2027, et des inventaires des SAGE du delta de l'Aa, de l'Yser et de l'Audomarois.

4/ Des servitudes d'utilité publique s'imposent au PLUi, et notamment au règlement qu'il soit graphique ou écrit. Elles sont en annexe du document PLUi.

5/ Conformément aux articles L142-1 et R142-1 du code de l'urbanisme, sont compatibles avec le Document d'orientations et d'objectif du SCoT :

- Les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé ;
- Les zones d'aménagement concerté ;
- Les lotissements, les remembrements réalisés par des associations foncières urbaines et les constructions soumises à autorisations, lorsque ces opérations ou constructions portent sur une surface de plancher de plus de 5 000 mètres carrés ;
- La constitution, par des collectivités et établissements publics, de réserves foncières de plus de cinq hectares d'un seul tenant ;
- Les permis de construire tenant lieu d'autorisation d'exploitation commerciale prévus à l'article L425-4.

6/ La Police de l'eau s'applique dès lors que qu'il y assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais d'une zone humide ou de marais.

En fonction de la surface concernée le régime d'autorisation diffère :

- Déclaration : si la surface est comprise entre 0,1 ha et inférieure à 1ha ;
- Autorisation : si la surface est supérieure ou égale à 1 ha.

7/ La disposition A-9.5 du SDAGE Artois – Picardie 2022-2027 s'applique au pétitionnaire :

« 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) ;

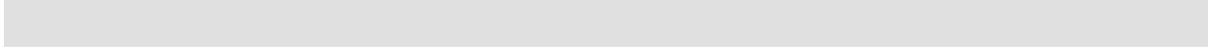
2. Réduire l'impact de son projet sur les zones humides* en cas d'absence d'alternative avérée à la destruction ou dégradation de celles-ci ;

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. »

**CHAPITRE II – DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES
ZONES**



ARTICLE 1 - DISPOSITIONS COMMUNES RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET A LA PROTECTION CONTRE LES NUISANCES

1/ Les inondations

a) dans les secteurs couverts par le PPRI Vallée de l'Yser

Dans les zones inondables identifiées sur les plans du zonage du PPRI de la vallée de l'Yser et repris au plan n°3 – Informations complémentaires, s'applique le règlement du PPRI approuvé et annexé au titre des SUP.

Sont concernées des zones classées U, A et N situés le long de l'Yser et de ses affluents.

b) Dans les secteurs identifiés au titre des zones d'inondations constatées et de l'aléa historique (carte informative intégrée dans le dossier du PPRI de la vallée de l'Yser et carte de l'atlas des zones inondables du marais audomarois)

Sont admis :

- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités existantes, à condition de ne pas augmenter la surface au sol des bâtiments ;
- les extensions limitées à 10 m² de surface de plancher (SDP) strictement nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité ;
- les changements de destination n'augmentant pas la vulnérabilité et ne créant pas de nouveaux logements :

Ces trois possibilités sont cumulables.

- les constructions et extensions de bâtiments directement liées aux mises aux normes d'exploitations agricoles existantes ou strictement nécessaires à la poursuite de leur activité agricole et sous réserve qu'elles prennent en compte le risque auquel elles sont exposées, que leur implantation ne puisse se faire techniquement dans une zone moins dangereuse ;
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, sous réserve de la fourniture d'une étude justifiant des effets induits des travaux sur le phénomène ;
- les clôtures y compris agricoles, à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95 % et qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux ;
- l'aménagement de terrains de plein air, de sport et de loisirs, sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

c) Dans les secteurs couverts 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 »

Communes concernées : Watten, Holque, Millam, Merckeghem, Eringhem, Bollezeele Looberghe, Drincham, Pitgam, Steene, Bierne, Socx, Crochte, Bissezeele, Bergues Quaedypre, Hoymille, Warhem, Killem, Hondshoote, et Rexpoède.

Dans les zones inondables concernées 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 » et repris au plan n°3 – Informations complémentaires, le règlement applicable est celui de la doctrine (annexée, dans son intégralité, en fin de document).

Ci-après extrait de la doctrine

III.3.2. Zones de Production de ruissellement

Dans les zones de production du ruissellement, situées à l'amont, le principe nominal est celui de l'autorisation, et les prescriptions ou recommandations associées visent à limiter l'aggravation du risque à l'aval. Ces zones ne sont pas cartographiées, et correspondent aux zones du bassin versant qui ne sont ni en pieds de coteaux, ni concernées par le ruissellement.

Prescription : mesures 2, 3, 4

Les mesures de gestion des eaux pluviales préconisées (mesure 1) peuvent être :

- recommandées lorsqu'il s'agit de maisons individuelles
- prescrites lorsqu'il s'agit d'opérations soumises à permis d'aménager, et a fortiori soumis à la loi sur l'eau (procédures type ZAC par exemple)

III.3.3. Zones sensibles au ruissellement¹



Les données se composent des zones d'influence du ruissellement identifiées. Les zones d'inondation constatées sont également portées sur les cartes à titre d'information.

Lorsqu'il est préconisé une autorisation assortie de prescriptions, les valeurs proposées pour la prescription des mesures 9 et 10 sont les suivantes :

Augmentation de la surface (mesure 9) : limitée à des extensions de + 20 m² pour l'habitat individuel ; à +20 % pour les constructions à usage d'activités.

Niveau du 1er plancher (mesure 10) : à situer a minima à 50cm au-dessus du terrain naturel et à 30cm au-dessus du niveau de la ou des chaussées qui bordent le terrain (la rehausse la plus pénalisante sera retenue pour garantir une mise hors d'eau du projet).

III.3.4. Zones de pieds de coteaux



Les zones de pieds de coteaux correspondent de manière globale aux terrains dont l'altitude est inférieure à 2,50m NGF. Elles sont délimitées sur les cartes par un contour rose, représentant ce périmètre morphologique :

Au sein de ces zones, on distingue les zones les plus basses, couvertes par un aléa qualifié, et les zones surélevées, qui ne sont couvertes par aucun figuré particulier.

III.3.4.a. Zones de pieds de coteaux susceptibles d'être inondées par accumulation, qualifiées en hauteur d'eau

Il s'agit des points bas des zones de pieds de coteaux, au sein desquels 3 niveaux d'aléa (faible, moyen ou fort) ont été définis. Ces niveaux d'aléa correspondent à des classes de hauteur d'eau : faible : de 0 à 0,5m ; moyen : de 0,5m à 1m ; fort : au-delà d'1m.

	faible 0-0,5m
	moyen 0,5-1 m
	fort + de 1m

Lorsqu'il est préconisé une autorisation assortie de prescriptions, les valeurs proposées pour la prescription des mesures 9 et 10 sont les suivantes :

Augmentation de la surface (mesure 9) :

- **en aléa fort** : limitée à des extensions de + 10 m² pour locaux sanitaires, techniques, de loisirs
- **en aléa moyen ou faible** : limitée à des extensions de + 20 m² pour l'habitat individuel ; à +20

¹A ce jour, la connaissance du risque ne classe aucune zone des axes de ruissellement, en aléa qualifié. Un aléa qualifié est un phénomène connu ou évalué, dont on connaît a minima la période de retour, la hauteur, et si possible dans un contexte de ruissellement, la vitesse.

Pieds de coteaux des Wateringues - Zones inondables et préconisations de prise en compte des risques dans l'urbanisme

% pour les constructions à usage d'activités.

Niveau du 1er plancher (mesure 10) : à situer a minima au-dessus de la cote de référence (1m50 NGF dans toutes les zones sauf l'aval d'Hondschoote, 1m NGF)

III.3.4.b. Zones de pieds de coteaux situées en dehors de l'aléa qualifié

Ces zones situées en dehors de l'aléa qualifié correspondent aux altitudes plus élevées du périmètre morphologiques des pieds de coteaux : l'altitude du terrain naturel se situe généralement entre 1m50 (cote de référence de l'aléa qualifié) et 2m50 (cote du périmètre morphologique des pieds de coteaux, en rose sur les cartes). Elles ne sont a priori pas directement exposées aux épisodes de ruissellement et d'accumulation fréquent ou moyens : il n'est pas exclu néanmoins qu'elles puissent être concernées par un événement extrême ou atypique.

En conséquence, les préconisations pour ces zones sont de 2 ordres :

- recommander des mesures de précaution très simples visant à assurer la mise hors d'eau des projets ;
- mettre en oeuvre des mesures permettant de ne pas aggraver le risque dans les points bas de la zone de pied de coteau concernée.

Prescription : mesures 2, 3, 8

Recommandation : (mesure 10) il est recommandé de prévoir une surélévation du premier niveau de plancher, soit en l'alignant sur le niveau des constructions anciennes, soit en le situant vis-à-vis de repères topographiques locaux (par exemple, 50cm au-dessus du terrain naturel et/ou 30cm au-dessus du niveau de la ou des chaussées qui bordent le terrain).

Les mesures de gestion des eaux pluviales préconisées (mesure 1) peuvent être :

- recommandées lorsqu'il s'agit de maisons individuelles
- prescrites lorsqu'il s'agit d'opérations soumises à permis d'aménager, et a fortiori soumis à la loi sur l'eau (procédures type ZAC par exemple)

DISPO COM

d) Dans les secteurs couverts par la doctrine « Intégration du risque d'inondation par débordement des canaux des Wateringues dans l'urbanisme »

Communes concernées : Bambecque, Bergues, Bierne, Bissezeele, Bollezeele, Brouckerque, Broxeele, Cappelle-Brouck, Crochte, Drincham, Eringhem, Esquelbecq, Herzeele, Holque, Hondschoote, Hoymille, Killem, Lederzeele, Ledringhem, Looberghe, Merckeghem, Millam, Nieurlet, Oost-Cappel, Pitgam, Quaëdypre, Rexpoëde, Saint-Momelin, Saint-Pierre-Brouck, Socx, Steene, Uxem, Volckerinckhove, Warhem, Watten, West-Cappel, Wormhout, Wulverdinghe, Wylder, Zegerscappel.

Sont admis quelle que soit la zone :

- les clôtures y compris agricoles, à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95 % et qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux ;
- l'aménagement de terrains de plein air, de sport et de loisirs, sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Sont admis, **selon la zone**, les constructions, installations et aménagements suivants :

DISPO COM

DESTINATION CONSTRUC- TION	SOUS- DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE		Zones UA, UB, UC, UD et AUH Niveau d'aléa		
				FORT	MOYEN	FAIBLE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole existante	Construction destinée au logement du matériel, des animaux et des récoltes		Interdit		
	Exploitation forestière existante	Constructions et entrepôts de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière				
	Création d'un nouveau siège d'exploitation agricole ou forestière					
Habitation	Logement	Logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages (maison individuelle, immeuble collectif)	Construction nouvelle	Interdit	Autorisé, sous réserve de situer le premier niveau de plancher habitable au-dessus de la hauteur d'eau atteinte	
			Extension d'une construction existante	Interdit sauf mise aux normes d'habitabilité et de sécurité sous réserve de la réalisation d'un étage refuge par sur-élévation de la construction existante	Autorisé sous réserve : - soit de situer le premier niveau de plancher habitable au-dessus de la hauteur d'eau atteinte et que l'extension soit transparente hydrauliquement - soit de limiter la surface d'extension* à 20 m ² de surface de plancher (SDP) et de mettre en sécurité de l'extension par réhausse de 0,20 m au-dessus de la côte maximale atteinte par l'eau	
			Constructions indépendantes annexes à l'habitation	Interdit	Constructions transparentes hydrauliquement : autorisé sans limite de surface Dans les autres cas : autorisé sous réserve : - d'une emprise au sol inférieure à 20 m ² - de la mise en sécurité de l'extension par réhausse de 0,20 m au- dessus de la côte maximale atteinte par l'eau ou de placer les équipements sensibles à l'eau au-dessus de la hauteur d'eau atteinte	

DISPO COM

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE		Zones UA, UB, UC, UD et AUH Niveau d'aléa		
				FORT	MOYEN	FAIBLE
Habitation	Hébergement	Résidences ou foyers avec services	Maison de retraite	Interdit		
			Résidence universitaire	Interdit	Autorisé, sous réserve : - que l'implantation dans un zone moins dangereuse soit impossible - que les personnes hébergées ne nécessitent pas de moyens spécifiques d'évacuation - de situer le premier niveau de plancher fonctionnel au-dessus de la hauteur d'eau atteinte	
			Foyer de travailleurs			
			Résidence autonomie	Interdit		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle	Interdit	Autorisé, sous réserve : - que l'implantation dans un zone moins dangereuse soit impossible - que les personnes hébergées ne nécessitent pas de moyens spécifiques d'évacuation - de situer le premier niveau de plancher fonctionnel au-dessus de la hauteur d'eau atteinte		
		Constructions artisanales destinées à la vente de biens ou de services				
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale				
	Commerce de gros	Construction destinée à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle	Interdit			
	Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens	Interdit	Autorisé, sous réserve : - que l'implantation dans un zone moins dangereuse soit impossible - que les personnes hébergées ne nécessitent pas de moyens spécifiques d'évacuation - de situer le premier niveau de plancher fonctionnel au-dessus de la hauteur d'eau atteinte		

DISPO COM

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS- DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE	Zones UA, UB, UC, UD et AUH Niveau d'aléa		
			FORT	MOYEN	FAIBLE
Commerce et activité de service	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial	Interdit		Autorisé, sous réserve : - que l'implantation dans une zone moins dangereuse soit impossible - que les personnes hébergées ne nécessitent pas de moyens spécifiques d'évacuation - de situer le premier niveau de plancher fonctionnel au-dessus de la hauteur d'eau atteinte
	Cinéma	Constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale	Interdit		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public	Construction de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements	Création interdite Extension autorisée sous réserve : - que l'implantation sur une zone moins dangereuse soit impossible - et de situer le premier niveau de plancher fonctionnel au-dessus de la hauteur d'eau	Création et Extension autorisées sous réserve : - que l'implantation sur une zone moins dangereuse soit impossible - et de situer le premier niveau de plancher fonctionnel au-dessus de la hauteur d'eau

DISPO COM

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS- DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE		Zones UA, UB, UC, UD et AUH Niveau d'aléa		
				FORT	MOYEN	FAIBLE
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements publics collectifs de nature technique et industrielle	Constructions nécessaires au fonctionnement des services publics	Autorisé		
			Constructions techniques conçues pour le fonctionnement des réseaux et services urbains	Interdit		
		Constructions industrielles concourant à la production d'énergie	Interdit			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement		Interdit		
		Etablissements destinées à la petite enfance				
		Equipements d'intérêts collectifs hospitaliers				
		Equipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires				

DISPO COM

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE	Zones UA, UB, UC, UD et AUH Niveau d'aléa		
			FORT	MOYEN	FAIBLE
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Salle d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles	Création interdite Extension autorisée sous réserve : - que l'implantation sur une zone moins dangereuse soit impossible - et de situer le premier niveau de plancher fonctionnel au-dessus de la hauteur d'eau		Création et Extension autorisées sous réserve : - que l'implantation sur une zone moins dangereuse soit impossible - et de situer le premier niveau de plancher fonctionnel au-dessus de la hauteur d'eau
		Musées			
		Autres activités culturelles d'intérêt collectif			
Equipements sportifs	Equipements d'intérêt collectif destinés à l'accueil d'une activité sportive	Stades	Création et extensions autorisées Installations nécessaires à la pratique sportive (vestiaires, etc) :	Création et extensions autorisées Installations nécessaires à la pratique sportive (vestiaires, etc) : - autorisée sans limitation de surface si hydrauliquement transparente - dans le cas contraire : de situer le premier niveau de plancher fonctionnel au-dessus de la hauteur d'eau atteinte ou placer les équipements sensibles à l'eau au-dessus de la hauteur d'eau atteinte	
		Gymnases	Création et extension interdites		Création et extensions autorisées sous réserve : - que l'implantation sur une zone moins dangereuse soit impossible - et de situer le premier niveau de plancher fonctionnel au-dessus de la hauteur d'eau
		Piscines ouvertes au public			
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un autre besoin collectif	Lieux de cultes	Création et extension interdites	
			Salle polyvalente		
			Aire d'accueil des gens du voyage		

DISPO COM

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE	Zones UA, UB, UC, UD et AUH Niveau d'aléa		
			FORT	MOYEN	FAIBLE
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire	Interdit		
		Constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire			
		Constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie			
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique	Interdit		
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises	Création et extension interdites	Création et extensions autorisées sous réserve : - que l'implantation sur une zone moins dangereuse soit impossible - et de situer le premier niveau de plancher fonctionnel au-dessus de la hauteur d'eau	
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, organisation de salon et forum à titre payant	Interdit			

DISPO COM

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS- DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE		ZONES UE, UEc, UI-ZAC, UZ1-ZAC, ZA-ZAC, UZ2-ZAC, UP, UT ZONES AUE, AUP, AUT Niveau d'aléa		
				FORT	MOYEN	FAIBLE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole existante	Construction destinée au logement du matériel, des animaux et des récoltes		Interdit		
	Exploitation forestière existante	Constructions et entrepôts de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière				
	Création d'un nouveau siège d'exploitation agricole ou forestière					
Habitation	Logement	Logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages (maison individuelle, immeuble collectif)	Construction nouvelle	Interdit	Autorisé, sous réserve de situer le premier niveau de plancher habitable au-dessus de la hauteur d'eau atteinte	
			Extension d'une construction existante	Interdit sauf mise aux normes d'habitabilité et de sécurité de la réalisation d'un étage refuge par sur-élévation de la construction existante	Autorisé sous réserve : - soit de situer le premier niveau de plancher habitable au-dessus de la hauteur d'eau atteinte et que l'extension soit transparente hydrauliquement - soit de limiter la surface d'extension* à 20 m ² de surface de plancher (SDP) et de mettre en sécurité de l'extension par réhausse de 0,20 m au-dessus de la côte maximale atteinte par l'eau	
			Constructions indépendantes annexes à l'habitation	Interdit	Constructions transparentes hydrauliquement : autorisé sans limite de surface Dans les autres cas : autorisé sous réserve : - d'une emprise au sol inférieure à 20 m ² - de la mise en sécurité de l'extension par réhausse de 0,20 m au-dessus de la côte maximale atteinte par l'eau ou de placer les équipements sensibles à l'eau au-dessus de la hauteur d'eau atteinte	

DISPO COM

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS- DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE		ZONES UE, UEc, UI-ZAC, UZ1-ZAC, ZA-ZAC, UZ2-ZAC, UP, UT ZONES AUE, AUP, AUT Niveau d'aléa		
				FORT	MOYEN	FAIBLE
Habitation	Hébergement	Résidences ou foyers avec services	Maison de retraite	Interdit		
			Résidence universitaire	Interdit		
		Foyer de travailleurs				
		Résidence autonomie	Interdit			
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle	Interdit	Autorisé, sous réserve : - que l'implantation dans un zone moins dangereuse impossible - que les personnes hébergées ne nécessitent pas de moyens spécifiques d'évacuation - de situer le premier niveau de plancher fonctionnel au-dessus de la hauteur d'eau atteinte		
		Constructions artisanales destinées à la vente de biens ou de services				
	Restauration					
	Commerce de gros					
	Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle					

DISPO COM

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS- DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE	ZONES UE, UEc, UI-ZAC, UZ1-ZAC, ZA-ZAC, UZ2-ZAC, UP, UT ZONES AUE, AUP, AUT Niveau d'aléa		
			FORT	MOYEN	FAIBLE
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial	Interdit		Autorisé, sous réserve : - que l'implantation dans un zone moins dangereuse impossible - que les personnes hébergées ne nécessitent pas de moyens spécifiques d'évacuation - de situer le premier niveau de plancher fonctionnel au-dessus de la hauteur d'eau atteinte
	Autre hébergement touristique	Constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs	Interdit		Création autorisée Installation de constructions indépendantes ou installations nécessaires à l'activité d'hébergement : - autorisée sans limitation de surface si hydrauliquement transparente - dans le cas contraire : de situer le premier niveau de plancher fonctionnel au-dessus de la hauteur d'eau atteinte ou placer les équipements sensibles à l'eau au-dessus de la hauteur d'eau atteinte
	Cinéma	Constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale	Interdit		

DISPO COM

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS- DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE		ZONES UE, UEc, UI-ZAC, UZ1-ZAC, ZA-ZAC, UZ2-ZAC, UP, UT ZONES AUE, AUP, AUT Niveau d'aléa		
				FORT	MOYEN	FAIBLE
Equipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public	Construction de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements Constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public	Création interdite Extension autorisée sous réserve : - que l'implantation sur une zone moins dangereuse soit impossible - et de situer le premier niveau de plancher fonctionnel au-dessus de la hauteur d'eau	Création et Extension autorisées sous réserve : - que l'implantation sur une zone moins dangereuse soit impossible - et de situer le premier niveau de plancher fonctionnel au-dessus de la hauteur d'eau	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements publics collectifs de nature technique et industrielle	Constructions nécessaires au fonctionnement des services publics	Création interdite Extension autorisée sous réserve : - que l'implantation sur une zone moins dangereuse soit impossible - et de situer le premier niveau de plancher fonctionnel au-dessus de la hauteur d'eau	Création et Extension autorisées sous réserve : - que l'implantation sur une zone moins dangereuse soit impossible - et de situer le premier niveau de plancher fonctionnel au-dessus de la hauteur d'eau	
			Constructions techniques conçues pour le fonctionnement des réseaux et services urbains	Interdit	Interdit	
		Constructions industrielles concourant à la production d'énergie	Création interdite Extension autorisée sous réserve : - que l'implantation sur une zone moins dangereuse soit impossible - et de situer le premier niveau de plancher fonctionnel au-dessus de la hauteur d'eau	Création et Extension autorisées sous réserve : - que l'implantation sur une zone moins dangereuse soit impossible - et de situer le premier niveau de plancher fonctionnel au-dessus de la hauteur d'eau		

DISPO COM

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS- DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE	ZONES UE, UEc, UI-ZAC, UZ1-ZAC, ZA-ZAC, UZ2-ZAC, UP, UT ZONES AUE, AUP, AUT Niveau d'aléa					
			FORT	MOYEN	FAIBLE			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement	Création interdite Extension autorisée sous réserve : - que l'implantation sur une zone moins dangereuse soit impossible - et de situer le premier niveau de plancher fonctionnel au-dessus de la hauteur d'eau		Création et Extension autorisées sous réserve : - que l'implantation sur une zone moins dangereuse soit impossible - et de situer le premier niveau de plancher fonctionnel au-dessus de la hauteur d'eau			
		Etablissements destinés à la petite enfance						
		Equipements d'intérêts collectifs hospitaliers						
		Equipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires						
	Salle d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles						
		Musées						
		Autres activités culturelles d'intérêt collectif						
	Equipements sportifs	Equipements d'intérêt collectif destinés à l'accueil d'une activité sportive				Stades	Création et extensions autorisées Installations nécessaires à la pratique sportive (vestiaires, etc) interdites	Création et extensions autorisées Installations nécessaires à la pratique sportive (vestiaires, etc) : - autorisée sans limitation de surface si hydrauliquement transparente - dans le cas contraire : de situer le premier niveau de plancher fonctionnel au-dessus de la hauteur d'eau atteinte ou placer les équipements sensibles à l'eau au-dessus de la hauteur d'eau atteinte
						Gymnases	Création et extension interdites	Création et extensions autorisées sous réserve : - que l'implantation sur une zone moins dangereuse soit impossible - et de situer le premier niveau de plancher fonctionnel au-dessus de la hauteur d'eau
		Piscines ouvertes au public						

DISPO COM

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS- DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE		ZONES UE, UEc, UI-ZAC, UZ1-ZAC, ZA-ZAC, UZ2-ZAC, UP, UT ZONES AUE, AUP, AUT et Zone AE Niveau d'aléa		
				FORT	MOYEN	FAIBLE
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un autre besoin collectif	Lieux de cultes	Création et extension interdites	Création et extensions autorisées : - que l'implantation sur une zone moins dangereuse soit impossible - et de situer le premier niveau de plancher fonctionnel au-dessus de la hauteur d'eau	
			Salle polyvalente Aire d'accueil des gens du voyage			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire		Création interdite Extension autorisée sous réserve : - que l'implantation sur une zone moins dangereuse soit impossible - et de situer le premier niveau de plancher fonctionnel au-dessus de la hauteur d'eau	Création et Extension autorisées sous réserve : - que l'implantation sur une zone moins dangereuse soit impossible - et de situer le premier niveau de plancher fonctionnel au-dessus de la hauteur d'eau	
		Constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire				
		Constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie	Activité de production, de construction ou de réparation susceptible de générer des nuisances			
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique				
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises				
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, organisation de salon et forum à titre payant		Interdit	Autorisé sous réserve : - que l'implantation sur une zone moins dangereuse soit impossible - et de situer le premier niveau de plancher fonctionnel au-dessus de la hauteur d'eau	

DISPO COM

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS- DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE		ZONES A, AE, AP, NPP, NPT, NZh, NVP, NJ, NVN, NL, NEnr Niveau d'aléa		
				FORT	MOYEN	FAIBLE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole existante	Construction destinée au logement du matériel, des animaux et des récoltes		Autorisé sous réserve : - que la construction soit indispensable à la mise aux normes ou strictement nécessaires à la continuité et la pérennité de l'activité agricole - que l'implantation dans une zone moins dangereuse impossible - de ne créer de logement supplémentaire		
	Exploitation forestière existante	Constructions et entrepôts de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière				
	Création d'un nouveau siège d'exploitation agricole ou forestière		Interdit			
Habitation	Logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages (maison individuelle, immeuble collectif)	Construction nouvelle		Interdit		
		Extension d'une construction existante		Interdit Les extensions pour la mise aux normes d'habitabilité et de sécurité sont autorisées sous la forme d'un étage refuge par surélévation de la construction existante	Autorisé sous réserve : - d'une surface d'extension* ne dépassant pas 20 m ² de surface de plancher (SDP) - de la mise en sécurité de l'extension par réhausse de 0,20 m au-dessus de la côte maximale atteinte par l'eau Les extensions pour la mise aux normes d'habitabilité sont autorisées sous la forme d'un étage refuge par surélévation de la construction existante	
		Constructions indépendantes annexes à l'habitation		Interdit	Constructions transparentes hydrauliquement : autorisé sans limite de surface Dans les autres cas : autorisé sous réserve : - d'une emprise au sol inférieure à 20 m ² - de la mise en sécurité de l'extension par réhausse de 0,20 m au-dessus de la côte maximale atteinte par l'eau ou de placer les équipements sensibles à l'eau au-dessus de la hauteur d'eau atteinte	

DISPO COM

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS- DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE		ZONES A, AE, AP, NPP, NPT, NZh, NVP, NJ, NVN, NL, NEnr Niveau d'aléa		
				FORT	MOYEN	FAIBLE
Habitation	Hébergement	Résidences ou foyers avec services	Maison de retraite	Interdit		
			Résidence universitaire	Interdit	Autorisé dans le cadre du changement de destination d'un bâtiment agricole repéré au plan de zonage et sous réserve que : - l'implantation dans une zone moins dangereuse soit impossible - de situer le premier niveau de plancher fonctionnel au-dessus de la hauteur d'eau atteinte	
		Foyer de travailleurs	Interdit			
		Résidence autonomie	Interdit			
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle	Interdit		Autorisé dans le cadre du changement de destination d'un bâtiment agricole repéré au plan de zonage et sous réserve que : - l'implantation dans une zone moins dangereuse soit impossible - de situer le premier niveau de plancher fonctionnel au-dessus de la hauteur d'eau atteinte	
		Constructions artisanales destinées à la vente de biens ou de services				
Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale					
	Commerce de gros	Construction destinée à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle	Interdit			

DISPO COM

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS- DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE	ZONES A, AE, AP, NPP, NPT, NZh, NVP, NJ, NVN, NL, NEnr Niveau d'aléa		
			FORT	MOYEN	FAIBLE
	Activité de service ou l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens	Interdit	Autorisé, sous réserve : - que l'implantation dans une zone moins dangereuse soit impossible ; - de situer le premier niveau de plancher fonctionnel au-dessus de la hauteur d'eau atteinte.	
	Hôtel	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.	Interdit		
	Autre hébergement touristique	Constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs	Création camping à la ferme : interdit	Création camping à la ferme : interdit Camping à la ferme existants : Installation de constructions indépendantes ou installations nécessaires à l'activité du camping : - autorisée sans limitation de surface si hydrauliquement transparente - dans le cas contraire : de situer le premier niveau de plancher fonctionnel au-dessus de la hauteur d'eau atteinte ou placer les équipements sensibles à l'eau au-dessus de la hauteur d'eau atteinte	
	Cinéma	Constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale	interdit		

DISPO COM

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS- DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE		ZONES A, AE, AP, NPP, NPT, NZh, NVP, NJ, NVN, NL, NEnr Niveau d'aléa		
				FORT	MOYEN	FAIBLE
Equipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public	Construction de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements Constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public	Interdit		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements publics collectifs de nature technique et industrielle	Constructions nécessaires au fonctionnement des services publics	Création interdite Extension autorisée sous réserve : - que l'implantation sur une zone moins dangereuse soit impossible - et de rendre étanches les installations sensibles à l'eau, ou de les situer au-dessus de la hauteur d'eau atteinte	Création et Extension autorisées sous réserve : - que l'implantation sur une zone moins dangereuse soit impossible - et de rendre étanches les installations sensibles à l'eau, ou de les situer au-dessus de la hauteur d'eau atteinte	
			Constructions techniques conçues pour le fonctionnement des réseaux et services urbains			
		Constructions industrielles concourant à la production d'énergie	Interdit	Création et Extension autorisées sous réserve : - que l'implantation sur une zone moins dangereuse soit impossible - et de rendre étanches les installations sensibles à l'eau, ou de les situer au-dessus de la hauteur d'eau atteinte		

DISPO COM

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS- DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE	ZONES A, AE, AP, NPP, NPT, NZh, NVP, NJ, NVN, NL, NEnr Niveau d'aléa		
			FORT	MOYEN	FAIBLE
Equipements d' intérêt collectif et services publics	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement	Interdit		
		Etablissements destinés à la petite enfance			
		Equipements d'intérêts collectifs hospitaliers			
		Equipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires			
	Salle d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles	Interdit		
		Musées			
		Autres activités culturelles d'intérêt collectif			
	Equipements sportifs	Equipements d'intérêt collectif destinés à l'accueil d'une activité sportive	Stades	Interdit	
			Gymnases		
			Piscines ouvertes au public		
	Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un autre besoin collectif	Lieux de cultes	Interdit	
			Salle polyvalente		
Aire d'accueil des gens du voyage					

DISPO COM

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS- DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE	ZONES A, AE, AP, NPP, NPT, NZh, NVP, NJ, NVN, NL, NEnr Niveau d'aléa		
			FORT	MOYEN	FAIBLE
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire	Interdit		
		Constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire			
		Constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie			
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique			
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises	Interdit		
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, organisation de salon et forum à titre payant	Interdit		

Pour la zone NJ : les abris de remisage des outils sont interdits.

2/ la constructibilité le long des voies classées à grande circulation (Loi Barnier – Amendement Dupont)

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande :

- de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière ;
- de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ». (article L111-6 du code de l'urbanisme)

« Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection* ou à l'extension* de constructions existantes ». (article L111-7 du code l'urbanisme)

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. » (Article L111-8 du code de l'urbanisme)

Sont concernés sur le territoire de la CCHF, les secteurs situés en dehors des espaces urbanisés des communes et bordant :

- L'A25 et l'A16 (autoroutes) – 100 mètres
- La RN225 (route express) – 100 mètres
- La RD 300 (route grande circulation) – 75 mètres
- La RD 916 (route grande circulation – 75 mètres
- La RD 601 (route grande circulation) – 75 mètres

Pour rappel, la servitude EL11 interdit aux riverains de créer ou de modifier les accès* des voies ou sections de voie, à dater soit de la publication du décret leur conférant le caractère de routes express, soit à dater de leur incorporation dans une déviation. Les voies concernées sont la RN225, la RD300 et la RD947.

* Cf. Lexique

DISPO COM

3/ Les règles d'éloignement et de réciprocité par rapport aux exploitations agricoles

En fonction de la nature de l'activité agricole et du régime sanitaire auquel elle est soumise (Régime sanitaire départemental ou Installation classée pour l'environnement), des règles d'éloignement s'appliquent à toute nouvelle implantation ou extension* de bâtiments agricoles vis à vis constructions habités par des tiers. La même règle s'applique à ces derniers (nouvelle construction, changement de destination...) vis-à-vis de bâtiments agricoles existants.

4/ les sols pollués

Les servitudes d'utilité publique relatives aux sols pollués sont insérées dans les annexes du PLUi.

La liste des sites pollués ou potentiellement pollués est consultable à l'adresse internet suivante : <https://basol.developpement-durable.gouv.fr>

La liste des sites ayant accueilli une activité susceptible d'engendrer une pollution de l'environnement est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/basias>

ARTICLE 2 - DISPOSITIONS COMMUNES RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel :

« Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

1/ Interdiction générale

Sont interdits, sur l'ensemble du territoire :

- Les garages en sous-sol ;
- Les caves non étanches.

* Cf. Lexique

DISPO COM

2/ Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

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

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

Seuls sont autorisés :

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

3/ La hauteur d'une construction

Selon le lexique national, la hauteur totale d'une construction d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction qu'elle que soit son usage est la distance mesurée verticalement entre le niveau du terrain naturel de l'unité foncière (d'implantation de la construction), et l'égout du toit des toitures ou de l'acrotère pour les toitures terrasses (ou mono pente). Elle est désignée, dans le présent document, comme « la hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère »

Elle est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) ou au niveau de la voirie de desserte ou de la bordure du trottoir quand elle existe. Si une réhausse de la construction est imposée, la hauteur est mesurée à partir de cette réhausse.

La hauteur maximale autorisée peut être dépassée dans les cas suivants :

- Ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement et à la sécurité de la construction (ex : machinerie d'ascenseurs, garde-corps), et ce ceci dans la limite de 10% de la hauteur maximum autorisée.
- Harmonisation avec les gabarits existants autour du site d'implantation. Dans le cas de la construction à usage d'habitation dans une dent creuse, la nouvelle construction pourra respecter la hauteur de l'une des constructions contiguës (à condition d'avoir le même usage) même si celle-ci est supérieure à la hauteur maximale autorisée.

4/ Aspect extérieur des constructions

a) La cote de seuil

La cote de seuil de l'entrée principale d'une construction pourra avoir une différence de niveau comprise entre 0,2 mètre et 0,60 mètre par rapport au niveau moyen de l'axe de la chaussée d'accès au droit de la construction.

Des dispositions particulières peuvent s'appliquer en fonction de la localisation (en zone de risque) du site de projet.

b) L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts

L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) est interdit. L'emploi à nu de ces mêmes matériaux est, également, interdit.

L'utilisation du bois et du béton est autorisée dans une composition architecturale d'ensemble.

Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

c) La toiture des constructions

Elles pourront être réalisées :

- à deux ou quatre pans ;
- en terrasse ou en mono pente.

Les coyaux, brisis et terrassons et lucarnes (situées dans le 1/3 inférieur de la toiture) sont autorisés.

Les combles ne pourront comporter qu'un seul niveau habitable.

d) Les éléments techniques situés sur la construction

(tels que climatiseurs, ventouses de chauffage, dispositifs de ventilation, antennes et paraboles, machinerie d'ascenseurs...)

Ils ne doivent pas être visibles de l'espace public. Le recours à des techniques d'intégration/composition architecturale (réalisation « en œuvre ») sera utilisé.

e) Les installations techniques situées dans les cours et jardins visibles depuis l'espace public

(tels que composts, poubelles, citernes de gaz comprimé et autres)

Ils doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

f) Les postes ou coffrets techniques

(tels que coffret électriques, postes de gaz et de télécommunication, etc.)

Ils doivent s'intégrer à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à un élément de la construction (ou de la clôture).

5/ Les clôtures

a) Les clôtures

Elles doivent être en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Dans les zones soumises à un risque inondation : sont autorisées les clôtures (y compris agricoles) à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95 % et qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux.

b) Les murs anciens

Ils doivent être conservés dans la mesure du possible. La reconstruction, la réfection* et la réparation à l'identique des murs pleins existants à la date d'approbation du PLU est autorisée.

c) Pour les clôtures constituées de plantations ou doublées d'une haie végétale

Les choix d'essences et de végétaux se feront notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, en évitant les plantes allergènes, et en privilégiant les essences locales.

