

La CCFI et le territoire

• C'est:

- 50 communes
- 255 251 habitants (Insee, 2012)
- 630 km²

• Contexte institutionnel:

- Région Hauts-de-France
- Département du Nord
- Schéma de cohérence territoriale (SCOT) de Flandre Intérieure en cours de révision



**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL**

**VALANT PROGRAMME
LOCAL DE L'HABITAT**

PLUI-H

Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt de projet
du Conseil Communautaire de la CCFI en date du
05/11/2018

Signé par : Valérie BEUVAUX
Date : 06/11/2018
Qualité : Vice-Président URBANISME



NOTE DE SYNTHÈSE

Table des matières

1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT	3
2. CONSTITUTION DU DOSSIER DU PLUI-H.....	4
3. LA PROCEDURE D'ELABORATION	5
4. L'IDENTIFICATION DES ENJEUX	6
5. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	7
6. LA DEFINITION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT.....	10

1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat, PLUi-H, a pour ambition de bâtir un projet de développement harmonieux à l'échelle des 50 communes de notre territoire, tout en préservant leurs spécificités.

Différentes thématiques y sont abordées, comme la démographie, l'habitat, le renouvellement urbain, le paysage, la nature, l'économie, l'agriculture, les déplacements... pour répondre aux objectifs suivants (qui ont été précisés en juillet 2016) devant permettre d'anticiper de profondes mutations.

Les politiques d'aménagement et de développement durables devront en effet anticiper d'importantes évolutions dont :

- **Des bouleversements sociaux et une évolution marquée de la structure de la population.** Dans ce domaine, les perspectives de vieillissement de la population, notamment l'accroissement des personnes du 4^{ème} 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.
- **Des évolutions numériques qui s'accélèrent.** 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 devenues 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.
- **Un contexte énergétique tendu.** 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.

La capacité du territoire à répondre à ces enjeux transversaux sera l'un des facteurs décisifs de son développement futur.

Tout au long de son élaboration ou de sa révision, le PLUIH trouvera son fondement juridique dans les dispositions de l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer les trois principes fondamentaux :

- **Equilibre entre le développement urbain et le développement rural** ; préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des espaces naturels et des paysages.
- **Diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat.** Cela se traduit par l'exigence d'un équilibre emploi/habitat, d'une diversité de l'offre concernant les logements. A cet égard, prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisante pour la satisfaction sans discrimination des besoins présents et futurs.
- **Principe de respect de l'environnement** qui implique notamment une utilisation économe et équilibrée de l'espace (urbain, périurbain, et naturel) et la maîtrise de l'expansion urbaine

