

Envoyé en préfecture le 08/03/2023

Reçu en préfecture le 08/03/2023

Publié le **08.03.2023**

Berger
Levrault

ID : 062-216203380-20230306-PLU2023005_1-DE



Plan Local d'Urbanisme Fleurbaix

Rapport de présentation **Tome II** ***Justifications du projet***

| | |
|---------------|--------------|
| Arrêté le : | 30 juin 2022 |
| Approuvé le : | 6 mars 2023 |

Le Maire,
Aimé DELABRE





Sommaire

| | |
|--|-----------|
| PARTIE III : DEFINITION D'ENJEUX ET ANALYSE DES BESOINS | 5 |
| I. ENJEUX ET BESOINS EN TERMES DE DEVELOPPEMENT URBAIN | 5 |
| 1. Calcul du besoin en logements..... | 6 |
| a. Le desserrement de la taille moyenne des ménages | 6 |
| b. Le renouvellement du parc de logements..... | 7 |
| c. La vacance des logements..... | 7 |
| d. Le scénario du Projet d'Aménagement et de Développement Durables | 8 |
| 2. Synthèse des besoins en logements | 11 |
| 3. Diagnostic foncier et capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis ... | 12 |
| a. Méthodologie et identification de la trame urbaine..... | 12 |
| b. Analyse des terrains disponibles | 16 |
| II. CHOIX DES ZONES DE PROJET | 24 |
| 1. Zones dédiées à l'habitat..... | 24 |
| a. Zone située dans la trame urbaine..... | 24 |
| b. Zones d'extension pour l'habitat..... | 25 |
| c. Synthèse des projets d'habitat..... | 26 |
| 2. Zone dédiée à l'économie | 27 |
| a. L'inventaire des disponibilités au sein des zones économiques | 27 |
| b. Zones d'extension pour l'économie | 27 |
| 3. Zone dédiée aux équipements | 29 |
| PARTIE IV : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME..... | 30 |
| I. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES | 31 |
| 1. Politique d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat | 32 |
| a. Assurer une croissance modérée du territoire..... | 32 |
| b. Maitriser le développement urbain exploitant le potentiel de densification existant | 32 |
| c. Favoriser le « bien vieillir » à Fleurbaix | 33 |
| d. Intégrer les risques et nuisances à la logique d'aménagement | 33 |
| e. Pérenniser et valoriser les équipements publics..... | 33 |
| 2. Projet de développement économique, des communications numériques, de l'équipement commercial et des loisirs..... | 34 |
| a. Conforter les zones d'activités existantes | 34 |
| b. Développer le foncier économique pour soutenir l'emploi sur le territoire | 34 |
| c. Préserver la vitalité commerciale du centre-ville..... | 34 |
| d. Soutenir et permettre le développement et la diversification des exploitations agricoles..... | 35 |
| e. Favoriser le tourisme local | 36 |
| 3. Projet de transports et déplacements..... | 36 |
| a. Favoriser la mobilité..... | 36 |
| b. Créer le stationnement nécessaire | 37 |
| c. Conserver et développer les cheminements doux existants..... | 37 |
| d. Valoriser et sécuriser la RD171 | 38 |
| 4. Projet de préservation et de mise en valeur du paysage et du patrimoine..... | 38 |
| a. Valoriser et préserver les fossés..... | 38 |
| b. Conserver les perspectives visuelles | 38 |
| c. Protéger les éléments patrimoniaux | 38 |
| d. Améliorer l'intégration paysagère et écologique des zones d'activités | 39 |
| e. Soigner les portes d'entrée du territoire..... | 39 |
| 5. Projet de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation des continuités écologiques..... | 39 |
| a. Maintenir la nature en ville | 39 |
| b. Préserver les linéaires d'arbres et de haies..... | 39 |
| c. Assurer le maintien des continuités écologiques : corridors de prairies..... | 40 |

| | | |
|-------------|--|-----------|
| II. | ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS..... | 41 |
| 1. | Consommation d'espace entre 2021 et 2021 | 41 |
| 2. | Consommation d'espace potentielle générée par le PLU et consommation d'espace agricole | 43 |
| a. | Dans les dents creuses | 43 |
| b. | En extension..... | 44 |
| c. | Au sein des STECAL..... | 45 |
| d. | Synthèse..... | 46 |
| e. | Réduction des zones d'extension par rapport au document antérieur..... | 46 |
| III. | JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION | 48 |
| 1. | Zones dédiées principalement à l'habitat | 48 |
| a. | Extension de la zone du Biez | 48 |
| b. | La zone du Trinquet..... | 49 |
| c. | Reconversion de la friche Réseau pro | 50 |
| 2. | Zone dédiée au développement économique..... | 51 |
| 3. | Zone dédiée aux équipements | 53 |
| IV. | CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS | 54 |
| 1. | Justifications des limites de zones..... | 54 |
| a. | La délimitation de la zone urbaine | 54 |
| b. | La zone à Urbaniser (1AU)..... | 58 |
| c. | Les zones agricoles | 60 |
| d. | Zones naturelles | 62 |
| 2. | Le prise en compte des risques..... | 65 |
| a. | Le risque d'inondation | 65 |
| b. | Le risque sismique..... | 65 |
| c. | Le risque de mouvement de terrain et de présence de cavités souterraines | 65 |
| d. | Autres risques | 65 |
| 3. | Justifications des outils mis en œuvre dans le PLU | 65 |
| a. | Protection des éléments naturels remarquables | 65 |
| b. | Éléments de patrimoine urbain..... | 67 |
| c. | Protection des chemins et des accès au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme | 68 |
| d. | Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination | 69 |
| e. | Emplacement réservé | 72 |
| V. | JUSTIFICATIONS DES LIMITES ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL..... | 73 |
| 1. | Dispositions générales..... | 73 |
| 2. | Usage des sols et destinations des constructions..... | 75 |
| a. | Les zones U..... | 75 |
| b. | La zone 1AU..... | 76 |
| c. | La zone agricole..... | 76 |
| d. | La zone naturelle (N) | 77 |
| 3. | Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères | 77 |
| a. | Volumétrie et implantation des constructions..... | 77 |
| b. | Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | 80 |
| c. | Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions | 81 |
| d. | Stationnement | 81 |
| 4. | Équipements et réseaux..... | 82 |
| a. | Desserte par les voies publiques ou privées | 82 |
| b. | Desserte par les réseaux | 82 |
| VI. | MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LA REVISION GENERALE DU PLU | 83 |
| 1. | Sur le plan de zonage..... | 83 |
| 2. | Sur le règlement | 88 |
| VII. | JUSTIFICATIONS DE LA PRISE EN COMPTE DES NORMES JURIDIQUES SUPERIEURES AU PLU ET DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX..... | 91 |



| | |
|---|------------|
| 1. Principes généraux du Droit de l'Urbanisme | 91 |
| 2. Les servitudes d'utilité publique | 92 |
| 3. Prise en compte des documents supra communaux..... | 93 |
| PARTIE V : EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME | 104 |

PARTIE III : DEFINITION D'ENJEUX ET ANALYSE DES BESOINS

I. ENJEUX ET BESOINS EN TERMES DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Le diagnostic de la commune fait apparaître des enjeux liés à son identité. L'affirmation d'un cadre de vie communal de qualité constitue le fondement de son attractivité.

Le tissu urbain principal présente des enjeux liés à l'arrivée de nouveaux habitants, la requalification d'espaces délaissés, la reconversion des friches, le développement et le maintien des activités économiques et commerciales, la protection de l'environnement et la prise en compte des risques.

Le tissu urbain bénéficie de nombreux atouts : présence de commerces, de services et d'équipements : le but du PLU est d'assurer un dynamisme tout en tenant compte des contraintes existantes sur le territoire.



1. Calcul du besoin en logements

Il s'agit de se donner les moyens d'un développement adapté à la commune, quantitativement (croissance démographique souhaitée et nombre de logements correspondants) et qualitativement (maîtrise du foncier et de la consommation de l'espace par une bonne localisation du développement, offre en logements adaptée aux besoins et à l'accueil d'une population diversifiée, et à l'identité communale afin d'assurer la mixité sociale sur le territoire).

Dès lors, le développement de l'habitat doit être maîtrisé en rapport avec les besoins réels en termes de logement et la capacité des communes à répondre aux besoins de la population existante et à venir (équipements, services et commerces de proximité).

La commune de Fleurbaix souhaite renforcer la cohésion sociale sur son territoire, en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle, et en adaptant l'offre en logements aux évolutions sociodémographiques. Cela passe par la diversification de l'offre de logements. Elle souhaite également garantir un dynamisme sur son territoire, notamment par le maintien des équipements, des commerces, des services et de l'emploi.

En ce sens, plusieurs scénarios ont été définis au moment de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Pour déterminer les besoins en logements, le phénomène de desserrement des ménages, de renouvellement urbain et de vacance ont été pris en compte. L'horizon du projet a été définie jusque 2035 (durée de vie estimée du PLU).

a. Le desserrement de la taille moyenne des ménages

La population de Fleurbaix en 2018 (dernières données INSEE disponibles) sans double compte est de **2719 habitants**.

Le nombre de **résidences principales** en 2018 s'élève à 1120.

La **taille moyenne des ménages** sur la commune est de **2,43** personnes en 2018.

Nous retiendrons donc ici **l'hypothèse de la baisse du nombre de personnes par ménage sur la période 2018-2035** :

Taille des ménages projetée en 2035 : **2,32** (on conserverait à peu près l'écart avec la moyenne nationale, qui passe de 2,18 en 2018 à 2,08 estimée en 2035).

Avec cette taille des ménages en 2035, calculons le nombre de résidences principales à nombre d'habitants constant :

| Nombre d'habitants en 2035 (identique à 2018) | / taille des ménages en 2035 | = nombre de résidences principales nécessaires en 2035 |
|---|------------------------------|--|
| 2719 | / 2,32 | = 1171 |

Si l'on compare ce nombre de résidences principales en 2035 à celui de 2018, on aura ainsi le nombre de logements nécessaires pour assurer un maintien de la population :

| Nombre de résidences principales en 2035 | - Nombre de résidences principales en 2018 | = nombre de logements nécessaires pour un maintien de la population en 2035 |
|--|--|---|
| 1171 | - 1120 | = 51 |

Ainsi, 51 logements sont nécessaires pour assurer un maintien de la population à l'horizon 2035.

b. Le renouvellement du parc de logements

Ce phénomène correspond à la vie du parc en dehors de la construction neuve. Car en dehors de la construction, il existe de nombreux mouvements au sein du parc existant : destructions, fusions et scissions de logements, mouvements entre bâti résidentiel et bâti non résidentiel (conversion de locaux d'activité en logements et inverse).

Un taux de renouvellement du parc annuel de 0,1% sur la période 2018 – 2035 a été fixé sur la commune.

| Nombre de logements en 2018 | *taux de renouvellement du parc*17 ans | = nombre de logements nécessaires |
|-----------------------------|--|-----------------------------------|
| 1187 | *0,1*17 | = 20 |

Ces 20 logements sont à ajouter à l'objectif de production total.

c. La vacance des logements

Le nombre de logements vacants s'élève à 63 d'après les données INSEE de 2018.

| | 1968(*) | 1975(*) | 1982 | 1990 | 1999 | 2008 | 2013 | 2018 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|--------------|--------------|
| Ensemble | 438 | 527 | 647 | 754 | 874 | 1 013 | 1 066 | 1 187 |
| Résidences principales | 415 | 496 | 611 | 714 | 849 | 987 | 1 022 | 1 120 |
| Résidences secondaires et logements occasionnels | 3 | 17 | 7 | 9 | 4 | 7 | 3 | 4 |
| Logements vacants | 20 | 14 | 29 | 31 | 21 | 18 | 41 | 63 |

Cela représente un taux de 5,3%, contre 6,9% à l'échelle de la Communauté de Communes et 7,6% au niveau du département.

Ce chiffre étant en deçà de ceux des échelons territoriaux de comparaison, il n'a pas été fixé d'objectifs de résorption de la vacance, celle-ci étant peu significative, et signe de l'attractivité du territoire. La commune signale en réalité 4 logements réellement vacants.

En outre, 24 logements ont été construits depuis 2018, au sein de la trame urbaine.

d. *Le scénario du Projet d'Aménagement et de Développement Durables*

i. *Le desserrement de la taille moyenne des ménages*

Le scénario choisi, fixé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, est celui d'une croissance à 7%. En effet, la croissance est très dynamique sur le territoire communal : selon les chiffres de l'INSEE, la population est en perpétuelle augmentation passant de 1 457 habitants en 1968, à 2 698 habitants en 2019, ce qui représente une croissance démographique de 85%. Malgré une légère baisse entre 2007 et 2012 (-2,9%), la dernière période montre de nouveau une augmentation de la population passant de 2 605 habitants en 2012, à 2 698 en 2019 (+ 3,4%).

Le détail du calcul du desserrement des ménages avec un objectif de croissance de 7% est détaillé ci-dessous, avec donc 190 habitants supplémentaires, soit environ 2909 habitants, à l'horizon 2035.

| Nombre d'habitants en 2035 | / taille des ménages en 2035 | = nombre de résidences principales nécessaires en 2035 |
|----------------------------|------------------------------|--|
| 2909 | / 2,32 | = 1254 |

Si l'on compare ce nombre de résidences principales en 2035 à celui de 2018, on aura ainsi le nombre de logements nécessaires pour assurer une croissance de 7% :

| Nombre de résidences principales en 2035 | - Nombre de résidences principales en 2017 | = nombre de logements nécessaires pour une croissance de 7% |
|--|--|---|
| 1254 | - 1120 | = 134 |

Ainsi, 134 logements sont nécessaires pour une croissance de 7% de la population d'ici 2035.

ii. *La vacance*

Le nombre de logements vacants s'élève à 63 d'après les données INSEE de 2018 :

| | 1968(*) | 1975(*) | 1982 | 1990 | 1999 | 2008 | 2013 | 2018 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|--------------|--------------|
| Ensemble | 438 | 527 | 647 | 754 | 874 | 1 013 | 1 066 | 1 187 |
| Résidences principales | 415 | 496 | 611 | 714 | 849 | 987 | 1 022 | 1 120 |
| Résidences secondaires et logements occasionnels | 3 | 17 | 7 | 9 | 4 | 7 | 3 | 4 |
| Logements vacants | 20 | 14 | 29 | 31 | 21 | 18 | 41 | 63 |

Cela représente un taux de 5,3% contre 6,9% à l'échelle de la Communauté de Communes et 7,6% à l'échelle du département du Pas-de-Calais. Ce chiffre étant en deçà de ceux des échelons territoriaux de comparaison, il n'a pas été fixé d'objectifs de résorption de la vacance, celle-ci étant peu significative, et signe de l'attractivité du territoire. La commune signale réellement 4 logements vacants sur son territoire.

iii. Le renouvellement du parc de logements

Ce phénomène correspond à la vie du parc en dehors de la construction neuve. Car en dehors de la construction, il existe de nombreux mouvements au sein du parc existant : destructions, fusions et scissions de logements, mouvements entre bâti résidentiel et bâti non résidentiel (conversion de locaux d'activité en logements et inverse).

Un taux de renouvellement du parc annuel de 0,1% sur la période 2018 – 2035 a été fixé sur la commune.

| Nombre de logements en 2018 | *taux de renouvellement du parc*17 ans | = nombre de logements nécessaires |
|-----------------------------|--|-----------------------------------|
| 1187 | *0,1*17 | = 20 |

Un besoin de 20 logements jusqu'en 2035 est révélé.

iv. Un objectif de croissance justifié par l'attractivité communale

Depuis 1968, la population de Fleurbaix a augmenté, passant de 1457 habitants à 2719 en 2018.

| | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2008 | 2013 | 2018 |
|-------------------|-------|--------|--------|----------|----------|-------|-------|--------|
| Population | 1 457 | 1 647 | 1 993 | 2 221 | 2 480 | 2 684 | 2 587 | 2719 |
| | | +13,04 | +21,01 | +11,44 % | +11,66 % | 8,2 % | -3,6% | +5,1 % |

Entre 2013 et 2018, la population a augmenté de 5,1%, soit 1 point par an.

Rapport de présentation tome 2- justifications du projet- PLU de Fleurbaix

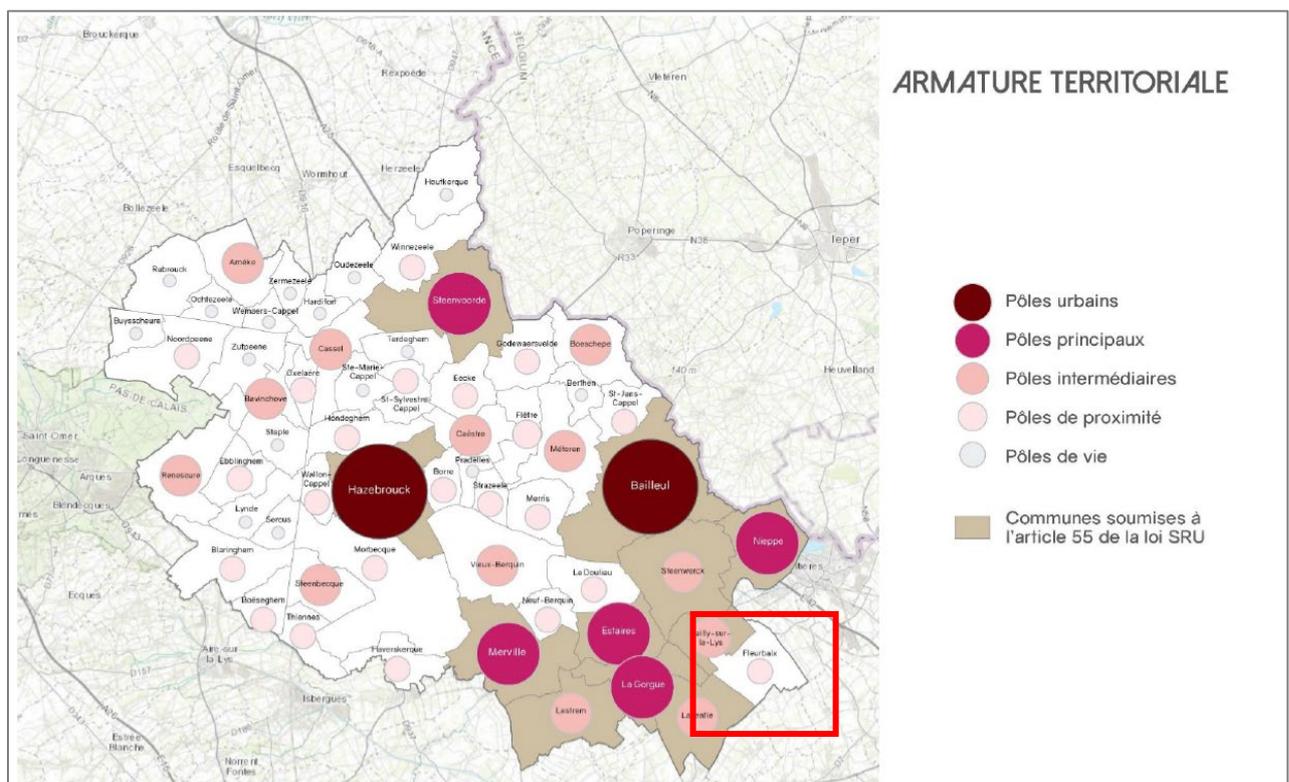
Un objectif de croissance de 7% sur la période 2018-2035 correspond donc à une croissance de 0,4 points annuels, soit une division quasiment par trois par rapport aux dernières années. La croissance visée est donc mesurée par rapport aux années précédentes.

v. Une compatibilité avec les objectifs fixés par le SCOT

Parallèlement, cet objectif est à croiser avec les orientations du SCOT Flandre et Lys. Ce dernier prévoit des objectifs de production de logements par intercommunalité sur la période 2019-2039 :

- 9000 et 9500 logements en 20 ans soit 450 à 475 logements par an pour la Communauté de Communes de Flandre Intérieure ;
- 4000 à 4500 logements en 20 ans soit 200 à 225 logements par an pour la Communauté de Communes Flandre Lys.

Au sein du territoire du SCOT, Fleurbaix est identifiée comme un pôle de proximité.



Un calcul de répartition a été effectué, au prorata de la population. Il permet simplement de se donner un ordre d'idée, à croiser avec l'attractivité de chaque commune et les contraintes inhérentes à celles-ci (risques, enjeux environnementaux, enjeux agricoles...).

| Communes | Nombre d'habitants (2017) | Nombre de logements sur 2019-2039 |
|-----------|---------------------------|-----------------------------------|
| La Gorgue | 5 635 | 322 |

| | | |
|-------------------|---------------|-------------|
| Estaires | 6 379 | 364 |
| Fleurbaix | 2 732 | 156 |
| Haverskerque | 1 425 | 81 |
| Laventie | 4 994 | 285 |
| Lestrem | 4 532 | 259 |
| Merville | 9 720 | 555 |
| Sailly-sur-la-Lys | 3 982 | 227 |
| Total | 39 399 | 2250 |

Ainsi, de manière assez basique, les objectifs du SCOT représenteraient une enveloppe de 156 logements sur 20 ans, soit environ 8 logements par an, et 133 sur la période 2018-2035.

L'objectif de croissance de 7% est compatible avec les orientations du SCOT.

vi. *Le PLH interne de la Communauté de Communes Flandre Lys*

En parallèle, l'intercommunalité a délibéré sur un programme local de l'habitat interne.

2. Synthèse des besoins en logements

| | <i>Croissance de la population d'ici 2030 de 7%</i> |
|--|---|
| Besoin pour le desserrement des ménages avec un objectif de croissance de 7% | 134 |
| Besoin en renouvellement urbain | 20 |
| Nombre total de logements à créer | 154 |
| Objectifs du SCOT sur la période 2019-2039 | 156 logements environ |

Afin d'atteindre cet objectif de croissance de 7% d'ici 2035, 154 logements sont donc à créer. Conformément aux textes en vigueur, et notamment au principe de lutte contre la consommation d'espace, ils sont à rechercher prioritairement au sein du tissu bâti existant.

En ce sens, un diagnostic foncier a été réalisé, visant à identifier les gisements disponibles, sous forme de friches ou de dents creuses.

3. *Diagnostic foncier et capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis*

a. Méthodologie et identification de la trame urbaine

La zone urbaine a été déterminée à travers la définition de la partie actuellement urbanisée (PAU). C'est seulement si les potentialités sont insuffisantes au sein de cette PAU que des secteurs d'extension peuvent être déterminés.

La PAU est déterminée au travers d'un faisceau d'indices : desserte, nombre de constructions existantes, distance du terrain par rapport au bâti existant, contiguïté avec les parcelles bâties. Cette notion s'apprécie de la même manière que le principe de constructibilité limitée.

Ainsi, le caractère urbanisé d'un espace s'apprécie en fonction de la densité de construction (CE 29 janvier 1997, Djerelian, requête. N° 125842), de la desserte par les différents réseaux et la voirie ainsi que des obstacles physiques pouvant séparer les parcelles litigieuses des zones d'habitations existantes¹. Ces critères sont cumulatifs.

Ainsi, un terrain situé en partie boisée, à 2,5km du bourg et 500 mètres d'un hameau, séparé des bâtiments dont la proximité est invoquée par une route départementale et par une distance de 300 mètres, se trouve hors de la partie actuellement urbanisée (CAA Bordeaux 17 décembre 2007 M. André X). De même, une parcelle contiguë à une vaste zone naturelle en partie boisée et vierge de toute construction occupe un secteur nettement différent de ceux précédemment urbanisés ou en voie d'urbanisation (CAA Nancy 8 novembre 2007 M. Jean-Louis X).

La distance par rapport au bourg est un critère déterminant. Sera par exemple considéré en dehors de la partie urbanisée un terrain situé à plus de 100 mètres d'une agglomération. En revanche, une parcelle située à proximité immédiate des maisons fait partie de l'espace urbanisé. (CE 17 janvier 1994 Demesidon, CE 30 juin 1995 Bobin).

Pour Fleurbaix, la délimitation de la zone constructible repose sur les principes suivants :

- **Reprise du tissu urbain dense** : la zone constructible se limite au tissu urbain dense et ne reprend pas l'habitat dispersé.
- **Prise en compte des coupures d'urbanisation** : la largeur maximale d'une dent creuse est limitée à **60 mètres linéaires**. Au-delà, la parcelle est considérée comme une coupure d'urbanisation, et donc non constructible.
- **Prise en compte de la desserte par les réseaux** : les terrains non desservis ne sont pas repris en zone constructible.
- **Limiter l'étalement urbain** : la limite de la zone urbaine s'arrête à la dernière habitation, même si des constructions sont présentes en vis à vis.

¹ Ainsi, une parcelle située à environ 100 mètres du périmètre urbanisé est inconstructible, parce qu'elle est séparée du tissu urbain par un ruisseau surmonté d'un pont qui constitue une coupure d'urbanisation : CAA Marseille, 20 septembre 2007, M et Mme Gilbert.

- **Principe de densification** : une potentialité est comptabilisée pour 20 mètres de façade, par rapport à la typomorphologie urbaine existante.
- Le diagnostic foncier identifie les friches, les jardins, les dents creuses, et les espaces qui paraissent disponibles au cadastre mais qui sont en réalité d'ores et déjà aménagés.

Les gisements fonciers disponibles sont identifiés ci-après.

Les espaces ci-après sont identifiés par plusieurs trames :

- Les dents creuses « mixtes »,
- Les dents creuses économiques,
- Les jardins attenants aux habitations,
- Les terrains qui semblent libres mais aménagés : espace vert, parking, ...
- Les friches,
- Les coupures urbaines (terrain de plus de 60 mètres de façade),
- Les terrains sur lesquels un projet est en cours (permis de construire...).

Au préalable, un premier travail a été effectué, consistant à séparer le tissu urbain dense de l'habitat diffus. Plusieurs critères ont été délimités : nombre d'habitations, séparation du tissu principal par des coupures urbaines (limites physiques à l'urbanisation). Le centre-ville et les rues en continuité sont reprises en trame urbaine. Ce secteur correspond à la zone « U » et au secteur « Ua ». Les secteurs d'habitat isolés sont classés en zone agricole. Dès lors où les rues disposant d'habitations isolées sont séparées du tissu urbain principal d'une coupure de plus de 60 mètres, elles sont considérées comme en dehors de la trame urbaine. L'objectif étant de resserrer l'urbanisation près du centre-bourg, d'éviter le mitage agricole, et de préserver les paysages et le cadre de vie.