Pour favoriser le passage de la petite faune : les clôtures grillagées ou dont la base est maçonnée, des ouvertures non grillagées de 15 cm x 15 cm seront réalisées au niveau du sol, tous les 10 mètres.

6/ les marges de recul des constructions le long des routes départementales

En dehors des agglomérations (zones urbanisées), les marges de recul sont les suivantes :

- 100 mètres par rapport à l'axe des autoroutes, routes express et déviations au sens du code de la voirie routière (Loi Barnier - Amendement Dupont),
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (Loi Barnier - Amendement Dupont),
- 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de première catégorie,
- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de deuxième catégorie,
- 6 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales de troisième et quatrième catégorie ;
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

* Cf. Lexique

a) Les places de stationnement des véhicules nécessaires aux constructions autorisées

Elles doivent être réalisées en-dehors des voies publiques, et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cas d'une extension*, réhabilitation, restructuration, les normes de stationnement demandées s'appliquent en cas d'augmentation du nombre de logement ou de la surface de plancher pour les autres types de construction.

Dans le cas d'opération d'ensemble ou de programme mixte, la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement à réaliser sera recherchée. La mutualisation ne pourra pas dépasser ¼ du nombre total de places de stationnement à réaliser.

Lorsque les constructions sont des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, des logements locatifs intermédiaires (mentionnés à l'article L302-16 du code de la construction et de l'habitation), des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du code de l'action sociale et des familles), et des résidences universitaires (mentionnées à l'article 631-12 du code de la construction et de l'habitation), il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite du plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. (articles L151-34 et 35 du code de l'urbanisme)

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

b) Le Stationnement des cycles :

* Cf. Lexique

DISPO COM

L'espace de stationnement réservé aux deux roues doit être abrité et éclairé. La mise en place d'un système de fermeture sécurisé est autorisée.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- de type maison individuelle : il n'est pas imposé la réalisation d'espace de stationnement réservé aux deux roues.
- de type immeuble collectif (groupant au moins deux logements comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble) : l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². (selon les dispositions du code de la construction et de l'habitation (R111-14-4 et arrêté du 13 juillet 2016))

Pour les constructions à usage de commerce et activités de services et d'équipement d'intérêt collectif et services publics :

- l'espace réservé au stationnement des cycles sera de dimension adaptée au besoin. Ce besoin sera évalué en fonction de la nature de la construction, de sa fréquentation, de sa situation et la localisation à proximité immédiate d'une offre existante.

Selon les dispositions du code de la construction et de l'habitation (R111-14-4 et arrêté du 13 juillet 2016) :

- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher ;
- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Il n'est pas fixé de règles lorsqu'il s'agit d'un changement de destination de constructions existantes

8/ Les obligations en matière de performance énergétique et environnementale

a) L'intégration en façade et toiture des dispositifs d'architecture bioclimatique

L'intégration en façade et toiture de dispositifs d'architecture bioclimatique (comme par exemple, capteurs solaires, murs et toitures végétalisés) est autorisée.

Pour toute construction, la recherche d'efficacité énergétique des bâtiments est encouragée au regard des critères suivants :

- une performance énergétique,
- un impact environnemental positif,
- une pérennité des solutions retenues.

Les dérogations possibles aux règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives :

- pour l'isolation extérieure des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 30 cm (article R152-6 du code de l'urbanisme)
- pour la mise en œuvre d'une conception bioclimatique des bâtiments dans une opération d'aménagement d'ensemble

9/ La protection des éléments de patrimoine

a) Les zones humides

Le territoire de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre est concerné par la carte des zones à dominante humide du SDAGE Artois-Picardie 2016-2021, et des inventaires des SAGE de 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. »

d) Les éléments protégés pour des motifs d'ordre écologique (article L151-23 du code de l'urbanisme)

Les éléments identifiés au titre de l'article L151-23 et figurant sur le plan graphique spécifique sont à conserver, en respectant les prescriptions ci-dessous. Tous travaux ayant pour conséquence de modifier un de ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux (article R421-23 du code de l'urbanisme).

Les prescriptions au titre du PLUi sont les suivantes :

- Les mares et leurs bordures

Description : Ce sont des dépressions naturelles ou artificielles de quelques dizaines de centimètres jusqu'à 2 mètres de profondeur et de quelques mètres carrés à 5 000 m². Elles sont en eau toute ou une partie de l'année. Elles ont souvent été créées pour servir d'abreuvoir au bétail. Il peut aussi s'agir d'anciens trous de bombes et qu'elles ont été créées pour la lutte contre les incendies. Elles servent également aujourd'hui notamment comme sites d'activités récréatives (chasse, pêche...). Elles peuvent être situées à proximité d'habitations (flots...), dans des prairies, des boisements, des dunes... Ces mares sont de plus en plus souvent abandonnées ou comblées pour des raisons sanitaires (bétail).

Végétation : Jonc, herbes hautes en bordure (Carex, Roseaux, Plantain...) et parfois dans le trou (Prêle, Jonc...). Parfois des Saules ou des Aulnes.

Prescription au titre du PLU : comblement interdit / abattage de la ceinture de végétation interdite sauf pour des raisons de sécurité ou sanitaire (maladies des sujets). Dans ces cas, les sujets abattus devront être remplacés par des essences locales.

- Les prairies humides

Elles sont temporairement inondées par des eaux libres en période hivernale, lorsque la nappe affleure en surface. Il s'agit souvent de petites surfaces fauchées ou pâturées de façon plus ou moins extensive en période estivale.

Végétation : Fétuque, Jonc, Carex, ...Strate herbacée dense et diversifiée.

Prescription au titre du PLU : drainage et remblaiement interdits / retournement de la prairie humide interdit (sauf cas agricoles spécifiques : installations de jeunes agriculteurs).

- Les zones boisées humides

Ce sont des ensembles boisés inondés temporairement.

Végétation : Saules, Aulnes, Jonc, iris des marais.

DISPO COM

Prescription au titre du PLU : abattage interdit sauf pour des raisons de sécurité ou sanitaires (maladies des sujets). Dans ces cas, les sujets abattus devront être remplacés par des essences locales, et drainage interdit

- Les fossés

Prescription au titre du PLU : comblement et busage interdits sauf nécessité technique liée à la pratique agricole ou la sécurité publique.

- Les boisements

Prescription au titre du PLU : abattage interdit sauf pour des raisons de sécurité ou sanitaires (maladies des sujets). Dans ces cas, les sujets abattus devront être remplacés par des essences locales.

- Les haies

Prescription au titre du PLU : abattage interdit sauf pour des raisons de sécurité ou sanitaires (maladies des sujets) ou liées aux pratiques agricoles. Dans ces cas, les sujets abattus devront être remplacés par des essences locales.

- Les arbres isolés

Prescription au titre du PLU : abattage interdit sauf pour des raisons de sécurité ou sanitaires (maladies des sujets). Dans ces cas, les sujets abattus devront être remplacés par des essences locales.

e) Les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer

Ils sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et 2 du code de l'urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1^{er} du titre IV du livre III du code forestier.

f) Les éléments de patrimoine bâti à protéger (article L151-19 du code de l'urbanisme)

Les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et figurant sur le plan graphique spécifique sont à conserver, en respectant les prescriptions ci-dessous.

- La hauteur :

En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.

- L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Des implantations différentes de celles définies dans les dispositions spécifiques des zones peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger.

- La démolition est interdite sauf pour des raisons liées à la salubrité ou la sécurité publique.

10/ Les huttes de chasse

Les huttes de chasse déclarées en préfecture (à la date d'approbation du présent document) pourront faire l'objet :

- d'une reconstruction à surface identique lorsque la surface de plancher est supérieure à 40 m² (à la date de l'obtention de l'immatriculation pour la chasse de nuit),

- d'une reconstruction à surface identique et/ou d'une extension jusqu'à 40 m² lorsque la surface de plancher est inférieure à 40 m² (à la date de l'obtention de l'immatriculation pour la chasse de nuit).

ARTICLE 3 - DISPOSITIONS COMMUNES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

a) Les aires de stockage et de dépôts, les citernes, les bennes à déchets et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale

Elles doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas ou peu visibles depuis les voies publiques et masquées soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment ou en harmonie avec ceux utilisés pour le bâtiment.

b) Les espaces dédiés au stationnement des véhicules

Les espaces dédiés au stationnement des véhicules comprenant plus de 4 places doivent :

- soit justifier de propriétés perméables : réalisation avec des surfaces éco-aménageable*s dont le coefficient est supérieur ou égale à 0,5.
- soit être accompagnés de dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux pluviales (type noues, bassins...).

De plus, un accompagnement paysager de ces espaces dédiés au stationnement devra être réalisé. Il sera composé au minimum d'1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

La plantation d'arbre sera réalisée dans une fosse pleine terre d'un diamètre suffisant pour permettre le développement et la pérennité de du sujet planté. La distance entre des plantations devra être suffisante pour garantir le développement futur des sujets plantés.

c) Le choix d'essences des végétaux, utilisés dans les aménagements paysagers

Il se fera en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, en évitant les plantes allergènes., et en privilégiant les essences locales.

La plantation d'arbre sera réalisée dans une fosse pleine terre d'un diamètre suffisant pour permettre le développement et la pérennité du sujet planté. La distance entre des plantations devra être suffisante pour garantir le développement futur des sujets plantés.

1 / Desserte par les voies publiques ou privées

a) Les Accès* :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Dans tous les cas, les accès* nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et répondre à l'importance de la destination de la construction.

La détermination de l'accès* à une construction doit tenir compte des critères suivants :

- La topographie du site d'implantation de la construction (entrée et sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte) ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- Le trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...).

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès* doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

g) La Voirie :

Qu'elle soit publique ou privée, elle doit :

- être adaptée à la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent ;
- être aménagée de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des déchets, d'y avoir libre accès et circulation ;
- assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de assurant une mission de service public (collecte des ordures ménagères, sécurité, santé...).

Les groupes de garages individuels de plus de 10 boxes doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès* visant à desservir des constructions principales implantées à l'arrière de constructions existantes (construction en double rideau) doivent présenter une largeur d'au moins 4 mètres.

* Cf. Lexique

2/ Desserte par les réseaux

a) Alimentation en eau potable :

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

b) Assainissement :

1- Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En cas d'insuffisance des capacités épuratoires de la stations d'épuration, l'aménageur devra mettre en œuvre à l'échelle de son opération une unité de traitement des eaux usées en accord avec le gestionnaire de l'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire à la condition que le système soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol, et autorisé par le gestionnaire de l'assainissement non collectif.

D'une manière générale, le pétitionnaire devra apporter la preuve d'une capacité épuratoire suffisante via une autorisation de raccordement ou une convention de reprise en exploitation.

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol, et autorisé par le gestionnaire de l'assainissement non collectif.

2- Eaux résiduaires des activités :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

c) Eaux pluviales :

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

DISPO COM

Dans ce but, les eaux pluviales, recueillies sur l'unité foncière et non utilisées de façon domestique, seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

Pour les opérations dont la surface totale imperméabilisée (accès*, voirie et parkings compris) est supérieure à 400 m², en cas de rejet des eaux pluviales au réseau collectif d'assainissement, un débit de fuite maximal à l'unité foncière sera prescrit par le gestionnaire.

L'installation de citernes de récupération des eaux de pluie (de 10 m³ minimum) est imposée pour toute construction neuve qu'elle que soit son usage (à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat). Cette disposition ne s'applique pas :

- dans le cas d'une extension d'une construction existante ;
- dans le cas de contraintes techniques liées à l'implantation de la construction neuve et la configuration de la parcelle.

3/ Distribution électrique, téléphonique, et de télédistribution

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

* Cf. Lexique

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CARACTERE DE LA ZONE

Plusieurs zones urbaines ont été définies selon la vocation principale de la zone.

La zone urbaine U est une zone mixte correspondant principalement aux tissus urbains des centres de communes, voués à l'habitat, commerces et services, et équipements.

Elle comprend 4 secteurs qui se distinguent par les hauteurs de constructions autorisées : UA ; UB ; UC et UD.

Chacune des zones comprend 4 sous-secteurs (1 à 4), définis selon le recul par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Un indice (a ou b) permet d'identifier les hameaux et les écarts faisant l'objet d'une réglementation spécifique.

- indice a pour les hameaux
- indice b pour les écarts

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) complètent le présent règlement.

La zone urbaine UE a vocation à accueillir des activités économiques.

Elle comprend différentes zones :

- ✓ UE : zone économique. Elle comprend 2 secteurs : UE1 pour la commune de Wormhout et UE2 pour la commune d'Esquelbecq.
- ✓ UEc : zone économique et commerciale.
- ✓ 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 Kruystraete ».

La zone urbaine UJ correspond aux secteurs de jardins familiaux situés dans le tissu urbanisé des centres des communes.

La zone urbaine UP est une zone dédiée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

La zone urbaine UT a vocation à accueillir des activités de tourisme et loisirs, y compris l'hébergement touristique.

Zone U

RAPPEL :

Le territoire de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre peut être concernée par :

- ✓ le risque naturel **Mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux.

Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexe documentaire*).

- ✓ le risque naturel **Inondation** :

Il convient de prendre en compte les éléments figurant dans l'article 1 – Dispositions communes relative à la prise en compte des risques et à la protection contre les nuisances du présent règlement (à partir de la page 23), en sus des dispositions suivantes pour les secteurs concernés.

Il comprend également des éléments ponctuels de patrimoine urbain ou naturel à protéger (articles L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme).

REGLES APPLICABLES EN COMPLÉMENT DES DISPOSITIONS COMMUNES :

I. Zone U : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Zone U - Article 1 : Destination des constructions* autorisées, autorisées sous conditions, interdites.

- 1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.

* Cf. Lexique

Zone U

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE		UA	UB	UC	UD
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Construction destinée au logement du matériel, des animaux et des récoltes		X sous conditions	X sous conditions	X sous conditions	X sous conditions
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière					
Habitation	Logement	Logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages	Maisons individuelles	x	x	x	x
			Immeubles collectifs				
	Hébergement	Résidences ou foyers avec services	Maison de retraite	x	x	x	x
			Résidence universitaire	x	x	x	x
			Foyer de travailleurs	x	x	x	x
			Résidence autonomie	x	x	x	x
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle	X sous conditions	X sous conditions	X sous conditions	X sous conditions	
		Constructions artisanales destinées à la vente de biens ou de services					
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale	x	x	x	x	
	Commerce de gros	Construction destinée à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle					
	Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens	x	x	x	x	
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial	X sous conditions	X sous conditions	X sous conditions	X sous conditions	
	Cinéma	Constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale					

Zone U

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE		UA	UB	UC	UD
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public	Construction de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements	x	x	x	x
			Les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public	x	x	x	x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements publics collectifs de nature technique et industrielle	Constructions nécessaires au fonctionnement des services publics	x	x	x	x
			Constructions techniques conçues pour le fonctionnement des réseaux et services urbains	x	x	x	x
		Constructions industrielles concourant à la production d'énergie					
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement		x	x	x	x
		Etablissements destinés à la petite enfance		x	x	x	x
		Equipements d'intérêts collectifs hospitaliers					
		Equipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires		x	x	x	x
	Salle d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles		x	x	x	x
		Musées		x	x	x	x
		Autres activités culturelles d'intérêt collectif		x	x	x	x
	Equipements sportifs	Equipements d'intérêt collectif destinés à l'accueil d'une activité sportive	Stades	x	x	x	x
			Gymnases				
Piscines ouvertes au public							
Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un autre besoin collectif	Lieux de cultes	x	x	x	x	
		Salle polyvalente					
		Aire d'accueil des gens du voyage					

Zone U

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE		UA	UB	UC	UD
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire					
		Constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire					
		Constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie	Activité de production, de construction ou de réparation susceptible de générer des nuisances	X sous conditions	X sous conditions	X sous conditions	X sous conditions
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique		X sous conditions	X sous conditions	X sous conditions	X sous conditions
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises		x	x	x	x
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, organisation de salon et forum à titre payant						

2- Sont autorisés sous conditions :

Dans toutes les zones U, à l'exclusion des zones indicés a et b :

- ✓ Les commerces et activités de services, et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, dans la mesure où :
 - elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
 - elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
- ✓ Les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial à condition d'être des hôtels, ou résidence de tourisme ou gîte.
- ✓ Les constructions ou extensions* de bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi et à la condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de danger pour le voisinage.
- ✓ Les extensions* des constructions à usage d'industrie, d'entrepôts existantes à la date d'approbation du PLUi et à la condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de danger pour le voisinage.

* Cf. Lexique

Zone U

Dans les hameaux, identifiés par l'indice a,

- ✓ Les constructions à usage de logements, dans la limite maximale de 200 m² de superficie de plancher.
- ✓ Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes (y compris les annexes), sans création de logements supplémentaire, dans la limite de :
 - 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).
- ✓ Les constructions et les extensions* mesurées nécessaires au développement des activités économiques, artisanales et de services.

Dans les écarts, identifiés par l'indice b,

- ✓ Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes (y compris les annexes), sans création de logements supplémentaire, dans la limite de :
 - 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).
- ✓ Les extensions* mesurées des constructions nécessaires au développement des activités économiques, artisanales et de services.

Zone U - Article 2 : Usages des sols et nature des activités autorisés, autorisés sous conditions, interdits.

Pour l'ensemble des zones UA, UB, UC, UD :

- 1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.
- 2- Sont autorisés sous conditions :
 - ✓ Les dépôts s'ils sont liés à une activité existante, et à condition d'être masqués par un aménagement paysager.
 - ✓ Les abris de jardin sous réserve d'avoir une hauteur absolue de 2,50 mètres maxi et une surface maximale de 20 m².
 - ✓ Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés et nécessaires à un aménagement paysager ou hydraulique et aux occupations du sol autorisées.

- ✓ Les caves à conditions qu'elles soient étanches.

3- Sont autorisés :

- ✓ Les constructions nécessaires aux équipements d'infrastructure et de superstructure ;

II. Zone U : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Zone U – Article 3: volumétrie et implantation des constructions

a) Emprise au sol

Dans les hameaux, identifiés par l'indice a : l'emprise au sol maximale est fixée à 40% de la superficie totale du terrain d'implantation.

Dans les écarts, identifiés par l'indice b : l'emprise au sol maximale est fixée à 30% de la superficie totale du terrain d'implantation.

b) Hauteur maximale des constructions

Destinations Sous-destinations		U A	U B	U C	U D
- Logement	Gabarit maximum autorisé	R + 4	R + 3	R + 2	R + 1
	Hauteur maximale autorisée (égout du toit ou acrotère)	1 7 , 5 0 m	1 4 m	1 0 , 5 0 m	7 m
	Comble aménagé autorisé	1 seul niveau autorisé			
- Artisanat et commerce de détail - Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle - Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial - Constructions artisanales du secteur	Gabarit maximum autorisé	Non réglementé			
	Hauteur maximale autorisée (égout du toit ou acrotère)	9 m			

Zone U

de la construction ou de l'industrie - Entrepôt - Bureau		
- Equipements d'intérêt collectif et services publics	Gabarit maximum autorisé	Non réglementé
	Hauteur maximale autorisée (égout du toit ou acrotère)	Non réglementé

Dans les hameaux identifiés par l'indice a et les écarts identifiés par l'indice b : la hauteur des constructions nouvelles et des extensions ne devra pas dépasser celle des bâtiments existants sur la parcelle ou, à défaut, sur les parcelles mitoyennes.

c) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

✓ Principes généraux :

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade avant (ou principale) du bâtiment.

Pour respecter une harmonie avec les constructions environnantes, la nouvelle construction pourra s'implanter à l'alignement de l'une ou l'autre des constructions existantes la bordant.

✓ Règles d'implantation :

Pour les zones UA, UB, UC et UD

Sauf dispositions figurant au plan de zonage (marge de recul) ou dans l'OAP (dispositions spécifiques) :

Zone U

La construction doit s'implanter :

zone	secteur	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques			
		A l'alignement	En retrait		
			De 1 à 3 m	De 3 à 8 m	10 m et plus
UA	UA1	x			
	UA2		x		
	UA3			x	
	UA4				x
UB	UB1	x			
	UB2		x		
	UB3			x	
	UB4				x
UC	UC1	x			
	UC2		x		
	UC3			x	
	UC4				x
UD	UD1	x			
	UD2		x		
	UD3			x	
	UD4				x

Plusieurs reculs sont possibles à condition respecter les conditions d'implantation ci-dessus.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de construction en double rideau définie comme suit :

- implantée en arrière d'une construction existante (qui ne peut pas être une annexe*)
- desservie par une voie d'accès* propre.

Dans le cas de la proximité d'une voie d'eau, et quel que soit le secteur d'implantation de la construction : tout point de la construction doit être implanté avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à la crête de la berge.

Pour les constructions liées aux réseaux de distribution et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il n'est pas fixé de règle.

d) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

✓ Principes généraux :

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Zone U

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

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions liées aux réseaux de distribution / constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

✓ Règles d'implantation :

La construction peut s'implanter :

- sur les limites séparatives.
- sur l'une des 2 limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- en retrait des deux limites séparatives en respectant au minimum 3 mètres de recul.

Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe* (non accolé), dont la hauteur au droit des limites séparatives ne dépasse pas 2,50 m (en hauteur absolue) par rapport au sol naturel initial et d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol, le retrait doit être d'au moins 1 mètre.

e) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions sur une même unité foncière, une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie doit toujours être aménagée.

Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres au minimum.

Zone U - Article 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a) Clôtures

Les clôtures sur rue devront présenter une hauteur maximale de 1,50 mètres, avec ou non un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètre. Dans le cas de parcelles bordées par plusieurs rues ou situées à l'angle de deux rues, il est admis que la clôture sur rue donnant sur le jardin présente une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures devront être constituées :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage,
- soit par des grilles, grillages, y compris à lamelles, ou autres dispositifs à claire-voie.

* Cf. Lexique

Zone U

Les clôtures pleines et les brise-vue sont interdites, sauf dans le cas d'une activité qui le justifie. Elles ne pourront pas, dans ce cas, excéder 2 mètres de haut et devront s'intégrer dans l'environnement proche.

Les murs d'intimité seront réalisés avec un matériau identique à celui de la construction principale et ne pourront excéder 2 mètres de haut et 5 mètres de long à partir de la façade arrière de la construction.

En limite séparative, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres et être végétalisées et/ou réalisées dans des matériaux en harmonie avec la construction principale.

b) Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

L'intégration en façade et toiture des dispositifs d'architecture bioclimatique (par exemple : capteurs solaires, murs végétalisés...) est autorisée.

Zone U - Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

50% au minimum des surfaces libres doivent obligatoirement être végétalisées ou traitées en surface éco-aménageable**.

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des haies composées d'essences locales.

Zone U - Article 6 : Stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

1/ Stationnement des véhicules à moteurs

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement (couvertes ou à ciel ouvert). Cette disposition s'applique également en cas de division d'immeubles en plusieurs logements.

Pour la construction d'un immeuble à usage autre que d'habitation : l'aménagement de surface dédiée au stationnement doit être suffisant pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.

Toutefois, pour les commerces de détail et de service s'implantant dans une construction existante, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement.

2/ Stationnement des cycles

Cf Dispositions générales.

III. Zone U : Desserte par les réseaux

Cf Dispositions communes.

Zone UE

RAPPEL :

Le territoire de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre peut être concernée par :

- ✓ le risque naturel **Mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux.

Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexe documentaire*).

- ✓ le risque **Inondation** :

Il convient de prendre en compte les éléments figurant dans l'article 1 – Dispositions communes relative à la prise en compte des risques et à la protection contre les nuisances du présent règlement (à partir de la page 23), en sus des dispositions suivantes pour les secteurs concernés.

Il comprend également des éléments ponctuels de patrimoine urbain ou naturel à protéger (articles L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme).

REGLES APPLICABLES EN COMPLÉMENT DES DISPOSITIONS COMMUNES :

I. Zone UE : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Zone UE- Article 1 : Destination des constructions* autorisées, autorisées sous conditions, interdites.

- 1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.

* Cf. Lexique

Zone UE

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE		UE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Construction destinée au logement du matériel, des animaux et des récoltes		
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière		
Habitation	Logement	Logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages		X sous conditions
	Hébergement	Résidences ou foyers avec services	Maison de retraite	
			Résidence universitaire	
			Foyer de travailleurs	
			Résidence autonomie	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle		X sous conditions
		Constructions artisanales destinées à la vente de biens ou de services		
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale		X
	Commerce de gros	Construction destinée à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle		x
	Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens		x
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial		X sous conditions
	Cinéma	Constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale		

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE		UE
Equipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public	Construction de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements	x
			Les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public	x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements publics collectifs de nature technique et industrielle	Constructions nécessaires au fonctionnement des services publics	x
			Constructions techniques conçues pour le fonctionnement des réseaux et services urbains	x
			Constructions industrielles concourant à la production d'énergie	x
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement	Etablissements destinés à la petite enfance	x
			Equipements d'intérêts collectifs hospitaliers	
			Equipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires	
	Salle d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles	Musées	
			Autres activités culturelles d'intérêt collectif	
	Equipements sportifs	Equipements d'intérêt collectif destinés à l'accueil d'une activité sportive	Stades	
			Gymnases	
Piscines ouvertes au public				
Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un autre besoin collectif	Lieux de cultes		
		Salle polyvalente		
		Aire d'accueil des gens du voyage		

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE	UE
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire	x
		Constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire	x
		Constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie	Activité de production, de construction ou de réparation susceptible de générer des nuisances
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique	x
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises	x
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, organisation de salon et forum à titre payant		

2- Sont autorisés sous conditions :

- ✓ Les espaces de vente ou d'expositions (de type showroom) lorsqu'ils sont liés à une unité de production artisanale ou industrielle existante dans la zone.
- ✓ La construction à usage d'habitation, destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, et à la condition qu'il soit intégré ou adossé à la construction à usage économique ; un seul logement est autorisé.

Zone UE - Article 2 : Usages des sols et nature des activités autorisés, autorisés sous conditions, interdits.

1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.

2- Sont autorisés sous conditions :

- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où :
 - o elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
 - o elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
- ✓ Les dépôts liés à une activité existante à l'approbation du PLUi, à condition d'être masqués par un aménagement paysager ou un autre dispositif masquant les vues.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés et nécessaires à un aménagement paysager ou hydraulique et aux occupations du sol autorisées.

3- Sont autorisés :

- ✓ Les constructions nécessaires aux équipements d'infrastructure et de superstructure ;

II. Zone UE : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Zone UE – Article 3: volumétrie et implantation des constructions

a) Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune d'Hondschoote : l'emprise au sol des constructions est fixée à 50%.

Pour le secteur UE2 (Esquelbecq) :

L'emprise au sol des constructions est fixée à 60% de la surface du terrain.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

Pour le secteur UE1 (Wormhout) :

L'emprise au sol des constructions y compris les bâtiments annexes*, est fixée à 60% de la surface totale du terrain. Cette emprise peut être portée à 75% dans le cas d'activités tertiaires liées aux bureaux.

b) Hauteur maximale des constructions

1- les constructions à vocation économique :

La hauteur maximale à l'égout du toit ou la hauteur à l'acrotère (pour une toiture-terrasse) est fixée à **15 mètres**.

Cette hauteur peut être portée à **18 mètres** pour les installations spécifiques de type silos, cheminées ou autres rattachées aux constructions.

Pour le secteur UE2 (Esquelbecq) : La hauteur maximale à l'égout du toit ou la hauteur à l'acrotère (pour une toiture-terrasse) est fixée à **20 mètres**.

Pour le secteur UE3 (Quaëdypre) : La hauteur maximale à l'égout du toit ou la hauteur à l'acrotère (pour une toiture-terrasse) est fixée à **20 mètres**. Cette hauteur peut être portée à **26 mètres** pour les installations spécifiques de type silos, cheminées ou autres rattachées aux constructions.

2- les équipements d'intérêt collectif et services publics :

Il n'est pas fixé de règle.

Pour le secteur UE2 (Esquelbecq) : Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15 m², ni aux petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris quais, les abris parapluies, les

* Cf. Lexique

relais et antennes Radio-Sol-Train et GSMR. Leur hauteur sera fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.

c) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

✓ Principes généraux :

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade avant (ou principale) du bâtiment.

Pour respecter une harmonie avec les constructions environnantes, la nouvelle construction pourra s'implanter à l'alignement de l'une ou l'autre des constructions existantes la bordant.

✓ Règles d'implantation :

La construction sera implantée en retrait de l'alignement. Ce retrait est d'au moins 5 mètres.

Il est porté à 10 mètres minimum par rapport à la limite du domaine public ferroviaire. Cette règle ne s'applique pas aux petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris quais, les abris parapluies, les relais et antennes Radio-Sol-Train et GSMR. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.

Pour le secteur UE1 (Wormhout) :

L'implantation à l'alignement est autorisée.

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

Dans le cas de la proximité d'une voie d'eau, et quel que soit le secteur d'implantation de la construction : tout point de la construction doit être implanté avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à la crête de la berge.

Pour les constructions liées aux réseaux de distribution et les équipements d'intérêt collectif et services publics : il n'est pas fixé de règle.

* Cf. Lexique

d) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

✓ Principes généraux :

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

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

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions liées aux réseaux de distribution / constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

✓ Règles d'implantation :

La construction peut s'implanter :

- sur les limites séparatives.
- sur l'une des 2 limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- en retrait des 2 limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsqu'il s'agit d'extension* ou d'amélioration de bâtiments existants, il pourra être admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

e) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions sur une même unité foncière, une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie doit toujours être aménagée.

* Cf. Lexique

Zone UE -Article 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale

a) Clôtures

Les clôtures sur rue devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres, avec ou non un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

Elles devront être constituées :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage,
- soit par des grilles, grillages, y compris à lamelles, ou autres dispositifs à claire-voie,

En limite séparative, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres. Elles devront être constituées par :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage,
- soit par des grilles, grillages, y compris à lamelles, ou autres dispositifs à claire-voie,

b) Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

L'intégration en façade et toiture des dispositifs d'architecture bioclimatique (par exemple : capteurs solaires, murs végétalisés...) est autorisée.

Zone UE- Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

50% au minimum des surfaces libres doivent obligatoirement être végétalisées ou traitées en surface éco-aménageable*.

La construction ou l'extension* de constructions à usage d'activité doit faire l'objet d'aménagement d'écrans paysager le long des limites de l'unité foncière.

La création d'aires de stationnement nouvelles (VL, PL) de plus de 100 m² nécessitera obligatoirement un accompagnement paysager :

- Un arbre minimum pour 4 places de stationnement
- Un écran de verdure (composé de plusieurs strates arbustives) pour les aires de stationnement visibles depuis l'espace public

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des haies composées d'essences locales.

Pour le secteur UE2 (Esquelbecq) :

- la marge de recul définie à l'article 6, le long du domaine public de la voie ferrée, sera paysagée : réalisation d'une bande engazonnée de 10 mètres de large, plantée d'une haie ponctuée de grands arbres (chênes, frênes ...) définies sous la légende « haie et bande de recul engazonnée ». Les végétaux seront composés d'essences locales.

- une bande engazonnée de 10 mètres de large sera réalisée le long de la RD17, composée d'un alignement d'arbres de haute tige plantés de manière régulière.
- Les limites entre les zones (A) et (UE) devront être traitées au travers de plantations d'isolement constituées d'un double alignement d'arbres et d'arbustes d'essence locale adaptées au sol en présence.
- Des plantations d'isollements devront également être réalisées sous forme d'une haie dense en fond de parcelles des habitations limitrophes de la zone UE.
- L'implantation d'arbres de haute tige est interdite à moins de 6 mètres de la limite de l'emprise ferroviaire.

Zone UE- Article 6 : Stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 place de stationnement par logement (couvertes ou à ciel ouvert).

Pour la construction d'un immeuble à usage autre que d'habitation : l'aménagement de surface dédiée au stationnement doit être suffisant pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service, sur l'emprise foncière.

Pour le secteur UE1 (Wormhout) :

Dans tous les cas, le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être réalisés sur l'unité foncière en dehors de l'emprise publique.

Toutefois, les aires de stationnement destinées aux véhicules du personnel et des visiteurs peuvent être situées sur tout autre terrain à moins de 300 mètres.

Pour les constructions à usage d'activités, il est imposé :

- une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher d'ateliers ou de locaux industriels ;
- une place pour 180 m² de surface de plancher d'entrepôts et dépôts.
- Pour les constructions à usage de bureaux ou de services, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher sauf lorsque celle-ci est inférieure à 50 m².

Il pourra toutefois être dérogé à ces règles si le pétitionnaire apporte les justifications chiffrées sur la fréquentation réelle induite par son activité.

En cas d'extension* n'est pris en compte, pour le calcul du nombre de places, que les surfaces de plancher développées hors œuvre nettes nouvellement créées.

En cas de changement est prise en compte, pour le calcul du nombre de places, la surface totale transformée sans déduction des surfaces de plancher initiales.

* Cf. Lexique

III. Zone UE : Desserte par les réseaux

Cf Dispositions communes.

Zone UEc

RAPPEL :

Le territoire de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre peut être concernée par :

- ✓ le risque naturel **Mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux.

Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexe documentaire*).

- ✓ le risque **Inondation** :

Il convient de prendre en compte les éléments figurant dans l'article 1 – Dispositions communes relative à la prise en compte des risques et à la protection contre les nuisances du présent règlement (à partir de la page 23), en sus des dispositions suivantes pour les secteurs concernés.

Il comprend également des éléments ponctuels de patrimoine urbain ou naturel à protéger (articles L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme).

REGLES APPLICABLES EN COMPLÉMENT DES DISPOSITIONS COMMUNES :

I. Zone UEc : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Zone UEc- Article 1 : Destination des constructions* autorisées, autorisées sous conditions, interdites.

- 1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.

* Cf. Lexique

ZONE UEc

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE	UEc	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Construction destinée au logement du matériel, des animaux et des récoltes		
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière		
Habitation	Logement	Logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages	X sous conditions	
	Hébergement	Résidences ou foyers avec services	Maison de retraite	
			Résidence universitaire	
			Foyer de travailleurs	
			Résidence autonomie	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle	X sous conditions	
		Constructions artisanales destinées à la vente de biens ou de services		
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale	X	
	Commerce de gros	Construction destinée à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle	x	
	Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial	X	
	Cinéma	Constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale		

ZONE UEc

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE		UEc
Equipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public	Construction de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements	x
			Les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public	x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements publics collectifs de nature technique et industrielle	Constructions nécessaires au fonctionnement des services publics	x
			Constructions techniques conçues pour le fonctionnement des réseaux et services urbains	x
			Constructions industrielles concourant à la production d'énergie	x
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement	Etablissements destinés à la petite enfance	x
			Equipements d'intérêts collectifs hospitaliers	
			Equipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires	
	Salle d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles	Musées	
			Autres activités culturelles d'intérêt collectif	
	Equipements sportifs	Equipements d'intérêt collectif destinés à l'accueil d'une activité sportive	Stades	
			Gymnases	
Piscines ouvertes au public				
Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un autre besoin collectif	Lieux de cultes		
		Salle polyvalente		
		Aire d'accueil des gens du voyage		

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE	UEc
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire	
		Constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire	
		Constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie	Activité de production, de construction ou de réparation susceptible de générer des nuisances
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique	x
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises	x
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, organisation de salon et forum à titre payant		

2- Sont autorisés sous conditions :

- ✓ Les constructions commerciales et artisanales destinées à la présentation et à la vente de biens directs à une clientèle d'une surface de plancher supérieur à 300 m².
- ✓ La construction à usage d'habitation, destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, et à la condition qu'il soit intégré ou attenant à la construction à vocation économique autorisée ; un seul logement n'est autorisé.

Zone UEc - Article 2 : Usages des sols et nature des activités autorisés, autorisés sous conditions, interdits.

1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.

2- Sont autorisés sous conditions :

- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où :
 - elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
 - elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
- ✓ Les dépôts liés à une activité existante à l'approbation du PLUi, à condition d'être masqués par un aménagement paysager ou un autre dispositif masquant les vues.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés et nécessaires à un aménagement paysager ou hydraulique et aux occupations du sol autorisées.