2. CONSTITUTION DU DOSSIER DU PLUI-H

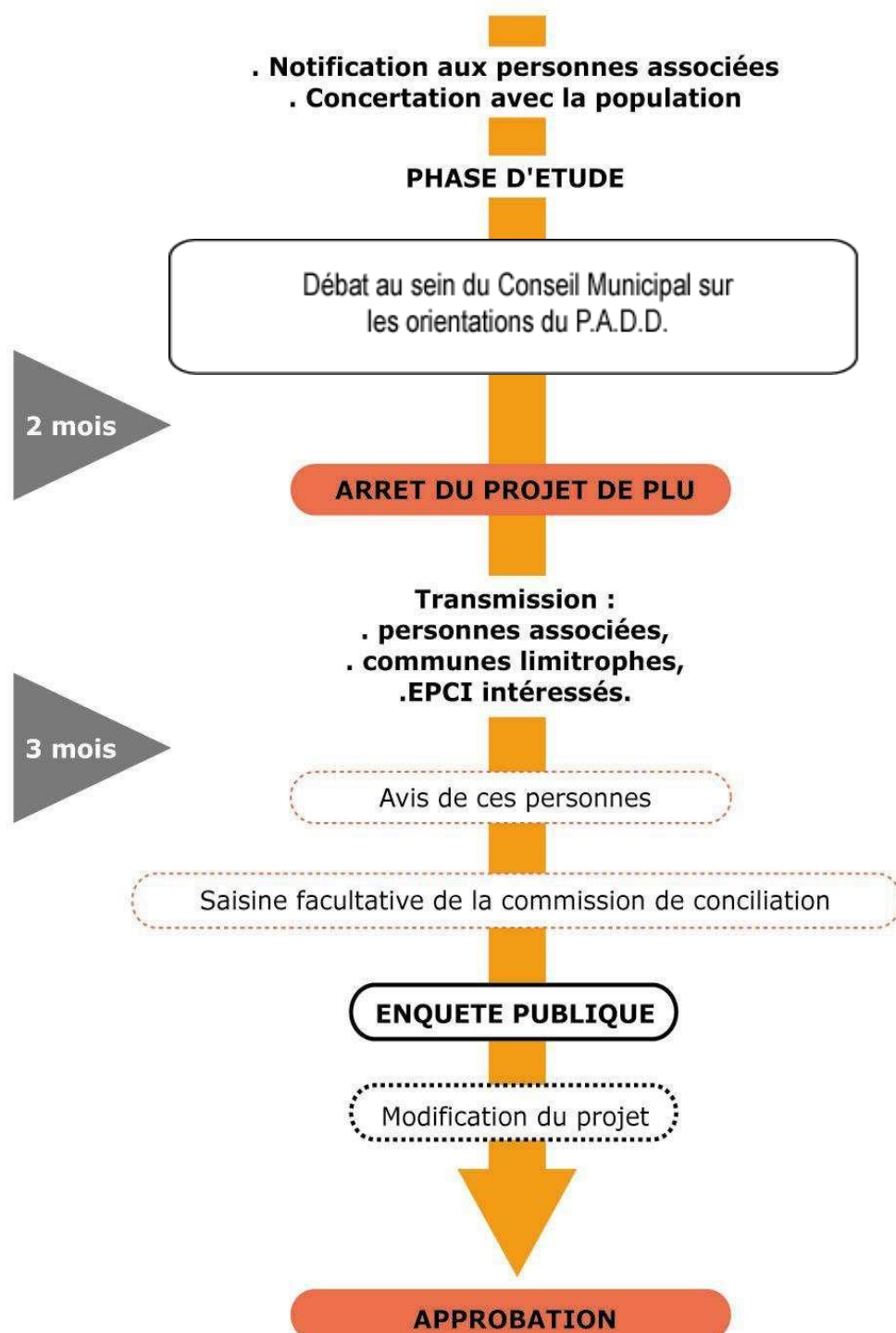
Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat comprend plusieurs documents distincts :

- **Un rapport de présentation** composé d'un diagnostic territorial et d'un état initial de l'environnement. Il dresse le bilan des atouts et faiblesses du territoire et explique les choix effectués.
- **Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, pièce maîtresse du PLUi-H, qui définit les ambitions générales d'aménagement et d'urbanisme pour les 15 ans à venir. Le PADD prend en compte les enseignements du diagnostic territorial ainsi que les objectifs des documents cadres de référence : lois Grenelle, ALUR (Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové), Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Flandre Intérieure ...
- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** comprenant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements de certains secteurs à enjeux du territoire.
- **Un Programme d'Orientations et d'Actions (POA)** reprenant la politique de l'habitat développée sur le territoire communautaire et constitue en outre l'équivalent du programme d'actions d'un PLH (Programme local de l'habitat). 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.
- **Un règlement et un plan de zonage** qui fixent les règles générales d'urbanisme et délimitent les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) pour mettre en application le PADD.
- **Des annexes** constituant des informations et prescriptions complémentaires au PLU (servitudes d'utilité publique, protection des monuments historiques, lutte contre les risques naturels...).

Chaque pièce constitutive du PLUI-H apporte des données complémentaires sur la commune et permet de définir un véritable projet à longue échéance pour la commune. Cependant, il faut préciser que seules les orientations particulières d'aménagement et de programmation du P.A.D.D, le règlement et le plan de zonage ont un caractère réglementaire opposable au tiers. Les informations comprises dans les autres documents graphiques sont inscrites à titre informatif.

