

PLUI COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE FLANDRE INTÉRIEURE

EXPLICATION DES CHOIX



SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
Explication des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	8
EXPLICATION DES CHOIX EFFECTUÉS POUR LA DÉFINITION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	9
Les constats préalables.....	9
La concertation menée autour du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	10
Les scénarios d'évolution du territoire.....	11
Le Scénario Retenu : la Flandre Intérieure, un territoire connecté & collaboratif.....	14
Explication de l'organisation territoriale issue des objectifs du PADD.....	19
DÉFINITION DE L'ORGANISATION TERRITORIALE ISSUE DU PADD	20
La complémentarité entre la dorsale ferroviaire, l'autoroute A 25 et le canal à grand gabarit... ..	20
La cohérence des grands éléments naturels du territoire.....	26
Synthèse de l'organisation territoriale issue du PADD	27
Explication de l'analyse des besoins en logements et de leur territorialisation.....	28
DÉFINITION DES BESOINS À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES	29
Éléments de cadrage issus du diagnostic territorial.....	29
Les objectifs à 20 ans validés dans le projet d'aménagement et de développement durables. ..	30
Les éléments pris en compte dans la définition des besoins en logements.....	31
Analyse des besoins liés au maintien de la population	31
Analyse des besoins liés à l'augmentation de la population	33
Synthèse de l'analyse des besoins.....	33
RÉPARTITION DES BESOINS EN LOGEMENTS ENTRE LES ENTITÉS ISSUES DU PADD	35
Les éléments de cadrage à l'échelle communautaire.....	35
La prise en compte des obligations liées à la loi SRU dans la définition de la répartition des efforts de production entre les entités.....	36
Les hypothèses de répartition des besoins en logements entre les entités	37
Hypothèse 1 : maintien du poids relatif de chaque entité.....	38
Hypothèse 2 : dynamique de production	40
Synthèse des différents scénarios.....	42
Détermination du scénario préférentiel	43
Définition des besoins en matière de développement économique	44
DÉFINITION DES BESOINS FONCIERS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	45

Éléments de cadrage issus du diagnostic territorial.....	45
Synthèse des grands objectifs du PADD.....	48
Traduction proposée des objectifs du PADD.....	48
Répartition des besoins entre les entités.....	49
Explication des choix relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation.....	50
RAPPEL DU CADRE RÉGLEMENTAIRE AUTOUR DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	51
Les différents types d'OAP réalisées dans le cadre du PLUI de la Communauté de Communes de Flandre Intérieure	52
SYNTHESE DES OAP Aménagement et équipements.....	52
SYNTHESE DES OAP ZONES D'ACTIVITES.....	52
SYNTHESE DES OAP EXTENSIONS D'ENTREPRISES.....	53
LES PRINCIPES APPLIQUÉS POUR LA DÉFINITION DES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT ET LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT (OAP AMÉNAGEMENT).....	54
Principe 1 : Permettre l'identification d'au moins un secteur de développement sur l'ensemble des communes.....	54
Principe 2 : Le renforcement prioritaire des cœurs de villes et de villages.....	54
Exemple recensement des services et équipements sur la commune de Flêtre	55
Exemple carte de localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation de la Commune de Flêtre	55
Principe 3 : Préservation des parcelles agricoles à enjeux	56
Exemple carte de référentiel foncier de la commune de Sercus.....	57
Exemple carte de diagnostic de l'OAP rue de Verdun à Sercus.....	57
TABLEAU DE SYNTHESE DES OAP INTEGRANT UNE PARCELLE AGRICOLE A ENJEUX.....	58
Principe 4 : Préservation des sites et milieux naturels	63
Exemple OAP rue de Boëseghem à Blaringhem	65
Principe 5 : Prise en compte des risques et nuisances	66
Sites d'OAP concernés par un phénomène avéré d'inondation.....	66
Sites d'OAP sensibles à l'aléa remontées de nappe.....	67
Sites d'OAP en aléa fort au risque de retrait / gonflement des argiles.....	68
Sites d'OAP à Proximité axe de circulation soumis à la loi Barnier.....	69
Principe 6 : La préservation des paysages.....	70
Exemple OAP Rue de Hondshoote à Steenvoorde	70
Exemple recommandation formes urbaines	71
Principe 7 : La performance énergétique	71
Principe 8 : Programmation et principes d'aménagement.....	71
Communes ou secteurs pour lesquels un phasage entre les opérations a été défini	72
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour lesquelles un phasage est imposé.....	73
OAP pour lesquelles un phasage est indiqué	73
BILAN FONCIER DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	75

Les typologies de fonciers analysées	75
Analyse foncière des orientations d'aménagement et de programmation – Aménagement intégrant de la production de logements.....	76
ANALYSE DE LA DENSITE MINIMALE DE LOGEMENTS PREVUS DANS LES ORIENTATIONS D'AMENEGEMENT ET DE PROGRAMMATION	77
Les objectifs de densité par commune.....	77
TABLEAU DE REPARTITION DES OBJECTIFS DE DENSITE :.....	77
CARTE DE SYNTHESE DES OBJECTIFS MINIMAUX DE DENSITE.....	79
L'analyse par opération	80
EXEMPLE OAP RUE DU MONT DES CATS A GOEDWAERSVELD.....	80
Le calcul de la densité.....	80
EXEMPLE DU CALCUL DU NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS SUR L'OAP RUE PRINCIPALE A OCHTEZEELE	81
EXEMPLE DU CALCUL DU NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS SUR L'OAP WYT STRAETE A SAINTE-MARIE-CAPPEL	81
Bilan des densités sur l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	82
TABLEAU DE SYNTHESE DES DENSITES MINIMALES IMPOSEES.....	82
LES OAP ÉQUIPEMENTS / ESPACES PUBLICS.....	83
Les sites concernés	83
SYNTHESE DES équipements et espaces publics FAISANT L'OBJET D'UNE OAP	83
Le contenu des OAP.....	83
SYNTHESE DES OAP équipements et espaces publics CONCERNEES PAR UN ENJEU AGRICOLE.....	84
SYNTHESE DES OAP équipements et espaces publics CONCERNEES PAR UNE MESURE DE PROTECTION OU INVENTAIRE NATURALISTE ET ENVIRONNEMENTAL	84
SYNTHESE DES OAP équipements et espaces publics CONCERNEES PAR UN PPRI	84
SYNTHESE DES OAP équipements et espaces publics CONCERNEES PAR UN RISQUE IDENTIFIE.....	84
SYNTHESE DES OAP équipements et espaces publics CONCERNEES PAR LA LOI BARNIER ..	84
LES OAP ZONES D'ACTIVITÉS	86
Prise en compte des Orientations du SCOT.....	86
SYNTHESE DES ZONES D'ACTIVITES FAISANT L'OBJET D'UNE OAP.....	86
Prise en compte des enjeux agricoles et environnementaux.....	88
SYNTHESE DES OAP ZONES D'ACTIVITES CONCERNEES PAR UN ENJEU AGRICOLE	88
SYNTHESE DES OAP ZONES D'ACTIVITES CONCERNEES PAR UNE MESURE DE PROTECTION OU INVENTAIRE NATURALISTE ET ENVIRONNEMENTAL.....	89
SYNTHESE DES OAP ZONES D'ACTIVITES CONCERNEES PAR UN PPRI	89
SYNTHESE DES OAP ZONES D'ACTIVITES CONCERNEES PAR UN RISQUE IDENTIFIE	89
SYNTHESE DES OAP ZONES D'ACTIVITES CONCERNEES PAR LA LOI BARNIER.....	89
Les principes d'aménagement et la programmation	90
Bilan foncier des OAP zones d'activités.....	90

LES OAP EXTENSION DES ENTREPRISES	91
Les sites concernés	91
Le contenu des OAP.....	92
EXEMPLE OAP EXTENSION DE L'ENTREPRISE AROMAT A STEENVOORDE	92
Explication des choix retenus pour établir le Programme d'Orientation et d'Actions Habitat	93
LES MOTIVATIONS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ET LE CADRE RÉGLEMENTAIRE.....	94
Les motivations de la Communauté de Communes de Flandre Intérieure	94
La ventilation des dispositions en matière d'habitat dans les pièces du PLUI.	94
Une politique de l'habitat répondant aux enjeux du projet de territoire	97
LES CHOIX EN MATIÈRE D'HABITAT ET LES ACTIONS QUI EN DÉCOULENT	99
Action 2 - Animer un réseau d'acteurs locaux - repérer les situations de fragilité.....	99
Action 3 - Animer les échanges avec les professionnels de l'aménagement et de l'immobilier.....	99
Action 4 - Améliorer le conseil aux particuliers.....	99
Action 5 - Mettre en place l'observatoire de l'habitat	99
Action 15 - Renforcer la réhabilitation du parc ancien.....	100
Action 16 - Assurer la qualité des nouvelles constructions.....	100
Action 17 - Modérer la consommation foncière	100
Action 18 - Mobiliser le foncier nécessaire.....	100
Articulation entre le PADD et le Volet Habitat.....	101
PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DE RENFORCEMENT DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDÉS SUR LES COMMUNES SOUMISES À L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU	104
BILAN FONCIER DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS PROGRAMMÉS À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE FLANDRE INTÉRIEURE	III
Description des potentiels fonciers analysés	111
Analyse foncière de la production de logements à l'échelle de la CCFI	112
Analyse foncière détaillée par entité et par commune	113
PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE EN MATIÈRE D'HABITAT	116
Prise en compte du Plan Départemental de l'habitat.....	116
Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisés.....	118
Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage	119
Motifs de délimitation des zones.....	121
LES ZONES URBAINES.....	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
La délimitation de l'enveloppe urbaine	Erreur ! Signet non défini.
La notion de hameau.....	Erreur ! Signet non défini.
PRENDRE EN COMPTE LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
RÉPONDRE AUX STRATÉGIES DU PROJET DE TERRITOIRE : LES SITES D'EXTENSIONS.....	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
ALLIER PÉRENNISATION DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET PRÉSERVATION DU PAYSAGE ET DES MILIEUX NATURELS	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES SUR LE TERRITOIRE	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.

LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES NATURELS ET DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
BILAN DES ZONES.....	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
Méthodologie et construction du règlement.....	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	Erreur ! Signet non défini.
Thème n°3 : Equipements et réseaux	Erreur ! Signet non défini.
LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PAR ZONE.....	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	Erreur ! Signet non défini.
LE CARACTÈRE LIMITÉ DES STECAL EN DEHORS DU THÈME I.....	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
La modération de la consommation foncière	183
MODÉRATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE	184
BILAN DU REFERENTIEL FONCIER ETABLI DANS LE CADRE DU PLUI.....	184

Explication des choix retenus
pour établir le Projet
d'Aménagement et de
Développement Durables

EXPLICATION DES CHOIX EFFECTUÉS POUR LA DÉFINITION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

LES CONSTATS PRÉALABLES

De manière transversale, le diagnostic et l'état initial de l'environnement ont permis de dégager 3 grands enjeux prospectifs pour la Flandre Intérieure.

ANTICIPER DANS LE CADRE DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT LES ÉVOLUTIONS SOCIALES, NUMÉRIQUES ET ÉNERGÉTIQUES.

- Les évolutions sociales. Dans ce domaine, les perspectives de vieillissement de la population, notamment l'accroissement des personnes du 4ème âge, et la poursuite des processus de décohabitation dans un territoire où la famille avec enfants reste le modèle dominant, interrogent nécessairement la capacité de la Flandre Intérieure à répondre aux besoins de ménages plus petits. Plus largement, elles posent la question des politiques à développer dans un territoire où se côtoient désormais 4 générations.
- Les évolutions numériques. Le projet de territoire développé dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal doit également intégrer l'évolution rapide des technologies et services numériques devenus des facteurs déterminants d'attractivité. Les démarches de concertation menées dans le cadre de l'élaboration du PLUI ont en effet permis d'identifier le numérique comme un levier de croissance particulièrement important si le territoire est en capacité d'anticiper ces évolutions. Des points de vigilances ont également été pointés sur la nécessité d'accompagner et de maîtriser le développement numérique afin qu'il ne se concrétise pas par un affaiblissement des liens sociaux mais soutienne au contraire les

objectifs d'un territoire qui se veut connecté et collaboratif.

- Le contexte énergétique. Les analyses prospectives menées à l'échelle nationale ou internationale misent sur un renchérissement durable des prix de l'énergie dans les prochaines décennies. Dans ce contexte, il semble que les territoires énergétiquement économes et précurseurs de la transition énergétique auront un avantage compétitif majeur. A ce titre, les politiques d'aménagement et de développement devront de manière coordonnée mobiliser le levier de la sobriété en soutenant les initiatives contribuant à la réduction de la demande locale d'énergie (logements, mobilité, ...), et celui de la production, en soutenant notamment la valorisation des gisements d'énergie renouvelable.

UNE POSITION À AFFIRMER À L'ÉCHELLE RÉGIONALE

Les analyses menées identifient de manière convergente le positionnement de la Flandre Intérieure et le niveau de ses infrastructures de communication comme des atouts déterminants.

La position d'interface de ce territoire de villes moyennes et de communes rurales, au contact d'une métropole de dimension européenne, du littoral Manche – Mer du Nord et de la frontière belge, offrent de réelles perspectives de développement.

Cette situation géographique, valorisée par la présence de l'Autoroute A 25 et d'une dorsale ferroviaire assurant la connexion du territoire au reste de l'Euro-région, a ces dernières

années été l'un des moteurs de son attractivité résidentielle. Elle a notamment permis de bénéficier de facteurs de croissance « externes » en attirant des ménages travaillant sur les bassins d'emplois limitrophes. Ainsi, près d'un actif de la communauté de communes sur deux travaille aujourd'hui en dehors du territoire.

Le projet communautaire entend désormais s'appuyer sur cette géographie favorable afin de soutenir le développement économique et la création d'emplois endogènes.

L'objectif partagé est d'assurer le renforcement des relations avec les territoires voisins et la valorisation des infrastructures existantes afin de passer progressivement d'une relation de « dépendance » à une relation « d'interdépendance » en affirmant la Flandre Intérieure comme espace de développement connecté avec le reste de l'euro-région.

UNE IDENTITÉ AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT LOCAL

Les travaux menés dans le cadre du PLUI ont également mis en exergue l'importance du cadre de vie dans le développement de la communauté de communes.

Le patrimoine local, les ambiances paysagères et architecturales, les fêtes traditionnelles, ou la gastronomie confèrent en effet au territoire une identité forte contribuant de manière indéniable à son attractivité.

Le projet communautaire devra donc concilier les besoins de développement nécessaires pour poursuivre la dynamique démographique et renforcer la création d'emplois locaux, et la valorisation du cadre de vie constituant un facteur majeur de l'attractivité résidentielle, économique et touristique de la Flandre Intérieure.

Par ailleurs, dans une communauté de communes où l'agriculture met en valeur près de 82% du territoire, assure le maintien des paysages et a traditionnellement favorisé la création d'emplois dans l'industrie agro-alimentaire, la modération de la consommation des terres agricoles constituera naturellement un levier important pour répondre à ces objectifs.

Les possibilités de diversification devront également être garanties afin de permettre le maintien d'exploitations économiquement viables.

LA CONCERTATION MENÉE AUTOUR DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

A l'aune des conclusions du diagnostic de territoire et de l'Etat Initial de l'Environnement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a fait l'objet d'un large débat dans le cadre de 3 ateliers de concertation menés :

- Le 3 Juin 2016 à Saint-Sylvestre Cappel : débat autour de scénarios contrastés d'aménagement du territoire.
- Le 15 Juin 2016 à Steenwerck : perspectives démographiques et territorialisation des enjeux.
- Le 1er Juillet 2016 à Méteren : Synthèse du projet d'aménagement et de développement durables.

A l'issue de ces ateliers menés conjointement à la révision du SCOT Flandre et Lys, le projet d'aménagement et de développement durables a été débattu en conseil communautaire du septembre 2016

Il a ensuite été présenté en réunion de personnes publiques associées et lors de 3 réunions publiques organisées :

Le PADD a été transmis pour avis à l'ensemble des communes.

LES SCÉNARIOS D'ÉVOLUTION DU TERRITOIRE.

Menée de manière conjointe à la révision du Schéma de Cohérence Territoriale Flandre et Lys, la définition du projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Communauté de Communes de Flandre et Lys a été menée autour de 3 scénarios possibles d'évolution du territoire.

- Le scénario hyper-résidentiel,
- Le scénario hyper-connecté,
- Le scénario hyper-proximité.

Ces scénarios présentaient des visions contrastées du devenir de la Flandre Intérieure avec pour invariants :

- La réduction de la consommation foncière,
- La promotion d'un aménagement du territoire moins consommateur d'énergie,
- La préservation des paysages.

LE SCENARIO HYPER-RESIDENTIEL

Dans le cadre de ce scénario, la Flandre Intérieure connaîtrait une poursuite de son attractivité résidentielle en attirant prioritairement des couples avec enfants. Les politiques publiques menées sur le territoire accompagneraient ce mouvement et chercheraient principalement à valoriser la situation géographique pour accueillir de nouveaux ménages dont une part importante continuerait à travailler sur les territoires voisins. Afin de répondre à la demande générée par l'accroissement de la population, la production de logements resterait soutenue et dominée dans un premier temps par l'offre de très grands logements. A plus long terme, au regard du phénomène de vieillissement et de la baisse de la taille des ménages, la demande en logements plus petits s'intensifierait.

En matière de mobilité, la voiture individuelle conserverait une place hégémonique dans les habitudes de déplacements. Les politiques publiques mises en place sur le territoire chercheraient à optimiser son usage et à minimiser son impact environnemental. A ce titre, les collectivités soutiendraient le développement de véhicules propres (exemple véhicules électriques) et les

démarches de type covoiturage ou autopartage.

L'aménagement du territoire serait organisé dans une vision essentiellement routière. Des travaux importants seraient entrepris afin d'améliorer les infrastructures routières. Les zones d'activités seraient prioritairement aménagées le long des principaux axes de circulation, en particulier l'A 25.

Le développement du commerce suivrait cette logique routière, et s'effectuerait principalement dans les secteurs facilement accessibles en voiture et disposant de vastes parkings. Les drives continueraient également à se développer.

Afin de soutenir la promotion des circuits-courts et produits locaux, les collectivités encourageraient, par des mesures d'accompagnement, la création de drives fermiers et l'installation de distributeurs de produits locaux accessibles 24/24h dans chaque commune, notamment dans les secteurs ruraux.

Pour répondre aux objectifs des Plans Climats et réduire sa dépendance énergétique, la Flandre et Lys investirait massivement dans le développement des énergies renouvelables. Les nombreux espaces de parkings aménagés autour des zones commerciales seraient notamment utilisés pour la production d'énergie solaire.

Par ailleurs, en réponse à l'augmentation des prix de l'énergie et donc des coûts de déplacement, le télétravail à la maison se renforcerait rapidement avec le déploiement de la fibre optique sur l'ensemble du territoire.

En cohérence avec les objectifs de valorisation du cadre de vie, les politiques d'aménagement garantiraient la préservation des paysages emblématiques dont la mise en tourisme serait soutenue par le développement d'un réseau d'aires de camping-cars. Conformément aux objectifs intangibles définis, elles assureraient également la réduction de la consommation de terres naturelles et agricoles.

LE SCENARIO HYPER-CONNECTE

Dans ce scénario, la Flandre Intérieure connaîtrait une amélioration de son attractivité auprès des jeunes actifs. Ces derniers contribueraient à plus long terme, au moment de fonder leur famille, à assurer un regain de la natalité. Afin de répondre à cette nouvelle demande, l'offre de petits logements s'intensifierait, notamment au travers de l'augmentation du parc locatif public et privé. Le territoire instaurerait, ainsi, les conditions d'un parcours résidentiel plus complet.

La communauté de communes chercherait à renforcer son positionnement à l'échelle régionale et à développer les coopérations avec les territoires voisins.

Le développement de la dorsale ferroviaire serait la priorité des politiques de mobilité. Des liaisons en bus vers les bassins d'emplois voisins, y compris la Flandre Occidentale belge, seraient également mises en service ou confortées dans les secteurs non desservis par l'offre de trains. Afin d'assurer la structuration de l'offre de transports en commun sur l'ensemble du territoire, les gares, haltes ferroviaires et nœuds de transports collectifs seraient progressivement aménagés en hubs multimodaux. Des liaisons douces seraient réalisées prioritairement vers ces hubs qui contiendraient d'importants parkings vélos.

Ces nœuds de transports collectifs constitueraient également les points de départ de circuits touristiques. Des navettes électriques et des liaisons cyclables vers les pôles touristiques majeurs seraient pour cela mises en place.

Sur le plan du commerce, le e-commerce et la livraison à domicile supplanteraient progressivement le commerce traditionnel et les pôles périphériques qui deviendraient en partie des friches à traiter.

L'implantation de nouveaux commerces physiques se ferait prioritairement autour des gares routières et ferroviaires, afin de bénéficier des flux importants de passagers. Ces espaces deviendraient les lieux privilégiés des producteurs locaux pour développer les circuits de vente directe.

Le développement de la télémédecine et des télé-services pallierait le manque de services en milieu rural. Des équipements permettant d'effectuer des consultations à distance seraient, à ce titre, installés dans chaque commune.

En cohérence avec les objectifs de valorisation du cadre de vie, les politiques d'aménagement garantiraient la préservation des paysages emblématiques. Conformément aux objectifs intangibles définis, elles assureraient également la réduction de la consommation de terres naturelles et agricoles.

LE SCENARIO HYPER-PROXIMITE

Dans ce scénario, la Flandre et Lys miserait principalement sur la valorisation de ces ressources endogènes.

Le territoire ne chercherait plus nécessairement à attirer de nouveaux ménages et connaîtrait une stabilisation de sa population liée à une diminution du solde migratoire. En conséquence, le vieillissement de la population serait plus rapide et les 4 générations seraient représentées dans des proportions similaires au sein du territoire.

L'offre de logements devrait s'adapter à l'évolution de la demande et notamment à l'accroissement rapide du nombre de séniors, avec la réalisation de résidences adaptées dans des quartiers intergénérationnels proposant une offre plus importante de petits logements. Les stratégies numériques seraient également mises au service de l'adaptation des logements aux besoins des séniors en généralisant les télé-services et la domotique.

Au sein des espaces pavillonnaires, les demandes de division de parcelles augmenteraient de la part de ménages vieillissants souhaitant quitter leur grand logement mais désireux de rester dans leur commune.

Les politiques de mobilité seraient principalement orientées sur un recours plus massif au vélo et à la marche à pied pour les déplacements quotidiens. D'importants aménagements seraient entrepris afin de développer les liaisons douces. De nouveaux

services de transports en commun seraient déployés pour répondre aux besoins de déplacements internes au territoire.

Sur le plan économique, les stratégies mises en œuvre seraient, en lien avec le vieillissement de la population, essentiellement mobilisées sur la création d'emplois liés aux services à la personne, au bien-être, et à la santé.

La Flandre Intérieure miserait également sur le développement artisanal et l'aménagement de petites zones locales soutenant l'emploi de proximité, plutôt que sur la réalisation de grands parcs d'activités. Afin de soutenir les déplacements doux, ces zones artisanales seraient implantées au sein du tissu urbain.

Le commerce de centre-ville et de centre-bourg, les marchés locaux et la vente directe à la ferme seraient plébiscités et soutenus par l'aménagement qualitatif des espaces publics. Les politiques de stationnement favoriseraient en cœur de villes et de villages les logiques de rotations rapides des visiteurs afin de dynamiser le commerce local.

En cohérence avec les objectifs de valorisation du cadre de vie, les politiques d'aménagement garantiraient la préservation des paysages emblématiques. Leur mise en tourisme serait soutenue par l'amélioration de l'offre de randonnée et le tourisme vert. Conformément aux objectifs intangibles définis, elles assureraient également la réduction de la consommation de terres naturelles et agricoles.

SYNTHÈSE DES DÉBATS SUR LES DIFFÉRENTS SCÉNARIOS

Scénario	Synthèse des débats
Hyper résidentiel	<p>La mise en œuvre de ce scénario, poursuivant des dynamiques en cours sur le territoire, est jugée peu durable et trop axée sur une organisation routière de la Flandre Intérieure.</p> <p>La production d'une offre de grands logements devra par ailleurs être mesurée afin de prendre en compte les évolutions démographiques et notamment le vieillissement de la population. Sans diversification de l'offre dans les prochaines années, le risque d'une surabondance de ce type de bien par rapport à la demande est réel et pourrait déstabiliser le marché.</p> <p>La poursuite du développement commercial périphérique est un modèle rejeté. Il apparaît contradictoire avec les objectifs que souhaitent soutenir les collectivités en matière de revitalisation des cœurs de villes et de villages au profit du lien social et du cadre de vie des habitants.</p>
Hyper connecté	<p>Ce scénario infléchit les tendances actuelles d'évolution de la communauté de communes. Il mise sur une attractivité renouvelée auprès des jeunes ménages, une organisation du territoire moins axée sur un développement routier et la valorisation de la multimodalité. Il entend soutenir également une diversification des lieux de développement économique.</p> <p>Le développement des différentes formes de transports collectifs, la constitution de hubs accessibles en liaisons douces et le renforcement du positionnement du territoire en région, proposés par ce scénario sont largement plébiscités. La diversification de l'offre de logements et la création d'espaces de fablabs et de coworking sont également jugées pertinentes et répondent aux enjeux de la Flandre Intérieure.</p>

	<p>En revanche, des inquiétudes sont émises sur la généralisation de l'e-commerce, de la livraison à domicile et des services à distances. Les craintes sont exprimées sur la perte du lien social et du vivre ensemble.</p>
<p>Hyper proximité</p>	<p>Ce scénario infléchit les tendances actuelles d'évolution de la Communauté de Communes. Il mise sur un développement plus endogène confortant prioritairement les cœurs de villes et de villages.</p> <p>Le scénario est jugé pertinent pour le maintien du lien social et du vivre ensemble au sein de la Flandre Intérieure. Le soutien au commerce de proximité, aux liaisons douces et la préservation du maillage de services sur l'ensemble du territoire sont appréciés.</p> <p>Des réserves sont toutefois émises sur la réduction de l'attractivité résidentielle et sur l'augmentation des demandes de division parcellaire en tissu pavillonnaire.</p>

LE SCÉNARIO RETENU : LA FLANDRE INTÉRIEURE, UN TERRITOIRE CONNECTÉ & COLLABORATIF

Les débats autour des scénarios différenciés d'aménagement du territoire ont permis l'élaboration d'un scénario intermédiaire affirmant la vision de la Flandre Intérieure comme un territoire connecté et collaboratif.

Connecté : pour réaffirmer la volonté de la communauté de communes :

- D'anticiper pleinement les évolutions numériques et technologiques,
- De s'inscrire pleinement dans les dynamiques interterritoriales, en s'appuyant sur son positionnement transfrontalier et sa situation d'interface entre la métropole lilloise et le littoral Manche – Mer du Nord,
- De soutenir une mobilité renouvelée s'appuyant notamment sur la dorsale ferroviaire.

Collaboratif : pour réaffirmer la volonté de la communauté de communes :

- De soutenir la mise en œuvre d'un projet solidaire permettant de soutenir le développement de l'ensemble des communes et de préserver les équilibres au sein du territoire,

- De soutenir la mixité sociale et générationnelle et un aménagement du territoire favorisant le vivre ensemble,
- D'encourager de nouvelles formes de développement autour de l'économie verte, de la troisième révolution industrielle, du covoiturage, de l'autopartage ...

Afin de répondre à ces différents enjeux, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables identifie 8 grands objectifs :

- Fluidifier le parcours résidentiel en diversifiant la production de logements
- Opérer l'émergence d'une nouvelle mobilité
- Assurer un développement économique endogène ancré dans les dynamiques euro-régionales
- Mettre en œuvre une politique de services répondant aux objectifs de développement du territoire
- Préserver un environnement de qualité, marqueur du bien vivre en Flandre intérieure
- Un développement du très haut débit indispensable à la mise en œuvre du projet de territoire
- Assurer un projet de territoire économe en foncier

- Soutenir les complémentarités entre les différentes entités.

Défi n° 1 : Fluidifier le parcours résidentiel en diversifiant la production de logements

Ce défi part du constat que malgré un phénomène constaté de réduction de la taille des ménages, la communauté de communes de Flandre Intérieure a connu au cours des dernières années une production importante de grands logements, notamment sur les communes rurales et périurbaines. Toutefois, l'homogénéisation de l'offre de logements ne semble sur le long terme plus compatible avec les évolutions sociales et sociétales mises en avant dans le diagnostic :

- Baisse de la taille des ménages,
- Accélération du vieillissement de la population,
- Attentes résidentielles renouvelées des jeunes ménages.

Afin d'assurer la fluidification du parcours résidentiel et de répondre aux besoins des différentes générations, le projet de territoire entend donc :

- **Comblé les segments manquants** au sein du parc de résidence principale, en accordant notamment une attention particulière à la progression de l'offre de

petits logements et du parc locatif privé et public,

- **Développer des programmes multigénérationnels**, en offrant au sein des opérations une mixité des typologies de logements et formes urbaines,
- **Anticiper les besoins liés au vieillissement de la population**, en renforçant notamment les politiques de maintien à domicile et l'offre locale de logements adaptés aux personnes en perte d'autonomie,
- **Assurer un renforcement progressif de l'offre locative sociale**, en favorisant le rattrapage de production dans les communes soumises à la loi SRU et en permettant le développement d'une offre locative publique y compris en milieu rural,
- **Assurer une concertation et une solidarité intercommunale dans la production de logements**, en permettant à chaque commune de poursuivre son développement et de contribuer au projet communautaire.

Défi n° 2 : Opérer l'émergence d'une nouvelle mobilité

Le diagnostic de territoire et les démarches de concertations menées dans le cadre du PLUI ont démontré que la voiture individuelle occupe encore une place hégémonique dans les habitudes de déplacements en Flandre Intérieure, malgré l'existence de services de transports collectifs offrant de réelles alternatives (*l'offre TER et le réseau des lignes Arc en ciel, notamment*).

La pérennité de ce modèle centré presque exclusivement sur l'automobile a toutefois largement été contestée dans les débats sur l'évolution souhaitable du territoire au regard :

- Des considérations économiques liées au renchérissement des prix de l'énergie et des risques de précarisation des ménages modestes fortement dépendants de la voiture,

- Des enjeux sociaux relatifs à la mobilité des ménages non motorisés et aux risques d'exclusion de certaines populations dans un contexte d'accélération du vieillissement,
- Des préoccupations sanitaires et environnementales liées particulièrement aux objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre et à l'amélioration de la qualité de l'air (*saturation de certaines infrastructures, notamment l'autoroute A25 vers la métropole lilloise*).

Dans ce contexte, le projet de développement durable de la communauté de communes soutient l'émergence d'une nouvelle mobilité. Il pose ainsi les bases permettant un

changement à long terme des pratiques de mobilité sur le territoire.

Cette ambition devra, par ailleurs, intégrer deux dimensions complémentaires, avec d'une part la poursuite des liaisons avec les territoires voisins garantissant l'ancrage de la Flandre Intérieure au sein de l'Euro-région, et d'autre part la gestion des déplacements internes au territoire. Ainsi le PADD affirme la nécessité de :

- **Valoriser la dorsale ferroviaire**, en y faisant un axe majeur de l'organisation des échanges avec les territoires voisins et des déplacements internes à la Flandre Intérieure,
- **Conforter des nœuds de transports en commun**, dans une logique de hubs maillant le territoire,

- **Envisager l'émergence de nouveaux services de développement de transports collectifs** priorisant la desserte des pôles de services et des gares,
- **Privilégier le recours à la marche à pied et au vélo pour les déplacements quotidiens**, en renforçant les aménagements assurant la sécurisation et la qualité des cheminements,
- **Soutenir le développement de nouveaux usages de la voiture**, autour des véhicules propres et des pratiques collaboratives de type covoiturage et autopartage,
- **Renforcer les connexions aux territoires voisins**, dans le cadre d'une approche interterritoriale et transfrontalière de la mobilité.

Défi n° 3 : Assurer un développement économique endogène ancré dans les dynamiques euro-régionales

L'analyse économique a mis en évidence que ces dernières années, la communauté de communes a connu un renforcement de sa vocation résidentielle, avec une évolution soutenue de la population active qui ne s'est pas accompagnée, dans les mêmes proportions, d'une croissance du nombre d'emplois. En conséquence, le nombre de résidents de Flandre Intérieure travaillant sur un autre bassin a continué de progresser pour atteindre près d'un actif sur deux. Dans ce contexte, le projet de territoire vise à favoriser le développement de l'emploi endogène en s'appuyant sur les caractéristiques intrinsèques de la communauté de communes et la valorisation de sa position privilégiée en Région.

Pour cela, il développe les ambitions suivantes :

- **Faciliter l'accueil d'investisseurs**, en confortant une offre foncière et

immobilière centrée sur des secteurs stratégiques (l'autoroute, le pôle d'Hazebrouck, Blaringhem, les pôles gares et nœuds multimodaux) et en favorisant le développement artisanal en milieu rural.

- **Maitriser les développements commerciaux et soutenir le renforcement des commerces de proximité**, par la maîtrise des développements périphériques et l'amélioration de l'attractivité des cœurs de villes et de villages.
- **Affirmer le territoire comme destination touristique**, en s'appuyant sur ces portes d'entrées (*les Monts de Flandre et la forêt de Nieppe*), développant la pratique du vélo et diversifiant l'hébergement touristique.
- **Préserver les activités agricoles**, en permettant le développement et la diversification des activités, et en réduisant la consommation foncière.

Défi n° 4 : Mettre en œuvre une politique de services répondant aux objectifs de développement du territoire

Les concertations menées dans le cadre de l'élaboration du PLUI ont largement rappelé que la déclinaison du projet communautaire autour de la notion de territoire connecté, collaboratif et multigénérationnel nécessitera la mise en œuvre d'une politique de services adaptée. Il convient notamment d'anticiper les importantes mutations sociodémographiques que connaîtra la Flandre Intérieure et répondre aux besoins d'une communauté de communes qui souhaite renforcer son attractivité envers les jeunes ménages.

A ce titre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables propose de :

- **Développer les services nécessaires pour répondre aux besoins des jeunes ménages**, en adaptant l'offre de logements et en développant les activités culturelles et services liés à la petite enfance,
- **Anticiper le vieillissement de la population**, en favorisant l'accessibilité des personnes âgées aux services et équipements et en rompant l'isolement des ménages les plus isolés,
- **Améliorer l'offre de soin**, en garantissant un bon maillage du territoire.

Défi n° 5 : Préserver un environnement de qualité, marqueur du bien vivre en Flandre Intérieure

La préservation d'un cadre de vie de qualité est identifiée comme un facteur différenciant de la Flandre Intérieure en Région et un pilier majeur de son attractivité.

- **Sain**, en maintenant une trame naturelle dense et en limitant les pollutions et nuisances de toutes natures,
- **Sécurisé**, en réduisant la vulnérabilité des populations aux risques,
- **Préservé**, en attachant une attention particulière à la valorisation des paysages et du patrimoine local,
- **Sobre**, en soutenant les économies d'énergies et la production d'énergies renouvelables.

Le PADD garantit ainsi la préservation des cœurs de natures et principaux milieux naturels au profit d'une reconquête de la biodiversité. Il soutient le renforcement de la nature en ville et fixe les conditions permettant de réduire l'exposition des populations aux risques et nuisances.

Il détermine également les objectifs de préservation du patrimoine et paysages.

Il détaille enfin les mesures favorisant la réduction des consommations d'énergie et le développement des énergies renouvelables.

Défi n° 6 : Un développement du Très Haut Débit indispensable à la mise en œuvre du projet de territoire.

Ce défi vise dans le cadre de la promotion d'un territoire connecté et collaboratif à inscrire pleinement la communauté de communes de Flandre Intérieure dans la révolution numérique qui influe profondément sur les

modes de vie et in fine sur l'aménagement du territoire.

Il vise à accompagner le développement de la fibre optique, de nouveaux usages et dans l'innovation économique.

Défi n° 7 : Assurer un projet de territoire économe en foncier.

Le projet de territoire entend concilier les enjeux de développement de la Flandre Intérieure et les impératifs de réduction notoire de la consommation foncière au service de la préservation des milieux naturels et agricoles.

Il identifie en conséquence plusieurs leviers d'actions à mettre en place :

- **Mobiliser les opportunités en renouvellement urbain** en soutenant la réhabilitation des friches de toutes natures,

- le changement des anciens bâtiments agricoles et en poursuivant le partenariat avec l'établissement public foncier,
- **Optimiser les extensions urbaines** en accroissant les densités et en proposant

une vision renouvelée de l'aménagement des zones d'activités.

Ces ambitions s'appuient notamment sur la réalisation et l'actualisation d'un référentiel foncier.

Défi n° 8 : Soutenir les complémentarités entre les différentes entités du territoire

Dans le cadre de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, la Flandre Intérieure entend soutenir de manière transversale une vision solidaire de l'aménagement et du développement du territoire. A ce titre, le projet d'aménagement et de développement durables rappelle la complémentarité des enjeux et opportunités de développement entre :

- La ville centre d'Hazebrouck
- L'axe A 25 et les pôles de Bailleul, Nieppe, et Steenvoorde
- Le Canal à Grand Gabarit
- Cassel et les Monts de Flandre
- Les haltes ferroviaires
- Les communes rurales et la trame agricole.

Explication de l'organisation territoriale issue des objectifs du PADD

DÉFINITION DE L'ORGANISATION TERRITORIALE ISSUE DU PADD

LA COMPLÉMENTARITÉ ENTRE LA DORSALE FERROVIAIRE, L'AUTOROUTE A 25 ET LE CANAL À GRAND GABARIT

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCOT du Pays Cœur de Flandre, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes de Flandre Intérieure souligne la nécessité de valoriser son réseau particulièrement dense d'infrastructures offrant au territoire de multiples potentialités de développement.

Le PADD du PLUI pose comme principe fondateur de l'aménagement équilibré du territoire, l'organisation de la complémentarité des différentes entités de la Flandre Intérieure.

Chaque entité doit contribuer au développement global de la communauté de communes en mobilisant de manière optimale les atouts qui lui sont propres.

La définition de l'armature territoriale identifiée dans le PLUI s'appuie sur cette ambition en distinguant :

- Les secteurs de valorisation de la dorsale ferroviaire,
- Les secteurs de valorisation de l'autoroute A 25,
- Les secteurs de valorisation du Canal à Grand Gabarit.

ANALYSE DE L'IMPACT DE LA DORSALE FERROVIAIRE

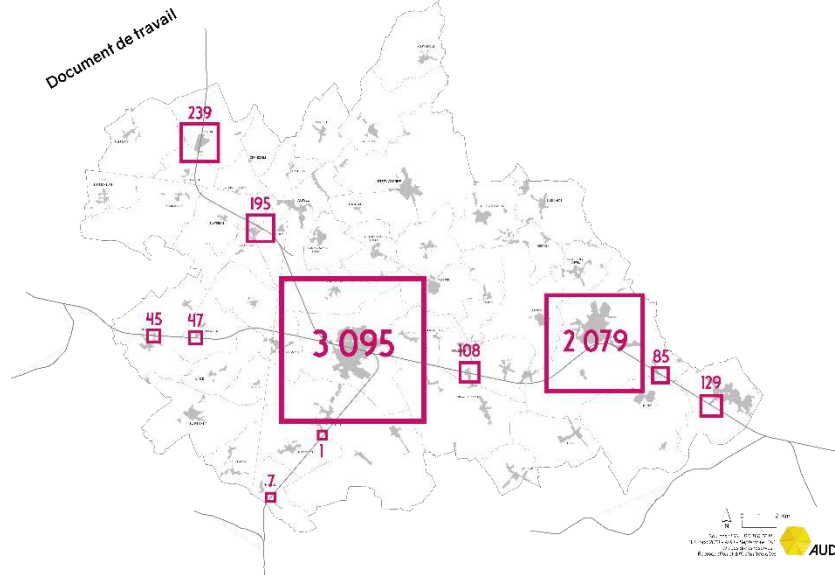
La Flandre Intérieure dispose d'un réseau dense de 11 gares et haltes ferroviaires concourant pleinement à l'attractivité de son territoire.

Actuellement, plus de 6.000 habitants de la Communauté de Communes possèdent un abonnement dans l'une des gares ou haltes ferroviaires (*soit environ 6% de la population totale*).

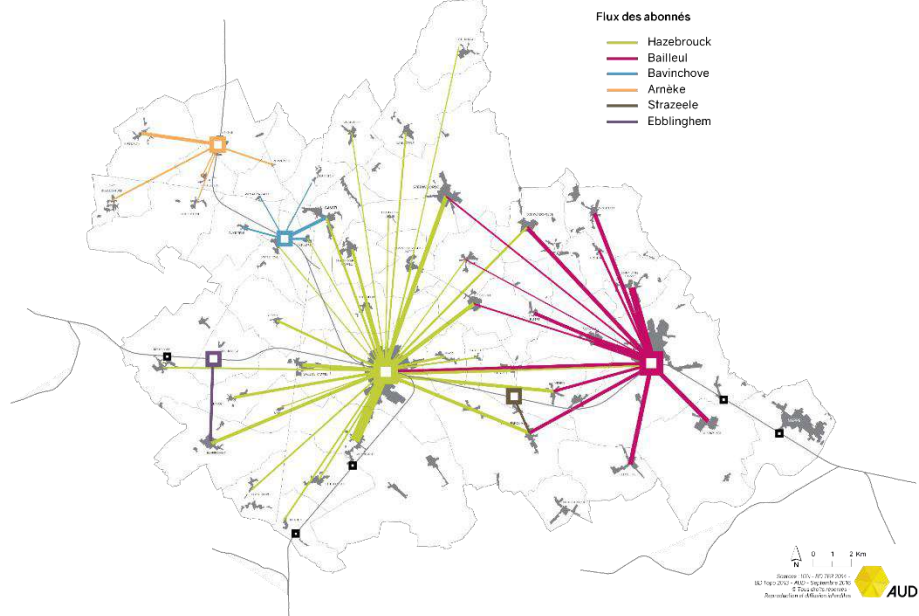
Si l'offre ferroviaire constitue d'ores et déjà un élément majeur de la mobilité du territoire, le PADD entend, dans le cadre de ses objectifs en faveur d'une mobilité durable, soutenir son développement tant pour les liaisons avec les territoires voisins que pour l'organisation des déplacements internes à la Flandre Intérieure.

Dans ce contexte, une analyse de l'aire de rayonnement de chaque gare et halte ferroviaire a été menée sur la base de la provenance de leurs abonnés.

Nombre d'abonnés habitant le territoire dans les 11 gares ou haltes ferroviaires

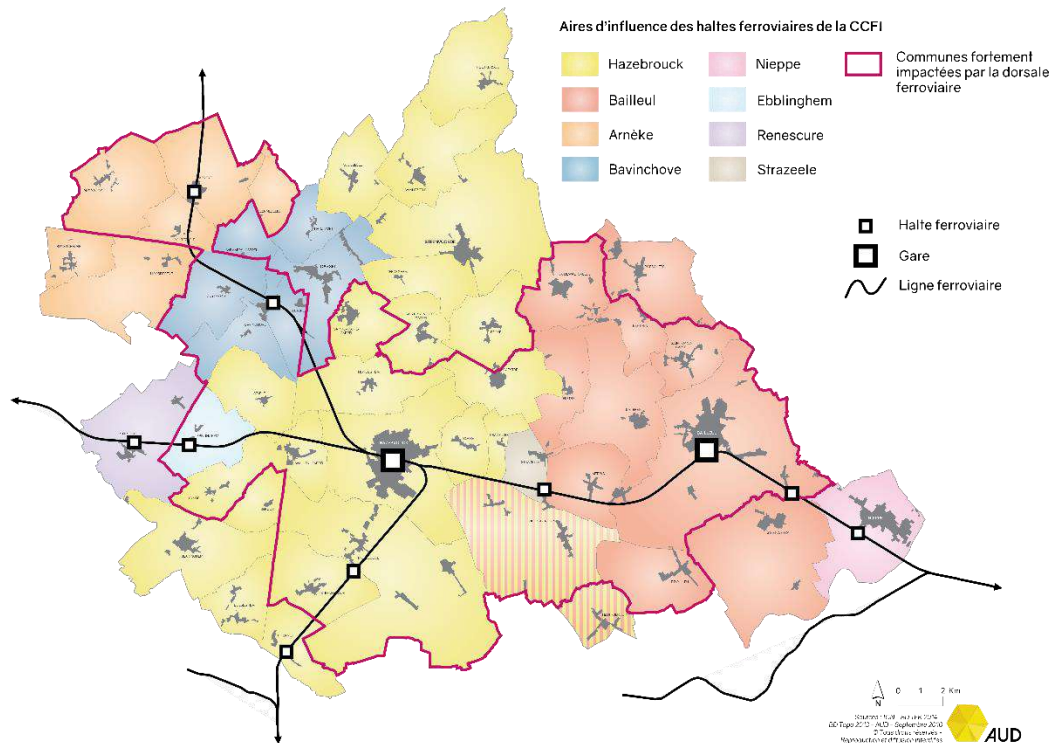


Provenance des abonnés habitant le territoire dans les 11 gares ou haltes ferroviaires



Pour chaque commune est représentée la gare - halte ferroviaire où se rend le plus grand nombre d'abonnés TER.

Aire de rayonnement de chaque gare et halte ferroviaire du territoire



L'analyse de la provenance des abonnés permet de déterminer les aires d'influence principales de chaque gare et halte ferroviaire.

Le contour rouge permet d'identifier les communes les plus impactées par la dorsale ferroviaire. Il s'agit des communes dont plus de 6% de la population dispose d'un abonnement ferroviaire (moyenne de la communauté de communes).

L'analyse de la provenance des abonnés aux gares et haltes ferroviaires met en évidence l'aire d'influence de 4 gares sur leurs communes alentours :

- L'aire de rayonnement principal de la gare d'Hazebrouck qui comprend 22 communes.
 - L'aire de rayonnement principal de la gare de Bailleul qui comprend 11 communes.
 - L'aire de rayonnement principal de la gare de Cassel - Bavinchôve qui comprend 6 communes.
- L'aire de rayonnement principal de la gare d'Arnèke qui comprend 6 communes.

Les haltes ferroviaires de Renescure, Eblinghem, Strazeele et Nieppe sont utilisées comme gare principale de ces communes.

Les abonnés des communes-haltes de Thiennes et de Steenbecque utilisent principalement la gare d'Hazebrouck.

Les abonnés des communes de Vieux-Berquin et de Neuf-Berquin sont partagés entre les gares d'Hazebrouck, de Bailleul et de Strazeele.

L'AIRE D'INFLUENCE DE L'AUTOROUTE A 25

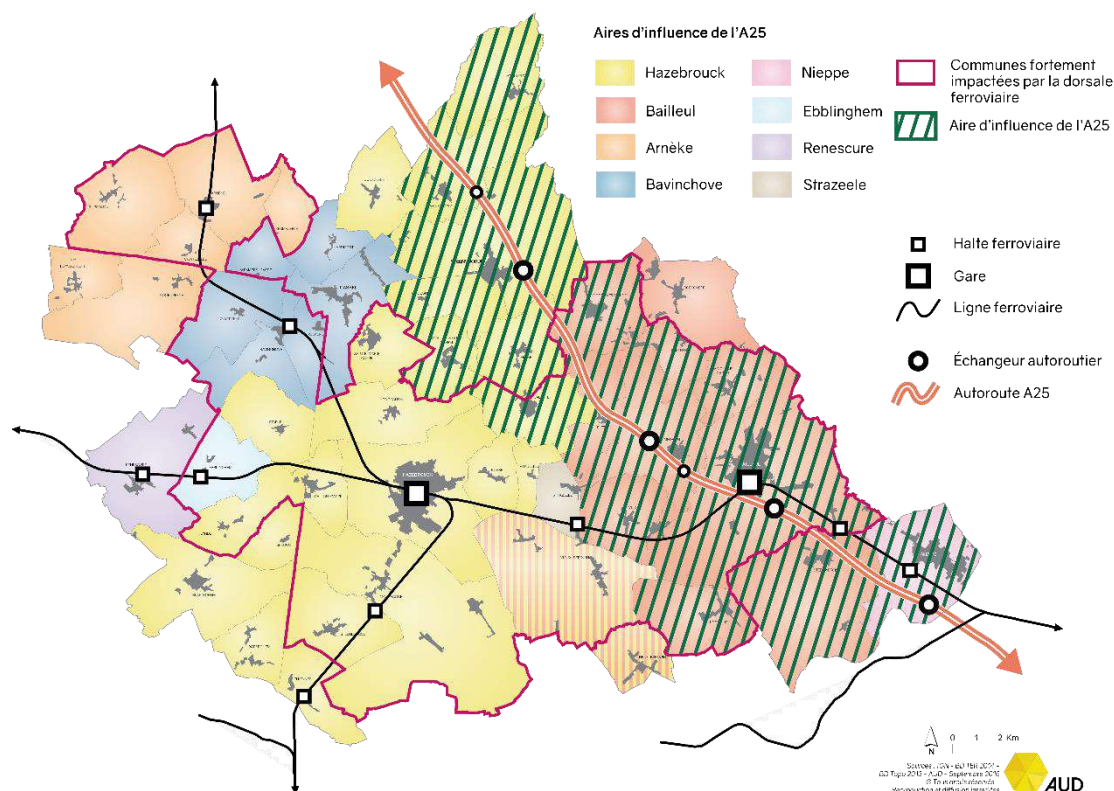
L'autoroute A 25 a historiquement constitué un facteur de développement majeur de la communauté de communes et un axe déterminant des relations avec les territoires voisins, notamment la métropole lilloise.