3- Sont autorisés :

- ✓ Les constructions nécessaires aux équipements d'infrastructure et de superstructure.

II. Zone UEc : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Zone UEc – Article 3: volumétrie et implantation des constructions

c) Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Hoymille : l'emprise au sol des constructions est fixée à 80%.

Pour la commune de Wormhout : L'emprise au sol des constructions, y compris celle de tous les bâtiments annexes*, ne pourra excéder 60 % de la surface totale du terrain, qui peut être portée à 75 % dans le cas d'activités tertiaires liées aux bureaux.

d) Hauteur maximale des constructions

1/ les constructions à vocation économique :

La hauteur maximale à l'égout du toit ou la hauteur à l'acrotère (pour une toiture-terrasse) est fixée à :

- 10 mètres.

Elle peut être portée, pour des installations spécifiques (type silos, cheminées ou autres) rattachées aux constructions à 12 mètres.

Pour la commune de Bergues : la hauteur des constructions autorisées est comprise entre 13 mètres et 8 mètres. Se reporter à l'OAP

2/ Les équipements d'intérêt collectif et services publics :

Il n'est pas fixé de règle.

e) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

✓ Principes généraux :

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

* Cf. Lexique

ZONE UEc

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade avant (ou principale) du bâtiment.

Pour respecter une harmonie avec les constructions environnantes, la nouvelle construction pourra s'implanter à l'alignement de l'une ou l'autre des constructions existantes la bordant.

✓ Règles d'implantation :

Tout point de la construction doit être implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à limite d'emprise des voies publiques.

Pour la commune de Bollezeele :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ;
- 20 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD928 et de la RD11 ;
- 30 mètres par rapport aux berges de l'Yser.

Pour la commune de Hoymille :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales et
- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

Pour la commune de Wormhout :

Les constructions doivent être implantée :

- soit à l'alignement
- soit en retrait à l'alignement. Ce retrait est d'au moins 5 mètres.

Dans le cas de la proximité d'une voie d'eau, et quel que soit le secteur d'implantation de la construction : tout point de la construction doit être implanté avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à la crête de la berge.

Pour les constructions liées aux réseaux de distribution et les équipements d'intérêt collectif et services publics : il n'est pas fixé de règle.

f) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

✓ Principes généraux :

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

ZONE UEc

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

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions liées aux réseaux de distribution / constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

✓ Règles d'implantation :

Toutes les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites séparatives ou des limites de zone soit au moins égale à 3 mètres.

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

Pour la commune de Hoymille :

- ✓ Distance par rapport aux limites de zone à vocation principale d'habitat :

Toutes les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite de la zone soit au moins égale à 10 mètres.

- ✓ Distance par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour la commune de Wormhout :

- ✓ Distances par rapport aux limites de zones

Toutes les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite de la zone soit au moins égale à 5 mètres.

- ✓ Distances par rapport aux limites séparatives des terrains

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, les constructions à usage de bureau et de service ou de commerce liées à l'entreprise pourront jouxter les limites séparatives dans une bande de 20 mètres à partir de l'alignement de la voie.

* Cf. Lexique

ZONE UEc

g) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions sur une même unité foncière, une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie doit toujours être aménagée.

Zone UEc – Article 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a) Clôtures

Les clôtures sur rue devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres, avec ou non un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

Elles devront être constituées :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage,
- soit par des grilles, grillages, y compris à lamelles, ou autres dispositifs à claire-voie,

En limite séparative, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres. Elles devront être constituées par :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage,
- soit par des grilles, grillages, y compris à lamelles, ou autres dispositifs à claire-voie,

b) Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

L'intégration en façade et toiture des dispositifs d'architecture bioclimatique (par exemple : capteurs solaires, murs végétalisés...) est autorisée.

Zone UEc- Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

50% au minimum des surfaces libres doivent obligatoirement être végétalisées ou traitées en surface éco-aménageable*.

La construction ou l'extension* de constructions à usage d'activité doit faire l'objet d'aménagement d'écrans paysagers le long des limites de l'unité foncière.

La création d'aires de stationnement (VL, PL) de plus de 100 m² nécessitera obligatoirement un accompagnement paysager.

- Un arbre minimum pour 4 places de stationnement
- Un écran de verdure (composé de plusieurs strates arbustives) pour les aires de stationnement visibles depuis l'espace public

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des haies composées d'essences locales.

Zone UEc- Article 6 : Stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 place de stationnement par logement (couvertes ou à ciel ouvert).

Pour la construction d'un immeuble à usage autre que d'habitation : l'aménagement de surface dédiée au stationnement doit être suffisant pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.

Pour la commune de Bergues : se reporter à l'OAP

Pour la commune de Wormhout :

Dans tous les cas, le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être réalisés sur l'unité foncière en dehors de l'emprise publique.

Toutefois, les aires de stationnement destinées aux véhicules du personnel et des visiteurs peuvent être situées sur tout autre terrain à moins de 300 mètres.

Pour les constructions à usage d'activités, il est imposé une place pour 180 m² de surface de plancher d'entrepôts et dépôts.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher sauf lorsque celle-ci est inférieure à 50 m².

* Cf. Lexique

ZONE UEc

Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 30 m² de surface de vente (SV) selon la formule $[(SV-100)/30 = \text{nombre de places de stationnement}]$.

Pour les constructions à usage commerciale soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux $\frac{3}{4}$ de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Il pourra toutefois être dérogé à ces règles si le pétitionnaire apporte les justifications chiffrées sur la fréquentation réelle induite par son activité.

En cas d'extension* n'est pris en compte, pour le calcul du nombre de places, que les surfaces de plancher développées hors œuvre nettes nouvellement créées.

En cas de changement de destination, est prise en compte, pour le calcul du nombre de places, la surface totale transformée sans déduction des surfaces de plancher initiales.

III. Zone UEc : Desserte par les réseaux

Cf Dispositions communes.

* Cf. Lexique

Zone UI-ZAC

RAPPEL :

Le territoire de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre peut être concernée par :

- ✓ le risque naturel **Mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux.

Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexe documentaire*).

- ✓ le risque naturel **Inondation** :

Il convient de prendre en compte les éléments figurant dans l'article 1 – Dispositions communes relative à la prise en compte des risques et à la protection contre les nuisances du présent règlement (à partir de la page 23), en sus des dispositions suivantes pour les secteurs concernés.

Il comprend également des éléments ponctuels de patrimoine urbain ou naturel à protéger (articles L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme).

REGLES APPLICABLES EN COMPLÉMENT DES DISPOSITIONS COMMUNES :

I. Zone UI-ZAC : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Zone UI-ZAC Article 1 : Destination des constructions * autorisées, autorisées sous conditions, interdites.

- 1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.

* Cf. Lexique

ZONE UI-ZAC

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE		UI-ZAC
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Construction destinée au logement du matériel, des animaux et des récoltes		
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière		
habitation	Logement	Logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages		X sous conditions
	Hébergement	Résidences ou foyers avec services	Maison de retraite	
			Résidence universitaire	
			Foyer de travailleurs	
			Résidence autonomie	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle		X
		Constructions artisanales destinées à la vente de biens ou de services		
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale		X
	Commerce de gros	Construction destinée à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle		x
	Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens		x
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial		X
	Cinéma	Constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale		

ZONE UI-ZAC

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE		UI-ZAC
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public	Construction de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements	x
			Les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public	x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements publics collectifs de nature technique et industrielle	Constructions nécessaires au fonctionnement des services publics	x
			Constructions techniques conçues pour le fonctionnement des réseaux et services urbains	x
			Constructions industrielles concourant à la production d'énergie	x
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement	Etablissements destinés à la petite enfance	
			Equipements d'intérêts collectifs hospitaliers	
			Equipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires	
	Salle d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles	Musées	
			Autres activités culturelles d'intérêt collectif	
	Equipements sportifs	Equipements d'intérêt collectif destinés à l'accueil d'une activité sportive	Stades	
Gymnases				
Piscines ouvertes au public				
Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un autre besoin collectif	Lieux de cultes		
		Salle polyvalente		
		Aire d'accueil des gens du voyage		

ZONE UI-ZAC

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE	UI-ZAC
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire	x
		Constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire	x
		Constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie	Activité de production, de construction ou de réparation susceptible de générer des nuisances
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique	x
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises	x
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, organisation de salon et forum à titre payant		

2- Sont autorisés sous conditions :

- ✓ Les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone. Elles seront soumises aux normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, dans les secteurs repérés au plan obligations diverses.

Zone UI-ZAC - Article 2 : Usages des sols et nature des activités autorisés, autorisés sous conditions, interdits.

1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.

2- Sont autorisés sous conditions :

- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement, dans la mesure où :
 - elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
 - elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
- ✓ Les créations de dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations denses ou clôtures et ne soient pas visibles de la voie ;

3- Sont autorisés :

- ✓ Les constructions nécessaires aux équipements d'infrastructure et de superstructure ;
- ✓ Les équipements techniques liés à la zone d'activités,

ZONE UI-ZAC

- ✓ Les améliorations apportées au confort et à la solidité ainsi que la reconstruction des constructions existantes ;
- ✓ Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

II. Zone UI-ZAC : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Zone UI-ZAC - Article 3: volumétrie et implantation des constructions

a) Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol est fixée à :

- ✓ **Pour le secteur UI1** : 70% de la surface du terrain.
- ✓ **Pour le secteur UI2.1 et UI2.2** : 60% de la surface du terrain.
- ✓ **Pour le secteur UI4** : 50% de la surface du terrain.

b) Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités ne peut excéder :

- ✓ **secteur UI1** : 8 mètres à l'égout du toit.
- ✓ **secteur UI2.1** : 25 mètres à l'égout du toit à l'exception des installations spécifiques (types silos, cheminées...), rattachées aux constructions.
- ✓ **secteur UI2.2** : 15 mètres à l'égout du toit à l'exception des installations spécifiques (types silos, cheminées...), rattachées aux constructions.
- ✓ **secteur UI3** : 8 mètres à l'égout du toit.

b) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Pour les secteurs UI1, UI2 et UI3 :

Les constructions devront respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la voie. Toutefois les constructions à usage d'habitation, de bureau, de service ou de commerce, liées à l'entreprise pourront s'implanter soit à l'alignement, soit respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la voie express où le recul est de 50 m par rapport à l'axe.

Pour le secteur UI4 :

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit au ras de l'alignement, soit en retrait de celui-ci.

c) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- Limites séparatives des terrains :

Les constructions doivent être édifiées de telle sorte que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale :

- à la hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit et jamais inférieure à 5 m pour les bâtiments abritant des activités tertiaires ou à usage d'habitation.
- à la moitié de la hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit et jamais inférieure à 5 dans les autres cas.

Toutefois, dans le cas d'extension* d'un bâtiment à usage d'activités, il est possible que la construction jouxte la limite séparative, si cette extension* est le prolongement d'un bâtiment initial construit sur la parcelle. De même, il est possible de jouxter la limite séparative dans le cas de réunir entre eux deux bâtiments érigés sur des parcelles voisines.

Les constructions à usage d'habitation, de bureau et de service pourront jouxter également les limites séparatives dans une bande de 20 m comptés à partir de l'alignement de la voie.

2- Distances par rapport au périmètre de la ZAC :

- ✓ **Pour les secteurs UI1, UI2.2 et UI3** : dans tous les cas, les constructions érigées doivent se situer à 10 m du périmètre de la ZAC.
- ✓ Pour les secteurs UI2.1 et UI4 : il n'est pas fixé de règle.

Les différentes dispositions de l'ensemble de cet article ne s'appliquent pas à la limite foncière observée en bordure de la voie express.

d) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Une distance d'au moins 5 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

* Cf. Lexique

ZONE UI-ZAC

Zone UI-ZAC - Article 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a) Intégration des bâtiments et installations techniques :

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôts, parking, aires de stockage, doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne soient pas altérés.

Un plan de coloration des façades devra accompagner toute demande de permis de construire,

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures ;

En cas d'extension*, ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction doit être réalisée en matériaux identiques à ceux des constructions existantes majoritairement sur la parcelle ;

Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

Les éléments de mobilier urbain, notamment bancs, signalisation, éclairage public, ainsi que les supports de publicité seront traités dans le même esprit que ceux des espaces publics.

b) Clôtures

Les clôtures, leur nature, leur implantation et leurs dimensions apparaîtront clairement sur la demande de permis de construire. En limite de zone et en bordure des différentes voies d'accès* à la parcelle, ne sera autorisé qu'un seul type de clôture.

b) Cote de seuil :

La chaussée nouvelle ne pourra avoir une altitude supérieure de 0,50 m par rapport au niveau du terrain naturel avant l'aménagement.

La cote de seuil ne pourra en aucun cas avoir une différence de niveau supérieure à 0,5 m par rapport au niveau de l'axe de la chaussée au droit de la construction.

Zone UI-ZAC – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

✓ Règles générales

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

* Cf. Lexique

ZONE UI-ZAC

Les essences locales seront privilégiées lors des plantations (liste en annexe du règlement).

✓ Règles particulières

La superficie d'espaces libres plantés et engazonnés devra représenter au minimum 10% de la superficie de l'ensemble des terrains.

Les espaces libres à l'intérieur des parcelles seront indiqués sur le plan masse du permis de construire. Les essences des arbres, arbrisseaux, arbustes et haies devront être précisés.

Tous les espaces non construits, autres que ceux affectés aux voies et parkings et aires de stockage, seront traités soit en plantation dense 4 pieds au m², soit engazonnés.

Les aires de stationnement banalisé seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les terrains compris dans la bande des 70 m comptés à partir de la voie express et de 15 m à partir de l'axe du CV n°2 feront l'objet d'une étude paysagère spécifique.

Zone UI-ZAC - Article 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou équipements doit être assuré sur la parcelle, en dehors des voies publiques, sauf dans le cas d'aménagements particuliers réalisés le long de ces voies.

Besoins en stationnement :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher d'installation industrielle ou commerciale.
- 3 places pour 100 m² de surface de plancher de constructions à usage de bureau ou de service.
- 1 place par logement.

Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles si le pétitionnaire apporte les justifications chiffrées sur la fréquentation réelle induite par son activité.

III. Zone UI-ZAC : Desserte par les réseaux

Cf Dispositions communes.

ZONE UZ1-ZAC

Zone UZ1-ZAC

RAPPEL :

Le territoire de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre peut être concernée par :

- ✓ le risque naturel **Mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux.

Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexe documentaire*).

- ✓ le risque naturel **Inondation** :

Il convient de prendre en compte les éléments figurant dans l'article 1 – Dispositions communes relative à la prise en compte des risques et à la protection contre les nuisances du présent règlement (à partir de la page 23), en sus des dispositions suivantes pour les secteurs concernés.

Il comprend également des éléments ponctuels de patrimoine urbain ou naturel à protéger (articles L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme).

REGLES APPLICABLES EN COMPLÉMENT DES DISPOSITIONS COMMUNES :

I. Zone UZ1-ZAC : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Zone UZ1-ZAC- Article 1 : Destination des constructions* autorisées, autorisées sous conditions, interdites.

- 1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.

* Cf. Lexique

ZONE UZ1-ZAC

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE	UZ1a	UZ1b	UZ1c	UZ1d	UZ1e
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Construction destinée au logement du matériel, des animaux et des récoltes					
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière					
Habitation	Logement	Logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages		X sous conditions	X sous conditions	X sous conditions	
	Hébergement	Résidences ou foyers avec services	Maison de retraite				
			Résidence universitaire				
			Foyer de travailleurs				
			Résidence autonomie				
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle					
		Constructions artisanales destinées à la vente de biens ou de services					
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale	x	x	x		
	Commerce de gros	Construction destinée à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle					
	Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens	x	x	x		
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial					
	Cinéma	Constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale					

ZONE UZ1-ZAC

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE		UZ1a	UZ1b	UZ1c	UZ1d	UZ1e
Equipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public	Construction de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements	x	x	x		
			Les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public	x	x	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements publics collectifs de nature technique et industrielle	Constructions nécessaires au fonctionnement des services publics	x	x	x		
			Constructions techniques conçues pour le fonctionnement des réseaux et services urbains	x	x	x		
			Constructions industrielles concourant à la production d'énergie	x				
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement						
		Etablissements destinés à la petite enfance						
		Equipements d'intérêts collectifs hospitaliers						
		Equipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires						
	Salle d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles						
		Musées						
		Autres activités culturelles d'intérêt collectif						
	Equipements sportifs	Equipements d'intérêt collectif destinés à l'accueil d'une activité sportive	Stades					
			Gymnases					
Piscines ouvertes au public								
Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un autre besoin collectif	Lieux de cultes						
		Salle polyvalente						
		Aire d'accueil des gens du voyage						

ZONE UZ1-ZAC

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE	UZ1a	UZ1b	UZ1c	UZ1d	UZ1e
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire	x	x	x		
		Constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire	x	x	x		
		Constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie	Activité de production, de construction ou de réparation susceptible de générer des nuisances	x	x	x	
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique	x	x	x		
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises	x	x	x		
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, organisation de salon et forum à titre payant					

2- Sont autorisés sous conditions :

Dans les secteurs UZ1a, UZ1b et UZ1c :

- ✓ Les constructions et installations rendues nécessaires au bon fonctionnement des constructions économiques érigées dans la zone.

Dans les secteurs UZ1b, UZ1c et UZ1d :

- ✓ Les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone, les bâtiments annexes* de faible volume et les garages liés à cette habitation.

Zone UZ1-ZAC - Article 2 : Usages des sols et nature des activités autorisés, autorisés sous conditions, interdits.

1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.

* Cf. Lexique

ZONE UZ1-ZAC

2- Sont autorisés sous conditions :

Dans tous les secteurs :

- ✓ Les créations de dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations denses ou clôtures et ne soient pas visibles de la voie.
- ✓ Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés, compris les bassins de rétention des eaux, ainsi que pour la mise en œuvre du paysagement.

Dans les secteurs UZ1a, UZ1b et UZ1c :

- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement, dans la mesure où :
 - elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
 - elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.

3- Sont autorisés :

Dans tous les secteurs :

- ✓ Les équipements d'infrastructure et de superstructure de toute nature ;

II. Zone UZ1-ZAC : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Zone UZ1-ZAC - Article 3: volumétrie et implantation des constructions

a) Emprise au sol

Dans le secteur UZ1a : la surface de plancher est fixée à 21 200 m².

Dans le secteur UZ1b : l'emprise au sol des constructions, y compris celle de tous les bâtiments annexes*, ne pourra excéder 60% de la surface totale du terrain.

Dans le secteur UZ1c : l'emprise au sol des constructions, y compris celle de tous les bâtiments annexes*, ne pourra excéder 25% de la surface totale du terrain.

Dans le secteur UZ1d : L'emprise au sol des constructions, y compris celle de tous les bâtiments annexes*, ne pourra excéder 6% de la surface totale du terrain.

b) Hauteur maximale des constructions

Dans le secteur UZ1a : La hauteur maximale des constructions et de toutes installations à usage d'activités ne peut excéder 35 mètres au faîtage de toiture par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

* Cf. Lexique

ZONE UZ1-ZAC

Dans le secteur UZ1b : La hauteur maximale des constructions à usage d'activités ne peut excéder 15 mètres au faîtage de toiture par rapport au niveau moyen du terrain naturel (à l'exception des installations spécifiques : type silos pour production, cheminées ou autres, rattachées aux constructions).

Dans le secteur UZ1c : La hauteur maximale des constructions à usage d'activités ne peut excéder 25 mètres au faîtage de toiture par rapport au niveau moyen du terrain naturel. Les installations spécifiques : type silos pour protection et non de stockage de produits finis, cheminées ou autres, rattachées aux constructions ne pourront excéder une hauteur de 35 mètres au faîtage de ces installations par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

Dans le secteur UZ1d : La hauteur maximale des constructions et de toutes installations à usage d'activités ne peut excéder 15 mètres au faîtage de toiture par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

b) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci.

Dans le secteur UZ1b : les constructions et installations devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie. Toutefois, les constructions à usage d'habitation, de bureau, de service ou de commerce, liées à l'activité pourront s'implanter soit à l'alignement, soit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

c) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs UZ1a, UZ1c et UZ1e : Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

Dans le secteur UZ1b :

- ✓ Distances par rapport aux limites de zone

Toutes les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite de zone UZ1e soit au moins égale à 10 mètres.

- ✓ Distances par rapport aux limites séparatives des terrains

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, dans le cas d'extension* d'un bâtiment à usage d'activités existant, il pourra être admis que la construction jouxte la limite séparative, si cette extension* est le prolongement d'un bâtiment initial construit sur la parcelle. De même, il est admis de jouxter la limite séparative dans le cas de réunir entre eux deux bâtiments érigés sur des parcelles voisines.

* Cf. Lexique

ZONE UZ1-ZAC

Dans le secteur UZ1d :

- ✓ Distances par rapport aux limites de zone

Toutes les constructions en limite de la zone UZ1e ainsi que de la voie ferrée, doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite de zone mentionnée soit au moins égale à 10 mètres.

- ✓ Distances par rapport aux limites séparatives des terrains

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, dans le cas d'extension* d'un bâtiment à usage d'activités existant, il pourra être admis que la construction jouxte la limite séparative, si cette extension* est le prolongement d'un bâtiment initial construit sur la parcelle. De même, il est admis de jouxter la limite séparative pour réunir deux bâtiments érigés sur des parcelles voisines.

d) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Une distance d'au moins 5 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Dans le secteur UZ1e : aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Zone UZ1-ZAC - Article 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a) Intégration des bâtiments et installations techniques :

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôts, parking, aires de stockage, doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne soient pas altérés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures. Les murs seront recouverts de bardage tôle acier pré-peint ou d'enduits peints ;

En cas d'extension*, ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux identiques à ceux des constructions existantes majoritairement sur la parcelle ;

* Cf. Lexique

ZONE UZ1-ZAC

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

b) Clôtures

Les clôtures, leur nature, leur implantation et leurs dimensions apparaîtront clairement sur la demande de permis de construire.

c) Cote de seuil :

La chaussée nouvelle ne pourra avoir une altitude supérieure de 0,5 m par rapport au niveau du terrain naturel avant l'aménagement.

La cote de seuil ne pourra en aucun cas avoir une différence de niveau supérieure à 0,5 m par rapport au niveau de l'axe de la chaussée au droit de la construction.

Zone UZ1-ZAC - Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

✓ Règles générales de plantations

Les plantations de toute nature seront d'essences locales.

✓ Règles particulières

Les espaces libres, plantés, engazonnés doivent couvrir au minimum 10% de l'ensemble des terrains.

Tous les espaces non construits, autres que ceux affectés aux voies et parkings et aires de stockage, seront traités soit en plantation dense 4 pieds au m², soit engazonnés.

La création d'aires de stationnement (VL, PL) de plus de 100 m² nécessitera obligatoirement un accompagnement paysager et une plantation d'au moins un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Dans les secteurs UZ1c et UZ1d : en plus, une bande paysagère d'une largeur de 10 mètres bordera la limite de zone longeant la voie ferrée.

Zone UZ1-ZAC - Article 6 : Stationnement

Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées selon les besoins :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher d'installation industrielle ou commerciale ;
- 3 places pour 100 m² de surface de plancher de constructions à usage de bureau ou de service.

Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles si le pétitionnaire apporte les justifications chiffrées sur la fréquentation réelle induite par son activité.

Dans tous les cas, le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être réalisés sur l'unité foncière en dehors de l'emprise publique.

ZONE UZ1-ZAC

III. Zone UZ1-ZAC : Desserte par les réseaux

Zone UZ1-ZAC - Article 7 : Accès* et Voirie

Dans les secteurs UZ1a et UZ1c :

La desserte routière de cette zone s'effectuera uniquement depuis le prolongement des infrastructures internes à la ZAC1 (secteur ZA2.1).

Dans le secteur UZ1b :

La desserte routière de cette zone s'effectuera depuis la voie communale dite « Nord Straete » pouvant être prolongée par de la voirie interne à la zone.

Dans le secteur UZ1d :

La desserte routière de cette zone s'effectuera uniquement depuis le prolongement des infrastructures internes à la ZAC1 (secteur UI2.1) et dans la continuité de celles de la zone UZ1a et UZ1c.

Dans le secteur UZ1e :

La desserte routière de cette zone s'effectuera depuis la voie communale dite « Nord Straete ».

Zone UZ1-ZAC - Article 8 : Réseaux

a) Alimentation en eau potable

Dans les secteurs UZ1a et UZ1c : Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau potable. Les branchements correspondants s'effectueront dans le prolongement du réseau interne à la ZAC1 (secteur ZA2.1) ou depuis le réseau de la voie communale n°1 (route de Socx) située parallèlement à la RN 225.

Dans le secteur UZ1b : Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau potable. Les branchements correspondants s'effectueront depuis le réseau de la voie communale dite « Nord Straete ».

Dans le secteur UZ1d : Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau potable. Les branchements correspondants s'effectueront depuis le réseau interne à la ZAC1 (secteur UI2.1) et dans le prolongement de ceux de la zone UZ1a et UZ1c.

* Cf. Lexique

b) Alimentation en eau industrielle

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

c) Assainissement

1- Eaux usées

Pour le secteur UZ1b :

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Pour les secteurs UZ1a, UZ1c et UZ1d :

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Si néanmoins l'acquéreur d'une parcelle située dans cette zone demande à se rejeter vers la partie nord-ouest de la ZAC2 (vers la voie communale « Nord Straete ») ou dans le secteur nord-est de la ZAC2 (cours d'eau du Schelvliet), ce dernier devra faire son affaire concernant la réalisation de la totalité du réseau et des ouvrages rendus nécessaires (station d'épuration/relèvement éventuel) et des problèmes de servitudes liés au passage de sa conduite jusqu'au milieu naturel en respectant les normes des rejets ou à un organe de raccordement dimensionné compatible avec la nature des rejets concernés.

2- Eaux pluviales

Pour le secteur UZ1b :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux ou dans les ouvrages destinés à cet effet.

Pour les secteurs UZ1a, UZ1c et UZ1d :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux ou dans les ouvrages destinés à cet effet, en particulier la réalisation de bassins de tamponnement qui restera à la charge des futurs acquéreurs. En cas de rejet direct vers le milieu naturel, l'acquéreur d'une parcelle située dans cette zone devra faire son affaire concernant la réalisation de la totalité du réseau et des ouvrages rendus nécessaires (bassins de tamponnement, fosses de relevages), ainsi que des problèmes de servitudes liés au passage de sa conduite jusqu'au milieu naturel, tout en respectant les normes de rejets. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

d) Distribution Electricité - Gaz - Télécommunications - Télédistribution

Pour le secteur UZ1b :

Le raccordement des différents réseaux de la zone s'effectuera depuis la voie communale dite « Nord Straete ».

ZONE UZ1-ZAC

Pour les secteurs UZ1a, UZ1c et UZ1d :

Le raccordement des différents réseaux de la zone s'effectuera depuis le réseau interne à la ZAC1 (secteur ZA2.1) ou depuis la route communale n°1 (route de Socx) située parallèlement à la RN 225.

ZONE UZ2-ZAC

Zone UZ2-ZAC

RAPPEL :

Le territoire de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre peut être concernée par :

- ✓ le risque naturel **Mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux.

Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexe documentaire*).

- ✓ le risque naturel **Inondation** :

Il convient de prendre en compte les éléments figurant dans l'article 1 – Dispositions communes relative à la prise en compte des risques et à la protection contre les nuisances du présent règlement (à partir de la page 23), en sus des dispositions suivantes pour les secteurs concernés.

Il comprend également des éléments ponctuels de patrimoine urbain ou naturel à protéger (articles L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme).

REGLES APPLICABLES EN COMPLÉMENT DES DISPOSITIONS COMMUNES :

I. Zone UZ2-ZAC : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Zone UZ2-ZAC- Article 1 : Destination des constructions* autorisées, autorisées sous conditions, interdites.

- 1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.

* Cf. Lexique

ZONE UZ2-ZAC

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE		UZ2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Construction destinée au logement du matériel, des animaux et des récoltes		
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière		
Habitation	Logement	Logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages		X sous conditions
	Hébergement	Résidences ou foyers avec services	Maison de retraite	
			Résidence universitaire	
			Foyer de travailleurs	
			Résidence autonomie	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle		x
		Constructions artisanales destinées à la vente de biens ou de services		
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale		x
	Commerce de gros	Construction destinée à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle		x
	Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens		x
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial		
	Cinéma	Constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale		

ZONE UZ2-ZAC

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE		UZ2
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public	Construction de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements	x
			Les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public	x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements publics collectifs de nature technique et industrielle	Constructions nécessaires au fonctionnement des services publics	x
			Constructions techniques conçues pour le fonctionnement des réseaux et services urbains	x
			Constructions industrielles concourant à la production d'énergie	x
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement	Etablissements destinés à la petite enfance	
			Equipements d'intérêts collectifs hospitaliers	
			Equipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires	
	Salle d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles	Musées	
			Autres activités culturelles d'intérêt collectif	
	Equipements sportifs	Equipements d'intérêt collectif destinés à l'accueil d'une activité sportive	Stades	
Gymnases				
Piscines ouvertes au public				
Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un autre besoin collectif	Lieux de cultes		
		Salle polyvalente		
		Aire d'accueil des gens du voyage		

ZONE UZ2-ZAC

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE	UZ2
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire	x
		Constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire	
		Constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie	
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique	x
Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises	x	
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, organisation de salon et forum à titre payant		

2- Sont autorisés sous conditions :

- ✓ Les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone.

Uniquement pour le secteur couvert par le P.P.R.I. Yser :

Dans le secteur de la Sale Becque : Toute construction ou aménagement devra se conformer à prendre toute disposition contre le risque d'inondation (cf. Servitudes d'utilité publique).

Zone UZ2-ZAC - Article 2 : Usages des sols et nature des activités autorisés, autorisés sous conditions, interdits.

1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.

2- Sont autorisés sous conditions :

- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement, dans la mesure où :
 - elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
 - elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
- ✓ Les créations de dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations denses ou clôtures et ne soient pas visibles de la voie.

ZONE UZ2-ZAC

- ✓ Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés, compris les bassins de rétention des eaux, ainsi que pour la mise en œuvre du paysagement.

3- Sont autorisés :

- ✓ Les équipements d'infrastructure et de superstructure de toute nature ;

Uniquement pour le secteur couvert par le P.P.R.I. Yser :

Dans le secteur de la Sale Becque : Toute construction ou aménagement devra se conformer à prendre toute disposition contre le risque d'inondation (cf. Servitudes d'utilité publique).

II. Zone UZ2-ZAC : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Zone UZ2-ZAC - Article 3: volumétrie et implantation des constructions

a) Emprise au sol

La surface de plancher est fixée à 240 000 m² pour l'ensemble de la zone.

b) Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

c) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions devront respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la voie. Toutefois les constructions à usage d'habitation, de bureau, de service ou de commerce, liées à l'entreprise pourront s'implanter soit à l'alignement, soit respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la voie.

d) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées de telle sorte que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale :

- à la hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit et jamais inférieure à 4 mètres pour les bâtiments abritant des activités tertiaires ou à usage d'habitation.
- à la moitié de la hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit et jamais inférieure à 4 mètres dans les autres cas.

Toutefois, les constructions à usage d'habitation de bureau et de service pourront jouxter les limites séparatives dans une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie.

ZONE UZ2-ZAC

e) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Zone UZ2-ZAC - Article 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a) Intégration des bâtiments et installations techniques :

Un plan de coloration des façades devra accompagner toute demande de permis de construire.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, etc..) est interdit sauf s'ils s'intègrent dans un ensemble architectural de qualité. Les murs seront soit en briques, soit recouverts d'enduits peints, ou bardage tôle acier pré-peint.

Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

Les murs et toitures des bâtiments annexes* et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les toitures des constructions seront réalisées, en bac acier ou en tuile béton ou terre cuite : l'emploi de la tuile rouge ordinaire est recommandé, toutefois les toitures des annexes* pourront être réalisées au moyen de plaques ondulées de tons rouge ou sombres.

Les bâtiments publics sont exclus de cette disposition énoncée ci-dessus.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies.

Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

Les éléments de mobilier urbain, notamment bancs, signalisation, éclairage public, ainsi que les supports de publicité seront traités dans le même esprit que ceux des espaces publics.

b) Clôtures

Les clôtures, leur nature, leur implantation et leurs dimensions apparaîtront clairement sur la demande de permis de construire.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, sont constituées soit par des haies vives, des grilles, grillages, ou clôture bois ou tout autre dispositif à claire voie...

* Cf. Lexique

ZONE UZ2-ZAC

Toutefois, les murets d'une hauteur inférieure ou égale à 0,80 m sont admis en limite d'emprise publique.

La hauteur des clôtures minérales sera de 2,00 m maximum. Elle pourra être portée exceptionnellement à 2,50 m pour des raisons de sécurité ou pour masquer des dépôts.

En limite de zone ne sera autorisé qu'un seul type de clôture.

c) Cote de seuil :

La chaussée nouvelle ne pourra avoir une altitude supérieure de 0,50 m par rapport au niveau du terrain naturel avant l'aménagement.

Zone UZ2-ZAC - Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

✓ Règles générales de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

✓ Règles particulières

La superficie d'espaces libres plantés et engazonnés à l'intérieur de chaque parcelle issue du découpage parcellaire devra représenter au minimum 10 % de la parcelle concernée.

Tous les espaces non construits, autre que ceux affectés aux voies et parkings et aires de stockage, seront traités soit en plantation dense 4 pieds au M² soit engazonnés.

Les aires de stationnement banalisées seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux emplacements.

Les espaces libres à l'intérieur des parcelles seront indiqués sur le plan masse du permis de construire ; les essences des arbres, arbrisseaux et arbustes devront être précisées.

Zone UZ2-ZAC - Article 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions, installations ou équipements doit être assuré sur la parcelle, en dehors des voies publiques, sauf dans le cas d'aménagements particuliers réalisés le long de ces voies.

Besoins en stationnement :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette d'installation industrielle ou commerciale.
- 3 places pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette de constructions à usage de bureau ou de service.
- 1 place par logement

ZONE UZ2-ZAC

Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles si le pétitionnaire apporte les justifications chiffrées sur la fréquentation réelle induite par son activité.

III. Zone UZ2-ZAC : Desserte par les réseaux

Zone UZ2-ZAC - Article 7 : Accès* et Voirie

Le permis de construire doit être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

a) Accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile.

b) Voirie.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques et privées répondant à l'importance et à la destination de l'ensemble des constructions qui sont édifiées.

Zone UZ2-ZAC - Article 8 : Réseaux

a) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau potable.

b) Alimentation en eau industrielle

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

c) Assainissement

1- Eaux usées

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

* Cf. Lexique

3- Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

d) Distribution Electricité - Gaz - Télécommunications - Télédistribution

Les réseaux divers de distribution (électricité-téléphone) devront être enterrés. La mise en souterrain sera effectuée par le constructeur qui consultera le Service des Télécommunications ou l'E.D.F. préalablement à tous travaux.

Zone ZA-ZAC

RAPPEL :

Le territoire de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre peut être concernée par :

- ✓ le risque naturel **Mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux.

Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexe documentaire*).

- ✓ le risque naturel **Inondation** :

Il convient de prendre en compte les éléments figurant dans l'article 1 – Dispositions communes relative à la prise en compte des risques et à la protection contre les nuisances du présent règlement (à partir de la page 23), en sus des dispositions suivantes pour les secteurs concernés.

Il comprend également des éléments ponctuels de patrimoine urbain ou naturel à protéger (articles L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

REGLES APPLICABLES EN COMPLÉMENT DES DISPOSITIONS COMMUNES :

I. Zone ZA-ZAC : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Zone ZA-ZAC - Article 1 : Destination des constructions* autorisées, autorisées sous conditions, interdites.

- 1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.