3. LA PROCEDURE D'ELABORATION

Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
(la délibération précise les modalités de concertation avec la population)



4. L'IDENTIFICATION DES ENJEUX

Le projet intercommunal partagé par les 50 communes s'est construit autour des thématiques et orientations suivantes :

- **En matière d'aménagement de l'espace**

Gérer et anticiper l'aménagement des pôles d'échange d'Hazebrouck et de Bailleul, afin d'en faire, avec les haltes ferroviaires qui maillent le territoire communautaire les portes d'entrée de la CCFI et des vecteurs des attractivités économiques et démographiques.

- **En matière de développement économique**

Définir une approche quantitative et qualitative des conditions d'accueil et de maintien des entreprises et de leur développement, mais aussi permettre et accompagner les initiatives touristiques et la promotion d'une agriculture dynamique et marqueur de l'identité de la Flandre Intérieure.

- **En matière d'habitat**

Définir pour chaque commune et pour l'intercommunalité l'effort de production et/ou de diversification des produits d'habitat pour répondre aux besoins en logements exprimés, dans une logique d'utilisation rationnelle de la ressource foncière et en lien avec la stratégie inscrite dans le volet habitat du PLUi-H.

- **En matière d'environnement**

Traduire une Trame Verte et Bleue permettant ainsi la promotion des milieux naturels et mettant en valeur les qualités du paysage naturel de la Flandre Intérieure.

- **En matière de mobilité**

Définir une stratégie de mobilité communautaire combinant l'ensemble des modes de déplacements.

- **En matière énergétique**

Traduire des objectifs de diminution des gaz à effet de serre dans les différentes politiques d'aménagement du territoire.

- **En matière d'aménagement numérique**

S'appuyer sur le Syndicat Mixte Très Haut Débit afin d'apporter au territoire une offre numérique de qualité, et en faire le socle d'un nouvel axe du développement du territoire, notamment en matière de développement économique.

Ces thématiques et orientations 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 ;
- Une position à affirmer à l'échelle régionale ;
- Une identité au service du développement local.

5. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Une stratégie reposant sur une ambition fondatrice

Il convient de rappeler l'ambition fondatrice qui est de «Faire de la Flandre Intérieure un territoire connecté et collaboratif».

Réflexions et déroulement

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la Communauté de Communes de Flandre Intérieure s'est construit grâce au travail concerté mené entre les différents acteurs du territoire : communes, acteurs de l'intercommunalité ainsi que les partenaires associés à la démarche (DDTM, Chambre d'agriculture, Conseil Départemental, CCI...).

La mise en place d'une démarche politique concertée a permis à ce document, fondement des projets communs à l'horizon 2030, de retranscrire les volontés de l'intercommunalité.

Les enjeux identifiés et spécifiques au territoire de la CCFI, résultent d'un diagnostic complet réalisé sur l'intercommunalité. Ainsi, les faiblesses et les atouts de ce territoire constituent la base des réflexions menées afin d'élaborer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La Communauté de Communes de Flandre Intérieure se situe à proximité de territoires attractifs. L'ambition de son PLUI-H est donc de « Faire de la Flandre Intérieure un territoire connecté et collaboratif » afin que le territoire puisse s'affirmer au sein de l'espace régional.

Dans le cadre de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la Communauté de Communes de Flandre Intérieure 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 (PADD) mise donc sur une poursuite du rythme actuel de croissance. Cette tendance permettra à la Communauté de Communes de Flandre Intérieure d'atteindre environ 110 000 habitants à horizon 20 ans. La stratégie du territoire s'appuie sur les caractéristiques propres qui le définissent, mais un développement (moyens et infrastructures) est nécessaire pour assurer l'attractivité de ce dernier, en termes de population et d'activités.

La Communauté de Communes de Flandre Intérieure se doit d'allier atouts du territoire et perspectives à l'échelle communautaire afin d'atteindre les objectifs fixés.