Cette infrastructure conserve un important potentiel de développement en particulier

pour l'accueil d'investisseurs cherchant une connexion rapide au réseau routier.

En conséquence, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUI propose de poursuivre la valorisation du potentiel de développement économique généré par l'autoroute.

Aire de rayonnement principal de l'autoroute A25



L'aire d'influence de l'autoroute A 25 a été déterminée en recensant les communes situées à moins de 5 km d'un échangeur. Elle caractérise donc les secteurs au contact immédiat du réseau autoroutier.

L'analyse de la proximité immédiate avec le réseau autoroutier permet d'identifier 20 communes fortement impactées par l'autoroute A 25.

Parmi ces 20 communes, 11 sont également fortement concernées par la dorsale ferroviaire (communes dont plus de 6% de la population possède un abonnement TER) :

- 9 se trouvent dans l'aire d'influence principale de la Gare de Bailleul.
- 1 se situe dans l'aire d'influence de la Gare d'Hazebrouck (*Eecke*).
- La commune de Nieppe cumule également un accès direct au réseau autoroutier et une desserte TER.

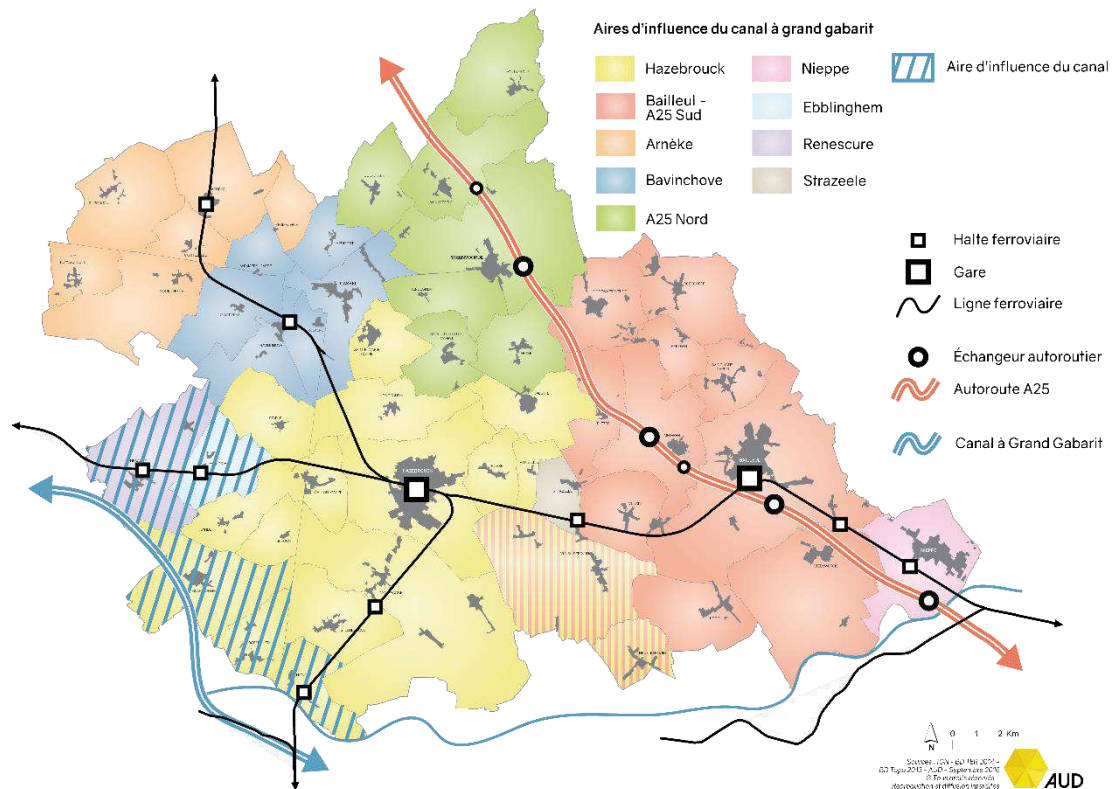
6 communes du Nord du territoire, moins impactées par la dorsale ferroviaire bénéficient en revanche d'un accès privilégié à l'autoroute.

L'AIRE D'INFLUENCE DU CANAL À GRAND GABARIT

Le PADD souligne que l'arrivée du canal Seine Nord Europe offre des perspectives importantes de renforcement du transport fluvial et de développement économique des secteurs situés à proximité immédiate du Canal à Grand Gabarit.

Cette grande infrastructure, et les enjeux relatifs à la réaffectation économique du site d'ARC sur la commune de Blaringhem, en font l'un des espaces privilégiés de développement industriel du territoire.

Aire de rayonnement principal du Canal à Grand Gabarit



A l'instar de l'analyse menée autour de l'autoroute, l'aire d'influence du canal à grand gabarit a été identifiée en reprenant les communes situées aux abords immédiats de la voie d'eau (5 km).

La commune de Thiennes bordée par la Lys navigable a également été reprise.

L'analyse de l'aire d'influence du canal permet d'identifier 5 communes (Renescure – Ebblinghem – Blaringhem – Thiennes – Boeseghem).

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DE L'AIRE D'INFLUENCE PRINCIPALE DES GRANDES INFRASTRUCTURES

L'analyse croisée de l'aire d'influence de la dorsale ferroviaire, de l'autoroute A 25 et du canal à grand gabarit permet de dégager 6 entités complémentaires au sein de la communauté de communes de Flandre Intérieure :

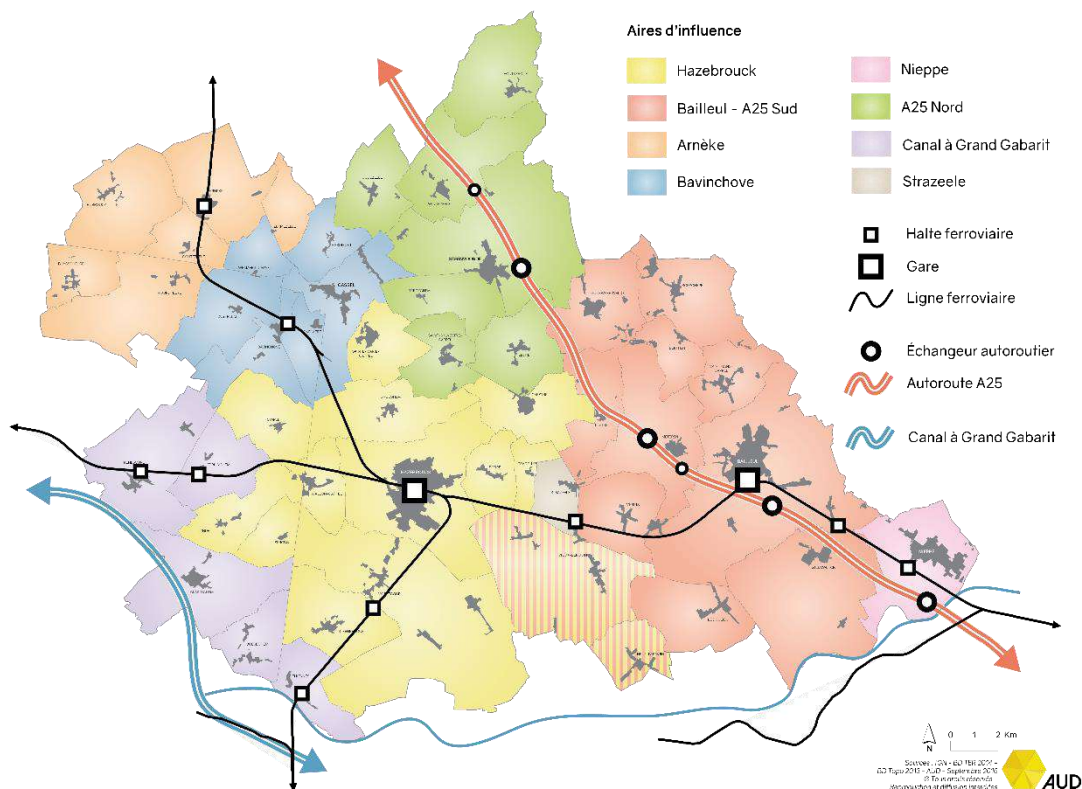
- Une entité reprenant les communes fortement impactées par la dorsale ferroviaire avec Hazebrouck pour gare principale
- Une entité reprenant les communes fortement impactées par la dorsale ferroviaire avec Cassel-Bavinchôve comme gare principale
- Une entité reprenant les communes fortement impactées par la dorsale ferroviaire avec Arnèke comme gare principale

- Une entité reprenant les communes fortement impactées par l'autoroute A 25 et la dorsale ferroviaire avec Bailleul comme gare principale
- Une entité reprenant les communes fortement impactées par la présence de l'autoroute et en retrait de la dorsale ferroviaire (*au nord-Est du territoire*)
- Une entité reprenant les communes fortement impactées par le canal à Grand Gabarit

Les communes de Nieppe et de Strazeele sont identifiées de manière spécifique (*la majorité des abonnés utilise la gare de la commune*).

Les communes de Neuf-Berquin et Vieux-Berquin sont également identifiées de manière spécifique (*les abonnés de de ces communes à l'offre TER sont partagés entre les gares d'Hazebrouck, Bailleul et Strazeele*).

Analyse territoriale au regard de la desserte par les principales infrastructures



LA COHÉRENCE DES GRANDS ÉLÉMENTS NATURELS DU TERRITOIRE

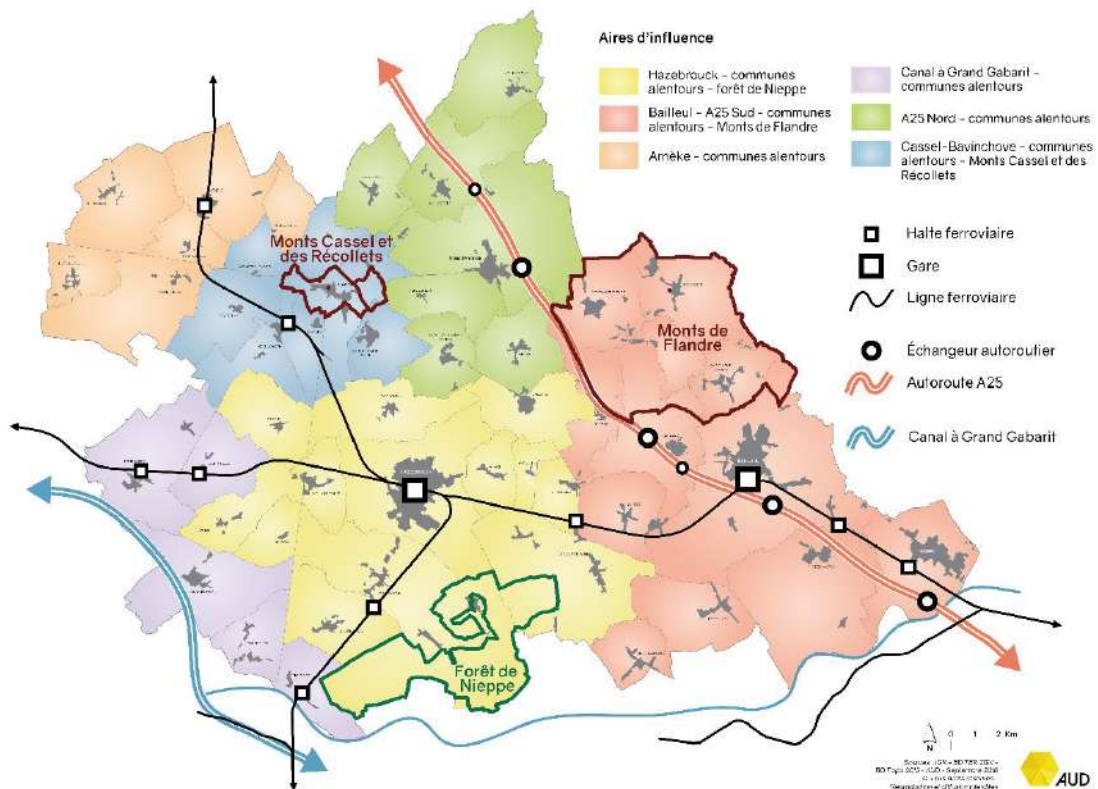
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables identifie la préservation du cadre de vie comme un axe majeur du projet de territoire.

A ce titre, il propose de valoriser les grands éléments naturels de la communauté de

communes en identifiant spécifiquement les Monts et la Forêt de Nieppe.

Cette ambition est prise en compte dans la définition de l'organisation territoriale issue du PADD.

Analyse territoriale intégrant les principaux éléments naturels



La définition de l'organisation territoriale de la communauté de communes prend en compte les grands éléments naturels afin de les intégrer dans des entités homogènes.

Compte tenu de ces éléments, la commune de Sainte-Marie-Cappel comprenant une partie du Monts de Recollets est rattachée à l'entité « Cassel-Bavinchove ».

La commune de Vieux-Berquin est reprise dans l'entité « Hazebrouck - communes alentours » afin de prendre en compte l'entièreté de la Forêt de Nieppe. La commune de Strazeele fortement impactées par la dorsale ferroviaire et plus en retrait de

l'autoroute sont également intégrée à l'entité « Hazebrouck - communes alentours ».

Steenwerck est intégrée à l'entité « Bailleul - A 25 Sud », avec laquelle elle partage les enjeux cumulés de valorisation de la dorsale ferroviaire et de la desserte autoroutière. Elle partage également l'enjeu de valorisation des bords de Lys avec la commune de Nieppe.

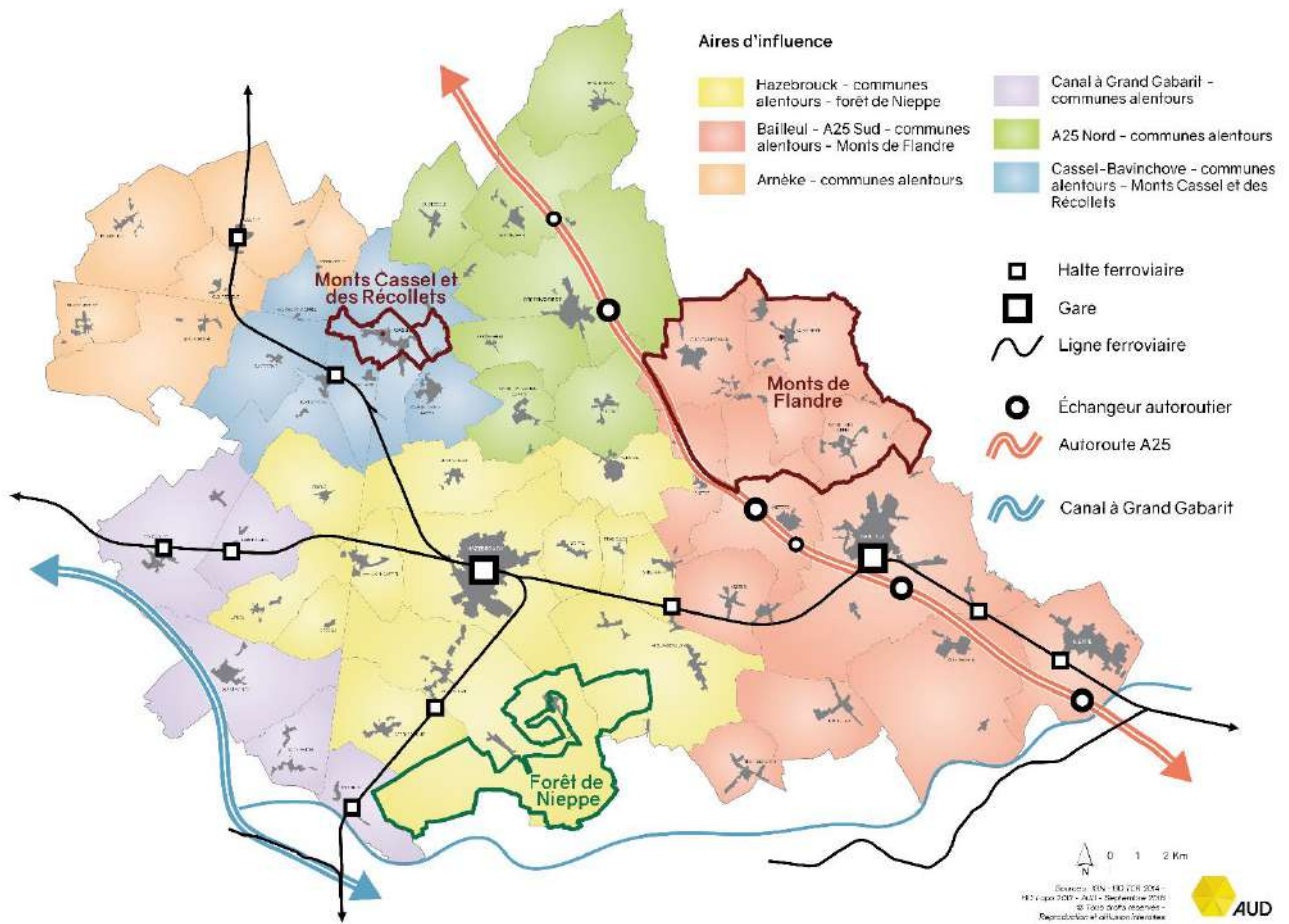
Les Monts de Flandre sont intégralement repris dans l'entité « Bailleul - A 25 Sud ».

SYNTHÈSE DE L'ORGANISATION TERRITORIALE ISSUE DU PADD

L'analyse croisée de l'influence des grandes infrastructures support du développement de la communauté de communes et des principaux éléments naturels maillant le territoire, permet de définir 6 entités complémentaires :

- Hazebrouck - communes alentours, - forêt de Nieppe,
- Bailleul, A 25 Sud - Monts de Flandre,

- A 25 Nord - communes alentours,
- Cassel-Bavinchove - communes alentours - Mont des Récollets,
- Arnèke - communes alentours,
- Canal à Grand gabarit - communes alentours.



Explication de l'analyse des besoins en logements et de leur territorialisation

DÉFINITION DES BESOINS À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

ÉLÉMENTS DE CADRAGE ISSUS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

En 2015, la communauté de communes de Flandre Intérieure comptait 101 858 habitants répartis dans de 40.772 ménages (*soit environ 2,49 habitants par ménage*).

L'évolution de la population depuis 1968 montre que le territoire a connu une croissance démographique continue lui permettant de gagner près de 20 000 habitants en une quarantaine d'années, dont près de 6.500 depuis 1999.

Par ailleurs, sous l'effet du phénomène de décohabitation, le territoire a observé une diminution latente de la taille moyenne des ménages passant de plus de 2.8 personnes en

1999 à 2.49 en 2015. En conséquence, le nombre de ménages a progressé à un rythme plus soutenu que celui de la population.

Compte tenu de cette dynamique, le territoire a bénéficié au cours des dernières années d'une forte production de logements.

Le parc de la communauté de communes compte désormais environ 44 000 logements dont :

- 92.7 % de résidences principales : 40 777 logements,
- 7,3 % de logements vacants et de résidences secondaires

Éléments de cadrage issus du diagnostic

Population	Logements
<p>101 850 habitants</p> <p>41 770 ménages</p> <p>2,49 habitants par ménage</p> <p><i>(la taille moyenne des ménages était d'environ 2,85 personnes en 1999)</i></p>	<p>44 000 logements dont :</p> <p>40 777 résidences principales <i>(92.7% du parc)</i></p> <p>3 220 logements vacants et résidences secondaires <i>(7.3% du Parc)</i></p>

LES OBJECTIFS À 20 ANS VALIDÉS DANS LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Dans le cadre de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la communauté de communes a affirmé sa capacité à demeurer un territoire attractif où se côtoient de façon équilibrée les 4 générations.

Le projet de territoire propose donc de mener des politiques volontaristes permettant de maintenir et d'attirer de jeunes actifs qui ont actuellement tendance à quitter la Flandre Intérieure. L'objectif poursuivi par le projet communautaire est donc de permettre le renouvellement des générations favorisant à terme la stabilisation du solde naturel.

Le scénario démographique validé dans le cadre du Projet d'Aménagement et de

Développement Durables mise donc sur une poursuite du rythme actuel de croissance. Cette tendance permettra à la communauté de communes d'atteindre environ 110 000 habitants à horizon 20 ans.

Par ailleurs, le scénario retenu prévoit, compte tenu du vieillissement de la population et des objectifs relatifs à l'accueil des jeunes, une poursuite de la baisse de la taille des ménages qui se ralentirait pour atteindre 2,3 à 2.25 habitants par ménage à horizon 20 ans. (*pour l'estimation des besoins en logements l'hypothèse de 2.275 habitants par ménages est retenue*)

Hypothèse de développement validée dans le PADD

Population	Taille des ménages	Nombre de ménages
<p>Poursuivre la croissance démographique</p> <p>110 000 habitants d'ici 20 ans</p> <p>+ 8 150 habitants en 20 ans</p>	<p>Poursuite et ralentissement progressif de la baisse de la taille des ménages</p> <p>2.275 personnes par ménages d'ici 20 ans</p> <p>Contre 2.49 en 2015</p>	<p>Poursuite de l'augmentation du nombre de ménages liée à l'augmentation de la population et aux décohabitations</p> <p>48 350 ménages d'ici 20 ans</p> <p>Contre 40 777 en 2015</p>

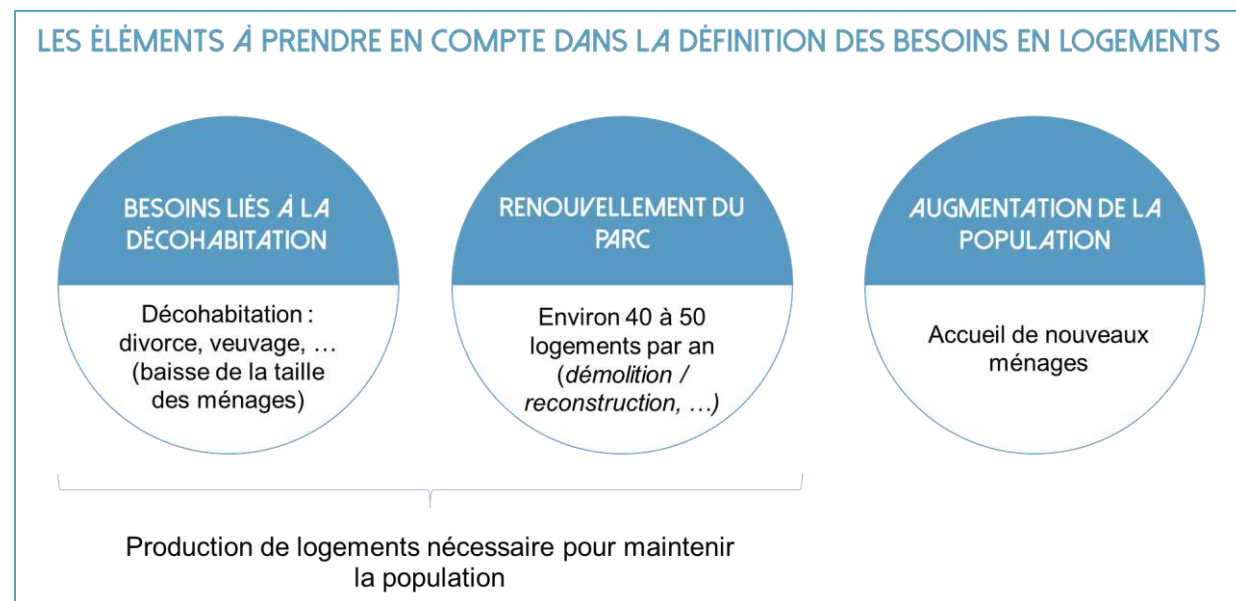
LES ÉLÉMENTS PRIS EN COMPTE DANS LA DÉFINITION DES BESOINS EN LOGEMENTS

La définition des besoins en logements intègre deux aspects :

- D'une part les besoins nécessaires pour maintenir la population. Ils comprennent les logements répondant à l'augmentation

du nombre de ménages liée au phénomène de décohabitation et le renouvellement du parc de logements.

- D'autre part les besoins générés par l'accroissement de la population.



ANALYSE DES BESOINS LIÉS AU MAINTIEN DE LA POPULATION

Les besoins liés aux phénomènes de décohabitation

Le scénario démographique table sur la poursuite de la baisse de la taille des ménages qui se stabiliserait à environ 2,275 personnes par ménage d'ici une vingtaine d'années.

Dans cette hypothèse et à population constante, le territoire compterait donc 44 770 ménages (101 850 habitants avec en moyenne 2,275 personnes par ménage / 3.992 ménages de plus qu'en 2015).

Afin de répondre à ce phénomène de décohabitation, la communauté de communes devra donc proposer 44 770 résidences principales.

En partant d'une hypothèse de maintien de la structure du parc de logements comprenant 92.3% de résidences principales et 7.3% de logements vacants et de résidences secondaires, la Flandre Intérieure possèdera donc un parc total d'environ 48 295 logements soit 4 295 de plus qu'en 2015.

Ainsi, selon les hypothèses retenues, il sera nécessaire de produire 4.295 logements supplémentaires pour répondre au phénomène de décohabitation.

Les besoins liés au renouvellement du parc de logements

L'analyse des besoins en logements prend également en compte le rythme de renouvellement structurel du parc.

Elle table sur une hypothèse de renouvellement annuel de 0.1% du parc total de logements (démolition – reconstruction, ...), soit environ 40 à 50 logements par an.

Ainsi, selon l'hypothèse retenue, les besoins liés au renouvellement structurel du parc de logements nécessiteront la production d'environ 800 à 1000 logements supplémentaires.

Pour maintenir sa population, la communauté de communes de Flandre Intérieure devra donc produire dans les prochaines années environ 5.095 logements supplémentaires.

ANALYSE DES BESOINS LIÉS À L'AUGMENTATION DE LA POPULATION

Le scénario démographique retenu dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoit une augmentation de la population permettant à la communauté de communes d'atteindre 110 000 habitants dans une vingtaine d'années.

En tablant sur une taille moyenne de 2.275 personnes par ménage le territoire comptabilisera donc à terme 48 350 ménages.

Afin de répondre à l'accroissement de la population, la CCFI devra donc proposer 48.350 résidences principales.

En partant d'une hypothèse de maintien de la structure du parc de logements comprenant 92.7% de résidences principales et 7.3% de logements vacants et de résidences secondaires, la Flandre Intérieure possèdera donc un parc total d'environ 52 157 logements soit 8 160 de plus qu'en 2015.

Parmi ces 8 400 logements, 4 295 répondront aux besoins liés aux décohabitations. En conséquence, 4.105 logements seront nécessaires pour faire face à l'augmentation projetée de la population.

Afin de répondre aux besoins générés par l'accroissement démographique envisagé, la communauté de communes de Flandre Intérieure devra produire 4 105 logements supplémentaires.

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DES BESOINS

Au regard des hypothèses retenues, le projet de territoire estime qu'il sera nécessaire de produire sur la communauté de communes de Flandre Intérieure environ 9 200 logements supplémentaires au cours des 20 prochaines années, soit un rythme moyen d'environ 460 logements par an.

Ces objectifs sont cohérents avec les orientations identifiées dans le cadre de la révision du SCOT de Flandre et Lys. Celui-ci fixe un effort de production de 9 000 à 9 500 logements sur les 20 prochaines années pour la CCFI.

RÉPARTITION DES BESOINS EN LOGEMENTS À L'ÉCHELLE DE LA CCFI

DÉCOHABITATION	RENOUVELLEMENT DU PARC	AUGMENTATION DE LA POPULATION
4.295 LOGEMENTS SUPPLÉMENTAIRES	800 À 1000 LOGEMENTS	4.105 LOGEMENTS SUPPLÉMENTAIRES

5.095 LOGEMENTS ENVIRON POUR MAINTENIR LA POPULATION

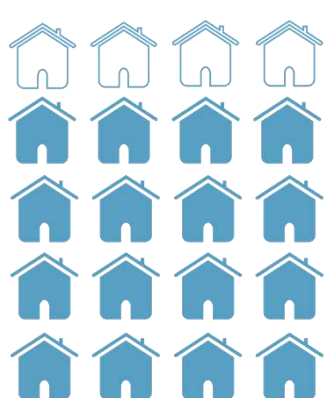
RÉPARTITION DES BESOINS EN LOGEMENTS ENTRE LES ENTITÉS ISSUES DU PADD

LES ÉLÉMENTS DE CADRAGE À L'ÉCHELLE COMMUNAUTAIRE

Comme évoqué précédemment le projet de territoire prévoit la production d'environ 9 200 logements supplémentaires ces 20 prochaines années sur la communauté de communes.

Au regard des obligations réglementaires imposées par l'Etat dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, le PLUI prévoit la programmation minimum de 1470 logements sociaux sur les communes de plus de 3.500 habitants soumises à la loi SRU.

VENTILATION DES BESOINS EN LOGEMENTS INTÉGRANT LES OBLIGATIONS DE LA LOI SRU



A minima 1 470 logements locatifs aidés programmés sur les 5 communes soumises à l'article 55 de la loi SRU

7 730 autres logements à répartir entre les entités
Y compris logements locatifs aidés sur les autres

9 200 logements à produire sur la CCFI

RÉPARTITION DES LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUMS PROGRAMMÉS DANS LES COMMUNES DE PLUS DE 3.500 HABITANTS POUR RÉPONDRE AUX OBLIGATIONS DE LA LOI SRU

Entités	Logements sociaux minimums programmés sur les communes aux objectifs de la loi SRU
Hazebrouck – communes alentours – forêt de Nieppe	769 logements locatifs aidés
Bailleul – A 25 Sud – Monts de Flandre	536 logements locatifs aidés
A 25 Nord – communes alentours	166 logements locatifs aidés
Canal – communes alentours	Pas d'obligation réglementaire
Cassel – Bavinchôve – Communes Alentours Monts des Recollets	Pas d'obligation réglementaire
Arnèke – Communes alentours	Pas d'obligation réglementaire

LA PRISE EN COMPTE DES OBLIGATIONS LIÉES À LA LOI SRU DANS LA DÉFINITION DE LA RÉPARTITION DES EFFORTS DE PRODUCTION ENTRE LES ENTITÉS

Afin de prendre en compte les obligations réglementaires imposées par la loi SRU sur les communes de plus de 3.500 habitants, dans la répartition totale de l'effort de production entre entités, deux méthodes ont été envisagées :

- **Isoler les 1 400 logements sociaux minimums à produire sur les communes de plus de 3.500 habitants du calcul de répartition.**

Cette méthode considère que ces logements étant obligatoirement imposés par l'Etat sur les communes concernées, doivent être considérés indépendamment du reste des logements à produire sur la communauté de communes. La répartition des logements entre entité s'effectue donc sur les 7 800 autres logements. Les logements sociaux minimums programmés sur les communes SRU sont ensuite ajoutés

à l'effort de production à fournir au sein des entités concernées. Cette méthode induit une solidarité intercommunale dans la définition des besoins en logements en direction des communes soumises à la loi SRU.

- **Répartir les besoins en logements entre entités indépendamment des obligations réglementaires.**

La répartition des besoins entre les différentes entités s'effectue sur la base des 9 200 logements à produire au total sur la communauté de communes. Les obligations imposées par la loi SRU sont ensuite prises en compte dans la répartition des logements entre communes au sein de l'entité.

LES HYPOTHÈSES DE RÉPARTITION DES BESOINS EN LOGEMENTS ENTRE LES ENTITÉS

Pour déterminer la clé de répartition de l'effort de production entre les entités deux hypothèses ont été formulées :

- **Hypothèse 1 : le maintien du poids relatif de chaque entité dans le parc de logements.**

Cette hypothèse analyse le poids actuel de chaque entité dans le parc total de logements de la communauté de communes et considère que le projet solidaire d'aménagement du territoire doit permettre de maintenir cette part relative. La répartition des logements est donc plutôt favorable aux entités les plus

peuplées bénéficiant d'un parc de logements important. *In fine* elle permet de conforter les secteurs les plus denses.

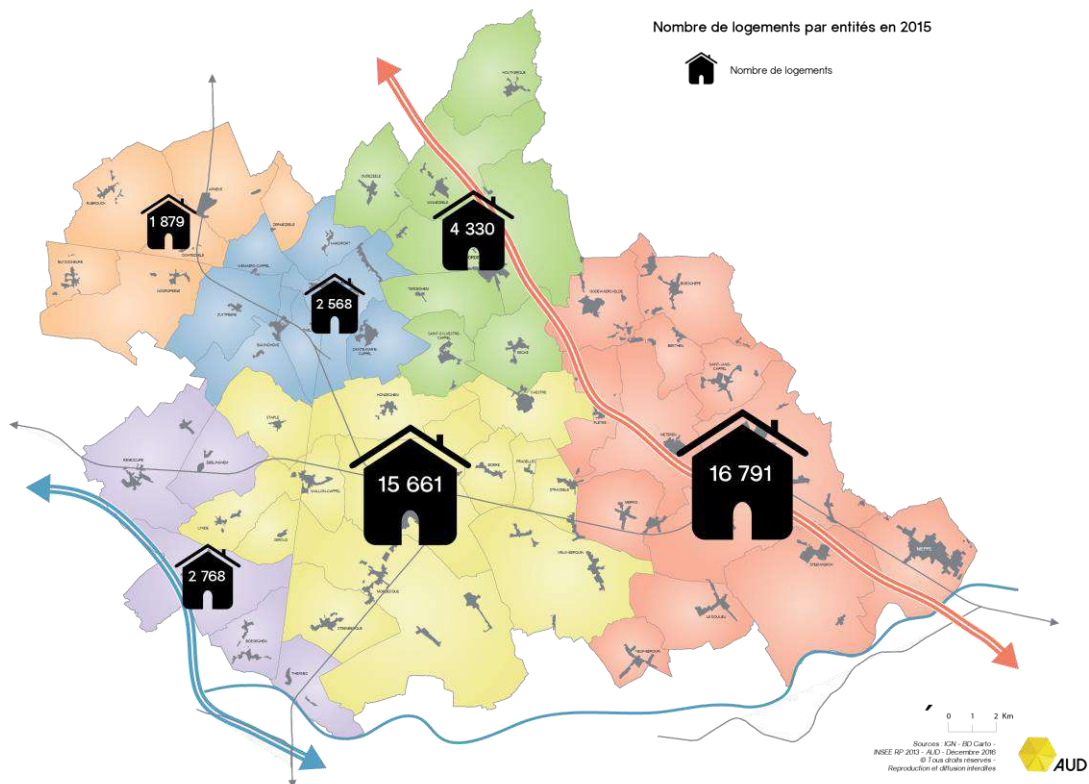
- **Hypothèse 2 : la prise en compte de la dynamique de production observée ces 15 dernières années.**

Cette hypothèse analyse la contribution de chaque entité dans l'effort de production observé sur la CCFI depuis 1999. La répartition des logements prend davantage en compte la dynamique du marché immobilier. En tablant sur une poursuite de ces tendances elle permet de conforter les secteurs les plus dynamiques.

Le croisement entre la méthode de prise en compte des logements sociaux et les hypothèses de répartition entre les différentes entités permet de dégager des scénarios contrastés de production de logements entre les entités.

HYPOTHÈSE I : MAINTIEN DU POIDS RELATIF DE CHAQUE ENTITÉ

RÉPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS ENTRE LES ENTITÉS



Entités	Part dans le parc total de logements de la Communauté de Communes
Hazebrouck – communes alentours – forêt de Nieppe	35,6 %
Bailleul – A 25 Sud – Monts de Flandre	38,2 %
A 25 Nord – communes alentours	9,8 %
Canal – communes alentours	6,3 %
Cassel – Bavinchôve – Communes Alentours Monts des Recollets	5,8 %
Arnèke – Communes alentours	4,3 %

Hypothèse 1.1 isolant les 1 470 logements sociaux minimums sur les communes SRU

La répartition s'effectue sur la base de 7 730 logements / les logements sociaux imposés par la loi SRU sont ajoutés ensuite dans les entités concernées.

Entités	Part dans le parc total de logements de la CCFI	Logements à produire	Obligation SRU	Total
Hazebrouck – communes alentours – forêt de Nieppe	35,6 %	2 752	769	3 521
Bailleul – A 25 Sud – Monts de Flandre	38,2 %	2 953	536	3 489
A 25 Nord – communes alentours	9,8 %	758	166	924
Canal – communes alentours	6,3 %	487	/	487
Cassel – Bavinchôve – Monts des Recollets	5,8 %	448	/	448
Arnèke – Communes alentours	4,3 %	323	/	332
Total	100 %	7 730	1 470	9 200

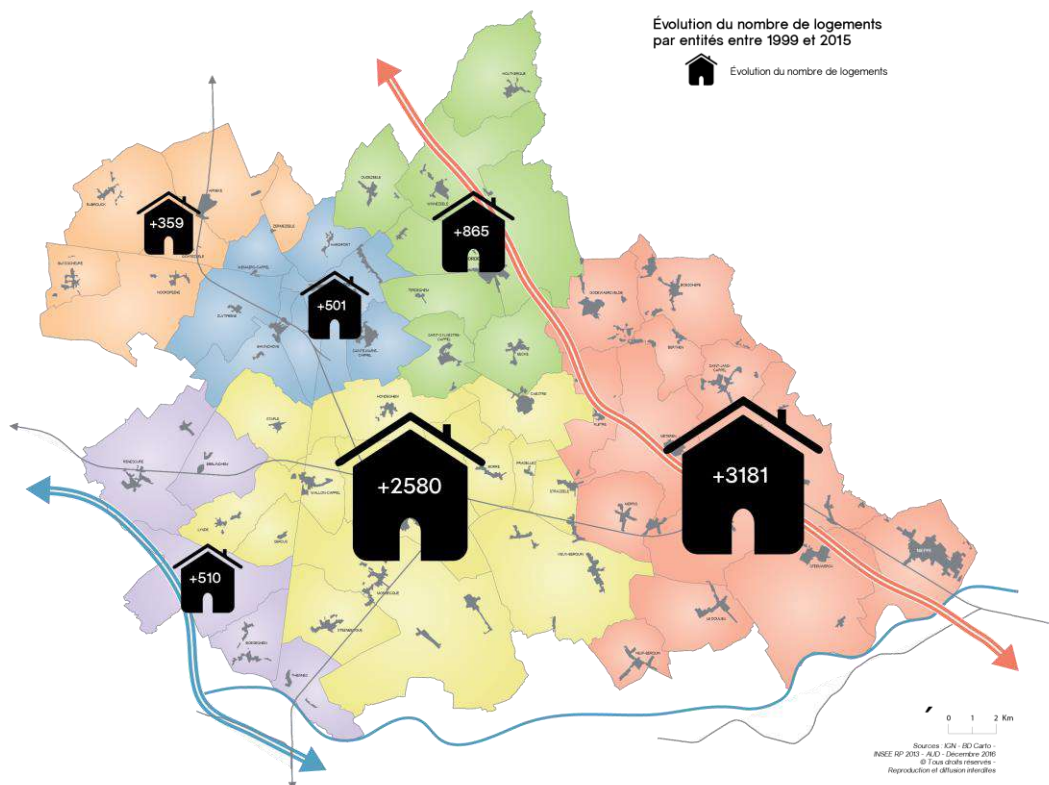
Hypothèse 1.2 indépendamment des obligations de la loi SRU

La répartition s'effectue sur la base de 9 200 logements

Entités	Part dans le parc total de logements de la CCFI	Nombre de logements total à produire
Hazebrouck – communes alentours – forêt de Nieppe	35,6 %	3 275
Bailleul – A 25 Sud – Monts de Flandre	38,2 %	3 514
A 25 Nord – communes alentours	9,8 %	900
Canal – communes alentours	6,3 %	580
Cassel – Bavinchôve – Monts des Recollets	5,8 %	535
Arnèke – Communes alentours	4,3 %	395
Total	100 %	9200

HYPOTHÈSE 2 : DYNAMIQUE DE PRODUCTION

ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS ENTRE 1999 ET 2015 PAR ENTITÉ



Entités	Contribution à l'évolution du parc de logements CCFI 1999 - 2015
Hazebrouck – communes alentours – forêt de Nieppe	32,3 %
Bailleul – A 25 Sud – Monts de Flandre	39,8 %
A 25 Nord – communes alentours	10,8 %
Canal – communes alentours	6,4 %
Cassel – Bavinchove – Communes Alentours Monts des Recollets	6,3 %
Arnèke – Communes alentours	4,5 %

Hypothèse 2.1 isolant les 1 470 logements sociaux imposés par la loi SRU

La répartition s'effectue sur la base de 7 730 logements / les logements sociaux imposés par la loi SRU sont ajoutés ensuite dans les entités concernées.

Entités	Contribution à l'évolution du parc de logements CCFI 1999 - 2013	Logements à produire	Obligation SRU	Total
Hazebrouck – communes alentours – forêt de Nieppe	32.3 %	2 497	769	3 266
Bailleul – A 25 Sud – Monts de Flandre	39.8 %	3 777	536	3 613
A 25 Nord – communes alentours	10,8 %	835	166	1 001
Canal – communes alentours	6,4 %	495	/	495
Cassel – Bavinchove – Monts des Recollets	6,3 %	487	/	487
Arnèke – Communes alentours	4,5 %	348	/	348
Total	100 %	7 740	1 460	9 200

Hypothèse 2.2 indépendamment des obligations de la loi SRU

La répartition s'effectue sur la base de 9 200 logements

Entités	Contribution à l'évolution du parc de logements CCFI 1999 - 2013	Nombre de logements total à produire
Hazebrouck – communes alentours – forêt de Nieppe	32.3 %	2 972
Bailleul – A 25 Sud – Monts de Flandre	39.8 %	3 662
A 25 Nord – communes alentours	10.8 %	994
Canal – communes alentours	6.4 %	589
Cassel – Bavinchove – Monts des Recollets	6.3 %	580
Arnèke – Communes alentours	4.5 %	414
Total	100 %	9 200

SYNTHÈSE DES DIFFÉRENTS SCÉNARIOS

Entités	Hypothèse 1.1	Hypothèse 1.2	Hypothèse 2.1	Hypothèse 2.2
Hazebrouck – communes alentours – forêt de Nieppe	3 521	3 275	3 266	2 972
Bailleul – A 25 Sud – Monts de Flandre	3 489	3 514	3 613	3 662
A 25 Nord – communes alentours	924	900	1 001	994
Canal – communes alentours	487	580	495	589
Cassel – Bavinchôve – Monts des Recollets	448	535	487	580
Arnèke – Communes alentours	332	395	348	414

DÉTERMINATION DU SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL

La répartition des besoins en logements entre entités a fait l'objet de deux ateliers de travail qui se sont déroulés les 24 novembre et 14 décembre 2016. Ces ateliers avaient comme objectifs que chaque entité puisse se prononcer sur le scénario préférentiel qu'elle souhaite voir retenu.

Synthèse des choix proposés par les représentants de chaque entité lors de la réunion du 14.12.16

Entités	Hypothèse 1.1	Hypothèse 1.2	Hypothèse 2.1	Hypothèse 2.2
Hazebrouck – communes alentours – forêt de Nieppe	3 521	3 275	3 266	2972
Bailleul – A 25 Sud – Monts de Flandre	3 489	3 514	3 613	3 662
A 25 Nord – communes alentours	924	900	1001	994
Canal – communes alentours	487	580	495	589
Cassel – Bavinchôve – Monts des Recollets	448	535	487	580
Arnèke – Communes alentours	332	395	348	414

- 3 entités ont proposé de retenir le scénario 2.1, prenant en compte la dynamique de construction observée sur chaque secteur au cours des dernières années et isolant dans le calcul de répartition les logements sociaux minimums programmés sur les communes SRU.
- 2 entités ont proposé de retenir le scénario 2.2, prenant en compte la dynamique de construction observée sur chaque secteur au cours des dernières années et un calcul de répartition des logements défini indépendamment des logements imposés par la loi SRU sur les communes de plus de 3.500 habitants. L'entité Canal propose par ailleurs un scénario intermédiaire entre les hypothèses 1.2 et 2.2
- L'entité d'Hazebrouck a proposé d'établir un scénario intermédiaire entre les scénarios 1.1 et 2.1. Il s'agirait de combiner les critères du poids relatif du parc de logements et de la dynamique de construction. Il est proposé dans les deux cas que soient isolés dans le calcul de répartition les logements imposés par la loi SRU sur les communes de plus de 3.500 habitants
- **Conclusion :** une large majorité des entités propose que la répartition de l'effort de production soit définie en fonction de la dynamique de construction observée au cours des dernières années. 4 entités sur 6 proposent que soient isolés dans le calcul de répartition les logements sociaux minimums programmés sur les communes de plus de 3.500 habitants. Le scénario 2.1 combinant ces deux objectifs a été préféré par une majorité d'entités représentant une majorité de la population.

Définition des besoins en matière de développement économique

DÉFINITION DES BESOINS FONCIERS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

ÉLÉMENTS DE CADRAGE ISSUS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

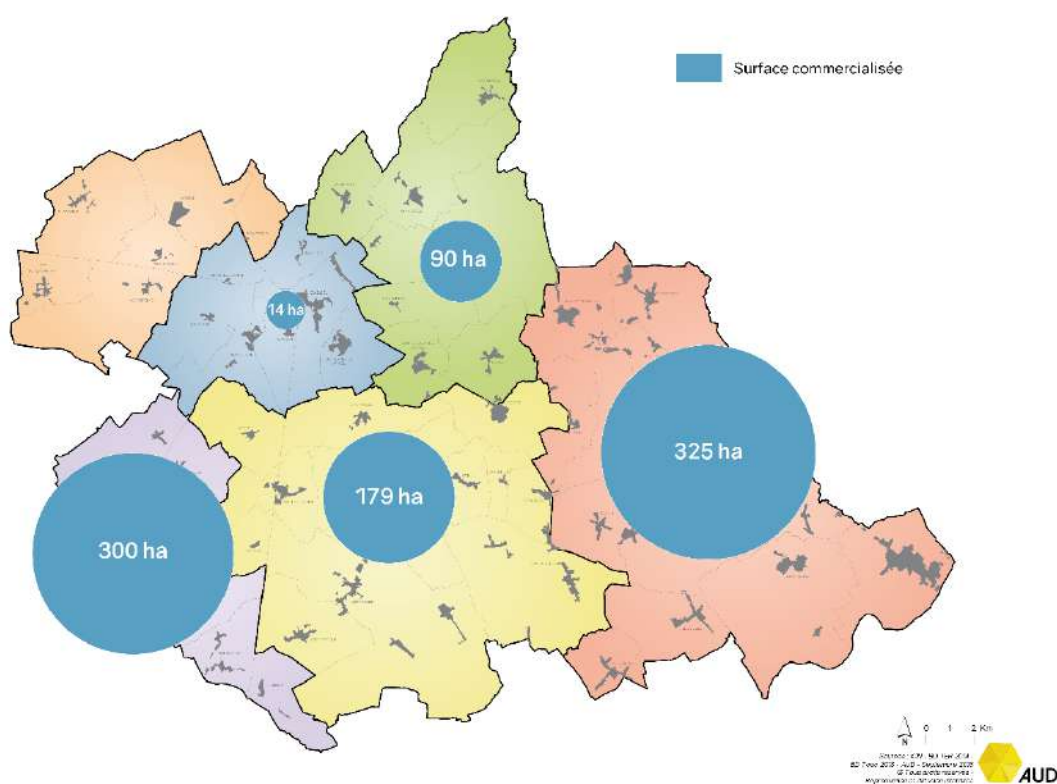
Le diagnostic de territoire a mis en évidence qu'à l'échelle de la communauté de communes, plus de 900 hectares¹ de secteurs dédiés à l'activité économique sont aujourd'hui occupés (*surfaces occupées par les entreprises, surfaces aménagées par les voiries et espaces verts, ...*).

Il met en évidence une forte concentration des surfaces à vocation économique dans les entités « Bailleul – A 25 Sud – les Monts » ; « Canal à Grand Gabarit » et dans une moindre mesure « Hazebrouck – communes

alentours » et « A 25 Nord – Communes alentours ».