* Cf. Lexique

ZONE ZA-ZAC

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE		ZA2.1	ZA2.2	ZA3
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Construction destinée au logement du matériel, des animaux et des récoltes				
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière				
Habitation	Logement	Logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages		X sous conditions		
	Hébergement	Résidences ou foyers avec services	Maison de retraite			
			Résidence universitaire			
			Foyer de travailleurs			
			Résidence autonomie			
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle		x		
		Constructions artisanales destinées à la vente de biens ou de services				
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale		x		
	Commerce de gros	Construction destinée à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle		x		
	Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens		x		
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial				
	Cinéma	Constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale				

ZONE ZA-ZAC

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE		ZA2.1	ZA2.2	ZA3	
Equipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public	Construction de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements	x			
			Les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public	x			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements publics collectifs de nature technique et industrielle	Constructions nécessaires au fonctionnement des services publics		x		
			Constructions techniques conçues pour le fonctionnement des réseaux et services urbains		x		
			Constructions industrielles concourant à la production d'énergie		x		
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement					
		Etablissements destinés à la petite enfance					
		Equipements d'intérêts collectifs hospitaliers					
		Equipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires					
	Salle d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles					
		Musées					
		Autres activités culturelles d'intérêt collectif					
	Equipements sportifs	Equipements d'intérêt collectif destinés à l'accueil d'une activité sportive	Stades				
			Gymnases				
Piscines ouvertes au public							
Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un autre besoin collectif	Lieux de cultes					
		Salle polyvalente					
		Aire d'accueil des gens du voyage					

ZONE ZA-ZAC

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE	ZA2.1	ZA2.2	ZA3
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire	x		
		Constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire	x		
		Constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie	Activité de production, de construction ou de réparation susceptible de générer des nuisances	x	
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique	x		
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises	x		
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, organisation de salon et forum à titre payant				

2- Sont autorisés sous conditions :

- ✓ Les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone. Elles seront soumises aux normes d'isolement acoustique, en vigueur, dans les secteurs repérés au plan « Obligations diverses ».

Zone ZA-ZAC - Article 2 : Usages des sols et nature des activités autorisés, autorisés sous conditions, interdits.

1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.

2- Sont autorisés sous conditions :

- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement, dans la mesure où :
 - elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
 - elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
- ✓ Les créations de dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations denses ou clôtures et ne soient pas visibles de la voie ;

3- Sont autorisés :

- ✓ Les constructions nécessaires aux équipements d'infrastructure et de superstructure ;
- ✓ Les améliorations apportées au confort et à la solidité ainsi que la reconstruction des constructions existantes ;

ZONE ZA-ZAC

- ✓ Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

II. Zone ZA-ZAC : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Zone ZA-ZAC - Article 3: volumétrie et implantation des constructions

a) Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris celles de tous les bâtiments annexes*, ne pourra excéder :

- Secteurs ZA2.1 et ZA2.2 : 60%.
- Secteur ZA3 : 50%.

La surface de plancher maximale est de :

- Secteur ZA2.1 : 105 000 m² (sur total des communes de Bierne et Socx)
- Secteur ZA2.2 : 120 000 m² (sur total des communes de Bierne et Socx)
- Secteur ZA2 : 120 000 m² (sur total des communes de Bierne et Socx)

b) Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités en peut excéder :

- Secteur ZA2.1 : 25 mètres à l'égout du toit à l'exception des installations spécifiques (type silos, cheminées ou autres) rattachées aux constructions
- Secteur ZA2.2 : 15 mètres à l'égout du toit à l'exception des installations spécifiques (type silos, cheminées ou autres) rattachées aux constructions
- Secteur ZA3 : 8 mètres à l'égout du toit.

c) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions devront respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la voie. Toutefois les constructions à usage d'habitation, de bureau, de service ou de commerce, liées à l'entreprise pourront s'implanter soit à l'alignement, soit respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la voie express où le recul est de 50 m par rapport à l'axe.

* Cf. Lexique

d) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- Limites séparatives de terrain

Les constructions doivent être édifiées de telle sorte que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale :

- à la hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit et jamais inférieure à 5 mètres pour les bâtiments abritant des activités tertiaires ou à usage d'habitation.
- à la moitié de la hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit et jamais inférieure à 5 mètres dans les autres cas.

Toutefois, dans le cas d'extension* d'un bâtiment à usage d'activités, il est possible que la construction jouxte la limite séparative, si cette extension* est le prolongement d'un bâtiment initial construit sur la parcelle. De même, il est possible de jouxter la limite séparative dans le cas de réunir entre eux deux bâtiments érigés sur des parcelles voisines.

Les constructions à usage d'habitation, de bureau et de service pourront jouxter les limites séparatives dans une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie.

2- Distances par rapport au périmètre de la ZAC

Pour les secteurs ZA2.2 et ZA3 : dans tous les cas, les constructions érigées doivent se situer à 10 mètres du périmètre de la ZAC.

Pour le secteur ZA2.1 : il n'est pas fixé de règle.

Les différentes dispositions de l'ensemble de cet article ne s'appliquent pas à la limite foncière observée en bordure de la voie express.

e) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Une distance d'au moins 5 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

* Cf. Lexique

ZONE ZA-ZAC

Zone ZA-ZAC - Article 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a) Intégration des bâtiments et installations techniques :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.

En cas d'extension* ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux identiques à ceux des constructions existantes majoritairement sur la parcelle.

Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies.

Les éléments de mobilier urbain, notamment bancs, signalisation, éclairage public, ainsi que les supports de publicité seront traités dans le même esprit que ceux des espaces publics.

b) Clôtures

Les clôtures, leur nature, leur implantation et leurs dimensions apparaîtront clairement sur la demande de permis de construire.

En limite de zone et en bordure des différentes voies d'accès à la parcelle, ne sera autorisé qu'un seul type de clôture (grillage à maille droite).

c) Cote de seuil :

La chaussée nouvelle ne pourra avoir une altitude supérieure de 0,5 m par rapport au niveau du terrain naturel avant l'aménagement.

La cote de seuil finie ne pourra en aucun cas avoir une différence de niveau supérieure à 0,5 m par rapport au niveau de l'axe de la chaussée au droit de la construction.

Zone ZA-ZAC - 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

✓ Règles générales de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

* Cf. Lexique

ZONE ZA-ZAC

✓ Règles particulières

La superficie d'espaces libres plantés et engazonnés devra représenter au minimum 10 % de la superficie de l'ensemble des terrains.

Les espaces libres à l'intérieur des parcelles seront indiquées sur le plan masse du permis de construire ; les essences des arbres, arbrisseaux et arbustes devront être précisées.

Tous les espaces non construits, autre que ceux affectés aux voies et parkings et aires de stockage, seront traités soit en plantation dense 4 pieds au M² soit engazonnés.

Les aires de stationnement banalisées seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux emplacements.

Les terrains compris dans la bande de 70 m comptés à partir de la voie express et de 15 mètres à partir de l'axe du CV n°2 feront l'objet d'une étude paysagère spécifique.

Zone ZA-ZAC - Article 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions, installations ou équipements doit être assuré sur la parcelle, en dehors des voies publiques, sauf dans le cas d'aménagements particuliers réalisés le long de ces voies.

Besoins en stationnement :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher d'installation industrielle ou commerciale.
- 3 places pour 100 m² de surface de plancher de constructions à usage de bureau ou de service.
- 1 place par logement

Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles si le pétitionnaire apporte les justifications chiffrées sur la fréquentation réelle induite par son activité.

III. Zone UZ2-ZAC : Desserte par les réseaux

Zone ZA-ZAC - Article 7 : Accès* et Voirie

a) Accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile.

Les accès se feront à partir du chemin vicinal n°2 et depuis l'échangeur autoroutier de Bierne.

* Cf. Lexique

b) Voirie.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques et privées répondant à l'importance et à la destination de l'ensemble des constructions qui sont édifiées.

Zone ZA-ZAC - Article 8 : Réseaux

a) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau potable.

b) Alimentation en eau industrielle

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

c) Assainissement

1- Eaux usées

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux dispositions en vigueur. Ce système de traitement devra pouvoir être supprimé en cas de réalisation ultérieur d'un réseau collectif d'assainissement auquel la construction devra être raccordée, aux frais du pétitionnaire.

2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur tout le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3- Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

4- Eaux de drainage

En cas d'urbanisation d'un ensemble drainé, le constructeur s'engage à ne pas bouleverser le bon fonctionnement du système hydraulique, il devra, selon la législation en vigueur du Code Rural, assurer la bonne évacuation des eaux.

d) Distribution Electricité - Gaz - Télécommunications - Télédistribution

Les réseaux divers de distribution (électricité-téléphone) devront être enterrés. La mise en souterrain sera effectuée par le constructeur qui consultera le Service des Télécommunications ou l'E.D.F. préalablement à tous travaux.

Zone UJ

RAPPEL :

Le territoire de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre peut être concernée par :

- ✓ le risque naturel **Mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux.

Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexe documentaire*).

- ✓ le risque naturel **Inondation** :

Il convient de prendre en compte les éléments figurant dans l'article 1 – Dispositions communes relative à la prise en compte des risques et à la protection contre les nuisances du présent règlement (à partir de la page 23), en sus des dispositions suivantes pour les secteurs concernés.

Il comprend également des éléments ponctuels de patrimoine urbain ou naturel à protéger (articles L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme).

REGLES APPLICABLES EN COMPLÉMENT DES DISPOSITIONS COMMUNES :

I. Zone UJ : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Zone UJ - Article 1 : Destination des constructions* autorisées, autorisées sous conditions, interdites.

Pour les secteurs soumis à un risque Inondation : se référer également à l'article 1 – Dispositions communes relative à la prise en compte des risques et à la protection contre les nuisances du présent règlement (à partir de la page 23).

- 1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.

Zone UJ - Article 2 : Usages des sols et nature des activités autorisés, autorisés sous conditions, interdits.

- 1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.

* Cf. Lexique

2- Sont autorisés sous conditions :

- ✓ Les abris démontables pour le rangement des outils dans la limite de 10 m² d'emprise au sol par parcelle de jardin familial

II. Zone UJ : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Zone UJ - Article 3: volumétrie et implantation des constructions

a) Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

b) Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à l'égout du toit est fixée à :

- 3 mètres.

c) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

✓ Principes généraux :

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

✓ Règles d'implantation :

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

d) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

e) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Zone UJ - Article 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a) Clôtures

Les clôtures sur rue devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles devront être constituées :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage,
- soit par des grilles, grillages, y compris à lamelles, ou autres dispositifs à claire-voie.

En limite séparative, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres. Elles devront être constituées par :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage,
- soit par des grilles, grillages, y compris à lamelles, ou autres dispositifs à claire-voie.

b) Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

Zone UJ - Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des haies composées d'essences locales.

Zone UJ - Article 6 : Stationnement

L'aménagement de surface dédiée au stationnement doit être suffisant pour répondre aux besoins des usages existants. Il doit être réalisé sur le terrain d'assiette.

III. Zone UJ : Desserte par les réseaux

Cf Dispositions communes.

ZONE UP

RAPPEL :

Le territoire de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre peut être concernée par :

- ✓ le risque naturel **Mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux.

Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexe documentaire*).

- ✓ le risque naturel **Inondation** :

Il convient de prendre en compte les éléments figurant dans l'article 1 – Dispositions communes relative à la prise en compte des risques et à la protection contre les nuisances du présent règlement (à partir de la page 23), en sus des dispositions suivantes pour les secteurs concernés.

Il comprend également des éléments ponctuels de patrimoine urbain ou naturel à protéger (articles L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme).

REGLES APPLICABLES EN COMPLÉMENT DES DISPOSITIONS COMMUNES :

I. Zone UP : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Zone UP - Article 1 : Destination des constructions* autorisées, autorisées sous conditions, interdites.

- 1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.
- 2- Sont autorisés sous conditions :
 - ✓ La construction à usage d'habitation, destinée au logement des personnes dont la présence permanent est nécessaire, et à la condition qu'il soit intégré ou attenant à la construction à usage d'équipements d'intérêt collectifs et services publics ; un seul logement n'est autorisé.
- 3- Sont autorisés :
 - ✓ Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectifs et services publics

Zone UP - Article 2 : Usages des sols et nature des activités autorisés, autorisés sous conditions, interdits.

* Cf. Lexique

- 1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.
- 2- Sont autorisés sous conditions :
 - ✓ Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés et nécessaires à un aménagement paysager ou hydraulique et aux occupations du sol autorisées.
- 3- Sont autorisés :
 - ✓ Les constructions nécessaires aux équipements d'infrastructure et de superstructure ;

II. Zone UP : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Zone UP - Article 3: volumétrie et implantation des constructions

a) Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

b) Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

c) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

✓ Principes généraux :

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade avant (ou principale) du bâtiment.

Pour respecter une harmonie avec les constructions environnantes, la nouvelle construction pourra s'implanter à l'alignement de l'une ou l'autre des constructions existantes la bordant.

✓ Règles d'implantation :

La construction d'équipement d'intérêt collectif et services publics sera implantée en retrait de l'alignement. Ce retrait est d'au moins 5 mètres.

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

Dans le cas de la proximité d'une voie d'eau, et quel que soit le secteur d'implantation de la construction : tout point de la construction doit être implanté avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à la crête de la berge.

Pour les constructions liées aux réseaux de distribution : il n'est pas fixé de règle.

d) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

✓ Principes généraux :

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

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

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions liées aux réseaux de distribution / constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

✓ Règles d'implantation :

Si les limites séparatives sont aussi des limites de zone :

- La construction doit être éloignée des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Si les limites séparatives ne sont pas des limites de zone, la construction doit s'implanter :

- Soit sur les limites séparatives ;
- Soit en retrait des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

e) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions sur une même unité foncière, une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie doit toujours être aménagée.

* Cf. Lexique

ZONE UP

Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres au minimum.

Zone UP - Article 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a) Clôtures

Les clôtures sur rue devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres, avec ou non un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

Elles devront être constituées :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage,
- soit par des grilles, grillages, y compris à lamelles, ou autres dispositifs à claire-voie,
- soit par des clôtures maçonnées : briques, matériaux recouverts d'un enduit peint ;
- soit des clôtures pleines.

En limite séparative, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres. Elles devront être constituées par :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage,
- soit par des grilles, grillages, y compris à lamelles, ou autres dispositifs à claire-voie,
- soit par des clôtures maçonnées : briques, matériaux recouverts d'un enduit peint.

b) Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

L'intégration en façade et toiture des dispositifs d'architecture bioclimatique (par exemple : capteurs solaires, murs végétalisés...) est autorisée.

Zone UP - Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

50% au minimum des surfaces libres doivent obligatoirement être végétalisées ou traitées en surface éco-aménageable*.

La création d'aires de stationnement de plus de 100 m² nécessitera obligatoirement un accompagnement paysager :

- Un arbre minimum pour 4 places de stationnement
- Un écran de verdure (composé de plusieurs strates arbustives) pour les aires de stationnement visibles depuis l'espace public

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des haies composées d'essences locales.

Zone UP - Article 6 : Stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 place de stationnement par logement (couvertes ou à ciel ouvert).

Pour les autres constructions autorisées : l'aménagement de surface dédiée au stationnement doit être suffisant pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.

III. Zone UP : Desserte par les réseaux

Cf Dispositions communes.

Zone UT

RAPPEL :

Le territoire de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre peut être concernée par :

- ✓ le risque naturel **Mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux.

Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexe documentaire*).

- ✓ le risque naturel **Inondation** :

Il convient de prendre en compte les éléments figurant dans l'article 1 – Dispositions communes relative à la prise en compte des risques et à la protection contre les nuisances du présent règlement (à partir de la page 23), en sus des dispositions suivantes pour les secteurs concernés.

Il comprend également des éléments ponctuels de patrimoine urbain ou naturel à protéger (articles L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme).

REGLES APPLICABLES EN COMPLÉMENT DES DISPOSITIONS COMMUNES :

I. Zone UT : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Zone UT - Article 1 : Destination des constructions* autorisées, autorisées sous conditions, interdites.

- 1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.
- 2- Sont autorisés sous conditions :
 - ✓ La construction à usage d'habitation, destinée au logement des personnes dont la présence permanent est nécessaire ; un seul logement n'est autorisé.
 - ✓ La construction à usage de commerce de détail nécessaire aux besoins liés à l'hébergement existant, dans la limite de 100 m²
- 3- Sont autorisés :
 - ✓ Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, y compris les bâtiments nécessaires aux campings et parcs résidentiels de loisirs
 - ✓ Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectifs et services publics

* Cf. Lexique

ZONE UT

Zone UT - Article 2 : Usages des sols et nature des activités autorisés, autorisés sous conditions, interdits.

- 1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.
- 2- Sont autorisés sous conditions :
 - ✓ Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés et nécessaires à un aménagement paysager ou hydraulique et aux occupations du sol autorisées.
- 3- Sont autorisés :
 - ✓ Les constructions nécessaires aux équipements d'infrastructure et de superstructure ;

II. Zone UT : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Zone UT - Article 3: volumétrie et implantation des constructions

a) Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

b) Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Le gabarit maximal des constructions à usage d'habitation autorisées est le suivant :

- rez-de-chaussée + 1 étage (R+1).

La réalisation d'une toiture (2 ou 4 pans) avec 1 seul niveau de comble aménageable est autorisée, portant le gabarit de la construction à rez-de-chaussée +1 étage + C (R+1+C).

La hauteur maximale à l'égout du toit ou la hauteur à l'acrotère (pour une toiture-terrasse) est fixée à :

- 7 mètres.

c) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

✓ Principes généraux :

- ✓ L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.
- ✓ Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- ✓ Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

- ✓ En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade avant (ou principale) du bâtiment.
- ✓ Pour respecter une harmonie avec les constructions environnantes, la nouvelle construction pourra s'implanter à l'alignement de l'une ou l'autre des constructions existantes la bordant.

✓ Règles d'implantation :

La construction d'équipement d'intérêt collectif et services publics sera implantée en retrait de l'alignement. Ce retrait est d'au moins 5 mètres.

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

Dans le cas de la proximité d'une voie d'eau, et quel que soit le secteur d'implantation de la construction : tout point de la construction doit être implanté avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à la crête de la berge.

Pour les constructions liées aux réseaux de distribution : il n'est pas fixé de règle.

d) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

✓ Principes généraux :

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

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

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions liées aux réseaux de distribution / constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

✓ Règles d'implantation :

La construction doit être éloignée des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

e) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions sur une même unité foncière, une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie doit toujours être aménagée.

Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres au minimum.

* Cf. Lexique

Zone UT - Article 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a) Clôtures

Les clôtures sur rue devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres, avec ou non un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

Elles devront être constituées :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage,
- soit par des grilles, grillages, y compris à lamelles, ou autres dispositifs à claire-voie,
- soit par des clôtures maçonnées : briques, matériaux recouverts d'un enduit peint ;
- soit des clôtures pleines.

En limite séparative, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres. Elles devront être constituées par :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage,
- soit par des grilles, grillages, y compris à lamelles, ou autres dispositifs à claire-voie,
- soit par des clôtures maçonnées : briques, matériaux recouverts d'un enduit peint.

b) Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

L'intégration en façade et toiture des dispositifs d'architecture bioclimatique (par exemple : capteurs solaires, murs végétalisés...) est autorisée.

Zone UT - Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

50% au minimum des surfaces libres doivent obligatoirement être végétalisées ou traitées en surface éco-aménageable*.

Un écran de verdure (composé de plusieurs strates arbustives) doit être réalisé sur les limites de zone.

La création d'aires de stationnement de plus de 100 m² nécessitera obligatoirement un accompagnement paysager :

- Un arbre minimum pour 4 places de stationnement
- Un écran de verdure (composé de plusieurs strates arbustives) pour les aires de stationnement visibles depuis l'espace public

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des haies composées d'essences locales.

Zone UT - Article 6 : Stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 place de stationnement par logement (couvertes ou à ciel ouvert).

Pour les autres constructions autorisées : l'aménagement de surface dédiée au stationnement doit être suffisant pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.

Toutefois, dans le cadre de l'implantation d'une activité dans une construction existante (avec ou sans changement de destination), il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement.

III. Zone UT : Desserte par les réseaux

Cf Dispositions communes.

CHAPITRE VII– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CARACTERE DE LA ZONE

La zone à urbaniser correspond aux sites d'urbanisation future

Elle comprend 4 zones qui se distinguent par la vocation de l'urbanisation future :

✓ AUH à vocation habitat

Elle comprend 2 secteurs dans lesquels les constructions sont autorisées dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble :

- AUH1 pour les pôles d'équilibre et secondaires ;
 - o AUH1a : Zac de la Clé des Champs – Esquelbecq ;
 - o AUH1b : Rue Denbanck – Wormhout.
- AUH2 pour les villages.

✓ AUE à vocation économie

Elle comprend 2 secteurs :

- AUE1 : dans lequel les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'opération(s) d'aménagement d'ensemble ;
- AUE2 : dans lequel les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.

et deux sous-secteurs :

- « a » dans lequel les constructions à usage de commerce et activité de services sont autorisées ;
- « b » dans lequel les constructions à usage de commerce et activité de services sont interdites.

✓ AUP à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de service public

✓ AUT à vocation tourisme

Zone AUH

RAPPEL :

Le territoire de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre peut être concernée par :

- ✓ le risque naturel **Mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux.

Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexe documentaire*).

- ✓ le risque naturel **Inondation** :

Il convient de prendre en compte les éléments figurant dans l'article 1 – Dispositions communes relative à la prise en compte des risques et à la protection contre les nuisances du présent règlement (à partir de la page 23), en sus des dispositions suivantes pour les secteurs concernés.

Il comprend également des éléments ponctuels de patrimoine urbain ou naturel à protéger (articles L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme).

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi que la délimitation (sur les plans de zonage) de **secteurs dans lesquels**, en cas de réalisation d'un programme de logements, **un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements**, complètent le présent règlement.

Ces secteurs à pourcentage de logements affecté à des catégories de logements ont été définis sur les communes de Bergues, Esquelbecq, Hoymille, et Wormhout.

REGLES APPLICABLES EN COMPLÉMENT DES DISPOSITIONS COMMUNES :

I. Zone AUH : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Pour rappel : les constructions sont autorisées dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble.

Zone AUH - Article 1 : Destination des constructions* autorisées, autorisées sous conditions, interdites.

- 1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.

* Cf. Lexique

ZONE AUH

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE		AUH
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Construction destinée au logement du matériel, des animaux et des récoltes		
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière		
Habitation	Logement	Logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages		x
	Hébergement	Résidences ou foyers avec services	Maison de retraite	x
			Résidence universitaire	
			Foyer de travailleurs	
			Résidence autonomie	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle		x
		Constructions artisanales destinées à la vente de biens ou de services		
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale		
	Commerce de gros	Construction destinée à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle		
	Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens		x
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial		
	Cinéma	Constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale		

ZONE AUH

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE		AUH
Equipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public	Construction de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements	x
			Constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public	x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements publics collectifs de nature technique et industrielle	Constructions nécessaires au fonctionnement des services publics	x
			Constructions techniques conçues pour le fonctionnement des réseaux et services urbains	x
			Constructions industrielles concourant à la production d'énergie	x
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement	Etablissements destinés à la petite enfance	
			Equipements d'intérêts collectifs hospitaliers	
			Equipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires	
	Salle d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles		x
			Musées	
			Autres activités culturelles d'intérêt collectif	x
	Equipements sportifs	Equipements d'intérêt collectif destinés à l'accueil d'une activité sportive	Stades	x
			Gymnases	
Piscines ouvertes au public				
Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un autre besoin collectif	Lieux de cultes		
		Salle polyvalente		
		Aire d'accueil des gens du voyage		

ZONE AUH

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE	AUHa
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire	
		Constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire	
		Constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie	
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique	
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises	
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, organisation de salon et forum à titre payant		

Zone AUH - Article 2 : Usages des sols et nature des activités autorisés, autorisés sous conditions, interdits.

- 1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.
- 2- Sont autorisés sous conditions :
 - ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où :
 - o Elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
 - o Elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
 - ✓ Les abris de jardin sous réserve d'avoir une hauteur absolue de 2,50 mètres et une surface maximale de 20 m² ;
 - ✓ Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés et nécessaires à un aménagement paysager ou hydraulique et aux occupations du sol autorisées.
- 3- Sont autorisés :
 - ✓ Les constructions nécessaires aux équipements d'infrastructure et de superstructure ;

ZONE AUH

II. Zone AUH : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Zone AUH - Article 3: volumétrie et implantation des constructions

Sauf dispositions contraires figurant dans l'OAP

a) Emprise au sol

Non réglementé

Pour la Zone AUH1a – ZAC de la Clé des Champs – Esquelbecq :

L'emprise maximale au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes* est fixée à 40% de la surface du terrain.

L'emprise maximale au sol des autres constructions est fixée à 50% de la surface du terrain.

La superficie du terrain en emprise de pleine terre doit être au minimum de 40%.

Pour la zone AUH1b – Rue Denbanck – Wormhout :

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est fixée à 50% de la surface du terrain

b) Hauteur maximale des constructions

1- à usage d'habitation

Le gabarit maximal des constructions à usage d'habitation autorisé est le suivant :

- ✓ Dans la zone AUH1 : rez-de-chaussée + 2 étages (R+2) ;
- ✓ Dans la zone AUH2 : rez-de-chaussée+ 1 étage (R+1).

Dans le cas de la réalisation d'une toiture, celle-ci pourra être à 2 ou 4 pans, et accueillir 1 seul niveau de comble aménageable.

La hauteur maximale à l'égout du toit ou la hauteur à l'acrotère (pour une toiture-terrasse) est fixée à :

- ✓ Dans la zone AUH1 : 10,50 mètres ;
- ✓ Dans la zone AUH2 : 7 mètres.

La hauteur maximale des annexes* de la construction à usage d'habitation est limitée à 3,50 mètres, à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Pour la Zone AUH1a – ZAC de la Clé des Champs – Esquelbecq :

La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à un étage avec comble aménageable sur rez-de-chaussée (R+1+1c).

* Cf. Lexique

ZONE AUH

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au droit de la construction (hors locaux techniques d'ascenseurs, antennes, cheminées, souches de ventilation ...).

2- Autres usages :

Il n'est pas fixé de règle.

b) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Sauf dispositions figurant au plan de zonage (marge de recul) ou dans l'OAP (dispositions spécifiques) :

✓ Principes généraux :

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade avant (ou principale) du bâtiment.

Pour respecter une harmonie avec les constructions environnantes, la nouvelle construction pourra s'implanter à l'alignement de l'une ou l'autre des constructions existantes la bordant.

✓ Règles d'implantation :

La construction sera implantée :

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

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

Pour la Zone AUH1a – ZAC de la Clé des Champs – Esquelbecq :

Les constructions principales doivent être implantées :

- soit à l'alignement ;
- soit avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie qui la dessert.

Pour la zone AUH1b – Rue Denbank – Wormhout :

Les constructions doivent être implantées avec un recul compris entre 5 et 8 mètres, mesuré à partir de l'alignement.

Dans le cas de la proximité d'une voie d'eau, et quel que soit le secteur d'implantation de la construction : tout point de la construction doit être implanté avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à la crête de la berge.

Pour les constructions liées aux réseaux de distribution et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il n'est pas fixé de règle.

c) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

✓ Principes généraux :

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

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

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions liées aux réseaux de distribution / constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

✓ Règles d'implantation :

La construction peut s'implanter :

- sur les limites séparatives.
- sur l'une ou des 2 limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- en retrait des 2 limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe* (non accolé), dont la hauteur au droit des limites séparatives ne dépasse pas 2,50 m (en hauteur absolue) par rapport au sol naturel initial et d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol, le retrait doit être d'au moins 1 mètre.

Pour la Zone AUH1a – ZAC de la Clé des Champs – Esquelbecq :

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment (construction principale ou annexe*) au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 m. Elle est ramenée à 1 m pour les annexes* d'une superficie maximale de 12 m² de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 2,5 m.

Toutefois, la construction de bâtiments joignant les limites parcellaires est autorisée :

- ✓ à l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur comptée à partir de l'alignement,

* Cf. Lexique

ZONE AUH

- ✓ au-delà de cette bande :
 - Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes* à l'habitation ou à usage commercial, industriel, artisanal ou de dépôt, dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à l'égout du toit avec tolérance de 1,50 mètres pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables ;
 - Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.

Pour la zone AUH1b – Rue Denbank – Wormhout

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives ou une des limites séparatives (dans ce cas la marge minimale est de 3 mètres pour l'autre limite) est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres, comptés à partir :

- de la marge de recul qui s'y substitue (en application de l'article 6)
- de la limite de constructibilité (lotissements).

d) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions sur une même unité foncière, une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie doit toujours être aménagée.

Cette distance doit être au minimum égale à 3 mètres lorsqu'il s'agit de constructions à usage d'habitation non contiguës.

Pour la Zone AUH1a – ZAC de la Clé des Champs – Esquelbecq :

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres sauf en cas d'impossibilité technique démontrée.

Zone AUH - Article 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sauf dispositions contraires figurant dans l'OAP

a) Clôtures

Les clôtures sur rue devront présenter une hauteur maximale de 1,50 mètre, avec ou non un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

ZONE AUH

Elles devront être constituées :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage,
- soit par des grilles, grillages, y compris à lamelles, ou autres dispositifs à claire-voie,
- soit par des clôtures maçonnées : briques, matériaux recouverts d'un enduit peint.

Les clôtures pleines et les brise-vue sont interdites, sauf dans le cas d'une activité qui le justifie. Elles ne pourront pas, dans ce cas, excéder 2 mètres de haut et devront s'intégrer dans l'environnement proche.

Les murs d'intimité seront réalisés avec un matériau identique à celui de la construction principale et ne pourront excéder 2 mètres de haut et 5 mètres de long à partir de la façade arrière de la construction.

En limite séparative, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres et être végétalisées et/ou réalisées dans des matériaux en harmonie avec la construction principale.

b) Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

L'intégration en façade et toiture des dispositifs d'architecture bioclimatique (par exemple : capteurs solaires, murs végétalisés...) est autorisée.

Zone AUH - Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Sauf dispositions contraires figurant dans l'OAP

50% au minimum des surfaces libres doivent obligatoirement être végétalisées ou traitées en surface éco-aménageable*.

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des haies composées d'essences locales.

Pour la Zone AUH1a – ZAC de la Clé des Champs – Esquelbecq :

À l'exclusion des places publiques, les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Zone AUH - Article 6 : Stationnement

Sauf dispositions contraires figurant dans l'OAP

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 place de stationnement par logement (couvertes ou à ciel ouvert). Cette disposition s'applique également en cas de division d'immeubles en plusieurs logements.

ZONE AUH

En sus, pour les projets à destination principale d'habitation, il sera prévu à l'usage des visiteurs au minimum 1 place de stationnement automobile par tranche de 5 logements.

Pour la construction d'un immeuble à usage autre que d'habitation : l'aménagement de surface dédiée au stationnement doit être suffisant pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.

Pour la Zone AUH1a – ZAC de la Clé des Champs – Esquelbecq :

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il devra être créé :

- une place de stationnement / 45 m² de surface de plancher par logement, avec une place minimum ;
- deux places minimum à partir de 90 m² de superficie de plancher ;
- trois places minimum au-delà de 135 m² de surface de plancher.

En outre, il devra être créé 1 place de stationnement à destination des visiteurs par tranches de 5 logements (sur les voies ou sur des aires de parkings réparties à l'échelle du quartier).

Pour la zone AUH1b – Rue Denbank – Wormhout

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé 2 places de stationnement par logement.

En outre, il sera prévu au moins 2 places de stationnement par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs.

III. Zone AUH : Desserte par les réseaux

Zone AUH - Article 7 : Accès* et Voirie

Pour la Zone AUH1a – ZAC de la Clé des Champs – Esquelbecq :

Les voies nouvelles en impasse doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres, et doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tous véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

Pour la zone AUH1b – Rue Denbank – Wormhout :

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Rappel des dispositions générales relatives à l'assainissement :

« En cas d'insuffisance des capacités épuratoires de la stations d'épuration, l'aménageur devra mettre en œuvre à l'échelle de son opération une unité de traitement des eaux usées en accord avec le gestionnaire de l'assainissement.

* Cf. Lexique

ZONE AUH

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire à la condition que le système soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol, et autorisé par le gestionnaire de l'assainissement non collectif. »

Zone AUE

RAPPEL :

Le territoire de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre peut être concernée par :

- ✓ le risque naturel **Mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux.

Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexe documentaire*).

- ✓ le risque naturel **Inondation** :

Il convient de prendre en compte les éléments figurant dans l'article 1 – Dispositions communes relative à la prise en compte des risques et à la protection contre les nuisances du présent règlement (à partir de la page 23), en sus des dispositions suivantes pour les secteurs concernés.

Il comprend également des éléments ponctuels de patrimoine urbain ou naturel à protéger (articles L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme).

Les orientations d'aménagement et de programmation complètent le présent règlement de zone.

REGLES APPLICABLES EN COMPLÉMENT DES DISPOSITIONS COMMUNES :

I. Zone AUE : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Pour rappel ; dans lequel les constructions sont autorisées

- lors de la réalisation d'opération(s) d'aménagement d'ensemble dans les zones AUE1 :
- au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone, dans les zones AUE2.

Zone AUE - Article 1 : Destination des constructions* autorisées, autorisées sous conditions, interdites.

- 1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.

* Cf. Lexique

ZONE AUE

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE	AUE1a	AUE2a	AUE1b	AUE2b	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Construction destinée au logement du matériel, des animaux et des récoltes					
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière					
Habitation	Logement	Logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages	X	sous conditions	X	sous conditions	
	Hébergement	Résidences ou foyers avec services	Maison de retraite				
			Résidence universitaire				
			Foyer de travailleurs				
			Résidence autonomie				
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle	x				
		Constructions artisanales destinées à la vente de biens ou de services					
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale	x				
	Commerce de gros	Construction destinée à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle	x				
	Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens	x		x		
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial	x		x		
	Cinéma	Constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale	x				

ZONE AUE

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE		AUE1a	AUE2a	AUE1b	AUE2b
Equipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public	Construction de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements	x		x	
			Constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements publics collectifs de nature technique et industrielle	Constructions nécessaires au fonctionnement des services publics	x		x	
			Constructions techniques conçues pour le fonctionnement des réseaux et services urbains				
			Constructions industrielles concourant à la production d'énergie				
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement					
		Etablissements destinés à la petite enfance		x	x	x	x
		Equipements d'intérêts collectifs hospitaliers					
		Equipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires					
	Salle d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles		x			x
		Musées					
		Autres activités culturelles d'intérêt collectif		x			x
	Equipements sportifs	Equipements d'intérêt collectif destinés à l'accueil d'une activité sportive	Stades				
Gymnases							
Piscines ouvertes au public							
Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un autre besoin collectif	Lieux de cultes					
		Salle polyvalente					
		Aire d'accueil des gens du voyage					

ZONE AUE

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE	AUE1a	AUE1b	AUE2a	AUE2b
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire	x		x	
		Constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire				
		Constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie				
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique	x		x	
Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises	x				
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, organisation de salon et forum à titre payant					

2- Sont autorisées sous conditions :

- ✓ La construction à usage d'habitation, destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, et à la condition qu'il soit intégré ou attenant à la construction à usage économique ; un seul logement est autorisé.

Zone AUE - Article 2 : Usages des sols et nature des activités autorisés, autorisés sous conditions, interdits.

1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.

2- Sont autorisés sous conditions :

- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement, dans la mesure où :
 - elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
 - elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
- ✓ Les espaces de vente ou d'expositions (de type showroom) lorsqu'ils sont liés à une unité de production artisanale ou industrielle existante dans la zone.
- ✓ Les dépôts liés à une activité existante à l'approbation du PLUi, à condition d'être masqués par un aménagement paysager ou un autre dispositif masquant les vues.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés et nécessaires à un aménagement paysager ou hydraulique et aux occupations du sol autorisées.

ZONE AUE

3- Sont autorisés :

- ✓ Les constructions nécessaires aux équipements d'infrastructure et de superstructure ;

II. Zone AUE : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Zone AUE - Article 3: volumétrie et implantation des constructions

Sauf dispositions contraires figurant dans l'OAP

a) Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

b) Hauteur maximale des constructions

1- Pour les constructions à vocation de commerce, entrepôt, artisanat et industrie :

La hauteur maximale à l'égout du toit ou la hauteur à l'acrotère (pour une toiture-terrasse) est fixée à :

- 15 mètres.

Cette hauteur peut être portée à 18 mètres pour les installations spécifiques de type silos, cheminées ou autres rattachées aux constructions.

Pour la zone AUE2b – Esquelbecq : la hauteur maximale à l'égout du toit ou la hauteur à l'acrotère (pour une toiture-terrasse) est fixée à **20 mètres**.

2- Pour les constructions à vocation de bureau

La hauteur maximale à l'égout du toit ou la hauteur à l'acrotère (pour une toiture-terrasse) est fixée à :

- 7 mètres.