Secteurs d'habitat isolé :

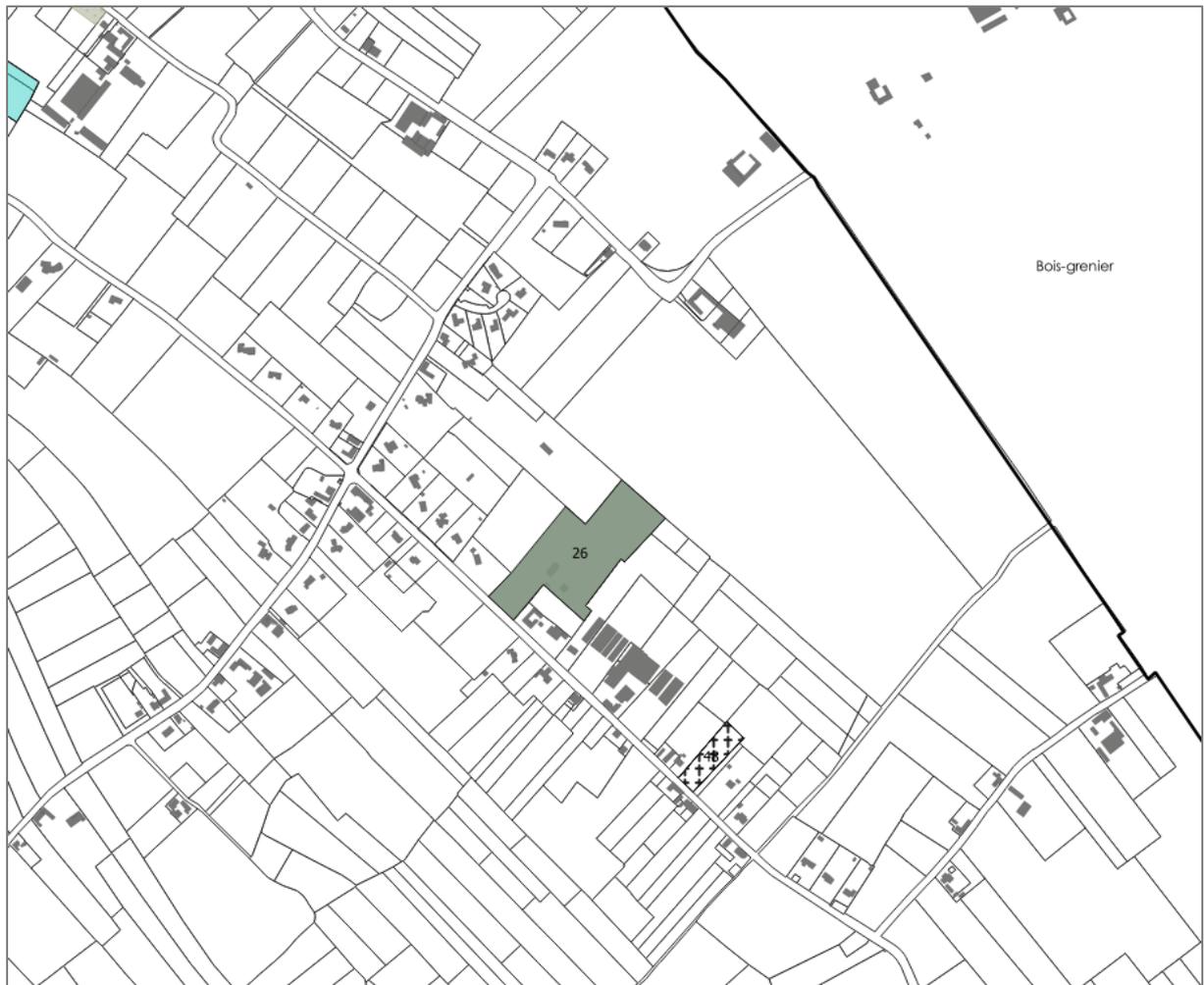


Rue du Quesne, rue Biache

Rapport de présentation tome 2- justifications du projet- PLU de Fleurbaix



Rue Louis Bouquet, rue du Pétillon



Rue du bois Fierez, rue David, rue Mauve, rue des Lombards, rue des Tronchons

b. Analyse des terrains disponibles

Rue des Pringuets, le terrain 22 est considérée comme une coupure d'urbanisation (150 mètres de façade). Les terrains 11, 62 et 54 sont occupés par des jardins.



Le terrain 23 est occupé par un jardin, les terrains 40,35 et 51 par des espaces verts publics.



Le terrain 16 correspond à un espace en friche, d'une superficie de 3,08 ha. Ce site pourrait accueillir 52 logements potentiels, en appliquant la densité minimale du SCOT.

Le terrain 1 est en continuité de l'espace en friche, mais occupé par des terres agricoles. Il présente une surface de 1,6ha, soit 27 logements potentiels.

Les terrains 17 et 12 sont désormais aménagés (lotissement). Une dent creuse de 0,1ha est recensée sur l'espace 63 (un logement potentiel).



L'espace 43 est occupé par un espace vert, le terrain 19 est un jardin. Les espaces 45 et 55 sont occupés par des terrains de sport. Le site 30 est une ancienne maison de maître, préemptée par la CCFL, qui aurait vocation à accueillir un équipement public. Le terrain 2 est attenant au centre équestre, il s'agit d'une coupure urbaine de 110 mètres environ.

Le terrain 66 est également une coupure urbaine de 70 mètres de long. La 65 constitue une dent creuse, pouvant accueillir un logement.



Le terrain 31 est occupé par une dent creuse de 45 mètres de long et d'une superficie de 0,23ha, soit 2 logements potentiels. Un accès agricole devra être maintenu pour l'accès aux parcelles cultivées situées à l'arrière. Le terrain 21 est occupé par un jardin.



Les terrains 61 et 10 sont occupés par des terrains de sport, les 60 et 63 par des espaces de stationnement. Un projet est en cours sur la parcelle 38, la 3 est une dent creuse à vocation économique, déjà aménagée (espace vert). Les terrains 41 et 56 sont construits.



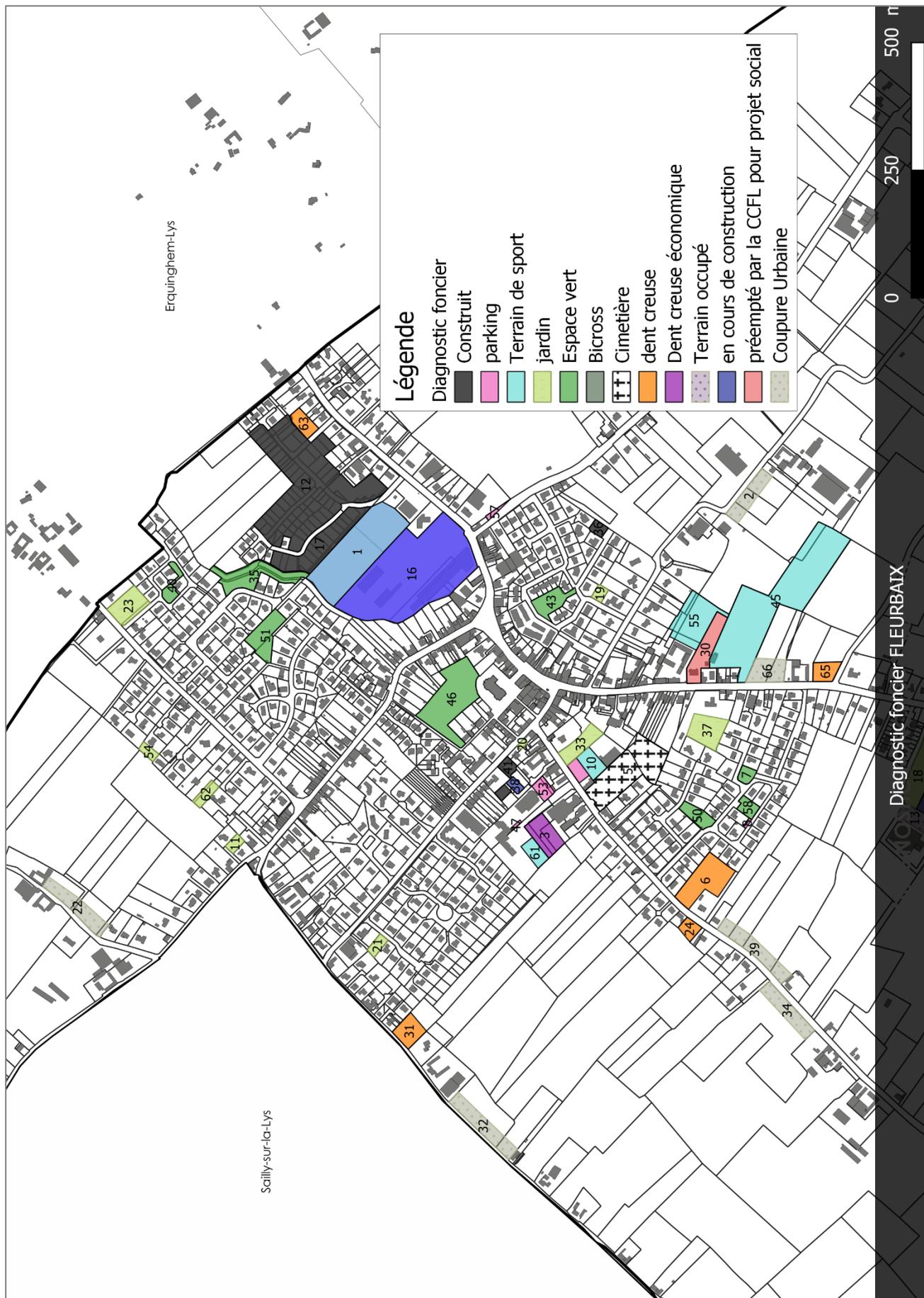
Le terrain 37 est occupé par un jardin, les terrains 50,58 et 7 par des espaces verts. Une dent creuse est identifiée sur l'espace 24, pouvant accueillir un logement potentiel. Un cœur d'îlot est identifié sur l'espace 6, sur 0,57ha, soit 9 logements potentiels en appliquant la densité minimale du SCOT de 17 logements/ha. Le terrain 39 constitue une coupure d'urbanisation (160 mètres).

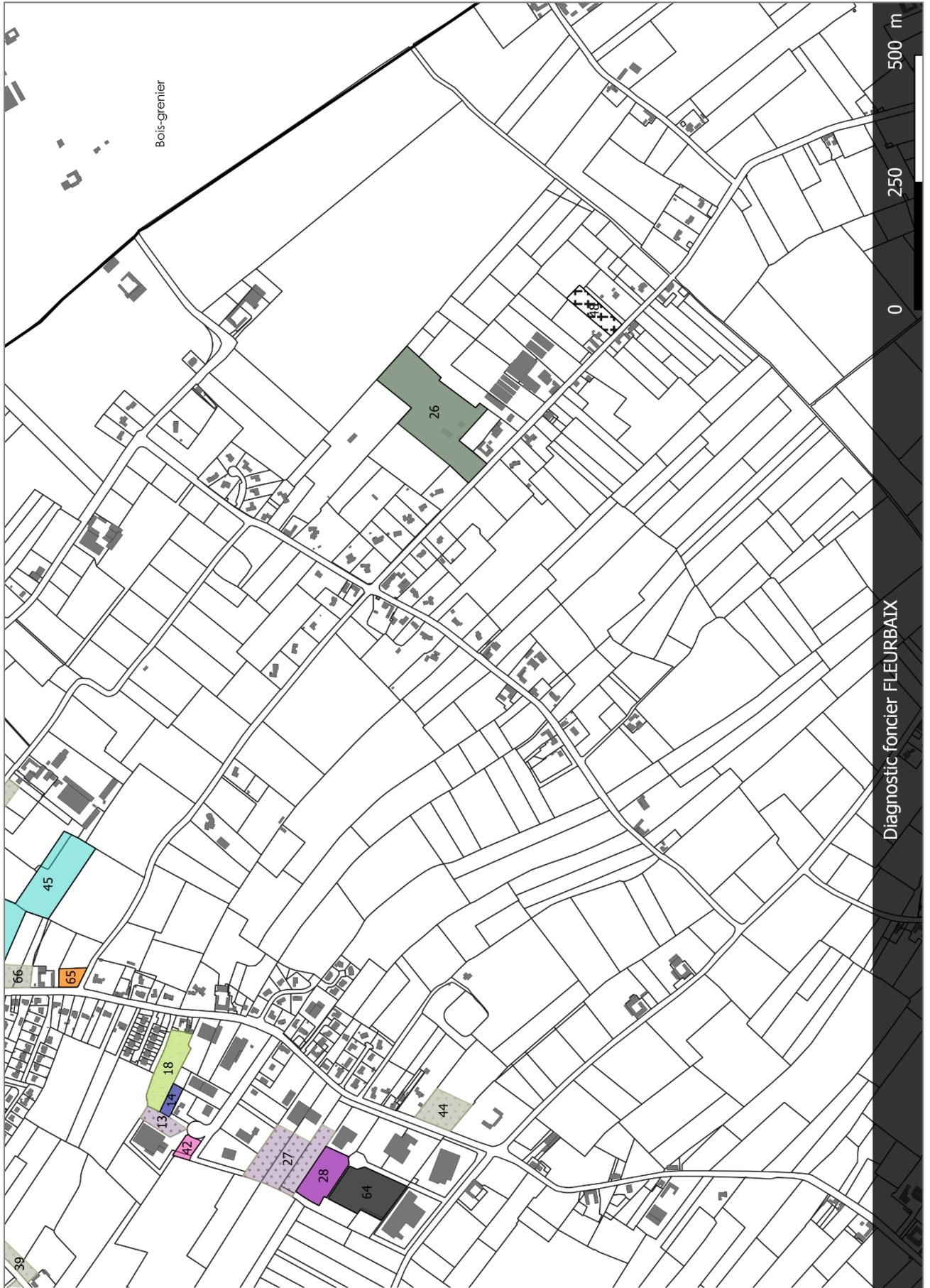


Les terrains 13, 28 et 42 sont aménagés, la 18 occupée par un espace vert, et le 64 en cours de constructions. Il reste un espace libre, sur la parcelle 28.



Au total, 93 logements potentiels ont été identifiés dans le tissu urbain existant. L'occupation de chaque dent creuse et sa surface est explicitée dans l'évaluation environnementale du PLU.





II. CHOIX DES ZONES DE PROJET

1. Zones dédiées à l'habitat

a. Zone située dans la trame urbaine

Un secteur de densification a été repris dans la trame urbaine, qui reprend la friche de 3,08ha et l'espace agricole attenant. Il est repris en zone « 1AUr », qui correspond à une zone de renouvellement urbain. Ce secteur constitue un cœur d'îlot, à proximité immédiate du centre-bourg, et permet la reconversion d'une friche. Sa surface totale est de 4,6ha. L'aménagement permettra également de connecter la becque du Biez aux nouveaux quartiers. Une densité minimale de 18 logements à l'hectare est prévue sur le site, soit environ 82 logements potentiels. Ces logements font partis des 93 potentialités identifiées dans le diagnostic foncier, puisqu'il s'agit d'une friche et d'un cœur d'îlot.

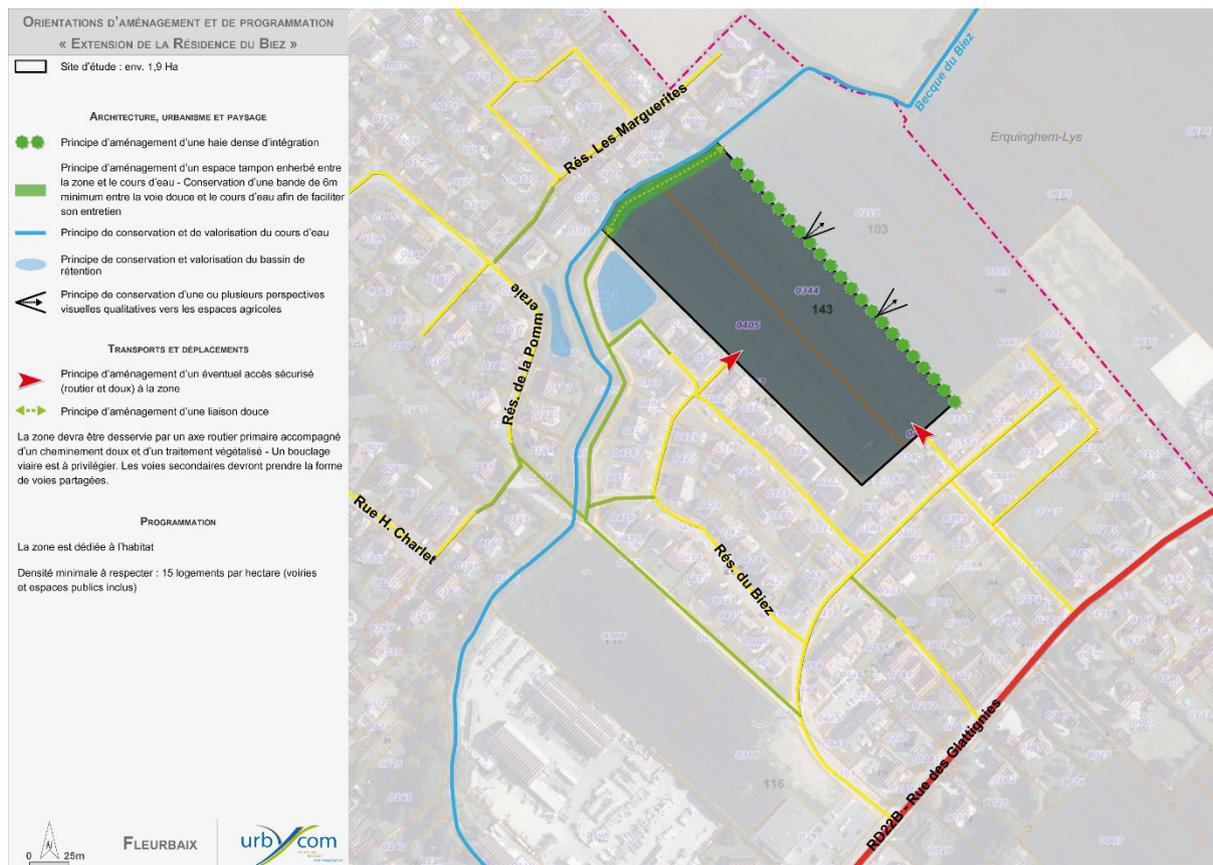


b. Zones d'extension pour l'habitat

Deux sites ont été choisis, dans le prolongement d'opération déjà existantes.

i. La zone du Biez

Cette zone est située en continuité d'une opération récente, et présente une superficie de 1,9ha, occupée par des espaces agricoles. Elle permet de liasonner la nouvelle opération au quartier existant, et d'assurer une continuité dans l'aménagement des abords de la becque du Biez, en lien avec la zone réseau pro.



ii. La zone du Trinquet

De même que la zone du Biez, ce site est situé en continuité d'une opération récente existante. Elle permettra de connecter le nouveau quartier à la Grande rue, à la résidence et à la rue des Crombions via un accès doux. Elle permettra de renforcer l'urbanisation sur le secteur, en lien avec le développement économique prévu sur les terrains voisins. Il faut préciser que le passage des poids lourds sera interdit rue des Crombions.



c. Synthèse des projets d'habitat

La densité minimale comprend les espaces communs et voiries. Elle correspond à la densité prescrite par le SCOT, qui est de 17 logements à l'hectare pour l'ensemble des opérations.

| Projet | Superficie | Densité minimale | Logements potentiels |
|---|---------------|------------------------|----------------------|
| Trame urbaine | | | |
| Reconversion de la friche « réseau pro » | 4,6ha | 18 logements/ha | 82 |
| Zone d'extension | | | |
| Le Biez | 1,9ha | 15 logements/ha | 28 |
| Le Trinquet | 3,26ha | 17 logements/ha | 55 |
| Total | 9,76ha | 17 logements/ha | 165 |

Les logements potentiels sont un peu plus importants que les besoins énumérés au PADD, car une densité plus importante a été imposée sur la zone réseau pro. Afin de prévoir un aménagement mesuré et cohérent, et s'assurer de la capacité des équipements, un phasage a été instauré au sein des orientations d'aménagement et de programmation :

- La zone du Biez à partir de 2023 (approbation du PLU) ;
- La zone du trinquet à partir de 2028,
- La zone « réseau pro » à partir de 2025.

Il faut également tenir compte du phénomène de rétention foncière sur les dents creuses.

2. Zone dédiée à l'économie

a. L'inventaire des disponibilités au sein des zones économiques

Une parcelle est disponible au sein de la zone d'activités du bois (terrain 28). Elle présente une superficie de 6000m². Les autres terrains sont aménagés ou en cours de construction.



Un espace est identifié également derrière une entreprise existante, d'une superficie de 3000m². Ce terrain est aménagé en espace vert.

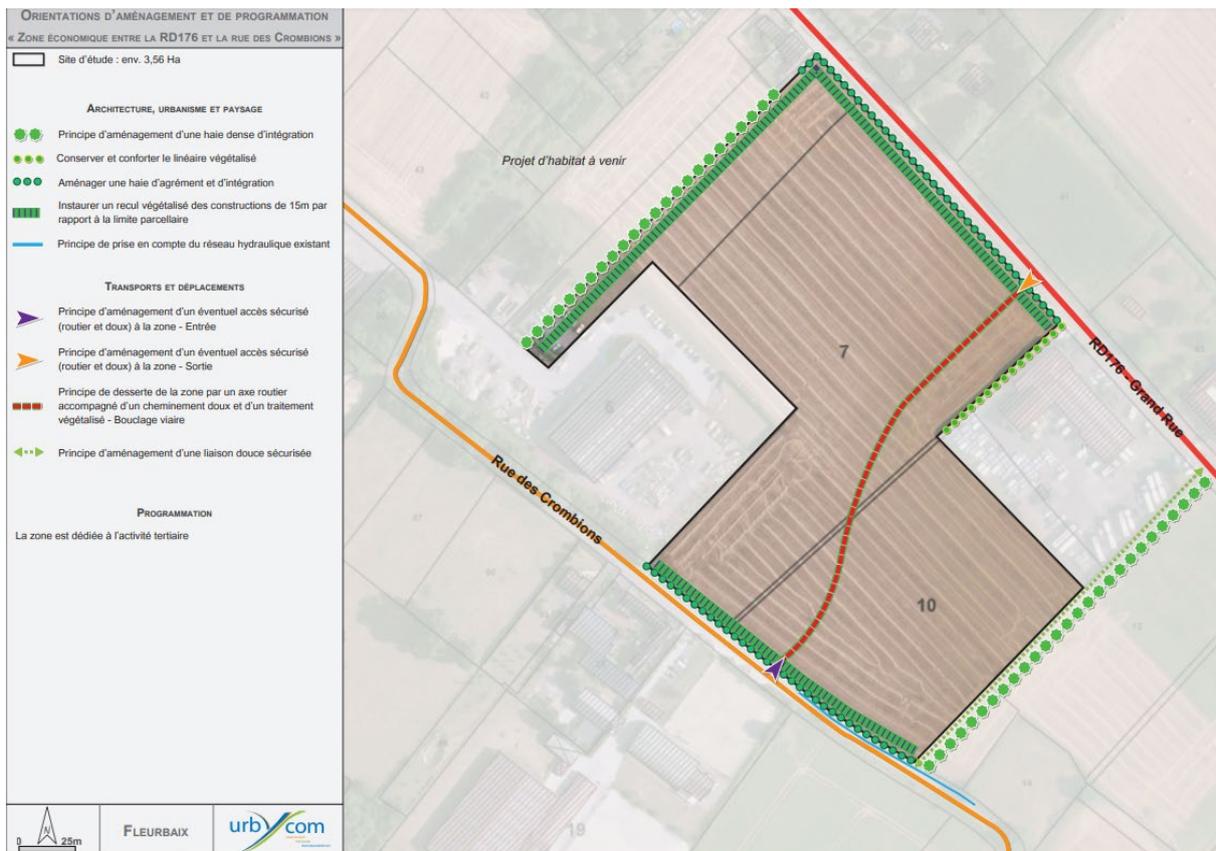
Il n'y a donc plus de terrains disponibles pour le développement économique sur le territoire. En ce sens, une zone de développement potentielle a été inscrite au PLU.

b. Zones d'extension pour l'économie

Cette zone permettra de reconnecter la rue des Crombions et la Grand Rue. Elle est située en continuité de la zone du trinquet, et permet de densifier le secteur. Deux entreprises sont déjà présentes sur le site. Un traitement paysager permettra de limiter les nuisances par rapport aux riverains.



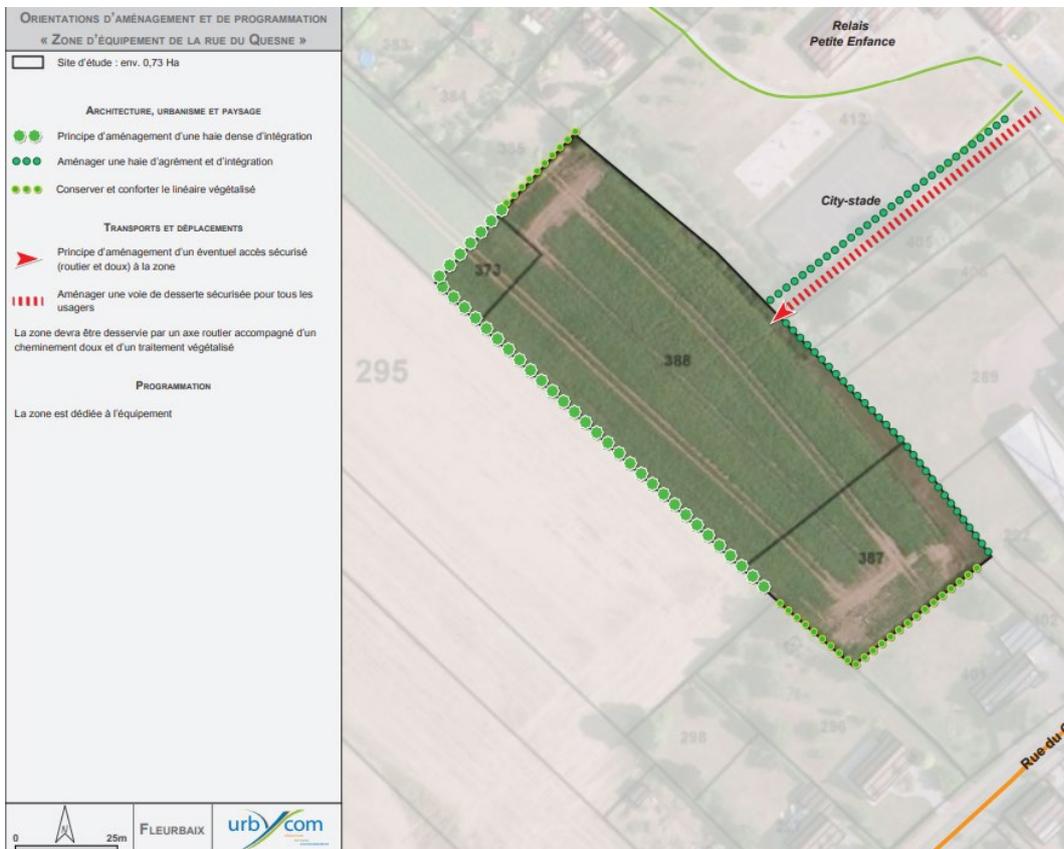
Perspective depuis la rue des Crombions (street view)



Cette zone présente une superficie de 3,56ha.

3. Zone dédiée aux équipements

Il reste très peu d'espace disponible au sein de la commune pour développer des projets d'équipements publics. En ce sens, une zone de développement a été prévue en continuité d'équipements déjà existants. Cette zone présente une superficie de 0,62ha.



PARTIE IV : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, le Plan Local d'Urbanisme ne se contente plus de déterminer le droit des sols. Avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, il fixe des objectifs d'aménagement et définit une dynamique.

Les précédentes parties du document se sont efforcées de rappeler le passé, les racines et d'exposer l'existant ; la démarche est désormais de projeter l'avenir possible de la commune. Il convient donc d'expliquer le cadre et la mise en œuvre du projet urbain sur la durée, ainsi que d'énoncer les recommandations, en particulier sur le plan environnemental, paysager, architectural et urbanistique, visant à atteindre les orientations fixées.

I. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont dégagées à partir de l'analyse des besoins, confrontés aux documents supra-communaux, elle-même issue du travail de diagnostic.

Les choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables visent à assurer les objectifs définis à l'article L101-2 du code de l'urbanisme :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

1. *Politique d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat*

a. *Assurer une croissance modérée du territoire*

Conformément aux calculs expliqués plus haut, la commune affiche un objectif de développement de 7% à l'horizon 2035, soit environ 0,4% par an. Cette croissance est moindre par rapport à ces dernières années, mais contribue à réduire la consommation d'espace, conformément aux objectifs réglementaires. Même si elle demeure relativement importante, elle est justifiée par l'attractivité du territoire, comme le démontre l'évolution démographique de ces dernières années. Les objectifs de production de logements sont en lien avec les orientations du SCOT Flandres et Lys.

b. *Maitriser le développement urbain en exploitant le potentiel de densification existant*

Pour assurer une gestion économe de l'espace, un diagnostic foncier a été réalisé, permettant de confronter le nombre de logements potentiellement réalisables en tissu urbain existant au nombre de logements nécessaires pour atteindre la croissance démographique visée. Le comblement des dents creuses encore disponibles pour du logement contribuera à l'atteinte des objectifs démographiques et tout en limitant le besoin d'urbaniser en extension.

Il vise ainsi à privilégier des opérations denses, qui ont le moins d'impact possible sur les surfaces agricoles et sur le paysage. En favorisant les opérations groupées et denses plutôt qu'une urbanisation dans le prolongement des axes routiers existants, il vise à :

- réduire les distances entre habitats futurs et la centralité urbaine,
- réduire la consommation de terres agricoles (les formes urbaines développées le long des axes routiers sont rarement denses car il s'agit généralement de tissus pavillonnaires),
- maintenir des « coupures agricoles »,
- maintenir des perspectives visuelles sur la plaine agricole ou les espaces naturels.

Globalement, le développement de nouvelles constructions à proximité de cette centralité devra être pensé de manière à garantir un certain équilibre organisationnel entre l'existant et les futures zones de développement.

Concernant l'habitat isolé et les hameaux, notamment le « hameau vert », la volonté communale est de ne pas favoriser le mitage agricole et de préserver le cadre de vie vert et rural. En ce sens, aucune construction principale à usage d'habitation n'est autorisée dans ces secteurs, uniquement les extensions et les annexes.

La prise en compte de la friche « réseau pro », permettra de reconverter un espace mutable, à proximité immédiate de la centralité, sans consommer de terres agricoles. Les terrains attenants ont également été intégrés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, pour une meilleure cohérence dans l'aménagement du territoire.

De plus, le PLU vise à assurer une mixité des fonctions, c'est-à-dire plusieurs destinations dans les zones : habitat, commerce, activités artisanales, équipements... L'objectif étant d'éviter que la commune serve uniquement de lieux de résidence, tout en assurant une compatibilité des occupations du sol autorisées avec la proximité de l'habitat, afin de limiter les nuisances. Cette mixité sera permise via le règlement du PLU.

c. Favoriser le « bien vieillir » à Fleurbaix

Une structure de type béguinage est prévue au niveau de la friche « Réseau pro », l'objectif étant, pour la commune, de réaliser un parcours résidentiel complet. De manière générale, la commune souhaite diversifier les typologies d'habitat sur son territoire, une majorité de propriétaires, dans de vastes maisons, étant recensé sur la commune.

d. Intégrer les risques et nuisances à la logique d'aménagement

Le développement du tissu urbanisé se trouve contraint par les risques et par la nécessité de préserver des espaces naturels ou agricoles dont la richesse environnementale est constatée.

Plusieurs risques impactent le territoire communal :

- Le risque inondation par remontée de nappe,
- Le risque sismique : la commune est classée en zone de sismicité 2,
- Le transport de marchandises dangereuses (gaz naturel et hydrocarbures),
- Retrait gonflement des argiles.

Afin d'assurer la protection des personnes et des biens, le diagnostic du PLU détaille l'ensemble des risques connus, et les zones de développement ont été localisées en dehors des secteurs à risque. En outre, les fossés et cours d'eau à enjeux font l'objet d'une protection règlementaire (article L.151-23 du code de l'Urbanisme), ainsi que les boisements et les linéaires de haies.

Concernant les cavités souterraines et le retrait gonflement des argiles, le règlement du PLU précise « *la commune est concernée par le risque de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Par mesure préventive, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité et d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction.* »

e. Pérenniser et valoriser les équipements publics

Plusieurs secteurs dédiés aux équipements sont présents sur la commune. L'objectif est de maintenir une offre adaptée aux besoins démographiques, avec des surfaces suffisantes pour des projets de développement. En ce sens, une zone d'extension pour les équipements a été définie au PLU.

Le projet sur la maison préemptée et rachetée par la communauté de Communes est également ciblé au PADD. Il devrait permettre le développement d'un projet social intercommunal au sein de la commune.

De surcroît, le PLU permettra de réglementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques, et notamment en matière de fibre optique.

Le déploiement du très haut débit est un enjeu pour le territoire, notamment parce qu'il représente un critère d'attractivité pour les entreprises mais aussi pour l'habitat.

Pour anticiper le déploiement de la fibre optique, le règlement impose la pose de fourreaux pour la fibre optique dans le cadre de nouveaux projets de voirie.

2. *Projet de développement économique, des communications numériques, de l'équipement commercial et des loisirs*

a. *Conforter les zones d'activités existantes*

La densification de la zone d'activités du bois est prévue. Un recensement des potentialités a été effectué, il reste une parcelle disponible. Un zonage et un règlement adapté est prévu sur le site. En outre, un recensement des entreprises isolées a été effectué, avec un sous-secteur spécifique délimité, afin de permettre leur développement.

b. *Développer le foncier économique pour soutenir l'emploi sur le territoire*

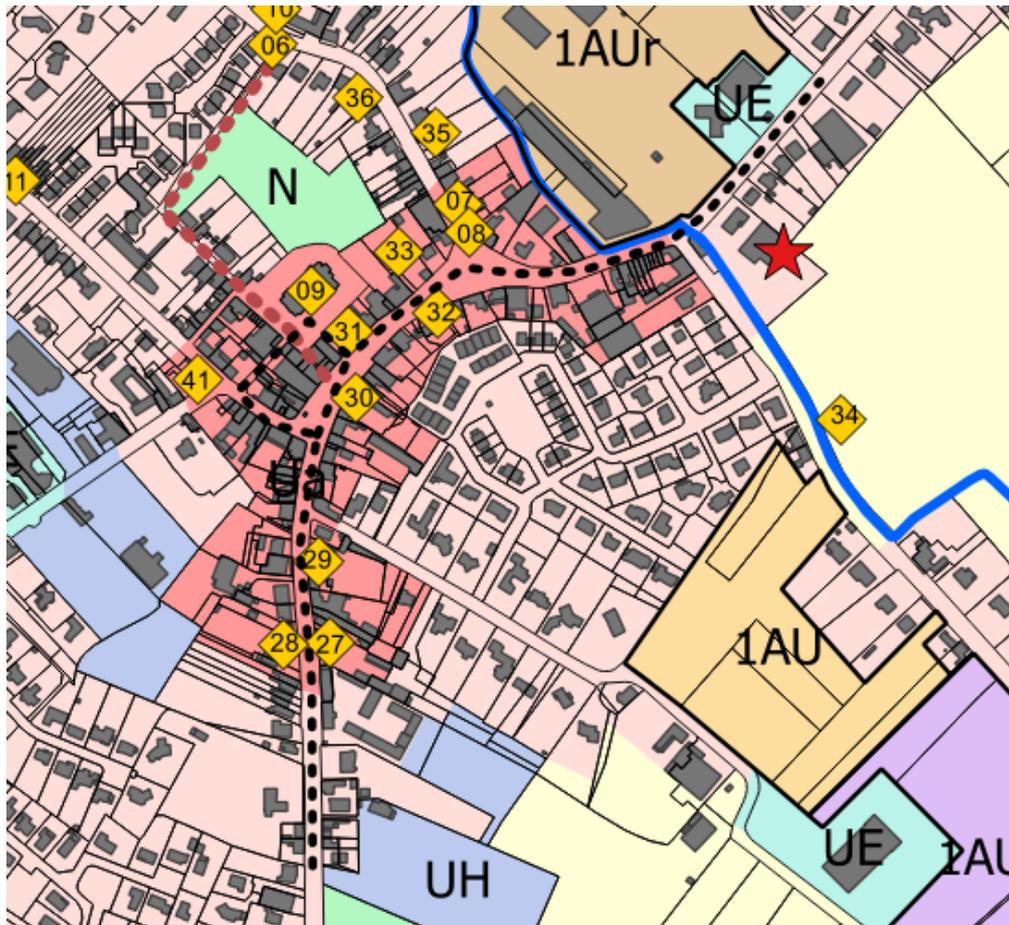
Afin de développer la création d'emploi sur le territoire, la commune souhaite développer le foncier économique entre la RD176 et la rue des Crombions. Des entreprises sont d'ores et déjà présentes sur le secteur. Cette nouvelle zone englobera les entreprises existantes et assurera un accès depuis le RD 176 pour libérer la rue des Crombions du flux des véhicules. Des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées afin d'assurer l'intégration paysagère du site, avec notamment la création d'une frange boisée afin d'assurer la transition entre les espaces bâtis et non bâtis.

c. *Préserver la vitalité commerciale du centre-ville*

Le centre-ville présente une véritable dynamique avec plusieurs commerces de proximité localisés notamment au niveau des rues Louis Bouquet, rue Royale, rue du Quesnes et Place du Général de Gaulle. Le règlement du PLU permet l'accueil de commerces de proximité. Cette orientation vise à maintenir une certaine mixité fonctionnelle au sein de la commune, de manière à réduire les besoins de déplacements. Les habitants peuvent accéder, sur place, aux équipements, services et commerces de proximité : cela participe à l'attractivité de la commune et à réduire la dépendance automobile ou plus globalement l'usage de l'automobile.

Une complémentarité s'instaure avec les entreprises des zones d'activités : en effet, ces dernières génèrent des flux de travailleurs journalier qui occupent le territoire communal et peuvent potentiellement faire vivre les commerces de proximité du centre-ville (notamment à l'heure du déjeuner).

En lien avec les orientations du SCOT, un secteur privilégié d'implantation des commerces a été inscrit sur le plan de zonage.



..... Secteur privilégié d'implantation des commerces

d. *Soutenir et permettre le développement et la diversification des exploitations agricoles*

Au niveau des activités agricoles, une concertation a été réalisée avec les exploitants en amont lors de la phase diagnostic afin d'intégrer leur projet de développement futur dans la réflexion. L'objectif était également d'identifier les terres à enjeux, pour ne pas mettre en péril le développement futur d'une exploitation.

Plusieurs exploitations sont encore en activités sur le territoire. Le règlement du PLU permet leur développement mais également la diversification de leur activité.

En ce sens, le règlement de la zone A autorise :

« Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L 311-1 du code rural :

- *les centres équestres, hors activités de spectacle,*
- *les fermes auberges répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être implantées sur une exploitation en activité,*
- *le camping à la ferme répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être implanté sur une exploitation en activité,*
- *les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation,*

Rapport de présentation tome 2- justifications du projet- PLU de Fleurbaix

- *les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation,*
- *les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l'exploitation,*
- *les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole. »*

e. Favoriser le tourisme local

Le diagnostic recense l'ensemble des éléments patrimoniaux à préserver, notamment les cimetières militaires, mais également le petit patrimoine religieux et urbain, florissant à Fleurbaix. Ces éléments font l'objet d'une protection à travers le PLU, afin de garantir la préservation du cadre de vie communal. Le développement de l'urbanisation, dans la centralité et en dehors des hameaux, permet également de garantir ce principe.

Les chemins de randonnées, à préserver et à valoriser, permettent également le développement du tourisme local.

Le règlement du PLU favorise aussi la création de gîtes, de restaurants, ainsi que la diversification des activités agricoles.

3. Projet de transports et déplacements

a. Favoriser la mobilité

Au sein des zones d'aménagement futurs, les OAP prévoient des bouclages, pour les nouvelles opérations d'aménagement afin d'éviter les quartiers enclavés, l'objectif étant d'assurer la fluidité des déplacements.

Pour l'existant, afin de sécuriser et de limiter les nuisances générées par l'usage de la voiture en ville, les aménagements et la signalétique seront renforcés sur la voirie. Des aménagements de type ralentisseur, passage surélevé ou signalétique montrant la vitesse seront déployés notamment en centre-ville. Des voies de type chaudière pourront également être envisagées. Les trottoirs seront également aménagés de manière à sécuriser la déambulation des piétons. Ils protégeront les piétons par exemple via un traitement paysager le long de la voirie, des bandes plus larges ou encore des barrières empêchant les voitures de stationner.

Le maillage doux existant sera préservé grâce à une protection au titre de l'article L.151-38 du CU dans le cadre du plan de zonage.

Le règlement du PLU prévoit des règles spécifiques pour les accès et voiries, afin d'assurer un dimensionnement et une qualité optimale.

De manière générale, les futurs projets d'aménagement devront s'appuyer sur l'organisation existante de la trame viaire et faire en sorte de ne pas la complexifier. L'organisation des futures zones de développement urbain devra tenir compte des logiques de flux existantes pour éviter de générer de nouvelles nuisances (par exemple, la création de carrefours dangereux sera proscrite). En ce sens, les OAP intègrent des principes de sécurisation de carrefour à créer.

L'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) devra être intégrée dans les logiques d'aménagement, que ce soit au niveau de la trame viaire existante mais également des futurs projets.

b. Créer le stationnement nécessaire

Des places de stationnement seront exigées pour toute nouvelle construction, et lors des nouvelles opérations d'aménagement, afin d'assurer des stationnements suffisants pour éviter le stationnement gênant, sans pour autant contraindre la création de nouveaux logements en centre-ville.

Une recherche d'un stationnement plus qualitatif est prévue par le PLU : espace perméable, végétalisation ...



Exemple de parking végétalisé

c. Conserver et développer les cheminements doux existants

De nombreuses liaisons piétonnes sont présentes dans le centre-bourg mais également en frange du tissu urbain ou au niveau des plaines agricoles. Les liaisons douces de randonnée ou destinées à la promenade et aux loisirs en font également partie.

La préservation et la valorisation de ces cheminements doux (chemins à viabiliser, plantations d'accompagnement, signalisation et information), qui forment une vitrine au territoire (passage de visiteurs), constituent donc une priorité dans le cadre du projet communal. En ce sens, ils font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme.

La création de cheminements doux est déjà mise en œuvre sur la commune avec la création d'une liaison entre la mairie et la salle de sport et entre le parc et l'école privée catholique du Sacré-Cœur.

Le développement d'une piste cyclable au nord de la commune sur la longue rue par le biais d'un projet intercommunal permettrait de connecter les communes vers la rivière et de créer un circuit écotouristique. En ce sens, la création de cette piste est un axe majeur de développement pour la commune.

De plus, dans le cadre de l'élaboration du Schéma Directeur vélo de la Communauté de Communes Flandres-Lys, des actions seront menées afin de connecter la commune de Fleurbaix vers la piste de l'Euro véloroute afin de développer les itinéraires cyclables à vocation touristique, mais également dans le but de développer la pratique de transport alternatifs sur le territoire intercommunal.

d. Valoriser et sécuriser la RD171

Cette départementale, support d'un trafic important sur Fleurbaix, devra être sécurisée et valorisée. Des travaux d'aménagement concernant l'assainissement devront cependant être réalisés afin d'éloigner l'eau de la chaussée (drainage) mais également pour assurer la pérennité des structures environnante. Par ailleurs, ces travaux d'assainissement viseront à contribuer à la préservation des ressources en eau et à lutter contre les pollutions accidentelles.

Enfin, la sortie de la zone d'activité du bois située plus au sud de la RD171 devra être plus sécurisée de manière à améliorer la visibilité des véhicules sortants de la zone et prévenir les usagers sur l'axe principal.

4. Projet de préservation et de mise en valeur du paysage et du patrimoine

a. Valoriser et préserver les fossés

Les fossés et cours d'eau font l'objet d'une protection spécifique au niveau du zonage, afin de garantir leur double fonction : hydraulique et environnementale. La becque sera valorisée et intégrée aux nouvelles opérations d'aménagement, au niveau de la zone réseau pro et de celle du Biez, avec notamment l'aménagement d'une liaison douce.

b. Conserver les perspectives visuelles

La commune dispose de deux perspectives visuelles intéressantes. Elles se situent rue Louis Bouquet et rue du Quesne. Ces deux rues laissent entrevoir l'église catholique Notre- Dame-du-Joyel, située sur la place du Général de Gaulle. En ce sens, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le site « réseau pro » prévoit la prise en compte de cette perspective dans l'aménagement du site.

c. Protéger les éléments patrimoniaux

Les éléments de patrimoine architectural ayant un caractère « remarquable » et qui participent à l'identité communale seront à préserver dans le PLU et à valoriser. Il s'agit notamment du petit patrimoine religieux.

La mise en valeur des éléments remarquables du patrimoine participera également à développer l'activité touristique sur le territoire.

La préservation de l'identité urbaine locale sera également à prévoir en assurant une bonne intégration paysagère des projets de développement urbain :

- En assurant une bonne intégration architecturale des nouvelles constructions au sein du paysage urbain et agricole ;
- En favorisant les plantations à l'intérieur et sur les franges des zones de développement ;
- En apportant un soin particulier aux transitions avec les zones urbanisées.

Cette orientation vise, comme pour le volet paysager, à conserver les richesses urbanistiques et architecturales de Fleurbaix, qui participent à la qualité du cadre de vie et à son attractivité.

Pour assurer l'intégration architecturale des nouvelles constructions au sein du tissu urbain, le règlement édicte des règles afin d'assurer une cohérence des nouvelles constructions avec leur environnement immédiat.

De manière générale, le règlement met en place des limites de hauteurs de constructions dans toutes les zones afin de garantir une intégration cohérente des futures constructions au regard de l'existant.

d. Améliorer l'intégration paysagère et écologique des zones d'activités

La zone d'activité du Bois située au sud du territoire en entrée de ville représente un intérêt économique important. Son intégration paysagère a été réalisée par un linéaire d'arbres et de haies qui conviendrait de renforcer afin d'améliorer la première impression et le jugement qualitatif envers la commune. La nouvelle zone de développement économique devra faire l'objet également d'une intégration paysagère, via les orientations d'aménagement et le règlement du PLU, qui prévoit notamment un pourcentage d'espace vert, des parkings perméables avec des plantations....

e. Soigner les portes d'entrée du territoire

Le projet communal souhaite valoriser au mieux toutes les entrées de ville identifiées sur le schéma du PADD afin d'assurer une bonne transition entre les espaces agricoles et/ou naturels et le tissu urbain. Au sein des OAP, le traitement franges est prévu entre les espaces agricoles et les espaces bâtis, afin de gérer la transition entre les paysages et d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement immédiat.

5. Projet de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation des continuités écologiques

a. Maintenir la nature en ville

La commune de Fleurbaix est constituée de multiples espaces verts dans le tissu urbain existant. Leur préservation est un enjeu essentiel afin de maintenir la qualité de vie des habitants. De plus, les espaces verts représentent un bienfait écologique dans les milieux urbanisés. L'enjeu consiste donc à faire de ces sites des espaces de nature et de bien être en centralité urbaine, souvent perçue comme stressante et bruyante. En ce sens, un espace végétalisé sera développé le long de la becque du Biez, mais également au cœur même de la zone « réseau pro », à proximité immédiate de la centralité. Le règlement des zones 1AU prévoit un pourcentage minimal d'espace vert, afin de renforcer ces espaces dans la commune, à la fois favorable aux continuités écologiques et au lien social.

b. Préserver les linéaires d'arbres et de haies

La place des linéaires d'intérêt environnemental dans une commune est très importante. Il peut s'agir à la fois de linéaires végétalisés (alignements d'arbres, haies bocagères, ...), ou de linéaires reprenant le réseau hydraulique (cours d'eau, fossés, ...). Ces linéaires constituent des continuités écologiques permettant la circulation des espèces animales. En ce sens, ils seront protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme. Cette préservation permet également d'assurer la lutte contre les inondations.

c. Assurer le maintien des continuités écologiques : corridors de prairies

Deux corridors écologiques ont été identifiés sur la commune :

- Le corridor aquatique reprenant les courants Duprez-Luttun,
- Le corridor aquatique reprenant la rivière des Layes.

La préservation des cours d'eau, des fossés, des prairies, des boisements, des linéaires d'arbres et de haies, contribue au maintien des continuités écologiques sur le territoire de Fleurbaix.

II. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

1. *Consommation d'espace entre 2021 et 2021*

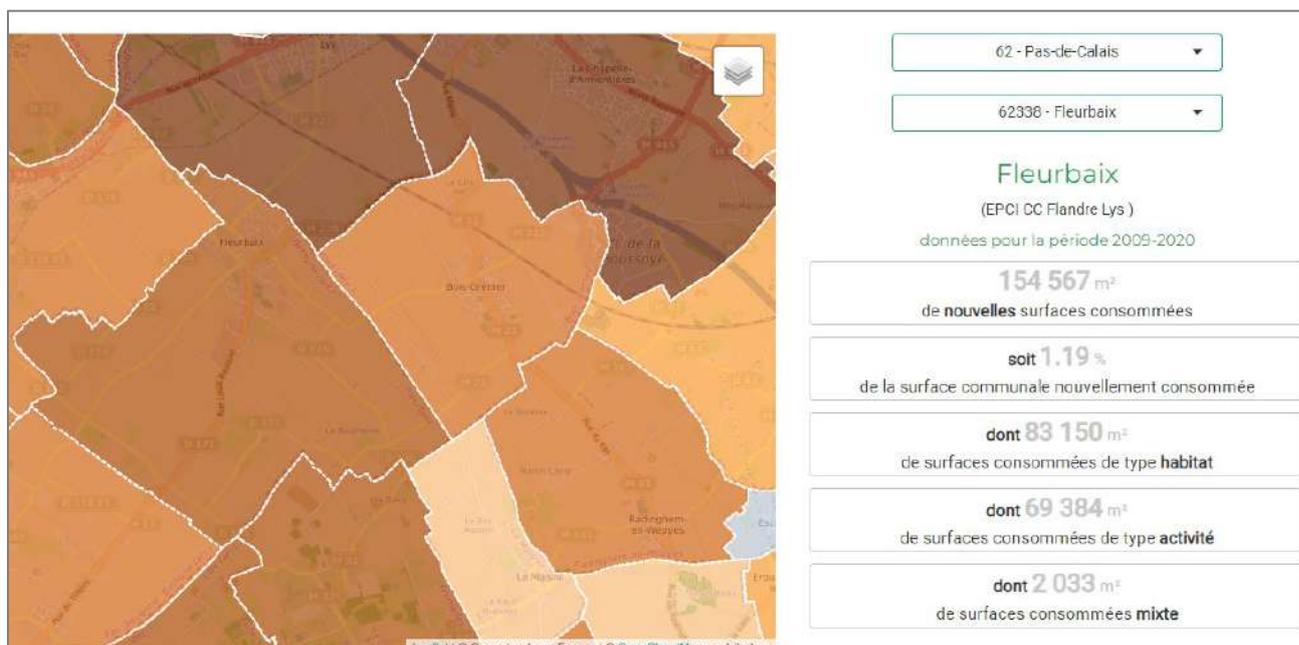
Le code de l'Urbanisme précise que dans son article L.151-5 que : « *pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.* »

Cette analyse a été effectuée à la parcelle, par comparaison de photographies aériennes. La commune a consommé 10,7ha pour l'habitat, 6,8ha pour l'économie, 3,7ha pour l'activité agricole, soit 21,2ha au total.

Sur les dix dernières années, le rythme de consommation d'espace était donc de 2,1ha par an. Le PLU prévoit une consommation de 11ha environ, soit une division par deux par rapport aux dix dernières années.



Une différence sur la consommation d'espace est observée par rapport au portail de l'artificialisation, qui traite de la période 2009/2020.



2. Consommation d'espace potentielle générée par le PLU et consommation d'espace agricole

Il s'agit d'une consommation d'espace potentielle, en imaginant que tous les espaces soient investis sur la durée de vie du PLU, à l'horizon 2035.

a. Dans les dents creuses

Une première dent creuse engendrerait la consommation de 0,65ha.



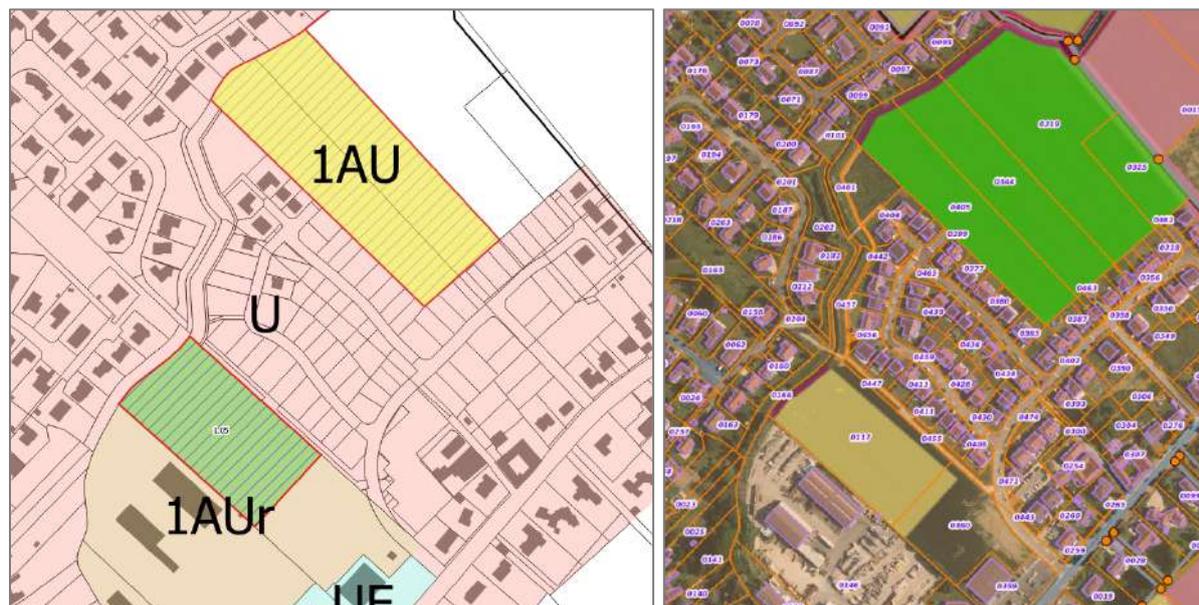
Une seconde dent creuse engendrerait la consommation de 0,2ha.