Le développement économique des entités « Arnèke-communes alentours » et « Cassel – Bavinchove – Communes alentours » est davantage orienté sur l'économie de proximité avec un développement artisanal développé au sein du tissu urbain.

BILAN DES SURFACES ÉCONOMIQUES OCCUPÉES PAR ENTITÉ



¹ L'analyse s'appuie sur l'atlas des zones d'activités réalisé sur la communauté de communes. Elle reprend l'ensemble des

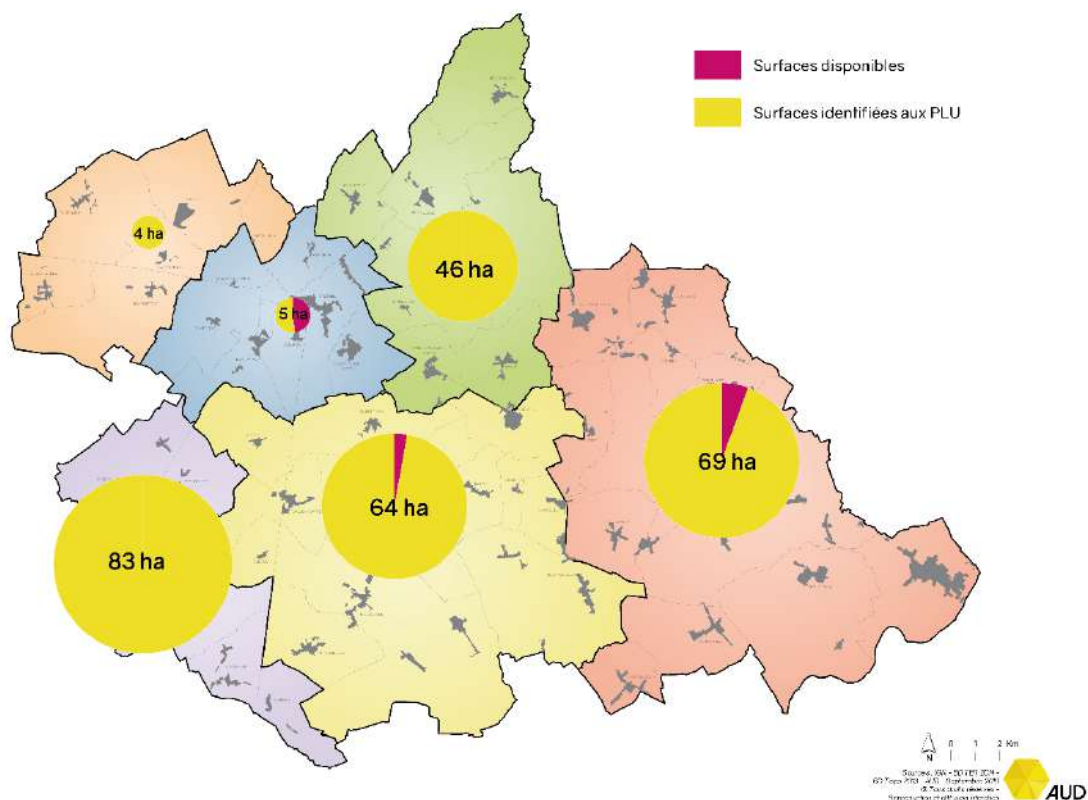
zones à vocation économique de plus de 4ha identifiées dans les PLU pour de l'activité économique.

Entités	Surfaces occupées	Part dans la CCFI
Hazebrouck – communes alentours – forêt de Nieppe	90 hectares	9.9 %
Bailleul – A 25 Sud – Monts de Flandre	325 hectares	35.8 %
A 25 Nord – communes alentours	179 hectares	19.7%
Canal – communes alentours	300 hectares	33.1 %
Cassel – Bavinchôve – Monts des Recollets	14 hectares	1.6%
Arnèke – Communes alentours	/	/
Total	908 hectares	100 %

La communauté de communes dispose actuellement de moins d'une dizaine d'hectares de foncier à vocation économique disponibles pour l'accueil d'investisseurs.

Plus de 260 hectares de zonages économiques non occupés sont identifiés dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

BILAN DES SURFACES ÉCONOMIQUES PROGRAMMÉES PAR ENTITÉ

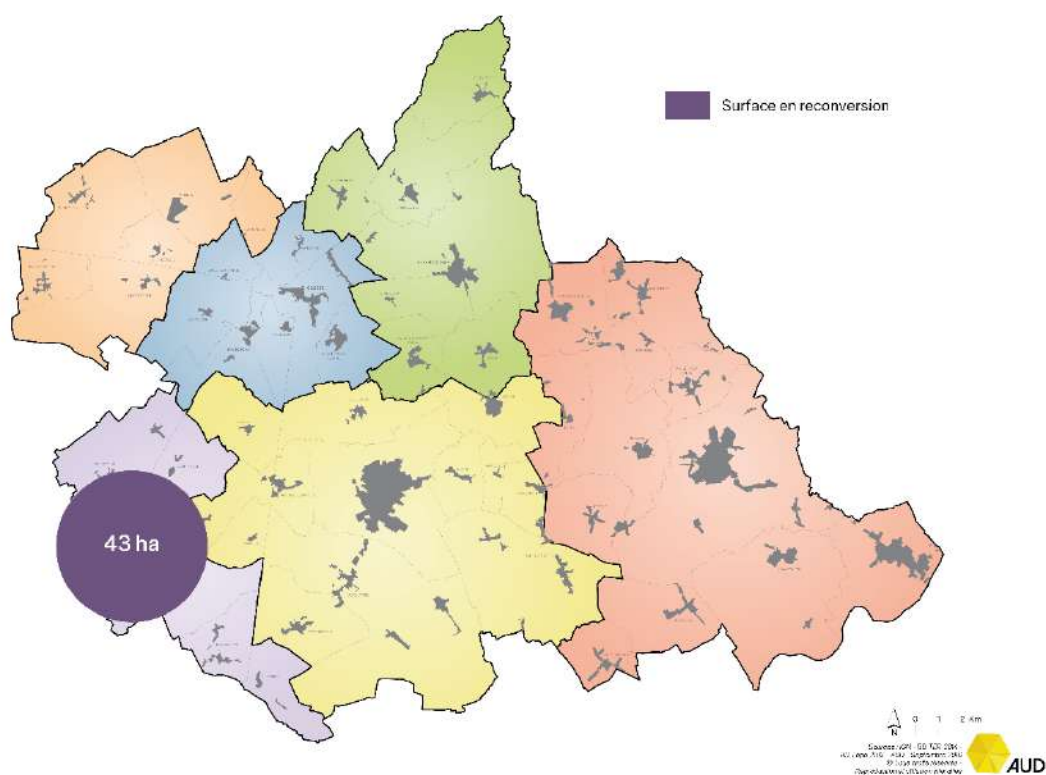


Entités	Surfaces disponibles	Surfaces identifiées aux PLU	Total des surfaces programmées	Part dans la CCFI
Hazebrouck – communes alentours – forêt de Nieppe	1.9 ha	62.5 ha	64.4 ha	23.8 %
Bailleul – A 25 Sud – Monts de Flandre	4,8 ha	64.5 ha	69.3 ha	25.5 %
A 25 Nord – communes alentours	/	46 ha	46 ha	16.9 %
Canal – communes alentours	/	83 ha	83 ha	30.6 %
Cassel – Bavinchôve – Monts des Recollets	2.2 ha	2,4 ha	4.6 ha	1.7 %
Arnèke – Communes alentours	/	4 ha	4 ha	1.5 %
Total	8.9 ha	262.4 ha	271.3 ha	100 %

Il convient également de pointer spécifiquement les opportunités de développement économique offertes par la réhabilitation de l'ancien site Arc à Blaringhem (43 hectares en renouvellement urbain).

Dans le projet de territoire, les pôles gares d'Hazebrouck et Bailleul sont également identifiés comme des secteurs privilégiés de développement économique en renouvellement urbain.

GRANDES OPÉRATIONS DE RENOUVELLEMENT À VOCATION ÉCONOMIQUE



SYNTHÈSE DES GRANDS OBJECTIFS DU PADD

Le PADD ambitionne de renforcer la faculté d'accueillir de nouveaux investisseurs et d'accompagner les projets de développement des entreprises locales.

Il précise en outre que cet objectif se matérialisera par la mobilisation d'une offre foncière et immobilière à vocation économique capable de répondre dans de bonnes conditions à la diversité des projets.

Il rappelle la nécessité de valoriser au mieux le potentiel des différentes infrastructures permettant de faire face aux attentes diverses des entrepreneurs. A ce titre, il précise que le développement des zones d'activités s'inscrira dans la continuité des logiques engagées depuis plusieurs années en ciblant prioritairement :

- La poursuite des projets de création de zones d'activités le long de l'autoroute A25, axe historique de développement économique du territoire ;
- La valorisation du potentiel de développement industriel offert par la réaffectation du site d'ARC et les perspectives de développement du transport fluvial sur le canal à grand gabarit ;
- Le renforcement d'une polarité économique forte à Hazebrouck, premier

pôle d'emplois du territoire, afin de conforter le positionnement de la Flandre Intérieure en Région.

De surcroit, le PADD considère que dans le cadre de la diversification des capacités d'accueil des investisseurs, il sera nécessaire d'anticiper les besoins de développement d'entreprises dont les choix de localisation s'affranchissent des logiques routières pour privilégier des secteurs connectés rapidement en transport en commun aux principaux pôles de décision. Il identifie à ce titre spécifiquement :

- Le pôle gare d'Hazebrouck, offrant des connexions ferroviaires directes avec Paris, la Métropole et de nombreuses agglomérations régionales.
- Le pôle gare de Bailleul, offrant une accessibilité rapide à la métropole lilloise.

Enfin, de manière complémentaire et afin de renforcer l'emploi sur l'ensemble du territoire, des zones d'activités artisanales et agricoles seront développées. De taille plus restreinte et préférentiellement accolées au tissu urbain, ces zones devront principalement répondre aux besoins de développement ou d'implantation des artisans locaux ainsi qu'au maintien et à la diversification des activités agricoles.

TRADUCTION PROPOSÉE DES OBJECTIFS DU PADD

Afin de concilier les enjeux de mobilisation d'une offre de foncier à vocation économique et de réduction de la consommation de terres naturelles et agricoles, il est proposé au regard des démarches stratégiques engagées par la communauté de communes de planifier dans le cadre du PLUI-H, 120 à 150 hectares de foncier à vocation économique. Cet objectif prendrait en compte la définition des zones d'activités d'envergure intercommunale ainsi que les zones artisanales en milieu rural.

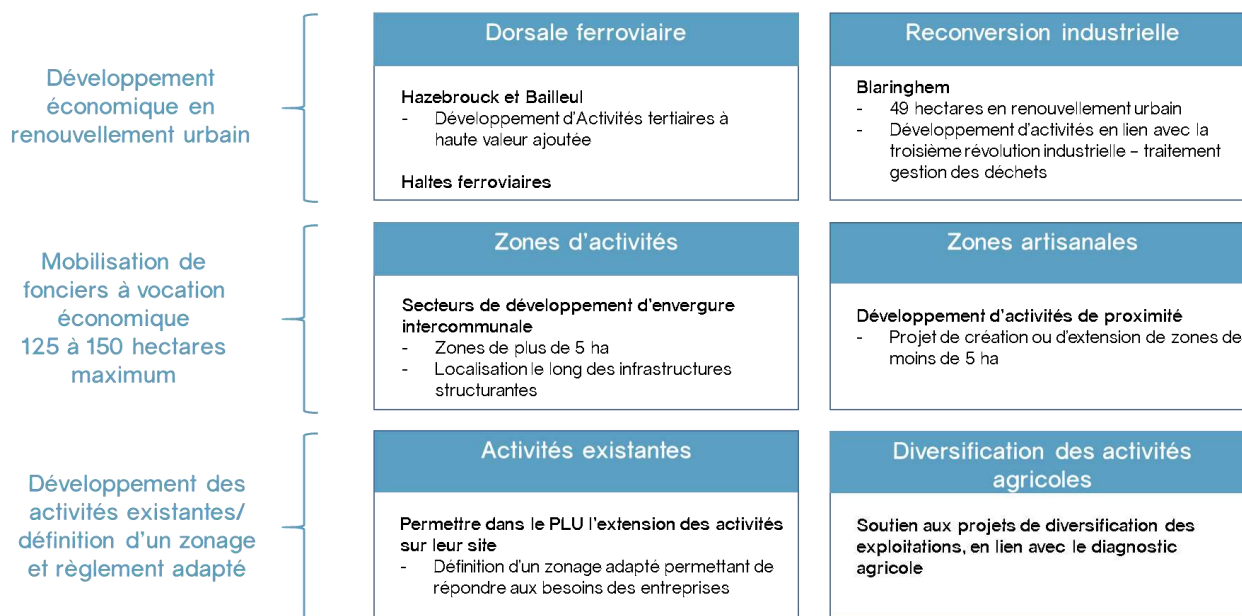
La stratégie communautaire s'appuiera également sur la mobilisation des diverses

opportunités économiques en renouvellement urbain, en identifiant notamment l'ancien site d'Arc à Blaringhem, dont la ré-industrialisation pourrait être orientée autour des enjeux relatifs à la Troisième Révolution Industrielle. Les potentiels en renouvellement urbain sur les pôles gares seront aussi pris en compte.

La déclinaison du PADD dans les parties réglementaires du document intégrera les besoins de développement des entreprises existantes. Il s'agira, par la définition d'un zonage adapté, d'anticiper les besoins

d'extension des entreprises sur leurs sites et les enjeux relatifs au développement et à la diversification des activités agricoles.

SYNTHÈSE DE LA DÉCLINAISON DES OBJECTIFS DU PADD



RÉPARTITION DES BESOINS ENTRE LES ENTITÉS

Dans la lignée des objectifs du PADD et en cohérence avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale en cours de révision, il est proposé dans le cadre du PLUI-H de poursuivre le renforcement de l'offre de zones d'activités prioritairement autour du pôle d'emplois principal d'Hazebrouck et des entités traversées par l'A 25.

Entre 115 et 130 hectares de zones d'activités d'envergure intercommunale seront mobilisées au sein des entités suivantes :

- Hazebrouck – Communes alentours : 20 à 35 hectares
- Bailleul – A 25 Sud – Monts de Flandre : 50 à 60 hectares
- A 25 Nord – Communes alentours : 20 à 30 hectares

Au sein de l'entité canal, l'effort sera poursuivi autour de la réhabilitation des 43 hectares du site d'Arc à Blaringhem.

Entre 20 et 40 hectares de zones à vocation artisanale seront mobilisés pour soutenir le développement local dans les entités :

- Hazebrouck – Communes alentours
- A 25 Nord – Communes alentours
- Cassel–Bavinchove – Monts des Récollets
- Arnèke – communes alentours

La valorisation de la dorsale ferroviaire sera prioritairement menée par la poursuite des actions de développement économique autour des pôles gares.

Dans chaque entité, un recensement des besoins d'extension des entreprises existantes sera réalisé pour proposer des zonages adaptés.

Explication des choix relatifs
aux orientations
d'aménagement et de
programmation

RAPPEL DU CADRE RÉGLEMENTAIRE AUTOUR DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Conformément à la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle 2) et à l'article L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ces OAP se situent dans une perspective pré opérationnelle, sans que les conditions de procédures, ni de montage financier ne soient connues. Elles sont opposables, dans leurs principes, aux opérateurs et permettent de traduire les orientations du PADD, par des choix d'aménagement favorisant leur mise en œuvre.

Alors que le règlement du PLU a tendance à s'assouplir pour permettre les réalisations favorables aux économies d'énergie et au développement durable, il ne peut plus être la seule forme d'encadrement des projets de développement. Les OAP ont ainsi une importance fondamentale pour permettre d'accompagner et d'encadrer les projets.

Conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le

patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. Il s'agit de déterminer le niveau de prescription pertinent de façon à ce que les enjeux et objectifs d'aménagement soient respectés, tout en gardant le niveau de souplesse nécessaire à la viabilité des projets.

LES DIFFÉRENTS TYPES D'OAP RÉALISÉES DANS LE CADRE DU PLUI DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE FLANDRE INTÉRIEURE

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal distingue 3 types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Les OAP « aménagements » comprenant les orientations « mixte / habitat » et des opérations dédiées exclusivement à la réalisation d'équipements ou d'espaces publics. Ces OAP concernent des sites de renouvellement urbain, de densification et d'extension urbaine.
- Les OAP « zones d'activités » dédiées à l'aménagement des zones d'activités et zones de développement locales.
- Les OAP « extensions des entreprises » destinées à encadrer les plus importants projets d'extension d'entreprises existantes sur leurs sites, notamment du point de vue du paysage.

SYNTHESE DES OAP AMÉNAGEMENT ET ÉQUIPEMENTS

Entités	Nombre de sites d'OAP
Arnèke – communes alentours	9
Cassel – Bavinchove – communes alentours	17
Canal	10
A 25 Nord	17
Bailleul – A25 Sud – Les Monts	46
Hazebrouck – Communes alentours	39
CCFI	138

SYNTHESE DES OAP ZONES D'ACTIVITES

Entités	Nombre de sites d'OAP
Arnèke – communes alentours	1
Cassel – Bavinchove – communes alentours	1
Canal	0
A 25 Nord	3
Bailleul – A25 Sud – Les Monts	4
Hazebrouck – Communes alentours	3
CCFI	12

SYNTHESE DES OAP EXTENSIONS D'ENTREPRISES

Entités	Nombre de sites d'OAP
Arnèke – communes alentours	0
Cassel – Bavinchove – communes alentours	3
Canal	2
A 25 Nord	6
Bailleul – A25 Sud – Les Monts	8
Hazebrouck – Communes alentours	4
CCFI	23

LES PRINCIPES APPLIQUÉS POUR LA DÉFINITION DES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT ET LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT (OAP AMÉNAGEMENT)

PRINCIPE 1 : PERMETTRE L'IDENTIFICATION D'AU MOINS UN SECTEUR DE DÉVELOPPEMENT SUR L'ENSEMBLE DES COMMUNES.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal fixe pour principe fondateur la possibilité d'identifier a minima un secteur de développement permettant à chaque commune de maintenir sa population et de conforter son offre d'équipements et de services.

Des sites de développement calibrés en fonction de la taille de la commune, du projet

municipal, des contraintes des sites, de l'offre d'équipements et de services ont donc été identifiés sur l'ensemble des communes.

Le village de Saint-Jans-Cappel fait exception à ce principe. Compte tenu des enjeux environnementaux et de la prévention des risques, aucun secteur de développement n'a pu être identifié.

PRINCIPE 2 : LE RENFORCEMENT PRIORITAIRE DES CŒURS DE VILLES ET DE VILLAGES.

La localisation des secteurs de développement validés dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal répond à un objectif de renforcement prioritaire de l'urbanisation au sein ou en continuité des cœurs de villes et de villages.

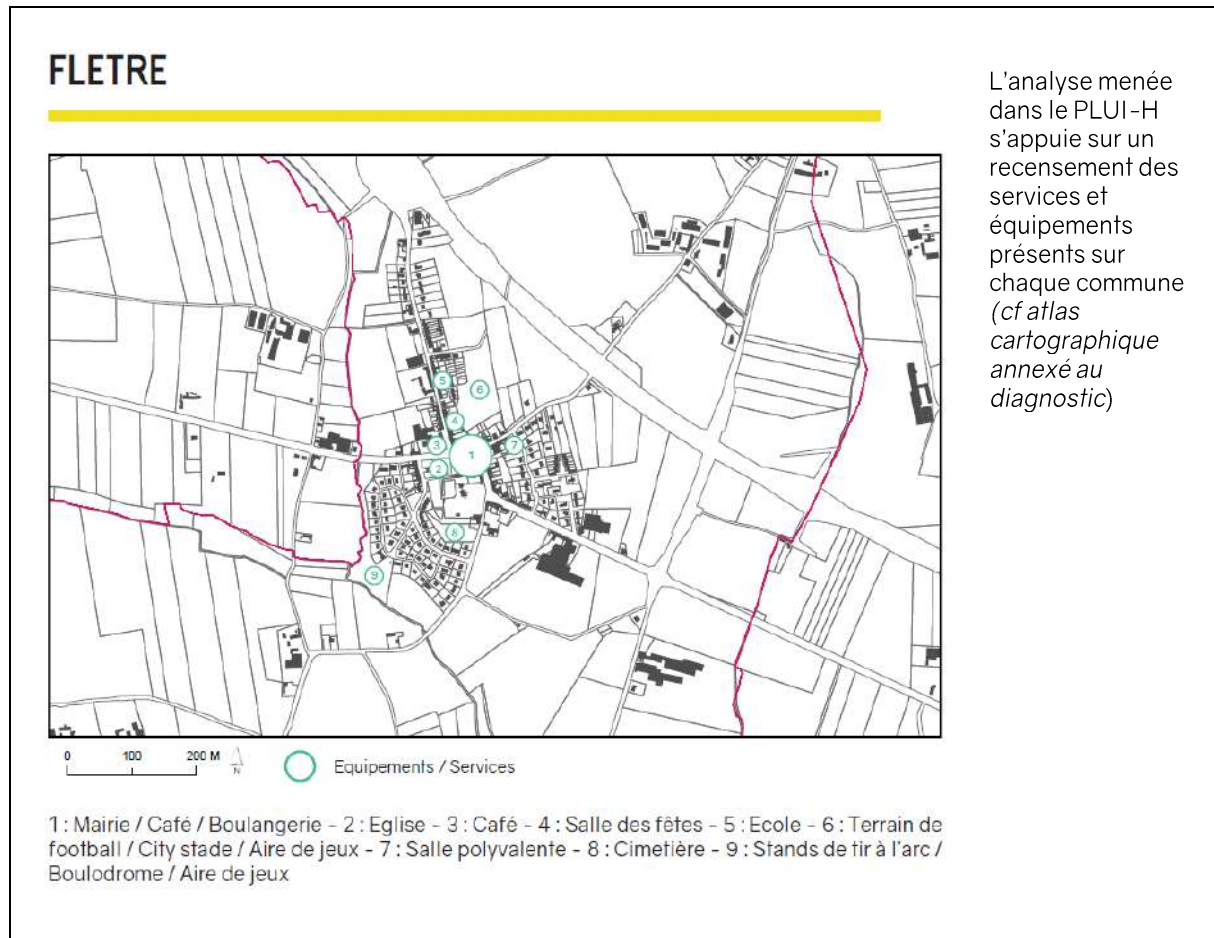
En cohérence avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, il s'agit de développer l'habitat au

plus près des services, commerces et équipements.

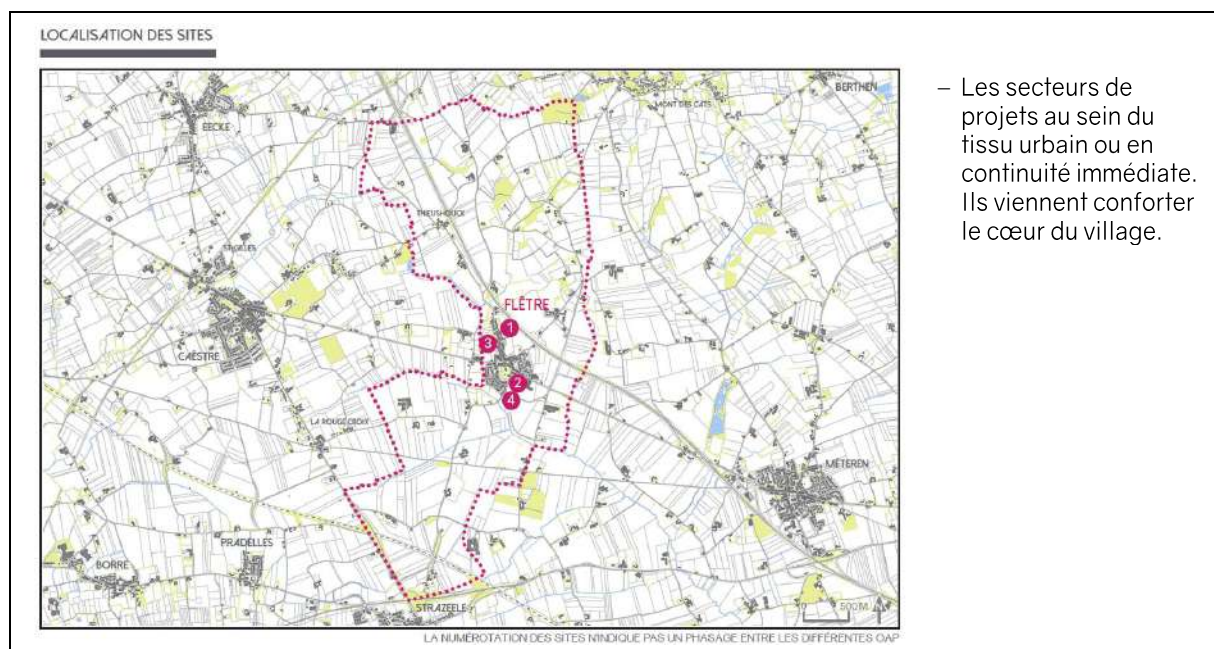
Ce principe s'appuie sur le recensement des services et commerces mené sur chaque commune.

Les OAP indiquent ainsi l'offre de services, équipements, commerces et transports en commun présente à moins de 200 mètres et à moins de 500 mètres de l'opération.

EXEMPLE RECENSEMENT DES SERVICES ET ÉQUIPEMENTS SUR LA COMMUNE DE FLÈTRE



EXEMPLE CARTE DE LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA COMMUNE DE FLÈTRE



En application de ce principe, les hameaux, ne bénéficient pas de sites d'extensions urbaines.

3 hameaux y dérogent compte tenu des enjeux particuliers qu'ils représentent dans la mise en œuvre d'axes majeurs du projet communautaire

Hameaux bénéficiant d'un secteur d'extension urbaine faisant l'objet d'une OAP	Explication du choix retenu.
Hameau de la Gare sur les communes de Strazeele et Merris	Le développement de ce hameau bénéficiant d'une halte gare répond aux objectifs de valorisation de la dorsale ferroviaire et de renforcement de l'habitat au plus près de l'offre de transports collectifs.
Hameau de la Crèche à Bailleul et Steenwerck	Le développement de ce hameau bénéficiant d'une halte gare répond aux objectifs de valorisation de la dorsale ferroviaire et de renforcement de l'habitat au plus près de l'offre de transports collectifs. La production de logements sur ce secteur permettra également de répondre aux objectifs de renforcement de l'offre de logements locatifs aidés imposés par la loi SRU sur ces communes.
Hameau de la Croix-du-Bac à Steenwerck	Le développement de ce hameau permettra de répondre aux objectifs de renforcement de l'offre de logements locatifs aidés imposés par la loi SRU sur la commune de Steenwerck, et ne pouvant être réalisé uniquement sur le cœur de village.

Une OAP en renouvellement urbain est également identifiée sur le Hameau d'Outtersteene à Bailleul. Elle contribuera au renforcement de l'offre de logements locatifs aidés sur la commune, eu égard aux obligations de la loi SRU. Elle n'implique pas d'extension urbaine.

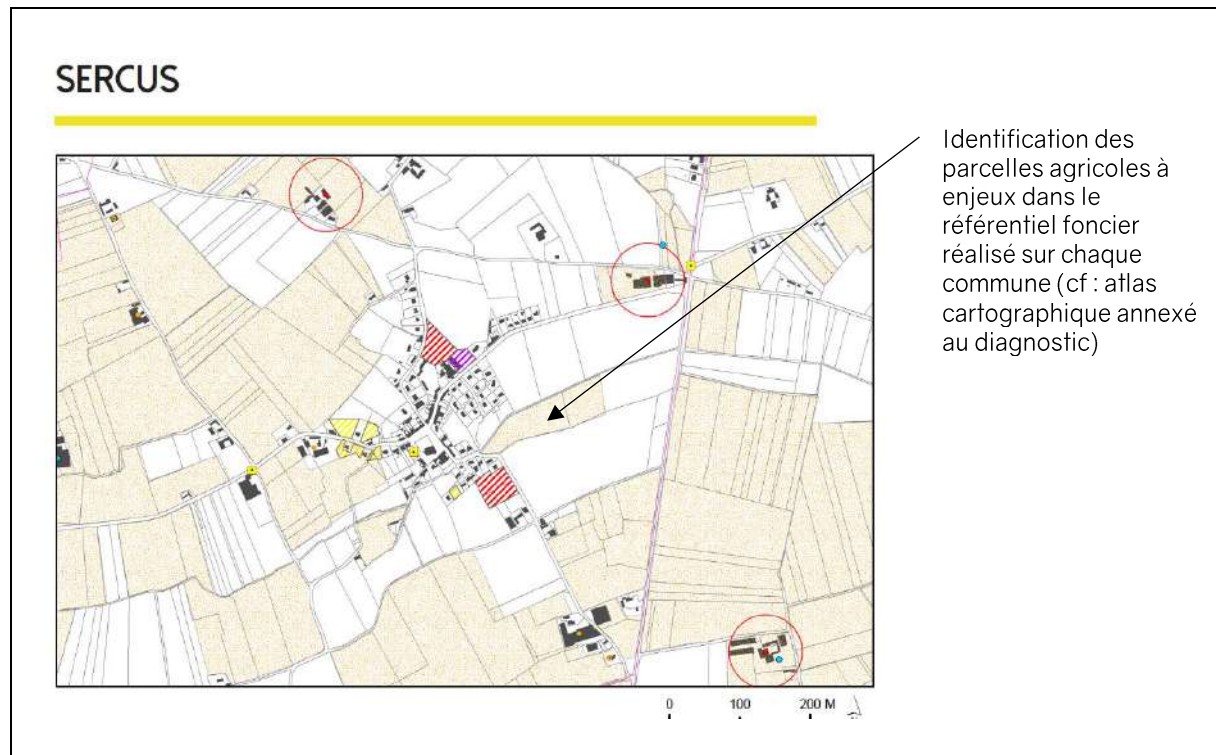
PRINCIPE 3 : PRÉSERVATION DES PARCELLES AGRICOLES À ENJEUX

La définition des secteurs de développement s'est appuyée sur les conclusions du diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture.

La cartographie des parcelles agricoles à enjeux a été intégrée aux éléments de diagnostics préalables.

De manière générale, les parcelles identifiées à enjeux ont été exclues des sites de développement à l'exception d'une trentaine de secteurs conservés après l'analyse transversale de l'ensemble des critères.

EXEMPLE CARTE DE RÉFÉRENTIEL FONCIER DE LA COMMUNE DE SERCUS.



EXEMPLE CARTE DE DIAGNOSTIC DE L'OAP RUE DE VERDUN À SERCUS.

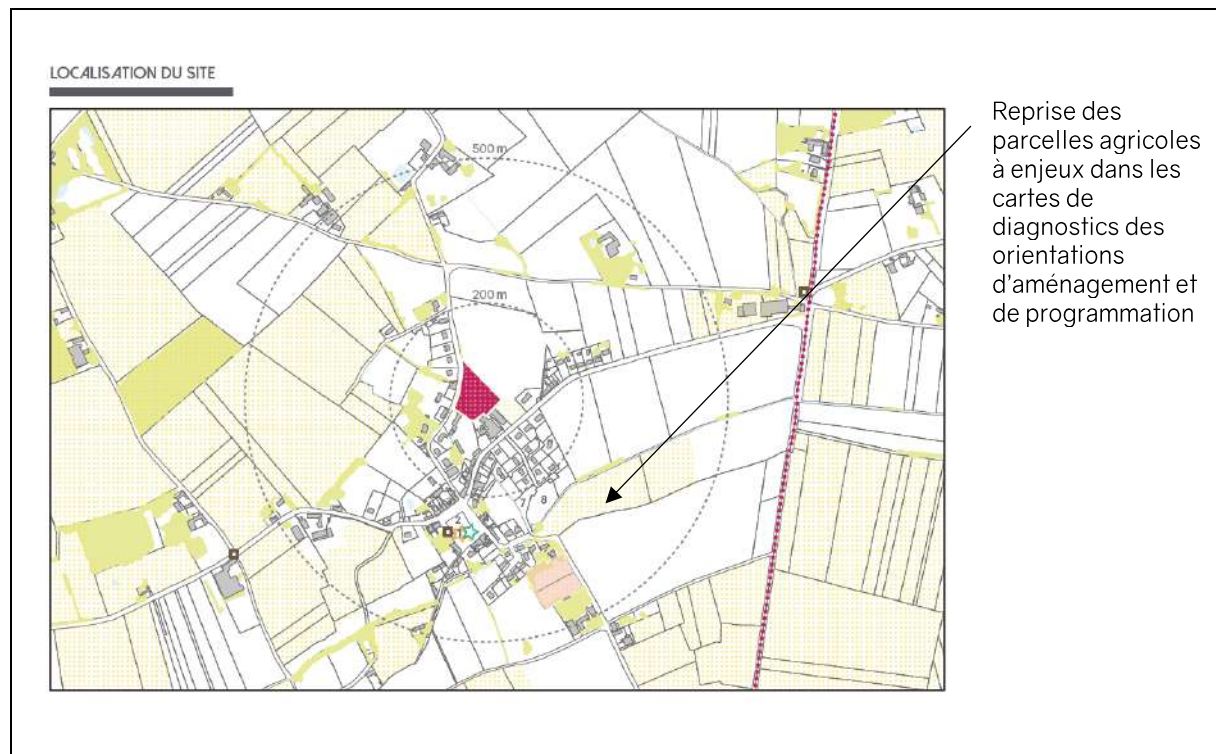


TABLEAU DE SYNTHESE DES OAP INTEGRANT UNE PARCELLE AGRICOLE A ENJEUX

Entités	Communes	Sites d'OAP concernés par une parcelle agricole à enjeux	Explication du choix retenu.
Arnèke – communes alentours	Rubrouck	Route d'Arnèke	Le secteur de projet vient renforcer le cœur du village. Il vise à soutenir le développement de l'habitat au plus près des équipements sportifs
Cassel – Bavinchove – communes alentours	Oxelaëre	Rue de Saint-Omer	Le secteur de projet vient renforcer le cœur du village. Aucun site permettant d'éviter des parcelles agricoles à enjeux n'a pu être identifié sur la commune.
	Zuytpeene	Chemin du Moulin Sud	Le secteur de projet correspond à une exploitation en fin d'activité.
Canal	Thiennes	Rue de la Gare	Le secteur de projet vise à renforcer la centralité du village dont l'aménagement historique s'est faite de manière linéaire. Il intègre des parcelles complètement enclavée dans le tissu urbain
A 25 Nord	Eecke	Sud de la rue du Patronage	Le secteur de projet est situé au contact immédiat du cœur de village au plus proche de l'offre de services. Il s'inscrit dans la trame bâtie existante. Sa mise en œuvre est conditionnée à la réalisation préalable de l'OAP Nord de la rue du patronage ne faisant pas l'objet d'enjeu agricole.
	Houtkerque	Rue de l'Hofland	La délimitation du périmètre d'opération minimise l'impact sur les parcelles agricoles à enjeux situés au Nord. La configuration du site au nord vise à permettre la création d'une voirie sur la rue de l'Hofland. L'aménagement de ce secteur est envisagé à moyen-long terme après la réalisation de deux autres sites d'OAP sur la commune.
	Houtkerque	Route de Winnezele	Le site de projet s'inscrit dans la continuité de l'aménagement récent du village. Il vise à soutenir un renforcement de l'habitat au plus près des équipements sportifs. L'aménagement de ce secteur est envisagé à moyen terme après la réalisation d'un premier site d'OAP sur la commune.

Entités	Communes	Sites d'OAP concernés par une parcelle agricole à enjeux	Explication du choix retenu.
	Oudezeele	Route des Trois Rois	Le secteur de projet vient renforcer le cœur du village. Compte tenu de l'importance des enjeux agricoles et de la présence de nombreuses zones humides au pourtour du village, aucun site permettant d'éviter des parcelles agricoles à enjeux n'a p être identifié sur la commune.
	Saint-Sylvestre-Cappel	Route Nationale	Le secteur de projet vient conforter la centralité du village. il est déployé en accroche immédiate du tissu urbain au plus près des commerces et services
	Terdeghem	Route de Saint-Sylvestre-Cappel	Le secteur de développement s'inscrit dans la poursuite de l'aménagement du village poursuivie depuis plusieurs années. Il vient conforter le cœur de la commune.
	Winnezele	Route de Cassel	Une parcelle agricole à enjeu est identifiée sur une partie de l'opération qui vient conforter le cœur du village. L'aménagement du site concerné par la parcelle concernée est envisagé à moyen terme (<i>identifié en phase 2 de l'opération</i>).
Bailleul -A25 sud - les Monts	Bailleul	Route d'Hazebrouck	L'aménagement vise à la réalisation d'un équipement public (parking) en lien avec les développement alentours. Une large partie du foncier sera préservé en espace de nature.
	Bailleul	Rue de l'Eglise La Crèche	Le projet vient conforter la centralité du Hameau et proposer un développement en épaisseur rompant avec les logiques linéaires qui ont prévalu jusqu'à présent. Il répond aussi aux enjeux de développement de l'urbanisation à proximité des haltes gares
	Berthen	Route de Bailleul	Une parcelle agricole à enjeu est identifiée sur la frange Nord du site. Le secteur d'opération vise à poursuivre le développement récent de la commune au plus près de la mairie, de l'aire de jeux et du city stade
	Boeschepe	Rue des Pensées	Le secteur de développement s'inscrit en continuité du tissu urbain il vise à conforter l'urbanisation du secteur du Steen Acker

Entités	Communes	Sites d'OAP concernés par une parcelle agricole à enjeux	Explication du choix retenu.
	Boeschepe	Rue de Poperinghe	Le secteur de développement vise à conforter le cœur du village de Boeschepe. L'aménagement de la parcelle agricole à enjeux située au Nord est envisagé à moyen-long terme après la réalisation de l'OAP sur le secteur du Steen Acker. Elle est de surcroît identifiée en phase 2 de l'OAP rue de Poperinghe.
	Flêtre	Rue du Moulin	L'importance des parcelles agricoles à enjeux identifiées au pourtour du village et l'existence de zones humides n'ont pas permis d'éviter les zones agricoles à enjeux pour poursuivre le développement de la commune en continuité immédiate du tissu urbain existant. Ces sites seront aménagés de manière progressive. Les opérations font l'objet d'un phasage.
Rue de Godewaersveld			
Route de Strazeele			
	Godewaersveld	Rue Raoul de Godewaersveld	L'aménagement du site concerné par la parcelle agricole à enjeux est envisagé à moyen terme après la réalisation de l'OAP de la rue du Monts des Cats. L'importance des parcelles agricoles à enjeux et des zones humides au pourtour de la trame bâtie n'ont pas permis d'éviter les zones agricoles à enjeux pour poursuivre le développement de la commune en continuité immédiate du tissu urbain existant. L'aménagement de ce secteur viendra conforter le cœur du village.
	Méteren	Rue Nationale	Le secteur de projet vient prolonger les aménagements récents de la commune
	Méteren	La Métairie	L'aménagement de ce site vient conforter le centre de la commune. Le nombre important de parcelles agricoles à enjeu identifiées en limite du tissu urbain, n'a pas permis d'éviter les zones agricoles à enjeux pour poursuivre le développement de la commune en continuité de la trame bâtie existante.

Entités	Communes	Sites d'OAP concernés par une parcelle agricole à enjeux	Explication du choix retenu.
	Steenwerck	Moulin Gouwy	L'aménagement de ce secteur viendra conforter le centre de la commune. Le nombre important de parcelles agricoles à enjeux repérées en limite du tissu urbain n'a pas permis d'éviter des zones agricoles à enjeux pour la poursuite du développement de la commune en continuité des espaces bâtis existants. Les secteurs identifiés doivent permettre à la commune de répondre aux objectifs de productions de logements induits par l'article 55 de la loi SRU.
	Steenwerck	Rue de la Lys	L'aménagement de ce secteur viendra conforter le cœur du hameau de la croix du bac et répondra aux objectifs de production de logements induits par l'application de l'article 55 de la loi SRU. Compte tenu du nombre important de parcelles agricoles à enjeux repérées au pourtour de la trame bâtie, il n'a pas été possible d'appliquer un principe d'évitement, pour poursuivre le développement de ce secteur en continuité du tissu urbain existant.
Hazebrouck – Communes alentours	Caëstre	Rue Verte	L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans la poursuite des développements récents de la commune au plus près des équipements sportifs. L'aménagement est envisagé à long terme après la réalisation du secteur de développement de la rue de strazeele.
	Hazebrouck	Rue Pablo Picasso	Le secteur de projet concerne une parcelle complètement enclavée au sein de la trame bâtie. Il répond aux objectifs de densification du tissu urbain existant.
	Hazebrouck	Rue de Calais	L'aménagement de ce secteur répond aux objectifs de renforcement de la production de logements sur la ville-centre en lien notamment avec les objectifs de l'article 55 de la loi SRU. Il vise également à conforter la polarité économique d'Hazebrouck en anticipant l'arrivée du futur contournement.
	Hazebrouck	Allée Auguste Renoir	Le secteur de projet constitue une parcelle complètement enclavé au sein du tissu urbain existant répondant aux enjeux de densification recherchés dans le PLUI

Entités	Communes	Sites d'OAP concernés par une parcelle agricole à enjeux	Explication du choix retenu.
	Hazebrouck	Avenue de Saint-Omer	Ce secteur est dédié à la création d'un pôle d'équipements sportifs. Il intègre la relocalisation de certains équipements induits par l'aménagement du secteur de développement de la rue du milieu au profit du logement
	Lynde	Rue de Steenbecque	La zone agricole à enjeux concerne une partie du secteur de développement. Compte tenu du nombre important de parcelles agricoles à enjeux repérées au pourtour de la trame bâtie, il n'a pas été possible d'appliquer un principe d'évitement, pour poursuivre le développement de la commune en continuité du tissu urbain existant.
	Sercus	Rue de Verdun	Ce secteur de moins de 1 hectares vise à conforter le développement urbain en cœur de village au plus proche des services. Compte tenu du nombre important de parcelles agricoles à enjeux repérées au pourtour de la trame bâtie, il n'a pas été possible d'appliquer un principe d'évitement, pour poursuivre le développement de la commune en continuité du tissu urbain existant.
	Staple	Rue de l'Ecole	Le secteur de projet vient conforter le cœur de la commune au plus près des services et commerces existants
	Strazeele	Deuwel Straete Sud	L'aménagement de ces secteurs viendra conforter le cœur du village. Compte tenu du nombre important de parcelles agricoles à enjeux repérées au pourtour de la trame bâtie, il n'a pas été possible d'appliquer un principe d'évitement, pour poursuivre le développement de la commune en continuité du tissu urbain existant.
	Strazeele	Deuwel Straete Nord	
	Strazeele	Contour de la Gare	L'aménagement de ce secteur répond aux objectifs de mobilisation du foncier en renouvellement urbain au plus proche de la halte gare. La parcelle agricole à enjeux correspond à une partie résiduelle au nord du site.
	Vieux-Berquin	Rue de Bailleul	Ce projet s'inscrit dans la poursuite des aménagements en cours sur la commune. Il vient conforter le cœur du village.

A l'issue de la concertation avec la profession agricole, la mise en œuvre d'une opération est conditionnée par les Orientations

d'Aménagement et de Programmation à la cessation préalable de l'activité agricole existante.

Entités	Communes	Sites d'OAP conditionnés à la cessation préalable de l'activité agricole existante	Explication du choix retenu.
Bailleul -A25 sud - les Monts	Bailleul	Rue Pharaon de Winter	L'aménagement du site contribuant à la densification du tissu urbain est conditionné par l'OAP à la cessation préalable de l'activité agricole existante.

PRINCIPE 4 : PRÉSERVATION DES SITES ET MILIEUX NATURELS

La définition des secteurs de développement s'est également appuyée sur l'analyse environnementale.

Les secteurs concernés par les zones humides recensées au SDAGE et aux SAGE ont également été exclus.

De manière générale ont été exclus des sites de développement, les secteurs bénéficiant de protections pour leurs caractéristiques environnementales ou inventoriés pour leur intérêt en matière de biodiversité.

Après analyse transversale des différents critères, certains secteurs dérogent cependant à ce principe.

Entités	Communes	Sites d'OAP concernés par des sites et milieux naturels	Explication du choix retenu
Bailleul -A25 sud - les Monts	Bailleul	Route d'Hazebrouck	L'aménagement vise à la réalisation d'un équipement public (parking) en lien avec le développement alentours. Une large partie du foncier sera préservé en espace de nature.
	Bailleul	Rue Pharaon de Winter	Le partie d'aménagement préserve intègre les enjeux de préservation des milieux naturels existants
	Godewaersvelde	Rue Raoul de Godewaersvelde	Le partie d'aménagement prend en compte les enjeux de gestion hydraulique et de préservation des milieux humides alentours
	Nieppe	Avenue Jules Houcke	Le projet vise à la réalisation d'équipements publics. Il intégrera les enjeux liés à la préservation des zones humides et de la biodiversité.

Gare d'Hazebrouck - communes alentours	Mobecque	Rue de la Gare	Ce secteur concerne la requalification d'une friche économique au profit de la création de logements. Les principes d'aménagement intègrent les enjeux relatifs à la proximité de la forêt de Nieppe.
---	----------	----------------	---

Au regard des objectifs de préservation des milieux naturels et de reconquête de la biodiversité, les principes d'aménagement des sites d'urbanisation situés à proximité de milieux naturels sensibles, intègrent des dispositions particulières visant à leur préservation (*mise en œuvre de zones tampon par exemple*).

Par ailleurs, les principes d'aménagement proposés intègrent autant que possible en fonction du contexte du site et de la nature des opérations, la préservation des éléments végétaux, linéaires de haies et plantations, ainsi que les mares et fossés présents sur les sites.

EXEMPLE OAP RUE DE BOËSEGHEM À BLARINGHEM

SCHEMA DE PRINCIPE POUR L'AMENAGEMENT DU SITE

Le projet exclue la zone à dominante humide identifiée au SDAGE Artois Picardie.

Le principe d'aménagement intègre la réalisation d'une zone tampon.

EXEMPLE OAP ROUTE DE CASSEL À WINNEZEELE

SCHEMA DE PRINCIPE POUR L'AMENAGEMENT DU SITE

Le principe d'aménagement s'appuie sur les éléments naturels existants sur le site.

PRINCIPE 5 : PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

La définition des secteurs de développement intègre les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables visant la réduction de l'exposition des populations aux risques de toutes natures.

Les zonages des Plans de Prévention des Risques approuvés ont été intégrés dans les cartes diagnostics des OAP. Les secteurs identifiés en PPRI ont été exclus des sites de développement de l'urbanisation.

Une seule OAP intègre un secteur soumis au PPRI : l'OAP rue de Poperinghe à Steenvoorde. Son aménagement ne prévoit pas de construction mais vise à *contrario* à reconquérir une friche urbaine dans le cadre d'une opération de renaturation.

Les éléments de connaissance des différents risques ont également été pris en compte, notamment :

- Les phénomènes avérés d'inondation
- La sensibilité aux remontés de nappe
- L'aléa fort au risque de retrait / gonflement des argiles

Des secteurs de développement faisant l'objet d'une OAP sont soumis à ces différents aléas. L'aménagement de ces secteurs, répondant de manière croisée aux critères appliqués pour la définition des sites de projets, n'est pas exclu.

De la même manière, les diagnostics d'OAP mentionnent les espaces soumis à la loi Barnier.

SITES D'OAP CONCERNÉS PAR UN PHÉNOMÈNE AVÉRÉ D'INONDATION

Entités	Communes	Sites d'OAP concernés
Canal	Boëseghem	Rue de l'Eglise
	Renescure	Extension Félix Ingland
A 25 Nord	Steenvoorde	Rue de Godewaersvelde
Bailleul -A25 sud - les Monts	Bailleul	Route de Méteren
	Bailleul	Route d'Hazebrouck
	Bailleul	Rue Pharaon de Winter
	Bailleul	Avenue de la Libération
	Bailleul	Rooistraete
	Bailleul	Rue de Lille
	Flêtre	Route de Strazeele
	Godewaersvelde	Rue du Mont des Cats
	Godewaersvelde	Rue Raoul de Godewaersvelde
	Merris	Rue de Strazeele
Gare d'Hazebrouck - communes alentours	Caëstre	Rue de Strazeele
	Hazebrouck	Rue de Théroouanne
	Hazebrouck	Rue de Calais
	Hazebrouck	Pôle gare
	Hazebrouck	Rue du Milieu
	Hazebrouck	Avenue de la Haute Loge
	Hazebrouck	Rue du Biest
	Lynde	Rue de Steenbecque
	Mobecque	Rue Saint-Firmin
	Sercus	Rue Léon Courtois
	Strazeele	Contour de la Gare

Sur ces secteurs, les OAP indique la nature du risque et demande que l'aménagement du secteur en tienne compte. Le règlement indique que les caves et sous-sols enterrés sont interdits, de même que les clôtures pleines et tout remblai non nécessaire à la rehausse des constructions autorisées et à la

rehausse de leurs accès. Les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve que le niveau minimum du plancher bas du rez-de-chaussée soit situé en tout point à 50 centimètres au-dessus du terrain naturel projeté sous l'assise de la construction.