3- Pour les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et service public :

Il n'est pas fixé de règle.

c) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

- ✓ **Principes généraux :**

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

ZONE AUE

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade avant (ou principale) du bâtiment.

Pour respecter une harmonie avec les constructions environnantes, la nouvelle construction pourra s'implanter à l'alignement de l'une ou l'autre des constructions existantes la bordant.

✓ Règles d'implantation :

La construction sera implantée en retrait de l'alignement. Ce retrait est d'au moins 5 mètres.

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

Pour la Zone AUE1a – Croix Rouge B – Quaëdypre :

En compatibilité avec le Cahier de Préconisations Architecturales et Paysagères, les constructions doivent être implantées :

- ✓ par rapport à l'emprise de la nouvelle voie principale :
 - avec un recul compris entre 20 et 30 mètres pour les constructions à vocation de commerces
 - avec un recul compris entre 15 et 25 mètres pour les constructions à vocation de bureaux, d'entrepôts, d'artisanat et d'industrie
- ✓ par rapport à l'emprise des voies secondaires et autres :
 - avec un recul minimum de 5 mètres.

Dans le cas de la proximité d'une voie d'eau, et quel que soit le secteur d'implantation de la construction : tout point de la construction doit être implanté avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à la crête de la berge.

Pour les constructions liées aux réseaux de distribution et les équipements d'intérêt collectif et services publics : il n'est pas fixé de règle.

d) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

✓ Principes généraux :

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

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

* Cf. Lexique

ZONE AUE

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions liées aux réseaux de distribution / constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

✓ Règles d'implantation :

La construction peut s'implanter :

- ✓ sur les limites séparatives.
- ✓ sur l'une ou des 2 limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- ✓ En retrait des 2 limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsqu'il s'agit d'extension* ou d'amélioration de bâtiments existants, il pourra être admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Pour la Zone AUE1a – Croix Rouge B – Quaëdypre :

- ✓ Distances par rapport aux limites de zones

Toutes les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite de la zone soit au moins égale à 10 mètres.

- ✓ Distances par rapport aux limites séparatives des terrains

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.

e) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions sur une même unité foncière, une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie doit toujours être aménagée.

* Cf. Lexique

ZONE AUE

Zone AUE - Article 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sauf dispositions contraires figurant dans l'OAP :

a) Intégration des constructions

Pour la Zone AUE1 – Croix Rouge B – Quaëdypre : L'aspect extérieur des constructions doit respecter le Cahier de Préconisations Architecturales et Paysagères.

b) Clôtures

Les clôtures sur rue devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres, avec ou non un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

Elles devront être constituées :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage,
- soit par des grilles, grillages, y compris à lamelles, ou autres dispositifs à claire-voie,

En limite séparative, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres. Elles devront être constituées par :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage,
- soit par des grilles, grillages, y compris à lamelles, ou autres dispositifs à claire-voie,

c) Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

L'intégration en façade et toiture des dispositifs d'architecture bioclimatique (par exemple : capteurs solaires, murs végétalisés...) est autorisée.

Zone AUE - Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Sauf dispositions contraires figurant dans l'OAP :

50% au minimum des surfaces libres doivent obligatoirement être végétalisées ou traitées en surface éco-aménageable*.

ZONE AUE

La construction ou l'extension* de constructions à usage d'activité doit faire l'objet d'aménagement d'écrans paysager le long des limites de l'unité foncière.

La création d'aires de stationnement nouvelles (VL, PL) de plus de 100 m² nécessitera obligatoirement un accompagnement paysager :

- un arbre au minimum pour 4 places de stationnement
- un écran de verdure (composé de plusieurs strates arbustives) pour les aires de stationnement visibles depuis l'espace public

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des haies composées d'essences locales.

Pour la Zone AUE1a – Croix Rouge B – Quaëdypre : L'aménagement des espaces libres et des plantations doit respecter les Orientations d'Aménagement du PLU et le Cahier de Préconisations Architecturales et Paysagères.

Zone AUE - Article 6 : Stationnement

Sauf dispositions contraires figurant dans l'OAP :

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 place de stationnement par logement (couvertes ou à ciel ouvert).

Pour la construction d'un immeuble à usage autre que d'habitation : l'aménagement de surface dédiée au stationnement doit être suffisant pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.

Pour la Zone AUE1a – Croix Rouge B – Quaëdypre : L'aménagement des aires de stationnement doit respecter le Cahier de Préconisations Architecturales et Paysagères.

III. Zone AUE : Desserte par les réseaux

Zone AUE - Article 7 : Accès* et Voirie

Pour la Zone AUE1a – Croix Rouge B – Quaëdypre : un seul accès sera créé sur la RD 110.

* Cf. Lexique

* Cf. Lexique

Zone AUP

RAPPEL :

Le territoire de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre peut être concernée par :

- ✓ le risque naturel **Mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux.

Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexe documentaire*).

- ✓ le risque naturel **Inondation** :

Il convient de prendre en compte les éléments figurant dans l'article 1 – Dispositions communes relative à la prise en compte des risques et à la protection contre les nuisances du présent règlement (à partir de la page 23), en sus des dispositions suivantes pour les secteurs concernés.

Il comprend également des éléments ponctuels de patrimoine urbain ou naturel à protéger (articles L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme).

REGLES APPLICABLES EN COMPLÉMENT DES DISPOSITIONS COMMUNES :

I. Zone AUP : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Zone AUP - Article 1 : Destination des constructions* autorisées, autorisées sous conditions, interdites.

- 1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.
- 2- Sont autorisés sous conditions :
 - ✓ La construction à usage d'habitation, destinée au logement des personnes dont la présence permanent est nécessaire, et à la condition qu'il soit intégré ou attenant à la construction à usage d'équipements d'intérêt collectifs et services publics ; un seul logement n'est autorisé.
- 3- Sont autorisés :
 - ✓ Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectifs et services publics

* Cf. Lexique

ZONE AUP

Zone AUP - Article 2 : Usages des sols et nature des activités autorisés, autorisés sous conditions, interdits.

- 1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.
- 2- Sont autorisés sous conditions :
 - ✓ Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés et nécessaires à un aménagement paysager ou hydraulique et aux occupations du sol autorisées.
- 3- Sont autorisés :
 - ✓ Les constructions nécessaires aux équipements d'infrastructure et de superstructure ;

II. Zone AUP : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Zone AUP - Article 3: volumétrie et implantation des constructions

a) Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

b) Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

c) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

✓ Principes généraux :

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade avant (ou principale) du bâtiment.

✓ Règles d'implantation :

La construction sera implantée en retrait de l'alignement. Ce retrait est d'au moins 5 mètres.

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

Dans le cas de la proximité d'une voie d'eau, et quel que soit le secteur d'implantation de la construction : tout point de la construction doit être implanté avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à la crête de la berge.

Pour les constructions liées aux réseaux de distribution : il n'est pas fixé de règle.

d) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

✓ Principes généraux :

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

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

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions liées aux réseaux de distribution / constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

✓ Règles d'implantation :

La construction doit être éloignée des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

e) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions sur une même unité foncière, une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie doit toujours être aménagée.

Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres au minimum.

* Cf. Lexique

* Cf. Lexique

ZONE AUP

Zone AUP - Article 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a) Clôtures

Les clôtures sur rue devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres, avec ou non un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

Elles devront être constituées :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage,
- soit par des grilles, grillages, y compris à lamelles, ou autres dispositifs à claire-voie,
- soit par des clôtures maçonnées : briques, matériaux recouverts d'un enduit peint ;
- soit des clôtures pleines.

En limite séparative, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres. Elles devront être constituées par :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage,
- soit par des grilles, grillages, y compris à lamelles, ou autres dispositifs à claire-voie,
- soit par des clôtures maçonnées : briques, matériaux recouverts d'un enduit peint.

b) Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

L'intégration en façade et toiture des dispositifs d'architecture bioclimatique (par exemple : capteurs solaires, murs végétalisés...) est autorisée.

Zone AUP - Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

50% au minimum des surfaces libres doivent obligatoirement être végétalisées ou traitées en surface éco-aménageable*.

La création d'aires de stationnement de plus de 100 m² nécessitera obligatoirement un accompagnement paysager :

- Un arbre minimum pour 4 places de stationnement ;
- Un écran de verdure (composé de plusieurs strates arbustives) pour les aires de stationnement visibles depuis l'espace public.

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des haies composées d'essences locales.

Zone AUP - Article 6 : Stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 place de stationnement par logement (couvertes ou à ciel ouvert).

Pour les autres constructions autorisées : l'aménagement de surface dédiée au stationnement doit être suffisant pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.

III. Zone AUP : Desserte par les réseaux

Cf Dispositions communes.

Zone AUT

RAPPEL :

Le territoire de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre peut être concernée par :

- ✓ le risque naturel **Mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux.

Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexe documentaire*).

- ✓ le risque naturel **Inondation** :

Il convient de prendre en compte les éléments figurant dans l'article 1 – Dispositions communes relative à la prise en compte des risques et à la protection contre les nuisances du présent règlement (à partir de la page 23), en sus des dispositions suivantes pour les secteurs concernés.

Il comprend également des éléments ponctuels de patrimoine urbain ou naturel à protéger (articles L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme).

REGLES APPLICABLES EN COMPLÉMENT DES DISPOSITIONS COMMUNES :

I. Zone AUT : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Zone AUT - Article 1 : Destination des constructions* autorisées, autorisées sous conditions, interdites.

- 1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.
- 2- Sont autorisés :
 - ✓ Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, y compris les bâtiments nécessaires aux campings et parcs résidentiels de loisirs ;
 - ✓ Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectifs et services publics.
- 3- Sont autorisés sous conditions :
 - ✓ La construction à usage d'habitation, destinée au logement des personnes dont la présence permanent est nécessaire ; un seul logement n'est autorisé ;
 - ✓ La construction à usage de commerce de détail nécessaire aux besoins liés à l'hébergement existant, dans la limite de 100 m².

* Cf. Lexique

ZONE AUT

Zone AUT - Article 2 : Usages des sols et nature des activités autorisés, autorisés sous conditions, interdits.

- 1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.
- 2- Sont autorisés sous conditions :
 - ✓ Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés et nécessaires à un aménagement paysager ou hydraulique et aux occupations du sol autorisées.
- 3- Sont autorisés :
 - ✓ Les constructions nécessaires aux équipements d'infrastructure et de superstructure ;

II. Zone AUT : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Zone AUT - Article 3: volumétrie et implantation des constructions

a) Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

b) Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Le gabarit maximal des constructions à usage d'habitation autorisées est le suivant :

- rez-de-chaussée + 1 étage (R+1).

La réalisation d'une toiture (2 ou 4 pans) avec 1 seul niveau de comble aménageable est autorisée, portant le gabarit de la construction à rez-de-chaussée +1 étage + C (R+1+C).

La hauteur maximale à l'égout du toit ou la hauteur à l'acrotère (pour une toiture-terrasse) est fixée à :

- 7 mètres.

c) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

✓ Principes généraux :

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

ZONE AUT

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade avant (ou principale) du bâtiment.

Pour respecter une harmonie avec les constructions environnantes, la nouvelle construction pourra s'implanter à l'alignement de l'une ou l'autre des constructions existantes la bordant.

✓ Règles d'implantation :

La construction sera implantée en retrait de l'alignement. Ce retrait est d'au moins 5 mètres.

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

Dans le cas de la proximité d'une voie d'eau, et quel que soit le secteur d'implantation de la construction : tout point de la construction doit être implanté avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à la crête de la berge.

Pour les constructions liées aux réseaux de distribution : il n'est pas fixé de règle.

d) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

✓ Principes généraux :

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

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

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions liées aux réseaux de distribution / constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

✓ Règles d'implantation :

La construction doit être éloignée des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

* Cf. Lexique

ZONE AUT

e) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions sur une même unité foncière, une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie doit toujours être aménagée.

Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres au minimum.

Zone AUT - Article 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a) Clôtures

Les clôtures sur rue devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres, avec ou non un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

Elles devront être constituées :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage,
- soit par des grilles, grillages, y compris à lamelles, ou autres dispositifs à claire-voie,
- soit par des clôtures maçonnées : briques, matériaux recouverts d'un enduit peint ;
- soit des clôtures pleines.

En limite séparative, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres. Elles devront être constituées par :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage,
- soit par des grilles, grillages, y compris à lamelles, ou autres dispositifs à claire-voie,
- soit par des clôtures maçonnées : briques, matériaux recouverts d'un enduit peint.

b) Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

L'intégration en façade et toiture des dispositifs d'architecture bioclimatique (par exemple : capteurs solaires, murs végétalisés...) est autorisée.

ZONE AUT

Zone AUT - Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

50% au minimum des surfaces libres doivent obligatoirement être végétalisées ou traitées en surface éco-aménageable*.

Un écran de verdure (composé de plusieurs strates arbustives) doit être réalisé sur les limites de zone.

La création d'aires de stationnement de plus de 100 m² nécessitera obligatoirement un accompagnement paysager :

- Un arbre minimum pour 4 places de stationnement
- Un écran de verdure (composé de plusieurs strates arbustives) pour les aires de stationnement visibles depuis l'espace public

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des haies composées d'essences locales.

Zone AUT - Article 6 : Stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 place de stationnement par logement (couvertes ou à ciel ouvert).

Pour les autres constructions autorisées : l'aménagement de surface dédiée au stationnement doit être suffisant pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.

III. Zone AUT : Desserte par les réseaux

Cf Dispositions communes.

CHAPITRE VIII– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone agricole A correspond aux espaces dédiés ou mis en valeur par l'agriculture dans lesquels l'implantation de nouveaux sièges et sites d'exploitation est possible. Y sont également implantées des constructions qui n'ont pas un usage agricole telles qu'habitation ou petite activité économique isolées.

Elle comprend 1 secteur :

- AP : avec une qualité paysagère à préserver ou situé dans un espace protégé au titre du SCoT.

La zone agricole AE comprend les activités économiques importantes isolées pour lesquels des projets de développement ont été identifiés.

Zone A

RAPPEL :

Le territoire de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre peut être concernée par :

- ✓ le risque naturel **Mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux.

Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexe documentaire*).

- ✓ le risque naturel **Inondation** :

Il convient de prendre en compte les éléments figurant dans l'article 1 – Dispositions communes relative à la prise en compte des risques et à la protection contre les nuisances du présent règlement (à partir de la page 23), en sus des dispositions suivantes pour les secteurs concernés.

Il comprend également des éléments ponctuels de patrimoine urbain ou naturel à protéger (articles L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme).

REGLES APPLICABLES EN COMPLÉMENT DES DISPOSITIONS COMMUNES :

I. Zone A : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Zone A - Article 1 : Destination des constructions* autorisées, autorisées sous conditions, interdites.

- 1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.

* Cf. Lexique

ZONE A

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE		A	AP
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Construction destinée au logement du matériel, des animaux et des récoltes		X	X sous conditions
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière			
Habitation	Logement	Logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages		X sous conditions	
	Hébergement	Résidences ou foyers avec services	Maison de retraite	X sous conditions	
			Résidence universitaire		
			Foyer de travailleurs		
Résidence autonomie					
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle		X sous conditions	
		Constructions artisanales destinées à la vente de biens ou de services			
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale		X sous conditions	
	Commerce de gros	Construction destinée à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle			
	Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens			
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial		X sous conditions	
	Cinéma	Constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale			

ZONE A

DESTINATION CONSTRUC- TION	SOUS- DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE	A	AP	
Equipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public	Construction de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements		
			Constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements publics collectifs de nature technique et industrielle	Constructions nécessaires au fonctionnement des services publics		
			Constructions techniques conçues pour le fonctionnement des réseaux et services urbains	X	
			Constructions industrielles concourant à la production d'énergie	X	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement	Etablissements destinés à la petite enfance		
			Equipements d'intérêts collectifs hospitaliers		
			Equipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires		
	Salle d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles	Musées		
			Autres activités culturelles d'intérêt collectif		
	Equipements sportifs	Equipements d'intérêt collectif destinés à l'accueil d'une activité sportive	Stades		
			Gymnases		
Piscines ouvertes au public					
Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un autre besoin collectif	Lieux de cultes			
		Salle polyvalente			
		Aire d'accueil des gens du voyage			

ZONE A

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE	A	AP
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire		
		Constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire		
		Constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie	Activité de production, de construction ou de réparation susceptible de générer des nuisances	
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique		
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises		
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, organisation de salon et forum à titre payant			

2- Sont autorisés sous conditions :

En zone AP :

- ✓ La création et l'extension* de bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière sont autorisées à la condition :
 - Soit de la présence d'un siège ou site d'exploitation implanté dans la zone AP à la date d'approbation du PLUi,
 - Soit de l'implantation du projet sur une unité foncière à cheval sur les zones A et AP et lorsque le site ou siège d'exploitation existant à la date d'approbation du PLUi se situe en zone A et si tout ou partie du projet de construction ou d'extension se situe à une distance maximale de 100 mètres d'un des bâtiments du siège ou site d'exploitation.
- ✓ La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires aux activités complémentaires de l'activité agricole (définies à l'article L311-1 du code rural), dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone à condition qu'il y ait un site ou siège d'exploitation localisé dans la zone AP à la date d'approbation du PLUi

En zone A et AP :

- ✓ La construction à usage d'habitation, à condition qu'elle soit indispensable à l'activité agricole (présence permanente nécessaire au fonctionnement de l'exploitation) et implantée à une distance maximale de 100 mètres par rapport aux bâtiments de l'exploitation.

* Cf. Lexique

ZONE A

- ✓ Les bâtiments agricoles repérés au plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, aux conditions suivantes réunies :
 - le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et/ou la qualité paysagère du site
 - il n'induit pas un renforcement des réseaux existants
 - il est destiné aux usages suivants :
 - Logement, et plus précisément les chambres d'Hôtes et le logement étudiant
 - Hébergement hôtelier et touristique, et en particulier les gîtes,

 - Artisanat et commerce de produits issus de la production agricole locale
 - Restauration
 - Activités créatives, artistiques et de spectacle ainsi que Musée.
- ✓ L'hébergement hôtelier et touristique à la condition de se présenter sous la forme du camping à la ferme et/ou d'hébergement insolite dans la limite de 6 emplacements
- ✓ L'extension* de la construction à usage d'habitation dans la limite de 25% de la surface de plancher, à la date d'approbation du PLUi ;
- ✓ Les annexes* sur la même unité foncière que la construction principale dans la limite de 30 m² d'emprise au sol au total et implantées à moins de 25 mètres de la construction principale ;
- ✓ Le changement de destination des bâtiments non agricoles repérés au plan de zonage aux conditions suivantes :
 - le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - il n'induit pas un renforcement des réseaux existants
 - il est destiné aux usages suivants :
 - Logement, et plus précisément les chambres d'Hôtes
 - Hébergement hôtelier et touristique, et en particulier les gîtes touristiques
 - Restauration
 - Activités créatives, artistiques et de spectacle ainsi que Musée.
- ✓ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à la condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

En zone A :

- ✓ Les extensions* des constructions mesurées nécessaires au développement des activités économiques existantes à la date d'approbation du PLUi

* Cf. Lexique

ZONE A

Zone A - Article 2 : Usages des sols et nature des activités autorisés, autorisés sous conditions, interdits.

En zone A et AP :

- 1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.
- 2- Sont autorisés sous conditions :
 - ✓ La réalisation d'équipements techniques liés aux réseaux (de toute nature) et voiries dès qu'ils sont intégrés dans le paysage
 - ✓ La création de mares, de plans d'eau et bassins d'irrigation rendus nécessaires à l'activité agricole, à l'accueil d'animaux, à la protection incendie ;
 - ✓ La création de mares d'agrément rattachées au corps de ferme principal ;
 - ✓ Les constructions et installations nécessaires à la gestion des waterings et à la lutte contre les inondations ;
 - ✓ Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés et nécessaires à un aménagement paysager ou hydraulique et aux occupations du sol autorisées.

En zone A uniquement :

- 1- Sont autorisés sous conditions :
 - ✓ La création de parkings de covoiturage aux conditions suivantes : utiliser des matériaux perméables et réaliser un aménagement paysager d'intégration du site dans son environnement.

II. Zone A : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Zone A - Article 3: volumétrie et implantation des constructions

a) Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

b) Hauteur maximale des constructions

Pour les bâtiments agricoles : la hauteur maximale est fixée à 10 mètres à l'égout du toit sauf dispositifs techniques particuliers (ex : silos ...)

Pour les autres bâtiments non agricoles autorisés : la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Le gabarit maximal des constructions à usage d'habitation autorisées est le suivant :

- rez-de-chaussée + 1 étage (R+1).

ZONE A

La réalisation d'une toiture (2 ou 4 pans) avec 1 seul niveau de comble aménageable est autorisée, portant le gabarit de la construction à rez-de-chaussée +1 étage +C (R+1+C).

La hauteur maximale à l'égout du toit ou la hauteur à l'acrotère (pour une toiture-terrasse) est fixée à :

- 7 mètres.

c) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

✓ Principes généraux :

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade avant (ou principale) du bâtiment.

✓ Règles d'implantation :

La construction à usage d'habitation autorisée doit être implantée avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux voies communales et chemins ruraux.

La construction destinée à l'activité agricole doit être implantée avec un recul d'au moins 20 mètres par rapport la limite d'emprise des voies communale et chemins ruraux, si l'entrée du bâtiment est parallèle à l'emprise publique. Si l'entrée du bâtiment est perpendiculaire à l'emprise publique, le recul est ramené à 10 mètres.

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

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

Pour les constructions liées aux réseaux de distribution : il n'est pas fixé de règle.

d) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

✓ Principes généraux :

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

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions liées aux réseaux de distribution / constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

* Cf. Lexique

✓ Règles d'implantation :

La construction destinée à l'activité agricole doit être éloignée des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

La construction destinée à l'habitation autorisée doit être éloignée des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

e) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions sur une même unité foncière, une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie doit toujours être aménagée.

Zone A - Article 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a) Clôtures

Les clôtures sur rue devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres, avec ou non un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

Elles devront être constituées :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage,
- soit par des grilles, grillages, y compris à lamelles, ou autres dispositifs à claire-voie,

En limite séparative, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres. Elles devront être constituées par :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage,
- soit par des grilles, grillages, y compris à lamelles, ou autres dispositifs à claire-voie.

b) Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

L'intégration en façade et toiture des dispositifs d'architecture bioclimatique (par exemple : capteurs solaires, murs végétalisés...) est autorisée.

ZONE A

Zone A - Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

50% au minimum des surfaces libres doivent obligatoirement être végétalisées ou traitées en surface éco-aménageable*.

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des haies composées d'essences locales.

Zone A - Article 6 : Stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisée : 2 place de stationnement par logement (couvertes ou à ciel ouvert).

III. Zone A : Desserte par les réseaux

Cf Dispositions communes.

Zone AE

RAPPEL :

Le territoire de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre peut être concernée par :

- ✓ le risque naturel **Mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux.

Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexe documentaire*).

- ✓ le risque naturel **Inondation** :

Il convient de prendre en compte les éléments figurant dans l'article 1 – Dispositions communes relative à la prise en compte des risques et à la protection contre les nuisances du présent règlement (à partir de la page 23), en sus des dispositions suivantes pour les secteurs concernés.

Il comprend également des éléments ponctuels de patrimoine urbain ou naturel à protéger (articles L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme).

REGLES APPLICABLES EN COMPLÉMENT DES DISPOSITIONS COMMUNES :

I. Zone AE : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Zone AE - Article 1 : Destination des constructions* autorisées, autorisées sous conditions, interdites.

Pour les secteurs soumis à un risque Inondation : se référer également à l'article 1 – Dispositions communes relative à la prise en compte des risques et à la protection contre les nuisances du présent règlement (à partir de la page 23).

- 1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.
- 2- Sont autorisés sous conditions :
 - ✓ Les constructions et extensions* mesurées nécessaires au développement des activités économiques existantes à la date d'approbation du PLUi ;
 - ✓ L'extension* de la construction à usage d'habitation dans la limite de 25% de la surface de plancher, existante à la date d'approbation du PLUi.

* Cf. Lexique

* Cf. Lexique

ZONE AE

Zone AE - Article 2 : Usages des sols et nature des activités autorisés, autorisés sous conditions, interdits.

- 1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.
- 2- Sont autorisés sous conditions :
 - ✓ La création de mares et de plans d'eau rendus nécessaires à la protection incendie ;
 - ✓ Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés et nécessaires à un aménagement paysager ou hydraulique et aux occupations du sol autorisées.

II. Zone AE : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Zone AE - Article 3: volumétrie et implantation des constructions

a) Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

b) Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage économique est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère de la toiture terrasse.

Le gabarit maximal des constructions à usage d'habitation autorisées est le suivant :

- rez-de-chaussée + 1 étage (R+1).

La réalisation d'une toiture (2 ou 4 pans) avec 1 seul niveau de comble aménageable est autorisée, portant le gabarit de la construction à rez-de-chaussée +1 étage + C (R+1+C).

La hauteur maximale à l'égout du toit ou la hauteur à l'acrotère (pour une toiture-terrasse) est fixée à :

- 7 mètres.

c) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

✓ Principes généraux :

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

✓ Règles d'implantation :

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

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

d) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

✓ Principes généraux :

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

✓ Règle d'implantation :

La construction doit s'implanter en retrait des limites séparatives. Ce retrait ne peut être inférieur à 5 mètres.

Lorsqu'il s'agit d'extension* ou d'amélioration de bâtiments existants, il pourra être admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

e) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Entre deux constructions sur une même unité foncière, une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie doit toujours être aménagée.

Zone AE - Article 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a) Clôtures

Les clôtures sur rue devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres, avec ou non un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

Elles devront être constituées :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage,
- soit par des grilles, grillages, y compris à lamelles, ou autres dispositifs à claire-voie,
- soit par des clôtures maçonnées : briques, matériaux recouverts d'un enduit peint ;
- soit des clôtures pleines.

* Cf. Lexique

ZONE AE

En limite séparative, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres. Elles devront être constituées par :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage,
- soit par des grilles, grillages, y compris à lamelles, ou autres dispositifs à claire-voie,
- soit par des clôtures maçonnées : briques, matériaux recouverts d'un enduit peint.

b) Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

L'intégration en façade et toiture des dispositifs d'architecture bioclimatique (par exemple : capteurs solaires, murs végétalisés...) est autorisée.

Zone AE - Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

50% au minimum des surfaces libres doivent obligatoirement être végétalisées ou traitées en surface éco-aménageable*.

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des haies composées d'essences locales.

Zone AE - Article 6 : Stationnement

Le nombre de places de stationnement nécessaire au besoin de l'activité doit être réalisé sur le terrain d'assiette de l'activité économique.

III. Zone AE : Desserte par les réseaux

Cf Dispositions communes.

CHAPITRE IX– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CARACTERE DE LA ZONE

La zone naturelle correspond aux espaces naturels dont la valorisation dominante n'est pas la culture de grands champs.

Elle comprend 8 zones :

- Zone NEnr : zone de production d'énergies renouvelables ;
- Zone NJ : zone regroupant des jardins familiaux ;
- Zone NL : zone regroupant des sites naturels de loisirs ;
- Zone NPP : zone naturelle de protection paysagère dont la localisation lui confère une qualité paysagère à préserver ou qui est située dans des espaces protégés au titre du SCOT. Elle comprend deux secteurs, NPP1 et NPP2 ;
- Zone NPT : zone de qualité écologique importante, non constructible ;
- Zone NVN : zone de dépôt VNF à préserver compte tenu de leur intérêt écologique ;
- Zone NVP : zone naturelle de mise en valeur du patrimoine bâti. Elle comprend un secteur NVP1, dédié à la mise en valeur patrimoniale, touristique et artistique du Château de Steenbourg, à Steene. ;
- Zone NZh : zone de protection des zones humides du SAGE de l'Audomarois.

Zone NEnr

RAPPEL :

Le territoire de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre peut être concernée par :

- ✓ le risque naturel **Mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux.

Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexe documentaire*).

- ✓ le risque naturel **Inondation** :

Il convient de prendre en compte les éléments figurant dans l'article 1 – Dispositions communes relative à la prise en compte des risques et à la protection contre les nuisances du présent règlement (à partir de la page 23), en sus des dispositions suivantes pour les secteurs concernés.

Il comprend également des éléments ponctuels de patrimoine urbain ou naturel à protéger (articles L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme).

REGLES APPLICABLES EN COMPLÉMENT DES DISPOSITIONS COMMUNES :

I. Zone NEnr : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Zone NEnr - Article 1 : Destination des constructions* autorisées, autorisées sous conditions, interdites.

- 1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.
- 2- Sont autorisés :
 - ✓ Les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelables (ouvrage de production et bâtiments techniques d'accompagnement)

Zone NEnr - Article 2 : Usages des sols et nature des activités autorisés, autorisés sous conditions, interdits.

- 1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.
- 2- Sont autorisés sous conditions :
 - ✓ Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés et nécessaires à un aménagement paysager et aux occupations du sol autorisées.

* Cf. Lexique

II. Zone NEnr : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Zone NEnr - Article 3: volumétrie et implantation des constructions

a) Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

b) Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelables (ouvrage de production et bâtiments techniques d'accompagnement) est limitée à 3,5 mètres.

c) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

✓ Principes généraux :

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

✓ Règles d'implantation :

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

d) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

✓ Principes généraux :

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

✓ Règles d'implantation :

Si la construction autorisée s'implante sur une parcelle (dont les limites ne sont pas les limites de zone), elle doit être éloignée des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Si la construction autorisée s'implante sur une unité foncière dont les limites correspondent aux limites de la zone, elle doit être éloignée des limites de zone de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié

* Cf. Lexique

ZONE NEnr

de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

e) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Zone NEnr - Article 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a) Clôtures

Les clôtures sur rue devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles devront être constituées :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage,
- soit par des grilles, grillages, y compris à lamelles, ou autres dispositifs à claire-voie.

En limite séparative, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres. Elles devront être constituées par :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage,
- soit par des grilles, grillages, y compris à lamelles, ou autres dispositifs à claire-voie.

b) Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

Zone NEnr - Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

50% au minimum des surfaces libres doivent obligatoirement être végétalisées ou traitées en surface éco-aménageable*.

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des haies composées d'essences locales.

Zone NEnr - Article 6 : Stationnement

Sans objet

III. Zone NEnr : Desserte par les réseaux

Cf Dispositions communes.

Zone NJ

RAPPEL :

Le territoire de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre peut être concernée par :

- ✓ le risque naturel **Mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux.

Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexe documentaire*).

- ✓ le risque naturel **Inondation** :

Il convient de prendre en compte les éléments figurant dans l'article 1 – Dispositions communes relative à la prise en compte des risques et à la protection contre les nuisances du présent règlement (à partir de la page 23), en sus des dispositions suivantes pour les secteurs concernés.

Il comprend également des éléments ponctuels de patrimoine urbain ou naturel à protéger (articles L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme).

REGLES APPLICABLES EN COMPLÉMENT DES DISPOSITIONS COMMUNES :

I. Zone NJ : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Zone NJ - Article 1 : Destination des constructions* autorisées, autorisées sous conditions, interdites.

Pour les secteurs soumis à un risque Inondation : se référer également à l'article 1 – Dispositions communes relative à la prise en compte des risques et à la protection contre les nuisances du présent règlement (à partir de la page 23).

2- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.

Zone NJ - Article 2 : Usages des sols et nature des activités autorisés, autorisés sous conditions, interdits.

3- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.

* Cf. Lexique

4- Sont autorisés sous conditions :

- ✓ Les abris démontables pour le rangement des outils dans la limite de 10 m² d'emprise au sol par parcelle de jardin familial

II. Zone NJ : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Zone NJ - Article 3: volumétrie et implantation des constructions

c) Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

d) Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à l'égout du toit est fixée à :

- 3 mètres.

e) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

✓ Principes généraux :

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

✓ Règles d'implantation :

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

f) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

g) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Zone NJ - Article 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

h) Clôtures

Les clôtures sur rue devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles devront être constituées :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage,
- soit par des grilles, grillages, y compris à lamelles, ou autres dispositifs à claire-voie.

En limite séparative, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres. Elles devront être constituées par :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage,
- soit par des grilles, grillages, y compris à lamelles, ou autres dispositifs à claire-voie.

i) Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

Zone NJ - Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des haies composées d'essences locales.

Zone NJ - Article 6 : Stationnement

L'aménagement de surface dédiée au stationnement doit être suffisant pour répondre aux besoins des usages existants. Il doit être réalisé sur le terrain d'assiette.

III. Zone NJ : Desserte par les réseaux

Cf Dispositions communes.

Zone NL

RAPPEL :

Le territoire de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre peut être concernée par :

- ✓ le risque naturel **Mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux.

Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexe documentaire*).

- ✓ le risque naturel **Inondation** :

Il convient de prendre en compte les éléments figurant dans l'article 1 – Dispositions communes relative à la prise en compte des risques et à la protection contre les nuisances du présent règlement (à partir de la page 23), en sus des dispositions suivantes pour les secteurs concernés.

Il comprend également des éléments ponctuels de patrimoine urbain ou naturel à protéger (articles L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme).

REGLES APPLICABLES EN COMPLÉMENT DES DISPOSITIONS COMMUNES :

I. Zone NL : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Zone NL - Article 1 : Destination des constructions* autorisées, autorisées sous conditions, interdites.

- 1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.

Zone NL - Article 2 : Usages des sols et nature des activités autorisés, autorisés sous conditions, interdits.

- 1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.
- 2- Sont autorisés sous conditions :
 - ✓ Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés et nécessaires aux aménagements de loisirs (paysager, hydraulique, cheminements...).
 - ✓ Les constructions et installations légères d'accompagnement pédagogique et ludiques dans la limite de 50 m² de surface de plancher.

* Cf. Lexique

II. Zone NL : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Zone NL - Article 3: volumétrie et implantation des constructions

a) Emprise au sol

Sans objet

b) Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale à l'égout du toit (ou à l'acrotère) est fixée à :

- 3 mètres.

c) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

✓ Principes généraux :

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

✓ Règles d'implantation :

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

d) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

✓ Principes généraux :

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

✓ Règles d'implantation :

La construction doit être éloignée des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

* Cf. Lexique

ZONE NL

e) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions sur une même unité foncière, une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie doit toujours être aménagée.

Zone NL - Article 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a) Clôtures

Les clôtures sur rue devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles devront être constituées :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage,
- soit par des grilles, grillages, y compris à lamelles, ou autres dispositifs à claire-voie.

En limite séparative, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres. Elles devront être constituées par :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage,
- soit par des grilles, grillages, y compris à lamelles, ou autres dispositifs à claire-voie.

b) Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

L'intégration en façade et toiture des dispositifs d'architecture bioclimatique (par exemple : capteurs solaires, murs végétalisés...) est autorisée.

Zone NL - Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des haies composées d'essences locales.

Zone NL - Article 6 : Stationnement

L'aménagement de surface dédiée au stationnement doit être suffisant pour répondre aux besoins des constructions et usages existants. Il doit être réalisé sur le terrain d'assiette de la construction.

III. Zone NL : Desserte par les réseaux

Cf Dispositions communes.

Zone NPP

RAPPEL :

Le territoire de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre peut être concernée par :

- ✓ le risque naturel **Mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux.

Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexe documentaire*).

- ✓ le risque naturel **Inondation** :

Il convient de prendre en compte les éléments figurant dans l'article 1 – Dispositions communes relative à la prise en compte des risques et à la protection contre les nuisances du présent règlement (à partir de la page 23), en sus des dispositions suivantes pour les secteurs concernés.

Il comprend également des éléments ponctuels de patrimoine urbain ou naturel à protéger (articles L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme).

REGLES APPLICABLES EN COMPLÉMENT DES DISPOSITIONS COMMUNES :

I. Zone NPP : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Zone NPP - Article 1 : Destination des constructions* autorisées, autorisées sous conditions, interdites.

- 1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.