Au total, l'urbanisation des dents creuses entraînerait la consommation de 0,85ha de terres agricoles.

b. En extension

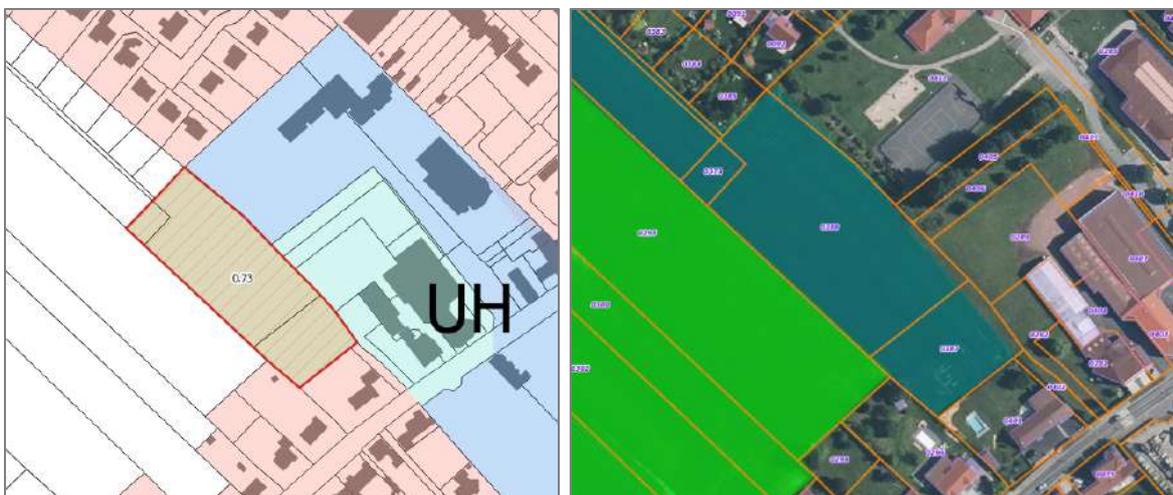
La zone du Biez est entièrement agricole, et engendrera la consommation de 1,9ha. Au niveau de la zone réseau pro, seul un hectare du site empiète sur des espaces cultivés.



La zone du Trinquet (habitat) engendrerait la consommation d'environ 2,5 ha de terres agricoles, et 3,4 ha pour la partie économie.



La zone d'extension pour les équipements est entièrement à vocation agricole, soit 0,7ha.



c. Au sein des STECAL

Le STECAL « Np » n'engendre aucune consommation d'espace agricole, il se cantonne aux limites de l'existant.



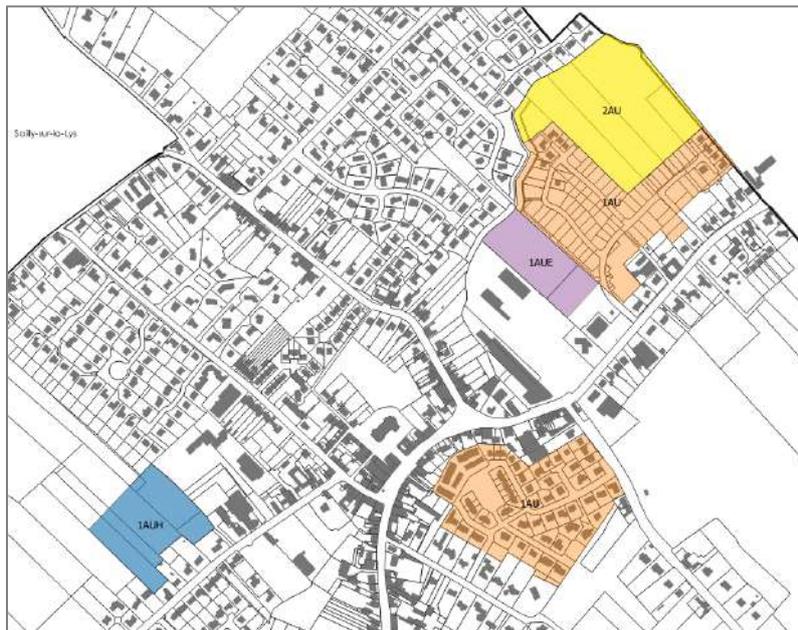
d. Synthèse

| Projet | Superficie totale | Dont espaces agricoles |
|--|-------------------|------------------------|
| Dents creuses (dont dents creuses économiques) | 2,17ha | 0,85ha |
| Reconversion de la friche « réseau pro » | 4,6ha | 1,05ha |
| Le Biez | 1,9ha | 1,9ha |
| Le Trinquet | 3,26ha | 2,5ha |
| Zone d'extension économique | 3,56ha | 3,4ha |
| Zone d'extension dédiée aux équipements | 0,7ha | 0,7ha |
| Total | 16,19ha | 10,4 ha |

Les espaces disponibles en zone U et AU représentent donc 16,19ha, dont 10,4ha d'espace agricole.

e. Réduction des zones d'extension par rapport au document antérieur

Par rapport à l'ancien document d'urbanisme, les surfaces des zones à urbaniser ont été réduites de 15ha. Ceci est détaillé dans la partie « changements par rapport au document d'urbanisme antérieur ».



Anciennes zones à urbaniser en extension



Anciennes zones à urbaniser en extension

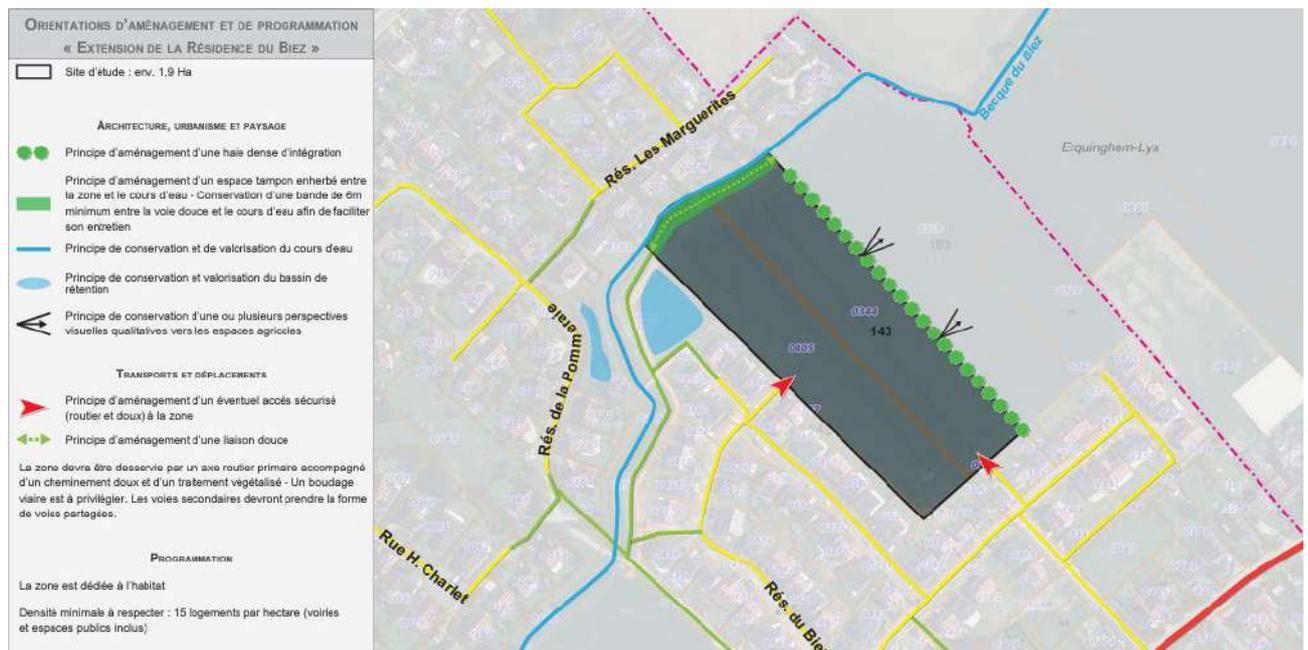
Dans l'ancien PLU, les zones d'extension représentaient 24,3ha. Elles ont donc été quasiment divisées par deux.

III. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. Zones dédiées principalement à l'habitat

a. Extension de la zone du Biez

Cette zone est située en extension d'un lotissement existant. Elle présente une superficie de 1,9ha. Les constructions à proximité sont donc récentes, majoritairement en briques et qualitatives. La proximité de la becque du Biez est un atout majeur pour ce site.



Pour répondre à ces éléments de diagnostics, les principes sont les suivants :

| SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS INSCRITS DANS L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION | |
|---|---|
| Orientations particulières | Détail de l'orientation |
| Accès à la zone | <p>Le site est situé en continuité d'une opération récente, la liaison par rapport à cette dernière est indispensable. Elle permettra d'assurer une connexion entre les quartiers. Afin de fluidifier la circulation et d'éviter les impasses, deux connexions sont prévues, afin d'instaurer un bouclage sur le site. Une liaison douce est prévue au niveau de la becque du Biez.</p> <p>Les accès et carrefours créés devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers. Les voies secondaires devront prendre la forme d'espaces partagés.</p> |

| | |
|---|---|
| Intégration paysagère et environnementale | <p>Afin d'intégrer la zone dans son environnement et de limiter ses impacts et nuisances vers les espaces alentours existants, il conviendra d'aménager une frange paysagère à l'ouest du site, avec un maintien de perspectives visuelles qualitatives vers la plaine agricole.</p> <p>Ces traitements végétalisés apporteront un écran vert autour de la zone et permettront de tamponner certaines nuisances, notamment les échanges visuels entre les secteurs.</p> |
| Gestion hydraulique | Il conviendra de prendre en compte et de préserver le fonctionnement hydraulique de la zone et ses abords en lien avec les fossés existants. |
| Programmation et organisation | Une densité minimale de 15 logements/ha est fixée sur le site, en lien avec les orientations du SCOT et la typomorphologie urbaine des habitations à proximité. |
| Equipement en réseau du site | Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement. |

b. La zone du Trinquet

Cette zone est située en extension d'un lotissement existant. Elle présente une superficie de 3,26ha. Les constructions à proximité sont donc récentes, majoritairement en briques et qualitatives.





| SYNTHESE DES ELEMENTS INSCRITS DANS L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION | |
|---|---|
| Orientations particulières | Détail de l'orientation |
| Accès à la zone | Un bouclage est prévu, avec au moins deux accès depuis la RD176 et la résidence le Trinquet. Un accès piéton est prévu depuis la rue des Crombions. Une mise en sécurité devra être prévue dans le virage. |
| Intégration paysagère et environnementale | Afin d'intégrer la zone dans son environnement et de limiter ses impacts et nuisances vers les espaces alentours existants, il conviendra d'aménager une frange paysagère sur les limites Est du site, afin de gérer l'interface avec la future zone de développement économique et de limiter les nuisances pour les futurs habitants. |
| Programmation et organisation | Une densité minimale de 17 logements/ha est fixée sur le site, en lien avec les orientations du SCOT, ainsi que la typomorphologie urbaine autour du site. |
| Equipement en réseau du site | Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement. |

C. Reconversion de la friche Réseau pro

Il s'agit d'un espace situé dans la trame urbaine, à proximité immédiate de la centralité communale.



SYNTHESE DES ELEMENTS INSCRITS DANS L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

| Orientations particulières | Détail de l'orientation |
|---|---|
| Accès à la zone | Un accès sera aménagé depuis la rue de Glattignies, ainsi qu'au niveau de la résidence du Biez, afin de prévoir un bouclage sur le site. Une liaison douce sera aménagée le long de la becque du Biez, avec la création d'un espace tampon. Plusieurs connexions douces seront prévues le long de cet espace. |
| Intégration paysagère et environnementale | Une frange paysagère sera prévue entre le site et la résidence du Biez, afin de gérer les interfaces entre les quartiers. Des principes d'implantations des fonds de jardins ont également été édictés, dans le but de limiter les nuisances. La perspective vers l'Eglise devra être conservée. |
| Gestion hydraulique | Il conviendra de prendre en compte et de préserver le fonctionnement hydraulique de la zone et ses abords en lien avec les fossés existants. La becque sera intégrée au site et valorisée. |
| Servitudes | La ligne électrique devra être intégrée à l'aménagement du site. |
| Programmation et organisation | Une densité minimale de 18 logements/ha est fixée sur le site, en lien avec les orientations du SCOT. Afin de favoriser la mixité sociale et le parcours résidentiel, la zone devra accueillir un béguinage. |
| Equipement en réseau du site | Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement. |

2. Zone dédiée au développement économique

Rapport de présentation tome 2- justifications du projet- PLU de Fleurbaix

Ce site est en continuité de la zone d'habitat prévue. Les enjeux principaux sont la gestion de l'interface avec la zone d'habitat et avec les espaces cultivés.



| SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS INSCRITS DANS L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION | |
|---|---|
| Orientations particulières | Détail de l'orientation |
| Accès à la zone | Un bouclage sera prévu sur le site, avec éventuellement un accès depuis la rue des Crombions (entrée du site), et une sortie Grand rue. En outre, un accès piétonnier sera aménagé le long de la zone, avec une frange paysagère. Le passage des poids-lourds sera néanmoins interdit rue des Crombions. |
| Intégration paysagère et environnementale | Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce dernier, il conviendra d'aménager une haie dense d'intégration en relation avec les espaces agricoles à l'Est, juste après le chemin piéton. Une frange paysagère devra également être plantée en vis-à-vis de la zone d'habitat. |
| Gestion hydraulique | Il conviendra de prendre en compte et de préserver le fonctionnement hydraulique de la zone et ses abords en lien avec les fossés existants. L'infiltration à la parcelle est privilégiée. Les fossés seront un maximum préservés. |

| | |
|------------------------------|--|
| Architecture et Urbanisme | Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 15 mètres de la limite d'emprise parcellaire. Cette disposition a pour objectif de limiter les effets d'écrasement, et ainsi d'assurer l'intégration de la zone dans l'environnement immédiat. |
| Equipement en réseau du site | Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement. |

3. Zone dédiée aux équipements

Ce site présente une superficie de 0,7ha, en extension d'un secteur d'équipements (centre-socio culturel, city-stade...).

| SYNTHESE DES ELEMENTS INSCRITS DANS L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION | |
|--|--|
| Orientations particulières | Détail de l'orientation |
| Accès à la zone | Un accès routier et piétonnier pourra être créé pour accéder à la zone, le long du city stade. |
| Intégration paysagère et environnementale | Une frange paysagère sera aménagée pour assurer la gestion des transitions entre espaces bâtis et non bâtis. |
| Gestion hydraulique | Il conviendra de prendre en compte et de préserver le fonctionnement hydraulique de la zone et ses abords en lien avec les fossés existants. L'infiltration à la parcelle est privilégiée. |
| Equipement en réseau du site | Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement. |

IV. CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS

L'objectif des dispositions réglementaires est de permettre la maîtrise et la gestion des évolutions tout au long du processus de transformation de l'espace, en cohérence avec les orientations définies au PADD.

Pour ce faire, le territoire de Fleurbaix est divisé en différentes zones délimitées en vertu de leur spécificité, leur fonction ou leur vocation. La délimitation et le règlement des zones ont été établis en vue de garantir des occupations du sol en harmonie avec leur environnement urbain ou naturel.

1. *Justifications des limites de zones*

Le territoire couvert par le PLU, correspondant à l'ensemble du territoire communal, est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Le découpage des zones s'est opéré en cohérence avec le projet communal : les zones urbaines couvrent la partie agglomérée de la commune ; les espaces agricoles sont préservés par un classement spécifique ; les secteurs naturels les plus sensibles font l'objet d'une protection accrue afin d'assurer leur sauvegarde.

a. *La délimitation de la zone urbaine*

Conformément à l'article R151-18 du code de l'urbanisme, les zones urbaines sont dites "zones U". « *Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ». Par équipements, on entend ceux liés à la desserte des constructions, c'est-à-dire la voirie, l'eau, l'électricité et le cas échéant, l'assainissement.

i. *Définir forme et profondeur de la zone urbaine*

Les limites des zones U ont été fixées pour englober l'ensemble des constructions existantes au sein du tissu urbain, leur jardin et les dents creuses lorsqu'elles sont suffisamment équipées, sauf exceptions (contraintes physiques, naturelles, techniques, ...).

Le principe de lutte contre l'étalement linéaire a été mis en place sur la zone U. La zone U reprend la partie actuellement urbanisée de la commune. Cette dernière s'arrête à la dernière habitation du même côté de la rue, même s'il y a des constructions en vis-à-vis.

La zone U reprend les dents creuses desservies par les réseaux et situées à proximité d'autres constructions, conformément à la jurisprudence et à la définition de la zone U au sens du code de l'Urbanisme. Les détails de la méthodologie sont explicités dans la partie « diagnostic foncier ». Ainsi, les terrains de plus de 60 mètres de long ont été exclus de la zone constructible.

Les terrains apparaissant nus au cadastre au sein de la zone urbaine relèvent de trois catégories :

- il peut s'agir de projets en cours ou finalisés mais n'apparaissant pas encore au cadastre,
- de dent creuse (pas de projet connu actuellement mais qui présente un potentiel de construction),
- d'espaces publics, parking ou terrains attenants à une activité.

Les limites de zone U ont très peu évoluées dans le cadre de la révision du PLU. Les changements sont

Rapport de présentation tome 2- justifications du projet- PLU de Fleurbaix

détaillés dans la partie suivante.

Les profondeurs de la zone urbaine permettent de répondre à une utilisation optimale des parcelles des administrés (possibilités de construire des bâtiments annexes par exemple).

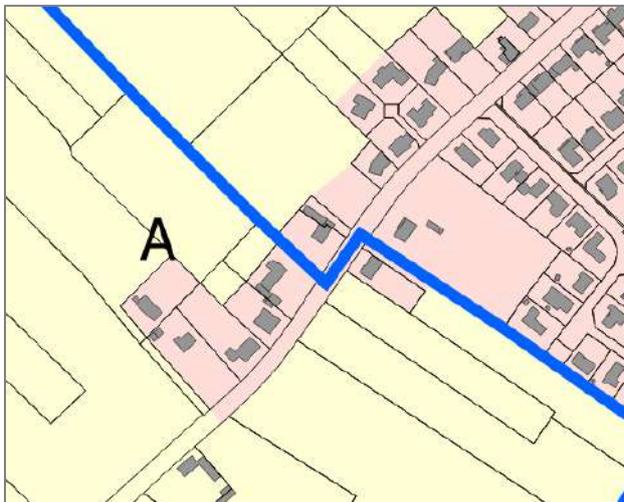
Le premier critère de la délimitation de la profondeur de la zone U est le parcellaire : les limites parcellaires témoignent généralement de la vocation globale de la parcelle sur laquelle la construction est basée.



Exemples de délimitation de zone U en fonction des limites parcellaires

De manière générale, le découpage de la zone U mixte a été réalisé de manière à favoriser la densification sous forme d'**urbanisation « condensée », plus compacte, et moins étalée linéairement.**

Le trait de la zone U est, pour cela, stoppé à la dernière parcelle bâtie du même côté de la rue, ou à la dernière parcelle située entre plusieurs parcelles bâties (attenante à des parcelles bâties sur trois côtés).



ii. Sous-secteurs

Différentes zones U ont été définies pour prendre en compte la vocation « unique » de certains sites (zone UE et UH).

■ La zone U et le secteur Ua

Une zone U, reprenant le tissu urbain mixte, a été définie sur la commune. Elle comprend un secteur Ua où l'habitat est plus dense.

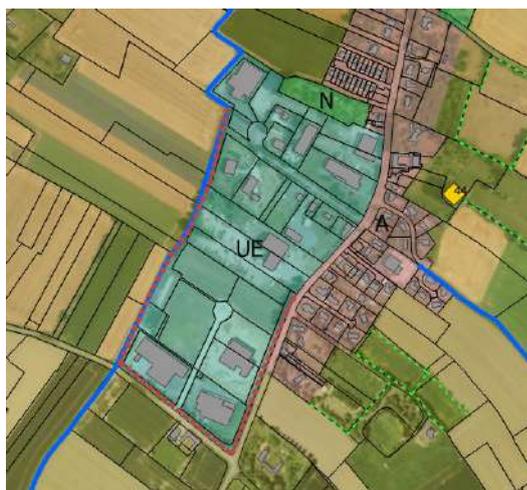


Secteur Ua et vue rue des Glattignies

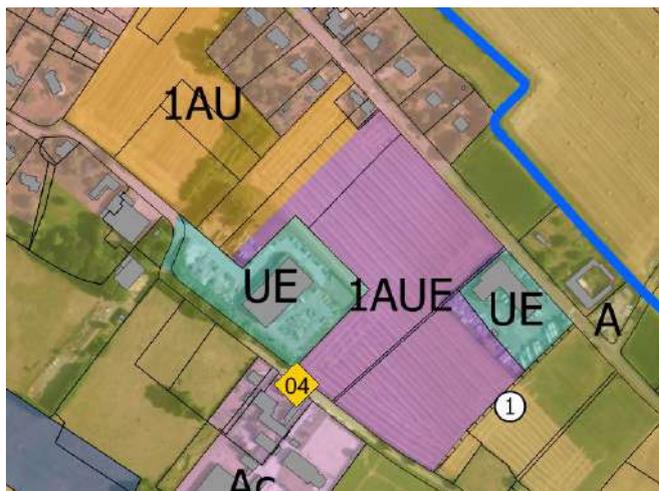
■ La zone UE

Il s'agit d'une zone à vocation économique.

La zone d'activités du Bois est reprise en UE.



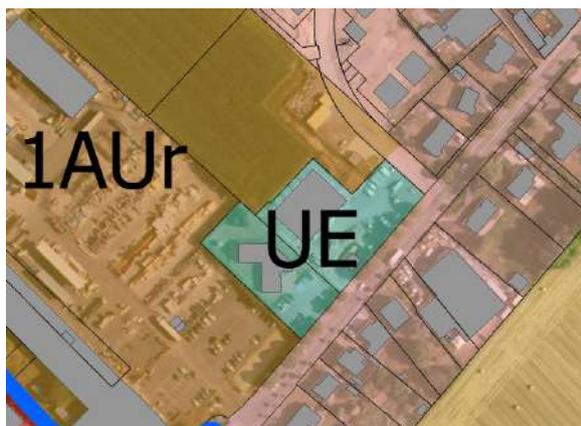
Les entreprises rue des Crombions et grand rue sont reprises en UE.



L'entreprise rue du Quesne est également reprise en UE.



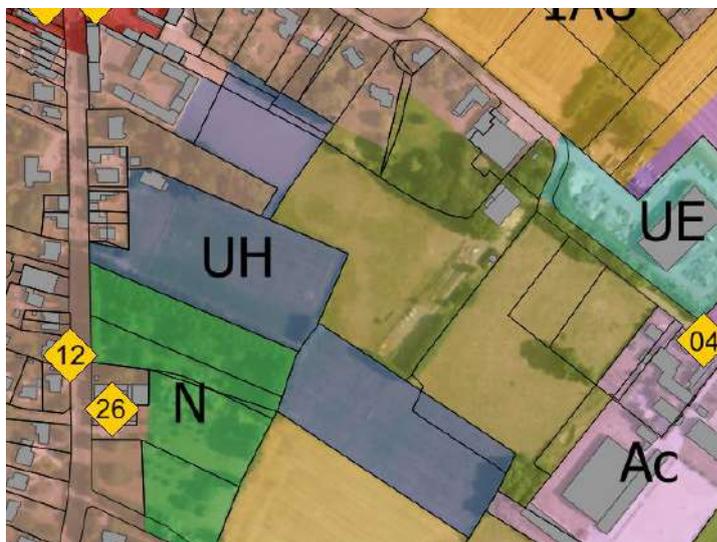
Rue des Glattignies, le commerce alimentaire est également repris en UE.



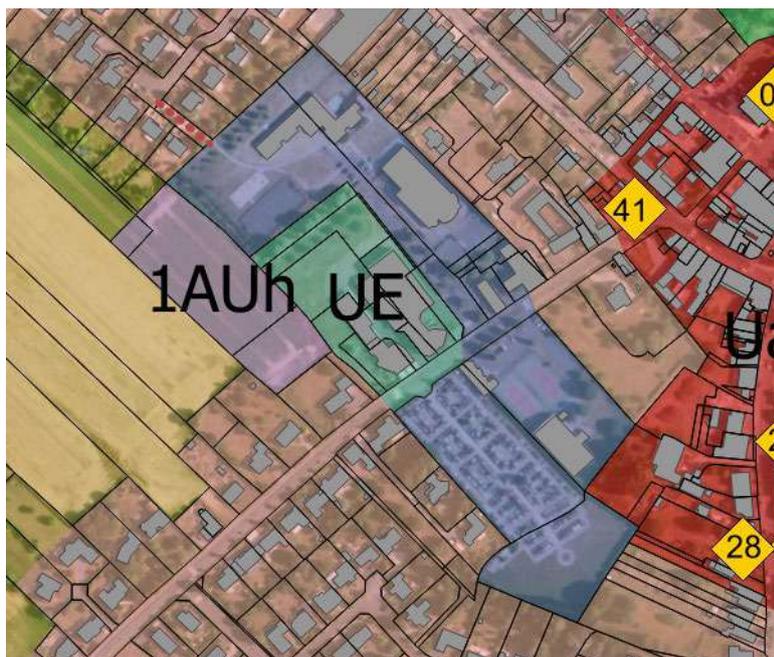
■ La zone UH

Il s'agit d'une zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif.

Les terrains de sports sont repris en UH :



Le secteur d'équipement (cimetière, salle des fêtes...) est également repris en UH.



b. La zone à Urbaniser (1AU)

L'article R.151-20 prévoit que « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions

Rapport de présentation tome 2- justifications du projet- PLU de Fleurbaix

d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

Les zones 1AU sont destinées à une urbanisation à court et moyen terme. Elles font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Les zones 1AU mixtes ont été créées pour répondre au besoin de produire de nouveaux logements, afin d'atteindre l'objectif de croissance démographique fixé dans le PADD. En effet, les potentiels fonciers présents dans le tissu urbain existant, en dent creuse et en renouvellement urbain, ne suffisent pas à accueillir les logements estimés pour compenser le desserrement des ménages et augmenter la population.

La mixité fonctionnelle sera admise, notamment pour offrir la possibilité de créer des commerces de proximité, activités de services ou encore des équipements à proximité immédiate des futures habitations.

La localisation de ces zones a été décidée selon plusieurs critères :

- les opportunités en termes de proximité et de raccordement avec la centralité urbaine,
- les enjeux liés aux risques, en particulier au risque d'inondation, ou encore aux contraintes liées aux servitudes d'utilité publiques,
- les enjeux agricoles présents sur la commune,
- les potentialités de renouvellement urbain,
- l'étude des possibilités techniques de réalisation d'un projet, au regard des accès possibles, de la topographie, du parcellaire et de la configuration des zones.

Les zones retenues se situent à proximité immédiate de la centralité urbaine, marquée par la concentration des commerces, services et équipements communaux.

Cette volonté de densifier à proximité du centre-ville vise à :

- réduire les distances entre lieux d'habitat et commerces, services, équipements de la commune, et à faciliter l'utilisation des modes doux (marche à pied, vélo) pour ces courts déplacements. Ainsi, l'usage de l'automobile ne sera pas nécessaire pour le plus grand nombre et s'en verra réduit.
- intégrer au mieux les futurs habitants à la vie locale : inciter à circuler et à fréquenter le centre-ville (commerces, services, équipements...).

Sur Fleurbaix, trois types de zones AU sont définies :

- Zones 1AU, dédiée principalement à l'habitat,
- Zone 1AUE pour le développement de la zone économique,
- Zone 1AUH, pour l'extension de la zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif.