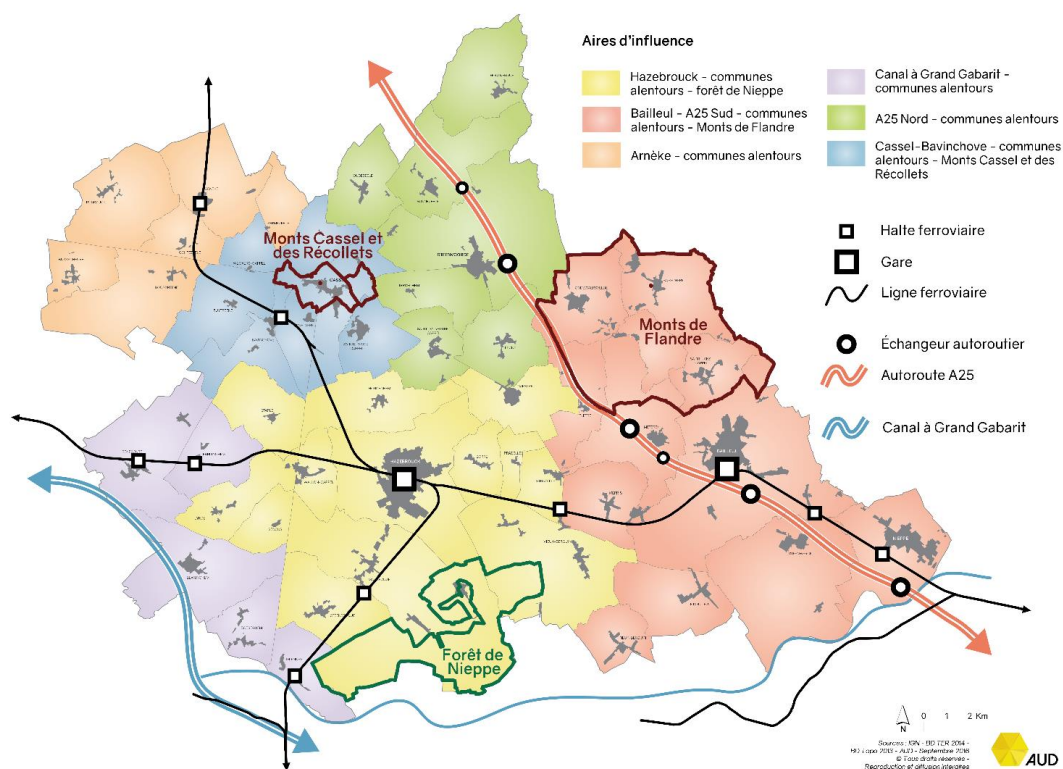
Les ambitions stratégiques

Les 9 ambitions fondatrices du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sont les suivantes :

1. **Demeurer un territoire démographiquement dynamique :**
 - Un territoire multigénérationnel qui attire des jeunes :
 - Accompagner le vieillissement de la population
 - Enrayer l'érosion du solde naturel
 - Renforcer l'attractivité des jeunes ménages pour pouvoir demeurer un territoire où se côtoient 4 générations
2. **Fluidifier le parcours résidentiel en diversifiant la production de logements :**
 - Combler les segments manquants
 - Développer des programmes multigénérationnels
 - Anticiper les besoins spécifiques liés au vieillissement de la population
 - Assurer un renforcement progressif de l'offre locative sociale
 - Assurer une concertation et une solidarité intercommunale en matière de production de logements
3. **Opérer l'émergence d'une nouvelle mobilité :**
 - Valoriser la dorsale ferroviaire comme infrastructure charnière dans l'organisation des déplacements
 - Conforter les nœuds de transports en communs
 - Envisager le développement de nouvelles formes de transports collectifs
 - Privilégier le recours au vélo ou à la marche à pied pour les déplacements de proximité
 - Soutenir le développement de nouveaux usages de la voiture
 - Renforcer des liaisons transversales
4. **Assurer un développement économique endogène ancré dans les dynamiques euro-régionales :**
 - Favoriser l'accueil des investisseurs
 - Maitriser les développements commerciaux et soutenir le renforcement des commerces de proximité
 - Affirmer le territoire comme destination touristique, en valorisant les caractéristiques intrinsèques du territoire
 - Préserver les activités agricoles
5. **Mettre en Œuvre une politique de services répondant aux objectifs de développement du territoire :**
 - Développer les services nécessaires afin de répondre aux besoins des jeunes ménages
 - Anticiper le vieillissement de la population
 - La santé, un enjeu majeur pour un territoire multigénérationnel
6. **Préserver un environnement de qualité, marqueur du bien vivre en Flandre intérieure :**
 - Offrir un environnement sain
 - Réduire la vulnérabilité des populations aux risques