* Cf. Lexique

ZONE NPP

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE		NPP1	NPP2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Construction destinée au logement du matériel, des animaux et des récoltes			X sous conditions
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière			
Habitation	Logement	Logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages			X sous conditions
	Hébergement	Résidences ou foyers avec services	Maison de retraite		X sous conditions
			Résidence universitaire		
			Foyer de travailleurs		
			Résidence autonomie		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle			X sous conditions
		Constructions artisanales destinées à la vente de biens ou de services			
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale			X sous conditions
	Commerce de gros	Construction destinée à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle			
	Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens			
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial			
	Cinéma	Constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale			

ZONE NPP

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE		NPP1	NPP2	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public	Construction de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements			
			Constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements publics collectifs de nature technique et industrielle	Constructions nécessaires au fonctionnement des services publics			
			Constructions techniques conçues pour le fonctionnement des réseaux et services urbains	X sous conditions	X sous conditions	
			Constructions industrielles concourant à la production d'énergie	X sous conditions	X sous conditions	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement	Etablissements destinés à la petite enfance			
			Equipements d'intérêts collectifs hospitaliers			
			Equipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires			
	Salle d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles	Musées			
			Autres activités culturelles d'intérêt collectif			
	Equipements sportifs	Equipements d'intérêt collectif destinés à l'accueil d'une activité sportive	Stades			
			Gymnases			
			Piscines ouvertes au public			
	Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un autre besoin collectif	Lieux de cultes			
Salle polyvalente						
Aire d'accueil des gens du voyage						

ZONE NPP

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE	NPP1	NPP2
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire		
		Constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire		
		Constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie	Activité de production, de construction ou de réparation susceptible de générer des nuisances	
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique		
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises		
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, organisation de salon et forum à titre payant		

2- Sont autorisés sous conditions :

Dans le secteur NPP1 :

- ✓ Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectifs et services publics à la condition qu'elle ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et/ou qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

Dans le secteur NPP2 :

- ✓ Les constructions nouvelles et extensions* de constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole et forestière (y compris la diversification agricole*) à condition qu'il y ait un site ou siège d'exploitation localisé dans la zone NPP2 à la date d'approbation du PLUi ;
- ✓ La construction à usage d'habitation, à condition qu'elle soit indispensable à l'activité agricole (présence permanente nécessaire au fonctionnement de l'exploitation) et implantée à une distance maximale de 100 mètres par rapport aux bâtiments de l'exploitation.
- ✓ Le changement de destination des bâtiments agricoles repérés au plan de zonage est autorisé aux conditions suivantes :
 - le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - il n'induit pas un renforcement des réseaux existants

* Cf. Lexique

ZONE NPP

- il est destiné aux usages suivants :
 - Logement, et plus précisément les chambres d'Hôtes et le logement étudiant
 - Hébergement hôtelier et touristique, et en particulier les gîtes, le camping à la ferme et l'hébergement insolite dans la limite de 6 emplacements
 - Artisanat et commerce de détail
 - Restauration
 - Activités créatives, artistiques et de spectacle ainsi que Musée.
- ✓ L'extension* de la construction à usage d'habitation dans la limite de 25% de la surface de plancher, à la date d'approbation du PLUi ;
- ✓ Les annexes* sur la même unité foncière que la construction principale dans la limite de 30 m² d'emprise au sol au total et implantées à moins de 25 mètres de la construction principale ;
- ✓ Le changement de destination des bâtiments non agricoles repérés au plan de zonage est autorisé aux conditions suivantes :
 - le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - il n'induit pas un renforcement des réseaux existants
 - il est destiné aux usages suivants :
 - Logement, et plus précisément les chambres d'Hôtes
 - Hébergement hôtelier et touristique, et en particulier les gîtes touristiques
 - Restauration
 - Activités créatives, artistiques et de spectacle ainsi que Musée.
- ✓ Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectifs et services publics à la condition qu'elle ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et/ou qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

Zone NPP - Article 2 Usages des sols et nature des activités autorisés, autorisés sous conditions, interdits.

- 1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.
- 2- Sont autorisés sous conditions :
 - ✓ L'installation d'abris démontables pour animaux (hors élevage agricole) dans une pâture, sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère ;
 - ✓ La réalisation d'équipements techniques liés aux réseaux (de toute nature) et voiries dès qu'ils sont intégrés dans le paysage
 - ✓ La création de mares, de plans d'eau et bassins d'irrigation rendus nécessaires à l'activité agricole, à l'accueil d'animaux, à la protection incendie ;
 - ✓ La création de mares d'agrément rattachées au corps de ferme principal ;
 - ✓ Les constructions et installations nécessaires à la gestion des waterings et à la lutte contre les inondations ;

* Cf. Lexique

ZONE NPP

- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés et nécessaires à un aménagement paysager ou hydraulique (dont la lutte contre les inondations) et aux occupations du sol autorisées.
- 3- Sont autorisés :
- ✓ Les constructions nécessaires aux équipements d'infrastructure et de superstructure.

II. Zone NPP : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Zone NPP - Article 3: volumétrie et implantation des constructions

a) Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

b) Hauteur maximale des constructions

Pour les bâtiments agricoles : la hauteur maximale est fixée à 10 mètres à l'égout du toit sauf dispositifs techniques particuliers (ex : silos ...)

Pour les autres bâtiments non agricoles autorisés : la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Le gabarit maximal des constructions à usage d'habitation autorisées est le suivant :

- rez-de-chaussée + 1 étage (R+1).

La réalisation d'une toiture (2 ou 4 pans) avec 1 seul niveau de comble aménageable est autorisée, portant le gabarit de la construction à rez-de-chaussée +1 étage + C (R+1+C).

La hauteur maximale à l'égout du toit ou la hauteur à l'acrotère (pour une toiture-terrasse) est fixée à :

- 7 mètres.

c) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

✓ Principes généraux :

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

✓ Règles d'implantation :

La construction à usage d'habitation autorisée doit être implantée avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux voies communales et chemins ruraux.

ZONE NPP

La construction destinée à l'activité agricole doit être implantée avec un recul d'au moins 20 mètres par rapport la limite d'emprise des voies communale et chemins ruraux, si l'entrée du bâtiment est parallèle à l'emprise publique. Si l'entrée du bâtiment est perpendiculaire à l'emprise publique, le recul est ramené à 10 mètres.

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

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

Pour les constructions liées aux réseaux de distribution : il n'est pas fixé de règle.

d) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

✓ Principes généraux :

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

✓ Règles d'implantation :

La construction destinée à l'activité agricole doit être éloignée des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

La construction destinée à l'habitation autorisée doit être éloignée des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

e) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions sur une même unité foncière, une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie doit toujours être aménagée.

* Cf. Lexique

* Cf. Lexique

ZONE NPP

Zone NPP - Article 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a) Clôtures

Les clôtures sur rue devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres, avec ou non un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

Elles devront être constituées :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage,
- soit par des grilles, grillages, y compris à lamelles, ou autres dispositifs à claire-voie.

En limite séparative, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres. Elles devront être constituées par :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage,
- soit par des grilles, grillages, y compris à lamelles, ou autres dispositifs à claire-voie.

b) Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

L'intégration en façade et toiture des dispositifs d'architecture bioclimatique (par exemple : capteurs solaires, murs végétalisés...) est autorisée.

Zone NPP - Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

50% au minimum des surfaces libres doivent obligatoirement être végétalisées ou traitées en surface éco-aménageable*.

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des haies composées d'essences locales.

Zone NPP - Article 6 : Stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisée : 2 place de stationnement par logement (couvertes ou à ciel ouvert).

III. Zone NPP : Desserte par les réseaux

Cf Dispositions communes.

Zone NPT

RAPPEL :

Le territoire de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre peut être concernée par :

- ✓ le risque naturel **Mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux.

Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexe documentaire*).

- ✓ le risque naturel **Inondation** :

Il convient de prendre en compte les éléments figurant dans l'article 1 – Dispositions communes relative à la prise en compte des risques et à la protection contre les nuisances du présent règlement (à partir de la page 23), en sus des dispositions suivantes pour les secteurs concernés.

Il comprend également des éléments ponctuels de patrimoine urbain ou naturel à protéger (articles L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme).

REGLES APPLICABLES EN COMPLÉMENT DES DISPOSITIONS COMMUNES :

I. Zone NPT : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Zone NPT - Article 1 : Destination des constructions* autorisées, autorisées sous conditions, interdites.

- 1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.

Zone NPT - Article 2 : Usages des sols et nature des activités autorisés, autorisés sous conditions, interdits.

Pour les secteurs soumis à un risque Inondation : se référer également à l'article 1 – Dispositions communes relative à la prise en compte des risques et à la protection contre les nuisances du présent règlement (à partir de la page 23).

- 1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.
- 2- Sont autorisés sous conditions :
 - ✓ La réalisation d'équipements techniques liés aux réseaux et voiries (de toute nature) situés dans l'espace à protégé du SCoT « Bas de Quaëdypre ».

* Cf. Lexique

ZONE NPT

- ✓ La création de mares, de plans d'eau et bassins d'irrigation rendus nécessaires à l'activité agricole, à l'accueil d'animaux, à la protection incendie ;
 - ✓ L'installation d'abris démontables pour animaux (hors élevage agricole) dans une pâture, sous réserve :
 - qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination,
 - qu'ils soient réalisés en construction légère de type construction en bois.
 - ✓ Les constructions et installations nécessaires à la gestion des wateringues et à la lutte contre les inondations ;
 - ✓ Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés et nécessaires à un aménagement paysager ou hydraulique (dont la lutte contre les inondations) et aux occupations du sol autorisées.
- 3- Sont autorisés :
- ✓ Les constructions nécessaires aux équipements d'infrastructure et de superstructure ;

II. Zone NPT : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Zone NPT - Article 3: volumétrie et implantation des constructions

a) Emprise au sol

Sans Objet

b) Hauteur maximale des constructions

Sans Objet

c) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Sans Objet

d) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans Objet

e) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans Objet

Zone NPT - Article 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a) Clôtures

ZONE NPT

Les clôtures sur rue devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles devront être constituées :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage,
- soit par des grilles, grillages, y compris à lamelles, ou autres dispositifs à claire-voie,

En limite séparative, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres. Elles devront être constituées par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage.

b) Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans Objet

c) Traitement des surfaces libres

Sans Objet

Zone NPT - Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Sans Objet

Zone NPT - Article 6 : Stationnement

Sans objet

III. Zone NPT : Desserte par les réseaux

Cf Dispositions communes.

Zone NVN

RAPPEL :

Le territoire de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre peut être concernée par :

- ✓ le risque naturel **Mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux.

Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexe documentaire*).

- ✓ le risque naturel **Inondation** :

Il convient de prendre en compte les éléments figurant dans l'article 1 – Dispositions communes relative à la prise en compte des risques et à la protection contre les nuisances du présent règlement (à partir de la page 23), en sus des dispositions suivantes pour les secteurs concernés.

Il comprend également des éléments ponctuels de patrimoine urbain ou naturel à protéger (articles L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme).

REGLES APPLICABLES EN COMPLÉMENT DES DISPOSITIONS COMMUNES :

I. Zone NVN : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Zone NVN - Article 1 : Destination des constructions* autorisées, autorisées sous conditions, interdites.

- 1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.

Zone NVN - Article 2 : Usages des sols et nature des activités autorisés, autorisés sous conditions, interdits.

- 1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.
- 2- Sont autorisés sous conditions :
 - ✓ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la gestion des dépôts de dragage ;
 - ✓ Le déboisement et le défrichement préalable aux opérations de dépôts des sédiments de dragage ;

* Cf. Lexique

ZONE NVN

II. Zone NVN : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Zone NVN - Article 3: volumétrie et implantation des constructions

a) Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

b) Hauteur maximale des constructions

Sans objet

c) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Il n'est pas fixé de règle.

d) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle.

Zone NVN - Article 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a) Clôtures

Les clôtures sur rue devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles devront être constituées :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage,
- soit par des grilles, grillages, y compris à lamelles, ou autres dispositifs à claire-voie.

En limite séparative, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres. Elles devront être constituées par :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage,
- soit par des grilles, grillages, y compris à lamelles, ou autres dispositifs à claire-voie.

b) Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ZONE NVN

Zone NVN - Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des haies composées d'essences locales.

Zone NVN - Article 6 : Stationnement

Sans objet

III. Zone NVN : Desserte par les réseaux

Cf Dispositions communes.

Zone NVP

RAPPEL :

Le territoire de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre peut être concernée par :

- ✓ le risque naturel **Mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux.

Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexe documentaire*).

- ✓ le risque naturel **Inondation** :

Il convient de prendre en compte les éléments figurant dans l'article 1 – Dispositions communes relative à la prise en compte des risques et à la protection contre les nuisances du présent règlement (à partir de la page 23), en sus des dispositions suivantes pour les secteurs concernés.

Il comprend également des éléments ponctuels de patrimoine urbain ou naturel à protéger (articles L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme).

REGLES APPLICABLES EN COMPLÉMENT DES DISPOSITIONS COMMUNES :

I. Zone NVP : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Zone NVP - Article 1 : Destination des constructions* autorisées, autorisées sous conditions, interdites.

Pour les secteurs soumis à un risque Inondation : se référer également à l'article 1 – Dispositions communes relative à la prise en compte des risques et à la protection contre les nuisances du présent règlement (à partir de la page 23).

- 1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.
- 2- Sont autorisés sous conditions :
 - ✓ L'extension* de la construction à usage d'habitation dans la limite de 25% de la surface de plancher, existante à la date d'approbation du PLUi ;
 - ✓ Les annexes* sur la même unité foncière que la construction principale dans la limite de 30 m² d'emprise au sol au total et implantées à moins de 25 mètres de la construction principale ;
 - ✓ Le changement de destination des bâtiments aux conditions suivantes :
 - le changement de destination ne compromet pas le caractère patrimonial du site
 - il n'induit pas un renforcement des réseaux existants
 - il est destiné aux usages suivants :

* Cf. Lexique

ZONE NVP

- Logement, et plus précisément les chambres d'Hôtes
- Hébergement hôtelier et touristique,
- Restauration

En plus des autorisations précédemment listées, dans le cadre du changement de destination, et uniquement dans le secteur NVP1 (Château de Steenbourg, à Steene) :

- ✓ Les extensions des constructions existantes destinées aux activités récréatives, artistiques et de spectacles (y compris bureau d'accueil)
- ✓ Les extensions des constructions destinées aux activités culturelles d'intérêt collectif, et aux autres équipements recevant du public

Zone NVP - Article 2 Usages des sols et nature des activités autorisés, autorisés sous conditions, interdits.

- 1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.
- 2- Sont autorisés sous conditions :
 - ✓ La création de mares et de plans d'eau rendus nécessaires à l'accueil d'animaux, à la protection incendie ;
 - ✓ La création de mares d'agrément ;
 - ✓ Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés et nécessaires à un aménagement paysager ou hydraulique et aux occupations du sol autorisées.

II. Zone NVP : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Zone NVP - Article 3: volumétrie et implantation des constructions

a) Emprise au sol

Dans la zone NVP, il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur NVP1 (Château de Steenbourg, à Steene), l'emprise au sol maximale de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder 20% de la surface totale.

b) Hauteur maximale des constructions

Les extensions* doivent respecter le volume et le gabarit de la construction existante.

* Cf. Lexique

c) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

✓ Principes généraux :

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

✓ Règles d'implantation :

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

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

d) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

e) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions sur une même unité foncière, une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie doit toujours être aménagée.

Zone NVP - Article 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a) Clôtures

Les clôtures sur rue devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres, avec ou non un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

Elles devront être constituées :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage,
- soit par des grilles, grillages, y compris à lamelles, ou autres dispositifs à claire-voie,
- soit par des clôtures maçonnées : briques, matériaux recouverts d'un enduit peint ;

* Cf. Lexique

ZONE NVP

- soit des clôtures pleines.

En limite séparative, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres. Elles devront être constituées par :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage,
- soit par des grilles, grillages, y compris à lamelles, ou autres dispositifs à claire-voie,
- soit par des clôtures maçonnées : briques, matériaux recouverts d'un enduit peint.

b) Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

L'intégration en façade et toiture des dispositifs d'architecture bioclimatique (par exemple : capteurs solaires, murs végétalisés...) est autorisée.

Zone NVP - Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

50% au minimum des surfaces libres doivent obligatoirement être végétalisées ou traitées en surface éco-aménageable*.

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des haies composées d'essences locales.

Les boisements existants doivent être maintenus ou remplacés par des boisements composés d'essences locales.

Zone NVP - Article 6 : Stationnement

L'aménagement de surface dédiée au stationnement doit être suffisant pour répondre aux besoins des constructions et usages existants. Il doit être réalisé sur le terrain d'assiette de la construction.

III. Zone NVP : Desserte par les réseaux

Cf Dispositions communes.

Zone NZh

RAPPEL :

Le territoire de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre peut être concernée par :

- ✓ le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux.

Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexe documentaire*).

- ✓ le risque d'inondation :

Il convient de prendre en compte les éléments figurant dans l'article 1 – Dispositions communes relative à la prise en compte des risques et à la protection contre les nuisances du présent règlement (à partir de la page 23), en sus des dispositions suivantes pour les secteurs concernés.

Il comprend également des éléments ponctuels de patrimoine urbain ou naturel à protéger (articles L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme).

REGLES APPLICABLES EN COMPLÉMENT DES DISPOSITIONS COMMUNES :

I. Zone NZh : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Zone NZh - Article 1 : Destination des constructions* autorisées, autorisées sous conditions, interdites.

Pour les secteurs soumis à un risque Inondation : se référer également à l'article 1 – Dispositions communes relative à la prise en compte des risques et à la protection contre les nuisances du présent règlement (à partir de la page 23).

- 1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.

Zone NZh - Article 2 Usages des sols et nature des activités autorisés, autorisés sous conditions, interdits.

- 1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.
- 2- Sont autorisés sous conditions :

* Cf. Lexique

ZONE NZh

- ✓ La création de mares et de plans d'eau rendus nécessaires à l'activité agricole, à l'accueil d'animaux, à la protection incendie ;
- ✓ Les constructions et installations nécessaires à la gestion des waterings et à la lutte contre les inondations ;
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés et nécessaires à un aménagement paysager ou hydraulique et aux occupations du sol autorisées.

II. Zone NZh : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Zone NZh - Article 3: volumétrie et implantation des constructions

a) Emprise au sol

Sans Objet

b) Hauteur maximale des constructions

Sans Objet

c) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Sans Objet

d) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans Objet

e) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans Objet

Zone NZh - Article 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a) Clôtures

Les clôtures sur rue devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles devront être constituées :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage,
- soit par des grilles, grillages, y compris à lamelles, ou autres dispositifs à claire-voie.

ZONE NZh

En limite séparative, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres. Elles devront être constituées par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage.

b) Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans Objet

c) Traitement des surfaces libres

Sans Objet

Zone NZh - Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Sans Objet

Zone NZh - Article 6 : Stationnement

Sans objet

III. Zone NZh : Desserte par les réseaux

Cf Dispositions communes.

CHAPITRE X : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES ET SERVITUDES DE MIXITE LOGEMENT

I. EMPLACEMENTS RESERVES

Commune	Désignation	Destination	Bénéficiaire	Superficie (m ²)
Bierne	ER-Bie1	Liaison douce	Commune	4 880,00
	ER-Bie2	Cheminement piéton	Commune	3 567,40
	ER-Bie3	Accès cimetièrè	Commune	671,10
	ER-Bie4	Liaison douce	Commune	3 841,38
Bissezele	ER-Bis1	Cheminement doux	Commune	841,30
	ER-Bis2	Cheminement doux	Commune	682,90
Bollezele	ER-Bol1	Accès à la plaine sportive	Commune	242,77
	ER-Bol2	Accès futur	Commune	438,14
	ER-Bol3	Accès futur	Commune	416,56
	ER-Bol4	Cheminement doux	Commune	228,26
	ER-Bol5	Accès futur	Commune	620,59
	ER-Bol6	Accès futur	Commune	536,07
Brouckerque	ER-Brou1	Servitude logement social/mixité sociale	Commune	2 828,67
	ER-Brou2	Liaison douce	Commune	3 018,58
	ER-Brou3	Espace public	Commune	6 178,04
Cappellebrouck	ER-Cap1	Place du village	Commune	1 137,65
	ER-Cap2	Cheminement doux	Commune	2 394,83
	ER-Cap3	Alignement	Commune	135,90
Crochte	ER-Cro1	Aménagement voirie	Département	313,34
Drincham	ER-Dri1	Sentier de l'école	Commune	107,06
Eringhem	ER-Eri1	Équipement polyvalent	Commune	1 088,34
	ER-Eri2	Cheminement	Commune	1 484,81
Esquelbecq	ER-Esq1	Création d'un cheminement piétonnier	Commune	171,49
	ER-Esq2	Création d'un cheminement piétonnier	Commune	1 240,01
	ER-Esq3	Création de voirie	Commune	113,36
	ER-Esq4	Création d'un bassin de rétention des eaux pluie	Commune	6 459,33
	ER-Esq5	Création d'un quai de Bus	Commune	703,06
	ER-Esq6	Création de voirie	Commune	831,74

ER & SML

Commune	Désignation	Destination	Bénéficiaire	Superficie (m ²)
Herzeele	ER-Her1	Parking covoiturage	CCHF	2212
	ER-Her2	Accès futur	Commune	48,40
	ER-Her3	Equipement public	Commune	8 750,00
	ER-Her4	Voie future	Commune	239,98
	ER-Her5	Aménagement de carrefour	Commune	197,33
	ER-Her6	Cheminement doux	Commune	56,96
	ER-Her7	Voie future	Commune	1 026,93
	ER-Her8	Accès futur	Commune	48,40
Hondschoote	ER-Hon1	Aménagements autour du moulin	Commune	3 077,03
	ER-Hon2	Extension du cimetière	Commune	3 159,63
Hoymille	ER-Hoy1	Elargissement de la voie	Commune	430,75
	ER-Hoy2	Cheminement piéton	Commune	557,67
	ER-Hoy3	Accès futur	Commune	710,05
	ER-Hoy4	Elargissement de la voirie	Commune	9 693,37
	ER-Hoy5	Extension de la zone d'équipements	Commune	12 534,13
	ER-Hoy6	Accès futur	Commune	1 852,51
Killem	ER-Kil1	Cheminement doux	Commune	1 106,51
	ER-Kil2	Aménagement RD	Département	6 442,96
Lederzeele	ER-Lede1	Accès futur	Commune	856,95
	ER-Lede2	Voirie	Commune	368,90
	ER-Lede3	Cheminement piétonnier	Commune	64,08
	ER-Lede4	Accès futur	Commune	41,68
Ledringhem	ER-Ledr1	Création d'espace de récréation	Commune	16 342,54
Looberghe	ER-Loo1	Liaison douce	Commune	1 087,66
Merckeghem	ER-Mer1	Voirie future	Commune	187,86
	ER-Mer2	Voirie future	Commune	693,83
	ER-Mer3	Voirie future	Commune	784,30
	ER-Mer4	Voirie future	Commune	254,11
	ER-Mer5	Voirie future	Commune	564,71
Nieurlet	ER-Nie1	Aménagement de l'embarcadère et accès aux équipements	Commune	1 193,48
	ER-Nie2	Cheminement doux	Commune	826,55
	ER-Nie3	Cheminement doux	Commune	227,79
	ER-Nie4	Cheminement doux	Commune	115,65
	ER-Nie5	Cheminement doux	Commune	153,00
Oost-Cappel	ER-Oos1	Voirie future	Commune	441,73
Pitgam	ER-Pit1	Cimetière et parking paysager	Commune	6 218,98
	ER-Pit2	Liaison douce	Commune	919,59
	ER-Pit3	Aménagement touristique	Commune	8 702,34
	ER-Pit4	Liaison douce	Commune	1 733,89

ER & SML

Commune	Désignation	Destination	Bénéficiaire	Superficie (m ²)
Quaëdypre	ER-Qua1	Voie future	Commune	1 572,40
	ER-Qua2	Parking	Commune	1 413,52
Rexpoëde	ER-Rex1	Cheminement piéton	Commune	384,72
	ER-Rex2	Accès Parc	Commune	408,39
	ER-Rex3	Accès Parc	Commune	603,15
	ER-Rex4	Extension cimetièrre	Commune	3 766,77
Saint-Pierre-Brouck	ER-Spb1	Accès à la zone d'urbanisation à long terme	Commune	694,24
	ER-Spb2	Plaine de jeux - espaces verts	Commune	11 547,99
Socx	ER-Soc1	Liaison douce	Commune	650,72
	ER-Soc2	Liaison douce	Commune	5 626,56
	ER-Soc3	Accès futur	Commune	816,02
	ER-Soc4	Accès futur	Commune	781,08
	ER-Soc5	Équipement public	Commune	4 945,75
	ER-Soc6	Liaison douce	Commune	4274,83
	ER-Soc7	Liaison douce	Commune	1 556,52
Steene	ER-Ste1	Accès	Commune	387,75
	ER-Ste2	Liaison douce	Commune	1 075,39
	ER-Ste3	Liaison douce	Commune	6 605,61
	ER-Ste4	Extension cimetièrre	Commune	2 035,13
Uxem	ER-Uxe1	Voirie future	Commune	2 028,88
	ER-Uxe2	Accès piétonnier	Commune	403,63
	ER-Uxe3	Voie de désenclavement	Commune	1 192,87
Volckerinckhove	ER-Vol1	Extension cimetièrre	Commune	1 115,86
	ER-Vol2	Accès futur	Commune	1 124,79
	ER-Vol3	Cheminement doux	Commune	375,66
Warhem	ER-War1	Voirie	Commune	192,38
	ER-War2	Équipement public	Commune	14 056,84
	ER-War3	Accès futur	Commune	481,36
	ER-War4	Espace public	Commune	5 898,71
	ER-War5	Espace public	Commune	7 182,84
	ER-War6	Espace public paysager	Commune	2 242,99
Watten	ER-Wat1	Accès au chemin de la Houlle	Commune	151,23
West-Cappel	ER-Wes1	Accès futur	Commune	837,40
Wormhout	ER-Wor1	Équipement public	Commune	21 068,10
	ER-Wor2	Élargissement voirie	Commune	1 324,74
	ER-Wor3	Voirie	Commune	3 855,67
	ER-Wor4	Élargissement voirie	Commune	966,61
	ER-Wor5	Élargissement voirie	Commune	549,77
Wylde	ER-Wyl1	Aire de jeux	Commune	3 374,42
	ER-Wyl2	Accès futur	Commune	154,21

ER & SML

Commune	Désignation	Destination	Bénéficiaire	Superficie (m ²)
Zegerscappel	ER-Zeg1	Voirie	Commune	105,25
	ER-Zeg2	Accès futur	Commune	273,72
	ER-Zeg3	Accès futur	Commune	204,10
	ER-Zeg4	Accès futur	Commune	1 576,22
	ER-Zeg5	Voirie	Commune	490,36
	ER-Zeg6	Extension de la zone d'équipements	Commune	1 002,90
	ER-Zeg7	Voirie	Commune	191,87

II. SERVITUDE DE MIXITE LOGEMENT

Commune	Site	Objectif de mixité
Bergues	Ancienne gendarmerie	Tendre vers 60 % de logements en accession libre et 40 % de logements sociaux.
Brouckerque	Béguinage	Programme mixte T1, T2 et T3
Esquelbecq	ZAC Clé des Champs	Au minimum 15% de logements sociaux
Hoymille	Rue du Zyckelin	Au minimum 20% de logements sociaux
Ledringhem	Centre du village	Au minimum 20% de logements sociaux
Wormhout	Rue Denbanck	Au minimum 20% de logements sociaux

CHAPITRE X : LEXIQUE

I. DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière,
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :

1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».

La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette

sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur :

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins 8 mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

L'habitat léger de loisirs :

Construction à usage non professionnel démontable ou transportable destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Ce peut être par exemple une maison mobile, un bungalow ou encore un chalet démontable. La construction de ces bâtiments est soumise à des dispositions d'urbanisme particulières.

Résidence mobile de loisirs :

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Caravane :

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur

permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Diversification agricole :

Elle se définit comme suit :

- la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production (vente à la ferme),
- le développement d'une activité d'accueil touristique complémentaire de l'activité agricole, notamment hébergement et restauration, et découverte de la ferme (musée, accueil à la ferme ...),
- le développement d'une activité d'hébergement étudiant (campus vert) complémentaire à l'activité agricole.

II. DEFINITIONS ET SCHEMAS EXPLICATIFS PAR THEME

CONSTRUCTION :

Adaptation : il s'agit de travaux sur des constructions existantes, qui n'a pas pour objet ou pour effet de permettre l'édification de constructions supplémentaires sur un terrain qui en supportait déjà. Elle autorise seulement la modification de l'aspect d'une construction préalablement édifiée. Ainsi, les travaux d'édification d'un bâtiment sur les fondations d'une ancienne construction ne sont pas regardés comme constituant une adaptation ou une extension (CAA Bordeaux 17 décembre 2007 requête n°05BX01811).

Réfection : travaux de rénovation, de remise en état. Cela concerne des constructions existantes, qui doivent avoir une réelle consistance et ne pas être réduites à l'état de ruine.

Extension d'un bâtiment existant : elle peut se réaliser dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant, communique avec celui-ci ou possède un mur commun.

Reconstruction après sinistre : le droit à reconstruire un bâtiment sinistré ne s'applique qu'aux bâtiments régulièrement édifiés c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme délivrée. Les bâtiments construits à une époque où un permis de construire n'était pas exigible sont également considérés comme avoir été régulièrement édifiés.

Sont notamment exclus du champ d'application du droit à reconstruire : les bâtiments édifiés sans autorisations ainsi que ceux qui ne respectent pas les prescriptions de l'autorisation.

La nature du sinistre (événement naturel -tempête, incendie de forêt, avalanche, inondation, grêle - attentat, accident d'origine domestique) n'a pas de conséquence sur le droit à reconstruire. Le propriétaire d'un bâtiment détruit ou démoli après sinistre doit déposer une demande de permis dans les 10 ans à compter du sinistre afin de bénéficier du droit de reconstruire.

Annexe : c'est un bâtiment secondaire, édifié sur une unité foncière supportant déjà une construction. Une annexe peut être accolée à la construction principale et sans lien fonctionnel (communication entre les 2 constructions).

ACCES ET VOIRIE

Accès : c'est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Chaussée = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

Emprise de la voie = surface comprenant la voie et l'ensemble de ses dépendances.

Plate-forme = partie de la voie utilisée pour la circulation automobile et piétonne.

Voies : toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc. ...).

Voies d'eau : sont définis comme tel les watergangs, wateringues, fossés, becques, cours d'eau domaniaux ou non, etc.

Servitude de passage : elle est considérée comme un accès par le PLU. Elle est établie par accord entre les parties ou par voie judiciaire en cas de désaccord.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Alignement : c'est la limite du domaine public routier au droit des propriétés privées riveraines, y compris les voies privées et les chemins ruraux.

Servitude de reculement : implique l'interdiction :

-des empiètements sur l'alignement, sous réserve des règles particulières relatives aux saillies, -de certains travaux confortatifs.

Axe de la chaussée = ligne fictive de symétrie.

Limite d'emprise publique et de voie : c'est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place. La limite d'emprise est constituée, selon le cas, de l'alignement, c'est-à-dire de la limite entre une propriété privée et le domaine public, ou de la limite entre une voie privée et la propriété riveraine.

Illustration : implantation par rapport à l'alignement ou en retrait de x mètres par rapport à l'alignement:

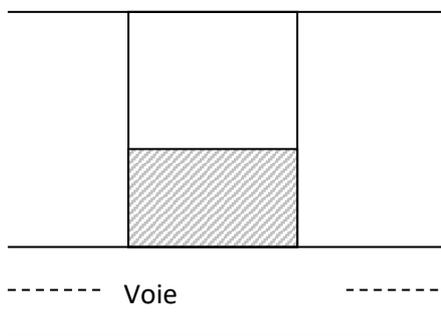


Illustration : implantation en retrait de x mètres par rapport à l'alignement

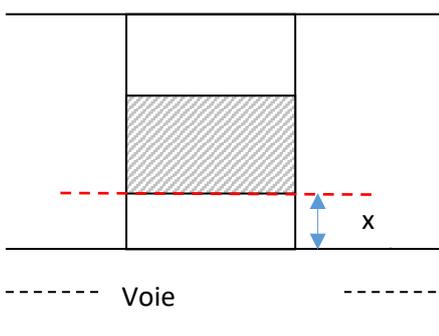
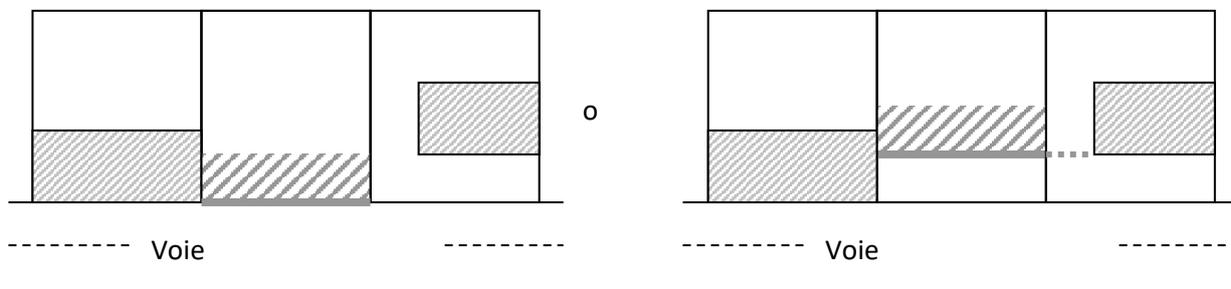
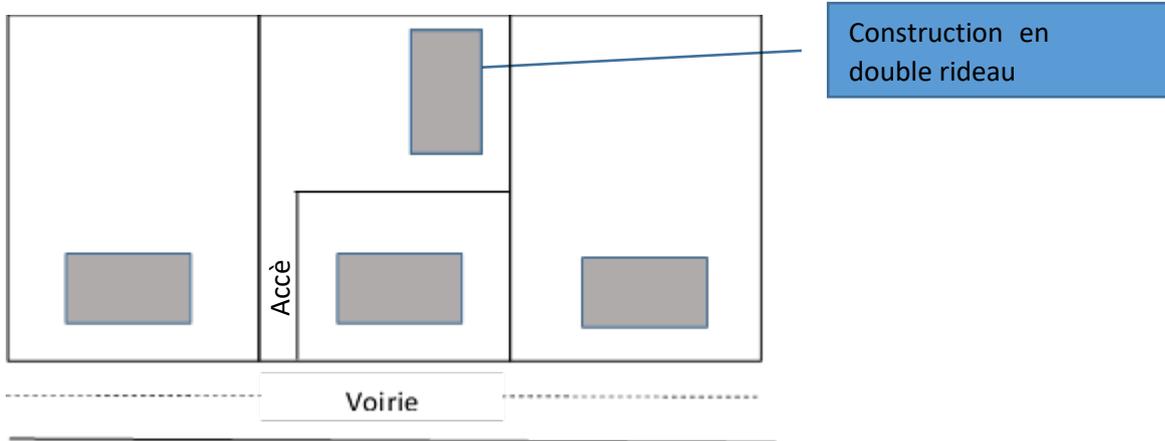


Illustration : implantation à l'alignement d'une des deux constructions voisines en cas de dent creuse



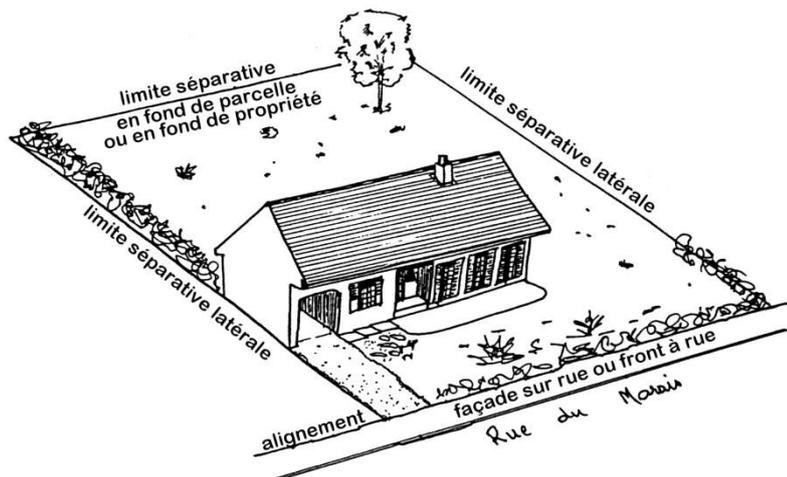
Construction en double rideau :



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limite séparative latérale : c'est la limite de propriété dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

Limite de fond de parcelle : c'est la limite encadrée par les limites séparatives latérales, et dont aucune des extrémités n'aboutit à une emprise publique ou voie.