La délimitation des zones correspond au périmètre des OAP évoquées plus haut.

c. Les zones agricoles

i. Définition de la zone A

La zone agricole, dite "zone A", intègre "les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles" (article R.151-22 du code de l'urbanisme).

La zone est en principe inconstructible, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

La zone A correspond à une zone à vocation d'agriculture et d'élevage. Elle est dédiée à la protection et à la promotion de l'activité agricole.

Les objectifs de cette classification visent à :

- Prendre en compte les exploitations agricoles encore en activité sur la commune,
- Permettre aux exploitants de construire des bâtiments nécessaires à leur activité, ainsi que de diversifier leur activité en autorisant les activités complémentaires à l'agriculture.
- Maintenir le caractère exclusif de la zone dans un souci de compatibilité des occupations du sol sur le territoire communal.

ii. STECAL en zone A

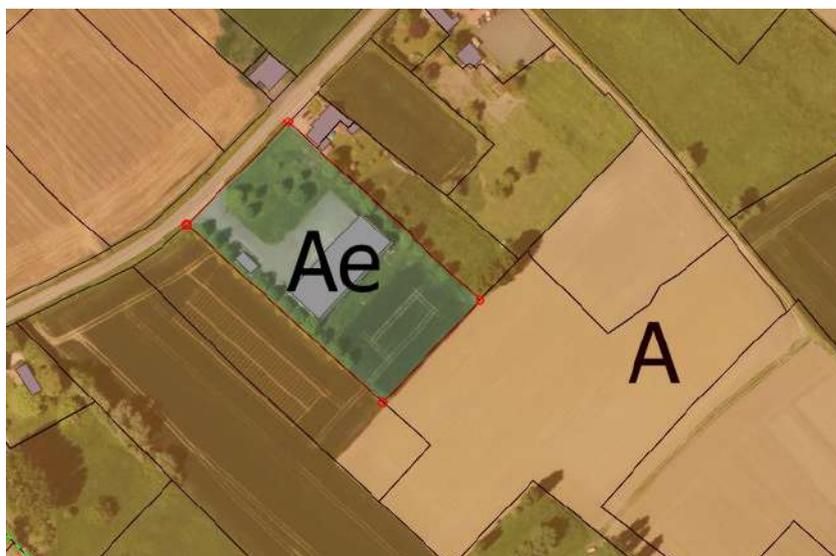
Des STECAL « Ae » ont été définis sur la commune. Ils correspondent à des activités économiques isolées. Les secteurs reprennent l'emprise existante du site, sans extension possible sur des terres agricoles.



Rue de la Chapelle grenier, magasin d'enseignes lumineuses



Rue Louis Bouquet, entreprise de transport



Rue du Quesne, coopérative agricole

Ce recensement a été effectué avec la commission municipale. Dans le secteur Ae, sont autorisés :

- Les nouvelles constructions et installations, extensions, annexes, changement de destination liées aux activités existantes sur la zone au moment de l'approbation du PLU.
- Pour les constructions à usage d'habitation existantes : les travaux de réfection, ainsi que les annexes et les extensions, dans la limite de :
 - 50 m² d'emprise au sol pour les extensions,
 - 30m² d'emprise au sol pour les annexes. Ces dernières ne devront pas être éloignées de plus de 50 mètres de la construction principale.

-Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations.

En outre, dans le secteur Ae, l'emprise au sol des nouvelles constructions autres que celles énumérées ci-dessus est limitée à 150m², et la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout de la toiture.

d. Zones naturelles

i. Terrains affectés en zone naturelle

En vertu de l'article R.151-24, les zones naturelles et forestières sont dites "zones N".

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

La zone N correspond à une zone de protection des sites et des paysages. Elle est en principe inconstructible sauf exceptions.

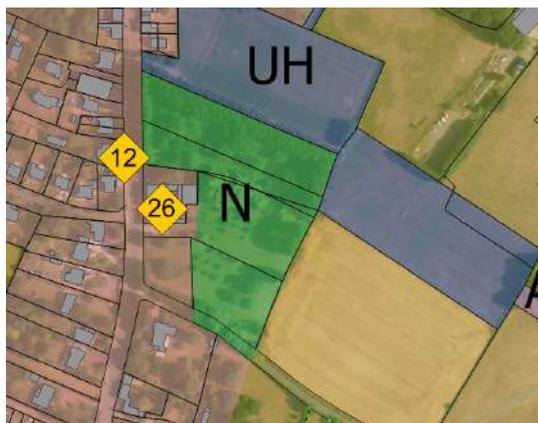
Les objectifs de ce classement visent à :

- Préserver les espaces naturels et les paysages.
- Protéger la biodiversité et les milieux humides.
- Conforter les corridors écologiques majeurs.

Les limites de cette zone se basent sur la délimitation des entités naturelles d'intérêt, des espaces boisés ou encore d'espaces à vocation initialement urbaine ou agricole, qu'il est question de renaturer.

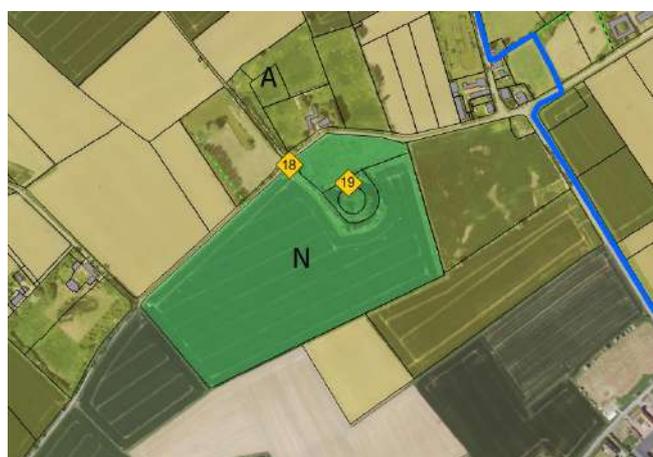
La zone N comprend :

- Une pâture présentant un intérêt paysager au cœur de la commune, rue Louis Bouquet. Une partie du terrain constitue une dent creuse.

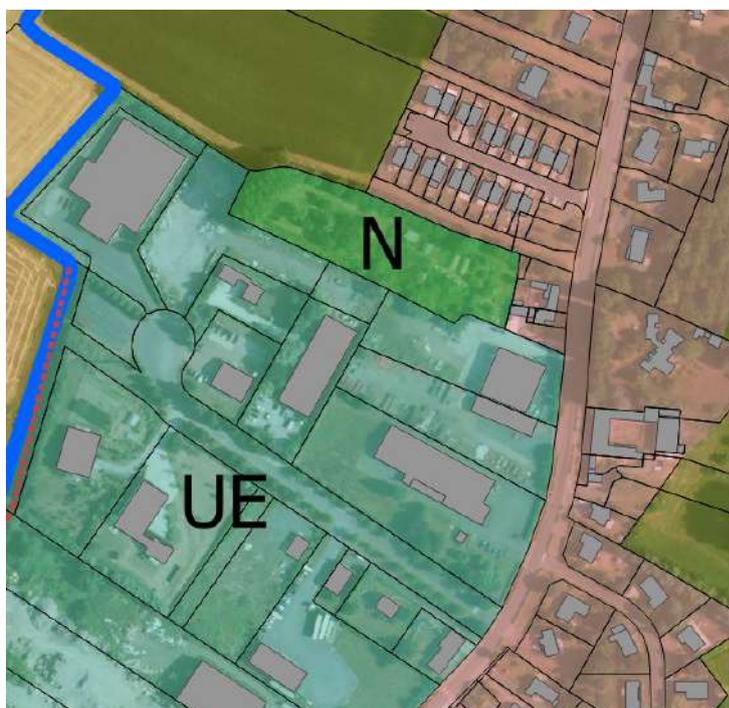


Perspective rue Louis Bouquet

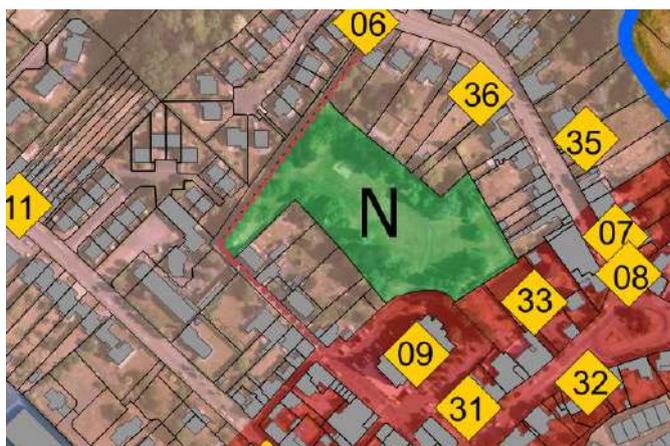
Les ruines de l'ancienne Abbaye sont reprises en zone naturelle.



Un espace « tampon » entre la zone d'activités et le tissu urbain est repris également en zone naturelle.



L'espace vert au cœur du village est également repris en zone naturelle.



ii. *STECAL en zone naturelle*

Un STECAL « Np » a été créé en zone N, destiné aux activités de plein-air et à la pratique des sports et des loisirs.

Dans ce secteur, sont autorisées les constructions et installations liées aux activités de loisirs. L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 150m². La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres au faitage.

L'emprise du STECAL correspond à l'existant.



2. Le prise en compte des risques

La prévention des risques comporte deux grands aspects :

- Elle vise d'une part à limiter l'exposition de nouvelles personnes ou de nouveaux biens dans les secteurs réputés exposés aux risques ;
- D'autre part, elle consiste à veiller à ce que les aménagements réalisés sur une zone concernée par les risques n'aggravent en aucun cas le risque par ailleurs.

Le code de l'urbanisme impose au PLU de "*déterminer les conditions permettant d'assurer [...] la prévention des risques naturels prévisibles...*". Dans cette logique, il prévoit que les documents graphiques du règlement font apparaître s'il y a lieu "*les secteurs où l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, affaissements [...], justifient que soient interdits ou soumis à conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols*".

a. Le risque d'inondation

Les cours d'eau et fossés sont repris en élément à protéger au titre du L.151-23, afin de limiter le risque d'inondation. La commune peut être concernée par des inondations par remontées de nappe, qui sont présentées dans le diagnostic.

b. Le risque sismique

La commune est soumise au risque de niveau 2 (aléa faible).

c. Le risque de mouvement de terrain et de présence de cavités souterraines

Le règlement précise que « *la commune est concernée par le risque de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Par mesure préventive, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité et d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction.* »

d. Autres risques

Risque technologique :

La commune ne dispose pas d'installation SEVESO sur son territoire.

Sites Basias

Les sites ayant accueilli une activité potentiellement polluante sont recensés par la base de données BASIAS. Deux sites sont identifiés sur Fleurbaix, détaillés dans la partie diagnostic.

3. Justifications des outils mis en œuvre dans le PLU

a. Protection des éléments naturels remarquables

Rapport de présentation tome 2- justifications du projet– PLU de Fleurbaix

L'article L.151-23 du code de l'Urbanisme précise que : « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent* ».

La commune a utilisé cet outil pour la protection de certains linéaires d'arbres et de haies, ainsi que les cours d'eau et fossés.

i. Les linéaires d'arbres et de haies

Ces linéaires présentent toutes des intérêts écologiques, faunistique et floristiques à être protégés. Elles peuvent également présenter un intérêt paysager, mais également pour l'écoulement des eaux. De manière générale, elles participent à la qualité du cadre de vie.

L'une des conséquences du classement est la déclaration préalable : elle est exigée pour les coupes et les abattages d'arbres. L'autorisation de coupe et abattage est indépendante de l'autorisation de défrichage délivrée en application de l'article L.311-1 et suivants du code forestier (CE 13 janvier 1992, Association Amis-Saint-Palais-sur-Mer). La coupe est l'opération présentant un caractère régulier, l'abattage revêt un caractère plus exceptionnel et limité.



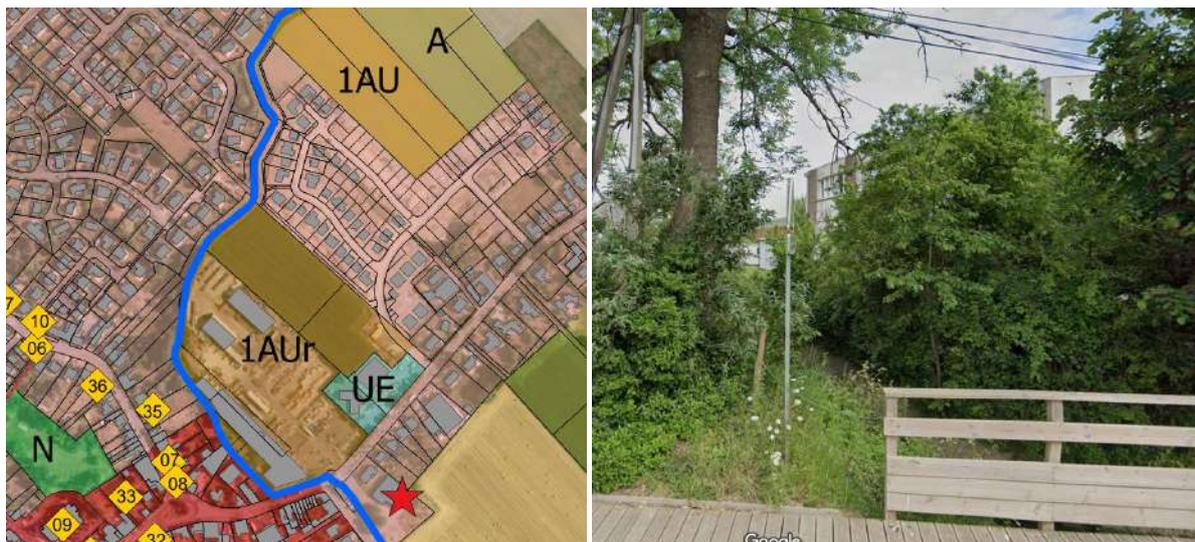
Exemple de linéaires de haies protégés

ii. Les cours d'eau et fossés

Ils font l'objet d'une protection retranscrite sur le plan de zonage. Cela se justifie par le rôle qu'il peut jouer pour la lutte contre les inondations et pour du maintien des continuités écologiques.

La disposition suivante est intégrée au règlement : « *la continuité des fossés repérés au plan de zonage devra être conservée. L'entretien régulier des fossés est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.* »

En ce sens, la becque du Biez est notamment préservée.



b. *Éléments de patrimoine urbain*

L'article L.151-19 du code de l'Urbanisme dispose que : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

Les éléments de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU apparaissent sur le plan de zonage, ils sont au nombre de 45. Ils sont détaillés dans le tome 1 du rapport de présentation.

Élément de patrimoine urbain

| Numéros | Désignation |
|---------|------------------------|
| 01 | Oratoire |
| 02 | Oratoire |
| 03 | Oratoire |
| 04 | Oratoire |
| 05 | Blockhaus |
| 06 | Chapelle |
| 07 | Oratoire |
| 08 | Monument aux Morts |
| 09 | Eglise et statue |
| 10 | Niche murale |
| 11 | Niche murale |
| 12 | Oratoire |
| 13 | Vierge |
| 14 | Calvaire |
| 15 | Oratoire |
| 16 | Oratoire |
| 17 | Vierge |
| 18 | Vierge |
| 19 | Ruine de la Chartreuse |
| 20 | Chapelle |
| 21 | Bati remarquable |
| 22 | Cimetière militaire |
| 23 | Cimetière |
| 24 | Cimetière militaire |
| 25 | Cimetière militaire |
| 26 | Bati remarquable |
| 27 | Bati remarquable |
| 28 | Bati remarquable |
| 29 | Bati remarquable |
| 30 | Bati remarquable |
| 31 | Bati remarquable |
| 32 | Bati remarquable |
| 33 | Bati remarquable |
| 34 | Blockhaus |
| 35 | Bati remarquable |
| 36 | Bati remarquable |
| 37 | Bati remarquable |
| 38 | Bati remarquable |
| 39 | Bati remarquable |
| 40 | Bati remarquable |
| 41 | Bati remarquable |
| 42 | Blockhaus |
| 43 | Blockhaus |
| 44 | Blockhaus |
| 45 | Blockhaus |

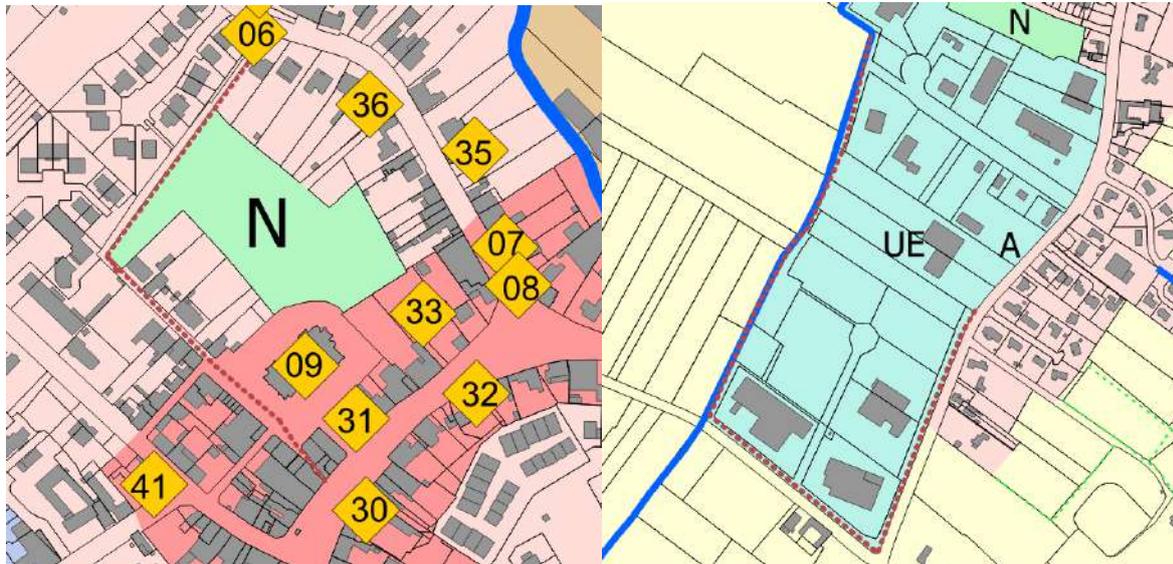
Il s'agit du petit patrimoine religieux, des cimetières militaires, des blockhaus identifiés lors du diagnostic.

c. Protection des chemins et des accès au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme

Les liaisons piétonnes sont repérées sur le plan de zonage pour être protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, qui prévoit que « le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public ».

Rapport de présentation tome 2- justifications du projet- PLU de Fleurbaix

Le règlement assurera la protection de ces linéaires : « Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des chemins doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé ».



Elément à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme : chemin

d. Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

L'article L.151-11 du code de l'Urbanisme autorise le changement de destination en zone agricole ou naturelle, des bâtiments. Il précise que le règlement peut : « désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites »

La loi d'avenir pour l'agriculture a généralisé à l'ensemble des bâtiments et non plus seulement au bâti remarquable, la possibilité du changement de destination. Six mois plus tôt, la loi ALUR du 24 mars 2014 s'était contentée d'étendre aux zones naturelles et forestières le dispositif qui était déjà prévu pour les zones agricoles permettant de désigner dans le PLU les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, pouvaient faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromettrait pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. La notion d'intérêt patrimonial recouvrait uniquement la valeur du bâtiment dans le patrimoine familial civil et ne se rattachait pas au caractère historique de celui-ci (Rép. min. n° 15429 : JO Sénat Q, 1er sept. 2005, p. 2262). Cette notion devait être interprétée de manière souple. Il s'agissait d'éviter le maintien de bâtiments sans intérêt ou la restauration d'un bâtiment qui défigurait le paysage ou d'un simple hangar en tôle ondulée, et non d'identifier des constructions « remarquables ». La collectivité disposait d'une grande marge de manœuvre pour définir dans son PLU les critères qu'elle retenait pour l'application de cette disposition (Rép. min. n° 11713 : JO Sénat Q, 29 juill. 2004, p. 1728).

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés sur les plans de zonage. Il s'agit de bâtiment présentant un intérêt patrimonial, à l'exclusion des hangars en tôle, essentiellement d'anciens corps de ferme.

Il s'agit notamment des fermes à cour carrée, pour lesquels les dépendances sont construites en brique rouge et tuiles.



Une attention particulière est portée sur les annexes qui reprennent les codes, constructions typiques de la région :

- Lit de brique de couleur jaune,
- Œil de bœuf – chien assis.



Certaines granges sont également reprises, qui entrent dans les codes patrimoniaux suivants :

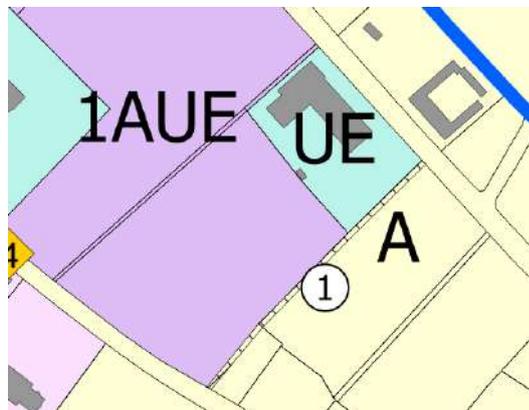
- Structure bois,
- Toiture en tuile rouge ou noire,
- Remplissage plein en brique rouge ou bardage a clin bois foncé.



Le détail des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination est annexé au PLU.

e. *Emplacement réservé*

Un emplacement réservé a été défini, qui correspond à la liaison piétonne à prévoir le long de la future zone d'activités. Il est à destination de la commune et présente une superficie de 530 m² environ.



V. JUSTIFICATIONS DES LIMITES ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL

1. *Dispositions générales*

I- Se superposent aux dispositions du présent règlement entre autres les dispositions ci-après du code de l'urbanisme :

1°/ Certaines règles du règlement national d'urbanisme ont un caractère d'ordre public, et restent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ils permettent de refuser le permis de construire, le permis d'aménager ou la déclaration préalable ou de ne les accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions, si les constructions, aménagements, installations et travaux sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;
- à entraîner des conséquences dommageables pour l'environnement. (R 111-26) ;
- à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27). Le caractère d'ordre public de cet article est relatif puisqu'il ne s'applique pas en présence d'une ZPPAUP, d'une AMVAP, ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme ne sont applicables qu'au stade de la délivrance des autorisations d'occupation du sol, mais font obstacle à la délivrance d'autorisations régulières au regard des seules dispositions du document local d'urbanisme.

2°/ L'article L.102-13 qui permet d'opposer le sursis à statuer :

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »

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

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

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

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

4°/ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-15 du code de l'urbanisme), sauf si le PLU en dispose autrement.

5°/Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L.151-19 ;

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

III- Se conjuguent avec les dispositions du PLU :

1°/ Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

2°/ Les dispositions des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement sur le bruit, et notamment les arrêtés préfectoraux des 23 août 1999 et 14 novembre 2001...

2. Usage des sols et destinations des constructions

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit les usages et affectations des sols, constructions et activités en chapitre 1 des règlements de zone.

Ainsi, sont réglementées les occupations et utilisations du sol interdites et celles admises sous conditions.

Une partie peut également prévoir une réglementation en termes de mixité fonctionnelle et sociale.

a. Les zones U

Répondre à la diversité

Les zones U, excepté les zones UE et UH, sont des zones diversifiées et mixtes. Elles permettent d'accueillir de l'habitat, des équipements, des espaces publics et des activités économiques. En effet, de nombreux types d'occupation du sol sont autorisés afin de pérenniser la diversité fonctionnelle du tissu urbain existant ou futur et de répondre au principe de diversité des fonctions urbaines inscrit au code de l'Urbanisme.

Quant aux zones UE et UH, elles sont à vocation économique et à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et doivent conserver ces vocations respectives. Les habitations n'y sont autorisées qu'exceptionnellement, si nécessaires au fonctionnement d'une activité en place. En effet, ces zones n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux logements, d'une part parce que les activités en place risqueraient de leur apporter des nuisances, d'autre part pour des raisons urbanistiques : les typologies de bâtis, l'organisation de ces zones ne permettent pas d'envisager une implantation de logements qui soit harmonieuse, intégrée. Enfin, ces zones sont dédiées à la pérennisation des activités économiques existantes (ou des équipements pour la zone UH) et doivent ainsi assurer la possibilité pour elles de se développer (extension, nouveaux bâtiments, installations...).

Avoir des utilisations et occupations compatibles

Il est évident de soumettre à conditions les implantations incompatibles avec les autres destinations autorisées telles que les établissements à usage d'activités qui généreraient d'importantes nuisances. Ceux qui sont compatibles avec la proximité de l'habitat peuvent en revanche être autorisés, dans le cadre du principe de mixité fonctionnelle.

Ainsi, dans la zone UE sont autorisés les activités à caractère industriel, artisanal, commercial ou de services.

Maintenir le cadre de vie

Les zones mixtes doivent contenir des espaces tant publics que privés laissant une perception urbaine agréable. Ainsi, l'habitat léger de loisirs, les terrains de camping et le stationnement collectif de caravanes ne sont pas admis. Il en est de même pour les baraquements précaires.

Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et autres déchets sont interdits quelle que soit leur superficie ou leur durée.

b. La zone 1AU

Les zones 1AU répondent également à la volonté d'une mixité fonctionnelle dès lors que celle-ci ne nuit pas à la vocation principale d'habitation de ces zones (ces zones étant réalisées pour répondre à l'objectif premier de créer de nouveaux logements).

Pour les mêmes raisons que celles évoquées ci-dessus, le règlement de la zone 1AU reprend les mêmes interdictions qu'en zone U : constructions ou installations qui seraient incompatibles avec le caractère de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la sécurité ou la salubrité publiques, les HLL ou abris pour l'habitation constitués d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (pour le maintien de la qualité du cadre de vie),

Par ailleurs, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

c. La zone agricole

Une zone strictement réglementée pour l'activité agricole

En zone agricole, sont autorisées création, l'extension et la transformation de bâtiments indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées : bâtiments, silos, fumière....

En outre, afin d'éviter une incompatibilité entre l'espace agricole et l'habitat, l'habitat y est admis que s'il est nécessaire aux personnes dont la présence est obligatoire pour assurer la surveillance de l'exploitation. Néanmoins, dans le but d'éviter le mitage de la plaine agricole, ces constructions à destination d'habitat doivent être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation (à 100m maximum du corps de ferme). En effet, les principes de renforcement de la centralité et de concentration de l'urbanisation autour du centre sont incompatibles avec la prolifération d'habitations au sein du territoire rural.

Les annexes et extensions des habitations existantes y sont toutefois autorisées, sous des conditions de limite d'emprise au sol (pour éviter l'imperméabilisation des terres et l'impact paysager), de hauteur (pour limiter l'impact paysager). Ainsi, les extensions sont limitées à 50m² d'emprise au sol, et les annexes à 30m². Le règlement précise également que ces dernières ne devront pas être éloignées de plus de 50 mètres de la construction principale, afin de limiter les impacts sur le paysage et le mitage. Il s'agissait des secteurs « Nh » dans l'ancien PLU.