- Assurer la préservation des paysages et du patrimoine local
 - Aménager un territoire énergétiquement économe
7. Un développement du très haut débit indispensable à la mise en Œuvre du projet de territoire :
- Le numérique au service d'un territoire connecté
 - Le numérique au service d'un territoire collaboratif
8. Assurer un projet de territoire économe en foncier :
- Mobiliser les opportunités en renouvellement urbain
 - Optimiser les extensions urbaines
9. Soutenir les complémentarités entre les différentes entités du territoire :
- Hazebrouck, Ville centre
 - L'axe l'A 25 et les pôles de Bailleul, Nieppe et Steenvoorde
 - Le canal à Grand gabarit : le développement industriel
 - Cassel et les Monts : moteur du développement touristique
 - Les haltes ferroviaires
 - Les communes rurales et la trame agricole

Les entités territoriales



6. LA DEFINITION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

LES ELEMENTS GRAPHIQUES DU ZONAGE

Le territoire communautaire est découpé en 4 grands types de zones, auxquelles s'applique une réglementation spécifique :

- **LES ZONES URBAINES (U)**

Zones urbaines mixtes

U : zone urbaine à vocation mixte correspondant à l'hypercentre des principales villes

UA : zone urbaine à vocation mixte de forte densité

UB : zone urbaine à vocation mixte identifiant les centres anciens

UC : zone urbaine à vocation mixte identifiant les extensions récentes

UD : zone urbaine à vocation mixte correspondant aux hameaux

UR : zone de renouvellement urbain

Zones urbaines spécifiques

UE : zone urbaine à vocation économique

UEr : zone de renouvellement urbain à vocation économique

UEI : zone urbaine à vocation économique spécifique aux activités de carrière

UL : zone urbaine à vocation d'équipements de loisirs

UG : zone urbaine correspondant aux secteurs de gare

UH : zone urbaine à vocation d'équipements de santé

UJ : zone urbaine à vocation de jardins familiaux

UV : zone urbaine à vocation d'aire d'accueil des gens du voyage

- **LES ZONES À URBANISER (AU)**

Zones à urbaniser à vocation mixte

1AU : extension à vocation habitat

1AUp : extension à vocation habitat ayant une sensibilité paysagère

2AU : zone d'extension à long terme

Zones à urbaniser à vocation spécifique

1AUE : extension à vocation économique

AUEex : extension à vocation économique des entreprises existantes

- **LES ZONES AGRICOLES (A)**

A : zone naturelle protégée, réservée à l'activité agricole et à l'élevage

- **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)**

N : zone naturelle qu'il convient de protéger et de mettre en valeur en raison de la qualité des sites.

Les documents graphiques font également apparaître :

- Les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les risques connus sur le territoire communal.
- Les exploitations agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre du code de l'urbanisme.
- Les éléments identifiés en tant que « élément de patrimoine à protéger ».

PRESERVER LES TISSUS BATIS ANCIENS

- **La zone U**

Elle correspond à l'hypercentre du centre ville des communes de Bailleul et d'Hazebrouck caractérisé par un bâti ancien très dense et au caractère urbain affirmé. Les caractéristiques morphologiques du tissu se définissent par une implantation des constructions à l'alignement, mitoyennes entre elles généralement, formant un front bâti continu qui cadre l'espace rue. La qualité et l'homogénéité architecturale participent à la constitution d'une entité cohérente.

Elle est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement de la centralité définie.

Les règles associées à la zone U ont pour but de permettre l'évolution progressive et diversifiée de ces espaces de centralité (habitations, services, commerces...), tout en préservant la cohérence du front bâti et la qualité patrimoniale et en renforçant le caractère urbain de la zone.

- **La zone UA**

Elle correspond au centre ville des pôles secondaires, par exemple Steenvoorde, Nieppe, Bavinchove, Renescure, Morbecque, Arneke, caractérisé par un bâti ancien dense et au caractère urbain affirmé. Les caractéristiques morphologiques du tissu se définissent par une implantation des constructions à l'alignement, mitoyennes entre elles généralement, formant un front bâti continu qui cadre l'espace rue. La qualité et l'homogénéité architecturale participent à la constitution d'une entité cohérente.