Source : Urbicom

Retrait ou marge d'isolement : c'est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative.

Illustration : implantation en retrait des 2 limites séparatives de x mètres

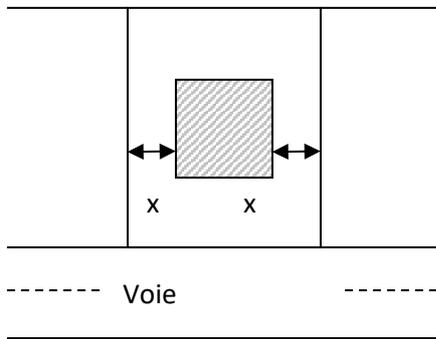
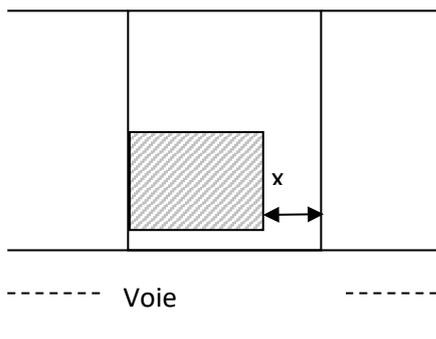


Illustration : implantation en retrait d'une des 2 limites séparatives de x mètres



EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol : elle correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

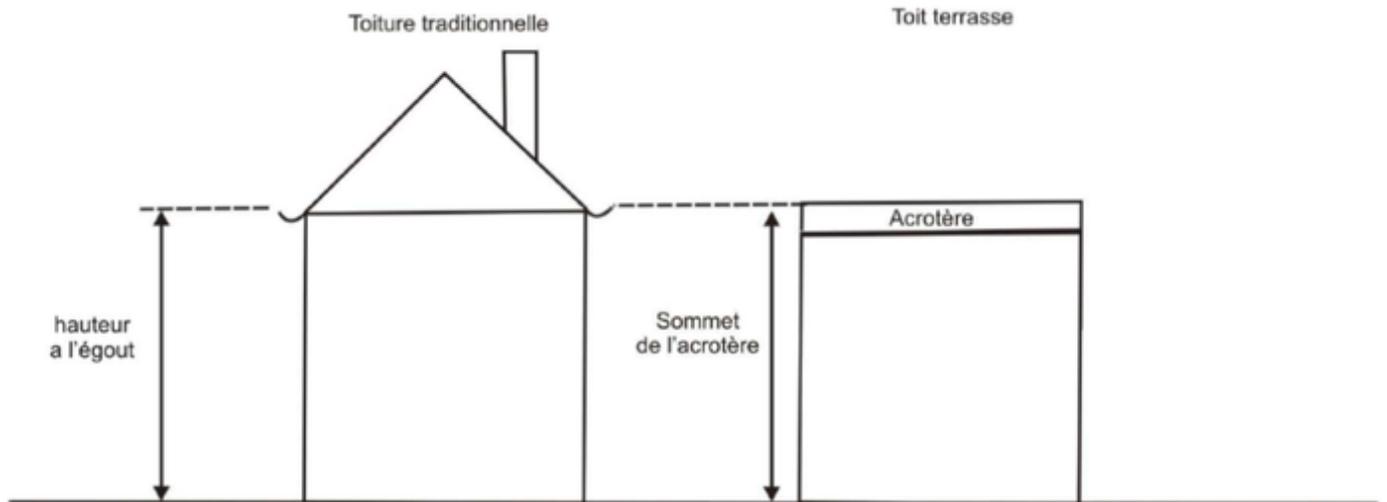
Elle comprend aussi les bassins de piscine et les bassins de rétention maçonnés.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Faîtage : c'est la ligne de jonction supérieure des pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Egout du toit : c'est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme. Il surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie ;

Acrotère : c'est un élément (mur) situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue un rebord ou un garde-corps.



Terrain naturel : c'est le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement d'assiette du projet.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espace libre : c'est la surface de terrain non occupée par les constructions (y compris les annexes, telles qu'abri de jardin). Elle comprend les espaces dédiés aux stationnements, terrasses, allées et espaces végétalisés (pelouses, potager...).

Surface éco-aménageable : c'est une surface qui végétalisée ou favorable à l'écosystème. Il s'agit par exemple : sols végétalisés de pleine terre, espaces verts sur dalle, surfaces alvéolées perméables...

III. ANNEXE DOCUMENTAIRE

RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le retrait-gonflement des sols argileux dans l'arrondissement de Dunkerque



Comment se manifeste-t-il ?

Sous ce terme, on désigne des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Ce qu'on appelle aussi le risque « subsidence » touche surtout les régions d'assise argileuse. Ces sols se comportent comme une éponge en gonflant lorsqu'ils s'humidifient et en se tassant pendant une période sèche.



Le phénomène de retrait-gonflement se manifeste par des mouvements différentiels qui se concentrent à proximité des murs porteurs, tout particulièrement aux angles d'une construction. Il peut engendrer des dommages importants sur les bâtiments et même compromettre la solidité de l'ouvrage: fissures ou lézards des murs et cloisons, affaissement du dallage, ruptures de canalisation enterrée.

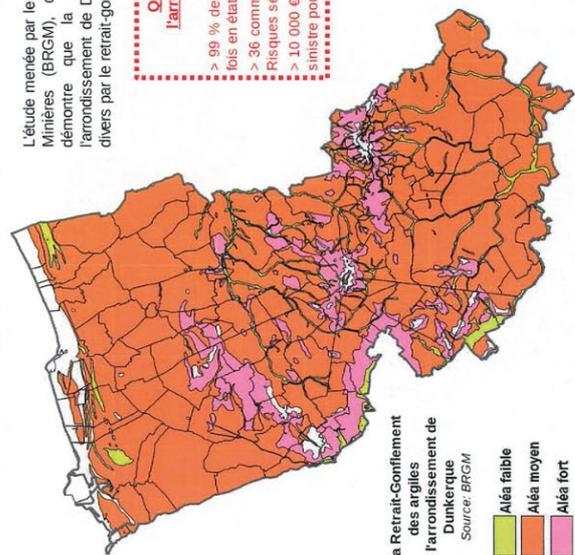
Quels risques sur l'arrondissement de Dunkerque ?

L'étude menée par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), dont la carte ci-contre est extraite, démontre que la quasi totalité des communes de l'arrondissement de Dunkerque est concernée à des degrés divers par le retrait-gonflement des argiles.

Quelques chiffres concernant l'arrondissement de Dunkerque...

- > 99 % des communes reconnues au moins une fois en état de catastrophe naturelle
- > 36 communes avec un Plan de Prévention des Risques sécheresse prescrits entre 1991 et 2000
- > 10 000 €, c'est le coût moyen de réparation d'un sinistre pouvant varier de 1 000 à 70 000 €

Nota: Attention, la méthode employée par le BRGM pour définir les aléas consiste en un croisement des configurations géologiques les plus sensibles au phénomène de retrait-gonflement avec des densités de sinistres. Cette méthode établie nationalement n'exclut donc pas que le retrait-gonflement existe dans les zones d'aléa faible, aujourd'hui peu construites, donc automatiquement peu sinistrées. Une attention toute particulière est donc à porter à la lecture de la carte ci-contre.



Quelles mesures préventives ?

Les mesures constructives ci-dessous sont cohérentes avec les dispositions construction pour la réduction de vulnérabilité contre le séisme

Recommandations pour les constructions nouvelles:

Adapter les fondations

Prévoir des fondations continues – armées et bétonnées à pleine fouille - d'une profondeur d'ancrage de 0,80 à 1,20 m, dans tous les cas en fonction de la sensibilité du sol.

Assurer l'homogénéité d'ancrage de ces fondations sur les terrains en pente (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont).

Éviter les sous-sols partiels.

Préférer les sous-sols complets, radiers ou planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.

Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés.

Recommandations pour les constructions existantes:

Éviter les variations localisées d'humidité

Éviter les infiltrations d'eau pluviales à proximité des fondations.

Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées.

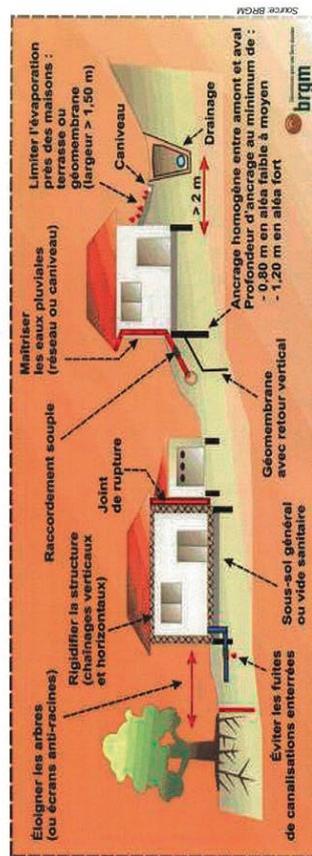
Éviter les pompages à usages domestiques.

Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane,...).

En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.

Plantations d'arbres

Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers,...) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines. Procéder à un élagage régulier des plantations existantes.



Important

Pour déterminer avec certitude la nature du terrain situé au droit de la parcelle et adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales, une étude géotechnique menée par un bureau d'études techniques spécialisé constitue la mesure a priori la plus sûre.

Nota: La méthode employée pour établir la carte d'aléas n'exclut pas de prendre les mêmes mesures de précaution dans les aléas les plus faibles de la carte!

Responsabilités

Vous êtes constructeur: votre responsabilité peut être engagée. Même si la sécheresse était imprévisible, vous devez justifier d'avoir pris toutes les mesures utiles pour empêcher les dommages.

Où s'informer:

- > Maire de son domicile
- > Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Nord (Délégation Territoriale des Flandres)

Internet:
www.prim.net
www.argiles.fr
www.qualiteconstruction.com
www.nord.equipement-agriculture.gouv.fr

Conception Réalisation:  DDTM du Nord - Délégation Territoriale des Flandres - Juin 2011

*DOCTRINE PIEDS DE COTEAUX DES WATERINGUES DANS LE
DEPARTEMENT DU NORD*



PIEDS DE COTEAUX DES WATERINGUES DANS LE DÉPARTEMENT DU NORD

**Zones inondables et préconisations de prise en compte des risques
dans l'urbanisme**

Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Nord

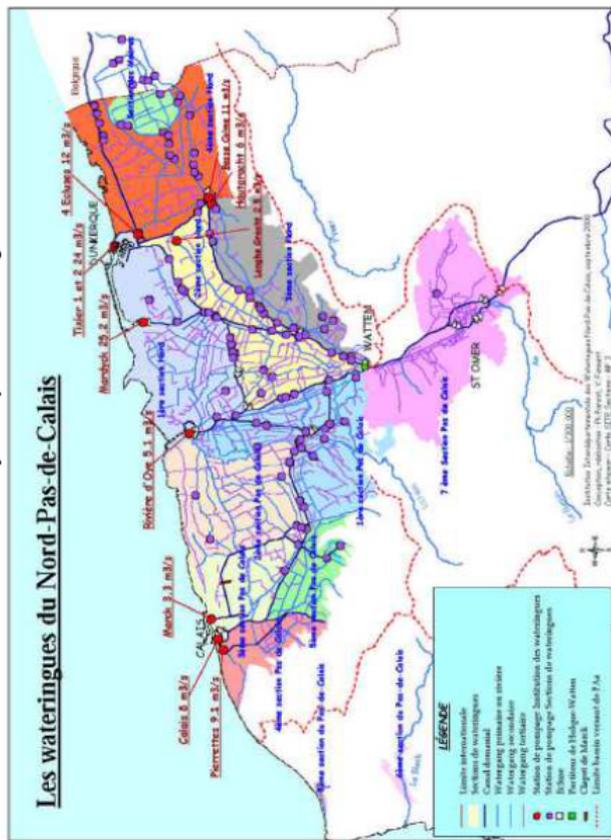
Version 24 Juin 2013

Sommaire

I. Introduction.....	4	Fiche n°1 : zones de production de ruissellement.....	13
I.1. Histoire et géographie.....	4	Fiche n°2 : axes de ruissellement.....	14
I.2. L'intervention de la main de l'homme dans le fonctionnement hydraulique.....	4	Fiche n°3 : zones de pieds de coteaux inondables par accumulation (aléa qualifié en hauteur d'eau).....	15
I.3. Les risques d'inondation dans les waterings.....	5	Fiche n°4 : zones de pieds de coteaux situées en dehors de l'aléa qualifié.....	16
I.4. Le changement des données relatives à l'objectif de l'évacuation des eaux continentales.....	5		
I.5. Présentation du rapport.....	5		
II. Caractérisation du phénomène.....	6		
II.1. Géographie générale.....	6		
II.2. Fonctionnement hydraulique général.....	7		
II.2.1. Fonctionnement global.....	7		
II.2.2. Les zones de production.....	7		
II.2.3. Les zones de ruissellement.....	7		
II.2.4. Les zones d'accumulation.....	7		
II.3. Bassins versants des coteaux des waterings.....	7		
II.3.1. Synthèse de la vulnérabilité au niveau macro.....	8		
III. Principes de prise en compte des risques dans l'urbanisme...9			
III.1. Urbanisme réglementaire, urbanisme de planification, urbanisme de projet.....9			
III.2. Objectifs opérationnels et mesures identifiées.....	9		
III.3. Propositions de préconisations générales et par type de zone.....	10		
III.3.1. Principes généraux.....	10		
III.3.2. Zones de Production de ruissellement.....	11		
III.3.3. Zones sensibles au ruissellement.....	11		
III.3.4. Zones de pieds de coteaux.....	11		
III.3.4.a. Zones de pieds de coteaux susceptibles d'être inondées par accumulation, qualifiées en hauteur d'eau.....	11		
III.3.4.b. Zones de pieds de coteaux situées en dehors de l'aléa qualifié.....	12		
Annexe 1 – Cartes de connaissance des phénomènes.....	12		
Annexe 2 – Fiches de préconisations pour l'instruction des actes d'urbanisme (ADS).....	13		

Cependant, le dispositif n'écarte pas totalement la possibilité d'inondation. En effet le niveau moyen de la mer est plus élevé que celui du territoire, les eaux de ruissellement qui couvrent environ 900 km² sont évacuées à la mer, le plus souvent de façon gravitaire à marée basse, par des portes à la mer.

Chevelu du réseau hydraulique des waterings



Source : institution interdépartementale des waterings

L'inondation généralisée des waterings relèverait d'une concordance de phénomènes très exceptionnels. Les résultats de l'étude du phénomène de submersion marine récemment menée par l'Etat conduit à mieux définir ce risque de submersion sur la façade littorale des waterings (étude réalisée par le bureau d'étude DHI). Le polder des waterings, qui par définition est une étendue artificielle de terre dont le niveau est inférieur à celui de la mer n'est pas soumis à un risque comparable à celui des Pays Bas. Un phénomène de submersion marine d'occurrence centennale, en l'état actuel du niveau de la mer n'entraînerait pas une inondation généralisée jusqu'à Saint-Omer. Cependant, il convient de ne pas occulter les phénomènes historiques et de définir les actions adaptées pour continuer à habiter le territoire à l'abri du risque.

1.3. Les risques d'inondation dans les waterings

Le secteur des waterings est soumis régulièrement à des inondations qui peuvent parfois créer des dommages substantiels sur le territoire. La topographie, le fonctionnement hydraulique et les témoignages indiquent d'ailleurs cette forte susceptibilité du territoire à l'inondation.

Le secteur fait aussi l'objet d'une étude portant sur les risques littoraux (étude dirigée par la DREAL). Celle-ci devrait permettre à terme à déterminer les aléas sur le territoire des waterings fondée sur l'application de modèle hydraulique de cette étude.

L'objet du présent rapport est quant à lui de préconiser des mesures de prévention et de maîtrise de la vulnérabilité du bâti, sur la base d'un état des lieux des connaissances en matière de zones inondables (tenant compte notamment des relevés historiques des zones inondées).

Le phénomène d'inondation dans les waterings n'est pas celui d'une inondation fluviale, c'est-à-dire celui d'une montée des eaux pouvant atteindre 1 à 2 m d'eau voire davantage, sans même parfois pouvoir en donner une véritable limite physique.

La platitude du territoire conduit à un étalement général des eaux de pluie. Les volumes drainés ramenés à la surface, conduisent sur une large partie du territoire à des hauteurs d'eau de l'ordre décimétrique (de 10 à 50 cm), compatibles la plupart du temps avec la construction de bâtis. Le territoire peut par ailleurs être concerné par le phénomène de ruissellement en coulée de boue, dont les vitesses peuvent quant à elles être incompatibles avec la construction.

1.4. Le changement des données relatives à l'objectif de l'évacuation des eaux continentales

L'élévation du niveau de la mer, les changements climatiques, l'imperméabilisation des sols rendent fragile ce système d'évacuation des eaux mis en place depuis des siècles et rendent le territoire plus vulnérable à l'inondation.

L'élévation du niveau de la mer gêne l'évacuation gravitaire des eaux du réseau de fossés, qui devient plus onéreuse à cause du fonctionnement plus fréquent du système de pompage. En ce qui concerne l'hydrologie, l'état de l'art ne permet pas d'infirmer des hypothèses sur l'évolution des caractéristiques des épisodes pluvieux intenses, les travaux de recherche scientifiques ne dégageant pas de tendance nette.

Les opérations d'urbanisation contribuent par l'imperméabilisation des sols à amplifier la vulnérabilité. Les temps de transit vers les canaux exutoires diminuent, augmentant ainsi leurs débits de pointe. Tout progrès fait pour améliorer l'évacuation l'eau à la mer est annulé par l'impact des nouvelles constructions. La politique de tout évacuer a atteint ses limites. Si elle était continuée, elle ferait courir des risques qui ne seraient plus maîtrisables, tels que l'arrêt de l'urbanisation serait la seule solution.

La conjonction des conséquences de l'imperméabilisation, du changement climatique et de l'élévation du niveau de la mer change les données du problème d'évacuation des eaux continentales dans le secteur des waterings. Les difficultés de gestion ne feront qu'accroître si les politiques d'urbanisation continuent sans une maîtrise des écoulements.

1.5. Présentation du rapport

Dans un premier temps, le phénomène (partie II) est expliqué et détaillé pour aboutir aux principes de prise en compte des risques et de maîtrise de la vulnérabilité (partie III), qui serviront de base à la doctrine adaptée aux risques d'inondation sur le territoire des waterings.

En annexe 1, les cartes de zones inondables identifiées dans le cadre de l'étude de la vulnérabilité des pieds de coteaux des Waterings seront la base de travail pour la prise en compte du risque dans l'urbanisme.

En annexe 2, dans le cadre de l'application de l'article R111-2 (partie VI) du Code de l'urbanisme), les fiches de préconisations de maîtrise de la vulnérabilité déclinées pour chaque type de zone constitueront le mode d'emploi de ces cartes, au sens de principes directeurs d'une politique d'instruction des actes individuels d'urbanisme.

II. CARACTÉRISATION DU PHÉNOMÈNE

II.1. Géographie générale

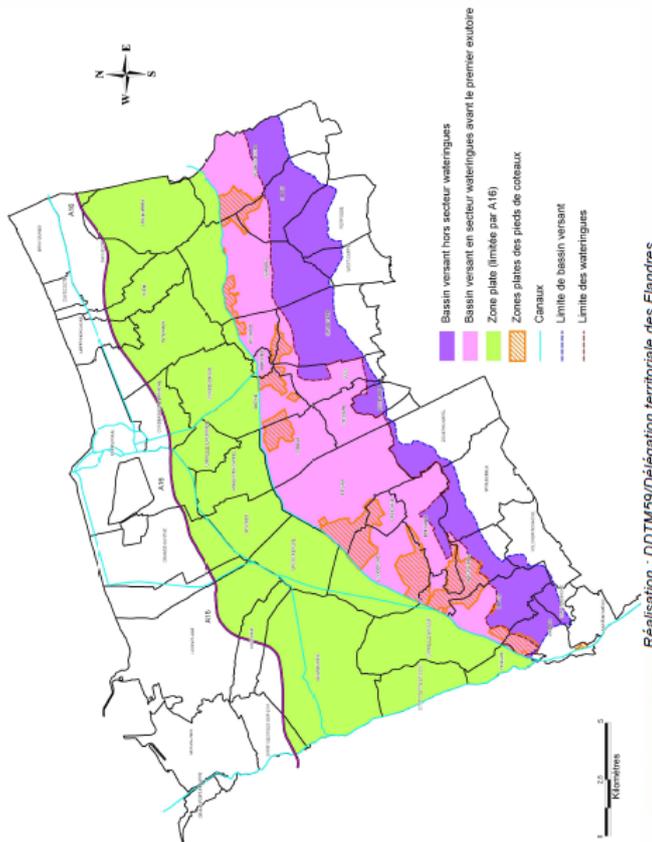
Les communes des waterings se répartissent selon la carte ci-après. On identifie dans ce rapport trois types de secteur :

1. les zones roses et violettes qui sont des zones d'apport, les axes de ruissellements, les zones plates de pied de coteau,, dont certaines peuvent être hors de la zone des waterings.
2. une zone orange qui est une zone plate de pied de coteau particulièrement sensible.
3. une zone verte, qui est une zone plate organisée en casiers hydrauliques.

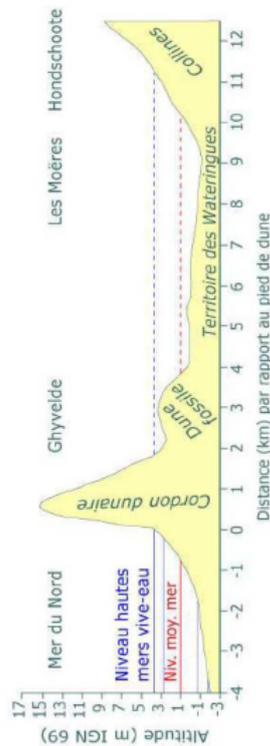
Le secteur de type 3 est à considérer comme entièrement inondable. Inondable ne signifie pas inconstructible, mais submersible par une certaine hauteur d'eau. Le phénomène d'inondation reste peu intense grâce à une faible hauteur et de faibles vitesses. Des mesures assez simples et robustes conduiront à maîtriser la vulnérabilité de ce secteur.

L'étude détaillée portera donc sur les communes des secteurs de type 1 et 2 sur la carte ci-dessous.

Analyse sommaire des bassins versants des waterings



Le territoire des waterings dans le département du Nord s'inscrit entre deux configurations topographiques plus ou moins marquées : le cordon dunaire au nord et les collines des Monts de Flandres au sud. Celles-ci alimentent hydrauliquement les waterings. Les collines des Flandres constituent une suite de petits bassins versants en bordure immédiate des waterings qui génèrent de petites crues rapides. Ces crues transitent par de petits vallons, dont les conditions géologiques (argiles) favorisent les écoulements rapides, et finissent par inonder les pieds de coteaux.



Ces phénomènes sont différents par la hauteur de submersion ou par les vitesses. Les risques qu'ils induisent doivent donc être différenciés. C'est l'objet de la description du fonctionnement hydraulique général, particulier à chaque territoire.

En matière de ruissellement, on distingue trois types de zones.

Les zones de production, qui constituent l'essentiel de l'apport en eau au phénomène. Elles peuvent être appelées aussi surfaces d'apport. Elles se caractérisent par leur taille.

Les zones de ruissellement constituent les vecteurs d'accélération du phénomène de montée des eaux. Elles se caractérisent par leurs pentes longitudinales et transversales. Elles peuvent donc s'appeler aussi axes de ruissellement. Parfois la pente longitudinale diminue avant de reprendre son cours, contribuant à un phénomène de toboggan particulièrement dangereux.

Les zones d'accumulation constituent la partie du bassin versant qui subit une rupture de pente. Cette rupture qui se situe dans le territoire des waterings est définitive : l'eau accumulée s'évacue selon une nouvelle pente très faible. Elle se caractérise par le différentiel entre la pente de la zone d'accumulation vers son exutoire et la pente de l'axe de ruissellement. On les appelle aussi zones plates de pied de coteau.

II.2. Fonctionnement hydraulique général

II.2.1. Fonctionnement global

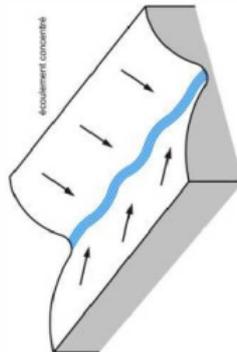
Les eaux sont collectées sur un bassin versant qui remonte aux sources de l'Aa. Le régime hydraulique des canaux et des fossés est donc largement tributaire des apports en amont de Watten. Les eaux sont collectées dans des fossés en cheveu et rejoignent des fossés et des cours d'eau ou des canaux de plus en plus importants. Localement, les fossés des pieds de coteaux ont un régime hydraulique susceptible d'être entravé par les pluies du reste du bassin versant. Sur ce territoire, tout est ainsi interdépendant. Inversement, la topographie conduit à un étalement des volumes de pluie et les conséquences locales s'avèrent minimes.

II.2.2. Les zones de production

Les coteaux (les pentes des collines des Monts de Flandres) sont les zones où sont produites des eaux qui vont ruisseler vers les waterings. Selon les configurations topographiques plus ou moins marquées, ces ruissellements pourront être diffus et s'écouler librement en surface ou ils se concentreront vers des vallons pour s'écouler alors plus rapidement vers les zones basses.

II.2.3. Les zones de ruissellement

Ces vallons sont des axes d'écoulement préférentiels. Ces dépressions topographiques concentrent des flots conséquents en volumes. La mise en culture des dits vallons et de l'arasement des haies sont autant d'éléments qui participent à la réduction des amortissements ou des laminages des écoulements.



Les volumes qui transitent le font donc bien souvent à des vitesses importantes. Ces conditions de surface favorisent aussi l'arrachement des terres et la création de coulées de boues. Les combinaisons hauteurs/vitesses induites constituent des risques réels pour la vie des personnes et l'intégrité des biens qui peuvent être d'autant plus élevés qu'un important charriage de matériaux ou de matières solides (embâcies) rend souvent les flots plus destructeurs encore.

II.2.4. Les zones d'accumulation

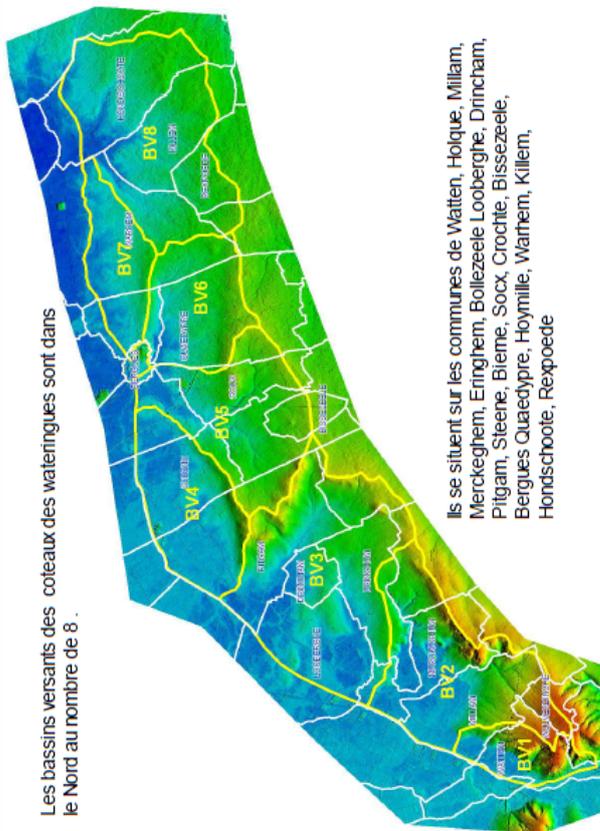
L'ensemble des eaux transitées par les pentes (dans le cas de l'écoulement diffus) ou des vallons (écoulement concentré) viennent se déposer en pieds de coteaux dès lors que la pente devient trop faible pour garantir une évacuation efficace vers un exutoire. Les petits bassins versants en amont des waterings génèrent des petites crues rapides. Les débits excédentaires aux capacités d'évacuation sont ainsi stockés sur cette zone plane.

Point technique : dans toutes les formules de ruissellement, les débits sont proportionnels ou quasiment à la racine carrée de la pente. En passant des coteaux (2% de pente en général) à une pente des pieds de coteaux (au mieux 0,5%), le débit est divisée par deux pour une même hauteur d'eau. Comme la surface d'écoulement peut être divisée par un facteur de 1 à 100, les canaux débordent quand ils font face à un événement important.

Ces facteurs indiquent l'importance que peut prendre le débordement de certains collecteurs.

II.3. Bassins versants des coteaux des waterings

Les bassins versants des coteaux des waterings sont dans le Nord au nombre de 8.



Ils se situent sur les communes de Watten, Holque, Millam, Merckeghem, Eringhem, Bollezeele Looberghe, Drincham, Pitgam, Steene, Bieme, Socx, Crochte, Bissezele, Bergues Quaedypre, Hoymille, Warhem, Killem, Hondshoote, Rexpoede

Leurs caractéristiques sont les suivantes :

Bassin Versant	Communes impactées	Altitude de l'exutoire (m)	Altitude maximale du bassin (m)	Altitude des ruptures de pente (m)	Surface du BV (ha)
BV 1	Watten, Holque, Millam	2,00	70	2,25/2,30	795
BV 2	Millam, Merckeghem, Eringhem, Bollezeele	1,90	62	2,15/2,10	2902
BV 3	Looberghe, Eringhem, Drincham, Pitgam	0,80	38	1,20/1,60	4133
BV 4	Pitgam, Steene, Bieme	1,30	38	1,20/1,75/1,65	1942
BV 5	Bieme, Steene, Socx, Crochte, Bissezele, Bergues	1,10	39	1,90	2490
BV 6	Quaedypre, Hoymille, Warhem, Bergues	0,70	32	1,80	1642
BV 7	Hoymille, Warhem, Bergues	0,90	16	1,70/1,60	1175
BV 8	Warhem, Killem, Hondshoote, Rexpoede	-0,50	20	0,90	3602

II.3.1. Synthèse de la vulnérabilité¹ au niveau macro

Globalement, la superficie des waterings potentiellement inondable par ces phénomènes est très importante en raison de la topographie du terrain naturel : le territoire des waterings est très plat pour l'écoulement hydraulique. Inversement, comme l'eau s'étale, les conditions d'inondation présentent des hauteurs faibles à modérées (rarement supérieures à 50 centimètres) et des vitesses faibles du fait des pentes hydrauliques quasi-nulles. La maîtrise de la vulnérabilité implique néanmoins de prendre en compte de manière spécifique les zones de ruissellement et les environs des lignes de ruptures de pentes où les eaux qui s'écoulent le long des coteaux viennent « s'écraser » avec des vitesses plus importantes.

En conséquence, la maîtrise de la vulnérabilité dans ces zones peut être généralement obtenue par la maîtrise du niveau de plancher du bâti. Le minimum est le niveau des planchers anciens, construits de longue date, mais cela peut ne pas suffire dans certaines zones basses. Cette mesure permet de maîtriser la vulnérabilité du bâti au niveau local. En outre, les opérations doivent retenir l'eau, même pour les phénomènes les plus importants, afin de diminuer leur intensité. Cette mesure améliore globalement la maîtrise de la vulnérabilité du bâti.

Il s'agit d'une mesure de développement durable, un développement qui répond aux besoins d'urbanisation des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. La poursuite de l'urbanisation, dans les conditions actuelles d'imperméabilisation, d'écoulement des eaux n'est pas compatible avec le système de gestion des waterings.

Enfin, chaque projet, d'aménagement et/ou d'urbanisation est à contextualiser. La vulnérabilité est à maîtriser par des mesures plus ciblées, qui sont fonction du phénomène local et de la configuration topographique ou urbaine.

¹ La vulnérabilité est l'endommagement potentiel en conséquence de l'exposition à un phénomène dangereux.

III. PRINCIPES DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES DANS L'URBANISME

III.1. Urbanisme réglementaire, urbanisme de planification, urbanisme de projet

Les principes qui vont être établis dans les paragraphes suivants s'appliquent dans le cadre d'un risque évalué en vue d'une application du R111-2 du code de l'urbanisme. Ces principes sont un guide établi pour réduire la vulnérabilité dans les demandes d'autorisations d'urbanisme pour les constructions existantes et pour maîtriser la vulnérabilité dans les demandes d'autorisations d'urbanisation pour les constructions nouvelles.

L'étude du phénomène a conduit à identifier plusieurs types de zones. Le croisement de la demande d'urbanisme avec les principes de maîtrise de la vulnérabilité conduiront aux mesures de la doctrine ADS.

Ce point entraîne deux conséquences :

1. Le risque évalué a un caractère non négligeable quant aux dommages qu'il cause, même lorsque la probabilité de réalisation est faible. Il doit en être tenu compte dans la décision.
2. Les principes ne s'appliquent pas strictement lors de l'élaboration d'un PLU et de manière inséparable, le risque évalué présente le caractère d'une donnée, qui doit être prise en compte dans l'élaboration du PLU, mais qui peut aussi être précisée (par exemple par des études complémentaires).

Sur le plan de la méthode, l'élaboration du PLU passe par différentes étapes essentielles quand il s'agit de risques : l'état des lieux, le diagnostic, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable, et seulement enfin, le zonage et le règlement. Le temps de l'élaboration du PLU peut utilement être mis à profit pour examiner les possibilités d'aménagement de la zone inondable en vue d'y réaliser le projet.

L'urbanisme de risque est une démarche transversale croisant les éléments de programme du projet d'aménagement et les caractéristiques des phénomènes dangereux. L'objectif est bien de concevoir un projet non vulnérable au vu des contraintes et des possibilités du site qui réponde aux problématiques de responsabilité des maîtres d'ouvrage en optimisant les moyens financiers nécessaires.

L'urbanisme en zone de risques est un urbanisme de projet, au sens où on prend en compte un périmètre plus large que l'aménagement envisagé. A partir du projet et du phénomène, on en déduit le PADD, le règlement et le zonage, mais pas l'inverse qui consisterait à élaborer un règlement qui mettrait le projet à l'abri.

Pour mettre en oeuvre ces objectifs, dans les cas simples, le PLU pourra s'inspirer de manière sommaire des objectifs et principes de maîtrise de la vulnérabilité détaillés ci-après. Dans des cas plus complexes, une étude spécifique d'urbanisme de risque pourra être nécessaire.
A la date de rédaction de ce document, une démarche en ce sens est pilotée par l'AGUR sur la commune de Watten, dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme (AEU) intégrant spécifiquement la question des risques d'inondation.

Dans une démarche de planification, une étude de projet appropriée peut ainsi :

- d'une part, approfondir les données relatives au risque d'inondation par ruissellement et accumulation ;
- d'autre part, définir des orientations d'aménagement spécifiques au projet.

Tout en respectant les objectifs généraux de maîtrise de la vulnérabilité, les orientations d'aménagement issues de l'étude de projet pourront éventuellement différer de celles préconisées dans le présent document (dont les solutions ne sont pas exhaustives).

L'urbanisme de risques respecte trois objectifs essentiels :

- Ne pas soumettre un bien à un risque ou de manière plus technique ne pas soumettre un bien à des dommages en cas de réalisation du phénomène dimensionnant
- Ne aggraver le risque par ailleurs ou ne pas amplifier le phénomène sur le territoire
- Ne pas mettre en danger les services de secours en cas de réalisation du phénomène.

Pour les secteurs de pieds de coteaux des waterings, la stratégie permettant d'atteindre ces objectifs peut être contextualisée de la manière suivante :

- Mettre en oeuvre des aménagements capables de respecter, voire de rétablir les écoulements acceptables par le milieu ;
- Privilégier l'extension de l'urbanisation en dehors des zones à risques (en limitant, dans ces zones à risques, les constructions aux zones déjà urbanisées) ;
- Adapter les mesures de réduction et de maîtrise de la vulnérabilité à la demande et au risque à partir de la caractérisation de la zone.