SITES D'OAP SENSIBLES À L'ALÉA REMONTÉES DE NAPPE

Entités	Communes	Sites d'OAP concernés
Gare d'Arnèke - communes alentours	Arnèke	Rue du Comte d'Artois
	Arnèke	Place Saint-Gohard
Gare de Cassel-Bavinchove - communes alentours	Hardifort	Centre village
	Hardifort	Route d'Oudezeele
	Hardifort	Route de la Place Nord
Canal	Blaringhem	Rue de Boëseghem
	Ebblinghem	Rue de la Gare
	Renescure	Extension Félix Inglard
A 25 Nord	Steenvoorde	Chemin des Cendres Est
	Steenvoorde	Rue de Godewaersvelde
Bailleul -A25 sud - les Monts	Bailleul	Route d'Hazebrouck
	Bailleul	Rooiestraete
	Bailleul	Rue de Lille
	Bailleul	Rue de l'Eglise La Crèche
	Flêtre	Rue de Strazeele
	Le Doulieu	Extension Bayard
	Neuf-Berquin	Rue Charles Capelle Est
	Neuf-Berquin	Rue Ferdinand Capelle
	Neuf-Berquin	Rue Charles Capelle Ouest
	Neuf-Berquin	Rue de Cassel
	Nieppe	Domaine du Pont Neuf
	Nieppe	Rue du Rivage
	Nieppe	Rue de Bailleul
	Nieppe	Avenue Jules Houcke
	Nieppe	Rue des Sources
	Steenwerck	Moulin Gouwy
Steenwerck	Rue du Saule	
Steenwerck	Rue de Beaumart	
Gare d'Hazebrouck - communes alentours	Hazebrouck	Rue du Dr Calmette
	Hazebrouck	Rue du Milieu
	Hazebrouck	Rue du Biest
	Morbecque	Rue de la Gare
	Steenbecque	Rue de Thiennes
	Vieux-Berquin	Rue Auguste Moreel

Sur ces secteurs, les OAP indique la nature du risque et demande que l'aménagement du secteur en tienne compte. Le règlement précise qu'il revient aux maîtres d'ouvrage de

prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SITES D'OAP EN ALÉA FORT AU RISQUE DE RETRAIT / GONFLEMENT DES ARGILES

Entités	Communes	Sites d'OAP concernés
Gare d'Arnèke - communes alentours	Buysscheure	West Houck Straete
	Zermezele	Voie Romaine Nord
Gare de Cassel-Bavinchove - communes alentours	Bavinchove	Rue de Cassel
	Cassel	Rue de Watten
	Cassel	Rue Profonde
	Cassel	Rue du Moulin
	Hardifort	Centre village
	Hardifort	Route d'Oudezeele
	Hardifort	Route de la Place Nord
	Hardifort	Route Wylder Straete
	Hardifort	Route de la Place Sud
	Oxelaère	Rue de Saint-Omer
Canal	Blaringhem	Rue de la Grève
	Boëseghem	Rue de l'Eglise
A 25 Nord	Ecke	Rue de Caëstre
	Ecke	Sud de la rue du Patronage
	Ecke	Nord de la rue du Patronage
	Ecke	Sud de la rue de la Brasserie
	Houtkerque	Rue de l'Hofland
	Houtkerque	Rue du Panthouck
	Oudezeele	Route des Trois Rois
Bailleul -A25 sud - les Monts	Berthen	Route de Bailleul
	Boeschepe	Rue des Pensées
	Boeschepe	Rue de la Gare
	Boeschepe	Rue de Poperinghe
	Méteren	La Métairie
	Méteren	Jardin public
Gare d'Hazebrouck - communes alentours	Hazebrouck	Pôle gare
	Sercus	Rue de Verdun

Sur ces secteurs, les OAP indique la nature du risque et demande que l'aménagement du secteur en tienne compte. Le règlement précise qu'il revient aux maîtres d'ouvrage de

prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SITES D'OAP À PROXIMITÉ AXE DE CIRCULATION SOUMIS À LA LOI BARNIER

Entités	Communes	Sites d'OAP concernés
Gare de Cassel-Bavinchove	Hardifort	Route de la Place Nord
	Hardifort	Route de la Place Sud
Canal	Renescure	Rue André Coo
A 25 Nord	Saint-Sylvestre-Cappel	Route Nationale
	Steenvoorde	Rue de Godewaersvelde
Bailleul -A25 sud - les Monts	Bailleul	Route d'Hazebrouck
	Bailleul	Rue de Lille
	Flêtre	Capellerie Straete
	Flêtre	Rue du Moulin
	Merris	Rue de la Gare
	Méteren	Rue Nationale
	Méteren	Rue Vyverput
	Neuf-Berquin	Rue de Cassel
	Nieppe	Rue du Rivage
	Nieppe	Rue d'Armentières
Gare d'Hazebrouck - communes alentours	Nieppe	Rue de Bailleul
	Caëstre	Rue de Strazeele
	Strazeele	Rue du Saint- Esprit
	Strazeele	Contour de la Gare
	Wallon-Cappel	Route Nationale

Les diagnostics d'OAP mentionnent les espaces soumis à la loi Barnier. L'aménagement des espaces identifiés dans le périmètre de recul de l'axe de circulation sera donc soumis à des études complémentaires préalables.

Les OAP rue de Calais et rue de Saint-Omer à Hazebrouck ont fait l'objet d'une étude loi Barnier annexé au PLUI

PRINCIPE 6 : LA PRÉSERVATION DES PAYSAGES

Les enjeux relatifs à la préservation des paysages ont été pris en compte dans la définition des secteurs de développement et l'élaboration des principes d'aménagement.

Une attention particulière a notamment été accordée à l'intégration des conclusions de l'étude paysagère menée sur les Monts de Cassel et des Récollets ainsi qu'à l'analyse des projets d'extension sur les sites de Cassel et ses alentours et sur le site inscrit des Monts de Flandre réalisée par le pôle sites et paysages de la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement Hauts de France (*courrier en date du 29 Décembre 2017*). Ces éléments ont induit une suppression ou une réduction de périmètre des secteurs de développement envisagés sur des espaces à forte sensibilité paysagère.

De manière générale, les secteurs les plus sensibles identifiés au regard de l'analyse

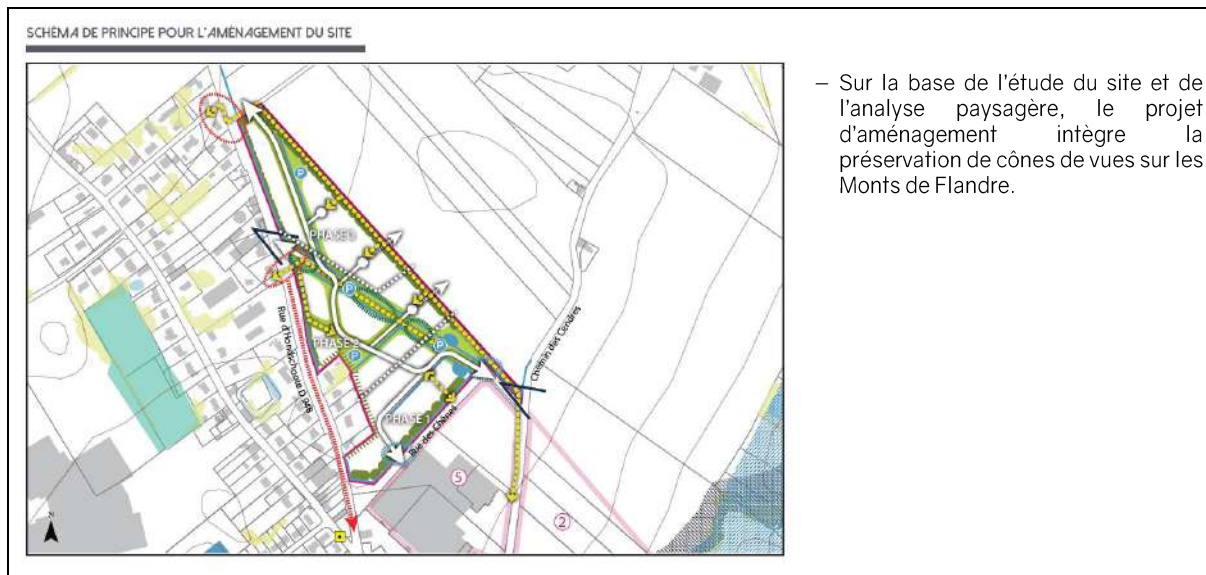
paysagère contenu dans l'Etat Initial de l'Environnement ont été exclus.

Le diagnostic des Orientations d'Aménagement et de Programmation indique également les sites soumis à un périmètre de protection autour d'un monument inscrit ou classé au titre des monuments historiques.

La prise en compte des enjeux relatifs à la préservation des paysages est également reprise dans les principes d'aménagement déployés dans les OAP, par les dimensions suivantes :

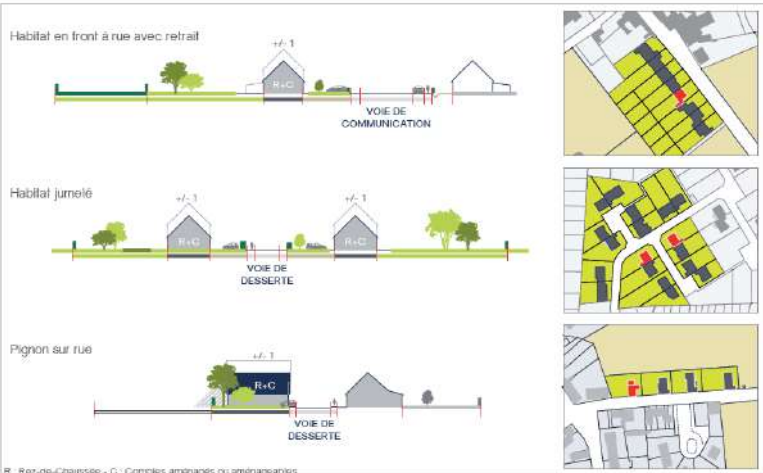
- Identification des cônes de vues à préserver sur la plaine agricole ou les monts,
- Traitement des franges des sites avec une attention particulière sur les entrées de villes et la transition ville/campagne,
- Préconisations relatives aux formes urbaines à privilégier.

EXEMPLE OAP RUE DE HONDSCHOOTE À STEENVOORDE



EXEMPLE RECOMMANDATION FORMES URBAINES

FORMES URBAINES PRÉCONISÉES



– Sur la base de l'étude du site, de l'analyse paysagère et du contexte urbain l'OAP recommande le recours à l'habitat en front à rue avec retrait, l'habitat jumelé ou le pignon sur rue.

R : Rez-de-Chaussée - G : Corridors aménagés ou aménagiables

PRINCIPE 7 : LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Les orientations d'aménagement et de programmation s'appuient sur une étude de programmation énergétique menée par le Syndicat Intercommunal d'Energie des Communes de Flandre (SIECF) pour déterminer les potentiels de développement des énergies renouvelables et de récupération.

Sur cette base, les principes d'aménagement identifient les solutions techniques pouvant être étudiées de manière prioritaire.

PRINCIPE 8 : PROGRAMMATION ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Sur la base des différents éléments de diagnostics et enjeux identifiés sur chaque site, les OAP précisent, la programmation minimale attendue comprenant

- Le nombre minimal de logements et la densité minimale hors voirie, équipements et espaces publics,
- Les équipements et espaces publics à réaliser,
- Les logiques de dessertes et d'organisation du réseau viaire principal (voiries motorisées et liaisons douces),
- Les logiques d'intégration paysagères et d'insertion du site dans son environnement.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation intègrent les logiques de phasage. Les éléments de phasage distinguent :

- **Les phasages entre opérations.** Au sein d'une commune ou d'un secteur, les opérations sont phasées les unes par rapport aux autres. L'aménagement de certains secteurs est conditionné à un taux de commercialisation minimal des opérations précédentes. Ces éléments permettent de garantir l'urbanisation progressive de la commune.

- **Le phasage imposé au sein d'une opération** : L'OAP détermine un phasage au sein de l'opération. L'aménagement de certaines phases est conditionné à un taux de commercialisation minimal des opérations précédentes. Ce phasage mené sur les OAP les plus importantes permet de maîtriser le développement progressif de l'urbanisation.
- **Le phasage indiqué au sein d'une opération** : L'OAP détermine un phasage permettant de garantir l'ordre et les

modalités d'aménagement de l'opération. L'opérateur pourra assurer l'opération phase par phase, ou regrouper plusieurs phases si l'équilibre économique de l'opération le nécessite. Ce type de phasage est essentiellement appliqué sur les OAP de taille moyenne.

Les plus petites Orientations d'Aménagement et de Programmation ne font l'objet d'aucun phasage.

COMMUNES OU SECTEURS POUR LESQUELS UN PHASAGE ENTRE LES OPÉRATIONS A ÉTÉ DÉFINI

Entités	Communes
Gare d'Arnèke - communes alentours	Arnèke
Gare de Cassel-Bavinchove - communes alentours	Bavinchove
	Hardifort
	Sainte-Marie-Cappel
	Zuytpeene
Canal	Blaringhem
	Renescure
A 25 Nord	Eecke
	Houtkerque
Bailleul -A25 sud - les Monts	Boeschepe
	Flêtre
	Godewaersvelde
	Le Doulieu
	Merris
	Méteren
Gare d'Hazeboruck	Gare Strazeele – Merris

Le PLUI-H ne détermine pas de phasage entre les opérations dans les communes de plus de 3.500 habitants soumises à l'article 55 de la loi SRU, au regard des enjeux de production rapide de l'offre de logements sociaux pour répondre aux obligations réglementaires.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LESQUELLES UN PHASAGE EST IMPOSÉ.

Entités	Communes	OAP pour lesquelles un phasage est imposé
Gare d'Arnèke - communes alentours	Arnèke	Rue du Comte d'Artois
	Arnèke	Place Saint-Gohard
	Rubroutck	Route d'Arnèke
Gare de Cassel-Bavinchove - Canal	Sainte-Marie-Cappel	Route d'Hondeghem
A 25 Nord	Thiennes	Rue de la Gare
	Saint-Sylvestre-Cappel	Route Nationale
Bailleul -A25 sud - les Monts	Winnezeele	Route de Cassel
	Bailleul	Rue de Lille
Gare d'Hazebrouck - communes alentours	Boeschepe	Rue de Poperinghe
	Caëstre	Rue de Strazeele
	Hondeghem	Rue Saint-Pierre
	Mobecque	Rue Saint-Firmin
	Staple	rue de Bailleul
	Wallon-Cappel	Route Nationale

OAP POUR LESQUELLES UN PHASAGE EST INDIQUÉ

Entités	Communes	OAP pour lesquelles un phasage est indiqué
Gare d'Arnèke	Noordpeene	Rue Ronde
Gare de Cassel-Bavinchove - communes alentours	Bavinchove	Rue de Cassel
	Bavinchove	Secteur Gare
	Cassel	Rue de Watten
	Oxelaëre	Rue de Saint-Omer
Canal	Blaringhem	Rue de Boëseghem
	Ebblinghem	Rue de la Gare
	Renescure	Rue André Coo
	Renescure	Rue d'Aire
A 25 Nord	Eecke	sud de la rue du Patronage
	Houtkerque	Rue de l'Hofland
	Steenvoorde	rue d'Hondschoote
	Steenvoorde	chemin des Cendres Est
	Steenvoorde	Chemin des Cendres Ouest
Bailleul -A25 sud - les Monts	Bailleul	Rue Pharaon de Winter
	Bailleul	Rue de l'Eglise La Crèche
	Bailleul	Route de la Belle Croix
	Berthen	Route de Bailleul
	Boeschepe	Rue des Pensées
	Flêtre	Rue du Moulin
	Flêtre	Route de Strazeele
	Godewaersvelde	Rue Raoul de Godewaersvelde
	Merris	Rue de Strazeele


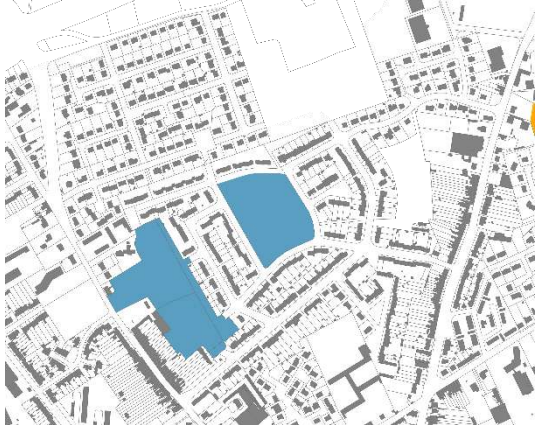
Entités	Communes	OAP pour lesquelles un phasage est indiqué
	Merris	Rue de la Gare
	Méteren	La Métairie
	Méteren	Rue de la Brasserie
	Steenwerck	Moulin Gouwy
Gare d'Hazebrouck - communes alentours	Borre	Rue du Moulin
	Caëstre	Rue Verte
	Hazebrouck	Kreule Straete
	Hazebrouck	Rue de Caëstre
	Hazebrouck	Rue de calais
	Hazebrouck	Avenue de la Haute Loge
	Hazebrouck	Grand Chemin de Cassel
	Hazebrouck	Allée Auguste Renoir
	Lynde	Rue de Steenbecque
	Steenbecque	Rue d'Aire
	Strazeele	Deuwel Straete Sud
	Strazeele	Contour de la Gare

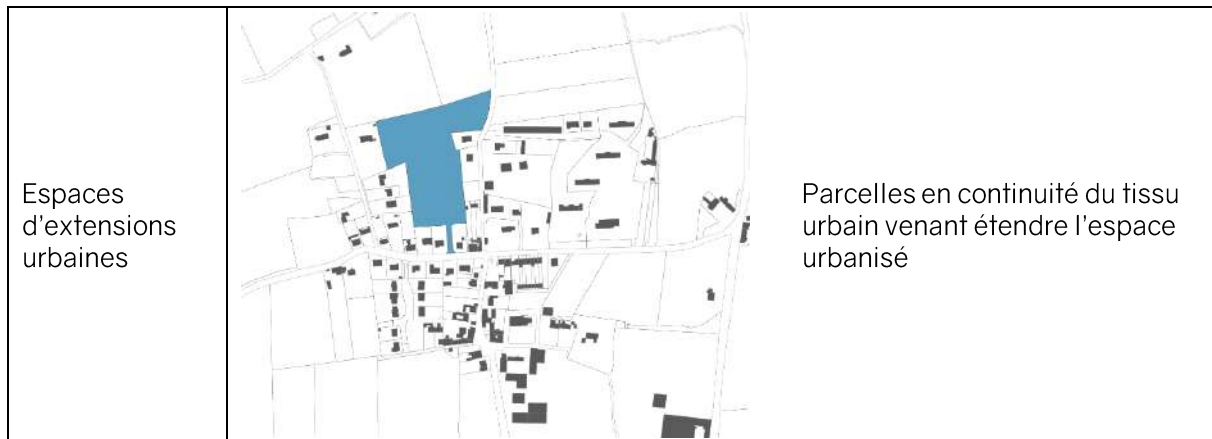
BILAN FONCIER DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES TYPOLOGIES DE FONCIERS ANALYSÉES

Dans la lignée des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale Flandre et Lys arrêté le 19 Octobre 2018, les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUI-H distingue sur la base du référentiel foncier réalisé :

- Les espaces de renouvellement urbain
- Les espaces de densification
- Les espaces d'extension

Types	Illustrations	Définition
Espaces de renouvellement urbain		Parcelles en friche pouvant être réaffectées par réhabilitation des bâtiments ou dans le cadre d'opérations de démolition
Espaces de densification		Parcelles enclavées au sein du tissu urbain dont l'aménagement contribue à accroître la densité de la partie urbanisée



ANALYSE FONCIÈRE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – AMÉNAGEMENT INTÉGRANT DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS.

Typologies	Nombre de sites	Nombre d'hectares dédié aux logements	Potentiel minimal de logements
OAP renouvellement urbain	26 Sites	38.2 hectares	1.162 logements
OAP densification	17 sites	37.6 hectares	933 logements
OAP extension	87 sites	214.8 hectares	3.668 logements
Total	130 sites	290.6 hectares	5.763 logements

Les opérations en renouvellement et en densification du tissu urbain représentent 75.8 hectares et 2.095 logements, soit 36.4 % de la production minimale de logements prévus dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Les secteurs d'extension représentent à vocation habitat représentent 214.8 hectares, soit un volume nettement de deça des 330 à 350 hectares de potentiel foncier à vocation habitat identifiés dans la révision du SCOT Flandre et Lys à l'échelle de la communauté de communes de Flandre Intérieure.

ANALYSE DE LA DENSITE MINIMALE DE LOGEMENTS PREVUS DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES OBJECTIFS DE DENSITÉ PAR COMMUNE.

Conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale Flandre et Lys, le PLUI-H de la Communauté de Communes de Flandre Intérieure module les objectifs de densités à atteindre sur chaque secteurs au cas par cas en fonction du contexte de l'opération.

Afin de maîtriser les consommations foncières, une densité minimale, hors voirie, espaces verts et espaces publics a été définie par commune.

Cette analyse s'appuie notamment sur le niveau de services offerts, la qualité de l'offre de transports en commun et la proximité des pôles d'emplois.

Elle distingue :

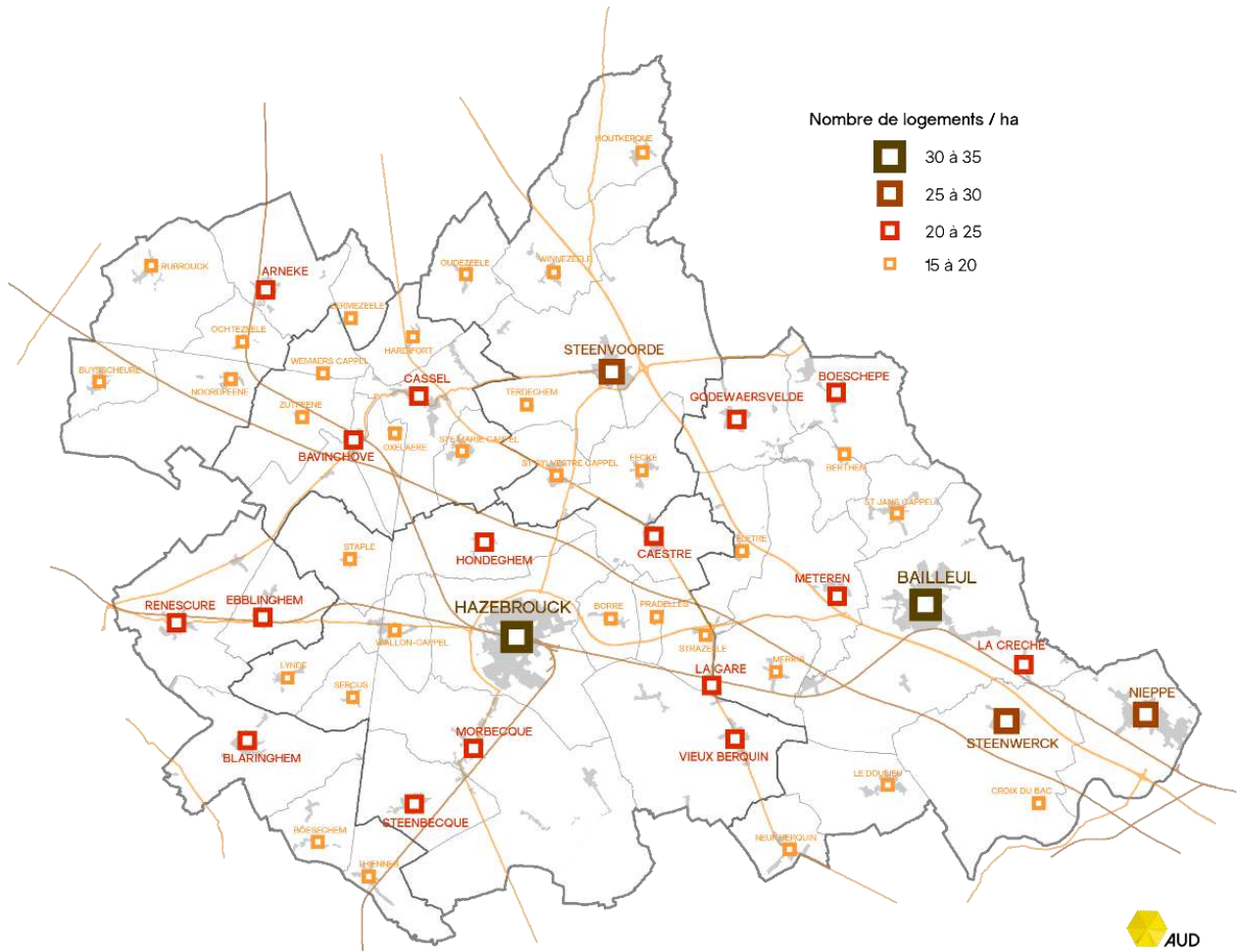
- Les communes urbaines / pôles gares
- Les pôles majeurs du SCOT – communes soumises à la loi SRU
- Les haltes gares, pôles de services et pôles d'emplois
- Les communes rurales.

TABLEAU DE REPARTITION DES OBJECTIFS DE DENSITE :

Typologie	Densité minimale	Explication
Communes urbaines / pôles gares	30 logements / ha	Cette catégorie les deux communes les plus densément peuplées. Identifiées comme pôle commercial majeur au SCOT Flandre et Lys, elles bénéficient de la plus grande offre de services et la meilleure en desserte en transports en commun du territoire, avec la présence des pôles gares. Elles constituent également les deux communes concentrant le plus d'emplois.
Les pôles majeurs du SCOT – communes soumises à l'article 55 de la loi SRU	25 logements / ha	Cette catégorie, reprend les communes de plus de 3.500 habitants du territoire. Soumises à l'article 55 de la loi SRU, elles doivent assurer un rattrapage dans la production de logements locatifs sociaux afin de répondre à leurs obligations réglementaires. Nieppe et Steenwerck dispose d'une halte gare, et Steenvoorde de desserte importante par les lignes du réseau Arc-en-ciel. Ces communes ont également été identifiées dans le diagnostic comme des pôles d'emplois importants.

Les haltes gares – pôles de services et d'emplois	20 logements / ha	Cette catégorie reprend : <ul style="list-style-type: none"> –Les communes disposant d'une halte gare bénéficiant d'une desserte TER importante : Renescure, Ebblinghem, Arnèke, Bavinchôve, le Hameau de la Gare à Strazeele-Merris, le Hameau de la Crèche à Steenwerck. Eu égard à sa forte desserte par le réseau des lignes interurbaines Arc-en-ciel la commune de Hondeghem a été intégrée dans cette catégorie. –Les communes identifiées comme pôle de commerce de proximité au Schéma de Cohérence Territoriale : Cassel, Caestre, Boeschepe, Meteren, Vieux Berquin. Au regard de l'importance de l'offre de services présente sur le village, la commune de Godewaersvelde a été incluse dans cette catégorie. –Les pôles d'emplois identifiés dans le diagnostic : Blaringhem qui devrait être confortée par la réaffectation à des fins économiques de l'ancien site d'Arc.
Les communes rurales	15 logements / ha	Cette catégorie reprend les pôles d'hyper-proximité et pôles de vie identifiés au SCOT : Buysscheure, Noordpeene, Ochtezeele, Rubrouck, Zermezeele, Hardifort, Saint-Marie-Cappel, Wemaers-Cappel, Zuytepeene, Boeseghem, Thiennes, Eecke, Hotekerque, Oudezeele, Saint-Sylvestre-Cappel, Terdegghem, Winnezeele, Berthen, Flêtre, Le Doulieu, Merris, Neuf-Berquin, Saint-Jans-Cappel, Boore, Lynde, Pradelles, Sercus, Staple, Strazeele, Wallon-Cappel.

CARTE DE SYNTHÈSE DES OBJECTIFS MINIMAUX DE DENSITÉ




L'ANALYSE PAR OPÉRATION

Les objectifs minimaux de densités ont ensuite été étudiés par Orientation d'Aménagement et de Programmation, en fonction notamment du contexte urbain et des éléments de programme attendus.

Au regard de cette analyse plusieurs Orientations d'Aménagements et de Programmation affichent des densités minimales supérieures à celles envisagées à l'échelle de commune.

EXEMPLE OAP RUE DU MONT DES CATS A GOEDWAERSVELD

SCHÉMA DE PRINCIPE POUR L'AMÉNAGEMENT DU SITE



- L'analyse de la densité par commune fixe un objectif minimal de 20 logements à l'hectare hors voirie, espaces verts et espaces publics sur la commune de Goedwaersveld
- Au regard de l'analyse des enjeux d'aménagements de ce site en renouvellement urbain, l'OAP fixe un objectif de densité minimale nettement supérieur de 75 logements à l'hectare hors voirie, espaces verts et espaces publics.

LE CALCUL DE LA DENSITÉ.

La densité minimale retenue dans les Orientations d'Aménagements et de Programmation est une densité de l'espace privé, c'est-à-dire hors voirie, équipements et espaces publics.

Sur la base de ce principe, les tableaux de programmations des OAP combinent :

- Une densité minimale de logements à atteindre, hors voiries, équipements et espaces publics,

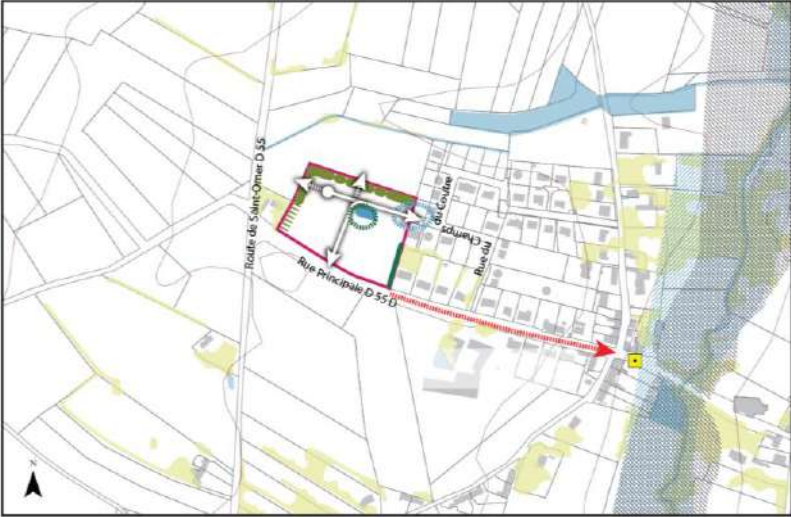
- Un nombre minimal de logements à réaliser dans le cadre de l'opération.

Le nombre minimal de logements à réaliser est déterminé sur la base de :

- La superficie de l'opération à laquelle a été retiré un coefficient estimatif de 20% de voiries, réseaux, espaces vert et espaces publics
- De la densité minimale de logements prévue au sein de l'opération ;

EXEMPLE DU CALCUL DU NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS SUR L'OAP RUE PRINCIPALE A OCHTEZELE

SCHEMA DE PRINCIPE POUR L'AMENAGEMENT DU SITE



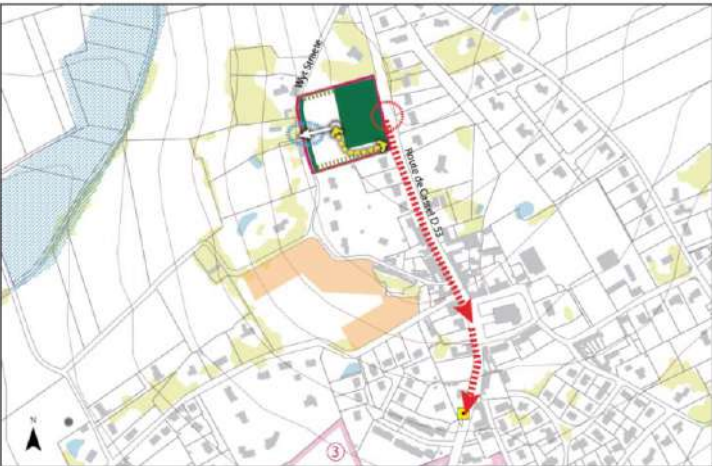
- Le secteur de développement s'étend sur une superficie de 1.35 ha.
- Un coefficient estimatif de 20% de voiries, espaces verts et espaces publics est envisagé.
- La surface estimative dédiée au logement est donc de 1.08 hectares (1.35 ha – 20% de Voiries, espaces verts et publics)
- La densité minimale est de 15 logements à l'hectare.
- $1.08 \times 15 = 16.2$ / l'OAP fixe donc un objectif de 17 logements minimum

Dans certaines OAP comprenant une part importante d'espaces verts à préserver ou d'équipements structurants l'Orientation d'Aménagement et de Programmation distingue la superficie du site dédiée au logement de la superficie totale de l'opération.

Le calcul du nombre minimal de logements est appliqué sur la superficie dédiée au logement.

EXEMPLE DU CALCUL DU NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS SUR L'OAP WYT STRAETE A SAINTE-MARIE-CAPPEL

SCHEMA DE PRINCIPE POUR L'AMENAGEMENT DU SITE



- Le site de l'OAP s'étend sur une superficie de 1.01 hectares.
- Une part importante de l'OAP est dédiée à la préservation d'éléments naturels existants à l'ouest du site.
- La superficie réellement dédiée au logement est estimée à 0.5ha. Un coefficient estimatif de 20% de voiries, espaces verts et espaces publics est envisagé sur cette superficie.
- La surface nette dédiée au logement est donc d'environ 0.4 hectares (0.5 ha – 20% de Voiries, espaces verts et publics)
- La densité minimale est de 15 logements à l'hectare.
- $0.4 \times 15 = 6$ / l'OAP fixe donc un objectif de 6 logements minimum

BILAN DES DENSITÉS SUR L'ENSEMBLE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.

A l'échelle de la communauté 130 Orientations d'Aménagements et de Programmation intègrent de la production de logements.

Les surfaces dédiées au logement au sein de ces OAP représentent un total de 290.6 hectares pour une production minimale prévue dans les OAP 5.763 logements.

Ainsi, la densité brute moyenne à l'échelle de l'ensemble des Orientations d'Aménagements et de Programmmations est d'environ 19.8 logements à l'hectare.

Dans le cadre du projet de territoire, les densités minimales sont définies conformément au schéma de cohérence territoriale arrêté le 19 octobre 2018, hors voirie, espaces verts et espaces publics. A ce

titre, le calcul du nombre minimal de logements s'est fait sur la base d'une densité nette. Ainsi un coefficient estimatif de 20% de voiries, espaces verts et espaces publics a été retiré à la surface dédiée au logement.

La surface estimative nette dédiée au logement au sein de l'ensemble des OAP est donc d'environ 232.5 hectares pour un nombre minimal de 5.763 logements.

Ainsi la densité minimale nette moyenne fixée par l'ensemble des OAP est de 24.8 logements à l'hectare, soit nettement au-deçà de l'objectif moyen de 18 logements à l'hectare fixé par le Schéma de Cohérence Territoriale.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DENSITÉS MINIMALES IMPOSÉES

Types d'OAP	Nombre minimal de logements fixé	Surface brute dédiée au logement	Densité brute moyenne	Surface nette estimative dédiée au logement	Densité nette moyenne
OAP renouvellement urbain	1.162	38.2 hectares	30.4 logements / ha	30.6 hectares	38 logements / ha
OAP densification	933	37.6 hectares	24.8 logements / ha	30.1 hectares	31 logements / ha
OAP extension	3.668	214.8 hectares	17.1 logements / ha	171.8 hectares	21.4 logements / ha
TOTAL OAP	5.763	290.6 ha	19.8 logements / ha	232.5 hectares	24.8 logements / ha

LES OAP ÉQUIPEMENTS / ESPACES PUBLICS

LES SITES CONCERNÉS

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, la communauté de communes de Flandre intérieure a également identifié des secteurs de développement d'équipements et d'espaces publics.

Les projets de développement les plus conséquents faisant l'objet d'un zonage 1AU

font l'objet d'une orientation d'aménagement permettant d'encadrer le projet et de garantir son insertion paysagère.

Le PLUI de la Communauté de Communes de Flandre Intérieure intègre ainsi 8 OAP équipements / espaces publics.

SYNTHESE DES ÉQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS FAISANT L'OBJET D'UNE OAP

Entités	Communes	OAP pour lesquelles un phasage est indiqué
A25 Nord	Hardifort	Route de la Place Sud
	Steenvoorde	Rue de Poperinghe
Gare de Bailleul – A25 Sud	Bailleul	Route d'Hazebrouck
	Bailleul	Rue Emile Hié
	Bailleul	Rooiestraete
	Méteren	Jardin public
	Nieppe	Avenue Jules Houcke
Gare d'Hazebrouck	Hazebrouck	Avenue de Saint-Omer

LE CONTENU DES OAP

A l'instar des OAP « aménagement », les OAP « équipements / espaces publics » identifient si le site est concerné par :

- Un zonage environnemental
- Une parcelle agricole à enjeu
- Un risque identifié

- Une zone humide
- La loi Barnier

Le diagnostic identifie également l'offre de desserte en transports en commun et les équipements et commerces situés à proximité.

SYNTHESE DES OAP ÉQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS CONCERNEES PAR UN ENJEU AGRICOLE

Communes	OAP	Explication du choix retenu
Bailleul	Route d'Hazebrouck	Une parcelle à enjeu agricole est identifiée sur une partie de l'opération. Le secteur prévoit la réalisation d'un espace de stationnement en entrée de ville.
Hazebrouck	Avenue de Saint-Omer	Une parcelle à enjeu agricole est identifiée sur une partie de l'opération. Le secteur de développement s'inscrit en continuité du tissu urbain existant et prévoit la réalisation d'équipements sportifs et de loisirs.

SYNTHESE DES OAP ÉQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS CONCERNEES PAR UNE MESURE DE PROTECTION OU INVENTAIRE NATURALISTE ET ENVIRONNEMENTAL

Aucun site d'OAP équipements et espaces publics est concerné par une mesure de protection ou inventaire naturaliste et environnemental.

SYNTHESE DES OAP ÉQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS CONCERNEES PAR UN PPRI

Une seule OAP intègre un secteur soumis au PPRI : l'OAP rue de Poperinghe à Steenvoorde. Son aménagement ne prévoit pas de construction mais vise à *contrario* à reconquérir une friche urbaine dans le cadre d'une opération de renaturation.

SYNTHESE DES OAP ÉQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS CONCERNEES PAR UN RISQUE IDENTIFIE

Nature du risque	Communes	OAP
Zone d'inondation constatée	Bailleul	Route d'Hazebrouck
	Bailleul	Rooistraete
Remontée de nappe	Bailleul	Route d'Hazebrouck
	Bailleul	Rooistraete
	Hardifort	Route de la Place Sud
	Nieppe	Avenue Jules Houcke
Retrait / gonflement des argiles	Hardifort	Route de la Place Sud
	Méteren	Jardin public

Sur ces secteurs, les OAP indique la nature du risque et demande que l'aménagement du secteur en tienne compte.

SYNTHESE DES OAP ÉQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS CONCERNEES PAR LA LOI BARNIER

Communes	OAP
Hardifort	Route de la Place Sud
Bailleul	Route d'Hazebrouck

Les diagnostics d'OAP mentionnent les espaces soumis à la loi Barnier. L'aménagement des espaces identifiés dans le périmètre de recul de l'axe de circulation sera donc soumis à des études complémentaires préalables.

LES OAP ZONES D'ACTIVITÉS

PRISE EN COMPTE DES ORIENTATIONS DU SCOT

La stratégie de mobilisation du foncier à vocation économique menée dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal s'inscrit dans les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de Flandre et Lys.

En termes de localisation, la priorité est donnée à la concentration des zones d'activités structurantes (*zones de plus de 5ha*) autour de :

- La dorsale ferroviaire (pôle d'Hazebrouck et Bailleul)
- L'autoroute A 25 en valorisant également la position transfrontalière du territoire. Ces zones sont concentrées sur Bailleul, Nieppe et Steenvoorde.

La valorisation de la fonction économique de la dorsale ferroviaire est également intégrée par la création d'une zone artisanale à moins d'un kilomètre de la halte gare d'Arnèke.

Ces projets sont complétés par l'identification de zones de développement local :

- Création d'une zone de moins de 5 hectares en continuité du tissu urbain
- Extension de 5 hectares d'une zone existante

Les zones de développement local reprises au titre du PLUI sont recentrées le long des principaux axes routiers maillant le territoire :

- RD 642 à Wallon Cappel
- RD 947 à Vieux Berquin
- RD 916 à Saint-Sylvestre-Cappel et Hardifort

La stratégie de la communauté de communes en matière de développement économique a privilégié la densification et l'extension des zones existantes à la création de nouvelles zones ex-nihilo.

SYNTHESE DES ZONES D'ACTIVITES FAISANT L'OBJET D'UNE OAP

	Communes	OAP	Type de zones	Infrastructures ou enjeux valorisés	Foncier
Arnèke	Arnèke	Route de Bourbourg	Création d'une zone développement local	Proximité halte ferroviaire	3 ha
Cassel-Bavinchôte	Hardifort	Le Peckel	Extension d'une zone de développement local	RD 916	6.7 ha <i>Extension de 5 ha du périmètre existant</i>
A 25 Nord	Steenvoorde	Pays des Géants	Extension d'une zone structurante	A 25	10.6 ha
	Steenvoorde	Route de Poperinghe Sud	Extension d'une zone structurante	A 25	11.3 ha

	St sylvestre Cappel	Route d'Hazebrouck	Extension d'une zone de développement local	RD 916	4.3 ha
Gare de Bailleul – A25 Sud	Bailleul	Verte Rue	Extension d'une zone structurante	A 25	6.5 ha
	Bailleul	Grande Verte Rue	Extension d'une zone structurante	A 25	1.4 ha
	Nieppe	Porte des Flandres Nord	Extension d'une zone structurante	A 25	31 ha
	Nieppe	Porte des Flandres Sud	Création d'une zone structurante	A 25	16.5 ha
Gare Hazebrouck – Communes alentours	Vieux-Berquin	Champ de la Couronne	Extension zone de développement local	RD 947	5.4 ha
	Wallon-Cappel	Route Nationale	Création zone de développement local	RD 642	4.6 ha
	Hazebrouck	Rue de Vieux-Berquin	Extension Zone structurante	Proximité pôle gare	5.4 ha

Le pôle d'Hazebrouck connaîtra également un renforcement de l'offre foncière à vocation économique par l'aménagement du site d'extension rue de Calais (cf. OAP N°7 d'Hazebrouck) portant sur une superficie de 30 ha et intégrant une mixité des fonctions : logements - équipements - activités économiques - aménagements hydrauliques.

Les OAP aménagements du pôle gare d'Hazebrouck, et des haltes gares Strazeele-Merris et Bavinchove intègrent aussi une mixité des fonctions : logements / développement économique.

PRISE EN COMPTE DES ENJEUX AGRICOLES ET ENVIRONNEMENTAUX

La définition des secteurs de développement à vocation économique a intégré de manière similaire aux OAP « aménagement », les principes d'évitement des secteurs :

- Identifiés comme parcelles agricoles à enjeux
- Faisant l'objet d'outils de protections ou d'inventaires écologiques et naturalistes

- Situés sur des espaces à fortes sensibilités paysagères
- Soumis à risque identifié.

Pour autant, sur la base de l'analyse croisée des différents critères et enjeux, certaines zones y dérogent.

SYNTHESE DES OAP ZONES D'ACTIVITES CONCERNEES PAR UN ENJEU AGRICOLE

Communes	OAP	Explication du choix retenu.
Hardifort	Le Peckel	La parcelle agricole à enjeux est localisée sur la frange Nord du site. Le projet d'aménagement priorise l'extension de la zone existante.
Steenvoorde	Pays des Géants	La parcelle agricole à enjeux est localisée sur la frange Nord du site. La cohérence du principe d'aménagement et les besoins fonciers à vocation économique n'ont pas permis d'appliquer un principe d'évitement.
Bailleul	Verte Rue	Le projet doit permettre l'extension d'une zone d'activités existante. Compte tenu de l'importance des parcelles agricoles à enjeux ceinturant l'espace de développement économique, le principe d'évitement n'a pu être appliqué.
Nieppe	Porte des Flandres Nord	Le projet doit permettre l'extension d'une zone d'activités existante. Compte tenu de l'importance des parcelles agricoles à enjeux ceinturant l'espace de développement économique, le principe d'évitement n'a pu être appliqué.
Nieppe	Porte des Flandres Sud	La parcelle à enjeux est située à l'extrême nord du site. Elle a été maintenue pour la cohérence globale de l'aménagement et de ne pas maintenir un secteur agricole résiduelle entre la zone d'activités et l'autoroute
Vieux-Berquin	Champ de la Couronne	Le projet priorise l'extension prévue de la zone d'activités actuelles

SYNTHESE DES OAP ZONES D'ACTIVITES CONCERNEES PAR UNE MESURE DE PROTECTION OU INVENTAIRE NATURALISTE ET ENVIRONNEMENTAL

Aucun site d'OAP zones d'activités est concerné par une mesure de protection ou inventaire naturaliste et environnemental.

SYNTHESE DES OAP ZONES D'ACTIVITES CONCERNEES PAR UN PPRI

Aucun site d'OAP zones d'activités est concerné par un Plan de Prévention des Risques

SYNTHESE DES OAP ZONES D'ACTIVITES CONCERNEES PAR UN RISQUE IDENTIFIE

Nature du risque	Communes	OAP
Zone d'inondation constatée	Steenvoorde	Route de Poperinghe Sud
	St Sylvestre Cappel	Route d'Hazebrouck
	Bailleul	Verte Rue
	Bailleul	Grande Verte Rue
	Hazebrouck	Rue de Vieux-Berquin
Remontée de nappe	Arnèke	Route de Bourbourg
	Steenvoorde	Route de Poperinghe Sud
	Bailleul	Verte Rue
	Bailleul	Grande Verte Rue
	Hazebrouck	Rue de Vieux-Berquin
Retrait / gonflement des argiles	Steenvoorde	Pays des Géants
	St Sylvestre Cappel	Route d'Hazebrouck

Sur ces secteurs, les OAP indique la nature du risque et demande que l'aménagement du secteur en tienne compte.

SYNTHESE DES OAP ZONES D'ACTIVITES CONCERNEES PAR LA LOI BARNIER

Communes	OAP
Hardifort	Le Peckel
Steenvoorde	Pays des Géants
Steenvoorde	Route de Poperinghe Sud
St Sylvestre Cappel	Route d'Hazebrouck
Nieppe	Porte des Flandres Nord
Nieppe	Porte des Flandres Sud
Wallon-Cappel	Route Nationale

Les diagnostics d'OAP mentionnent les espaces soumis à la loi Barnier. L'aménagement des espaces identifiés dans le périmètre de recul de l'axe de circulation sera donc soumis à des études complémentaires préalables

Les OAP situées sur les communes de Saint-Sylvestre, Nieppe, Wallon-Cappel et Arnèke ont fait, dans le cadre du PLUI, l'objet d'une étude loi Barnier annexé au document

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET LA PROGRAMMATION

Sur la base des différents éléments de diagnostics et enjeux identifiés sur chaque site, les OAP précisent, la programmation minimale attendue comprenant :

- Un phasage
- Les logiques de dessertes et d'organisation du réseau viaire principal (voiries motorisées et liaisons douces)
- Les équipements et espaces publics ou collectifs à réaliser

- Les typologies de parcelles à envisager au sein du site (petites parcelles, moyennes parcelles, grandes parcelles)
- Les objectifs d'intégrations paysagères et environnementales

Sur la base de l'étude de programmation énergétique menée par le Syndicat Intercommunal d'Énergie des Communes de Flandre (SIECF), les OAP déterminent également les potentiels de développement des énergies renouvelables et de récupération envisageables sur chacune des zones.

BILAN FONCIER DES OAP ZONES D'ACTIVITÉS

Type	Commune	Nom	Foncier
Zone de développement local	Arnèke	Route de Bourbourg	3 ha
	Hardifort	Le Peckel	6.7 ha
	St Sylvestre Cappel	Route d'Hazebrouck	4.3 ha
	Vieux-Berquin	Champ de la Couronne	5.4 ha
	Wallon-Cappel	Route Nationale	4.6 ha
Zone structurante	Steenvoorde	Pays des Géants	10.6 ha
	Steenvoorde	Route de Poperinghe Sud	11.3 ha
	Bailleul	Verte Rue	6.5 ha
	Bailleul	Grande Verte Rue	1.4 ha
	Nieppe	Porte des Flandres Nord	31 ha
	Nieppe	Porte des Flandres Sud	16.5 ha
	Hazebrouck	Rue de Vieux-Berquin	5.4 ha

Les secteurs de zones d'activités faisant l'objet d'une OAP dans le PLUi-H représentent 106.7 hectares, dont :

- o 24 hectares de zones de développement local
- o 82.7 hectares de zones structurantes

LES OAP EXTENSION DES ENTREPRISES

LES SITES CONCERNÉS

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale visant prioritairement à permettre l'extension des entreprises existantes sur leur site, la communauté de communes de Flandre intérieure a mené une démarche de concertation visant à rencontrer les entreprises du territoire pour calibrer leur besoin de développement.