Favoriser la promotion de l'activité agricole et sa diversification

L'activité agricole est ici entendue au sens large. Le règlement permet d'y inclure l'ensemble des activités liées au monde rural et la diversification des activités, conformément à la définition des activités agricoles évoquées à l'article L.311-1 du code rural. Il s'agit des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement, et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production : « *sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des*

Rapport de présentation tome 2- justifications du projet- PLU de Fleurbaix

activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. »

Ainsi, depuis la loi Elan, l'article L.151-11 du CU précise que « *dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »*

De même, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont admises dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (article L.151-11 du code de l'Urbanisme).

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime (hangar de CUMA) sont également autorisées.

STECAL en zone A

Un STECAL « Ae » a été identifié, qui reprend plusieurs activités économiques isolées dans la plaine agricole. Le règlement encadre l'emprise au sol et la hauteur de ces constructions.

d. La zone naturelle (N)

La zone est strictement réglementée pour préserver les milieux sensibles. Il s'agit de préserver ces espaces à enjeu environnemental et/ou pédologique.

Sont néanmoins autorisées 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.

La zone N comprend un STECAL « Np » qui correspond à une zone de loisirs.

3. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

a. Volumétrie et implantation des constructions

Ce chapitre réglemente l'emprise au sol, la hauteur maximale des constructions, les implantations par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, aux limites séparatives et autres constructions sur une même unité foncière.

Ces éléments permettent d'imposer des principes de densité minimale à respecter et participent à limiter l'étalement urbain. Initialement, la finalité de ces règles répondait à des préoccupations d'hygiène, de sécurité et de salubrité publique ; elles poursuivent également des objectifs d'organisation du paysage urbain, de la forme urbaine et de la composition du bâti.

Rapport de présentation tome 2- justifications du projet- PLU de Fleurbaix

Dans la trame du règlement ante-décret du 31 décembre 2015, ces règles étaient définies aux articles 6, 7, 8, 9 et 10.

i. Zone U

Dans la zone urbaine, les règles fixées poursuivent plusieurs objectifs :

Favoriser la densité

Une emprise maximale est fixée à 70% dans les zones U, AU, UE et 1AUE, dans l'objectif de favoriser la densification, notamment dans la zone d'activités, où l'emprise au sol maximale était fixée à 50%.

Respecter les typo-morphologies existantes et adapter les nouvelles constructions aux spécificités locales

Règles de hauteur des constructions

Fixer la hauteur maximale des constructions pour préserver les paysages et maintenir une relative homogénéité des tissus urbains existants : il est précisé en zone U que la hauteur maximale est fixée à R+1+combles et 6 mètres à l'égout du toit.

En 1AU, un peu plus de souplesse est apporté afin de permettre notamment la réalisation de petits collectifs sur la zone réseau pro.

Dans les zones UE et 1AUE, les hauteurs sont limitées à 10 mètres au point le plus haut.

Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées :

« *Les constructions doivent être implantées :*

- *Avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'emprise de toutes les voies, à l'exception des chemins piétonniers.*
- *Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière, dans le prolongement ou en lieu et place du bâtiment existant.*
- *- En cas de "dents creuses", la construction pourra s'implanter à l'alignement d'au moins une des deux constructions voisines. Cette règle ne s'applique pas si cet alignement se situe à plus de 20 mètres du domaine public. »*
- *En aucun cas les façades avant des constructions à usage d'habitation ne peuvent être implantées à plus de 20 mètres de la limite d'emprise de la voie. Cette règle ne s'applique pas lors de la création d'une nouvelle voie.*
- *Dans le secteur Ua, les constructions doivent être implantées à l'alignement.*

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

En zone UA, où les constructions sont implantées en front à rue, il est imposé que les constructions soient implantées à l'alignement afin de conserver une harmonie urbaine. Dans la zone U, plusieurs possibilités d'implantation sont proposées. Il n'est pas possible pour une construction principale de s'implanter à plus de 20m de la voie publique ou privée, hormis lors de la création d'une nouvelle voie (création d'un lotissement par exemple).

En effet, l'implantation des constructions en second rang n'est pas souhaitée, pour des raisons paysagères. L'objectif est de maîtriser l'urbanisation, en cohérence avec l'existant.

En zone UH et 1AUH, un retrait d'au moins 5 mètres est imposé. Il est porté à 10 mètres en zone UE et 1AUE, afin de limiter les effets d'écrasement.

Par rapport aux cours d'eau, un retrait d'au moins 10 mètres est imposée pour les nouvelles constructions, réduit à 6 mètres pour les fossés. L'objectif étant de permettre leur entretien, mais aussi de préserver la faune et la flore aux abords.

Règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

L'implantation des bâtiments existants par rapport aux limites séparatives varie sensiblement d'un secteur à l'autre. Ainsi, le règlement adapte les possibilités ou obligations de recul en fonction des typologies de bâtis dominantes dans chaque secteur.

En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximale de 20 mètres à partir de la limite de construction la plus proche pouvant être admise en application de l'article précédent.

En zone UE, une distance d'au moins 4 mètres est imposée afin de limiter les nuisances. Le règlement précise également qu'une marge de reculement minimum de 5 mètres doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones à vocation principale, actuelle ou future, d'habitat et des autres zones. Cette disposition permet de limiter les nuisances pour les riverains des zones économiques.

Ces reculs relatifs à la hauteur des bâtiments permettent d'adapter le recul en fonction du gabarit et ainsi d'éviter les trop grandes ombres portées sur les parcelles voisines. Il s'agit avant tout d'éviter les préjudices causés par les futures constructions sur les parcelles bâties existantes. Ces règles permettront, comme pour les règles d'implantation par rapport aux voies, de garantir une certaine harmonie urbaine en garantissant une intégration qualitative des futures constructions au regard de l'existant.

Règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, entre deux bâtiments non contigus doit être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance est de 4 mètres dans toutes les zones.

ii. Zone 1AU

Les règles sont les mêmes dans la zone 1AU et 1AUr que dans la zone U, même chose pour la zone 1AUE et la zone 1AUH, l'objectif étant d'avoir une harmonie au niveau des règles d'urbanisme.

L'emprise au sol est fixée à 70% au niveau de la zone 1AU. Un secteur 1AUr a été délimité pour la reconversion de la friche.

iii. Zone Agricole

En zone agricole, la hauteur absolue des constructions à usage d'activité agricole est fixée à 15 mètres. La limite de hauteur des autres constructions est fixée à 6 mètres à l'égout afin de limiter les impacts sur le paysage.

La hauteur des extensions et des annexes accolées ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal auquel elle est accolée. Les annexes non accolées ne doivent pas dépasser 4 mètres.

Le retrait est fixé à 15 mètres minimum par rapport à la voie, afin d'éviter là encore les effets d'écrasement. Par rapport aux limites séparatives, le règlement précise que :

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, sa marge d'isolement (L) doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2 L$) laquelle distance ne peut être inférieure à 3 mètres et 4 mètres pour les bâtiments agricoles ou d'activités autorisés.

- Cette distance minimum est portée à 10 mètres pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites de zone à vocation principale actuelle ou future d'habitat et de services.

Cette dernière disposition permet de limiter les nuisances par rapport aux riverains.

Dans le secteur Ae, l'emprise au sol maximale est portée à 150m² pour les nouvelles constructions et installations. La même règle est appliquée dans le STECAL « Np ».

iv. Zones naturelles

En zone N, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres pour des raisons paysagères. Il est précisé que les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 15 mètres par rapport à l'axe des voies.

b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions et insertion paysagère

La philosophie de la rédaction de ce chapitre est de viser une diversité de l'aspect extérieur des constructions par une libre conception du paysage par les maîtres d'ouvrage. Le recours à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme est donc privilégié, au lieu de l'inscription au PLU de règles restrictives et non évolutives.

De manière générale, il s'agit de maintenir le contexte local en préservant les paysages et l'architecture traditionnelle tout en laissant une place à l'innovation et en favorisant un aménagement cohérent des parties privatives.

Empêcher l'habitat précaire et les constructions non finalisées ou inesthétiques : interdiction, dans toutes les zones, de l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, comme les parpaings.

Clôtures :

Des règles sont édictées au niveau de leur hauteur et des matériaux utilisés, afin de garantir leur intégration dans l'environnement immédiat.

Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Dans toutes les zones, les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur. Des recommandations sont également intégrées pour favoriser la performance énergétique et limiter les impacts des constructions sur l'environnement.

c. *Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions*

Dans toutes les zones, le règlement impose de choisir les nouvelles plantations parmi la liste des essences végétales locales annexée au règlement. Il s'agit d'encourager la prolifération d'espèces végétales locales. Les résineux persistants sont à éviter. Ils ne font pas partie des essences locales.

Dans toutes les zones, les surfaces libres doivent obligatoirement être plantées, cultivées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément, pour limiter l'artificialisation des terres et favoriser le végétal, dans des espaces à caractère principalement minéral.

Dans toutes les zones, les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situées dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique et espaces libres communs doivent être masqués par des écrans végétaux ayant pour objectif de les dissimuler. Cette règle est édictée pour des raisons esthétiques.

Dans chaque zone, un pourcentage de la parcelle doit être réservé aux aménagements paysagers, ce qui permet notamment la gestion des eaux pluviales, mais également d'améliorer la qualité des aménagements.

En zone U et AU, il est également précisé que la plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 200 m² de surface libre. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par une essence locale reprise en annexe du document.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de parking, les plantations doivent être uniformément réparties.

Dans toutes les zones, il est précisé que les espaces de stationnement doivent être perméables, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

d. *Stationnement*

Afin de limiter l'occupation gênante de l'espace public (comme les trottoirs) par des voitures et de sécuriser les usagers des modes de déplacements doux, le Plan Local d'Urbanisme contient une réglementation stricte imposant la réalisation de stationnements dans des quantités variables en fonction des destinations des constructions. Le nombre de place exigé n'est pas non plus le même pour un bâtiment existant, qui ferait l'objet d'une division ou d'un changement de destination, que pour les nouvelles constructions, qui ont davantage de possibilité de répondre à ces normes.

En zone urbaine et à urbaniser, au moins deux places de stationnement, garage compris, sont imposées pour les nouvelles constructions.

En sus, pour les nouvelles opérations d'ensemble, pour les 10 premiers logements, il sera prévu à l'usage des visiteurs au minimum deux places de stationnement automobile par tranche de 5 logements entamée, au-delà de 10 logements créés, une place par tranche de 5 logements entamée.

Dans le cas d'un changement de destination ou d'une division de logements, il n'y a pas de nouvelle place de stationnement exigée : cette disposition permet de favoriser la densification, mais également de permettre l'implantation de commerces de proximité en zone U, sans contrainte liée au stationnement.

4. Equipements et réseaux

a. Desserte par les voies publiques ou privées

De manière générale, les accès et voiries doivent être suffisamment dimensionnés par rapport au projet envisagé, ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, ainsi que permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères et de la protection civile.

En zones U et AU, les voies doivent comprendre des trottoirs, pour assurer la sécurité des piétons et encourager à la mobilité douce. Cette règle peut ne pas s'appliquer lorsqu'il s'agit d'une voie partagée (ou espaces de rencontre).

b. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une utilisation d'eau potable et un rejet d'eaux usées, le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire.

Assainissement

Au sein de l'ensemble des zones, dans la perspective d'un développement durable et de façon à ne pas surcharger les réseaux d'eaux usées avec des eaux claires, les eaux pluviales doivent être traitées séparément et infiltrées à la parcelle ou au plus près, sauf en cas d'impossibilité technique ou géologique (par exemple en zone de cavité ou de nappe sub-affleurante) :

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

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

Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Au niveau de la distribution électrique, téléphonique et de télédistribution, les branchements devront être enterrés si les réseaux le sont également. Par ailleurs, afin de garantir un environnement urbain le plus qualitatif possible, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure du possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électroniques

Des fourreaux adaptés au passage de la fibre optique seront prévus pour tout projet créant une voirie nouvelle, dans le but d'anticiper la future desserte du territoire par la fibre optique.

VI. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES PAR LA REVISION GENERALE DU PLU

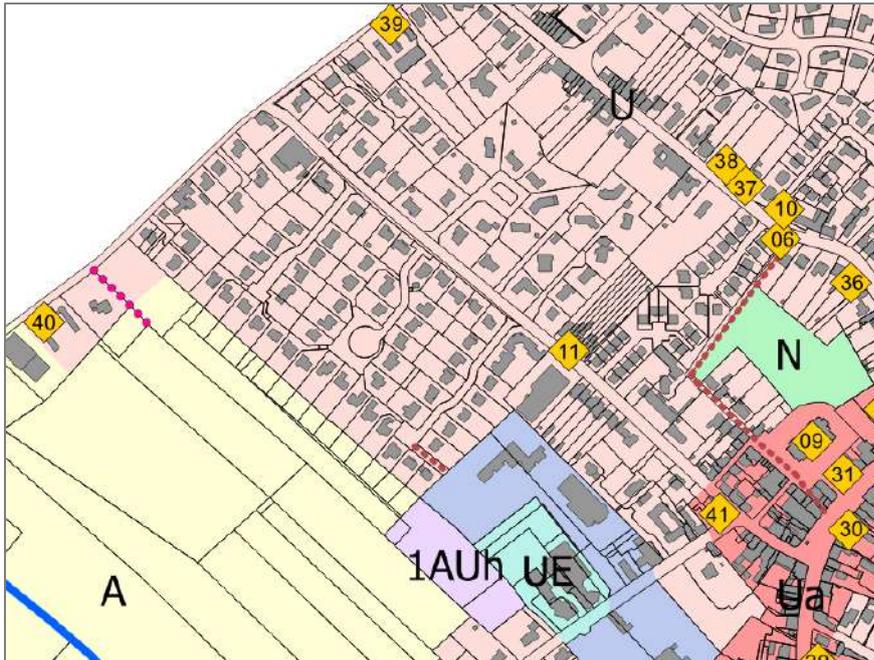
Une révision générale consiste en une refonte totale du projet de développement de la commune. Le PADD a été débattu en conseil municipal et constitue le fondement d'un nouveau projet, retranscrit règlementairement à travers de nouvelles OAP, et un nouveau règlement écrit et graphique.

1. Sur le plan de zonage

Il appartient aux rédacteurs de déterminer les partis d'aménagement en tenant compte de la situation existante et des perspectives, et de fixer le zonage déterminant la constructibilité des terrains. La seule circonstance qu'un terrain a pu, dans le passé, être regardé comme inclus dans les parties urbanisées d'une commune, ne fait pas obstacle à ce que ce terrain puisse être classé pour l'avenir en zone inconstructible (CE, 15 avr. 2016, n° 390113, pour une carte communale).

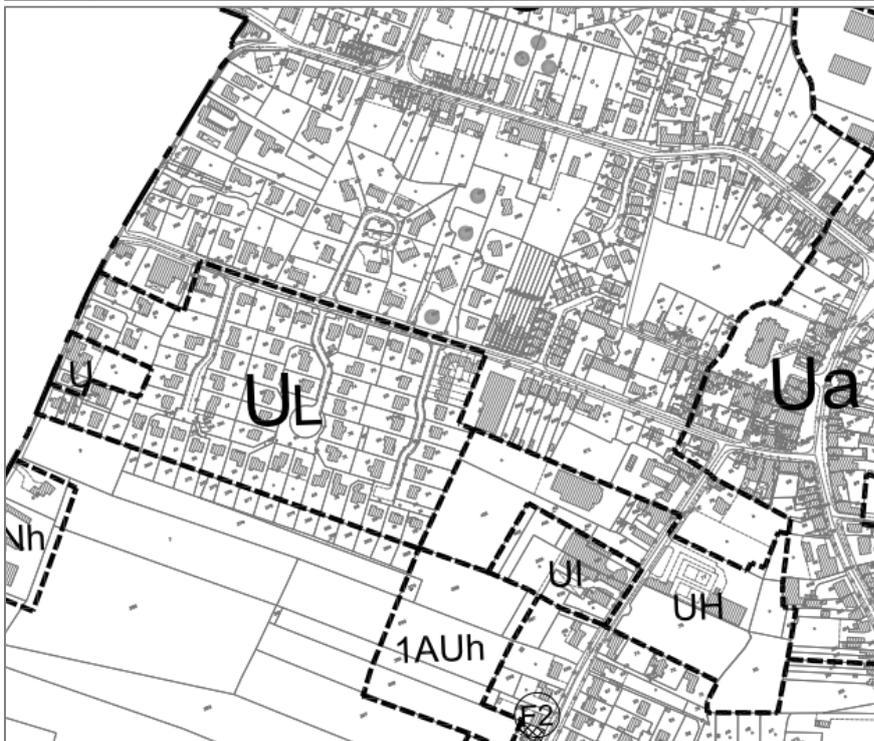


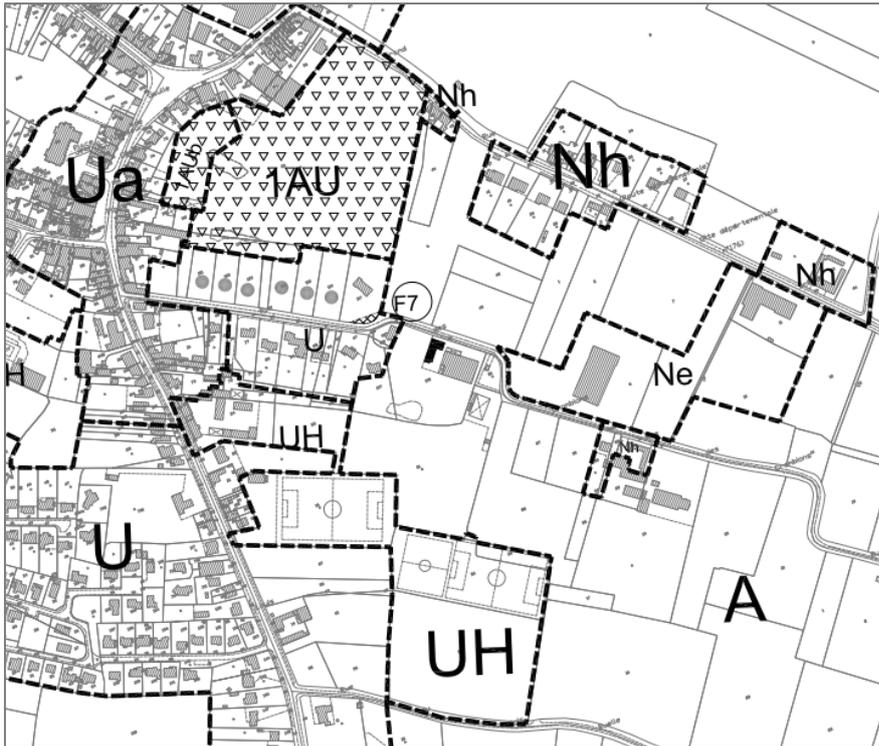
La limite de la zone U n'est pas modifiée sur ce secteur. La zone 1AU est désormais urbanisée et classée en U. La zone 2AU est reprise en 1AU pour moitié. La zone économique est reclassée en 1AUr, et l'ancienne zone 1AUe intégrée dans cette zone 1AUr afin d'avoir un projet d'ensemble au cœur du centre-bourg.



La zone UL est supprimée, pour simplifier l'application du règlement (le règlement imposait que les constructions soient implantées en retrait). Une dent creuse de moins de 60m est ajoutée en zone U.

La zone UH et la zone UE sont conservées, la zone 1AUH est réduite par rapport au document précédent.



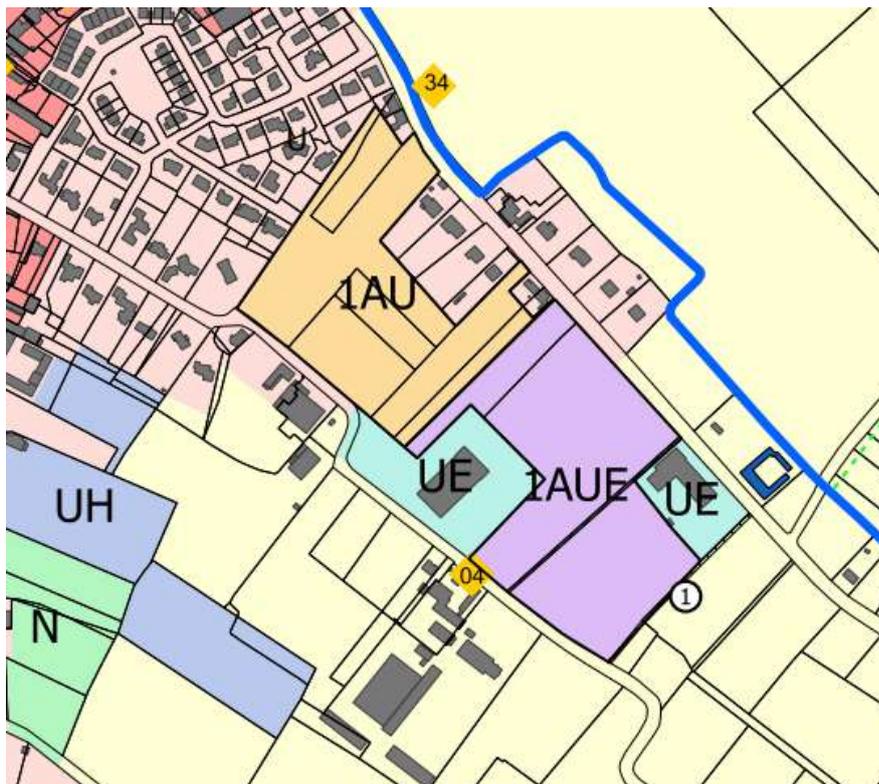


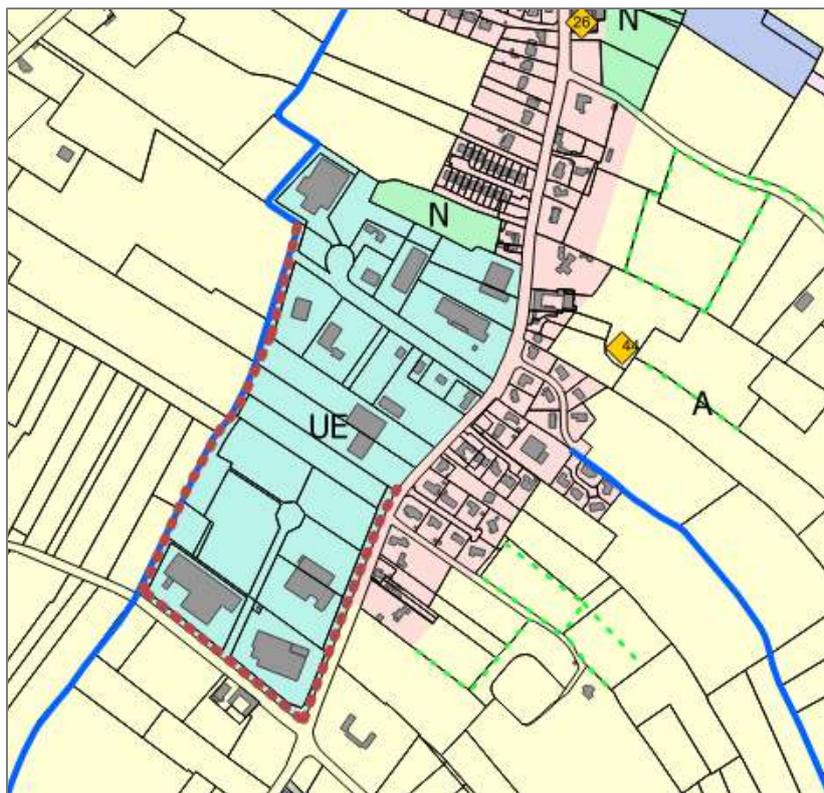
La zone 1AU, désormais investie, est classée en U. L'extension de cette zone, ainsi que la zone économique, sont reprises en 1AU et 1AUE.

La zone UH se limite désormais à l'existant, la parcelle au sud est reclassée en zone A.

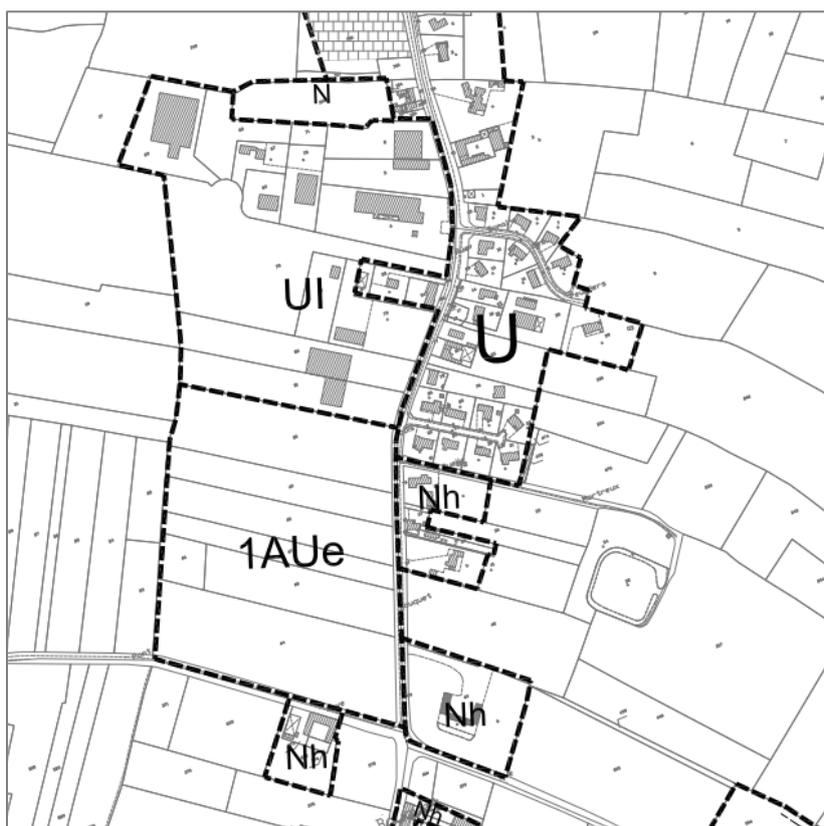
La coupure urbaine et les terrains occupés par les pâtures sont reclassés en zone naturelle pour des raisons paysagères.

Les constructions en vis-à-vis de la zone 1AU, qui forment une entité bâtie, sont reclassées en zone U.





La zone 1AUe, désormais investie, est classée en UE. Les habitations en Nh, en continuité urbaine, sont reclassées en U. Les autres limites sont inchangées. L'espace « tampon » en zone naturelle est maintenu.



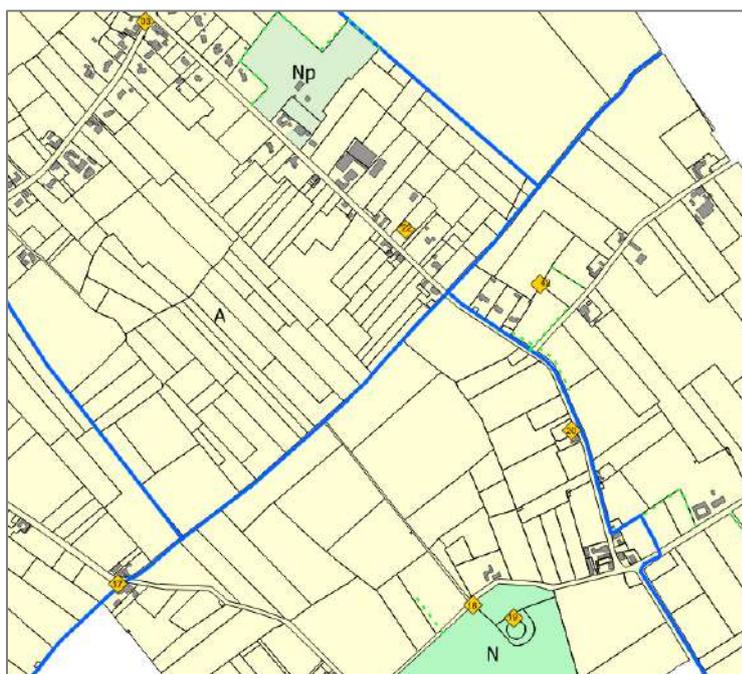


L'ensemble des secteurs Nh sont reclassés en zone agricole. Cette dernière permet la réalisation d'extension et d'annexe, avec une emprise au sol maximale limitée.