III.2. Objectifs opérationnels et mesures identifiées

Cette stratégie conduit à envisager pour chaque type de zone (production / ruissellement / accumulation), 3 types d'objectifs de base pour le périmètre d'étude :

- A) Pour chaque type de zone, maîtriser l'évolution de la production des eaux pluviales (impact de l'imperméabilisation notamment) et de leur propagation (inscription dans la pente, conservation des haies etc...) afin de ne pas aggraver le phénomène par ailleurs ;
- B) Maîtriser la vulnérabilité dans les zones de ruissellement et d'accumulation en pieds de coteaux par des mesures constructives du bâti en fonction du phénomène. En particulier, prendre en compte la vitesse de l'écoulement qui peut être importante dans les axes de ruissellement ;
- C) Dans les axes de ruissellement et dans les zones d'accumulation en pieds de coteaux, hors des parties actuellement urbanisées ainsi que dans les zones d'aléa fort, interdire les constructions nouvelles et soumettre les bâtiments liés à l'activité agricole à des prescriptions adaptées.

10 mesures possibles ont été identifiées. D'autres peuvent être élaborées. Ces 10 solutions ont été classées en fonction des objectifs opérationnels A et B. L'objectif C se décline, pour les zones à risques, dans les principes associés aux zonages constructibles (U et AU) ou non constructibles (N ou A) des PLU, ainsi qu'aux zones d'aléa fort d'accumulation.

Mesures possibles dans un acte d'urbanisme
1 La gestion pluviale (rétention de l'eau)
2 La limitation des surfaces imperméabilisées
3 La conservation ou la compensation des barrières naturelles limitant les phénomènes de ruissellement (ex : haies)
4 L'inscription du projet dans la pente actuelle sans créer de pentes plus fortes
5 L'ancrage au sol des dépendances
6 La morphologie du bâti : largeur du bâti face à l'écoulement plutôt que la longueur, pas d'ouverture face à l'écoulement, alignement sur l'existant
7 Limiter les remblais au strict nécessaire pour assurer la cote plancher
8 Absence de cave et de sous-sol
9 La limitation d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et d'activités (y compris annexes et dépendances accolées ou non)
10 La situation (cote) du premier niveau de plancher

La prescription des mesures 9 et 10 suppose de recourir à des valeurs seuils, qui sont précisées dans les paragraphes relatifs à chaque zone.

La mesure 9 nécessite de bomer l'augmentation des surfaces bâties. Les valeurs limitant cette augmentation seront exprimées en m² pour les constructions à usage d'habitation, et en pourcentage d'augmentation de l'emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activité industrielle, commerciale ou de services.

La mesure 10 consiste à indiquer un seuil minimal au-delà duquel doit se situer le premier niveau de plancher. Selon les données disponibles sur le phénomène, ce seuil peut s'exprimer relativement :

- à une cote de référence (cf encart ci-dessous), dans les zones d'accumulation où l'aléa est qualifié en hauteur d'eau ;
- aux repères topographiques du terrain, dans les autres zones inondables : cote du terrain naturel et cote de la ou des chaussées qui bordent le terrain.

Dans les zones d'accumulation, l'étude de la vulnérabilité des pieds de poteaux a conduit à identifier la **cote de référence à 1,50m NGF**. Cette cote correspond à l'altitude globalement atteinte par l'eau lors des événements historiques, augmentée d'une revanche de sécurité de 20cm.
Exception : La zone d'accumulation située à l'aval d'Hondschoote, entourée en vert sur la carte ad hoc, possède une cote de référence calée à **1m NGF**, afin de tenir compte de sa morphologie particulière.

Pieds de poteaux des Wateringues - Zones inondables et préconisations de prise en compte des risques dans l'urbanisme

III.3. Propositions de préconisations générales et par type de zone

III.3.1. Principes généraux

Dans les zones de production et dans les parties plus élevées des pieds de poteaux (situées en dehors des zones d'accumulation couvertes par un aléa qualifié), les projets sont en principe autorisés. Certaines des mesures identifiées ci-dessus peuvent faire l'objet de prescription ou de recommandation.

Dans les axes de ruissellement et les zones de pieds de poteaux susceptibles d'être inondées par accumulation et qualifiées en hauteur d'eau, les projets peuvent être soit interdits, soit autorisés avec des prescriptions spéciales (adaptées au contexte du phénomène et du projet).

Lorsque les projets neufs sont interdits, les installations et bâtiments agricoles peuvent néanmoins être autorisés sous réserve qu'ils soient directement liés au fonctionnement des exploitations agricoles existantes, et que des mesures de prévention soient intégrées dans la conception des installations (rehausse, privilégier la largeur du bâti face à l'écoulement plutôt que la longueur, citernes non enterrées et ancrées, mesures pour éviter les pollutions du milieu aquatique - ex : le stockage des substances et préparations dangereuses devra être adapté au risque, par rehausse ou arriimage).

Les dispositions particulières relatives à l'existant¹ comprennent un certain nombre de cas particuliers qui ne sont pas repris de manière exhaustive dans le présent document. Cela concerne par exemple :

- les travaux d'entretien et de gestion courants qui sont autorisés dans la mesure où ils n'augmentent pas la vulnérabilité ;
- la reconstruction après un sinistre, qui est autorisée sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de diminuer la vulnérabilité (au moyen par exemple des mesures identifiées ici) ; et si la destruction n'est pas due au phénomène d'inondation ;
- les changements de destination, qui ne sont autorisés que s'il n'y a pas d'augmentation de la vulnérabilité (pas de nouveau risque, diminution de la population ou de la valeur des biens exposés) ;
- le déplacement ou la reconstruction de clôtures, qui sont autorisés sous réserve de prendre en compte les impératifs de l'écoulement des crues ;
- les projets d'extensions : interdits en aléa fort (sauf extension limitée à 10m² pour locaux sanitaires, techniques, de loisirs), autorisés avec prescriptions pour les aléas moyens et faibles ainsi qu'en l'absence d'aléa qualifié (avec une limite d'augmentation de l'emprise au sol, cf. mesure 9), et avec publicité foncière pour éviter la répétition des demandes.

Les préconisations relatives aux projets d'extensions sont reprises dans les fiches associées à chaque zone.

Le tableau de synthèse ci-après représente les principes préconisés pour chaque type de zone, au regard principalement :

- du phénomène auquel est soumis la zone concernée;
- de la situation du projet au regard du zonage du document d'urbanisme (l'existence du risque peut conduire à des dispositions plus contraignantes que celles du PLU, mais pas l'inverse) ;
- du type de projet : neuf, extension, bâtiment agricole, etc. ; et de ses caractéristiques vis-à-vis du risque : usage, spécificités, augmentation ou non de la vulnérabilité, etc.

¹ Issues de la circulaire du 24 avril 1986 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zone inondable. Elle permet des exceptions aux principes d'inconstructibilité, visant à ne pas remettre en cause la possibilité, pour les occupants actuels, de mener une vie ou des activités normales.

Lorsque le principe nominal est celui de l'autorisation, les préconisations sont exprimées sous la forme de prescriptions (P) ou de recommandations (R).

Mesures possibles dans un acte d'urbanisme	Zones de Production		Axes de ruissellement		Accumulation en pieds de coteaux		Pieds de Coteaux
	U/AU	N/A	U/AU	N/A	Fort	Moyen / faible	
	Neuf / existant	Neuf / existant	Neuf / existant	Neuf / existant	Tous zonages	U / AU	N / A
1 Gestion pluviale	R	R	R	R	R	R	R
2 Limitation des surfaces imperméabilisées	P	P	P	P	P	P	P
3 Conservation ou compensation des barrières naturelles	P	P	P	P	P	P	P
4 Inscription du projet dans la pente	P	P	P	P	P	P	P
5 Ancrage au sol des dépendances	P	P	P	P	P	P	P
6 Morphologie du bâti	P	P	P	P	P	P	P
7 Limitation des remblais	P	P	P	P	P	P	P
8 Absence de cave et de sous-sol	P	P	P	P	P	P	P
9 Limitation d'emprise au sol	P	P	P	P	P	P	P
10 Situation du premier niveau de plancher	P	P	P	P	P	P	P

Les cases restées vierges et grisées correspondent aux cas où la mesure en question est *a priori* sans objet compte tenu du type de phénomène auquel est exposé ou concourt le projet. Par exemple, les notions liées à la morphologie du bâti (parallèle à l'écoulement, position des ouvertures, etc.) ne sont en principe pertinentes que lorsqu'il y a de la vitesse, c'est-à-dire en zone de ruissellement.

Les paragraphes suivants précisent les spécificités associées à chaque type de zone.

III.3.2. Zones de Production de ruissellement

Dans les zones de production du ruissellement, situées à l'amont, le principe nominal est celui de l'autorisation, et les prescriptions ou recommandations associées visent à limiter l'aggravation du risque à l'aval. Ces zones ne sont pas cartographiées, et correspondent aux zones du bassin versant qui ne sont ni en pieds de coteaux, ni concernées par le ruissellement.

- Prescription : mesures 2, 3, 4
 Les mesures de gestion des eaux pluviales préconisées (mesure 1) peuvent être :
- recommandées lorsqu'il s'agit de maisons individuelles
 - prescrites lorsqu'il s'agit d'opérations soumises à permis d'aménager, et a fortiori soumis à la loi sur l'eau (procédures type ZAC par exemple)

III.3.3. Zones sensibles au ruissellement

Les données se composent des zones d'influence du ruissellement identifiées. Les zones d'inondation constatées sont également portées sur les cartes à titre d'information.

Lorsqu'il est préconisé une autorisation assortie de prescriptions, les valeurs proposées pour la prescription des mesures 9 et 10 sont les suivantes :

Augmentation de la surface (mesure 9) : limitée à des extensions de + 20 m² pour l'habitat individuel ; à +20 % pour les constructions à usage d'activités.

Niveau du 1er plancher (mesure 10) : à situer à minima à 50cm au-dessus du terrain naturel et à 30cm au-dessus du niveau de la ou des chaussées qui bordent le terrain (la rehausse la plus pénalisante sera retenue pour garantir une mise hors d'eau du projet).

III.3.4. Zones de pieds de coteaux

Les zones de pieds de coteaux correspondent de manière globale aux terrains dont l'altitude est inférieure à 2,50m NGF. Elles sont délimitées sur les cartes par un contour rose, représentant ce périmètre morphologique :

Au sein de ces zones, on distingue les zones les plus basses, couvertes par un aléa qualifié, et les zones surélevées, qui ne sont couvertes par aucun figuré particulier.

III.3.4. a. Zones de pieds de coteaux susceptibles d'être inondées par accumulation, qualifiées en hauteur d'eau

Il s'agit des points bas des zones de pieds de coteaux, au sein desquels 3 niveaux d'aléa (faible, moyen ou fort) ont été définis. Ces niveaux d'aléa correspondent à des classes de hauteur d'eau :

faible : de 0 à 0.5m ; moyen : de 0.5m à 1m ; fort : au-delà d'1m.



Lorsqu'il est préconisé une autorisation assortie de prescriptions, les valeurs proposées pour la prescription des mesures 9 et 10 sont les suivantes :

- Augmentation de la surface (mesure 9)* :
- **en aléa fort** : limitée à des extensions de + 10 m² pour locaux sanitaires, techniques, de loisirs
 - **en aléa moyen ou faible** : limitée à des extensions de + 20 m² pour l'habitat individuel ; à +20

1A ce jour, la connaissance du risque ne classe aucune zone des axes de ruissellement, en aléa qualifié. Un aléa qualifié est un phénomène connu ou évalué, dont on connaît à minima la période de retour, la hauteur, et si possible dans un contexte de ruissellement, la vitesse.

% pour les constructions à usage d'activités.
Niveau du 1er plancher (mesure 10) : à situer a minima au-dessus de la cote de référence (1m50 NGF) dans toutes les zones sauf l'aval d'Hondschoote, 1m NGF)

III.3.4.b. Zones de pieds de coteaux situées en dehors de l'alaéa qualifié

Ces zones situées en dehors de l'alaéa qualifié correspondent aux altitudes plus élevées du périmètre morphologiques des pieds de coteaux : l'altitude du terrain naturel se situe généralement entre 1m50 (cote de référence de l'alaéa qualifié) et 2m50 (cote du périmètre morphologique des pieds de coteaux, en rose sur les cartes). Elles ne sont a priori pas directement exposées aux épisodes de ruissellement et d'accumulation fréquent ou moyens : il n'est pas exclu néanmoins qu'elles puissent être concernées par un événement extrême ou atypique.

En conséquence, les préconisations pour ces zones sont de 2 ordres :

- recommander des mesures de précaution très simples visant à assurer la mise hors d'eau des projets ;
- mettre en oeuvre des mesures permettant de ne pas aggraver le risque dans les points bas de la zone de pied de coteau concernée.

Prescription : mesures 2, 3, 8

Recommandation : (mesure 10) il est recommandé de prévoir une surélévation du premier niveau de plancher, soit en l'alignant sur le niveau des constructions anciennes, soit en le situant vis-à-vis de repères topographiques locaux (par exemple, 50cm au-dessus du terrain naturel et/ou 30cm au-dessus du niveau de la ou des chaussées qui bordent le terrain).

Les mesures de gestion des eaux pluviales préconisées (mesure 1) peuvent être :

- recommandées lorsqu'il s'agit de maisons individuelles
- prescrites lorsqu'il s'agit d'opérations soumises à permis d'aménager, et a fortiori soumis à la loi sur l'eau (procédures type ZAC par exemple)

ANNEXE 1 – CARTES DE CONNAISSANCE DES PHÉNOMÈNES

Deux cartes ont été produites par bassin versant, avec chacune une légende distincte :

Carte d'application pour les décisions individuelles d'urbanisme

LEGENDE

Éléments d'application de la doctrine

- Zones sensibles au ruissellement
- Zone de pied de coteaux (plaine < 2,5m NGF)
- Aire hauteur d'eau en zone d'accumulation (cote de référence 1,5m NGF)

Aire hauteur d'eau en zone d'accumulation (cote de référence 1,5m NGF)

- faible 0-0,5m
- moyen 0,5-1m
- fort > de 1m

Référentiel

- Bâtimts - Constructions (cadastre DGI 2011)
- Cours d'eau et plans d'eau
- Parcelles

Carte récapitulative de la démarche

LEGENDE

Éléments d'application de la doctrine

- Zones sensibles au ruissellement
- Zone de pied de coteaux (plaine < 2,5m NGF)
- Aire hauteur d'eau en zone d'accumulation (cote de référence 1,5m NGF)

Aire hauteur d'eau en zone d'accumulation (cote de référence 1,5m NGF)

- faible 0-0,5m
- moyen 0,5-1m
- fort > de 1m

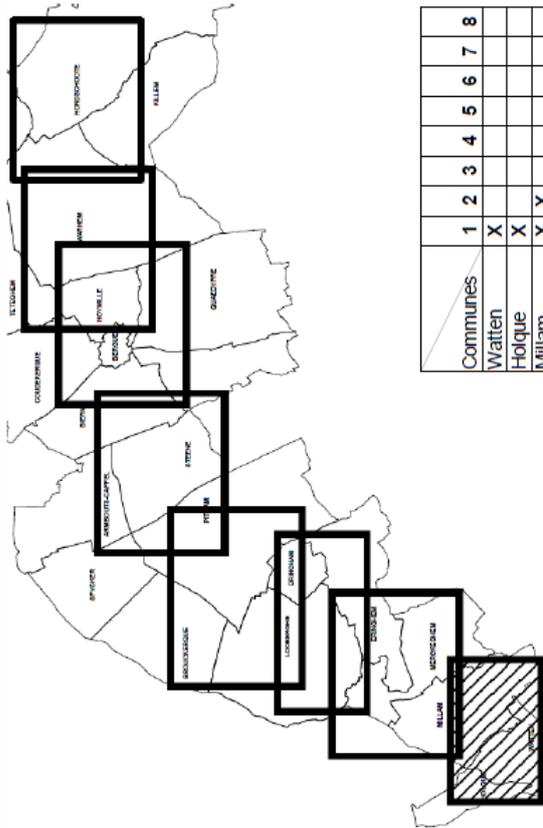
Éléments d'information

- Zones d'inondation Constatées modifiées en 2012
- ZIC retenues en zone d'accumulation
- ZIC en zone de ruissellement
- Zone plate de pied de coteau

Référentiel

- Bâtimts - Constructions (cadastre DGI 2011)
- Cours d'eau et plans d'eau
- Parcelles

La carte d'application reprend les informations essentielles à l'instruction des actes d'urbanisme. La carte récapitulative comprend en outre, l'historique des éléments utilisés lors de l'étude de la vulnérabilité des pieds de coteaux : les zones d'inondations constatées (ZIC) lors d'événements historiques – à la fois en zones d'accumulation et de ruissellement – ainsi que la première version d'un périmètre de zones plates de coteaux, remplacée ensuite par l'alaé qualifié en hauteur d'eau.



La carte et le tableau ci-contre identifient le découpage du territoire en 8 planches cartographiques.

Communes	1	2	3	4	5	6	7	8
Watten	X							
Holque	X							
Milliam	X	X						
Merckerghem	X							
Eringhem	X	X						
Bollezeelle			X					
Looberghe			X	X				
Driocham			X	X				
Pitgam				X	X			
Steene					X	X		
Bileme					X	X		
Socx					X	X		
Crochte					X	X		
Bissezeelle					X	X		
Bergues						X		
Quaedypre						X	X	
Hoyville						X	X	
Warhem						X	X	
Killem						X	X	
Hondtschoote						X	X	
Rexpoede						X	X	

IV. ANNEXE 2 – FICHES DE PRÉCONISATIONS POUR L'INSTRUCTION DES ACTES D'URBANISME (ADS)

Fiche n°1 : zones de production de ruissellement

<p>Les Certificats d'Urbanisme des projets individuels et des opérations groupées. Les certificats d'urbanisme seront positifs avec les observations suivantes</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ favoriser l'infiltration au plus près : <ul style="list-style-type: none"> • gestion du pluvial à la parcelle : « 0 » impact sur le milieu naturel (mise en œuvre de toitures terrasses, de puits d'infiltration, de citernes ou d'ouvrages de rétention de surface) • gestion du pluvial dans le cadre d'opérations groupées : <ul style="list-style-type: none"> ➢ interdire tout aménagement (voirie, ...) qui aggraverait une situation, par exemple en faisant obstacle à un écoulement ➢ prescrire systématiquement la gestion sur une occurrence acceptable en matière de risques (pluie d'orage centennial), ➢ prescrire la mise en œuvre systématique de mesures sur les aménagements (emplacement et structures) des espaces publics (herbe de prairie, plantations arbustives, zones de surinondation) ➢ limiter les surfaces imperméabilisées ➢ conserver les barrières naturelles <p><i>Il sera signalé au pétitionnaire qu'en mettant en œuvre une gestion « locale » du pluvial il concourt à ne pas augmenter le risque d'inondation par ailleurs et qu'en mettant en œuvre des mesures constructives il évitera d'exposer son bien à d'éventuels phénomènes</i></p>
<p>Permis de construire ou déclaration préalable. Une proposition favorable pourra être établie mais il pourra être rajouté sous forme de recommandations les mêmes dispositions que celles citées ci-dessus pour les Certificats d'urbanisme. Charge au pétitionnaire de faire, s'il le souhaite, un PC modificatif.</p>
<p>Lotissements non soumis à la police de l'eau / division parcellaire visant plus de 8 lots (soit plus de 5000 m²). Autoriser sous des conditions telles que</p> <ul style="list-style-type: none"> • gestion du pluvial à la parcelle : « 0 » impact sur le milieu naturel par la mise en œuvre d'ouvrages de rétention à l'aval des projets (mise en œuvre de toitures terrasses, de puits d'infiltration, de citernes ou d'ouvrages de rétention de surface) • <u>ou</u> gestion du pluvial dans le cadre d'opérations groupées : <ul style="list-style-type: none"> ➢ interdire tout aménagement (voirie, ...) qui aggraverait une situation, par exemple en faisant obstacle à un écoulement ➢ prescrire systématiquement la gestion sur une occurrence acceptable en matière de risques (pluie d'orage centennial), ➢ prescrire la mise en œuvre systématique de mesures sur les aménagements (emplacement et structures) des espaces publics (herbe de prairie, plantations arbustives, zones de surinondation)
<p>Permis d'aménager ou procédure type Zone d'aménagement concerté : Pour certains actes du type permis d'aménager, ou d'autres procédures du type ZAC, leur élaboration doivent passer, normalement en amont par la procédure d'un arrêté préfectoral de police de l'eau.</p>

La présente disposition s'adresse au service de la police de l'eau. Le Projet a un avis défavorable s'il ne prend pas en compte le risque et s'il conduit à aggraver le risque sur son site ou par ailleurs. Les mesures sont étudiées entre le service de la police de l'eau et le service en charge des risques.

Cette disposition sort du cadre de la doctrine ADS, mais elle la rejoint dans ses principes.

En tout état de cause, les Permis d'aménager seront refusés si la gestion du pluvial au plus près n'a pas été envisagée dans l'étude préalable du projet et si aucun aménagement n'est prévu afin de limiter les risques d'inondation (prescrire systématiquement la gestion sur une occurrence acceptable en matière de risques (pluie d'orage centennial – cette mesure relève de l'arrêté de police de l'eau et non du Permis d'aménager), prescrire la mise en œuvre systématique de mesures sur les aménagements (emplacement et structures) des espaces publics (herbe de prairie, plantations arbustives, zones de surinondation)). Ces mesures devront figurer dans l'étude remise par le pétitionnaire concernant la faisabilité de son projet.

Fiche n° 2 : axes de ruissellement

<p>Eh, zones U ou AU des PLU</p> <p><u>Nouvelles constructions ainsi que demandes relatives à des constructions existantes (principalement les extensions):</u></p> <p>Il convient d'interdire les demandes qui augmentent la vulnérabilité, via par exemple un changement de destination ou des locaux à sommeil au rez de chaussée, sauf en cas de respect du niveau.</p> <p>Les projets peuvent être autorisés sous des conditions telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les barrières naturelles soient conservées ou leur aménagement compensé • Inscription du projet dans la pente actuelle sans créer de pentes plus fortes • Prescrire l'ancrage au sol des dépendances et annexes • La morphologie du bâti devra tenir compte du risque : largeur du bâti face à l'écoulement plutôt que la longueur, pas d'ouverture face à l'écoulement, alignement sur l'existant (charge au pétitionnaire de faire, s'il le souhaite, un PC modificatif) • Limiter les remblais au strict nécessaire pour assurer la cote plancher • Pas de cave et de sous-sol • Limiter à 20 m² l'augmentation d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation • Limiter à 20 % l'augmentation de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale ou de services • Le premier niveau de plancher devra être situé au moins au min de + 0,50 m par rapport au terrain naturel et +0,30 m par rapport au niveau de la ou des chaussées qui bordent le terrain (pour les garages +20 cm et 0 pour les abris de jardin) 	<p>En zones N ou A des PLU</p> <p><u>Nouvelles constructions : interdiction</u></p> <p>Exception : exploitation agricole</p> <p>Si la vulnérabilité n'est pas augmentée en l'absence de personnes résidant en permanence, ou si le projet est isolé et sa vulnérabilité maîtrisée.</p> <p>Les installations et bâtiments sont autorisés sous réserve qu'ils soient directement liés au fonctionnement des exploitations agricoles existantes et que des mesures de prévention soient intégrées dans la conception des installations (rehausse, privilégier la largeur du bâti face à l'écoulement plutôt que la longueur, citernes non enterrées et ancrées, mesures pour éviter les pollutions du milieu aquatique (ex : le stockage des substances et préparations dangereuses devra être adapté au risque (rehausse ou arrimage)).</p> <p><u>Demandes relatives à des constructions existantes (principalement les extensions)</u></p> <p>Il convient d'interdire les demandes qui augmentent la vulnérabilité, via par exemple un changement de destination ou des locaux à sommeil au rez de chaussée, sauf en cas de respect du niveau.</p> <p>Les projets peuvent être autorisés sous des conditions telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les barrières naturelles soient conservées ou leur aménagement compensé • Inscription du projet dans la pente actuelle sans créer de pentes plus fortes • Prescrire l'ancrage au sol des dépendances et annexes
---	---

- La morphologie du bâti devra tenir compte du risque : largeur du bâti face à l'écoulement plutôt que la longueur, pas d'ouverture face à l'écoulement, alignement sur l'existant (charge au pétitionnaire de faire, s'il le souhaite, un PC modificatif)
- Limiter les remblais au strict nécessaire pour assurer la cote plancher
- Pas de cave et de sous-sol
- Limiter à 20 m² l'augmentation d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation (y compris annexes et dépendances accolées ou non)
- Limiter à 20 % l'augmentation de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale ou de services
- Le premier niveau de plancher devra être situé au moins au min de + 0,50 m par rapport au terrain naturel et +0,30 m par rapport au niveau de la ou des chaussées qui bordent le terrain (la rehausse la plus pénalisante sera retenue pour garantir une mise hors d'eau du bien); (pour les garages +20 cm et 0 pour les abris de jardin)

Toute autorisation dans ces zones peut être assortie d'une recommandation concernant la gestion au plus près des eaux pluviales (cf. fiche 1 relative aux zones de production).

Fiche n°3 : zones de pieds de coteaux inondables par accumulation (aléa qualifié en hauteur d'eau)

<p>EN ZONE D'ALEA FORT (tous zonages PLU confondus) Nouvelles constructions : interdiction</p> <p>Exception : exploitation agricole La vulnérabilité n'est pas augmentée en l'absence de personnes résidant en permanence ou le projet est isolé et sa vulnérabilité est maîtrisée. Les installations et bâtiments sont autorisés sous réserve qu'ils soient directement liés au fonctionnement des exploitations agricoles existantes et que des mesures de prévention soient intégrées dans la conception des installations (rehausse, privilégier la largeur du bâti face à l'écoulement plutôt que la longueur, citernes non enterrées et ancrées, mesures pour éviter les pollutions du milieu aquatique (ex. : le stockage des substances et préparations dangereuses devra être adapté au risque (rehausse ou arrimage)).</p> <p><u>Demandes relatives à des constructions existantes. (principalement les extensions)</u> Il convient d'interdire les demandes qui augmentent la vulnérabilité, via par exemple un changement de destination ou des locaux à sommeil au rez de chaussée, sauf en cas de respect du niveau.</p> <p>Les projets peuvent être autorisés sous des conditions telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les barrières naturelles soient conservées ou leur aménagement compensé • Prescrire l'ancrage au sol des dépendances et annexes • Limiter les remblais au strict nécessaire pour assurer la cote plancher • Pas de cave et de sous-sol (ni aménagement des sous-sols existants) • Limiter à 10 m² l'augmentation d'emprise au sol pour locaux sanitaires, techniques, de loisirs, avec publicité foncière pour éviter la répétition des demandes • Le premier niveau de plancher devra être situé au-dessus de la cote de référence (1m50 NGF dans toutes les zones sauf l'aval d'Hondschoote, 1m NGF) 	<ul style="list-style-type: none"> • Les barrières naturelles soient conservées ou leur aménagement compensé • Prescrire l'ancrage au sol des dépendances et annexes • Limiter les remblais au strict nécessaire pour assurer la cote plancher • Pas de cave et de sous-sol • Limiter à 20 m² l'augmentation d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation industrielle, artisanale, commerciale ou de services • Le premier niveau de plancher devra être situé à + 0,20 m par rapport aux plus hautes eaux connues <p>EN ALEA MOYEN OU FAIBLE En zones U ou AU des PLU <u>Nouvelles constructions ainsi que demandes relatives à des constructions existantes (principalement les extensions):</u> Il convient d'interdire les demandes qui augmentent la vulnérabilité, via par exemple un changement de destination ou des locaux à sommeil au rez de chaussée, sauf en cas de respect du niveau.</p> <p>Les projets peuvent être autorisés sous des conditions telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les barrières naturelles soient conservées ou leur aménagement compensé • Prescrire l'ancrage au sol des dépendances et annexes • Limiter les remblais au strict nécessaire pour assurer la cote plancher • Pas de cave et de sous-sol • Limiter à 20 m² l'augmentation d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation industrielle, artisanale, commerciale ou de services • Le premier niveau de plancher devra être situé au-dessus de la cote de référence (1m50 NGF dans toutes les zones sauf l'aval d'Hondschoote, 1m NGF)
<p>EN ALEA MOYEN OU FAIBLE En zones N ou A des PLU Nouvelles constructions : interdiction</p> <p>Exception : exploitation agricole La vulnérabilité n'est pas augmentée en l'absence de personnes résidant en permanence ou le projet est isolé et sa vulnérabilité est maîtrisée. Les installations et bâtiments sont autorisés sous réserve qu'ils soient directement liés au fonctionnement des exploitations agricoles existantes et que des mesures de prévention soient intégrées dans la conception des installations (rehausse, privilégier la largeur du bâti face à l'écoulement plutôt que la longueur, citernes non enterrées et ancrées, mesures pour éviter les pollutions du milieu aquatique (ex. : le stockage des substances et préparations dangereuses devra être adapté au risque (rehausse ou arrimage)).</p> <p><u>Demandes relatives à des constructions existantes. (principalement les extensions)</u> Il convient d'interdire les demandes qui augmentent la vulnérabilité, via par exemple un changement de destination ou des locaux à sommeil au rez de chaussée, sauf en cas de respect du niveau.</p> <p>Les projets peuvent être autorisés sous des conditions telles que :</p>	<p>Toute autorisation dans ces zones peut être assortie d'une recommandation concernant la gestion au plus près des eaux pluviales (cf. fiche 1 relative aux zones de production).</p>

Fiche n°4 : zones de pieds de coteaux situées en dehors de l'alaé qualifié

<p>Les Certificats d'Urbanisme des projets individuels et des opérations groupées. Les certificats d'urbanisme seront positifs avec les observations suivantes</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ favoriser l'infiltration au plus près : <ul style="list-style-type: none"> • gestion du pluvial à la parcelle : « 0 » impact sur le milieu naturel (mise en œuvre de toitures terrasses, de puits d'infiltration, de citernes ou d'ouvrages de rétention de surface) • gestion du pluvial dans le cadre d'opérations groupées : <ul style="list-style-type: none"> ➢ interdire tout aménagement (voirie, ...) qui aggraverait une situation, par exemple en faisant obstacle à un écoulement ➢ prescrire systématiquement la gestion sur une occurrence acceptable en matière de risques (pluie d'orage centennial), ➢ prescrire la mise en œuvre systématique de mesures sur les aménagements (emplacement et structures) des espaces publics (herbe de prairie, plantations arbustives, zones de surinondation) ➢ limiter les surfaces imperméabilisées ➢ conserver les barrières naturelles ➢ il sera recommandé de prévoir une surélévation du premier niveau de plancher, soit en l'alignant sur le niveau des constructions anciennes, soit en le situant vis-à-vis de repères topographiques locaux (par exemple, 50cm au-dessus du terrain naturel et/ou 30cm au-dessus du niveau de la ou des chaussées qui bordent le terrain). <p><i>Il sera signalé au pétitionnaire qu'en mettant en œuvre une gestion « locale » du pluvial il concourt à ne pas augmenter le risque d'inondation par ailleurs et qu'en mettant en œuvre des mesures constructives il évitera d'exposer son bien à d'éventuels phénomènes</i></p>
<p>Permis de construire ou déclaration préalable Une proposition favorable pourra être établie mais il pourra être rajouté sous forme de recommandations les mêmes dispositions que celles citées ci-dessus pour les Certificats d'urbanisme. Charge au pétitionnaire de faire, s'il le souhaite, un PC modificatif.</p>
<p>Lotissements non soumis à la police de l'eau / division parcellaire visant plus de 8 lots (soit plus de 5000 m²). Autoriser sous des conditions telles que</p> <ul style="list-style-type: none"> • gestion du pluvial à la parcelle : « 0 » impact sur le milieu naturel par la mise en œuvre d'ouvrages de rétention à l'aval des projets (mise en œuvre de toitures terrasses, de puits d'infiltration, de citernes ou d'ouvrages de rétention de surface) • ou gestion du pluvial dans le cadre d'opérations groupées : <ul style="list-style-type: none"> ➢ interdire tout aménagement (voirie, ...) qui aggraverait une situation, par exemple en faisant obstacle à un écoulement ➢ prescrire systématiquement la gestion sur une occurrence acceptable en matière de risques (pluie d'orage centennial), ➢ prescrire la mise en œuvre systématique de mesures sur les aménagements (emplacement et structures) des espaces publics (herbe de prairie, plantations arbustives, zones de surinondation)
<p>Permis d'aménager ou procédure type Zone d'aménagement concerté : Pour certains actes du type permis d'aménager, ou d'autres procédures du type ZAC, leur élaboration doit passer, normalement en amont par la procédure d'un arrêté préfectoral de police de l'eau.</p>

La présente disposition s'adresse au service de la police de l'eau. Le Projet a un avis défavorable s'il ne prend pas en compte le risque et s'il conduit à aggraver le risque sur son site ou par ailleurs. Les mesures sont étudiées entre le service de la police de l'eau et le service en charge des risques.

Cette disposition sort du cadre de la doctrine ADS, mais elle la rejoint dans ses principes.

En tout état de cause, les Permis d'aménager seront refusés si la gestion du pluvial au plus près n'a pas été envisagée dans l'étude préalable du projet et si aucun aménagement n'est prévu afin de limiter les risques d'inondation (prescrire systématiquement la gestion sur une occurrence acceptable en matière de risques (pluie d'orage centennial – cette mesure relève de l'arrêté de police de l'eau et non du Permis d'aménager), prescrire la mise en œuvre systématique de mesures sur les aménagements (emplacement et structures) des espaces publics (herbe de prairie, plantations arbustives, zones de surinondation)). Ces mesures devront figurer dans l'étude remise par le pétitionnaire concernant la faisabilité de son projet.

Direction Départementale des Territoires et de la Mer

✉ ddtm@nord.gouv.fr
62, boulevard de Belfort - BP 289 – 59 019 Lille Cedex

Service Sécurité Risques et crise

☎ 03 28 03 83 00
✉ ddtm-ssrc@nord.gouv.fr

Délégation territoriale des Flandres

☎ 03 28 24 44 44
✉ ddtm-dt-flandres@nord.gouv.fr

@ <http://www.nord.equipement-agriculture.gouv.fr/>

LISTE DES VEGETAUX UTILISABLES NE COMPRENANT QUE DES ESSENCES LOCALES OU REGIONALES (source : département)

ESSENCES ARBUSTIVES

Aubépine à un style, *Crataegus monogyna*
Cornouiller mâle, *Cornus mas*
Cornouiller sanguin, *Cornus sanguinea* Eglantier, *Rosa canina*
Fusain d'Europe, *Euonymus europaeus*
Groseille, *Ribes rubrum*
If, *Taxus baccata* (feuillage persistant)
Nerprun purgatif, *Rhamnus cathartica*
Noisetier, *Corylus avellana*
Prunellier, *Prunus spinosa*
Saule à trois étamines, *Salix triandra*
Saule cendré, *Salix cinerea*
Saule marsault, *Salix caprea*
Saule des vanniers, *Salix viminalis*
Sorbier des oiseleurs, *Sorbus aucuparia*
Sureau noir, *Sambucus nigra*
Troène commun, *Ligustrum vulgare*
Viorne obier, *Viburnum opulus*

ESSENCES ARBUSTIVES PLUTOT SUR SOLS ACIDES

Ajonc d'Europe, *Ulex europaeus* (feuillage persistant) Bourdaine, *Frangula alnus*
Genêt à balais, *Cytisus scoparius* (feuillage persistant)
Houx, *Ilex aquifolium* (feuillage persistant)
Viorne lantane, *Viburnum lantana*

PLANTES GRIMPANTES

Chèvrefeuille des bois, Lonicera periclymenum (plutôt sur sols acides) Lierre, Hedera helix

ESSENCES ARBORESCENTES

Aulne glutineux, Alnus glutinosa

Bouleau verruqueux, Betula pendula

Charme, Carpinus betulus (essence adaptée à la conduite en têtard)

Chêne pédonculé, Quercus robur

Chêne sessile, Quercus petraea

Erable champêtre, Acer campestri (essence adaptée à la conduite en têtard)

Erable sycomore, Acer pseudoplatanus

Hêtre, Fagus sylvatica

Merisier, Prunus avium

Noyer commun, Juglans regia

Orme champêtre, Ulmus minor

Peuplier grisard, Populus canescens

Peuplier tremble, Populus tremula

Poirier sauvage, Pyrus communis (petit arbre)

Pommier sauvage, Malus sylvestris (petit arbre)

Robinier faux acacia, Robinia pseudoacacia

Saule blanc, Salix alba (essence adaptée à la conduite en têtard)

Tilleul à petites feuilles, Tilia cordata