Les projets de développement les plus conséquents faisant l'objet d'un zonage 1AU font l'objet d'une orientation d'aménagement permettant d'encadrer le projet et de garantir son insertion paysagère.

Le PLUI de la Communauté de Communes de Flandre Intérieure intègre ainsi 23 OAP extensions d'entreprises.

Entités	Communes	Site faisant l'objet d'une OAP	Superficie
Cassel – Bavinchôve	Hardifort	Aromat'	0.34 ha
	Bavinchôve	Cathelain	0.84 ha
	Sainte-Marie-Cappel	Dubrulle	3.54 ha
A 25 Nord	Saint-Sylvestre-Cappel	Verpom	3.15 ha
	Steenvoorde	Autocars Mazereeuw	1.28 ha
	Steenvoorde	Nord Imprim	0.78 ha
	Steenvoorde	Textile des Dunes	0.95 ha
	Terdeghem	Bio-Rad	3.90 ha
	Winezeele	Sotraveer	1.87 ha
	Bailleul – A 25 Sud	Bailleul	Composite Environnement
Bailleul		Paysage des Flandres	1.78 ha
Flêtre		Lauwerie	0.79 ha
Godewaersvelde		Condiprim	0.65 ha
Godewaersvelde		Wybo	5.58 ha
Neuf-berquin		RBV	0.41 ha
Steenwerck		Tolexpress	5.73 ha
Steenwerck		Turbe	2.10 ha
Hazebrouck		Dekundt	3.21 ha
Steenbecque		Colaert Essieux	5.30 ha
Steenbecque / Morbecque		Lionor	12.74 ha
Strazeele		Catteau	1.59 ha
Canal	Blaringhem	Baudelet	56.32 ha
	Renescure	RD 933 Blaquart	2.48 ha
		RD 933 Wostlin	3.09 ha
		RD 933 Bonduelle	48.27 ha
TOTAL			204.91 ha

Ces éléments sont issus de la concertation menée entre la communauté de communes et les entreprises du territoire. Le bilan de cette démarche de concertation est exposé en annexe du présent document.

LE CONTENU DES OAP

A l'instar des OAP « aménagement » et « zones d'activités », les OAP « extension d'entreprises » identifient si le site est concerné par :

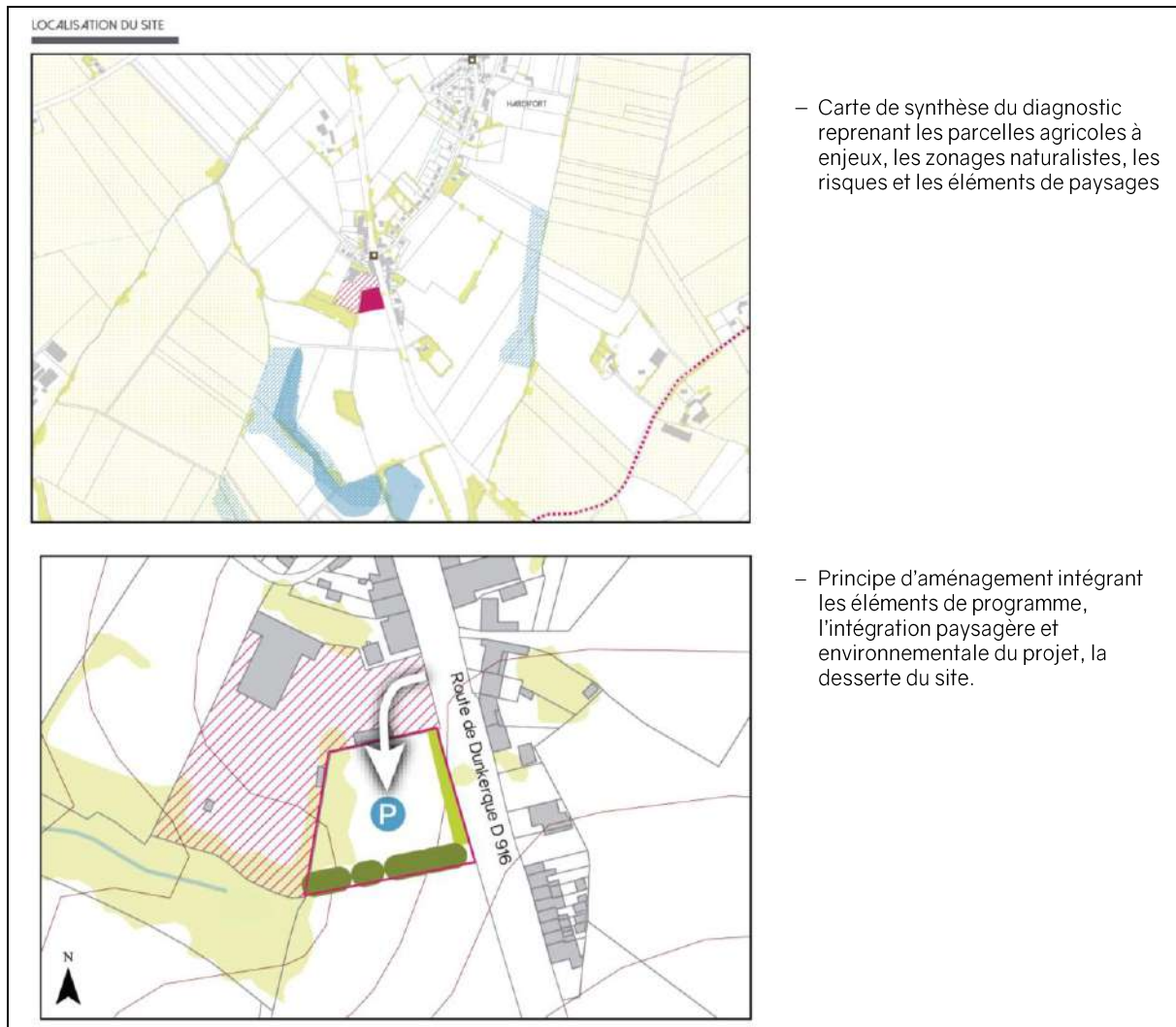
- Un zonage environnemental
- Une parcelle agricole à enjeu
- Un risque identifié

Le diagnostic identifie également l'offre de desserte en transports en commun et les gares ou haltes gares situés à proximité.

Sur cette base et des besoins identifiés par l'entreprise, l'Orientation d'Aménagement et de programmation encadre le projet en précisant :

- Les logiques d'accès et de desserte,
- Les éléments de programme attendus,
- Les conditions d'insertion du projet dans son environnement.

EXEMPLE OAP EXTENSION DE L'ENTREPRISE AROMAT A STEENVOORDE



Explication des choix retenus
pour établir le Programme
d'Orientation et d'Actions
Habitat

LES MOTIVATIONS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ET LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

LES MOTIVATIONS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE FLANDRE INTÉRIEURE

La Communauté de Communes de Flandre Intérieure a décidé de manière volontaire d'intégrer dans son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, un volet « Habitat » tenant lieu de Programme Local de l'Habitat.

L'intégration des documents de programmation des politiques de l'habitat dans le PLUI permet de garantir la cohérence de la politique globale de développement urbain.

La prise en compte en amont des enjeux croisés d'aménagement urbain et de l'habitat

apparaît, en effet, nécessaire pour permettre à la Flandre Intérieure d'atteindre les objectifs ambitieux définis au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Cette volonté s'inscrit dans les objectifs communautaires d'un territoire répondant aux besoins de l'ensemble de ses habitants, de mixité sociale et générationnelle et de développement équilibré de l'ensemble de ses communes.

LA VENTILATION DES DISPOSITIONS EN MATIÈRE D'HABITAT DANS LES PIÈCES DU PLUI.

En fonction de leur nature et de leur objet, les dispositions relatives à l'habitat sont ventilées entre :

- Rapport de présentation,
- Projet d'aménagement et de développement durables (PADD),

- Programme d'orientations et d'actions (POA),
- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- Règlement.

Pièces du PLUi	Modalités d'intégration des dispositions en matière d'habitat
Rapport de présentation	<p>Le diagnostic de territoire comprend une importante partie dédiée à l'habitat, correspondant au diagnostic du PLH tel que précisé par l'article R. 302-1-1 du Code de la construction et de l'habitation. Sont ainsi précisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'analyse de la situation existante et des évolutions en cours pour ce qui relève de l'offre et de la demande de logements, en tenant compte des enjeux liés aux transports et aux déplacements ; - l'évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat au cours des dernières années.
Projet d'Aménagement et de Développement Durables	<p>En référence au Code de la construction et de l'habitation, le PADD énonce un ensemble de principes et d'objectifs, et particulièrement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les principes retenus pour permettre une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements, - les principes retenus pour répondre aux besoins, et notamment à ceux des personnes mal logées, défavorisées, ou présentant des difficultés particulières, - les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées. <p>Plus largement, en référence au Code de la construction, ces différents principes et objectifs visent à « répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti pour les personnes handicapées, en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements ».</p>

Pièces du PLUi	Modalités d'intégration des dispositions en matière d'habitat
Programme d'Orientations et d'Actions	<p>Le POA propose une vision globale de l'ensemble de la politique de l'Habitat. Le choix a été fait de disposer de manière claire et lisible, dans le programme d'action et d'orientation, de l'ensemble des orientations, principes, actions, et programmations en termes de politique de l'Habitat, qu'ils soient opposables ou non, traductibles territorialement ou non. Le POA intègre donc des éléments qui peuvent se retrouver ponctuellement dans d'autres pièces du dossier.</p> <p>Par parallélisme avec le PLH, le POA reprend la politique de l'Habitat développée sur le territoire métropolitain et constitue en outre l'équivalent du programme d'actions. Il détermine précisément les mesures arrêtées pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs mentionnés et il peut intégrer des dispositions non normatives, difficilement opposables, en termes de compatibilité, à des autorisations d'urbanisme si lesdites dispositions sont nécessaires à la mise en œuvre des politiques mises en place ou contribuent à leur compréhension et à leur efficacité.</p> <p>En ce sens, il comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'indication des communes et des secteurs géographiques, ainsi que les catégories de logements sur lesquelles des interventions publiques sont nécessaires ; - la politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain ; des actions de requalification des quartiers anciens dégradés ; - les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes et notamment des étudiants ; - les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logements et d'hébergement et la répartition prévisionnelle des logements locatifs sociaux ; - les interventions foncières ; - les modalités de suivi et d'évaluation.
Orientations d'Aménagement et de Programmation	<p>"Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements".</p> <p>L'OAP est la traduction des actions structurantes pouvant se décliner territorialement et opposables aux permis de construire.</p> <p>Si le règlement permet de figer les éléments de projet (en autorisant ou interdisant), l'orientation d'aménagement et de programmation offre davantage de souplesse. Ce sont les principes qui y sont décrits qui s'appliquent, laissant la liberté lors de la mise en œuvre sur la façon de les atteindre.</p>

Pièces du PLUi	Modalités d'intégration des dispositions en matière d'habitat
Règlement	En cohérence avec le PADD et les OAP, le règlement constitue le prolongement réglementaire des grands principes de la politique de l'Habitat engagée (inscrits au PADD) et des orientations fixées (inscrites dans le POA) pour atteindre les objectifs définis.

UNE POLITIQUE DE L'HABITAT RÉPONDANT AUX ENJEUX DU PROJET DE TERRITOIRE

L'élaboration du POA habitat s'inscrit dans la mise en œuvre des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ainsi que du projet de territoire de la Communauté de Communes de Flandre Intérieure.

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

La politique de l'habitat menée sur le territoire devra répondre aux enjeux de prise en compte des transitions sociales, sociétales, environnementales ou énergétiques mises en avant dans le Rapport de présentation.

Elle concourra à maintenir l'attractivité du territoire et à anticiper le scénario démographique validé en préambule du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui prévoit :

- Une poursuite de la baisse de la taille des ménages
- Une dynamique démographique permettant à la Flandre Intérieure d'atteindre environ 110.000 habitants d'ici une vingtaine d'années
- Un besoin estimé de production d'environ 460 logements par an.

Elle concourra à la mise en œuvre d'un territoire collaboratif et connecté favorisant le vivre ensemble et la mixité sociale et générationnelle.

Elle s'inscrit naturellement dans les objectifs énoncés au défi n°1 du PADD: **Fluidifier le**

parcours résidentiel en diversifiant la production de logements.

Par l'approche transversale de la politique de l'habitat avec l'ensemble des champs de l'aménagement du territoire, elle contribuera également à l'atteinte des objectifs des défis suivants :

- Opérer l'émergence de nouvelles mobilités
- Mettre en œuvre une politique de services répondant aux objectifs du territoire
- Préserver un environnement de qualité marqueur du bien vivre en Flandre Intérieure
- Assurer un projet économe en foncier
- Soutenir les complémentarités entre les différentes entités.

LE PROJET DE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE FLANDRE INTÉRIEURE

Parallèlement à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunale, la Communauté de Communes de Flandre Intérieure s'est dotée d'un projet de territoire, qui de manière complémentaire aux Projets d'Aménagement et de Développement Durables vise à déterminer les orientations et actions prioritaires de la politique communautaire organisée autour de 4 grands piliers :

- La Flandre Intérieure, territoire attractif pour les entreprises et l'innovation,
- La Flandre intérieure, un espace en mouvement,
- La Flandre Intérieure, fière de son identité et de son cadre de vie,
- La Flandre Intérieure, au cœur du parcours de vie de ses habitants.

Le Programme d'Orientations et d'Actions s'inscrit dans les objectifs validés dans ce projet de territoire, notamment au pilier 4 : *La Flandre Intérieure ; au cœur du parcours de vie de ses habitants*, qui identifie comme priorités :

- Favoriser le maintien des personnes âgées à domicile
 - Faciliter la garde des jeunes enfants
 - Penser des modes d'habiter adaptés aux populations
- Inciter les ménages à s'installer en Flandre
 - Rompre l'isolement et inciter à la mixité générationnelle
 - Mener des politiques sociales au travers de la programmation de logements
 - Proposer une offre de loisirs variée et accessible à tous
 - Définir un projet de Santé à l'échelle de la CCFI.

LES CHOIX EN MATIÈRE D'HABITAT ET LES ACTIONS QUI EN DÉCOULENT

La communauté de communes de Flandre Intérieure est issue de la fusion au 1^{er} Janvier 2014 de 6 établissements publics de coopération intercommunale et de 3 communes isolées. Le programme d'Orientation et d'Actions relatif à l'habitat constitue donc le premier document cadre des politiques de l'habitat à mener à l'échelle de ce nouveau territoire.

A ce titre, les questions relatives à la gouvernance politique, technique et administrative nécessaire à la mise en œuvre de la politique habitat revêtent des enjeux particuliers.

Le programme comprend 17 actions réparties en 4 axes :

- Gouvernance, politique technique et administrative nécessaire à la mise en œuvre de la politique habitat
- Favoriser le parcours résidentiel au sein de la CCFI et adapter la production de logements aux évolutions démographiques
- Répondre aux besoins de tous les publics
- Articuler politique de l'habitat et politique d'aménagement au profit d'une offre qualitative de logements

Chaque fiche dans le POA précise les enjeux et objectifs de l'action, les modalités de mises en œuvre, le calendrier prévisionnel et les partenaires pressentis.

Les moyens mobilisés pour assurer la mise en œuvre de la politique habitat et les objectifs territorialisés sont indiqués en annexe du POA.

TABLEAU DE SYNTHESE DES OBJECTIFS DU PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS HABITAT

AXE	ACTIONS
Axe 1 - Gouvernance, politique technique et administrative nécessaire à la mise en œuvre de la politique habitat	Action 1 : instaurer la conférence intercommunale du logement
	Action 2 - Animer un réseau d'acteurs locaux - repérer les situations de fragilité
	Action 3 - Animer les échanges avec les professionnels de l'aménagement et de l'immobilier
	Action 4 - Améliorer le conseil aux particuliers
	Action 5 - Mettre en place l'observatoire de l'habitat

AXE	ACTIONS
Axe 2 - Favoriser le parcours résidentiel au sein de la CCFI et adapter la production de logements aux évolutions démographiques	Action 6 - Diversifier les typologies de logements offertes sur le territoire
	Action 7 - Accroître la production de logements locatifs sociaux dans les communes soumises à la loi SRU
	Action 8 : accompagner les initiatives engagées sur le quartier prioritaire politique de la ville
	Action 9 - Proposer une offre de logement social en milieu rural
Axe 3 - Répondre aux besoins de tous les publics	Action 10 - Favoriser l'accès au logement des jeunes ménages
	Action 11 - Favoriser le maintien des personnes âgées à domicile
	Action 12 - Répondre aux besoins des personnes en situation de handicaps
	Action 13 - Répondre aux besoins des publics fragiles
	Action 14 - Répondre aux besoins des gens du voyage
Axe 4 - Articuler politiques de l'habitat et politiques d'aménagement au profit d'une offre qualitative de logements	Action 15 - Renforcer la réhabilitation du parc ancien
	Action 16 - Assurer la qualité des nouvelles constructions
	Action 17 - Modérer la consommation foncière
	Action 18 - Mobiliser le foncier nécessaire

ARTICULATION ENTRE LE PADD ET LE VOLET HABITAT

PADD	POA / OAP	
	AXE / ACTION	OBJECTIFS POURSUIVIS
<p>Un territoire multigénérationnel qui attire les jeunes / produire 9.200 logements en 20 ans</p>	<p>Objectif quantitatif repris dans le POA et réparti entre les différentes entités et les communes (<i>traduction dans les OAP et le zonage</i>)</p>	<p>Accompagner le développement démographique de la Flandre Intérieure / Permettre à chaque commune de poursuivre son développement</p>
<p>Fluidifier le parcours résidentiel en diversifiant la production de logements : Comblent les segments manquants</p>	<p>Le POA fixe les objectifs de renforcement de la production de logements locatifs publics et sociaux, et de diversification des typologies avec des objectifs communautaires de production de petits logements T1 à T3. Il détaille également les actions à mettre en place pour répondre aux besoins des publics spécifiques (actions 6 à 13)</p>	<p>Fluidifier le parcours résidentiel en Flandre Intérieure / répondre aux besoins de tous les types de ménages et favoriser la mixité sociale et générationnelle.</p>
<p>Fluidifier le parcours résidentiel en diversifiant la production de logements : Développer des programmes multigénérationnels</p>	<p>Ambition déclinée dans les orientations d'aménagement et de programmation. Les actions 9 et 10 détaillent les mesures à prendre pour répondre aux besoins des jeunes ménages et personnes vieillissantes Les actions 6 à 8 en faveur de la diversification de l'offre de logements répondent aussi à cette ambition.</p>	<p>Répondre aux besoins de tous les types de ménages et favoriser la mixité sociale et générationnelle.</p>
<p>Fluidifier le parcours résidentiel en diversifiant la production de logements : Anticiper les besoins spécifiques liés au vieillissement de la population</p>	<p>La fiche action 10 du POA <i>favoriser le maintien des personnes âgées à domicile</i> détaille les mesures prises pour répondre à cette ambition. Plusieurs OAP intègrent des objectifs de production de logements à destination des séniors.</p>	<p>Favoriser l'adaptation des logements au vieillissement / améliorer l'accompagnement proposé aux ménages âgés / développer une offre de logements adaptés aux personnes vieillissantes autonomes et en perte d'autonomie.</p>

PADD	POA / OAP	
	AXE / ACTION	OBJECTIFS POURSUIVIS
<p>Fluidifier le parcours résidentiel en diversifiant la production de logements : Assurer une concertation et une solidarité intercommunale dans la production de logements</p>	<p>Ambition mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLUI (<i>cf répartition des besoins en logements entre entités</i>)</p> <p>Ambition reprises dans les actions de l'axe 1 du POA relatif à la gouvernance politique, technique et administrative nécessaire à la mise en œuvre de la politique habitat</p>	<p>Garantir un aménagement équilibré du territoire permettant à chaque commune de poursuivre son développement et de contribuer à la mise en œuvre du projet communautaire.</p>
<p>Opérer l'émergence d'une nouvelle mobilité</p>	<p>La qualité de la desserte en transports collectifs et la proximité des équipements et services est un critère pris en compte dans l'identification des secteurs de développement et des densités minimales imposées.</p> <p><i>Cf : orientations d'aménagement et de programmation et action 16 du POA précisant les objectifs de densité</i></p>	<p>Favoriser par un renforcement de l'offre de logements au plus près des nœuds de transports collectifs et des cœurs de ville et de village un report modal</p>
<p>Mettre en œuvre une politique de services répondant aux objectifs du territoire</p>	<p>Ambition reprise dans les orientations 4 et 10 du POA :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Améliorer le conseil aux particuliers - Favoriser le maintien des personnes âgées à domicile. 	<p>Améliorer le conseil aux particuliers dans leurs démarches en matière de logement / habitat</p> <p>Renforcer l'offre de service contribuant au maintien des personnes âgées à domicile.</p>

PADD	POA / OAP	
	AXE / ACTION	OBJECTIFS POURSUIVIS
Préserver un environnement de qualité marqueur du bien vivre en Flandre Intérieure	<p>Ambition reprise dans les orientations 14 à 17 du POA :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Renforcer la réhabilitation du Parc ancien – Assurer la qualité des nouvelles constructions – Modérer la consommation foncière <p>Les OAP précisent également les modalités d'insertion des projets d'habitat dans leur environnement (paysage, biodiversité, ...) et les opportunités de développement des énergies renouvelables</p>	<p>Améliorer la performance énergétique du parc de logements</p> <p>Assurer une consommation économe du foncier au profit de l'habitat permettant de préserver les espaces naturels et agricoles</p> <p>Assurer l'insertion des projets de logements dans leur environnement</p>
Assurer un projet de territoire économe en foncier	<p>Cette ambition est reprise dans les actions 16 et 17 du POA :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Modérer la consommation foncière – Mobiliser le foncier nécessaire 	<p>Modérer la consommation de terres naturelles et agricoles au profit des besoins en matière d'habitat</p> <p>Développer les outils nécessaires permettant de faciliter la mobilisation des opportunités en renouvellement urbain.</p>

PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DE RENFORCEMENT DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDÉS SUR LES COMMUNES SOUMISES À L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU

Le Programme d'Orientations et d'Actions Habitat, intègre les objectifs de renforcement de l'offre de logements sociaux dans les 5 communes soumises à l'article 55 de la loi SRU :

- Hazebrouck
- Bailleul
- Nieppe
- Steenvoorde
- Steenwerck

Ils visent à permettre aux communes de répondre à leurs obligations réglementaires, tout en prenant en compte les capacités techniques et financières pour accroître l'offre de logements locatifs aidés dans un territoire identifié en « zone non tendue »

Le POA détermine un premier objectif à atteindre pour chacune des communes. La

programmation minimum de logements sociaux prévus dans les orientations d'aménagement et de programmation ou au travers des servitudes de mixité sociale garantit l'atteinte de ces objectifs.

Il propose un second objectif qui pourra être atteint en soutenant une politique volontariste de création de logement social par les opportunités offertes dans le potentiel foncier diffus ne faisant pas l'objet d'OAP, la réactualisation régulière du référentiel foncier permettant d'identifier les opportunités, la création de nouvelles servitudes de mixité sociale dans le cadre des procédures de modification du document, ou encore le conventionnement de logements avec l'ANAH.

Ces objectifs se traduisent de la manière suivante.

Commune	Objectif 1 du PLUI	Objectif 2 du PLUI
Hazebrouck Bailleul Nieppe	Garantir dans le cadre des objectifs minimum de logements sociaux des OAP et des servitudes de mixité sociale un taux de 20% de logements locatifs social dans le parc de résidence principale	Poursuivre les mesures d'accompagnement pour tendre vers un taux de 25 % de logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales (opération dans le diffus, conventionnement de logements, actualisation du référentiel et mise en place de servitude de mixité sociale ...)
Steenwerck	Garantir dans le cadre des objectifs minimum de logements sociaux des OAP et des servitudes de mixité sociale un taux de 16.5 % de logements locatifs social dans le parc de résidence principale	Poursuivre les mesures d'accompagnement pour tendre vers un taux de 20 % de logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales (opération dans le diffus, conventionnement de logements, actualisation du référentiel et mise en place de servitude de mixité sociale ...)

Steenvoorde	Garantir dans le cadre des objectifs minimum de logements sociaux des OAP et des servitudes de mixité sociale un doublement du parc de logements locatifs aidés sur la commune	Poursuivre les mesures d'accompagnement pour tendre vers un taux de 15 % de logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales (opération dans le diffus, conventionnement de logements, actualisation du référentiel et mise en place de servitude de mixité sociale ...)
-------------	--	---

Le POA intègre l'exemption en matière de logements social dont bénéficie la commune de Steenvoorde en application des dispositions introduites par la loi Egalité et Citoyenneté. Il identifie néanmoins l'objectif de tendre vers les 15% de logements sociaux à l'échelle de la commune.

Le volet Habitat du PLUI-H fixe par ailleurs pour l'ensemble de la communauté de communes un objectif de maintien 10% de logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales.

Cette objectif est en partie décliné sur les OAP de communes rurales (*Arnèke, Godewaersvelde, ...*) qui déterminent un nombre de logements locatifs aidés au sein des opérations.

Ce principe n'est pas généralisé. Il sera analysé au cas par cas en fonction des projets dans le cadre de la mise en œuvre de la politique Habitat.

BILAN DETAILLE DE LA PROGRAMMATION DE LOGEMENTS SUR LA VILLE D'HAZEBROUCK

	Nom	Nombre logements minimal	Nombre minimal logements sociaux	%
Logements prévus dans les OAP	Kreule Straete	41 logements	0	0
	Rue de Caestre	70 logements	70	100%
	Rue Pablo Picasso	115 logements	99	86 %
	Rue Notre Dame	20 logements	7	33 %
	Rue Docteur calmette	81 logements	56	69 %
	Rue de Théroüanne	29 logements	15	50 %
	Rue de Calais	450 logements	203	45 %
	Pôle Gare	90 logements	63	70 %
	Rue du Milieu	300 logements	135	45 %
	Avenue de la Haute Loge	105 logements	42	40 %
	Grand chemin Cassel	66 Logements	27	40 %
	Rue du Biest	53 logements	22	40 %
Allée Auguste Renoir	73 logements	30	40 %	
SOUS TOTAL OAP		1493 logements	769 LLS	51.5%
Potentiel diffus	Dents creuses, changement de destination, ...	88 logements	/	/
SOUS TOTAL AUTRES		203	/	
TOTAL LLS		1.581	769	48.6 %

	Résidences Principales	LLS	Part logements aidés
Données RPLS 2017 / INSEE RP 2015	9.273 logements	1.493 logements	16.1 %
Programmation PLUI	1.581	769	
Perspective échéances PLUI	10 854	2262	20.84 %

La programmation de logements prévue dans le PLUI assure à terme l'atteinte d'un taux de 20.84% de logements sociaux sur la commune de Hazebrouck, soit l'objectif 1 déterminé pour POA. Il sera nécessaire dans le cadre de politiques de l'habitat volontaristes (*valorisation au profit du logement social des opportunités dans le diffus, conventionnement ANAH, ...*) et de la mise en œuvre opérationnels des projets urbains, de réaliser environ 450 logements sociaux supplémentaires pour atteindre l'objectif 2 du POA (25% de logements sociaux dans le parc de résidences principales)

BILAN DETAILLE DE LA PROGRAMMATION DE LOGEMENTS SUR LA VILLE DE BAILLEUL

	Nom	Nombre logements minimal	Nombre minimal logements sociaux	%
Logements prévus dans les OAP	Rue de cassel	13 logements	5	40%
	Rue du collège	71 logements	6	8%
	Allée roger vlaemynck	53 logements	53	100 %
	Rue pharaon winter	219 logements	88	40%
	Rue Saint-Armand	47 logements	28	60%
	Avenue de la libération	18 logements	18	100 %
	Rue de lille	64 logements	16	25%
	La crèche	80 logements	16	20 %
	Route de la belle croix	19 logements	4	20 %
SOUS TOTAL OAP		584 logements	234 LLS	40 %
Potentiel diffus	Dents creuses, changement de destination, ...	160 logements	19 logements (servitude mixité rue des foulons – 40% LLS)	19 %
Opération en cours	Carré vert, neuve église, rue villa,	120 logements	/	/
SOUS TOTAL AUTRES		280	19	
TOTAL		864	254	29.4 %

	Résidences Principales	LLS	Part logements aidés
Données RPLS 2017 / INSEE RP 2015	6.098 logements	1.244 logements	20.41 %
Programmation PLUI	864	254	
Perspective échéances PLUI	6962	1498	21.52 %

La programmation de logements prévue dans le PLUI assure à terme l'atteinte d'un taux de 21.52% de logements sociaux sur la commune de Bailleul, soit l'objectif 1 déterminé pour POA. Il sera nécessaire dans le cadre de politiques de l'habitat volontaristes (*valorisation au profit du logement social des opportunités dans le diffus, conventionnement ANAH, ...*) et de la mise en œuvre opérationnels des projets urbains, de réaliser environ 170 logements sociaux supplémentaires pour atteindre l'objectif 2 du POA (25% de logements sociaux dans le parc de résidences principales)

BILAN DETAILLE DE LA PROGRAMMATION DE LOGEMENTS SUR LA VILLE DE NIEPPE

	Nom	Nombre logements minimal	Nombre minimal logements sociaux	%
Logements prévus dans les OAP	Domaine du Pont Neuf	89 logements	27	30%
	Rue du rivage	140 logements	/	/
	Rue d'Armentières	9 logements	/	/
	Rue de Bailleul	16 logements	/	/
	Rue des sources	19 logements	/	/
SOUS TOTAL OAP		273 logements	27 LLS	10 %
Opération en cours	Zac de la pommeraie	210 logements	78 LLS	/
Potentiel diffus	Dents creuses, changement de destination, ...	53 logements	/	/
SOUS TOTAL AUTRES		313	/	
TOTAL		586	105	17.9 %

	Résidences Principales	LLS	Part logements aidés
Données RPLS 2017 / INSEE RP 2015	3.053 logements	751 logements	24.6 %
Programmation PLUI	586	105	
Perspective échéances PLUI	3639	856	23.52 %

La programmation de logements prévue dans le PLUI assure à terme l'atteinte d'un taux de 23.52% de logements sociaux sur la commune de Nieppe, soit l'objectif 1 déterminé pour POA. Il sera nécessaire dans le cadre de politiques de l'habitat volontaristes (*valorisation au profit du logement social des opportunités dans le diffus, conventionnement ANAH, ...*) et de la mise en œuvre opérationnels des projets urbains, de réaliser une cinquantaine de logements sociaux supplémentaires pour atteindre l'objectif 2 du POA (25% de logements sociaux dans le parc de résidences principales)

BILAN DETAILLE DE LA PROGRAMMATION DE LOGEMENTS SUR LA VILLE DE STEENWERCK

	Nom	Nombre logements minimal	Nombre minimal logements sociaux	%
Logements prévus dans les OAP	Moulin Gouwy	133 logements	47	35 %
	Rue du Saule	13 logements	5	35 %
	Beumart	130 logements	46	35 %
	Croix du bac	26 logements	9	33 %
SOUS TOTAL OAP		302 logements	107 LLS	35.4 %
Potentiel diffus	Dents creuses, changement de destination, ...	43 logements	/	/
SOUS TOTAL AUTRES		43 logements	/	/
TOTAL		345	107	31%

BILAN

	Résidences Principales	LLS	Part logements aidés
Données RPLS 2017 / INSEE RP 2015	1.360 logements	170 logements	12.5 %
Programmation PLUI	345	107	
Perspective échéances PLUI	1716	281	16.4 %

La programmation de logements prévue dans le PLUI assure à terme l'atteinte d'un taux de 16.4% de logements sociaux sur la commune de Steenwerck, soit l'objectif 1 déterminé pour POA (*soit une progression de 64 % du parc social sur la commune*). Il sera nécessaire dans le cadre de politiques de l'habitat volontaristes (*valorisation au profit du logement social des opportunités dans le diffus, conventionnement ANAH, ...*) et de la mise en œuvre opérationnels des projets urbains, de réaliser 65 logements sociaux supplémentaires pour atteindre l'objectif 2 du POA (20% de logements sociaux dans le parc de résidences principales)

BILAN DETAILLE DE LA PROGRAMMATION DE LOGEMENTS SUR LA VILLE DE STEENVOORDE

Résidences Principales	Nom	Nombre logements minimal	Nombre minimal logements sociaux	%
Logements prévus dans les OAP	Rue d'Hondschoote	162 logements	65	40 %
	Chemin des cendres Est	95 logements	38	40 %
	Rue de Godewaersvelde	71 logements	29	40 %
	Chemin des cendres Ouest	85 logements	34	40 %
SOUS TOTAL OAP		413 logements	166 LLS	40.3%
Potentiel diffus	Dents creuses, changement de destination, ...	62 logements	/	/
SOUS TOTAL AUTRES		475 logements	/	/
TOTAL		475	166	35.02 %

	Résidences Principales	LLS	Part logements aidés
DDTM 2018	1805 logements	155 logements	8.59 %
Programmation PLUI	475	166	
Perspective échéances PLUI	2280	321	14.08 %

La programmation de logements prévue dans le PLUI assure à terme l'atteinte d'un taux de 14.08% de logements sociaux sur la commune de Steenvoorde, soit l'objectif 1 déterminé pour POA (*soit une progression de 107 % du parc social sur la commune*). Il sera nécessaire dans le cadre de politiques de l'habitat volontaristes (*valorisation au profit du logement social des opportunités dans le diffus, conventionnement ANAH, ...*) et de la mise en œuvre opérationnels des projets urbains, de réaliser une vingtaine de logements sociaux supplémentaires pour atteindre l'objectif 2 du POA (15% de logements sociaux dans le parc de résidences principales)

BILAN FONCIER DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS PROGRAMMÉS À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE FLANDRE INTÉRIEURE

En complément de l'aménagement des sites faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, La production de logements projeté à l'échelle de la communauté de communes de Flandre Intérieure mobilisera les potentiels « diffus » repérés dans le référentiel foncier.

Il s'agit notamment :

- Du comblement des dents creuses
- De sites diffus de renouvellement urbain
- De changement de destination des bâtiments agricoles

L'analyse foncière du PLUI-H s'appuie ainsi sur les typologies suivantes

DESCRIPTION DES POTENTIELS FONCIERS ANALYSÉS

Potentiers	Type	Définition	Remarques
Potentiels en renouvellement urbain	Secteurs de renouvellement urbain faisant l'objet d'une OAP	Sites de taille importante pour lesquels l'OAP détermine un projet d'aménagement et une programmation	le potentiel de logements retenu est le nombre minimum de logements identifiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Aucun coefficient de rétention foncière n'est appliqué.
	Changement de destination	Bâtiment repéré au sein de la zone agricole et pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour de la création de logements	L'estimation du potentiel s'appuie sur les critères suivants : <ul style="list-style-type: none"> - Un maximum de 2 logements par bâtiment pouvant être transformé en logement (cf règlement) - Une hypothèse de changement de destination de 10% des bâtiments identifiés.
	Autres potentiels en renouvellement urbain	Secteurs de renouvellement urbain de petite taille identifiés dans le référentiel foncier. Ces sites ne font pas l'objet d'une OAP	L'estimation s'appuie sur les densités minimales identifiés pour la communes (moins 20% de voirie, espaces vert, espaces publics)
Potentiels en densification du tissu urbain	Secteurs de densification faisant l'objet d'une OAP	Parcelles enclavées au sein du tissu urbain dont l'aménagement contribue à accroître la densité de la partie urbanisée . Il s'agit de parcelles de taille importante faisant l'objet d'une OAP	Le potentiel de logements retenu est le nombre minimum de logements identifiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
	Comblement des dents creuses	Potentiers diffus d'urbanisation au sein du tissu urbain	L'estimation du potentiel s'appuie sur les critères suivants : <ul style="list-style-type: none"> - Un taux de rétention de 25% à échéance du PLUI - L'estimation s'appuie sur les densités minimales identifiés pour la commune.
Potentiers en extension	Secteur d'extension	Parcelles en continuité du tissu urbain venant étendre l'espace urbanisé	le potentiel de logements retenu est le nombre minimum de logements identifiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

ANALYSE FONCIÈRE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS À L'ÉCHELLE DE LA CCFI

Potentiels	type	Potentiels fonciers dédiés au logement	Potentiels logements minimum à échéance du PLUI
Potentiels en renouvellement urbain	Secteurs de renouvellement urbain faisant l'objet d'une OAP	38.2 ha	1.162 logements
	Changement de destination	2 307 bâtiments	461 logements
	Autres potentiels en renouvellement urbain	8.95 ha	153 logements
Potentiels en densification du tissu urbain	Secteurs de densification faisant l'objet d'une OAP	37.6 ha	933 logements
	Comblement des dents creuses	53.8 ha	785 logements
Potentiels en extension	Secteur d'extension urbaine	214.8 ha	3.668 logements
TOTAL			7 162 logements

Comme précisé dans le POA Habitat, les opérations en cours de réalisation sur la communauté de communes de Flandre Intérieure représente un potentiel de 606 logements supplémentaires.

Les chiffres présentés prennent en compte le nombre minimal de logements prévus dans les OAP. Ils pourront être revus à la hausse dans le cadre de l'aménagement opérationnel afin d'atteindre les objectifs de production de 9.200 logements en 20 ans.

Parmi les 7.162 logements minimums programmés dans le PLUI, 3494 logements seront réalisés dans le cadre d'opération de renouvellement urbain ou par densification du tissu urbain (soit 48% des logements minimums programmés).

Conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale Flandre et Lys, le PLUI-H garantie donc que plus d'un tiers de la production de logements identifiés sur la CCFI soit menés en renouvellement ou densification du tissu urbain (3494 logements sur 9.200 envisagés soit 37.9%)

ANALYSE FONCIÈRE DÉTAILLÉE PAR ENTITÉ ET PAR COMMUNE

	RENOUVELLEMENT URBAIN A VOCATION HABITAT						DENSIFICATION				EXTENSION		SYNTHESE	
	OAP RENOUVELLEMENT URBAIN		CHANGEMENT DESTINATION		AUTRES POTENTIELS DE RENOUVELLEMENT URBAIN		OAP DENSIFICATION		DENTS CREUSES		SUPERFICIE DEDIEE AU LOGEMENT	NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS A REALISER	DENSITES	NB TOTAL LOG
	SUPERFICIE DEDIEE AU LOGEMENT	NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS A REALISER	NOMBRE DE BATIMENTS IDENTIFIES	NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS A REALISER	SUPERFICIE	NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS A REALISER	SUPERFICIE DEDIEE AU LOGEMENT	NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS A REALISER	SUPERFICIE	NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS A REALISER				
ENTITE A25 NORD	4,99	110	526	105	0,37	4	0	0	6,57	95	34,22	581		895
EECKE	0	0	58	12	0	0	0	0	0,68	8	3,47	44	15	63
HOUTKERQUE	1,46	25	45	9	0	0	0	0	0,47	5	4,51	55	15	94
OUDEZEELE	0	0	11	2	0	0	0	0	1,14	13	1,09	14	15	29
SAINT-SYLVESTRE-CAPPEL	0	0	143	29	0	0	0	0	0,42	5	5,7	69	15	102
STEENVOORDE	3,53	85	78	16	0	0	0	0	2,79	52	13,63	328	25	481
TERDEGHEM	0	0	147	29	0	0	0	0	0	0	1,22	15	15	44
WINNEZEELE	0	0	44	9	0,37	4	0	0	1,07	12	4,6	56	15	81
ENTITE ARNEKE	0	0	201	40	2,08	28	0,97	12	5,13	59	16,76	234		373
ARNEKE	0	0	61	12	0,92	15	0	0	0,46	7	7,58	122	20	156
BUYSSCHEURE	0	0	14	3	1,08	13	0,97	12	1,95	22	0	0	15	50
NOORDPEENE	0	0	49	10	0,08	0	0	0	0,65	7	3,4	41	15	58
OCHTEZEELE	0	0	40	8	0	0	0	0	1,13	13	1,36	17	15	38

RUBROUCK	00	0	13	3	0	0	0	0	0,65	7	2,85	35	15	45
ZERMEZEELE	0	0	24	5	0	0	0	0	0,29	3	1,57	19	15	14
ENTITE CANAL	2,04	30	119	23,8	1,07	17	4,72	63	3,98	54	17,68	285		473
BLARINGHEM	0	0	58	12	0,33	5	0	0	0,86	13	8,37	134	20	164
BOESEGHEM	0,95	12	18	4	0	0	0	0	0,52	6	0	0	15	21
EBBLINGHEM	0	0	18	4	0,69	11	0	0	0,48	7	4,2	68	20	90
RENESECURE	1,09	18	25	5	0	0	1,37	22	1,09	16	5,11	83	20	144
THIENNES	0	0	0	0	0,05	1	3,35	41	1,03	12	0	0	15	53
ENTITE CASSEL	2,45	39	195	39	1	15	0,5	6	5,87	81	18,94	265		445
BAVINCHOVE	2,25	36	31	6	0	0	0	0	1,36	20	2,59	42	20	105
CASSEL	0	0	27	5	0,82	13	0	0	2,68	40	2,83	56	20	115
HARDIFORT	0,2	3	24	5	0	0	0	0	0,68	8	4	50	15	65
OXELAERE	0	0	17	3	0,18	2	0	0	0,23	3	2,1	26	15	34
SAINTE-MARIE-CAPPEL	0	0	65	13	0	0	0,5	6	0,75	8	3,61	45	15	72
WEMAERS-CAPPEL	0	0	20	4	0	0	0	0	0,17	2	1	12	15	18
ZUYTPEENE	0	0	11	2	0	0	0	0	0	0	2,81	34	15	36
ENTITE BAILLEUL	11,74	398	779	156	1,81	40	14,26	361	17,6	277	64,75	1106		2338
BAILLEUL	4,22	185	299	60	1,45	35	11,27	319	2,91	65	5	80	30	744
BERTHEN	0	0	26	5	0	0	1,7	21	0,18	2	0	0	15	28
BOESCHEPE	0,36	6	4	1	0	0	0	0	3,06	46	6,2	100	20	153
FLETRE	0,75	10	15	3	0,08	1	0	0	0,21	2	4,1	50	15	73
GODEWAERSVELDE	0,8	48	31	6	0,28	4	0	0	1,35	20	2,4	39	20	118
LE DOULIEU	0	0	26	5	0	0	0	0	1,08	12	6,23	76	15	93
MERRIS	0	0	31	6	0	0	0	0	1,6	18	7,46	121	15	145
METEREN	0	0	99	20	0	0	0	0	1,67	25	11,1	177	20	222
NEUF-BERQUIN	0	0	32	6	0	0	0,67	8	1,98	22	4,02	50	15	87
NIEPPE	5,61	149	43	9	0	0	0	0	2,34	44	5,42	124	25	325
SAINT-JANS-CAPPEL	0	0	28	6	0	0	0	0	0,47	5	0	0	15	11
STEENWERCK	0	0	145	29	0	0	0,62	13	0,75	14	12,82	289	25	345

ENTITE HAZEBROUCK	16,94	585	487	97	2,62	48	17,12	491	14,69	219	62,44	1074		2638
BORRE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,29	28	15	28
CAESTRE	0	0	17	3	0	0	0	0	1,39	21	7,08	114	20	138
HAZEBROUCK	12,93	520	38	8	1,34	32	16,33	482	2,15	48	13,46	491	30	1581
HONDEGHEM	0,81	13	10	2	0,16	3	0	0	0,31	5	5,39	86	20	108
LYNDE	0	0	54	11	0	0	0	0	1,34	15	2,99	37	15	63
MORBECQUE	1,95	32	162	32	0	0	0	0	0,98	15	7,09	114	20	193
PRADELLES	0	0	0	0	0	0	0	0	0,39	4	0,85	11	15	15
SERCUS	0	0	14	3	0,3	4	0	0	0,81	9	1,36	18	15	34
STAPLE	0	0	10	2	0	0	0,79	9	0,4	5	2,9	35	15	51
STEENBECQUE	0	0	66	13	0	0	0	0	1,09	16	3,99	65	20	95
STRAZEELE	1,25	20	0	0	0,21	3	0	0	0,62	7	6,46	79	15	108
VIEUX-BERQUIN	0	0	116	23	0	0	0	0	4,18	63	3,72	60	20	146
WALLON-CAPPEL	0	0	0	0	0,61	7	0	0	1,03	12	4,86	59	15	78
CCFI	38,16	1162	2307	461,4	8,95	152,72	37,57	933	53,84	785,325	214,79	3668		7162

PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE EN MATIÈRE D'HABITAT

PRISE EN COMPTE DU PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT

La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a introduit le plan départemental de l'habitat (PDH).

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) du Nord, adopté en décembre 2014, est un document stratégique qui vise plusieurs objectifs :

- Disposer d'une vision d'ensemble des besoins et problématiques spécifiques des territoires avec une lecture fine sur les secteurs ruraux ;
- Consolider la politique départementale du logement et de l'habitat en améliorant l'efficacité des dispositifs actuels notamment vis-à-vis des secteurs ruraux et leur complémentarité avec l'action sociale afin d'assurer une action publique plus efficiente ;
- Positionner le Département en appui des futures politiques locales de l'habitat dans une démarche de dialogue et de partenariat avec l'ensemble des partenaires.

Le PDH est articulé autour de trois thèmes :

- Une mobilisation soutenue pour la production de logements
- Des parcours résidentiels plus fluides
- Un parc de logements plus performants

Concernant la mobilisation pour la production de logements, le PLUI de la CCFI se situe dans cette veine en prévoyant la production de 9 200 logements à horizon 20 ans. Cette estimation des besoins en logements a pris en compte à la fois la poursuite du desserrement des ménages observé depuis plusieurs décennies ainsi qu'une augmentation de population basé sur la poursuite du rythme actuel de croissance, traduisant le projet volontariste du territoire de développer son attractivité, notamment vis-à-vis

des jeunes ménages, afin d'être un territoire où se côtoient quatre générations.

Afin de répartir cette production de logements au plus près des besoins, elle a été ventilée au sein de six grands bassins de vie définis à partir des objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, puis au sein de chaque commune en fonction de leurs caractéristiques (communes urbaines, haltes gares, pôles économiques, communes rurales).

La politique de l'habitat déclinée dans le cadre du PLUI-H garantit la poursuite du développement de chaque commune, notamment les communes rurales afin a minima d'y maintenir la population et d'assurer la pérennité de l'offre d'équipements et de services existants. Plusieurs caractéristiques a été prise en compte afin de moduler la production de logements dans chaque commune : présence d'une halte gare, identification de la commune comme pôle de proximité au SCOT de Flandre et Lys, développement économique prévu... Le développement d'une offre de logements locatifs sociaux est aussi envisagé dans certaines communes rurales en prenant en compte différents critères comme le niveau d'équipements à proximité, la desserte en transports collectifs, la proximité d'activité économique et la mixité de l'opération.

Afin de faciliter la production de logements, le POA prévoit une stratégie de mobilisation du foncier dans une logique de modération foncière. Cette stratégie passe notamment par une démarche d'observation permanente du foncier, le développement du partenariat avec l'Etablissement Public Foncier et une étude préalable à la mise en place d'un dispositif

communautaire d'accompagnement à la sortie d'opération en fonction de plusieurs critères : logement social, typologies de logement produits, renouvellement urbain... La priorité donnée au renouvellement urbain et à l'intensification de la trame urbaine se retrouve dans l'ensemble du PLUI-H, notamment le POA et les OAP.

Les communes bénéficieront d'un accompagnement renforcé de l'intercommunalité et de ses partenaires dans la mise en œuvre des OAP afin de faciliter la sortie des opérations.

La fluidification des parcours résidentiels est une préoccupation centrale du PLUI-H de la CCFI et plus particulièrement du POA, qui affirme pour cela la volonté du territoire d'adapter la production de logements aux évolutions démographiques et de répondre aux besoins de tous les publics.