Elle est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement de la centralité définie.

Les règles associées à la zone UA ont pour but de permettre l'évolution progressive et diversifiée de ces espaces de centralité (habitations, services, commerces...), tout en préservant la cohérence du front bâti et la qualité patrimoniale et en renforçant le caractère urbain de la zone.

- **La zone UB**

Elle correspond principalement aux centres historiques constitués de bâti anciens des centre bourg des communes de, comme par exemple, Rubrouck, Terdeghem, Thiennes, Staple, Berthen.

Les caractéristiques morphologiques du tissu se définissent par une implantation des constructions à l'alignement, mitoyennes entre elles généralement assez similaires à la zone centrale UA mais avec des hauteurs moins importantes. La qualité et l'homogénéité architecturales participent à la constitution d'une entité cohérente.

Elle est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement de la centralité définie.

Les règles associées à la zone UB ont pour but de permettre l'évolution progressive et diversifiée de ces espaces de centralité (habitations, services, commerces...), tout en préservant la cohérence du front bâti et la qualité patrimoniale et en renforçant le caractère urbain de la zone.

INSERER LES NOUVELLES URBANISATIONS

- **La zone UC**

Elle correspond aux secteurs d'extension récents des communes et est marquée par la présence de formes bâties pavillonnaires.

Il s'agit des extensions urbaines principalement réalisées «au coup par coup » à dominante résidentielle.

Elle correspond à des tissus urbains lâches aux formes urbaines peu composées. Elle est caractérisée par une implantation du bâti en retrait par rapport à la voie et aux limites séparatives. Les maisons individuelles sont souvent implantées en milieu de parcelle.

La zone UC est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette dominante résidentielle.

LES HAMEAUX

- **La zone UD**

Elle correspond aux secteurs d'hameaux des communes. En effet, 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 retenu dans le cadre du PLUi correspondant donc à un groupe d'habitations de vingt constructions minimum. Une commune peut être composée d'un ou plusieurs hameaux.

La zone UD est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette dominante résidentielle.

Les règles associées à la zone UD ont pour but de concentrer l'urbanisation dans les entités urbaines les mieux équipées et ainsi réduire les impacts éventuels (renforcement des déplacements, impacts paysagers, etc).

LE RENOUVELLEMENT URBAIN

- **La zone UR**

La zone UR recense l'identification de secteurs de renouvellement urbain 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 PROBLEMATIQUES SPECIFIQUES

- **La zone UE**

Il s'agit des secteurs accueillant des activités économiques, qu'elles soient de nature artisanales, industrielles ou commerciales. Elle compte deux sous-secteurs.

La zone UE a vocation à permettre le maintien et le renforcement des activités existantes.

Les règles ont pour but de permettre la densification des zones d'activités (en assouplissant par exemple les règles d'implantation du bâti sur l'unité foncière) en favorisant la qualité architecturale des constructions pour leur intégration paysagère, etc.

Seules sont autorisées, en plus de ces installations, les habitations qui ont un lien direct avec les activités concernées.

- **La zone 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 environnements.

- **La zone 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 concoure 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.

- **La zone 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.

- **La zone 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.

- **La zone 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.

LES ZONES A URBANISER

La délimitation des zones à urbaniser découle des orientations du PADD et de l'objectif de création de logements décliné par entité territoriale et commune. Elle répond également à une logique de projet d'ensemble avec les zones urbaines précédemment présentées.

On distingue :

- Les zones 1AU à dominante d'habitat ;
- Les zones 1AUE permettant d'apporter une réponse foncière aux besoins des activités économiques et anticiper l'extension des zones économiques existantes ;
- Les zones 2AU correspondant aux zones d'extension à long terme dépourvues de dessertes en réseau.

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 ou dans une logique de « terminer » l'urbanisation.

- La zone 1 AU

Adapter la densification des centres villes et des centres villages.

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future destinée à l'accueil de nouvelles constructions visant à s'intégrer en contiguïté d'un tissu urbain constitué en premier lieu d'un bâti ancien d'intérêt architectural et patrimonial mais aussi, du fait de l'évolution de l'urbanisation des bourgs, de quelques constructions plus récentes.