Le secteur Np est maintenu, ainsi que la zone naturelle autour des ruines de l'Abbaye.

Des secteurs Ae pour les entreprises isolées ont été créés, afin de répondre aux nouvelles règles sur les STECAL.

Le secteur de camping est supprimé, ce dernier ayant cessé son activité.



Des outils de protection ont été ajouté au plan de zonage : protection des chemins, des fossés et cours d'eau, des linéaires d'arbres et de haies...

Les emplacements réservés ont été revus, seul un est répertorié, pour permettre une liaison douce le long de la zone 1AUE.

2. Sur le règlement

Les changements apportés au règlement répondent à plusieurs enjeux :

- intégrer les évolutions législatives encadrant les possibilités de règlement selon les différentes zones U, AU, A et N ;
- prendre en compte les nouvelles nécessités liées à l'évolution des projets ;
- simplifier la rédaction, l'assouplir sur certains aspects tout en garantissant une intégration qualitative des futures constructions. Par exemple, les règles de hauteurs, d'implantation ou encore d'emprise au sol apparaissent sous forme de tableau, simplifiant la lecture à l'instruction ;
- passer au format modernisé du règlement (formalisme post décret du 31 décembre 2015).

La structure du règlement a complètement changé : le règlement du PLU opposable reprenant les articles 1 à 16, le nouveau règlement reprenant le contenu modernisé (3 chapitres).

- Articles 1 et 2 : Les occupations et installations ont été revues selon chaque zone.
En zone agricole, les occupations et utilisations du sol autorisées sont plus nombreuses pour permettre la diversification des activités agricoles. Quant aux habitations, le règlement précise que seules sont admises les habitations indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant et à condition qu'elles soient implantées à moins de 100m du corps de ferme. Le nouveau règlement admet également les hangars de CUMA (conformément aux évolutions législatives à ce sujet). Enfin, le règlement n'autorise les affouillements et exhaussements que s'ils sont nécessaires pour la réalisation des constructions ou types d'occupation autorisés, ou s'ils sont nécessaires à la gestion des inondations.
- Article 3 : la rédaction a été revue et complétée.
-
- Article 4 : la rédaction de l'article 4 a été actualisée.
- Article 5 : Cet article n'existe plus, il a été supprimé par la loi ALUR.
- Article 6 : les dispositions générales ont été ajoutées.
- Article 7 : Les dispositions générales ont été ajoutées.
- Article 8 : La rédaction a été revue.
- Article 9 : La règle d'emprise au sol a été revue,
- Article 11 : De manière générale, la rédaction a été revue pour faciliter l'instruction et permettre des architectures plus innovantes, notamment hors périmètre de protection des Monuments Historiques.
- Article 12 : des règles ont été ajoutées en cas de changement de destination ou de division.
- Article 13 : Les essences régionales sont imposées, et une liste jointe en annexe du règlement.
- Article 14 : le COS est supprimé par la loi ALUR pour favoriser la densité.
- Articles 15 et 16 : ils sont ajoutés, par rapport aux évolutions législatives.

Rapport de présentation tome 2- justifications du projet- PLU de Fleurbaix

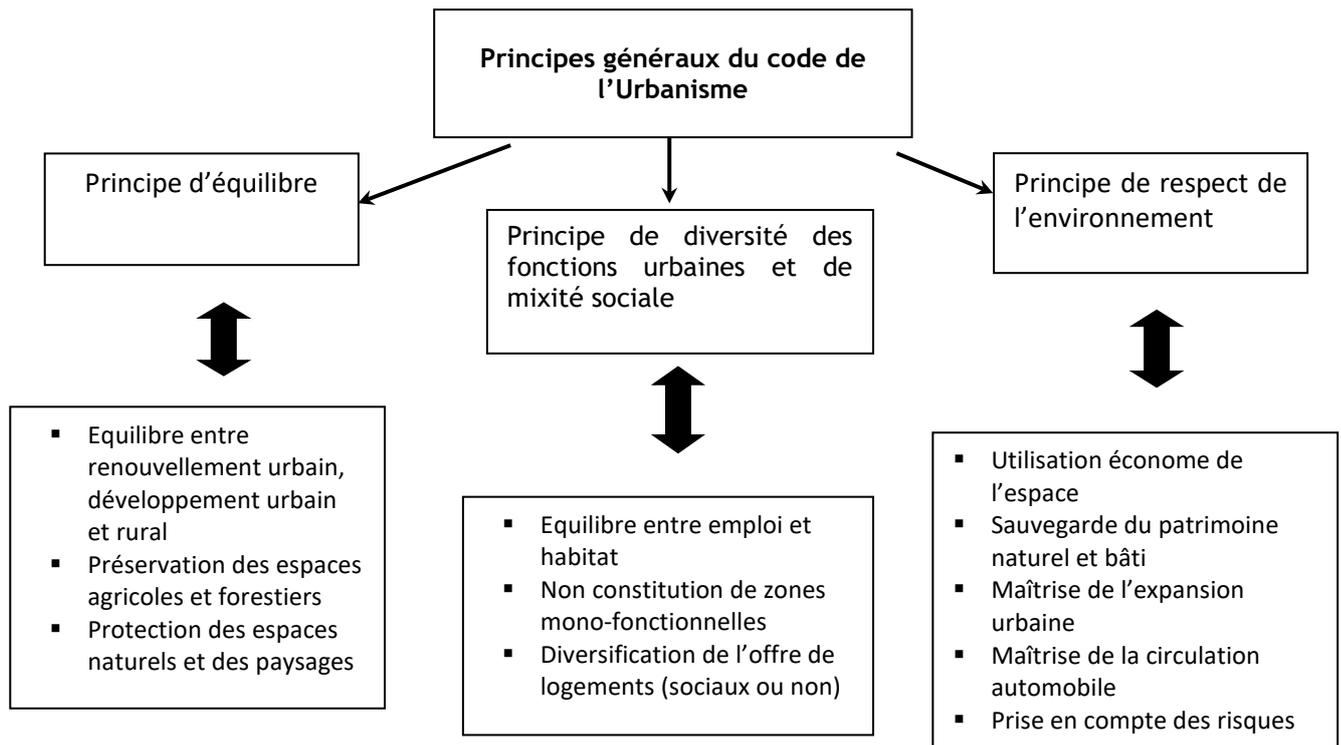
| ANCIEN REGLEMENT | NOUVEAU REGLEMENT |
|--|---|
| DISPOSITIONS GENERALES | DISPOSITIONS GENERALES |
| | Lexique en annexe Schémas d'illustration Inventaire patrimonial |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES, | |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U - sous-secteur Ua - sous-secteur UL | DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U - sous-secteur Ua |
| Pas d'emprise au sol | Emprise au sol 70% 2-a aspect extérieur : est introduite la notion d'harmonie et de pastiche afin d'éviter notamment les couleurs trop marquées 2-b clôtures : hauteur portée à 1,8 m / 1,6 Les brises-vues d'aspect plastique sont interdits. 3 paragraphe lié au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions |
| Les règles liées aux habitations en second rideau restent à l'identique (règle des 20 m) | |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH | DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH 1-c : retrait / axe des voies passe de 10 à 5 ml |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI | DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 1-a : emprise au sol passe de 50% à 70% 1-b : hauteur : de néant à 10 m (correction 12 m) 3- minimum de 20% réservé au traitement paysager |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER, | |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU 6 m à l'égout R+1+C | DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU Ajout 1Aur = correspond à une opération de renouvellement urbain (réseau pro) 1-a : emprise De pas de règle à 70% 1-B : hauteur : portée à 10 (correction 12 m) dans zone 1Aur R+1+C |
| | DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe | DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe Emprise au sol limitée à 70% 20% aménagement paysagers |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU | Cette dénomination n'existe plus |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES | |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A modifications dans la limite de 1/3 de la shon | DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A L'ex Nh, Ne et Nc sont rattachée à cet zone Extension 50 m ² - annexes 30m ² |

| | |
|---|---|
| | Les changements de destinations sont autorisés dans la limite de 4 logements (tous types) |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N concernent N, Nh, Np, Nc, Ne | DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N Concernent N et Np |
| ANNEXES | ANNEXES |

VII. JUSTIFICATIONS DE LA PRISE EN COMPTE DES NORMES JURIDIQUES SUPERIEURES AU PLU ET DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1. *Principes généraux du Droit de l'Urbanisme*

Les objectifs fondamentaux de la loi sont la mixité sociale, l'utilisation économe de l'espace et le développement durable.



La révision du PLU de Fleurbaix contribue à atteindre ces principes, notamment :

- En autorisant un développement urbain de la commune adapté à sa taille et à sa situation géographique, reposant sur le principe de mixité fonctionnelle,
- En privilégiant un développement urbain axé sur une politique de renouvellement urbain et de densification des parties actuellement urbanisées : les dents creuses ont été pris en compte dans le calcul des besoins d'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones (zones 1AU).
- En permettant le développement d'activités économiques ou commerciales, des services et des équipements au sein du tissu urbain, par un règlement permettant une mixité fonctionnelle des zones U et AU,
- En préservant les milieux écologiques d'intérêt et les éléments de corridors écologique (linares d'arbres et de haies, cours d'eau et fossés, ...).
- En mettant en valeur la richesse du patrimoine urbain et paysager,
- En souhaitant améliorer l'organisation urbaine, mailler les futurs projets à l'existant en mettant l'accent sur les cheminements doux, conforter les espaces de respiration du tissu urbain et surtout favoriser la végétalisation des tissus urbains,
- En prenant en compte les risques...

Rapport de présentation tome 2- justifications du projet- PLU de Fleurbaix

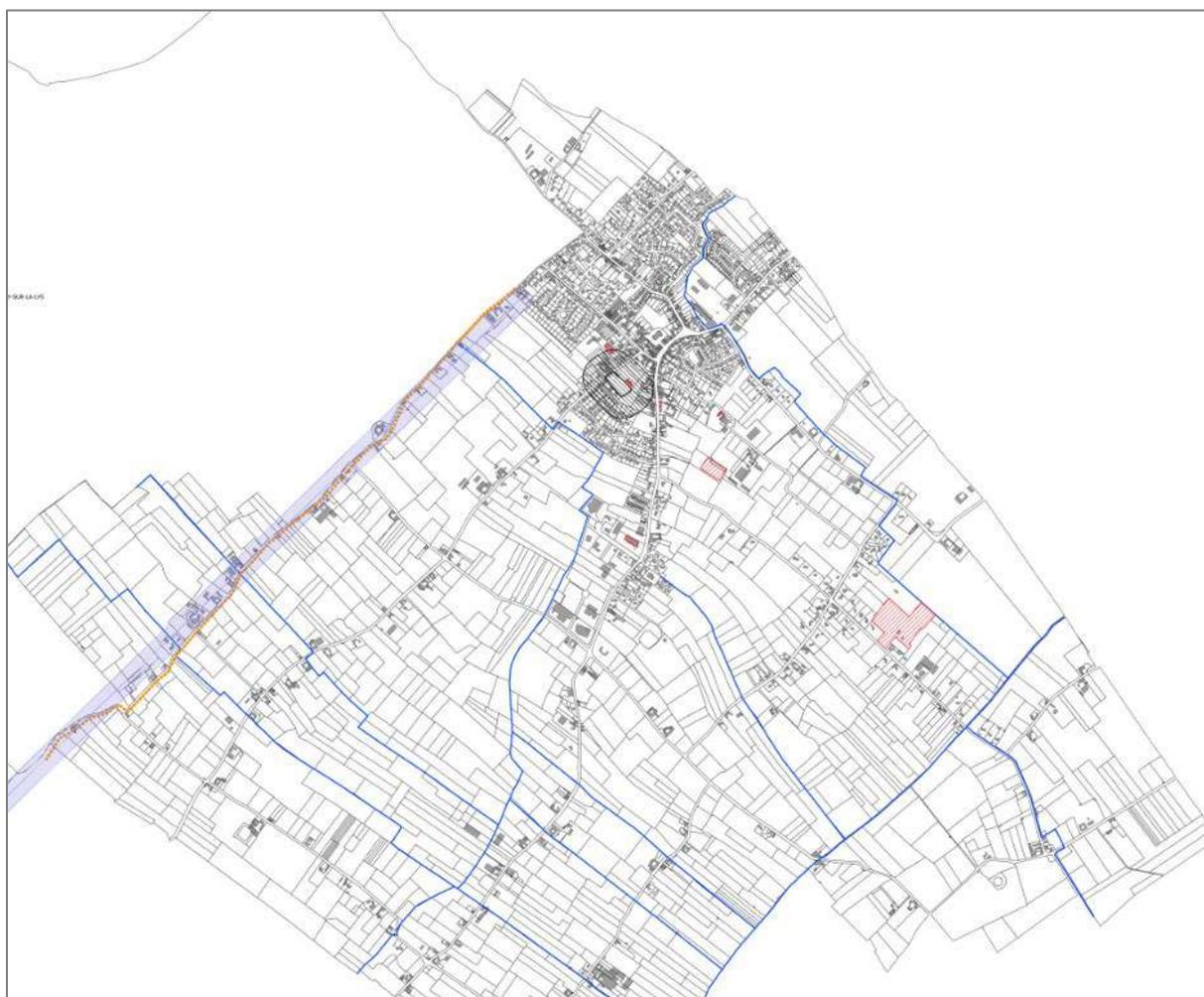
2. Les servitudes d'utilité publique

Le territoire est grevé de servitudes d'utilité publique, qui prévalent sur les dispositions du PLU.

Conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte en annexes les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol, sous la forme de fiches explicatives.

La commune est concernée par :

| | |
|---|---|
|  | Servitude INT1 Protection des cimetières |
|  | Servitudes A4 cours d'eau |
|  | Servitude JS1 terrain de sport |
|  | Servitude PT3 communication téléphone et télégraphe |
|  | Servitude PT2 télécom obstacles |



La planche et le tableau des servitudes d'utilité publique sont annexés au PLU.

3. *Prise en compte des documents supra communaux*

Selon les dispositions de l'article L.131-4 du code de l'Urbanisme, « *les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :*

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;

3° Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;

5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4. »

Dans ce cadre, le PLU de Fleurbaix est couvert par le SCOT Flandre et Lys.

Créé par la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain en 2000) le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est l'outil de conception, de mise en œuvre et de suivi d'une planification intercommunale, dans une perspective de développement durable.

Le SCoT est "intégrateur" des documents supérieurs que sont les SDAGE, SAGE.

- Le PLU doit être directement compatible avec le SCoT (ou Schéma Directeur valant SCoT), le PLH et le PDU (s'ils existent).

- Le SCoT est directement compatible avec le SDAGE, les SAGE.

Par ailleurs, les SCoT et les plans locaux d'urbanisme prennent indirectement en compte les orientations et objectifs du SRCAE.

En l'absence de SCoT, le PLU est directement compatible avec ces documents de planification avec le SDAGE, le SAGE, Chartes PNR.

Les conséquences d'un SCoT (article L.131-6 du code de l'Urbanisme)

Lorsque le plan local d'urbanisme, le document en tenant lieu ou la carte communale a été approuvé avant l'un des documents énumérés aux 1° à 4° de l'article L. 131-4, il est, si nécessaire, rendu compatible avec ce document :

1° Dans un délai d'un an s'il s'agit d'un schéma de cohérence territoriale ou de trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu ;

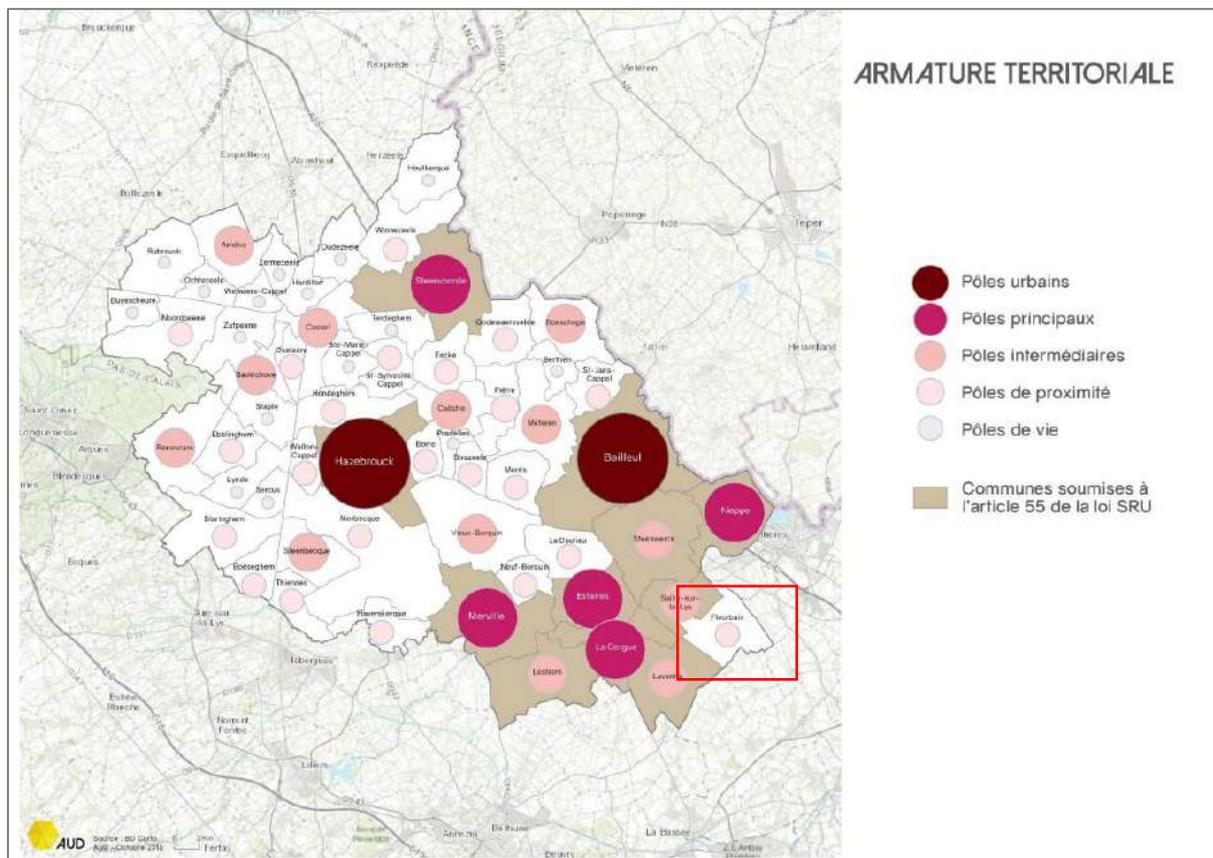
2° Dans un délai de trois ans s'il s'agit d'un schéma de mise en valeur de la mer ou d'un plan de déplacements urbains ;

3° Dans un délai de trois ans s'il s'agit d'un programme local de l'habitat, ramené à un an si ce programme prévoit, dans un secteur de la commune, la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements nécessitant une modification du plan. Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient.

Le SCOT est intégrateur, il est ainsi compatible avec les orientations du SDAGE et du SAGE. Néanmoins, l’articulation avec ces documents est expliquée dans la partie évaluation environnementale.

Le tableau ci-après reprend les orientations du DOO qui concernent la commune de Fleurbaix et leur traduction dans le Plan Local d’Urbanisme.

Au préalable, la commune est identifiée comme pôle de proximité au niveau du SCOT.



PARTIE I : CREER LES CONDITIONS DE L’ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE EN VALORISANT LES COMPLEMENTARITES INTERNES

| Orientation | 1 Améliorer l’accessibilité de la Flandre et Lys |
|-------------|---|
| Sous thème | Valoriser la dorsale ferroviaire Assurer le désenclavement de la vallée de la Lys Valoriser la position du territoire sur l’axe Est-Ouest / Lille-Boulogne-sur-Mer Améliorer les connexions avec la Belgique |

| | |
|------------------------------------|---|
| | <p>ORIENTATION 1 : AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ DU COEUR DE FLANDRE</p> <p>Objectif 1.1 : Valoriser la dorsale ferroviaire</p> <ul style="list-style-type: none"> Aménager les gares et haltes gares et améliorer leur accessibilité <p>Objectif 1.2 : Assurer le désenclavement de la vallée de la Lys</p> <ul style="list-style-type: none"> Améliorer les liaisons avec le bassin minier via le contournement routier de la Bassée Améliorer les liaisons routières vers l'A25 depuis Estaires-La Gorgue Valoriser la vocation fret de la voie ferrée de la vallée de la Lys Aménager une liaison douce continue le long de la Lys Conforter la vocation touristique de la Lys et étudier le potentiel de développement du transport de marchandise <p>Objectif 1.3 : Valoriser la position du territoire sur l'axe Est-Ouest</p> <ul style="list-style-type: none"> Valider la trace et réaliser le contournement Renescure-Hazebrouck <p>VILLAGE : Requalifier les traversées de villages suite au contournement</p> <p>Objectif 1.4 : Améliorer les connexions avec la Belgique</p> <ul style="list-style-type: none"> Créer des liaisons transfrontalières en transports collectifs et aménager des hubs transfrontaliers Valoriser et qualifier les différentes portes d'entrées avec la Belgique <p>Legend:</p> <ul style="list-style-type: none"> Gare routière Pôles de correspondance Autoroute A25 Canal à grand gabarit RASBALLE TANA |
| <p>Prise en compte dans le PLU</p> | <p>Le développement du tourisme local est l'un des axes du PADD, ainsi que la mobilité et le développement des liaisons douces.</p> |

| Thème | 3 Assurer les complémentarités économiques internes au territoire |
|------------------------------------|--|
| <p>Sous thème</p> | <p>Permettre le développement des zones de développement local au sein des communes rurales : les zones de développement local sont des zones de moins de 5 ha, ou des extensions de moins de 5 ha de zones existantes, dont l'objectif est de permettre l'installation et le développement d'entreprises artisanales.</p> <p>Privilégier le développement des entreprises existantes sur leurs sites actuels.</p> |
| <p>Prise en compte dans le PLU</p> | <p>La zone économique présente une superficie inférieure à 5ha, et est située à proximité d'activités déjà existantes. Elle fait l'objet d'une OAP visant à assurer l'intégration paysagère du projet.</p> <p>Le règlement de la zone U autorise le développement des commerces et activités de service, afin de favoriser la mixité fonctionnelle. Des secteurs UE ont été déterminés.</p> <p>Les dents creuses économiques ont été affectées en zone UE, pour permettre notamment l'extension des entreprises à proximité.</p> |

Les activités économiques isolées dans la plaine agricole font l'objet d'un classement « Ae », afin de permettre leur développement.

Thème 4 Valoriser le potentiel touristique du territoire

Concilier développement touristique et préservation de l'environnement,
 Valoriser la Lys et la présence de l'eau,
 Valoriser les sites patrimoniaux et culturels,
 Renforcer l'hébergement touristique.

Sous thème

ORIENTATION 4 : VALORISER LE POTENTIEL TOURISTIQUE DU TERRITOIRE

Objectif 4.1 : Concilier développement touristique et préservation de l'environnement
 Poursuivre le développement touristique des Monts de Flandre, de la Lys et de la forêt de Nèppe dans le respect de la qualité environnementale des milieux.

Objectif 4.2 : Valoriser la Lys et la présence de l'eau
 Poursuivre le développement des activités nautiques, notamment autour de la base d'Haverskerque
 S'inscrire dans une dimension interterritoriale
 Intégrer le lien à l'eau dans la conception des projets urbains

Objectif 4.3 : Valoriser les activités aéronautiques
 Développer les activités touristiques autour de la base Eolys

Objectif 4.4 : Valoriser les sites patrimoniaux et culturels
 Assurer la mise en réseau des équipements culturels

Objectif 4.5 : Renforcer l'hébergement touristique
 Diversifier l'offre d'hébergements touristiques / Autoriser la réhabilitation à des fins touristiques des anciennes exploitations agricoles et du patrimoine rural.

● Musées > 20 000 visiteurs / an
★ Village patrimonial
■ Beffroi de Bailleul - site UNESCO
■ Port de plaisance d'Haverskerque
■ Patrimoine naturel

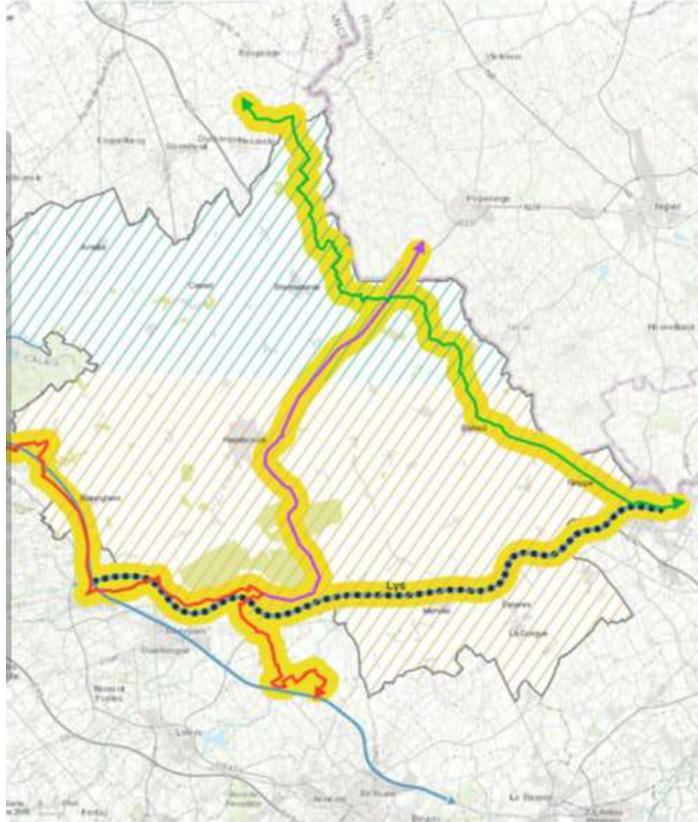
Les activités touristiques ou de loisirs ont été intégrées au PLU, notamment via le secteur « Np ».

Les cours d'eau et fossés font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme. La becque du Biez sera valorisée à travers les opérations d'aménagement.

Le patrimoine remarquable a été identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et fait l'objet de prescriptions réglementaires renforcées afin d'assurer sa protection.