La diversification des typologies de logements offertes sur le territoire est un axe central du POA afin de répondre aux évolutions démographiques et sociétales et à la complexification des parcours résidentiels des ménages. Cette diversification prend notamment en compte les tailles de logements afin de réorienter la production vers des logements plus petits plus adaptés aux nouvelles formes de ménages ; ainsi que l'accroissement de la production de logements locatifs sociaux et privés, ainsi qu'en accession abordable. L'effort de production de logement locatif social est particulièrement pris en compte dans les communes soumises à la loi SRU mais est également envisagé dans certaines communes rurales en fonction des besoins exprimés et en prenant en compte des critères d'accessibilité et de niveau d'équipements notamment. Au sein de la production de logement social, le renforcement de la production de logements très sociaux de type PLAI afin de mieux répondre aux besoins des publics les plus fragiles et de sécuriser leurs parcours résidentiels. Le développement de l'hébergement et de formes de logements adaptés viendra également renforcer cette volonté de sécuriser les parcours résidentiels des plus fragiles.

La question du vieillissement de la population, observée à l'échelle de la CCFI comme à l'échelle départementale est traitée sous

plusieurs angles dans le cadre du POA : l'accompagnement des personnes âgées dans leur démarche de maintien à domicile au travers d'aides à l'adaptation et le développement des services à domicile ; ainsi que la création d'une offre adaptée permettant de répondre aux besoins des personnes âgées souhaitant changer de logement (logement plus petit, adapté, à proximité des équipements, commerces et services).

La prise en compte des besoins des personnes en situation de handicap est également prise en compte au travers de la création d'aides à l'adaptation et à la mise en accessibilité des logements. Le POA prévoit également un meilleur accompagnement des personnes en situation de handicap pour faciliter leur accès à des logements adaptés.

L'amélioration du parc de logements est au cœur de la politique habitat du PLUI-H, afin de garantir une offre de logements de qualité.

Le développement des actions de rénovation du parc privé est prévu dans le cadre du POA, avec notamment le renouvellement du PIG et la structuration de l'offre d'accompagnement des particuliers dans leurs démarches liées au logement, notamment en matière de rénovation, d'accompagnement des usages, de lutte contre la précarité énergétique. Il est également envisagé d'avoir recours à des dispositifs d'intervention de renouvellement urbain sur des secteurs spécifiques nécessitant une large mobilisation (type OPAH-RU).

L'amélioration du repérage et de la prise en charge des situations d'habitat indigne est prévu dans le POA, avec notamment la réflexion autour de la création d'un service d'hygiène et de salubrité et la création d'un large partenariat autour des questions de mal-logement.

La garantie d'une plus grande mixité dans l'habitat sera au cœur des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement qui sera mise en place suite à l'adoption du PLUI-H et permettra de rassembler une grande variété d'acteurs afin d'élaborer une stratégie de peuplement et de mixité sociale.

Enfin, l'observation et le suivi des actions du POA ont été prévus afin de nourrir les bilans annuels et triennaux qui seront partagés avec l'ensemble des acteurs du territoire, au travers de plusieurs instances comme le réseau

d'acteurs autour des publics fragiles, le club des professionnels de l'aménagement et de l'immobilier, la CIL, etc. Ces bilans partagés devront permettre d'améliorer l'efficacité des politiques publiques et éventuellement

d'infléchir leurs modalités de mise en œuvre. Ces travaux d'observation pourront notamment s'appuyer sur les travaux de l'observatoire départemental.

PLAN DÉPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉS

La loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, complétée par la loi relative aux libertés et responsabilités locales du 13 août 2004, stipule que dans chaque département est mis en place un Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) définissant les mesures destinées à permettre à « toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence », « d'accéder à un logement décent et indépendant ou et s'y maintenir et d'y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques ».

Le PDALPD du Département du Nord défini pour la période 2013-2018 a caractérisé la Flandre Intérieure comme un territoire étendu présentant des difficultés de structuration pour les outils du PDALPD.

Il identifiait comme enjeux prioritaires sur le territoire les points suivants :

- Implication plus forte des EPCI dans la mise en œuvre du PDALPD
- Lutte contre la précarité énergétique
- Renforcement du repérage et du traitement des logements indignes

Le POA prend en compte l'ensemble de ces recommandations en termes d'enjeux à traiter en priorité.

Concernant la nécessité d'une implication plus forte de l'intercommunalité dans la mise en œuvre du PDALPD, plusieurs actions permettront à la CCFI de mieux s'emparer des questions liées au logement des personnes défavorisées en cohérence avec le PDALPD, notamment dans sa nouvelle version qui sera finalisée en 2019.

L'instauration de la Conférence Intercommunale du Logement (*action 1*) permettra d'engager collectivement des

réflexions sur le logement social et plus largement sur la mixité et le logement des personnes défavorisées, en réunissant un large panel de partenaires et en particulier le Département. Cette dynamique sera complétée par la création d'un réseau d'acteurs locaux visant à un meilleur repérage et accompagnement des personnes en situation de fragilité (*action 2*) qui prévoit d'améliorer le traitement des situations de mal-logement en élargissant le repérage et en coordonnant l'orientation et la prise en charge des ménages rencontrant des difficultés liées au logement ; et d'associer les travailleurs sociaux et personnels intervenant à domicile au travail de repérage et d'orientation des ménages.

Il était également pointé dans le PDALPD l'offre réduite en termes de logements sociaux et structures d'hébergement dans les villes moyennes de Flandre Intérieure (Hazebrouck, Bailleul). Cet enjeu est pris en compte dans le cadre notamment des actions 7 et 12 qui prévoient respectivement d'accroître la production de logements locatifs sociaux dans les communes soumises à la loi SRU et de répondre aux besoins des publics fragiles. Cette dernière action inclut notamment d'envisager le renforcement de l'offre d'hébergement en lien avec le futur PDALPD, de développer l'offre de logements de type PLAI sur les secteurs les mieux équipés et desservis en transports collectifs.

La question du renforcement de la lutte contre la précarité énergétique et notamment de l'articulation des outils en matière d'amélioration de la performance énergétique du bâti et d'accompagnement aux usages se retrouve dans le cadre du POA.

Le repérage, l'orientation et la prise en charge des ménages en situation de précarité énergétique sera notamment amélioré dans le cadre du réseau local d'acteurs (*action 2*). La

structuration et l'amélioration du conseil aux particuliers est également prévue grâce au renforcement de la coopération entre acteurs, notamment l'Espace Info Energie, l'ADIL, les opérateurs ANAH, le SIECF, la CCFI (*action 4*).

L'action 14 prévoit quant à elle la structuration de l'offre d'accompagnement pour l'amélioration du parc de logements, notamment en matière de rénovation énergétique : accompagnement des ménages modestes dans la rénovation de leur logement partenariat avec l'ANAH, accompagnement des

projets de réhabilitation des logements locatifs sociaux. Il est également prévu de développer l'information et la sensibilisation sur l'usage des logements.

Le réseau d'acteurs locaux devra permettre d'améliorer le repérage et le signalement des situations d'habitat indigne. En termes de traitement de ces situations, des réflexions seront engagées sur l'action de la CCFI en matière de lutte contre l'habitat indigne. Outre le travail de repérage, la mise en place d'un service d'hygiène et de salubrité sera étudiée (*action 14*).

SCHÉMA DÉPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage fait obligation aux communes de plus de 5000 habitants de réaliser des aménagements pour l'accueil des gens du voyage.

Les Schémas Départementaux d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) du Nord successifs, notamment celui en cours d'application (2012-2018) fixent des obligations en termes de création de places en aire d'accueil des Gens du Voyage pour les communes de plus de 5000 habitants du Département du Nord. Le nombre de places est déterminé en fonction du poids démographique de la commune et des besoins recensés.

Sur le territoire de la CCFI, trois communes sont concernées par ces obligations : Bailleul, Nieppe et Hazebrouck. Elles ont répondu à leurs obligations en créant 2 aires d'accueil :

- L'aire d'accueil d'Hazebrouck a été aménagée en mai 2007. Elle est localisée route de Vieux-Berquin (parcelle ZH 251 et 253). Elle est composée de 10 emplacements pour accueillir 10 familles (1emplacement = 1 place). Elle fait l'objet d'une gestion directe par la CCFI avec prestataires de services pour une partie des missions (marché public).
- L'aire d'accueil de Bailleul/Nieppe a été construite en 2007 et a officiellement ouvert ses portes le 5 mars 2008. Elle est localisée dans la Zone d'activités de Bailleul. Elle est composée de 20 emplacements pour accueillir 40 familles (1emplacement = 2 places). Sa gestion a été confiée à un

déléataire de service public, en l'occurrence VESTA.

Le SDAGV adopté pour la période 2012-2018 n'a pas ajouté d'objectifs supplémentaires en termes de création d'aires d'accueil ou d'aires de grand passage sur le territoire de la CCFI. Par contre, il affiche également des objectifs en matière d'accompagnement des familles et d'amélioration des aires existantes.

Le PLUI de la CCFI prend en compte ces objectifs dans le cadre du POA, notamment l'action 13 qui prévoit le réaménagement de l'aire d'accueil d'Hazebrouck et l'harmonisation de la gestion des aires d'accueil (renouvellement DSP).

Le SDAGV énonce également des objectifs en matière d'habitat adapté afin de répondre au phénomène de sédentarisation croissante des gens du voyage, observé également sur la CCFI. Cet objectif en matière d'habitat adapté est fixé à 35 logements sur l'arrondissement de Dunkerque dont 10 à Hazebrouck et 5 sur la zone Bailleul-Nieppe. Ces créations d'habitat adapté s'inscrivent dans la production de logements en PLAI, en veillant à bien prendre en compte les besoins spécifiques des gens du voyage.

Ces aspects sont pris en compte dans le cadre du POA, notamment via l'action 6 qui vise à diversifier les typologies de logement offertes sur le territoire, ainsi qu'au travers des objectifs de développement du parc social (actions 7 et 8). Différentes actions liées à l'habitat adapté sont également prévues par l'action 13 afin de répondre aux besoins des familles désireuses d'ancrage territorial (identification des

ménages, réalisation d'une offre adaptée dans le cadre des programmes de logement locatif

social, développement des partenariats, accompagnement des familles).

Motifs de délimitation des zones

LES ZONES URBAINES

Les dispositions règlementaires du PLUi traduites dans le règlement écrit et les documents graphiques ont été élaborées, d'une part, pour répondre aux objectifs en termes d'aménagement et d'urbanisme présentés dans le PADD, d'autre part, pour répondre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme.

La délimitation des différentes zones relève d'une volonté d'homogénéisation et de clarté à l'échelle du territoire.

Pour chaque types de zones, une approche commune a donc été définie afin d'assurer la cohérence intercommunale.

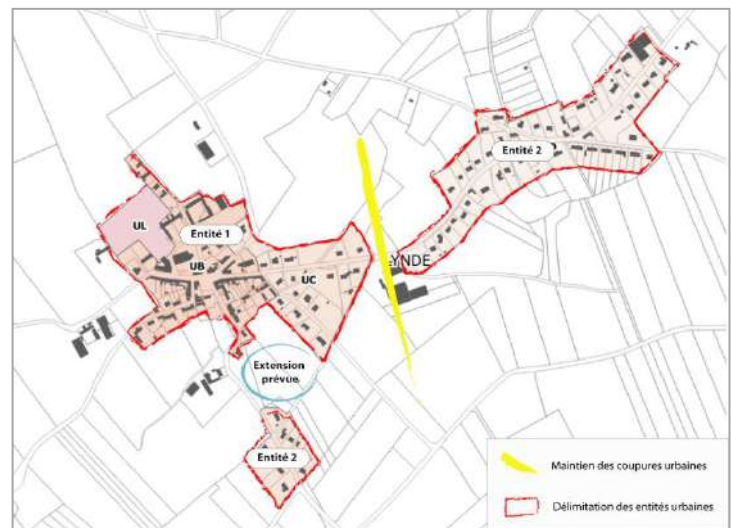
LA DÉLIMITATION DE L'ENVELOPPE URBAINE

Le zonage s'attache à répondre aux objectifs du P.A.D.D notamment en matière d'économie du foncier et de préservation du potentiel agricole du territoire. Il ne s'agit pas simplement de construire plus mais surtout de construire mieux, c'est-à-dire à l'intérieur même de l'enveloppe urbaine.

L'enveloppe urbaine correspond aux espaces contigus, bâtis et/ou imperméabilisés et peut inclure des espaces libres enclavés.

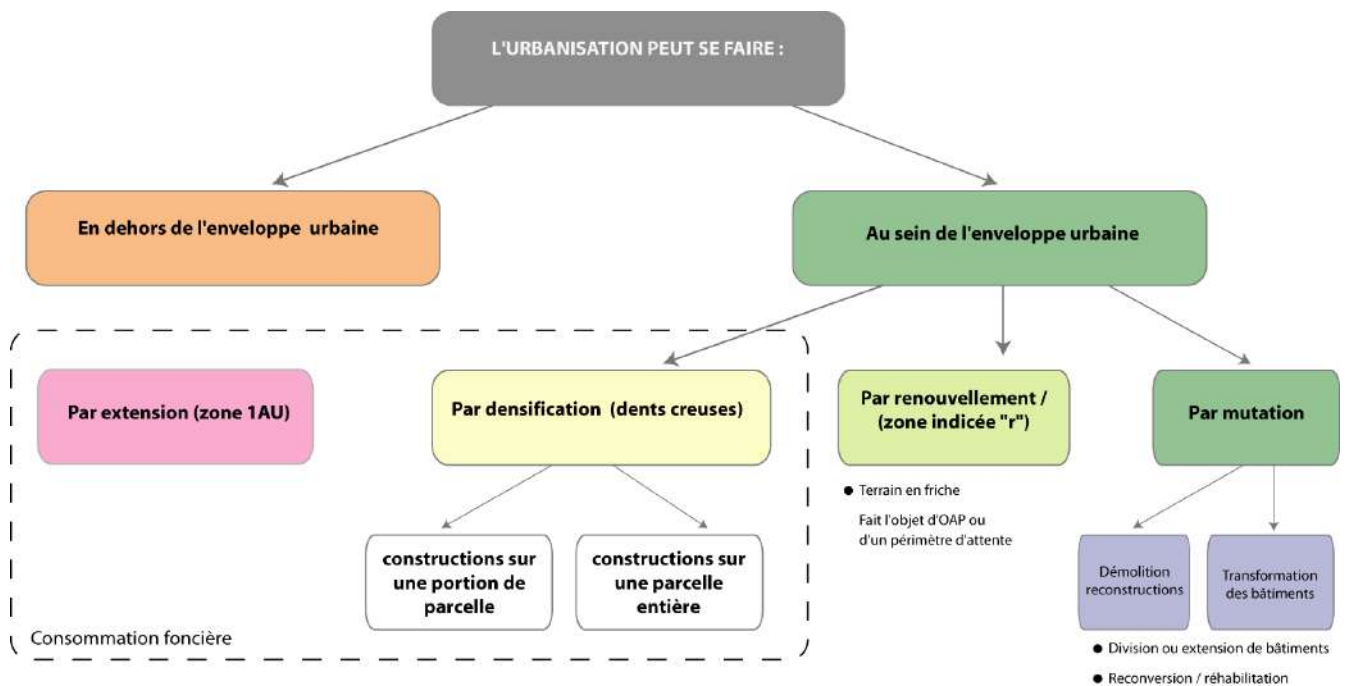
Ainsi, les enveloppes urbaines ont été redéfinies selon les principes suivants :

- Maintien des coupures urbaines. Une commune peut donc comporter plusieurs enveloppes urbaines du fait de la discontinuité du bâti. Au delà de 50 mètres linéaires, les espaces non construits ne sont pas reprise en zone constructible (sauf zone 1AU).
- L'enveloppe urbaine s'arrête généralement à la dernière construction. En cas de vis-à-vis non construits, ce dernier n'est pas repris en zone urbaine.
- L'enveloppe urbaine ne correspond pas systématiquement aux limites des parcelles cadastrales.



Au sein de cette enveloppe urbaine on retrouvera les « dents creuses », parcelles de taille modeste. Comme le démontre le schéma suivant, l'urbanisation de ces espaces entre dans le champ de la consommation foncière. Pour les espaces de 5000 m² situés au sein de l'enveloppe urbaine et présentant un potentiel en termes d'aménagement (bonne configuration de site et accessibilité, proximité avec des équipements, proximité avec les transports en commun, etc.), le classement en zone 1AU a été appliqué. Les principes des OAP associées à ces secteurs, notamment les objectifs de densités à atteindre, permettront d'inscrire l'urbanisation du territoire dans une logique de compacité.

La valorisation des espaces libres et des espaces de renouvellement permettra de profiter de la desserte par les voies publiques et d'être équipée des réseaux d'eau et d'électricité.



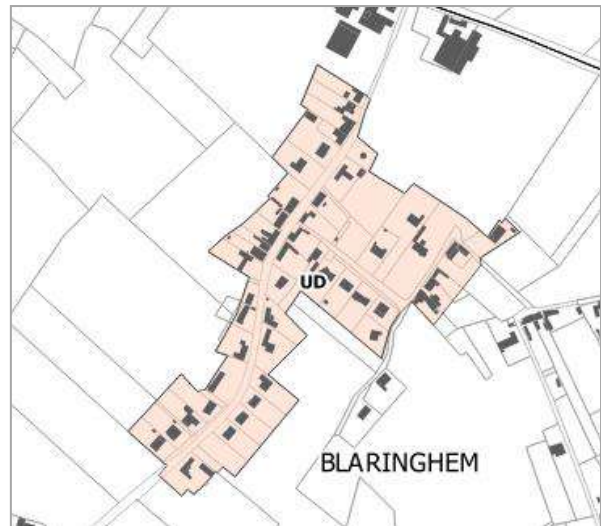
LA NOTION DE HAMEAU.

Le territoire de la CCFI est composé en grande majorité de communes rurales. A ce titre, il est caractérisé par de nombreuses habitations isolées parfois regroupées en petites entités éloignées des centralités. La notion de hameau retenue dans le cadre du PLUi correspondant donc à un groupe d'habitations de vingt constructions minimum. Ceci permettra de concentrer l'urbanisation dans les entités urbaines les mieux équipées et ainsi réduire les impacts éventuels (renforcement des déplacements, impacts paysagers, etc. Une commune peut être composée d'un ou plusieurs hameaux.

Ces espaces font l'objet d'un classement en zone UD.



Secteur ne répondant pas aux critères retenus pour un classement en zone UD - Noordpeene



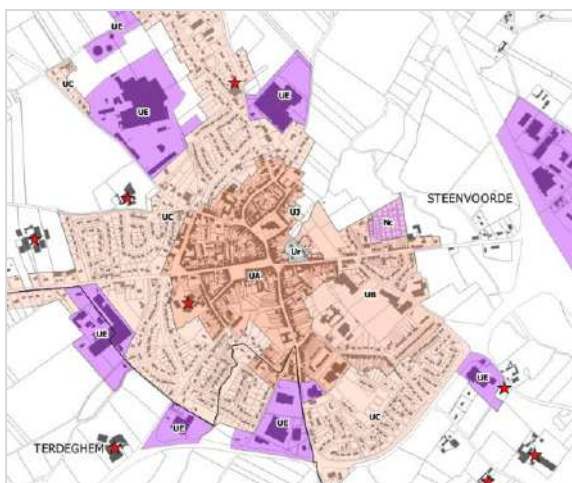
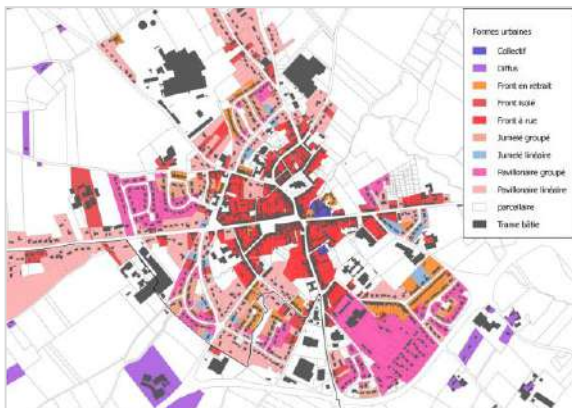
Secteur répondant aux critères retenus pour un classement en zone UD - Blaringhem

S'APPUYER SUR LES FORMES URBAINES ET LES TYPOLOGIES DU BÂTI

La délimitation des différentes zones urbaines à vocation principale d'habitat s'appuie principalement sur les formes urbaines que l'on retrouve sur le territoire.

Au delà de l'approche architecturale, l'ambition est de prendre en compte les formes et les caractéristiques des villes (parcellaire, découpage du sol, densités, usages et implantation des bâtis) afin d'avoir une meilleure traduction des prescriptions réglementaires.

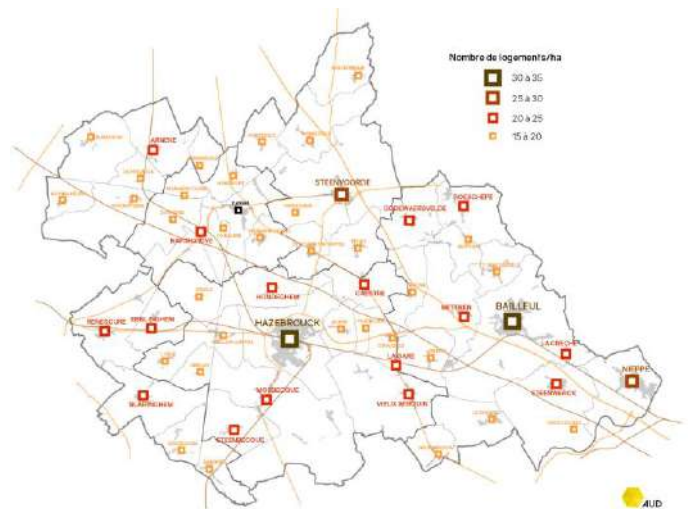
Pour cela, 9 catégories de formes urbaines ont été identifiées. La carte ci-dessous présente l'exemple de Steenvoorde et la traduction au sein du plan de zonage. Les formes urbaines les plus denses ont été classées en zone UA. Les dernières extensions ainsi que les secteurs aux typologies variées ont été classés en zone UC.



Les zones urbaines à vocation principale d'habitat ont été déclinées en 5 grandes zones reprises dans le tableau (Cf. page suivante).

Les objectifs recherchés sont les suivants :

Maintenir les densités bâties en respectant les caractéristiques des tissus existants et les spécificités. La définition des zones permet de retranscrire un gradient de densité s'exprimant notamment au regard des hauteurs observées.



Respecter les principes d'implantation et les gabarits du bâti existant. Sur les zones les plus denses, l'objectif est de conserver le principe d'un front bâti et l'implantation en limites mitoyennes (zone U et UA principalement). Pour les autres zones urbaines, il s'agit d'adapter les reculs à observer ou non et prévoir la localisation des extensions, annexes et dépendances sur les parcelles.

Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider les fonctions de centralité. L'ensemble des zones urbaines sont à dominante d'habitant. Cependant les règlements associés favorisent la mixité des fonctions.

Optimiser la constructibilité des terrains. Le territoire ayant un caractère à dominante rurale on retrouve des parcelles de grandes tailles présentant une profondeur parfois importante. Par conséquent, le règlement favorise les possibilités de construire en second rideau sous réserve de disposer d'une largeur de façade suffisante et de la possibilité de création d'un accès (Cf. règlement). Ceci permettra de financer le renouvellement et la densification progressive des espaces déjà urbanisés.

A noter qu'une commune n'est pas obligatoirement concernée par l'ensemble des zones. Pour exemple, les centres historiques des communes (hors Bailleul et Hazebrouck) ont été classés soit en UA soit en UB notamment afin d'être en cohérence avec l'importance des communes et les objectifs de densités déclinés dans le projet de territoire.

Gradient de densité	Type de zone	Caractéristiques principales	Communes concernées
35 log/ha	U	Hyper-centre Densité très forte Implantation du bâti généralement en front à rue	Centre ville de Bailleul, Hazebrouck
20 à 30 log/ha	UA	Centre-ville des pôles secondaires	Centre des communes de Steenvoorde, Nieppe, Bavinchove, Renescure, Morbecque, Arneke, etc.
15 à 20 log/ha	UB	Correspond principalement aux centres historiques constitués de bâti anciens	Centre bourg des communes de Rubrouck, Terdeghem, Thiennes, Staple, Berthen, etc.
	UC	Correspond aux extensions récentes	Correspond aux zones pavillonnaires
	UD	Hameaux*	Hameaux

A noter l'identification de secteurs de renouvellement urbain (UR) localisés dans le tissu urbain. Ces secteurs s'accompagnent d'Orientation d'Aménagement et de Programmation permettant d'instaurer des principes d'aménagement. L'identification est une réponse directe de l'intercommunalité et des municipalités de renforcer les opérations au sein du tissu urbain afin notamment de diminuer les impacts sur les terres agricoles et naturelles.

PRENDRE EN COMPTE LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

Conformément à la répartition réglementaire des neuf destinations et sous destinations des constructions, le PLUi identifie différentes zones spécifiques. La création de ces zones permet à la fois une gestion plus fines des règles applicables afin de faciliter la réalisation des objectifs de mixité fonctionnelle mais également de traduire les objectifs fixés au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les zones urbaines spécifiques se divisent en 6 zones :

– Zone **UE** : Zone urbaine à vocation économique composé d'un secteur

spécifique identifiant les secteurs de renouvellement urbain (**UEr**) et d'un secteur **UEI** identifiant les activités de carrière.

- Zone **UL** : Zone urbain à vocation d'équipements de loisirs
- Zone **UG** : Zone urbaine correspondant aux secteurs des gares
- Zone **UH** : Zone urbaine à vocation d'équipement de santé
- Zone **UJ** : Zone urbaine à vocation de jardins familiaux
- Zone **UV** : Zone urbaine à vocation d'accueil des gens du voyage.

LES ZONES À VOCATION ÉCONOMIQUE (UE)

En complément du commerce de proximité et des activités de services disséminés en cœur de ville, la CCFI est forte d'un tissu économique dynamique composé de diverses activités contribuant pleinement à l'attractivité des communes.

L'objectif des zones UE est :

- **d'identifier les activités existantes** composant l'armature économique du territoire afin de permettre leur maintien et leur développement tout en assurant une bonne intégration paysagère.
- **de favoriser la mixité d'activités économiques** (implantation de bureaux, de commerces, de services, activité tertiaire, etc.). Cependant, le règlement fait apparaître certaines restrictions notamment en termes de superficie afin de ne pas concurrencer les zones à dominante commerciale. (QUID ZAC).

– **De ne pas créer de nuisance.** Localisées généralement en continuité du tissu urbain, l'absence de nuisance pour les

habitations les plus proches est un pré requis indispensable afin d'assurer la cohabitation des occupations.

L'habitat n'est pas strictement interdit. Néanmoins il devra répondre à la nécessité d'une présence permanente pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés sur la zone.

Un traitement particulier a été opéré sur certaines activités localisées au sein de l'occupation agricole. Si de prime abord, l'identification en tant que STECAL devrait logiquement s'appliquer, l'importance de certaines demandes d'extensions apparaît parfois importante et les enjeux d'insertion ont amené l'intercommunalité à un classement spécifique en zone UE et 1AUEex.

Le secteur 1AUEex a permis la réalisation d'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Ce classement permet également de faciliter l'analyse de la consommation d'espaces sur ces secteurs.

A noter que le traitement des hauteurs permises est différent selon les zones. Cela permet de répondre :

- A la diversité des activités existantes sur ces zones et hauteurs observées.
- Aux différents enjeux paysagers (entrée de ville, cônes de vues, topographies spécifique, etc.).

Le secteur UEr correspond à secteur de renouvellement aujourd'hui occupé par une activité économique.

Le secteur UEI reprend l'emprise des bâtiments existant en lien avec l'activité d'exploitation de carrière sur la commune de Blaringhem.

LES ZONES À VOCATION D'ÉQUIPEMENT DE LOISIRS (UL)

Cette zone identifie les équipements à vocation de loisir et ceux d'intérêt collectif et de service public polarisants des différentes communes.

Par conséquent, il est possible qu'un équipement fasse l'objet d'un classement en zone urbaine mixte car isolé au milieu de l'habitat sans véritable polarité.

Les règles d'implantation par rapport aux limites publiques ou séparatives sont souples : les constructions devront s'implanter soit en limite, soit en observant un retrait supérieur ou égal à 1 mètre à compter des limites.

Aucune hauteur spécifique n'est affichée pour cette zone. Les dispositions générales s'appliquant tout de même, cela garanti une bonne intégration des constructions dans leurs environnement.

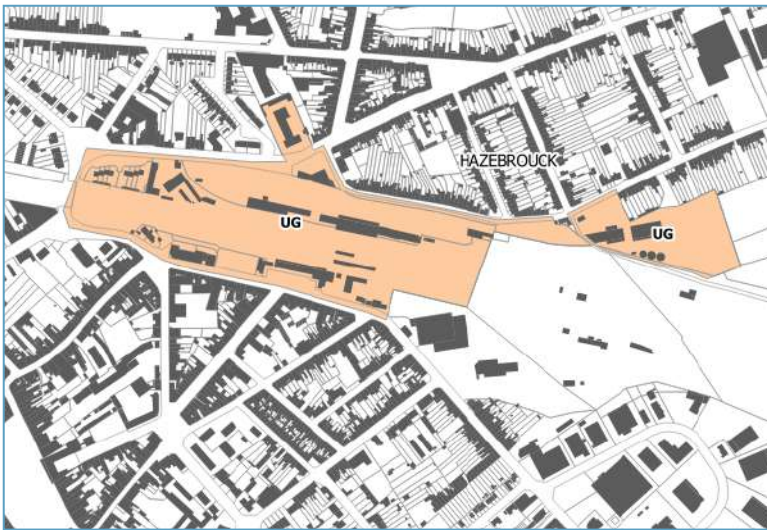
LES ZONES URBAINES CORRESPONDANT AUX SECTEURS DES GARES (UG)

En lien avec l'ambition très forte du projet de territoire d'opérer une nouvelle mobilité, les pôles gare ont été classés en zone UG. Il n'en résulte pas moins des différences contextuelles très fortes (localisation au sein du tissu urbain, en frange ou ex-nihilo), des vocations différentes (gare passager, et/ou gares de fret) et une concentration d'enjeux plus ou moins prégnante selon les secteurs.

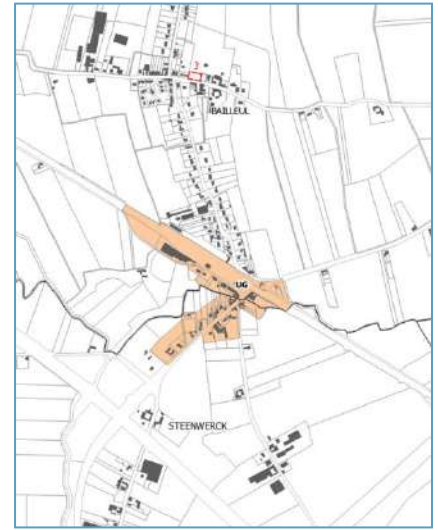
Malgré ces différences, l'identification concourt à des objectifs communs :

- Renforcer l'accessibilité,
- Amorcer une modification des pratiques de déplacements,

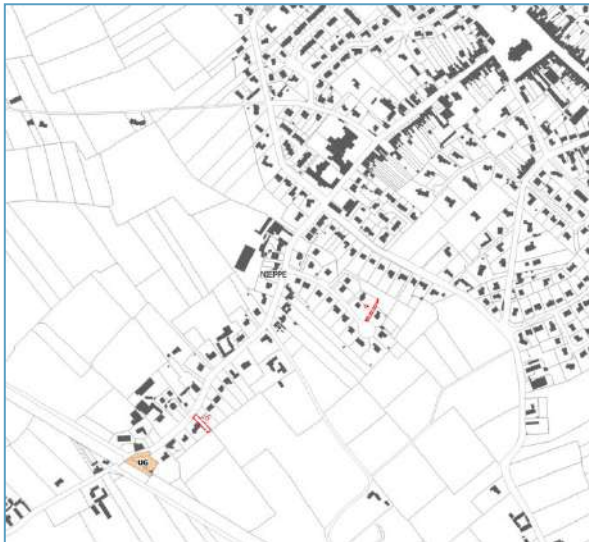
Ceci permettra une cohérence d'ensemble et une stabilité dans les politiques de mobilité menées à l'échelle de la CCFI.



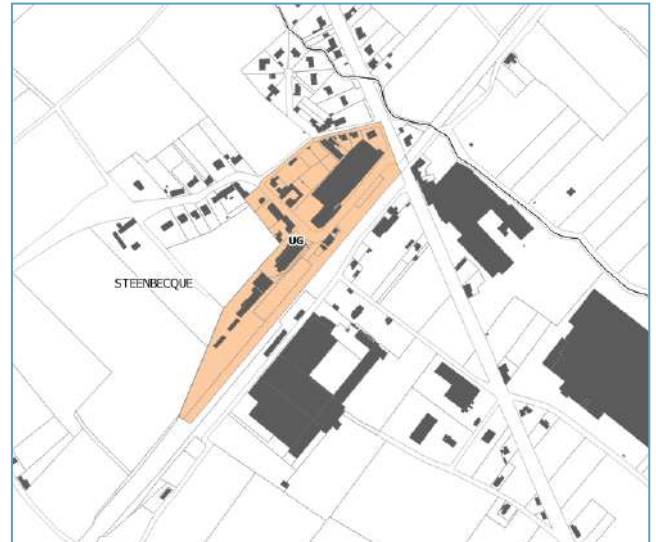
Gare d'Hazebroeck – Au cœur de la centralité



Gare de Bailleul – Création d'une polarité secondaire dépassant les limites communales



Gare de Nieppe- Localisée Ex-Nihilo



Gare de Steenbecque – Le lien étroit avec les activités en place

LES ZONES URBAINES À VOCATION D'ÉQUIPEMENT DE SANTÉ (UH)

Le territoire est doté d'équipements de santé spécifiques ayant un rayonnement sur l'ensemble de l'intercommunalité. Afin de retranscrire l'importance de ces derniers.

L'EPSM des Flandres à Bailleul, véritable polarité en matière d'équipement de santé

s'accompagnant du centre médical des Monts de Flandres et du centre Clair-Séjour représente un parfait exemple de l'enjeu de maintenir cette vocation spécifique sur les secteurs concernés.

LES ZONES URBAINES À VOCATION DE JARDINS FAMILIAUX (UJ)

Les secteurs de jardins familiaux contribuent à remplir des objectifs divers :

- Création de lien sociaux et développement de la vie associative.
- Promotion et d'une alimentation durable.
- Sensibilisation des plus jeunes à un jardinage plus respectueux de l'environnement.

- Amélioration de qualité du cadre de vie
- Etc.

Cette zone mono-fonctionnelle et son règlement visent donc à protéger et mettre en valeur les politiques publiques en la matière menées par les territoires de la CCFI.

LES ZONES URBAINES À VOCATION D'AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE (UV)

La prise en compte de l'accueil des gens du voyage constitue au travers de la zone UV (mais également Nv) un point privilégié dans l'élaboration du document d'urbanisme. Cette zone contribue à l'effort des communes concernées de participer à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles.

L'objectif au travers le PLU est donc d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources.

La zone UV de Bailleul correspond à un aménagement existant.



RÉPONDRE AUX STRATÉGIES DU PROJET DE TERRITOIRE : LES SITES D'EXTENSIONS

Conformément à l'article R 123-6 du code de l'urbanisme, les zones à urbaniser sont dites AU et s'accompagnent d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettant de fixer les grands principes de programmation et d'aménagement.

On distingue :

- **Les zones 1AU** à dominante d'habitat permettant de contribuer au développement de l'offre en logements déclinée dans le POA habitat et sont principalement urbanisable sous formes d'opérations d'ensemble. Dans certains cas, les secteurs peuvent contribuer à étoffer ou créer de nouveaux équipements et proposer une offre économique complémentaire.
103 sites d'OAP présentant une superficie totale de **246 ha**.

Pour rappel, les documents existants identifiés 477 ha en AU dont 140 ha urbanisés ou en cours et 337 ha de zones encore non ouvertes à ce jour.

Le règlement de la zone 1AU reprend les principes de la zone UC.

Un sous-secteur 1AUp a été créé afin de prendre en compte les enjeux paysagers sur la commune de Sainte-Marie-Cappel. Localisée à proximité des Monts, les prescriptions réglementaires permettent d'assurer une cohérence d'insertion paysagère notamment sur la question des toitures.

- **Les zones 1AUE** permettant la bonne réalisation de la stratégie économique de territoire. **17 sites** présentant une superficie totale de 123,8 ha.

A noter que le PLUi distingue les zones d'extension des activités existantes par la création d'un secteur spécifique (1AUexe) répondant à l'objectif de pérennisation des activités en place. Ces sous-secteurs représentent une superficie de **165.1 ha**.

L'ensemble des zones d'extension font l'objet d'une desserte en réseaux (voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate des zones ou à proximité. Ces derniers ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble des zones.

- **Les zones 2AU** correspondant aux zones d'extension à long terme dépourvues de dessertes en réseau (eau, électricité et assainissement).

Cette condition ainsi que le manque de visibilité sur les principes d'aménagement ont donc menés à l'identification de 4 secteurs sur les communes de Arneke, Méteren, Eecke et Merris pour une superficie total de 10,4 ha. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du document ou à une révision du plan local d'urbanisme neuf ans après l'approbation du PLUi 'sauf si la commune ou l'EPCI, directement ou par le biais d'un opérateur foncier, a réalisé des acquisitions foncières significatives.)

PRINCIPES D'IMPLANTATION ET PHASAGES DES ZONES À DOMINANTE D'HABITAT

Dans la grande majorité des cas, il s'agit de secteurs agricoles. Une vigilance particulière a été portée afin de ne pas impacter de parcelles présentant un enjeu pour l'exploitation ni de secteurs présentant une sensibilité environnementale.

De façon générale, le choix de localisation s'est effectué dans une logique de continuité urbaine, en extension immédiate du tissu déjà urbanisé équipés, disposant d'une desserte en réseaux suffisant et plus facilement connecté au réseau de transport en commun (cas n°1 ci-dessous) ou dans une logique de « terminer » l'urbanisation (cas n°2 ci-dessous).

La préservation d'un cadre de vie de qualité est identifiée comme un facteur différenciant de la Flandre Intérieure en Région et un pilier majeur de son attractivité.



Cas n°1

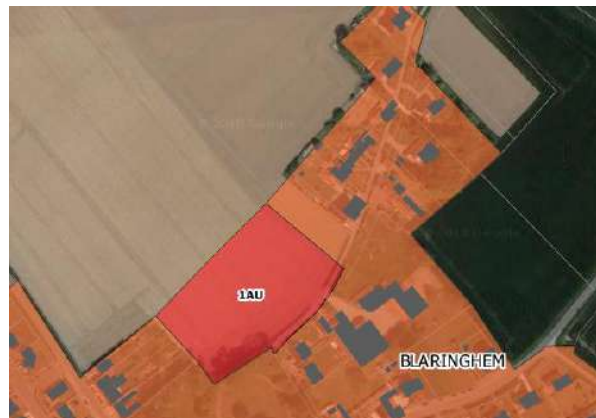
Comme dit précédemment les espaces libres au sein du tissu urbain et présentant une superficie importante ont fait l'objet d'un classement en zone AU (Ex : Hazebrouck ci-contre).

Afin d'échelonner la consommation foncière à l'horizon du PLUi, un phasage a été réalisé sur certaines communes. Le phasage peut s'exprimer de trois manières.

Premièrement, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 1AU peut être conditionnée par une autre zone.

Deuxièmement, une même zone 1AU peut être phasée dans le temps. L'OAP assure dans ce cas la cohérence des deux phases.

Enfin, certaines zones en périphérie ont été classées en zone 2AU. Ces zones ne sont pas dotées d'équipements présentant une capacité suffisante et leur urbanisation est soumise à une évolution du document (modification ou révision).



Cas n°2



A noter que pour 5 secteurs, un périmètre d'attente de projet d'aménagement global a été mis en place en application de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme. Ces périmètres d'attente se localisent sur les communes de Cassel, Bailleul et Nieppe.



PRINCIPES D'IMPLANTATION DES ZONES À Vocation Économique

Les éléments de justifications concernant la stratégie économique à l'échelle de la CCFI apparaissent au sein de l'annexe du rapport de présentation intitulé « Bilan concertation entreprises »

ALLIER PÉRENNISATION DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET PRÉSERVATION DU PAYSAGE ET DES MILIEUX NATURELS

Les textes réglementaires et législatifs sont venus renforcer les mesures de préservation et de valorisation des terres agricoles et naturelles (loi ALUR, loi LAAF, grenelle 2, etc.).

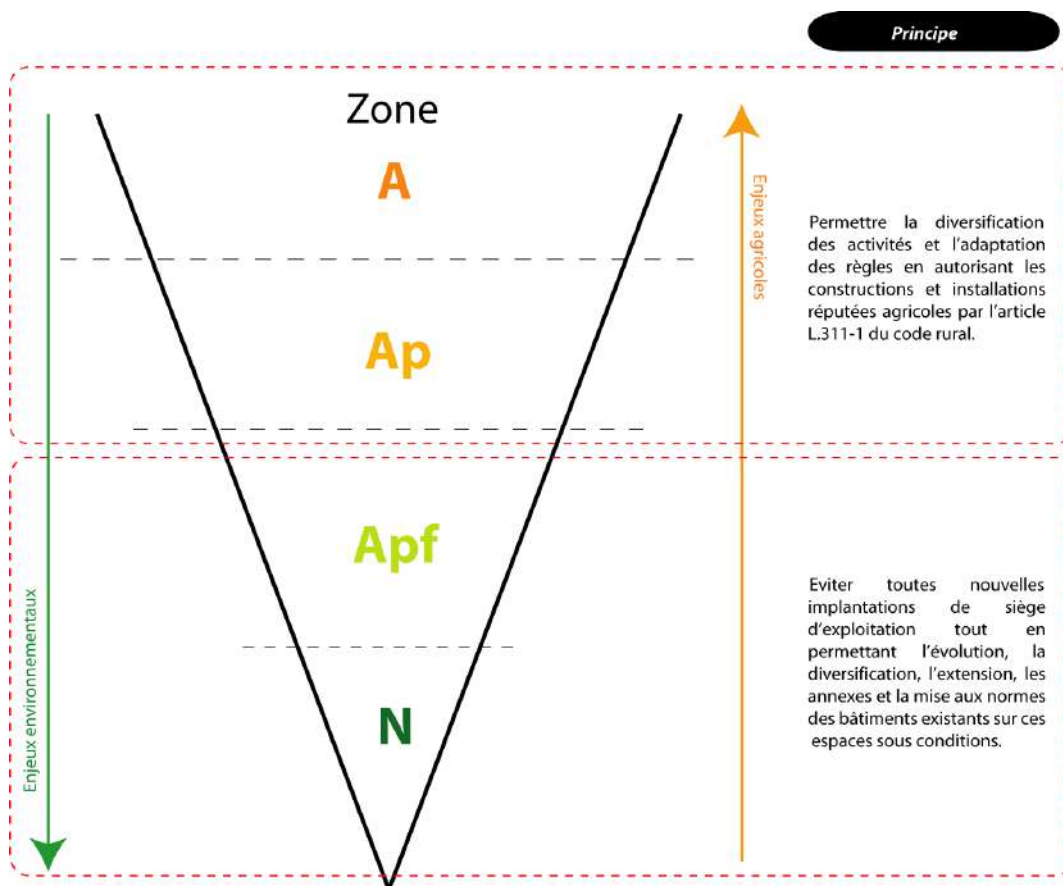
Pour rappel, le diagnostic a mis en évidence deux principaux objectifs :

La Communauté de Communes de Flandre Intérieure présente un enjeu général de préservation des espaces à enjeux écologiques majeurs ou forts, ceux-ci étant particulièrement sensibles du fait de leur dispersion sur le territoire et de leur faible taille.

L'activité agricole constitue un pilier important de l'économie locale. De plus, elle participe à l'identité rurale du territoire et à la création des paysages.

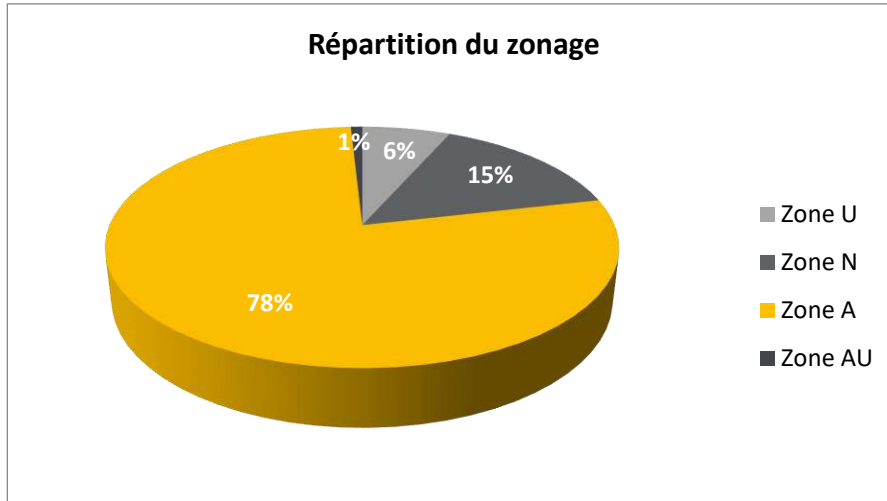
C'est dans ce contexte réglementaire et en lien avec les enjeux et données mis en évidence dans le cadre du diagnostic que le PLUi a été conçu. Les dispositions réglementaires ont donc été adaptées afin de trouver le juste milieu entre préservation des enjeux paysagers et naturels et la préservation et le développement des activités agricoles.

A noter que le diagnostic agricole datant de 2015, ce dernier représente une vision du monde agricole à un instant T. Par conséquent, il est possible que de nouveaux sièges d'exploitation aient vu le jour depuis cette date ou que de nouveaux projets soient en réflexion sans que l'intercommunalité ne soit averti. Par extension le plan de zonage peut ne pas refléter la réalité sur certains points. Une mise à jour des données du diagnostic a été demandée à la chambre d'agriculture. Cette demande est actuellement en attente.



LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Le zonage agricole représentent **78 %** du territoire et ont permis grâce à la diversité des productions, l'émergence d'un important tissu d'activités agro-alimentaires. Néanmoins, ces espaces sont soumis à une pression urbaine grandissante.



Type zone	Superficie (ha)
A	49165.3
N	9366.5
U	4195.7
AU	545.4

Les objectifs poursuivis dans le cadre de l'écriture des pièces réglementaires sont les suivants :

- **Identifier les espaces à enjeux et éviter l'urbanisation de ces derniers.** Le diagnostic agricole réalisé par la chambre d'agriculture en collaboration étroite avec les exploitants du territoire a été le support des choix effectués en termes d'extension urbaine. Le PLUi a donc cherché prioritairement et principalement à appliquer le principe d'évitement des sites à enjeux agricoles.
- **La diversification des activités,** une réponse aux enjeux d'aujourd'hui. Le monde agricole a connu depuis des décennies de profondes mutations. Aujourd'hui encore, les pratiques et les besoins évoluent.

La zone agricole comprend 7 sous secteurs permettant de prendre en compte les particularités du territoire :

On retrouve tout d'abord les secteurs **Ac, Ae, Ai** correspond aux différents types d'activités du territoire (économique au sens large, les secteurs à vocation touristique et de loisirs et les secteurs de camping).

Un secteur spécifique **Aenr** permettant d'afficher le projet de ferme solaire en cours sur la commune d'Oxelaere.

Un secteur **Ap1** présentant un enjeu paysager autorisant néanmoins la création et la diversification des exploitations agricoles. La création de ce secteur permet la réalisation des projets localisés sur la commune de Cassel et Hondegghem (projets de fermes apicoles).



Enfin les secteurs **Ap** et **Apf** permettent l'adaptation des règles d'urbanisme en lien avec les enjeux naturels et paysagers des secteurs concernés.

RÈGLES APPLICABLES AUX ACTIVITÉS AGRICOLES

Le règlement s'attache donc à permettre la diversification des activités et l'adaptation des règles en autorisant les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural.

Par ailleurs, le règlement fixe une hauteur maximale de 15 mètres suffisante (que l'on retrouve également pour les exploitations situées en zone urbaine) pour les pratiques actuelles et les engins agricoles. Néanmoins, le règlement permet une hauteur plus importante sous certaines conditions. Cette règle permet de prendre en compte les nouveaux besoins (stockage des produits de récolte à basses températures).

La diversification s'exprime également au travers du repérage **des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination** au titre du L 151-11 du code de l'urbanisme. Plus de 1000 bâtiments ont été identifiés sur l'ensemble du territoire. Conformément aux dispositions en vigueur, une attention particulière a été portée afin que l'identification des bâtiments ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites. Ce repérage a été effectué par le biais des élus ayant une connaissance fine des attentes et potentialités sur leurs territoires et soumis lors de réunions réalisées avec le monde agricole.