Cette zone est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services de proximité. De plus, cette zone, à dominante d'habitat, va permettre de contribuer au développement de l'offre en logements déclinée dans le POA habitat. Dans certains cas, les secteurs peuvent contribuer à étoffer ou créer de nouveaux équipements et proposer une offre économique complémentaire.

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements et d'infrastructures de capacité suffisante. Elle est urbanisable à court ou moyen terme.

L'urbanisation de cette zone est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et à la réadaptation des voies existantes nécessaires à son aménagement ou sous la forme d'un aménagement d'ensemble.

Toute opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation jointes au présent règlement.

Les objectifs poursuivis sur la zone 1AU s'appuie sur la réglementation de l'article UC et sur les schémas et principes inscrits dans le cahier des Orientations et de Programmation d'Aménagement.

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.

Permettre un développement progressif dans le temps et dans l'espace.

Les zones 1AU constituent des zones de développement futur de l'intercommunalité à destination d'habitat. La desserte au droit de la parcelle de ces zones a généré un classement en 1AU. D'autres sites de projet ont été classés en zone urbaine du fait de leur desserte par des réseaux en capacité.

Afin d'échelonner la consommation foncière à l'horizon du PLUI-H, 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).

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 localise sur les communes de Cassel, Bailleul et Nieppe.

- **La zone 1AUE**

La zone 1AUE est une zone à urbaniser, proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à conforter le développement de l'intercommunalité pour les activités situées en zone urbaine, pour les activités de commerces, services et autres activités de secteurs secondaires ou tertiaire.

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. Ce sous-secteur permet de conforter le développement économique de l'intercommunalité, pour les activités économiques ayant des projets situés en dehors de du tissu urbain. Le sous-secteur 1AUEex autorise uniquement l'extension des activités existantes.

LES ZONES AGRICOLES

- **La zone A**

La zone A est une zone agricole. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise. Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle peut permettre à certaines conditions la diversification de l'activité des exploitations agricoles. Elle compte 7 sous-secteurs.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

- **La zone N**

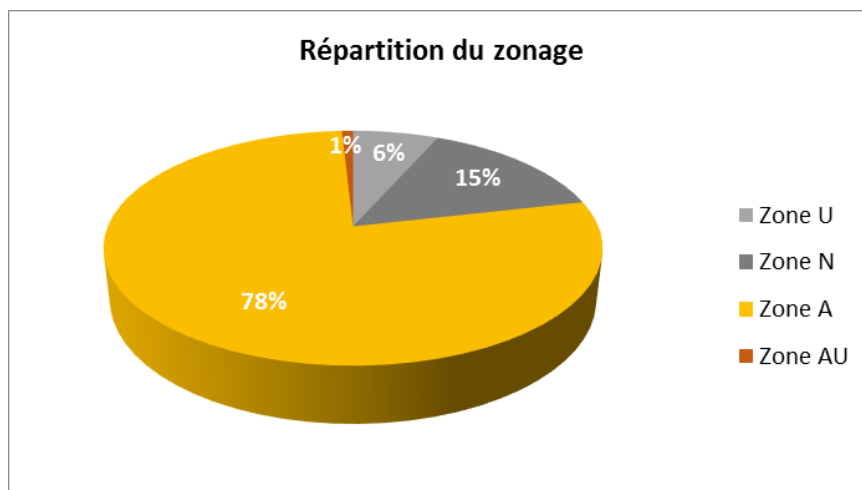
La zone comprenant les secteurs du territoire intercommunal équipés ou non, est à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel :

- qui correspond aux espaces naturels les plus sensibles d'un point de vue environnemental (zone ZNIEFF de type 1, corridor écologique, zones à dominante humide du SDAGE Artois Picardie...);
- ils constituent également des composants de la trame verte et bleue.

Elle compte 8 sous-secteurs.

LE BILAN DES SURFACES

Type de zonage	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



Quelques chiffres :

Type de zone	Superficie (ha)
Agricole	49165.3
Naturelle	9366.5
Urbanisée	4195.7
A urbaniser	545.4

Le zonage agricole représente 78 % du territoire.
 Les zones naturelles représentent environ 15 % du territoire.