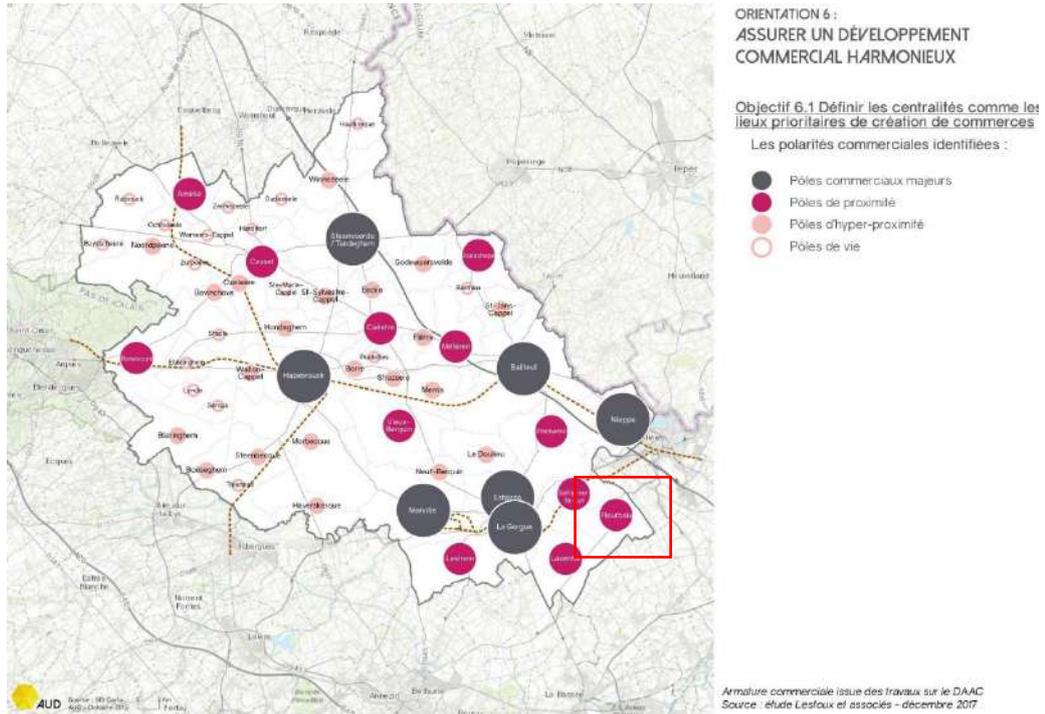
Le zonage identifie des bâtiments isolés dans la plaine agricole et permet leur changement de destination en commerces et activités de services (la destination commerces et activités de service comprend la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique »).



| Thème | 1.5 Mettre en réseau l'offre touristique |
|------------------------------------|---|
| <p>Sous thème</p> | <p>S'inscrire dans le réseau de grands axes européens, nationaux et régionaux de voies cyclables</p> <p>Développer des liaisons douces et l'offre de randonnées</p>  <p>ORIENTATION 5 : METTRE EN RÉSEAU L'OFFRE TOURISTIQUE LOCALE</p> <p>Objectif 5.1 : S'inscrire dans le réseau de grands axes européens, nationaux et régionaux de voies cyclables</p> <ul style="list-style-type: none">  Poursuivre le développement touristique des Monts de Flandre, de la Lys et de la forêt de Nieppe dans le respect de la qualité environnementale des milieux  Liaison Merville-Hazebrouck-Belgique  Véloroute des Flandres  Véloroute des Marais  Liaisons cyclables le long de la Lys <p>Objectif 5.2 : Développer les liaisons douces et l'offre de randonnées</p> <ul style="list-style-type: none">  Valoriser les sentiers de randonnées existants  Développer l'offre au sud du territoire <p style="text-align: right; font-size: small;"> Envoyé en préfecture le 12/12/2019 Reçu en préfecture le 12/12/2019 Affiché le ID : 062-216203380-20191211-2019_028_DE </p> |
| <p>Prise en compte dans le PLU</p> | <p>La commune est concernée par des circuits de randonnées, qui seront à valoriser et à protéger.</p> <p>Les portions de circuits de randonnée empruntant des chemins de terre à travers la plaine agricole ont été repérées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme pour être protégés.</p> |

| Thème | 1.6 Assurer un développement commercial harmonieux |
|------------------------|--|
| <p>Sous thème</p> | <p>Définir les centralités comme des lieux prioritaires de création de commerces</p> <p>Conforter l'attractivité des centralités autour d'une vocation multifonctionnelle</p> <p>Promouvoir un commerce respectueux de l'environnement</p> <p>Renforcer l'attractivité des espaces de périphérie les plus anciens</p> <p>Encadrer le développement du commerce en périphérie</p> |
| <p>Prise en compte</p> | <p>La commune de Fleurbaix est identifiée comme pôle de proximité. La mixité fonctionnelle sera permise en zones U et AU : le règlement permet l'implantation de</p> |

dans le PLU commerces et activités de services. Un secteur privilégié pour l'implantation des commerces est identifié sur le plan de zonage.



| Thème | 1.7 Maintenir une agriculture dynamique |
|-----------------------------|---|
| Sous thème | <p>Préserver le foncier agricole</p> <p>Faciliter le développement des activités agricoles et de l'industrie agro-alimentaire</p> <p>Limiter les gênes à l'exploitation dans la conception des projets d'aménagement</p> <p>Faire de l'agriculture un acteur essentiel de la transition énergétique</p> |
| Prise en compte dans le PLU | <p>Le foncier ouvert à l'urbanisation pour le développement de nouveaux logements sera optimisé grâce à des obligations de densité minimale fixées. Un diagnostic foncier a été effectué, et certaines dents creuses seront densifiées. La commune divise par deux sa consommation d'espace par rapport aux dix dernières années.</p> <p>Un diagnostic agricole a été mené en concertation avec les exploitants du territoire et a permis d'identifier les terres à enjeux agricoles. Il figure dans le tome I du rapport de présentation.</p> <p>Les parcelles attenantes aux sièges d'exploitations agricoles et constituant un enjeu pour la pérennisation des activités sont reprises en zone A, dont le règlement est adapté à la pérennisation et au développement des activités.</p> <p>Les exploitations insérées dans le tissu bâti et reprises en zone U pourront également se développer, mais le peu de foncier encore disponible à proximité immédiate des fermes ne permettra certainement pas l'implantation de nouveaux bâtiments :</p> <p>Le PLU autorise le développement et la diversification de l'activité agricole. Le règlement de la zone A autorise les constructions et installations nécessaires aux</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>activités agricoles ou forestières ainsi que les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural.</p> <p>Le projet de développement de l'habitat prend en compte l'activité agricole.</p> <p>Le changement de destination est permis pour une grande partie des anciens corps de ferme isolés dans la plaine agricole mais le règlement l'encadre strictement en limitant notamment le nombre de logement par unité foncière. Par ailleurs, chaque projet de changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la CDPENAF en zone A (2° L.151-11 du code de l'urbanisme).</p> <p>Le PADD encourage le développement des énergies renouvelables. Le règlement n'édicte aucune contrainte à l'utilisation de matériaux renouvelables ni aux dispositifs de création d'énergie renouvelable.</p> |
|--|---|

PARTIE 2 : PRENDRE EN COMPTE LES TRANSITIONS EN COURS EN INNOVANT DANS L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

| Thème | 8 Adapter la production de logements aux enjeux démographiques de la Flandre et Lys |
|-----------------------------|--|
| Sous thème | <p>Produire 13 200 logements en une vingtaine d'années, 4000 à 4500 en 20 ans sur la CCFL, soit 200 à 225 logements par an</p> <p>Assurer la diversification de l'offre de logements</p> <p>Conforter l'offre locative</p> <p>Répondre aux besoins des populations âgées</p> <p>Développer l'offre de logements locatifs conventionnés</p> |
| Prise en compte dans le PLU | <p>Les OAP prévoient des obligations en matière de mixité sociale, notamment la réalisation d'un béguinage. Les logements prévus répondent aux objectifs du SCOT.</p> |

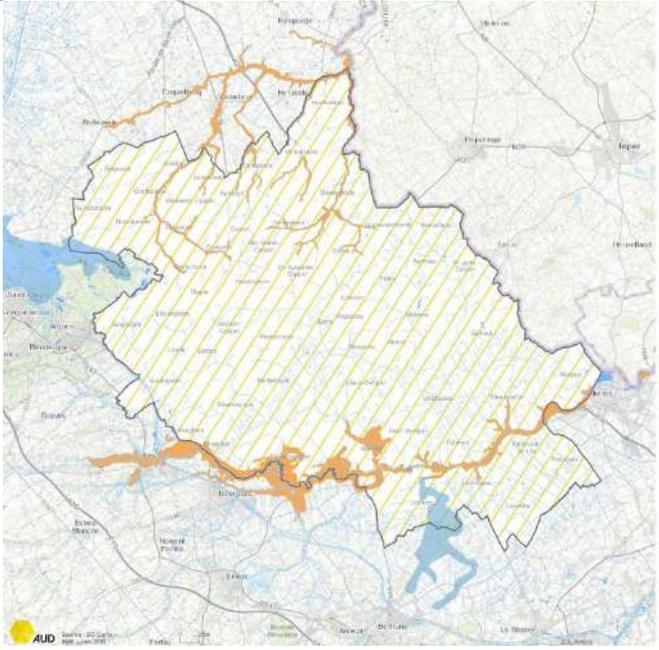
| Thème | 9 Promouvoir la sobriété énergétique du territoire |
|-----------------------------|--|
| Sous thème | <p>Soutenir la sobriété énergétique du bâti</p> <p>Encourager de nouveaux usages de la voiture individuelle</p> <p>Favoriser un recours plus massif à la mobilité douce</p> <p>Articuler la production de logement et la desserte en transport</p> |
| Prise en compte dans le PLU | <p>Les OAP intègrent des recommandations en termes d'aménagement bioclimatique, de production et d'utilisation raisonnées de l'énergie, de déplacements doux et d'accessibilité, de réduction et de réutilisation des déchets, de gestion maîtrisée de l'eau, de dispositifs de récupération d'eau de pluie... Des recommandations apparaissent également au niveau du règlement.</p> <p>Le règlement du PLU rappelle également l'obligation, pour les nouvelles constructions, de respecter la réglementation thermique en vigueur. Pour rappel, la RT 2020 est applicable depuis fin 2020.</p> <p>Le PADD encourage tout projet en faveur du développement des modes de déplacements alternatifs à l'automobile. Les modes doux seront développés sur le</p> |

Rapport de présentation tome 2- justifications du projet- PLU de Fleurbaix

| | |
|--|---|
| | territoire communal, notamment dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement. Les sites de projet sont situés à proximité de la desserte en transport en commun, afin de limiter l'usage de la voiture. Les voies partagés sont encouragées. |
|--|---|

| Thème | 10 Renforcer la production locale d'énergies renouvelables et de récupération |
|-----------------------------|--|
| Sous thème | <p>Recourir plus massivement au potentiel géothermique</p> <p>Développer l'énergie solaire sans accroître la consommation de terres naturelles et agricoles</p> <p>Permettre le développement du petit éolien</p> <p>Développer la méthanisation</p> <p>Engager une planification énergétique territoriale</p> |
| Prise en compte dans le PLU | <p>Les OAP précisent qu'il conviendra d'étudier les possibilités de mise en place de systèmes de production d'énergie renouvelable et si possible, de penser à une mutualisation du réseau : géothermie, photovoltaïque...</p> <p>L'article L111-16 du code de l'urbanisme prévoit que « <i>Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme [...] le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable [...] Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant</i> ».</p> <p>Ainsi, le règlement des zones U et 1AU prévoit que, sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.</p> <p>Pour les projets de méthanisation (sauf industriels) : le règlement de la zone A autorise la diversification de l'activité agricole au titre de l'article L.311-1 du code rural, qui prévoit que « <i>Sont réputées agricoles [...] la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles</i> ».</p> |

| Thème | 11 Mieux anticiper la gestion des risques et assurer l'adaptation du territoire dans un contexte de changement climatique |
|------------|---|
| Sous thème | <p>Intégrer les risques d'inondation et de ruissellement dans la définition des projets d'aménagement</p> <p>Accroître la connaissance du risque de mouvement de terrain</p> <p>Eviter l'exposition des populations aux risques technologiques et nuisances</p> |

| | |
|------------------------------------|---|
| |  <p>ORIENTATION II : ASSURER L'ADAPTATION DU TERRITOIRE DANS UN CONTEXTE DE CHANGEMENT CLIMATIQUE : MIEUX ANTICIPER LA GESTION DES RISQUES ET PRÉSERVER LA RESSOURCE EN EAU</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Zonages des PFRI approuvés ■ Zones d'alertes des PFRI prescrits limiter le ruissellement et assurer la poursuite des actions de prévention |
| <p>Prise en compte dans le PLU</p> | <p>La protection des cours d'eau et fossés, ainsi que des linéaires d'arbres et de haies, contribuent également à la prise en compte des risques inondation. Les risques sont évoqués dans le diagnostic et au niveau du règlement.</p> |

| Thème | 12 Accentuer les démarches en faveur de la reconquête de biodiversité |
|------------------------------------|---|
| <p>Sous thème</p> | <p>Eviter l'urbanisation dans les zones naturelles écologiques, floristiques et faunistique de type I</p> <p>Préserver la qualité des lisières de la forêt de Nieppe</p> <p>Assurer la protection des zones humides</p> <p>Valoriser la trame bocagère et les différents éléments concourant à la trame verte et bleue</p> |
| <p>Prise en compte dans le PLU</p> | <p>Les boisements, fossés et cours d'eau, sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme. Les espaces naturels d'intérêt sont repris en zone naturelle (parc, pâture rue Louis Bouquet...).</p> <p>La becque du Biez est protégée et valorisée.</p> <p>Des pourcentages minimum d'espaces verts sont prévues au sein des sites de projet, et le règlement et les OAP prévoient des dispositions en faveur de la biodiversité : frange paysagère, espace vert, aire de stationnement perméable...</p> |

| Thème | 13 Prendre en compte les spécificités paysagères des différentes entités de la Flandre et Lys |
|-------------------|--|
| <p>Sous thème</p> | <p>Préserver les caractéristiques de la vallée de la Lys</p> <p>Mettre en valeur les paysages depuis les grandes infrastructures</p> |

| | |
|-----------------------------|--|
| Prise en compte dans le PLU | L'urbanisation linéaire le long des axes sera proscrite : la zone U s'arrête à la dernière construction du même côté de la rue afin de conserver des coupures agricoles. Les dents creuses de plus de 60m de largeur sur rue sont également considérées comme des coupures d'urbanisation (reprises en A). |
|-----------------------------|--|

| Thème | 14 Prendre en compte les spécificités des différents contextes urbains | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|---|----------|----------------------------|---------------|----|------------------|----|----------------------|----|--------------------|----|--------------|----|
| Sous thème | <p>Conforter prioritairement les cœurs de villes et de villages</p> <p>Densifier les extensions pavillonnaires</p> <p>Conforter les hameaux compacts</p> <p>Permettre l'amélioration de l'habitat isolé et la réaffectation du bâti existant</p> | | | | | | | | | | | | |
| Prise en compte dans le PLU | <p>Les zones 1AU sont situées à proximité de la centralité communale (formée par la concentration des équipements communaux). Une densité minimale est instaurée, avec une moyenne de 17 logements à l'hectare comme le prévoit le SCOT. Ce dernier précise que : « <i>une opération dont la densité retenue serait inférieure à la moyenne déterminée par le SCOT pourra donc être compensée par une opération validant une densité supérieure aux objectifs minimum fixés.</i> »</p> <table border="1" data-bbox="408 909 1225 1102"> <thead> <tr> <th>Polarité</th> <th>Densité réelle (lgts/ha) :</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pôles urbains</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>Pôles principaux</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td>Pôles intermédiaires</td> <td>19</td> </tr> <tr> <td>Pôles de proximité</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td>Pôles de vie</td> <td>15</td> </tr> </tbody> </table> <p>Un diagnostic foncier a été réalisé et est décliné dans le tome I du rapport de présentation : les terrains potentiellement constructibles ont été identifiés, y compris les jardins pouvant faire l'objet d'une construction après division parcellaire.</p> <p>Dans les choix de délimitation de la zone Urbaine, la notion de hameau compact a été appliquée en fonction du regroupement de constructions à vocation d'habitat ou mixtes éloignées de moins de 60m les unes des autres (dents creuses de moins de 60m retenues) et de leur desserte suffisante par les réseaux. Les groupes d'habitations isolés ont été classés en zone A, comme expliqué dans la partie relative au diagnostic foncier.</p> <p>Les habitations isolées, reprises en zone A ou N, pourront faire l'objet de transformation, et d'annexes ou d'extension : le règlement autorise les extensions dans la limite de 50m² pour les extensions et 30m² pour les annexes.</p> <p>Le changement de destination des bâtiments isolés dans la plaine agricole ou naturelle a également été prévu et sera encadré par le règlement. Les justifications des changements de destination autorisés figurent dans le tome II du rapport de présentation.</p> | Polarité | Densité réelle (lgts/ha) : | Pôles urbains | 25 | Pôles principaux | 22 | Pôles intermédiaires | 19 | Pôles de proximité | 17 | Pôles de vie | 15 |
| Polarité | Densité réelle (lgts/ha) : | | | | | | | | | | | | |
| Pôles urbains | 25 | | | | | | | | | | | | |
| Pôles principaux | 22 | | | | | | | | | | | | |
| Pôles intermédiaires | 19 | | | | | | | | | | | | |
| Pôles de proximité | 17 | | | | | | | | | | | | |
| Pôles de vie | 15 | | | | | | | | | | | | |

| Thème | 15 Assurer une gestion frugale du foncier et mettre en œuvre un urbanisme de projet |
|-----------------------------|---|
| Sous thème | <p>Donner la priorité au renouvellement urbain</p> <p>Déterminer les objectifs de densité au cas par cas par une analyse multicritère</p> <p>Modérer la consommation d'espace à vocation économique</p> |
| Prise en compte dans le PLU | <p>Le diagnostic foncier a identifié 103 logements potentiels au sein de la trame urbaine, dont une friche, qui fait l'objet d'une OAP.</p> <p>Au niveau des zones de projet, une densification est prévue, avec une densité minimale imposée.</p> <p>Le projet envisageant une mixité de typologies de logements, certaines parcelles pourront être plus grandes, d'autres seront plus denses.</p> <p>Une diversité de typologies sera assurée, via la densité minimale imposée dans les OAP.</p> <p>Les justifications des besoins en logements apparaissent dans la partie III du tome I du rapport de présentation.</p> |

PARTIE V : EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

L'article L.153-27 du code de l'Urbanisme précise que :

« Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent code. Dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1, cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan. »

En ce sens, des indicateurs sur l'évolution du PLU ont été fixés. D'autres sont également repris dans la partie évaluation environnementale (Tome 3).

| DEMOGRAPHIE | | | |
|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Domaine d'action | Objectifs | Indicateurs de suivi | Sources de données |
| Croissance démographique | Croissance de 7% à l'horizon 2035 | Evolution du nombre d'habitants | Statistiques INSEE |
| Age de la population | Favoriser le renouvellement | Analyse de la pyramide des âges | Statistiques INSEE |

Rapport de présentation tome 2- justifications du projet– PLU de Fleurbaix

| | | | |
|----------------|---|--|--------------------|
| | naturel de la population, anticiper le vieillissement de la population. | | |
| Ménages | Anticiper le phénomène de desserrement des ménages. | Analyse de l'évolution de la taille moyenne des ménages Evolution des ménages d'une personne. | Statistiques INSEE |

| HABITAT | | | |
|---|---|--|---|
| Domaine d'action | Objectifs | Indicateurs de suivi | Sources de données |
| Nombre de logements | Produire suffisamment de logements pour atteindre l'objectif démographique | Evolution du parc de logements Comparaison croissance démographique et évolution du parc de logements | Statistiques INSEE |
| Pourcentage de logements sociaux et en accession | Produire un minimum de logements sociaux pour favoriser la mixité (répondre aux objectifs fixés dans les OAP) | | Source communale |
| Vacance des logements | Diminuer le taux de vacance | Part des logements vacants dans le parc de logements total | Source communale Statistique INSEE |
| Renouvellement urbain | Urbanisation des gisements fonciers encore disponibles | | Source communale |

| ECONOMIE | | | |
|--------------------------------------|---|---|--|
| Domaine d'action | Objectifs | Indicateurs de suivi | Sources de données |
| Economie de proximité | Favoriser l'implantation de commerces ou de services de proximité dans le centre-ville par une mixité fonctionnelle du tissu permise dans le règlement. | Nombre de services offerts à la population Evolution du nombre de commerces et des points de vente présents sur la commune | Source communale Chambre de Commerce et d'Industrie |
| Agriculture | Permettre le maintien et le développement des exploitations agricoles présentes | Analyse de l'évolution de l'activité agricole (nombre et taille des exploitations) | Source communale Chambre d'Agriculture INSEE |
| Zones d'activités économiques | Développer l'implantation d'entreprises sur le territoire et la création d'emplois | Nombre d'entreprises implantées et nombre d'emplois créés | Source communale Chambre de Commerce et d'Industrie |

| CONSOMMATION D'ESPACE ET DENSITE | | | |
|---|--|---|---|
| Domaine d'action | Objectifs | Indicateurs de suivi | Sources de données |
| Zone à urbaniser | Investir en temps voulu les zones de développement prévues | Remplissage des zones AU : temporalité et qualité urbaine des opérations (paysagère, organisationnelle...) | Source communale Autorisations d'urbanisme |
| Espaces libres ou mutables en zone U | Privilégier l'urbanisation des espaces libres en tissu urbain existant et le renouvellement urbain | Consommation d'espace en zone U. Nombre de logements produits en dents creuses par rapport au nombre de logements produits sur les zones 1AU | Source communale |

| | | | |
|----------------|---|--|------------------|
| | | Surface dédiée au renouvellement urbain sur l'ensemble des terrains urbanisés. | |
| Densité | Respecter les densités minimales imposées par les OAP | Nombre de logements sur la surface totale consommée | Source communale |

| EQUIPEMENTS | | | |
|--|---|---|--|
| Domaine d'action | Objectifs | Indicateurs de suivi | Sources de données |
| Ensemble des équipements | Assurer la pérennité des équipements existants ; Créer de nouveaux équipements en cas de besoin. | Nombre d'équipements et fréquentation ; Nombre d'équipements créés et comparaison avec des communes de même taille ; Fermeture/ouverture de classes, évolution des effectifs scolaires. | Source communale Académie |
| Réseaux : électricité, eau potable, assainissement, défense incendie, voirie, numérique | Adapter les réseaux au développement de l'urbanisation Limiter la pression sur les réseaux existants Déploiement du numérique | Travaux réalisés Connectivité des réseaux Population desservie Nombre de logements équipés d'un système de récupération de pluie Consommation d'eau à l'échelle de la commune | Gestionnaire des réseaux (SDIS...) Source communale |
| Déchets | Diminuer le nombre de déchets, améliorer la collecte et traitement sélectif des déchets ménagers et assimilés | Evolution des quantités totales en tonnes de déchets par type de déchets et par type de consommateurs ; Volume des matériaux recyclés ; Nombre de logements équipés en point de composts et de tri. | Communauté de communes |

| ORGANISATION COMMUNALE | | | |
|-------------------------------------|--|--|---|
| Domaine d'action | Objectifs | Indicateurs de suivi | Sources de données |
| Espaces publics | Assurer un traitement qualitatif des futures zones à urbaniser et des espaces verts Assurer la préservation des espaces de respiration Assurer un bon niveau de plantation dans les futurs projets (stationnement, places...). | Recensement des problèmes de stationnement le long des trottoirs ; Fréquentation des espaces publics et qualité ; | Source communale Terrain |
| Site de développement urbain | Respect des principes des OAP (desserte organisation du bâti, paysage, gestion hydraulique de la zone, densité...) ; Intégration des futurs habitants à la vie communale. | Analyse de la correspondance projet/OAP | Source communale |
| Déplacements doux | Développer le maillage doux, recréer des liaisons douces entre les espaces de respiration ou entre les équipements publics principaux et les zones d'habitat. | Existence et valorisation des chemins et liaisons doux protégés au règlement. Nombre de chemins maillés et fréquentation. | Source communale Terrain |
| Transports collectifs | Faciliter l'utilisation des transports en commun | | |
| Sécurité | Sécuriser les déplacements piétons en libérant les trottoirs encombrés par du stationnement gênant. Terminer les actions de valorisation des entrées de ville pour | Relevé d'accidentologie ; Relevé du stationnement gênant ; Préservation des linéaires d'arbres en entrée de ville. | DDTM service sécurité routière Conseil Départemental |

| | | | |
|--|------------------------------|--|--|
| | marquer le passage à 50km/h. | | |
|--|------------------------------|--|--|

| PAYSAGE ET PATRIMOINE | | | |
|--|--|---|---|
| Domaine d'action | Objectifs | Indicateurs de suivi | Sources de données |
| Patrimoine protégé | Protection et mise en valeur du patrimoine urbain et naturel | Analyse des permis ou des déclarations de travaux | Permis de construire DDTM Terrain |
| Intégration paysagère des projets | Franges paysagères et réglementation de l'aspect des constructions (implantation, hauteur, façades...) | Analyse de la mise en œuvre des OAP et du règlement | Terrain Source communale |

| MILIEUX PHYSIQUES ET NATURELS | | | |
|--|---|---|--|
| Domaine d'action | Objectifs | Indicateurs de suivi | Sources de données |
| Milieux sensibles : Zone Natura 2000 Boisements Zone à dominante humide | Améliorer et protéger la fonctionnalité écologique de ces espaces | Présence des entités boisées existantes au moment de l'approbation du PLU. Présence d'essences locales. | Etude faune-flore-habitat Source communale Terrain |
| Ressource en eau | Améliorer la gestion qualitative de l'eau | Qualité des cours d'eau et de la masse d'eau souterraine Nombre d'opération incluant un système de gestion des eaux à la parcelle. | SDAGE Site du BRGM Données communales |

| RISQUES ET NUISANCES | | | |
|---|--|--|-------------------------------------|
| Domaine d'action | Objectifs | Indicateurs de suivi | Sources de données |
| <p>Inondation</p> <p>Cavités</p> <p>Autres risques recensés sur la commune</p> | <p>Prévenir les risques,</p> <p>Eviter d'exposer la population</p> | <p>Nombre de catastrophes naturelles recensées</p> <p>Nombre d'incidents survenus et personnes touchées</p> <p>Analyse de l'application de l'article R.111-2</p> | <p>Source communale</p> <p>DDTM</p> |
| <p>Pollution des sols</p> | <p>Prendre en compte les sites potentiellement pollués</p> <p>Minimiser la pollution</p> | <p>Nombre de sites pollués et dépollués</p> | <p>Etudes de sols</p> |

| CLIMAT ET ENERGIE | | | |
|--|--|--|--|
| Domaine d'action | Objectifs | Indicateurs de suivi | Sources de données |
| <p>Climat et qualité de l'air</p> | <p>Minimiser l'impact des projets sur le climat</p> | <p>Mesures de qualité de l'air et des émissions de gaz à effet de serre</p> | <p>ATMO</p> |
| <p>Energie</p> | <p>Diminuer la consommation énergétique des bâtiments</p> <p>Privilégier l'apport d'énergies renouvelables</p> <p>Favoriser un développement urbain économe en énergie (limitation des déplacements motorisés, bâtiments exigeants...)</p> | <p>Consommation de kWh par an et par km²</p> <p>Nombre de logements basse consommation et passifs</p> <p>Nombre de permis de construire dans des zones desservies par des équipements</p> | <p>Source communale</p> <p>Permis de construire</p> <p>Relevés de consommation</p> |