Pour les bâtiments liés à une exploitation agricole en activité

Est autorisé le changement de destination des bâtiments désignés au document graphique, dès lors que :

- il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site conformément à l'article L.151-11 du CU
- il est à destination d'usages permettant la diversification de l'activité agricole et dont ils restent l'accessoire : hébergement à la ferme de type chambres d'hôtes et gîtes, chambres d'étudiants à la ferme (« campus vert »), vente de produits locaux, salles de réception, accueil d'actions pédagogiques et de découverte du monde agricole.

Pour les bâtiments non liés à une exploitation agricole en activité :

- Est autorisé le changement de destination des bâtiments désignés au document graphique, dès lors que
 - Il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site conformément à l'article L.151-11 du CU.
 - Il n'a pas vocation à accueillir des activités qui, par leurs nuisances, se révéleraient incompatibles avec le caractère de la zone, telles que des activités industrielles ou logistiques.

Concernant le commerce, seuls les commerces liés à la ruralité et aux spécificités du territoire sont autorisés.

Concernant le logement, un maximum de 2 logements autorisés par bâtiment identifié.

Règles applicables aux habitations en zone agricole :

Comme dit précédemment, le territoire est parsemé de nombreuses habitations isolées. Ainsi, les constructions en zone A font l'objet de l'application du principe de constructibilité limitée (exigence réglementaire) permettant l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Le règlement indique donc que : « les extensions des constructions à usage d'habitation existantes ne doivent pas représenter :

- plus de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante (si superficie supérieure à 100 m²) à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 200 m².
- plus de 50 % de l'emprise au sol de la construction existante (si superficie inférieure à 100 m²) à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 200 m². »

Les zones agricoles sont établies selon une hiérarchie fixée en fonction de leurs usages mais également en fonction de leur rôle dans la trame verte et bleue et des enjeux paysagers générés notamment par les monts et sites inscrits.

Ainsi, la déclinaison des secteurs **Ap** et **Apf** permet l'adaptation des règles d'urbanisme

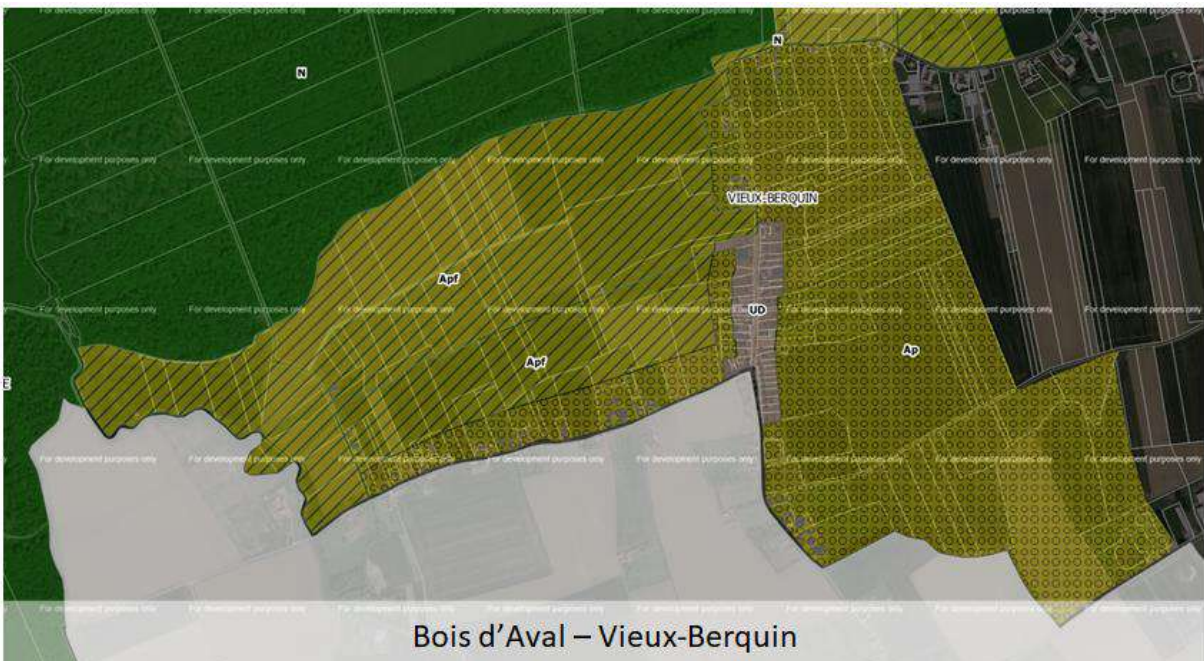
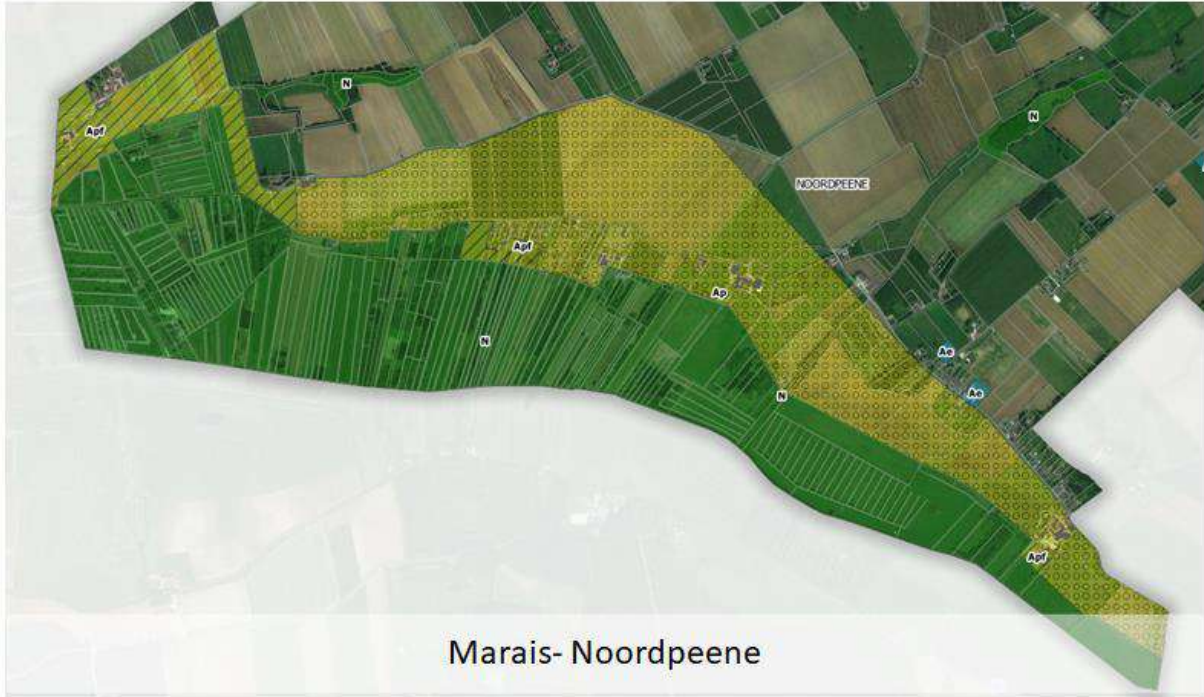
afin de trouver des réponses aux différents enjeux inhérents à un contexte local.

RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES COMPORTANT DES SENSIBILITÉS PAYSAGÈRES ET NATURELLES

Le secteur Ap (représentant 0.07% du territoire) permet la prise en compte des enjeux paysagers. La classification en zone Ap est principalement le fruit d'une proximité avec:

- Les Monts de Flandre offrant des co-visibilités à prendre en compte.

- Des entités naturelles majeures du territoire Ex: Marais de Noordpeene et parcelles localisées à proximité du Bois d'Aval sur la commune de Vieux Berquin.
- L'existence de particularités locales (notamment la présence de cônes de vues).



Fond de carte : Bing Aerial

Sur ce secteur, le règlement autorise les constructions et installations indispensables à l'activité agricole et/ou forestière sous réserve qu'ils ne génèrent pas d'impact sur le paysage. L'implantation de nouveaux sièges est autorisée. Une attention particulière sera donc portée sur l'adaptation du projet aux enjeux paysagers locaux lors des demandes d'autorisations. Le pétitionnaire pourra s'appuyer sur les recommandations apparaissant au sein du cahier de recommandation architecturales, urbanistiques et paysagères

Le secteur Apf (représentant 0.03% du territoire) permet la prise en compte d'éventuelles sensibilités environnementales mises en exergue par le classement en ZNIEFF de type 1. L'objectif ici n'est pas de réinterroger la délimitation de ces zones mais d'éviter toutes nouvelles implantations de siège d'exploitation tout en permettant l'évolution, la diversification, l'extension, les annexes et la mise aux normes des bâtiments existants sur ces espaces. C'est notamment le cas sur les espaces tampons de la forêt domaniale de Nieppe.



Fond de carte : Bing Aerial

Sur les secteurs Ap et Apf, les conditions de hauteur, d'emprise au sol et de densité des constructions ont été modulées permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX STECAL DE LA ZONE A

La zone agricole est marquée par une multitude d'occupations spécifiques en lien avec l'histoire du territoire.

On retrouve principalement des activités économiques diverses (estaminets, activités secondaires, etc.) mais également les activités touristiques principalement liées à l'hébergement de type camping.

Les pièces réglementaires identifient 4 différents secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL):

- **Ae**: Secteur agricole permettant le développement d'activités économiques.
- **Al**: Secteur agricole où sont localisées des activités à vocation touristique et de loisirs.
- **Ac**: Secteur agricole où sont localisées des activités liées à l'accueil d'hébergement hôtelier et touristique de type camping.
- **Aenr**: Secteur agricole destiné à la production d'énergie renouvelable.

Afin de respecter le caractère exceptionnel des STECAL, très peu de nouveaux secteurs ont été créés. En effet, la majeure partie des STECAL identifiés correspondant à des occupations déjà existantes sur une même emprise afin de préserver les constructions actuelles et de leur permettre d'évoluer voire de se renouveler.

Les rencontres individuelles organisées par la CCFI avec les entreprises du territoire ont permis de prendre en compte les besoins et projets de ces dernières. Par conséquent, n'ont été retenus que les projets suivants :

- Ceux ayant été portés à connaissance de l'intercommunalité.

Des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ont ensuite fait l'objet d'une identification particulière. Ils permettent de prendre en compte les spécificités du territoire et restent très minoritaires. Ils ne représentent qu'une petite partie du territoire (133,1 ha).

- Ceux pour lesquels les besoins ont été clairement identifiés et les réflexions sur le projet déjà bien avancées.

L'identification des STECAL et l'écriture des prescriptions réglementaires concourent à :

- Prendre en compte les activités existantes et permettre leur évolution tout en préservant les espaces agricoles et naturels.
- Préserver l'ambiance paysagère en garantissant l'intégration paysagère des aménagements grâce aux règles morphologiques en harmonie.

Rappel : certaines entreprises en zone A ont fait l'objet d'un classement en zone UE

Intitulé	Superficie En hectare
Ac	22,4
Ae	80,8
Aenr	23.1
Al	7.1

L'ensemble des justifications ayant amené la création d'un STECAL suite aux rencontres avec les entreprises du territoire apparaissent en annexe du rapport de présentation intitulé « Bilan concertation entreprises ».

LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

Bien que les habitats écologiques présents sur la Communauté de Communes de Flandre Intérieure, soient peu diversifiés, il n'en résulte pas moins la nécessité de préserver certains secteurs de toute urbanisation pour leur potentiel écologique mais également paysager.

Ainsi, un classement en zone N stricte s'applique sur les principales entités naturelles du territoire. A savoir, la Forêt de Nieppe, le secteur des marais au Sud de Noordpeene ainsi que les monts de Flandre.

La zone Naturelle (N) correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Les zones Naturelles du PLUi représentent environ 15 % du territoire.

A noter que pour les communes dotées d'un document d'urbanisme, l'enveloppe des zones naturelles représente sur ces derniers 17% du territoire concerné. Cette légère diminution de la part de zonage N du PLUi s'explique par le plus grand nombre de communes couvertes mais également par la création de secteurs spécifiques permettant de préserver les espaces ayant une sensibilité environnementales (Ap et Apf). A noter que la zone U n'a augmenté que très faiblement et en raison d'une mise à jour du tissu urbanisé (+300 ha environ). A contrario, il semble important de rappeler l'effort important de réduction des zones d'extension au sein du PLUi afin de répondre aux enjeux du projet de territoire.

Ainsi, toutes les occupations du sol sont interdites à l'exception :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière
- L'extension ou la création d'annexe des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi,
- Les constructions et/ou extension d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles

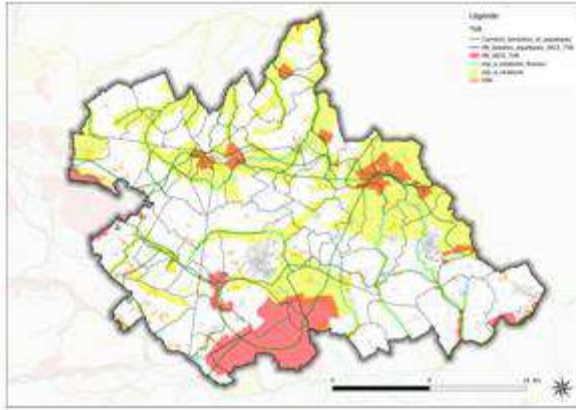
sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la gestion forestière.

- La création d'abris pour animaux sous réserve d'être démontable, et dans la limite d'un abri par unité foncière.
- L'aménagement et la restauration dans le volume existant des huttes de chasse autorisées par arrêté préfectoral.

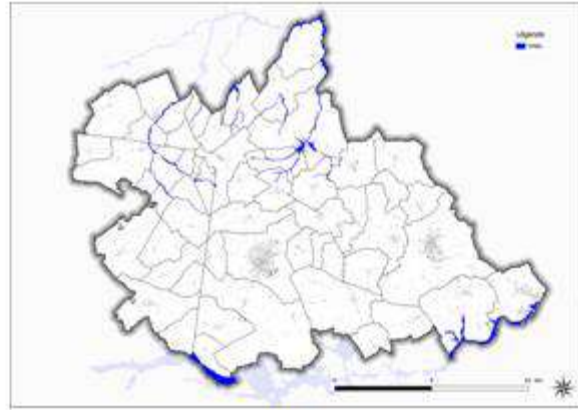
Par ailleurs, à travers l'écriture des pièces réglementaires, **l'intercommunalité a souhaité mettre l'accent sur la préservation et la restauration des continuités écologique du territoire.**

Le classement en zone N de certains secteurs est donc le fruit d'un croisement de plusieurs données :

- Les éléments de la trame verte et bleue de l'ancien SRCE permettant d'avoir une première connaissance spatiale des zones à enjeux.
- Un croisement avec les zones concernées par un Plan de Prévention des Risque est nécessitant une attention particulière.
- Les zonages d'inventaires notamment les ZNIEFF permettant de recenser les espaces naturels remarquables.
- Une analyse par photo-interprétation permettant de recenser la concentration d'éléments support à une trame verte locale.



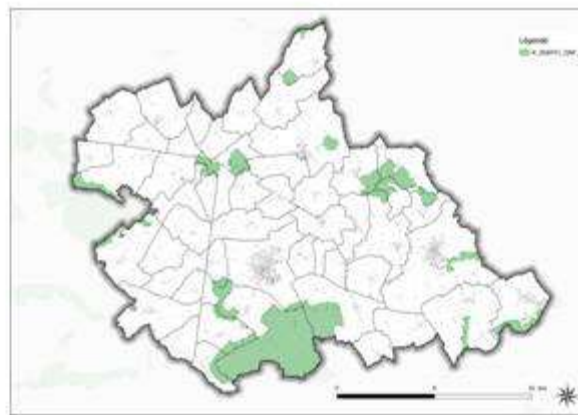
TVB



Risque

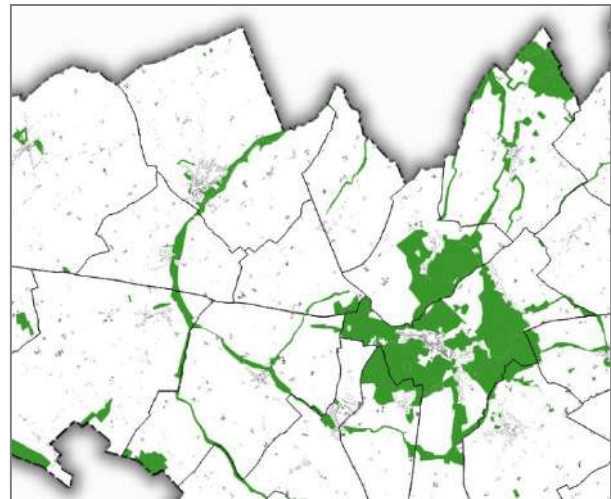


Photographie aérienne



Zonage d'inventaire

A noter que certaines communes s'étaient engagées dans une démarche d'élaboration de PLU récemment et avaient donc des documents intégrant déjà les dispositions réglementaires liées à la prise en compte de l'environnement. Ces documents traduisant une volonté politique de préservation du patrimoine naturel a été reprise au sein des pièces du PLU. Comme il est possible de le constater sur la figure ci-contre, des corridors de zones naturelles ont donc été créés en lien avec la présence d'une trame bleue. Ceci permettra de préserver la ripisylve et les nombreux espaces de prairies se trouvant à proximité des cours d'eau.



Traitement des zones humides du territoire

Le SDAGE 2016-2021 identifie ainsi environ 4 960 ha de zones à dominante humide sur ce secteur. Par ailleurs, les inventaires réalisés au niveau de chaque SAGE permettent également d'alerter sur la présence potentielle de zones humides.

La planche C permet d'identifier la présence de ces dernières et renvoie directement aux dispositions réglementaires spécifiques permettant la préservation de ces milieux. Les zones humides du SAGE de l'Yser ont fait l'objet d'un classement en zone N systématique.

La délimitation des zones A et N présentant une sensibilité par rapport à l'enjeu « zone humide » a été traitée au cas par cas afin de prendre en compte les projets et contraintes des exploitants concernés.

Des prescriptions réglementaires permettent d'assurer le maintien de la zone humide et des différents services rendus.

A noter qu'une attention particulière a été apportée au classement en zone naturelle des secteurs mobilisés dans le cadre de mesures compensatoires.

Si le classement en N limite les nouvelles occupations, il n'en résulte pas moins la

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX STECAL DE LA ZONE N

Tout comme la zone Agricole, la zone naturelle est également concernée par certaines occupations du sol spécifique déjà existantes et déconnectées du tissu urbain.

Afin de prendre en compte ces particularités, 8 STECAL ont été inscrits au plan de zonage :

- **Ne** afin de prendre en compte les nombreuses activités économiques localisées au sein des espaces naturels.
- **NI** correspondant aux activités de tourisme de loisir.
- **Nc** correspondant aux hébergements hôteliers et touristiques.
- **Nj** correspondant aux jardins familiaux.
- **Nstep** correspondant aux stations d'épuration.

présence d'habitations isolées. Afin de prendre en compte ces habitations existantes, le règlement affiche un principe de constructibilité limitée permettant l'évolution de l'existant.

Ainsi, les extensions des constructions à usage d'habitation existantes ne doivent pas représenter :

plus de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante (si superficie supérieure à 100 m²) à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 200 m².

plus de 50 % de l'emprise au sol de la construction existante (si superficie inférieure à 100 m²) à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 200 m².

Les constructions d'annexes ou de dépendances pour les constructions à usage d'habitation existante situées sur la même unité foncière ne doivent pas dépasser 30m² de surface de plancher par unité foncière.

Les annexes des habitations doivent se situer sur la même unité foncière et s'implanter à une distance de 15 mètres maximum de la construction principale.

Cette écriture réglementaire permettra de limiter les impacts sur l'environnement et ainsi de répondre aux exigences réglementaires en vigueur.

- **Nph** correspondant au conservatoire national de phytosociologie de Bailleul.
- **Ncarrière** correspondant au périmètre d'exploitation des carrières.
- **Nv** correspondant aux aires d'accueil des gens du voyage.

Certains STECAL de la zone N trouvent une correspondance directe avec ceux de la zone A (Ne, NI, Nc) voir certaines zones urbaines (Nj, Nv et Ncarrière). Ainsi, les justifications concernant l'identification de ces zones sont identiques.

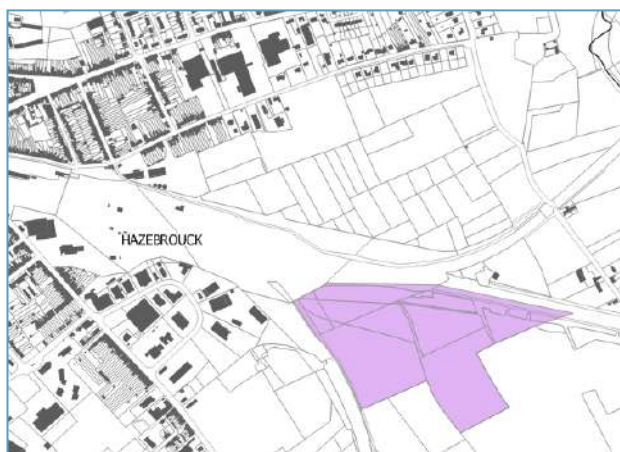
Néanmoins la traduction réglementaire apparaît plus restrictive au vue des enjeux inhérents à leur localisation. En effet, si l'emprise au sol des constructions de la zone

Ae est identique (30%) à la zone Ne, les hauteurs sont néanmoins davantage limitées (7 m en Ne contre 9 m en Ae).

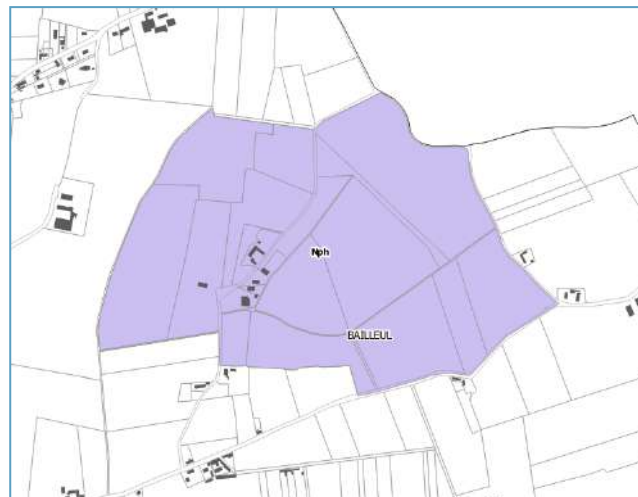
Intitulé	Superficie en hectare
N carrière	47,5
Nc	26,8
Ne	29,6
Nl	207,7
Nph	42,2
Nstep	23,8
Nv	1,0

Le tableau ci-dessus présente la répartition des différents STECAL.

A noter que la majorité des STECAL correspondent à des emprises existantes. C'est notamment le cas pour les secteurs suivants :



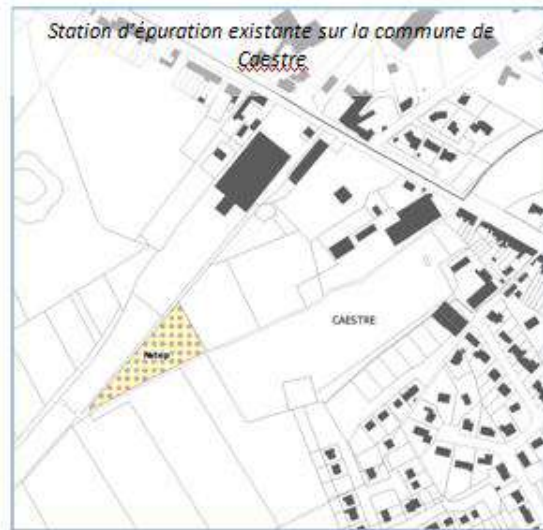
De même, le secteur Nph reprend l'emprise du conservatoire botanique national de Bailleul. Son périmètre et les règles d'urbanisme restent inchangés en comparaison au précédent document d'urbanisme sur le secteur.



Les secteurs Ncarrière identifiés sur les communes d'hazebrouck et de Blaringhem correspondent au périmètre d'exploitation des carrières existantes

Les secteurs Nstep correspondent quant à eux aux équipements existants ou à créer. Il s'agit ici davantage d'un affichage permettant de localiser les équipements puisque l'ensemble des zones du territoire autorise les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Néanmoins, afin de répondre aux orientations du P.A.D.D et aux besoins de certaines activités présentes sur les secteurs dits naturels, certains STECAL intègrent une extension sur une superficie mesurée en lien avec un réel besoin et projet. Ces besoins ont été identifiés par le biais de la sollicitation et des rencontres effectués par le service « développement économique » de la CCFI.



LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES SUR LE TERRITOIRE

Le territoire est concerné par différents risques (Cf. Etat Initial de l'Environnement). Néanmoins, le plus important concerne sans nul doute le risque inondation (par débordement et par ruissellement).

C'est pourquoi plusieurs données ou documents aux portées réglementaires différentes couvrent le territoire.

Les élus de la CCFI ont donc décidé au travers des pièces réglementaires de faire du PLUi une base solide afin d'assurer une prise en compte satisfaisante et adaptée.

L'ambition première est d'apporter l'ensemble des éléments de connaissance aux habitants concernant ce risque. Deuxièmement, l'ambition est de déterminer une réponse réglementaire adaptée aux enjeux locaux.

Pour cela, ont été prises en compte les données suivantes cumulées :

- Les PPRI approuvés de la vallée de l'Yser et de la vallée de la Lys aval.
- Le PPRI en cours d'élaboration du marais Audomarois.
- Le risque inondation par débordement sur les périmètres de l'atlas des zones inondables.
- Les Zones d'Inondation Constatées et les axes de ruissellement.

L'ensemble de ces éléments ont ainsi fait l'objet d'une cartographie spécifique (planche

B) où l'existence de risques naturels justifient des restrictions d'occupation des sols.

A noter que les données portant sur les ZIC et les axes de ruissellement ont été complétées ou mises à jour en s'appuyant sur la mémoire communale et sous réserve d'apporter les justifications nécessaires.

Pour exemple, la commune de Steenvoorde a indiqué que des travaux de voirie ont été réalisés à l'Est de la commune sur la route de Poperinghe (RD948) permettant ainsi d'écarter tout risque d'inondation sur le secteur.

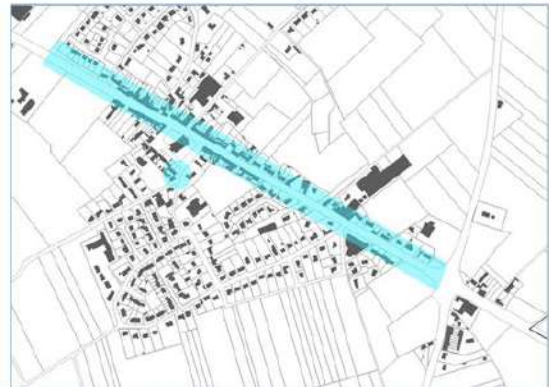


De même, la commune de Saint-Sylvestre-Cappel a signalée un phénomène en bordure de la RD traversant le village (route nationale) ruissellement des champs et débordement sur la chaussée d'environ 80 cm de hauteur. Ceci a permis d'indiquer une zone d'inondation constatée englobant les habitations en bordure de voirie. De plus, concernant la ZIC localisée au niveau du rond-point, la commune n'a pas de souvenir de ce phénomène d'autant plus qu'il s'agit au niveau topo du point le plus haut de la commune. Les données ont donc été modifiées en ce sens.

Données avant modification :



Données après modification :



Par ailleurs, la planche B prend en considération les éventuelles études hydrauliques réalisées de façon locales sur certaines portions du territoire. C'est notamment le cas pour les communes de Morbecque et Steenbecque qui au cours de l'élaboration de leur document d'urbanisme

communaux ont réalisé une évaluation des problématiques d'inondation ayant conduit à inscrire certaines prescriptions.

Pour rappel, la cote NGF de 19 mètres avais permis de localiser les secteurs soumis à ce risque.

LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES NATURELS ET DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Comme dit précédemment la prise en compte de l'environnement passe en premier lieu par le traitement des éléments ponctuels jouant un rôle paysager et écologique :

L'identification de divers éléments naturels (boisements, mares, haies, alignements d'arbres, etc.) au titre du L151-23 du code de l'urbanisme permettra également de renforcer les liaisons écologiques.

En 2016 il a été demandé aux communes de faire part à la CCFI du patrimoine naturel qu'elles souhaitent voir préserver sur leur commune (arbres remarquable, haies, boisement, mares...). Ces éléments ont été intégrés sur cartographie.

Les communes n'ont pas toutes répondu ou ont répondu à des niveaux de précisions très différents.

Afin d'homogénéiser les données à l'ensemble des communes les couches SIG issus de l'IGN (BD TOPO® Version 2.1.) ont permis de cartographier uniformément sur les 50 communes la localisation des mares, cours d'eau et boisements.

Certaines des couches SIG utilisées ont été modifiées. Notamment « surface en eau » qui identifiait des mares qui n'existent plus ou au contraire qui n'indiquaient pas les nouvelles mares ou celles non visibles.

Les couches qui concernent les haies et les prairies sont issues des couches SIG du projet ARCH (Assessing Regional Habitat Change) réalisé dans le cadre d'un programme INTERREG en 2013. Réalisées à partir de photo interprétations, elles ont pu également faire l'objet de modification après vérification sur le terrain.

Les arbres de hauts jets et alignements d'arbres remarquables ont été indiqués

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLUi a identifié en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 du Code de l'Urbanisme). L'arrachage est autorisé sous conditions.

d'après photo aériennes et selon les demandes spécifiques des communes.

Plus généralement quelques ajustements ont également été réalisés d'après les anciennes cartes du PLU de certaines communes qui avaient déjà inventoriées leur patrimoine naturel.

Les Zones Naturelles d'intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et les Zones Humides ont été identifiées comme étant des espaces naturels particulièrement importants.

La trame verte et bleue régionale, bien qu'annulée, n'en reste pas moins une source de données très importante sur les liaisons à préserver ou à restaurer entre les cœurs de natures que sont essentiellement les ZNIEFF.

Ces éléments ont permis d'alimenter le Carnet Intercommunal de la Biodiversité qui a été distribué aux communes en septembre 2018. Il y contient en plus, lorsqu'elles sont connues, des données sur la faune et la flore. Cela permet d'affiner encore les enjeux écologiques sur le territoire.

Les données faune sont issues de la base de données SIRF (Système d'Information Régional sur la Faune) du Groupe Ornithologique et Naturaliste du Nord et du Pas de Calais et les données flore proviennent de la base de donnée DIGITALE du Conservatoire Botanique National de Bailleul.

Il n'y a pas eu d'inventaire complémentaires.
Un état des connaissances a été calculé
d'après plusieurs indicateurs :

La proportion d'habitats prospecté parmi ceux
présents sur la commune

L'ancienneté des observations

Le rapport entre le nombre d'espèces
observées et le nombre d'espèces communes,
connues à échelle de la CCFI

A partir de cela, des inventaires
complémentaires seront réaliser pour là aussi
homogénéiser l'état des connaissances sur
l'ensemble des 50 communes.

Grace à la cartographie ARCH il est également
possible d'indiquer un « niveau d'enjeux
écologique » par milieu.

Des inventaires complémentaires seront
réalisés pour là aussi homogénéiser l'état des
connaissances sur l'ensemble des 50
communes.

L'ensemble de ces travaux, plus des actions
de terrains réalisées par la CCFI, ont permis
d'obtenir une seconde libellule au concours
national "Capitale française de la
Biodiversité". Ce concours valorise les actions
des collectivités territoriales en faveur de la
biodiversité, il est porté par L'Agence
française pour la biodiversité (AFB), l'Agence
régionale de la biodiversité en Île-de-France
(ARB îdF) et Plante & Cité.

LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX

Le diagnostic a rappelé la richesse patrimoniale très fortes sur certaines portions du territoire en raison soit d'un socle physique spécifique (secteurs des monts) mais également par le biais d'un patrimoine identitaire riche et varié typique des Flandres.

L'orientation générale du projet de territoire consistant à : « préserver un environnement de qualité- marqueur du bien vivre en Flandre intérieure » trouve sa traduction réglementaire au sein de différentes pièces réglementaires.

Le Plan de zonage :

Par la création d'une zone spécifique Ap au plan de zonage, les secteurs présentant une sensibilité paysagère ont été identifiés. Ces dernières s'accompagnent de prescriptions réglementaires spécifiques présentant dans la partie suivante.

Le repérage des éléments du patrimoine bâti au titre du L151-19 du code de l'urbanisme :

Issu d'une initiative personnelle, un travail conséquent de localisation des différentes chapelles a vu le jour sur le territoire. En reprenant l'ensemble des chapelles identifiées au titre du L 151-19, ce travail exhaustif (395 édifices répertoriés) a été valorisé dans le cadre du PLUi et les prescriptions réglementaires permettent :

- D'apporter un outil de vigilance sur l'évolution de ces dernières.
- D'assurer la préservation de ces éléments.

Dans la continuité de ce travail, l'ensemble des élus se sont lancés dans l'identification des éléments patrimoniaux d'intérêt (691 au total).

Ainsi, l'objectif était pour chaque élément identifié qu'une fiche soit réalisée afin de permettre sa géolocalisation (photographie, adresse, n° de parcelle et section cadastrale)

et d'expliquer au travers un bref paragraphe les raisons ayant poussées à son identification.

Afin de prendre en compte les attentes des communes, deux niveaux de préservation différents ont été appliqués selon les territoires.

Une traduction souple permettant néanmoins de poser les bases pour assurer leur préservation :

« Pour les éléments d'architecture repérés sur une façade, ils doivent être préservés dans leur état actuel ou restaurés dans leur aspect d'origine.

Le reste de l'édifice peut évoluer, sans toutefois nuire à l'élément repéré.

Pour les petits éléments isolés repérés, comme des chapelles, des bornes ..., ils doivent être préservés dans leur état actuel ou restaurés dans leur aspect d'origine.

Pour les édifices repérés, ils doivent être préservés dans leur état actuel ou restaurés dans leur aspect d'origine.

Ils peuvent faire l'objet :

- *d'adaptations mineures qui ne remettent pas en cause l'intérêt patrimonial de l'édifice.*
- *d'extensions ou d'adaptations plus lourdes, non visible du domaine public. »*

Un second niveau de traduction réglementaire permettra lorsque cela s'y prête d'apporter une attention plus particulière sur les possibilités d'intervention sur ces derniers.

« La volumétrie, la composition et les aspects extérieurs doivent être préservés et/ou restaurés pour maintenir et/ou retrouver les dispositions d'origine.

Pour les nouveaux percements en toiture, les nouvelles ouvertures doivent :

- se limiter à des châssis de toit encastrés dans la couverture,
- être de taille unique et toujours plus hautes que larges,
- s'aligner avec les autres ouvertures déjà présentes en toiture,
- se situer dans le 1/3 inférieur du pan de toiture,

- s'implanter dans le respect de la composition de la façade, soit à l'axe d'une baie, soit à l'axe d'un trumeau,

Pour les nouveaux percements en façade, seules les transformations d'une porte en fenêtre ou d'une fenêtre en porte peuvent être autorisées pour permettre de diviser un logement en plusieurs ou pour améliorer son accessibilité. Le linteau de la porte ou de la fenêtre doit rester en place.

Les autres nouvelles ouvertures ne doivent pas être visibles du domaine public ».

Le rôle du CRAUP dans les documents du PLUi :

Dans un objectif pédagogique et de sensibilisation, le cahier de recommandations architecturales vient compléter les prescriptions réglementaires applicables sur le territoire de la CCFI, sous l'angle du conseil, avec deux écueils à éviter :

- la somme des recommandations ne doit pas devenir un obstacle à la création architecturale,
- les recommandations ne sont en rien des recettes pour imposer une seule et unique vision du projet.

L'objectif n'est ni d'ériger le passé en règle absolue, ni de prôner le modernisme à tout va, mais bien d'accompagner le pétitionnaire, pour qu'il se pose les bonnes questions, indispensables à la démarche de projet au sein d'un paysage identitaire de qualité !

Le public visé :

Le CRAUP s'adresse à tous les pétitionnaires qui ont un projet de construction, d'extension ou de réhabilitation, tant à vocation d'habitat, qu'à vocation économique.

Ce cahier de recommandations doit être distribué très en amont du projet pour devenir un véritable outil d'accompagnement qui guide les citoyens dans leur démarche de construction, afin d'éviter certaines erreurs du passé.

Il est bien question ici de qualité urbaine, de préservation et de renforcement identitaire de l'image du territoire de la CCFI, en fait, de

qualité de vie dans nos paysages bâtis au quotidien.

La posture du Cahier de recommandations du PLUi :

«Comprendre l'architecture traditionnelle pour concevoir une architecture contemporaine qui s'intègre dans le paysage rural et urbain de la CCFI.»

Pour atteindre cet objectif, le CRAUP propose huit fiches thématiques, qui débutent toutes par les trois attitudes préalables à adopter avant de concevoir un projet, à savoir :

- Comprendre le terrain d'assiette, pour éviter la « table rase » et produire un projet qui compose avec ce qui existe déjà sur le site ;
- Regarder les constructions voisines, pour proposer un projet qui s'intègre dans son environnement ;
- Fixer l'ambition écologique, pour définir, en amont, les cibles environnementales que le projet souhaite atteindre.

A partir de ces trois questionnements préalables, le CRAUP décline une série d'actions à privilégier dans la conception de chaque étape de la construction et/ou de la restauration.

L'organisation du Cahier de recommandations du PLUi :

Le CRAUP s'organise en huit fiches, qui explorent les trois thèmes majeurs de l'acte de construire :

1 - Pour les constructions neuves :

- Fiche n°1 : Gabarit et Volumétrie
- Fiche n°2 : Implantation
- Fiche n°3 : Composition
- Fiche n°4 : Aspects
- Fiche n°5 : Annexes et extensions

2 - Pour les constructions existantes :

- Fiche n°6 : Restauration

3 - Pour les espaces extérieurs :

- Fiche n°7 : Clôtures
- Fiche n°8 : Abords

L'utilisation du CRAUP peut être partielle, si le projet se limite à la réalisation d'une clôture (fiche n°7) ou le ravalement d'une façade (fiche n°4).

Pour un projet de construction neuve, la lecture de toutes les fiches, même celle qui traite de la restauration, permet de balayer toutes les thématiques et de disposer de l'ensemble des outils pour produire un projet de qualité qui s'intègre harmonieusement dans le paysage de la CCFI.

BILAN DES ZONES

Type	Superficie (en hectare)
Zones urbaines	
U	212,9
UA	351,3
UB	486,8
UC	1695,2
UD	198,5
UE	882,7
Dont UEI	3,2
Dont UEr	46,9
UG	54,6
UH	42,4
UJ	15,8
UL	195,2
UR	57,6
UV	2,7
Total des zones urbaines	4195,7
Zones à urbaniser	
1AU	246
Dont 1AUp	4,4
1AUE	289
Dont 1AUEex	165,1
2AU	10,4
Total des zones à urbaniser	545,4
Zones agricoles	
A	49165,3
Dont Ac	22,4
Dont AI	7,1
Dont Ae	80,8
Dont Aenr	23,1
Dont Ap	4561,7
Dont Ap1	9,1
Dont Apf	2193,6
Total des zones agricoles	49165,3
Zones naturelles	
N	9366,5
Dont NI	207,7
Dont Nc	26,8
Dont Ne	29,6
Dont N carrière	47,5
Dont Nph	42,2
Dont Nstep	23,8
Dont Nv	1
Total des zones naturelles	9366,5
Total	63273

Méthodologie et construction du règlement

La forme du règlement s'appuie sur le Code de l'Urbanisme et notamment le décret n°2015-1783 relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. Ainsi, il se structure autour de trois thématiques :

- Le thème n°1: Affectation des sols et destination des constructions
- Le thème n°2: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Le thème n°3 : Equipements et réseaux

Le contenu des règles résulte de la synthèse des documents d'urbanisme existants et des réunions de travail menées avec les élus et les personnes publiques associées. L'enjeu de cette phase réglementaire revêt deux aspects : réaliser un document d'urbanisme unique aux 50 communes tout en prenant en compte les spécificités locales.

Pour ce faire, l'intercommunalité a choisi de scinder en deux parties le règlement :

- Les dispositions réglementaires générales applicables à l'ensemble des zones,
- Les dispositions réglementaires applicables par zones (urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles).

L'introduction du règlement indique que les dispositions réglementaires générales sont fondées sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et sur une vision partagée des élus de l'évolution du territoire. Elles prennent également en compte les documents supérieurs, les servitudes d'utilité publique et les risques naturels de toute nature.

D'un autre côté, les dispositions réglementaires spécifiques des zones permettent d'adapter les règles d'urbanisme aux réalités locales et aux spécificités des communes. Ils résultent des objectifs du PADD, mais également des différents échanges avec les acteurs des territoires.

LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

THÈME N 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

Orientations du PADD	Dispositions réglementaires générales
<p><u>Axe 2 / Fluidifier le parcours résidentiel en diversifiant la production de logements</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Assurer une solidarité intercommunale en matière de production de logements <p><u>Axe3 / Opérer l'émergence d'une nouvelle mobilité</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Valoriser la dorsale ferroviaire Privilégier le recours à la marche à pied et au vélo pour les déplacements de proximité. <p><u>Axe 4 / Assurer un développement économique endogène ancré dans les dynamiques euro-régionales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Répondre aux besoins de développement et de diversification des agriculteurs et des artisans Maintenir le maillage dense de commerces de proximité Affirmer le territoire comme destination touristique Préserver le potentiel agricole du territoire 	<p>Les destinations et sous-destinations sont réglementées dans les dispositions générales spécifiques.</p> <p>Cependant, certaines prescriptions concernent l'ensemble des communes et impactent directement la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols.</p> <p>Principe général</p> <p>Il s'agit tout d'abord des articles du Code de l'Urbanisme qui restent applicables. Ainsi, le règlement rappelle que les projets peuvent être refusés s'ils ne respectent pas les conditions de desserte, de salubrité ou sécurité publique ou s'ils sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement, le paysage ou le patrimoine.</p> <p>Les dispositions générales sensibilisent les porteurs de projet aux réglementations relatives aux emplacements réservés, aux opérations d'aménagement d'ensemble, au droit de préemption urbain, aux Zones d'Aménagement Concertées (ZAC). Sont également évoqués les dispositions applicables aux travaux de démolition, d'édification des clôtures et aux adaptations mineures.</p> <p>Maîtrise de l'urbanisation en zone agricole et naturelle</p> <p>Les dispositions générales présentent également les objectifs de maîtrise de l'urbanisation en milieu agricole et naturel. Ainsi, pour les bâtiments identifiés au plan de zonage, différentes destinations sont autorisées sous-conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> Habitation avec un maximum de 2 logements par bâtiments dans la limite de 4 logements par unité foncière Hébergement hôtelier, gîtes et chambres d'hôtes, (sauf camping).

- Maintenir la qualité des espaces publics, développer des cheminements piétons et des politiques de stationnement adaptées
- Développer l'hébergement touristique

Axe 6 / préserver un environnement de qualité-marqueur du bien vivre en Flandre Intérieure

- Garantir à l'ensemble des habitants un environnement sain,
- Réduire la vulnérabilité des populations aux risques
- Assurer la préservation des paysages et du patrimoine local

- Vente directe de produits en adéquation avec l'activité agricole.
- Artisanat ne relevant pas d'installations classées au titre de la protection de l'environnement.

Cette disposition permet d'accompagner les évolutions de l'agriculture mais également de renforcer le secteur du tourisme.

Les dispositions réglementaires générales rappellent également que les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée sont encadrées par les dispositions réglementaires spécifiques.

Intégrer la présence des risques : Dispositions spécifiques

Le territoire est concerné par plusieurs risques naturels. **La protection de la population et la non aggravation de ces risques et une orientation majeure du PADD.**

Dans les dispositions générales, il est d'abord principalement question des risques d'inondation. Une partie du territoire est encadrée par des Plans de Prévention des Risques (PPRI). Il s'agit de celui de la vallée de l'Yser et de la Lys aval ainsi que celui de l'Audomarois en cours d'élaboration. **Les périmètres réglementaires figurent sur la planche B.** Par ailleurs, les PPRI seront annexés au PLUi.

Les risques d'inondation au sein des communes non couvertes par un PPRI sont encadrés par l'atlas des zones inondables. Les dispositions générales indiquent les occupations et utilisations des sols interdites en fonction du niveau de l'aléa et de la nature de la zone (urbaine, agricole, naturelle ...).

Le plan de zonage identifie également des secteurs soumis aux **ruissellements des eaux**. De la même manière, l'occupation du sol est réglementée afin de limiter les risques d'inondation : surélévation des constructions, interdiction des caves et sous-sol, perméabilisation des clôtures à hauteur de 95% ... L'objectif est de laisser passer l'eau afin qu'elle ne stagne pas.

Les dispositions générales indiquent certaines prescriptions pour les communes concernées par un risque d'inondation par rupture de digue. A noter qu'un travail est actuellement en cours entre USAN et les services de l'état sur la bonne prise en compte de ce risque. Néanmoins, l'application des décrets associés à la définition de ces systèmes d'endiguement / digues et aménagements hydrauliques n'ont pas fait actuellement de consensus sur la mise en œuvre de dispositions.

Les dispositions générales alertent également le pétitionnaire de la présence d'autres types de risque. Des liens vers des sources d'informations sont indiqués afin que les porteurs de projets puissent se renseigner sur la nature et les dommages possibles.

Dispositions spécifiques pour le maintien et de renforcement de la trame verte et bleue

Les abords des constructions et les espaces non bâtis participent à l'ambiance paysagère d'une commune. Ils peuvent être aussi bénéfiques pour l'écologie, l'infiltration des eaux, la lutte contre l'érosion des sols ...

Par le biais du PADD, les élus ont affirmé leur volonté de protéger les milieux naturels et de renforcer la biodiversité du territoire.

C'est la raison pour laquelle, un nombre conséquent d'éléments est protégé au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et indiqué au plan de zonage n°C. Les dispositions générales indiquent les mesures de protection qui s'appliquent aux différents éléments recensés. L'objectif poursuivi par cette réglementation est de réduire l'abattage ou l'arrachage « sauvage ». Par exemple, tout arrachage de haie devra être compensé par la plantation d'un linéaire de haie équivalent.

Les dispositions générales rappellent également la réglementation s'appliquant aux espaces boisés classés.

Pour les abords des constructions ne faisant l'objet d'aucune protection, les marges de retrait doivent être entretenues et/ou plantées. Les essences doivent être choisies parmi la liste annexée au règlement.

Enfin, au sein des secteurs qui verront le jour à l'horizon du PLUi, un coefficient de biotope sera fixé dans les dispositions réglementaires spécifiques. Ce coefficient de biotope désigne la proportion de surface végétalisée ou favorable à l'écosystème par rapport à la surface totale de la parcelle. Les dispositions générales fixent pour chaque surface éco-aménageable un coefficient équivalent à sa valeur écologique.

Dispositions spécifiques liées à la gestion de la ressource en eau

La planche C permet de localiser les zones à dominante humide du SDAGE et les zones humides du SAGE.

Leur protection est identifiée comme un enjeu fort du diagnostic et est également citée au sein du projet de territoire.

	<p>De fait, les dispositions générales reprennent les prescriptions des SAGE concernant les zones humides. Par ailleurs, elles ont été systématiquement classées en zone N. Les dispositions spécifiques de ces deux zones garantissent leur préservation.</p> <p>Concernant les zones à dominante humide identifiées par le SDAGE Artois-Picardie, les dispositions générales rappellent que les projets ne doivent pas remettre en cause les services rendus par les zones humides et renvoie aux dispositions du code de l'environnement en cas de projet impactant.</p>
	<p>Mixité fonctionnelle et sociale</p>
	<p>Les objectifs de mixité fonctionnelle et sociale sont définis à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les sites à enjeux.</p>
	<p>Maintien des activités et services de proximité</p>
	<p>Des linéaires commerciaux ont été identifiés sur le territoire. Les dispositions rappellent les prescriptions réglementaires qui concourent au maintien de ces derniers.</p>

THÈME N 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

PADD	Dispositions réglementaires générales
<p><u>Axe 2/ Fluidifier le parcours résidentiel et diversifier l'offre</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Soutenir la réhabilitation du parc ancien afin qu'il reste attractif <p><u>Axe3 / Opérer l'émergence d'une nouvelle mobilité</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Soutenir le développement de nouveaux usages de la voiture Privilégier le recours à la marche à pied et au vélo pour les déplacements de proximité <p><u>Axe 4/ Assurer un développement économique endogène</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Valoriser et préserver le patrimoine architectural. Maintenir la qualité des espaces publics, développer des cheminements piétons et des politiques de stationnement adaptées Préserver le potentiel agricole du territoire <p><u>Axe 1 / Orientation 3 : Conserver le dynamisme de l'économie agricole</u></p>	<p>Encadrer la volumétrie des constructions</p> <p>Les dispositions générales prescrivent des règles relatives à l'insertion du bâtiment dans son contexte urbain, agricole ou naturel. Il s'agit notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> De l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publique, De l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, De la hauteur, De la distance entre deux bâtiments sur une même propriété, De l'orientation des nouvelles constructions. <p>Ces règles concernent aussi bien les nouvelles constructions que les constructions existantes (extensions et annexes comprises).</p> <p>L'objectif est d'abord de sensibiliser le pétitionnaire aux servitudes applicables, par exemple le long des routes départementales, de la frontière franco-Belge, des cours d'eau et des voies ferrées.</p> <p>Ensuite, les dispositions générales œuvrent pour conserver une harmonie entre le bâti existant et les nouvelles constructions par le biais de règles métriques, de règles alternatives ou par des recommandations illustrées et écrites.</p> <p>L'accent est mis sur le maintien des fronts bâti et le respect des continuités.</p> <p>Permettre le développement des énergies renouvelables et valoriser les constructions bioclimatiques.</p> <p>Certaines règles dérogatoires ont été instaurées au sein du règlement afin de faciliter la mise en place de nouvelles mesures constructives et de nouvelles sources de production d'énergie renouvelable. Ces règles font références aux programmes architecturaux bioclimatiques</p> <p>Une attention particulière a été portée pour l'implantation des éoliennes. Les dispositions générales indiquent qu'une distance de sécurité minimale devra être respectée entre l'éolienne et la limite des voies ou emprises publiques. Cette distance minimale</p>

- Répondre aux besoins de développement et de diversification des agriculteurs et des artisans

Axe 6/ préserver un environnement de qualité – marqueur du bien vivre en Flandre intérieure

- Intégrer dans les différents projets urbains, les principes de maintien et de renforcement de la nature en ville.
- Préserver les cônes de vues et les éléments patrimoniaux
- Intégrer les nouveaux projets
- Aménager un territoire énergétiquement sobre

correspondra à celle du mât plus celle de la pale. De même, elles devront veiller à une intégration paysagère.

Des recommandations sont en faveur d'une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et des énergies renouvelables. Par exemple, il est conseillé au pétitionnaire d'élaborer un projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie. Ainsi, les dispositions générales préconisent de :

- Favoriser le développement des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables.
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité.
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, orientation du bâti etc. ...).

Définir les conditions d'une qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

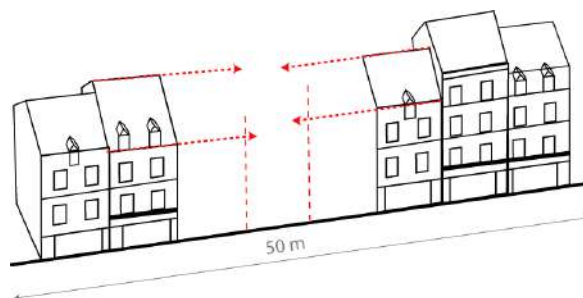
Cette partie des dispositions générales s'attache à réglementer le patrimoine bâti au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme et l'aspect extérieur des autres constructions.

Elle répond à plusieurs objectifs majeurs :

- Insérer de manière harmonieuse les nouvelles constructions au tissu bâti ancien des centres-bourgs.
- Encadrer les réhabilitations / rénovations des bâtiments patrimoniaux.
- Encourager l'innovation architecturale.
- Favoriser le dialogue entre le projet urbain et la règle.

La double traduction réglementaire concernant les éléments du patrimoine bâti participent à l'adaptation de la règle en fonction des sensibilités et enjeux quant à l'évolution de ces derniers.

Concernant les hauteurs, les dispositions générales ont pour objectif principal de maintenir une harmonie d'ensemble à plusieurs échelles (au sein d'une zone urbaine, sur une même unité foncière, etc.)



	<p>Concernant la qualité architecturale, l'objectif premier des règles inscrites pour les matériaux et les toitures est d'assurer l'insertion des constructions au regard des lieux avoisinants.</p> <p>Compte tenu de la présence de constructions caractéristiques de la Flandre (chaumière) un ensemble de prescriptions concoure à préserver cette architecture typique du territoire.</p> <p>Une réflexion sur les clôtures a également eu lieu afin d'adapter les règles selon la localisation de ces dernières. Ainsi, une différence d'écriture apparait pour les clôtures sur rue et celle en limite séparative. La hauteur, la végétalisation et l'imperméabilité sont autant d'éléments permettant de maintenir une qualité du cadre de vie sur la CCFI.</p> <p>Un CRAUP a été réalisée dans le cadre de la procédure. Il permet d'aider chacun à développer un projet de construction en favorisant des choix de conception et de constructions pérennes.</p>
	<p>Encadrer le stationnement</p>
	<p>Les dispositions générales permettent de compléter les dispositions réglementaires spécifiques concernant le stationnement. Elles répondent aux nouvelles exigences vis-à-vis des cycles non motorisés et de la mutualisation des espaces dans le cadre d'opération d'ensemble mixte (habitat/commerce/équipements publics).</p> <p>Par ailleurs, les dispositions générales mettent l'accent sur les nouvelles pratiques (mutualisation à rechercher) ainsi que la possibilité de moduler les obligations en matière de stationnement dans le cas d'un programme mixte.</p> <p>Elles veillent à permettre la densification de la trame bâtie à l'image des dispositions introduites sur Cassel, Bailleul et Hazebrouck et participent à développer des projets au sein d'un espace bâti très contraint.</p> <p>Les dispositions veillent aussi à promouvoir la proximité des espaces de transport collectif tel que les pôles gares (Cf. dispositions générales du règlement).</p>

THÈME N 3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

PADD	Dispositions réglementaires générales
<p><u>Axe 3 / Opérer l'émergence d'une nouvelle mobilité</u></p>	<p>La réglementation des équipements et réseaux est commune à l'ensemble du territoire. Elle n'est donc inscrite qu'au sein des dispositions réglementaires générales.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Privilégier le développement de l'habitat au plus près des services et équipements <p><u>Axe 4/ Assurer un développement économique endogène</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir un maillage dense de commerces de proximité <p><u>Axe 6 / préserver un environnement de qualité-marqueur du bien vivre en Flandre Intérieure</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Intégrer dès que possible la gestion de l'eau à la parcelle et limiter l'artificialisation des sols <p><u>Axe7 / Déployer le très haut débit indispensable à la mise en œuvre du projet de territoire</u></p>	<p>Accès</p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique.</p> <p>Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.</p> <p>La largeur des accès ne pourra être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>Voiries</p> <p>Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.</p> <p>Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou autre risque.</p> <p>Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.</p> <p>Alimentation en eau potable</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.</p> <p>Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être en conformité avec la réglementation en vigueur.</p> <p>Eaux usées</p> <p>Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.</p> <p>Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.</p> <p>Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, 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.</p> <p>Eaux pluviales</p>
--	---

	<p>Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.</p> <p>Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues, puisard...</p> <p>Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé.</p> <p>La récupération des eaux pluviales est recommandée.</p> <p>Réseaux électriques et téléphoniques</p> <p>Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.</p> <p>Déchets</p> <p>Toute construction de plus de deux logements doit être dotée de locaux spécialisés pour recevoir les containers d'ordures ménagères.</p> <p>Communication électroniques</p> <p>Il est recommandé que toute nouvelle construction prévoie la mise en place de fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.</p>
--	---

LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PAR ZONE

THÈME N 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

Dispositions réglementaires spécifiques

Chaque zone dispose de ses propres spécificités :

- **La zone urbaine (U, UA, UB, UC, UD, UR, UE, UL, UJ, UH, et UV)** : l'objectif est de renforcer le caractère urbain de la zone. En fonction du contexte et des objectifs du PADD, le règlement va permettre soit de favoriser la mixité des fonctions (UA, UB, UC, UD et UR), soit d'appuyer une spécificité locale (zone économique (UE), zone d'équipements de loisirs (UL), etc.).
- **Les zones à urbaniser (1AU, 2AU et 1AUE et 1AUEex)** : L'objectif est de conforter le développement de l'intercommunalité sur le plan économique et résidentiel, conformément aux objectifs inscrits au sein du PADD. Pour les activités économiques ayant des projets de développement et localisées en dehors ou à l'extrémité du tissu urbain, un secteur 1AUEex spécifique autorise uniquement l'extension des activités existantes.
- **Les zones agricoles (A)** : l'objectif est de conforter l'activité agricole tout en prenant en compte la pluralité des enjeux qu'ils soient d'ordre économique, naturel ou paysager.
- **Les zones naturelles (N)** : l'objectif est de préserver les espaces naturels aux enjeux écologiques forts. L'évolution des habitations, des activités existantes ou l'aménagement de projets répondants aux objectifs du PADD sont encadrés par le règlement afin de maîtriser leur impact sur l'environnement et les paysages.

Afin de conforter ces spécificités, le règlement fixe pour chaque zone les destinations ou sous-destinations des constructions interdites ou autorisées sous conditions. Elles sont synthétisées dans le tableau suivant.

Zones	Exploitation agricole et forestière	Habitations	Commerces et activités de services					Equipement d'intérêt collectif et services publics	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires				Dispositions particulières							
			Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hébergement hôtelier et touristique		Cinéma	Industrie	Entrepôt	Bureau	Centre de congrès et d'exposition	Affouillement et exhaussement des sols	Autres constructions et aménagements strictement liés à la vocation de la zone	Activité de diversification autorisée	Abris de jardin	Abris pour animaux domestiques		
U																				
UA																				
UB																				
UC																				
UD																				
UG																				
UR																				
UE																				
UEr																				
UEI																				
UL																				
UH																				
UI																				
UV																				
1AU																				
2AU																				
3AUE																				
3AUEsk																				
A																				
Ac																				
Ae																				
Al																				
Ap																				
Ap1																				
Apf																				
Aenr																				
N																				
Narrière																				
Nc																				
Ne																				
Ni																				
Nj																				
Njph																				
Nstep																				
Nv																				

- Constructions autorisées sous conditions
- Constructions et extensions en lien avec des activités existantes
- Extension des constructions existantes autorisées
- Constructions interdites

THÈME N 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'analyse faite dans le tableau suivant ne reprend pas les règles applicables aux STECAL.

Dispositions réglementaires spécifiques

Favoriser l'urbanisme de projet : Implantation par rapport aux voies et emprise publique

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publique définit les perceptions visuelles depuis la rue. En fonction du caractère de la zone et du gabarit des constructions autorisées, le retrait par rapport à la voie sera réglementé différemment :

NB : Le plan de zonage identifie des reculs (minimaux et maximaux) différents sur certains secteurs afin de prendre en compte les spécificités locales. La règle graphique apporte donc une réponse adaptée à des caractéristiques propres.

- **Les zones U, UA, UG:** Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec recul similaire à l'une des deux constructions voisines.
- **En zone UB, UC, UD et 1AU :** Les constructions doivent être implantées soit avec un retrait d'au minimum 5 mètres et au maximum 20 m ou avec un recul similaire à une construction voisine. **Cette règle est adaptée à l'habitat individuel, pavillonnaire qui s'est développé au sein des lotissements ou le long des voies dans les hameaux.**

Pour certains secteurs, le règlement permet de prendre en compte les parcelles contraintes représentant néanmoins un potentiel de densification important (parcelle en marteau, terrain enclavé ou urbanisation en second rideaux). Des gardes-fou permettent néanmoins de cadrer ce type d'urbanisation en instaurant certaines conditions. Pour exemple, la construction en second rideaux est possible sous réserve de disposer d'une largeur de voirie minimale de 4 mètres et d'un linéaire minimum en limite d'emprise publique de 15 mètres.

- **En zone UR :** Le retrait peut se faire soit à l'alignement ou en retrait pour laisser une plus large marge de manœuvre dans un contexte d'opération en renouvellement urbain.
- **La zone UE et 1AUE et leurs sous secteurs :** les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport à la voie de 6 mètres minimum. **L'implantation des constructions en zone UE est adaptée en fonction du gabarit des constructions et de leurs impacts (visuels et sonores) sur le voisinage.**
- **Les zones UL, UV et UH :** Les constructions doivent être implantées soit en limite d'emprise soit avec un recul de 1 mètre minimum. **L'implantation des constructions dans ces deux zones est volontairement souple au regard des gabarits des constructions autorisées et de la vocation.**
- **La zone A :** Les constructions à vocation agricole doivent respecter les servitudes le long des voies départementales. Le long des autres voies, elles doivent respecter un retrait de 10 ou 6 mètres selon la possibilité d'accès depuis ladite voie. **L'implantation des constructions dans la zone A doit être souple pour ne pas entraver l'évolution des exploitations. Cependant, la sécurité des usagers des routes reste une priorité. C'est la raison pour laquelle un recul est exigé en cas d'accès direct depuis la voie. La rotation des engins agricoles doit s'effectuer sur la parcelle et non sur la voie.**

Les constructions à usage d'habitation doivent observer un recul de 10 m.

- **La zone N** : Les constructions doivent respecter les servitudes le long des voies départementales. Pour les habitations, le retrait maximal depuis la voie autorisée est de 6 mètres.

Favoriser l'urbanisme de projet : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives définissent la proximité des constructions avec les parcelles voisines. Elles doivent être adaptées à la nature des activités (nuisances sonores, visuelles, olfactives ...), au contexte du voisinage, au gabarit des constructions (ombres portées ...). En effet, l'implantation des constructions participe à l'harmonie architecturale du territoire et au cadre de vie. Elle permet également la préservation de certaines perspectives visuelles (lorsque la densité bâtie est plus faible, comme dans les hameaux par exemple). Le retrait par rapport aux limites varie donc en fonction des zones :

Pour les zones urbaines mixtes, un renvoi aux dispositions générales est effectué en cas de recul par rapport aux limites latérales. Ainsi, si les constructions ne s'implantent pas sur les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

- **La zone U** : Cette zone comprend l'hyper centre des villes de Bailleul et d'Hazebrouck. Afin de prendre en compte les différences de morphologie urbaine, l'écriture de la règle diffère sur les deux communes. En effet, la zone U de Bailleul fait apparaître un front bâti quasi continue. C'est pourquoi les constructions en front à rue devront obligatoirement s'implanter d'une limite séparative à l'autre afin de respecter la cohérence du paysage urbain. En revanche, sur le centre ville d'Hazebrouck l'implantation du bâti apparaît plus hétérogène. Par conséquent l'écriture de la règle permet une implantation du bâti plus souple sur l'une des deux limites séparatives.
- **La zone UA** : L'implantation en limite séparative doit se faire sur les 2 limites latérales dans un souci de respecter des fronts bâtis. Plus de souplesse est accordée aux constructions inférieures à 3.20 mètres de hauteur (petites annexes, abris de jardin). Les constructions en second rideaux peuvent s'implanter sur 1 des limites séparatives.
- **En zone UB, UC, UD, UG 1AU** : L'implantation en limite séparative est possible sur une profondeur de 25 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie existante ou à créer. L'objectif est ici de répondre à la diversité des implantations existantes à proximité afin d'avoir une harmonie d'ensemble dans le paysage.
- **La zone UR** renvoie aux dispositions générales concernant l'implantation du bâti en limite séparative afin de valoriser le potentiel de renouvellement urbain.
- **En zones UJ, UL et UH**, la distance des constructions autorisées sur la zone par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à 1m.
- **La zone UV** : Les dispositions générales s'appliquent sur cette dernière.
- **La zone UE et à urbaniser 1AUE**, le retrait minimal est fixé à 5 mètres de la limite séparative. Néanmoins cette distance peut être ramenée à 3 mètres en cas de division parcellaire sous réserve de répondre à la règle $L=H/2$ sans être inférieur à 3 m.

- **La zone A** : La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres.
Cette distance est portée à 10 mètres quand il s'agit de nouvelles constructions.
Par ailleurs, **en zone A**, les nouveaux sièges d'exploitation doivent respecter une distance de 100 mètres par rapport aux zones urbaines. Cette distance a été inscrite pour limiter les nuisances aux abords des villes et villages. Il s'agit également de prévenir des problèmes liés aux périmètres de réciprocity des installations classées.
- **La zone N** : Les extensions et les annexes des habitations doivent respecter le même recul que la construction principale.
A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Veiller à favoriser les disponibilités foncières : Emprise au sol

L'emprise au sol désigne la projection verticale du volume d'une construction. La réglementer revient à limiter la surface à imperméabiliser. Une emprise au sol maximale a donc été inscrite sur des secteurs où l'urbanisation et l'imperméabilisation des sols doivent être limitées en faveur de l'infiltration des eaux, de la préservation du paysage, de la protection des espaces naturels sensibles ...

Ne pas réglementer revient à valoriser le potentiel foncier. Il est nécessaire de trouver un juste équilibre.

- **La zone U, UA, UB, UG, UR, UL, UH et UJ, 1AU**: L'emprise au sol est non réglementée afin de favoriser la densité bâtie et ainsi répondre aux objectifs inscrits au sein du PADD à l'exception de la zone UJ où cette dernière correspond à la superficie limitée des constructions autorisées. Particularité de la zone 1AU, l'emprise au sol ne peut excéder 60% en cas de division parcellaire, notamment pour éviter les co visibilité trop importantes entre les constructions.
- **La zone UC** : L'emprise au sol des constructions à vocation d'habitation est limitée à 50% pour les habitations et 80 % pour les activités. Cette écriture permet de maintenir le caractère aéré du tissu bâti.
- **La zone UD** : L'emprise au sol des constructions à vocation d'habitation est limitée à 40 %. L'emprise au sol des autres constructions est limitée à 60%. Ces règles permettent de limiter le développement des hameaux et de respecter les typologies existantes.
- **La zone UE** : L'emprise au sol des constructions en zone UE est fixé à 80%. Ce seuil correspond à l'emprise moyenne des constructions existantes sur la zone.
- **La zone UV** : L'emprise au sol est fixée à 20% afin de correspondre à la vocation de la zone.
- **La zone A** : les extensions des constructions à usage d'habitation existantes ne doivent pas représenter :
 - plus de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante (si superficie supérieure à 100 m²) à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 200 m².
 - plus de 50 % de l'emprise au sol de la construction existante (si superficie inférieure à 100 m²) à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 200 m².

- **La zone N** : Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes ne doivent pas représenter :
 - plus de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante (si superficie supérieure à 100 m²) à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 200 m².
 - plus de 50 % de l'emprise au sol de la construction existante (si superficie inférieure à 100 m²) à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 200 m².

L'emprise au sol des constructions nécessaires au changement de destination des constructions est limitée à 20% d'emprise au sol supplémentaire de la surface construite existante.

Valoriser la cohérence bâtie : Disposition sur les hauteurs

Les règles de hauteurs (Cf. Définition de la hauteur absolue) sont adaptées selon les typologies urbaines et les constructions voisines. Des règles de hauteurs différentes peuvent être appliquées pour une même zone afin de prendre en compte la nature et les besoins des activités. Elles apparaissent alors sur le règlement graphique.

A noter que des mesures dérogatoires sont inscrites au sein des dispositions générales notamment pour des contraintes de fonctionnement, d'un respect du gabarit dominant de la rue.

Ainsi une exploitation agricole en zone urbaine pourra dépasser les hauteurs inscrites.

- **La zone U, UG** : Secteur le plus dense du territoire, la hauteur est fixée à 15 mètres en zone U. (sauf indication contraire, la hauteur s'applique pour les constructions à vocation d'habitation et économique). Pour répondre aux enjeux inhérents aux secteurs des gares, la hauteur est également fixée à 15 m. Ceci permettra de favoriser la densité.
- **La zone UA et UB** : La hauteur est fixée à 12 mètres en lien avec les constructions existantes.
- **La zone UC et 1AU** : La hauteur est fixée à 9 mètres et correspond aux hauteurs observées pour les opérations de type pavillonnaire.
- **La zone UD** : la hauteur est fixée à 7 mètres afin de limiter l'impact des hameaux dans le paysage agricole.
- **La zone UR, UH et UL** : les dispositions générales s'appliquent afin de mieux prendre en compte l'insertion des projets.
- **La zone UE et 1AUE** : Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 7 mètres. La hauteur des constructions à vocation économique est fixée à 12 mètres en UE et 10 m en 1AUE.
- **La zone UJ** : Les constructions en lien avec la vocation de la zone est fixée à 3.5 mètres.
- **La zone UV** : Les constructions en lien avec la vocation de la zone est fixée à 4 mètres.
- **La zone A** : La hauteur des bâtiments à vocation habitat est fixée à 7m. Pour les constructions agricoles la hauteur est fixée à 15m.
- **La zone N** : La hauteur des constructions à usage d'habitation est fixée à 7m. La hauteur des abris pour animaux autorisées sur la zone est de 3 mètres.

Favoriser l'urbanisme de projet : Aspect des constructions

L'aspect extérieur des constructions est réglementé par le biais **du volume des constructions, des ouvertures, des matériaux, des toitures et des clôtures**. L'objectif est d'insérer les futures constructions dans leur environnement urbain. Les élus ont à cœur de préserver l'identité de leurs communes tout en promouvant des formes bâties contemporaines et qui prennent en compte les enjeux environnementaux. C'est la raison pour laquelle, **le règlement prescrit des règles différentes pour les nouvelles constructions et celles existantes**.

En zone urbaines, des prescriptions sont inscrites concernant volume des constructions. Elles concernent l'aspect global des constructions des centres-villes, où le bâti est parfois ancien.

Néanmoins, la mosaïque des paysages urbains de la CCFI a conduit à avoir un traitement différencié selon les territoires et les enjeux.

Si les dispositions générales permettent déjà d'apporter une réponse aux enjeux d'insertion et de traitement architectural des constructions, il a été laissé aux municipalités la possibilité d'aller plus loin dans la traduction réglementaire en s'inscrivant dans la section B des différentes zones.

Cette partie permet d'apporter de plus amples prescriptions sur :

- les matériaux en demandant qu'un aspect brique soit majoritaire sur l'ensemble de la construction.
- Les gammes de couleur des toitures adaptées à ce qu'il est possible d'observer sur le territoire (rouge ou noire pour les constructions, tons rouges ou sombres pour les annexes).
- Les toitures des pentes. Les prescriptions pour ces dernières peuvent être différentes afin de s'insérer au mieux dans leur environnement (exemple : 40° en UB et 35° en UD). A noter que les toitures terrasses sont autorisées sous certaines conditions afin de prendre en compte l'évolution des principes constructifs et des tendances observées sur certaines communes. Pour rappel, des dispositions particulières ont été intégrées à la zone 1AUp afin d'interdire notamment les toitures 4 pans.
- Les clôtures, en interdisant les brises vues.

Favoriser l'urbanisme de projet : Coefficient biotope

Afin d'assurer la place du végétal au sein des zones d'extension de l'urbanisation, les nouveaux aménagements devront intégrer un coefficient biotope de 0.3. Par ailleurs, ceci permettra également de garantir et développer la fonction des sols et la gestion des ressources en eau, de créer et valoriser l'espace vital pour la faune et la flore et d'améliorer l'insertion des constructions au sein de paysage vierge.

Favoriser l'urbanisme de projet : Stationnement

La gestion du stationnement est une problématique récurrente sur certaines portions du territoire. Le projet de territoire met l'accent sur la place importante pour la mobilité douce et l'utilisation des transports en commun. Par conséquent, le stationnement a donc été réglementé de manière à favoriser ces derniers mais également désengorger l'espace public sur certains secteurs.

- **La zone UA et 1AUp** : 1 place de stationnement par logements ou 2 places de stationnement à partir de quatre logements nouvellement créés (suite à une division ou à un changement de destination),
- **La zone UB, UC, UD et 1AU** : 2 places de stationnement par logements,
- **Les autres zones** : Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques.

A noter que les problématiques de stationnement diffèrent selon les secteurs. Si certaines communes font parfois face à un stationnement sauvage perturbant la bonne circulation, d'autres éléments nécessitent de repenser la philosophie d'approche sur les modalités de création de place de stationnement. Pour exemple, certaines communes font face à une vacance importante. Une demande trop importante de création de stationnement pour la création d'un logement empêche donc toute réappropriation du parc. C'est pourquoi pour les zones U et UA des communes de Bailleul et d'Hazebrouck ainsi que la zone UA de Cassel, il est demandé la création d'une place de stationnement par logement à partir de 3 logements créés dans le cas d'un projet de réhabilitation.

LE CARACTÈRE LIMITÉ DES STECAL EN DEHORS DU THÈME I

Les STECAL sont les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées : ils correspondent aux secteurs déconnectés du tissu urbain, situés dans les zones agricoles ou naturelles, et qui bénéficient d'un zonage spécifique indiqué de la zone A ou N.

Appellation	Désignation du projet	Enjeux	Dispositions réglementaires (hauteur, emprise au sol)
Ae	Secteur agricole permettant le développement d'activités économiques	Permettre aux activités existantes, sans liens avec l'activité agricole, d'évoluer.	<p><u>Emprise au sol</u> : Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes ne doivent pas représenter :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ plus de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante (si superficie supérieure à 100 m²) à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 200 m². ○ plus de 50 % de l'emprise au sol de la construction existante (si superficie inférieure à 100 m²) à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 200 m². <p>Les constructions d'annexes pour les constructions à usage d'habitation existante situées sur la même unité foncière ne doivent pas dépasser la limite de 30m² de l'emprise au sol par unité foncière.</p> <p>Hauteur : les nouvelles constructions ne devront pas excéder la hauteur des constructions existantes.</p> <p>Pour les autres destinations, l'emprise au sol est fixée à 30 % maximum de la surface totale de l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi.</p> <p><u>Hauteur</u> : 7 mètres pour les habitations et 9 mètres au faîtage pour les autres destinations</p>
AI	Secteur agricole où sont localisées des activités à vocation touristique et de loisirs	Permettre l'évolution des activités touristiques et de loisirs existantes	<p><u>Emprise au sol</u> : Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes ne doivent pas représenter :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ plus de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante (si superficie supérieure à 100 m²) à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 200 m². ○ plus de 50 % de l'emprise au sol de la construction existante (si superficie inférieure à 100 m²) à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 200 m².

			<p>L'emprise au sol est fixée à 20% maximum de la surface totale de l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>Pour les autres destinations, l'emprise au sol est fixée à 30 % maximum de la surface totale de l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi.</p> <p><u>Hauteur</u> : 7 mètres pour les habitations et 9 mètres au faitage pour les autres destinations</p>
Ac	Secteur agricole où sont localisées des activités liées à l'accueil d'hébergement hôtelier et touristique de type camping	Permettre l'évolution des campings existants.	<p><u>Emprise au sol</u> : Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes ne doivent pas représenter :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ plus de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante (si superficie supérieure à 100 m²) à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 200 m². ○ plus de 50 % de l'emprise au sol de la construction existante (si superficie inférieure à 100 m²) à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 200 m². <p>L'emprise au sol est fixée à 20% maximum de la surface totale de l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>Pour les autres destinations, l'emprise au sol est fixée à 30 % maximum de la surface totale de l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi.</p> <p><u>Hauteur</u> : 7 mètres pour les habitations et 9 mètres au faitage pour les autres destinations</p>
Ap	Secteur agricole présentant des enjeux d'intérêt paysager où l'évolution des exploitations agricoles est possible	Permettre l'implantation de nouvelle activité agricole et le développement de celles existantes en ayant une attention particulière	<p><u>Emprise au sol</u> : Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes ne doivent pas représenter plus de 30 % (dans une limite de 30 m²) de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 200m².</p> <p>Les constructions d'annexes pour les constructions à usage d'habitation existante situées sur la même unité foncière ne doivent pas dépasser la limite de 30m² de l'emprise au sol par unité foncière.</p> <p><u>Hauteur</u> : 12 mètres au faitage pour les exploitations agricoles et 7 mètres pour les habitations.</p>
Ap1	Secteur agricole présentant un enjeu paysager ou la création et la diversification des exploitations agricoles est possible	Permettre le développement des exploitations agricoles existantes et interdire la création de nouveaux sièges d'exploitation.	<p><u>Emprise au sol</u> : Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes ne doivent pas représenter plus de 30 % (dans une limite de 30 m²) de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 200m².</p>

			<p>Les constructions d'annexes pour les constructions à usage d'habitation existante situées sur la même unité foncière ne doivent pas dépasser la limite de 30m² de l'emprise au sol par unité foncière.</p> <p>Pour les autres destinations, l'emprise au sol est fixée à 20 % maximum de la surface totale de l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi.</p> <p><u>Hauteur</u> : 9 mètres au faitage</p> <p><u>Hauteur</u> : 12 mètres au faitage pour les exploitations agricoles, 7 mètres pour les habitations et 9 mètres pour les autres destinations.</p>
Apf	Secteur agricole présentant un enjeu de frange ou l'évolution des exploitations agricoles est possible	Protéger les espaces des franges naturelles tout en autorisant sous conditions et de façon spécifique le développement des exploitations agricoles.	<p><u>Emprise au sol</u> : Les abris pour animaux ne pourront pas excéder 30m² d'emprise au sol par unité foncière.</p> <p><u>Emprise au sol</u> : Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes ne doivent pas représenter plus de 30 % (dans une limite de 30 m²) de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 200m².</p> <p>Les constructions d'annexes pour les constructions à usage d'habitation existante situées sur la même unité foncière ne doivent pas dépasser la limite de 30m² de l'emprise au sol par unité foncière.</p> <p><u>Hauteur</u> : 12 mètres au faitage pour les exploitations agricoles et 7 mètres pour les habitations.</p>
Aenr	Secteur agricole destiné à la production d'énergie renouvelable	Permettre la réalisation du projet de ferme solaire	<p><u>Emprise au sol</u> : Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes ne doivent pas représenter :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ plus de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante (si superficie supérieure à 100 m²) à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 200 m². ○ plus de 50 % de l'emprise au sol de la construction existante (si superficie inférieure à 100 m²) à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 200 m². <p>Les constructions d'annexes pour les constructions à usage d'habitation existante situées sur la même unité foncière ne doivent pas dépasser la limite de 30m² de l'emprise au sol par unité foncière.</p> <p><u>Hauteur</u> : 7 mètres pour les habitations.</p>
Ne	Secteur naturel où les activités sont autorisées sous conditions spécifiques	Permettre aux activités existantes d'évoluer.	<p><u>Emprise au sol</u> : L'emprise au sol est fixée à 30% maximum de la surface totale de l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi.</p> <p><u>Hauteur</u> : 7 mètres</p>

NI	Secteur naturel à vocation touristique de loisirs	Permettre l'évolution des activités touristiques et de loisirs	<u>Emprise au sol</u> : L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20% de la superficie totale de la parcelle. <u>Hauteur</u> : 7 mètres
Nc	Secteur naturel destiné à l'accueil d'hébergement hôtelier et touristique de type camping	Permettre l'évolution des campings existants.	<u>Emprise au sol</u> : L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20% de la superficie totale de la parcelle. <u>Hauteur</u> : 7 mètres
Nj	Secteur naturel correspondant à des jardins familiaux	Permettre le maintien des jardins familiaux	<u>Emprise au sol</u> : Chaque abri de jardin ne pourra excéder 15 m ² d'emprise au sol <u>Hauteur</u> : 3 mètres
N step	Secteur naturel destiné aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les stations d'épurations	Permettre la réalisation des équipements d'intérêt collectif et de services publics.	
Nph	Secteur correspondant au conservatoire national de phytosociologie	Permettre le maintien et le développement des activités en lien avec le conservatoire national de phytosociologie	<u>Emprise au sol</u> : L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la superficie de l'unité foncière. <u>Hauteur</u> : 7 mètres
Ncarrière	Secteur naturel correspondant au périmètre d'exploitation des carrières	Permettre le maintien et le développement des activités existantes.	<u>Emprise au sol</u> : L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% d'emprise au sol <u>Hauteur</u> : 7 mètres
Nv	Secteur naturel à vocation d'aire d'accueil des gens du voyage	Permettre l'accueil des gens du voyage	<u>Emprise au sol</u> : L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% d'emprise au sol <u>Hauteur</u> : 7 mètres

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Au regard des orientations retenues par le projet intercommunal et des actions déjà réalisées, l'actualisation des emplacements réservés était devenue nécessaire sur les différents documents d'urbanisme couvrant le territoire.

Les servitudes définies sur les terrains identifiés au document graphique assurent aux collectivités, les moyens fonciers leur permettant de réaliser leurs projets d'équipements et/ou d'aménagement.

Ils intéressent plus particulièrement des aménagements :

- **de voirie** : enjeux de sécurité routière, de fluidification du trafic automobile, de maillage de cheminements doux, desserte des zones d'urbanisation future
- **de gestions des eaux pluviales** : gestion des risques, protection des biens et des personnes,
- **d'extension d'équipements publics et d'intérêt collectif** : amélioration du cadre de vie des habitants et de l'offre en équipements sur le territoire communautaire,
- **d'objectif de production de logements sociaux**.

Tableau : Bilan des emplacements réservés – Source : Verdi – Octobre 2018

Désignation	Bénéficiaire	Commune	Surface (m ²)	N°
Aménagement de la voirie	Conseil Départementale	-	1331585	1
Création d'accès	Commune	Arneke	304	3
Création d'accès	Commune	Arneke	39	2
Aménagement du pôle gare	CCFI	Arnèke	3653	4
Équipement public	commune	Arnèke	9075	1
Création logements sociaux	Commune	Bailleul	2902	17
Projet pépinière d'entreprise	CCFI	Bailleul	5683	13
Aire de stationnement	commune	Bailleul	2516	16
Création d'une voie d'accès	commune	Bailleul	1000	6
Extension du cimetière	commune	Bailleul	1693	15
Création d'une voie d'accès	commune	Bailleul	448	8
Aménagement de la voirie	commune	Bailleul	388	9
Aménagement de la voirie	Département	Bailleul	448	14
Aménagement de la voirie	commune	Bailleul	1020	5
Aménagement de la voirie	commune	Bailleul	790	4

Création d'une unité de traitement - d'assainissement	commune	Bailleul	72335	2
Aménagement de la voirie	commune	Bailleul	501	12
Création de logements	commune	Bailleul	12938	11
Équipement public	commune	Bailleul	3094	10
Création d'un unité de traitement - d'assainissement	commune	Bailleul	503	7
Création d'une voie d'accès	commune	Bailleul	1124	3
Création d'un unité de traitement - d'assainissement	commune	Bailleul	944	1
Réalisation d'un passage piétonnier	commune	Bavinchove	248	3
Création d'une voie d'accès	commune	Bavinchove	146	2
Création d'une voie d'accès	commune	Bavinchove	247	1
Aire de stationnement	commune	Berthen	582	1
Réalisation d'un passage piétonnier	commune	Berthen	471	2
Création d'une station d'épuration	Noréade	Blaringhem	7602	5
Création d'une station d'épuration	Noréade	Blaringhem	1471	4
Extension du cimetière	commune	Blaringhem	22467	3
Création d'une station d'épuration	Noréade	Blaringhem	16287	1
Aire de stationnement	Commune	Blaringhem	730	2
Préservation des milieux	CCFI	Boeschepe	45346	1
Création d'une voie d'accès	commune	Boeschepe	510	2
Aménagement de la voirie	commune	Boeseghem	686	3
Extension du cimetière	commune	Boeseghem	8008	1
Aménagement de la voirie	commune	Boeseghem	4905	4
Création de logements	commune	Boeseghem	2342	2
Création d'une voie d'accès	commune	Buysseure	482	1
Création d'une voie d'accès	commune	Caestre	261	4
Équipement public	commune	Caestre	761	3
Extension du cimetière	commune	Caestre	1805	2
Aire de stationnement	commune	Caestre	5839	1
Stationnement	Commune	Cassel	484	2
Stationnement	Commune	Cassel	7755	4
Aire de stationnement (camping car)	Commune	Cassel	7311	3
Aire de stationnement	commune	Cassel	4610	1
Création d'une station d'épuration	Noréade	Ebblinghem	2954	1

Création d'une station d'épuration	Noréade	Ebblinghem	1067	2
voie d'accès à une zone 1NAa	commune	Eecke	218	2
Voie d'accès à une zone 2NA	commune	Eecke	395	1
Voie d'accès à la zone 2NAa	commune	Flêtre	316	1
Aménagement de la voirie	commune	Hardifort	28	2
Équipement public	commune	Hardifort	4157	1
Création d'une voie d'accès	commune	Hazebrouck	411	10
Création d'une voie d'accès	commune	Hazebrouck	1062	9
Réalisation d'un passage piétonnier	commune	Hazebrouck	3798	4
Création d'une voie d'accès	commune	Hazebrouck	1794	3
Création d'une unité de traitement - d'assainissement	commune	Hazebrouck	2873	2
Extension du cimetière	commune	Hazebrouck	22969	8
Réalisation d'un passage piétonnier	commune	Hazebrouck	1141	7
Réalisation d'aménagement paysagers	commune	Hazebrouck	12192	6
Création d'une voie d'accès	commune	Hazebrouck	2876	5
Création d'une voie d'accès	Commune	Hondeghem	333	3
Création d'une voie d'accès	commune	Hondeghem	330	2
Création d'une voie d'accès	commune	Hondeghem	996	1
Extension du cimetière	commune	Houtkerque	4131	2
Liaison douce	commune	Houtkerque	1027	1
Équipement public	Commune	Le Doulieu	994	4
Création d'une voie d'accès	commune	Le Doulieu	514	2
Création d'une voie d'accès	commune	Le Doulieu	533	3
Équipement public	commune	Le Doulieu	2844	1
Réalisation d'un passage piétonnier	commune	Merris	385	1
Création d'une voie d'accès	commune	Méteren	44	6
Équipement public (Sports)	commune	Méteren	9913	5
Création d'une voie d'accès	commune	Méteren	2242	4
Création d'une unité de traitement - d'assainissement	commune	Méteren	36536	3
Extension du cimetière	commune	Méteren	3992	2
Création d'une voie d'accès	commune	Méteren	1719	1
Création d'une voie d'accès	commune	Morbecque	837	7
Création d'une voie d'accès	commune	Morbecque	282	6

Création d'un ouvrage hydrolique	commune	Morbecque	2106	5
Création d'un ouvrage hydrolique	commune	Morbecque	1042	4
Création d'un ouvrage hydrolique	commune	Morbecque	2102	3
Extension du cimetière	commune	Morbecque	6960	2
Création de stationnement	commune	Morbecque	783	1
Liaison douce	commune	Neuf-Berquin	580	14
Equipement public	Commune	Neuf-Berquin	4271	15
Equipement public	commune	Neuf-Berquin	2430	13
Création d'une voie d'accès	commune	Neuf-Berquin	717	12
Création d'une voie d'accès	commune	Neuf-Berquin	1224	11
Création d'une voie d'accès	commune	Neuf-Berquin	802	10
Création d'une voie d'accès	commune	Neuf-Berquin	863	9
Création d'une voie d'accès	commune	Neuf-Berquin	424	4
Création d'une voie d'accès	commune	Neuf-Berquin	450	3
Création d'une voie d'accès	commune	Neuf-Berquin	997	2
Aménagement de la voirie	commune	Neuf-Berquin	349	1
Création d'une voie d'accès	commune	Neuf-Berquin	692	8
Création d'une voie d'accès	commune	Neuf-Berquin	1780	7
Création d'une voie d'accès	commune	Neuf-Berquin	292	6
Création d'une voie d'accès	commune	Neuf-Berquin	779	5
liaison entre l'église et le pont neuf	Commune	Nieppe	622	2
Equipement public	commune	Nieppe	1588	1
Aménagement de La Lys	VNF	Nieppe	41976	3
Bassin d'épuration naturelle	Agence de l'eau	Nieppe	1203343	5
Création d'une voie d'accès	commune	Nieppe	336	6
Réalisation d'un passage piétonnier	commune	Nieppe	164	4
Espace public	commune	Noordpeene	8736	2
Aire de stationnement	commune	Noordpeene	5900	1
Aire de jeux	Commune	Ochtezeele	860	2
Création d'un fossé	commune	Ochtezeele	2149	1
Création d'un fossé	commune	Oudezeele	888	2
Equipement public	commune	Oudezeele	17530	5
Création d'une voie d'accès	commune	Oudezeele	972	3
Extension du cimetière	commune	Oudezeele	1365	4

Extension du cimetière	commune	Oudezeele	4299	1
Équipement public	commune	Pradelles	4775	1
Création d'une voie d'accès	commune	Renescure	794	3
Extension cimetière	commune	Renescure	1228	2
Réalisation d'un passage piétonnier	commune	Rubrouck	241	3
Création d'une voie d'accès	commune	Rubrouck	392	2
Extension cimetière	commune	Rubrouck	1518	1
Paysagement	Commune	Sainte-Marie-Cappel	9337	1
Réalisation d'aménagement paysagers	commune	Saint-Jans-Cappel	1611	4
Réalisation d'aménagement paysagers	commune	Saint-Jans-Cappel	2243	1
Espace vert	commune	Saint-Jans-Cappel	6776	3
Équipement public	commune	Saint-Jans-Cappel	3516	2
Équipement public (Sports)	commune	Saint-Sylvestre-Cappel	15264	2
Extension du cimetière	commune	Saint-Sylvestre-Cappel	2320	1
Création d'une station d'épuration	NOREADE	Sercus	1111	1
Chemin d'accès piéton	commune	Staple	397	1
Création d'une unité de traitement - d'assainissement	commune	Steenbecque	3304	2
Extension du cimetière	commune	Steenbecque	2977	1
Aménagement de La Lys	VNF	Steenwerck	195452	1
Bassin d'épuration naturelle	Agence de l'eau	Steenwerck	886392	9
Création d'une voie d'accès	commune	Steenwerck	1307	6
Réalisation d'aménagements paysagers	commune	Steenwerck	371	5
Création d'une voie d'accès	commune	Steenwerck	322	4
Aire de stationnement	commune	Steenwerck	592	8
Aménagement de la voirie	Conseil départemental	Steenwerck	1902	7
Extension de la station d'épuration	commune	Steenwerck	2232	3
Création d'une voie d'accès	commune	Steenwerck	543	2
Aire de stationnement	commune	Strazeele	1769	1
Création d'une voie d'accès	commune	Strazeele	151	2
Aménagement de la voirie	commune	Terdeghem	1896	3
Aménagement de la voirie	commune	Terdeghem	710	2
Aire de stationnement	commune	Terdeghem	2361	1

Création d'un cimetière	commune	Terdeghem	3823	5
Création d'une voie d'accès	commune	Terdeghem	417	4
Tourisme	commune	Thiennes	1237	2
Réalisation d'un passage piétonnier	commune	Thiennes	748	1
Création de logements	commune	Vieux-Berquin	5757	9
Réalisation d'un passage piétonnier	commune	Vieux-Berquin	429	8
Extension du cimetière	commune	Vieux-Berquin	1497	7
Création d'une voie d'accès	commune	Vieux-Berquin	1316	6
Création d'une voie d'accès	commune	Vieux-Berquin	677	5
Réalisation d'un passage piétonnier	commune	Vieux-Berquin	391	4
Création d'une voie d'accès	commune	Vieux-Berquin	101	3
Liaison des réseaux d'eau potable	Noréade	Vieux-Berquin	322	2
Extension du cimetière	commune	Vieux-Berquin	13554	1
Création d'une voie d'accès	commune	Wemaers-Cappel	135	2
Aire de stationnement	commune	Wemaers-Cappel	2671	1
Aire de stationnement	commune	Zuytpeene	864	1

La modération de la consommation foncière

MODÉRATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale et à l'ambition portée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le PLUI-H s'inscrit dans un objectif de modération de la consommation foncière, en mobilisant les potentiels offerts en renouvellement urbain et densification urbaine, et en assurant une densification des opérations d'aménagement.

BILAN DU REFERENTIEL FONCIER ETABLI DANS LE CADRE DU PLUI

LES POTENTIELS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

	HABITAT / ÉQUIPEMENT		ÉCONOMIE	TOTAL
	HABITAT MIXTE	ÉQUIPEMENT		
ENTITÉ ARNÈKE	0.92 ha	0.08 ha	2.15 ha	3.15 ha
ENTITÉ CASSEL BAVINCHOVE	5.27 ha	0.18 ha	23.85 ha	29.29 ha
ENTITÉ BAILLEUL	14.08 ha	3.11 ha	0.36 ha	17.56 ha
ENTITÉ CANAL	3.02 ha	/	43.98 ha	47.00 ha
ENTITÉ HAZEBROUCK	35.82 ha	1.20 ha	7.62 ha	44.64 ha
ENTITÉ A 25 NORD	5.55 ha	1.23 ha	2.53 ha	9.30 ha
TOTAL	64.66 HA	5.80 HA	80.49 HA	150.95 HA

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLUI-H, la communauté de communes mobilisera plus de 150 hectares de renouvellement urbain pour répondre aux besoins en logements, équipements publics, espaces publics et activités économiques.

■ LES POTENTIELS DE DENSIFICATION DU TISSU URBAIN EXISTANT

	HABITAT / ÉQUIPEMENT		ÉCONOMIE	TOTAL
	HABITAT MIXTE	ÉQUIPEMENT		
ENTITÉ ARNÈKE	6.10 ha	0.95 ha	/	7.05 ha
ENTITÉ CASSEL BAVINCHOVE	6.87 ha	/	/	6.87 ha
ENTITÉ BAILLEUL	34.42 ha	/	/	34.42 ha
ENTITÉ CANAL	9.49 ha	/	/	9.49 ha
ENTITÉ HAZEBROUCK	31.79 ha	/	/	31.79 ha
ENTITÉ A 25 NORD	6.57 ha	/	/	6.57 ha
TOTAL	95.24 HA	0.95 HA	/	96.19 HA

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLUI-H, près de 100 hectares seront mobilisés au sein de la trame urbaine au profit de l'habitat et des équipements.

■ LES POTENTIELS D'EXTENSION

	HABITAT / ÉQUIPEMENT		ÉCONOMIE	TOTAL
	HABITAT MIXTE	ÉQUIPEMENT		
ENTITÉ ARNÈKE	19.56 ha	2.50 ha	3.04 ha	25.10 ha
ENTITÉ CASSEL BAVINCHOVE	19.52 ha	2.63 ha	8.72 ha	30.87 ha
ENTITÉ BAILLEUL	69.54 ha	14.30 ha	60.35 ha	144.19 ha
ENTITÉ CANAL	18.19 ha	1.61 ha	/	19.80 ha
ENTITÉ HAZEBROUCK	66.07 ha	18.43 ha	27.81 ha	112.31 ha
ENTITÉ A 25 NORD	34.23 ha	/	24.29 ha	58.52 ha
TOTAL	227.11 HA	39.47 HA	124.21 HA	390.79 HA

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLUI-H, la communauté de communes mobilisera :

- 266.58 hectares de zones d'extension urbaines au profit de l'habitat, de la réalisation d'équipements et d'espaces publics. Les surfaces identifiées sont donc nettement en deçà du seuil maximal prévu par le SCOT Flandre et Lys qui identifie pour la CCFI une enveloppe maximale de 330 à 350 hectares d'extensions au profit de l'habitat.

- 124.21 hectares de zones d'extensions au profit des activités économiques. Les surfaces identifiées correspondent ainsi aux objectifs déterminés dans le SCOT Flandre et Lys qui prévoit à l'échelle de son territoire entre 260 et 300 hectares de fonciers à vocation économique dont :
 - Entre 80 et 90 hectares de zones d'activités structurantes le long de l'A25
 - Entre 30 à 40 hectares de zones d'activités structurantes sur le pôle d'Hazebrouck
 - Entre 20 à 30 hectares de zones de développement local à l'échelle de l'ensemble de la Flandre Lys.

■ LES EXTENSIONS D'ENTREPRISES

Conformément à l'orientation 3.2 du SCOT Flandre et Lys la communauté de communes de Flandre Intérieure privilégie dans le cadre de son PLUI-H les possibilités d'extensions des entreprises existantes sur leur site. L'analyse des besoins à fait l'objet d'un vaste processus de concertation avec les entreprises locales. *(Le bilan de cette démarche fait l'objet d'un document spécifique).*

Ainsi, le PLUI-H prévoit au regard des projets identifiés par les entreprises 204 hectares d'extensions au profit d'une soixantaine d'entreprises. A noter que plus de 50% des besoins identifiés correspondent aux nécessités d'extensions et d'aménagement de 3 sites industriels majeurs générant près de 1.000 emplois :

- Baudolet : 56,32 ha (entité Canal)
- Bonduelle : 48,27 ha (entité Canal)
- Lionor : 12,74 ha (entité Gare d'Hazebrouck)

	EXTENSIONS D'ENTREPRISES
ENTITÉ ARNÈKE	1.33 ha
ENTITÉ CASSEL BAVINCHOVE	4.72 ha
ENTITÉ BAILLEUL	29.73 ha
ENTITÉ CANAL	110.16 ha
ENTITÉ HAZEBROUCK	35.26 ha
ENTITÉ A 25 NORD	23.37 ha
TOTAL	204.57 HA

