

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE LUMBRES

**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL**

Modification Simplifiée N°1

Notice explicative

Septembre 2022

**Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire en date du 29/09/2022**

Le Président

Christian LEROY



1. PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION.....	3
1. Rappel de la procédure	3
2. Choix de la procédure	5
2. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	6
3. NATURE ET OBJET DES MODIFICATIONS.....	11
4. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT.....	12
1. Point de modification N°1	12
2. Point de modification N°5	13
3. Point de modification N°6	14
4. Point de modification N°7	15
5. Point de modification N°8	19
5. MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE.....	31
1. Point de modification n°2.....	31
2. Point de modification n°3.....	32
3. Point de modification n°4.....	33
6. MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION	34
1. Point de modification N°1	34
2. Point de modification n°3.....	35
3. Point de modification N°5	36
4. Point de modification N°8	37
7. ANNEXE 1 : DELIBERATION DE PRESCRIPTION.....	38

1. Présentation de la procédure de modification

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes du Pays de Lumbres (CCPL) a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 30 septembre 2019.

Le Conseil Communautaire de la CCPL a délibéré le 7 octobre 2021 afin d'engager la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUI. (Cf. *annexe 1*)

1. Rappel de la procédure

Texte régissant la procédure de modification simplifiée :

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est créée par les articles 1^{er} et 2^{ème} de la loi n°2009-179 du 17 février 2009, pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés modifiant ainsi l'article L.123-13 du code de l'urbanisme qui précise les différentes procédures relatives au PLU. Les modalités d'application de cette nouvelle procédure ont été précisées **par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatifs à la partie législative et à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme ;**

Article L.153-36

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L.153-37

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article L.153-41

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1. Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

Article L.153-45

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Article L.153-47

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. »

Article L.153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Article R153-20

« Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :

1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme;

2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;

3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L. 153-58 ;

4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;

5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53. »

Article R153-21

« Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il est en outre publié :

1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus;

2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;

3° Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral ; 4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué. »

2. Choix de la procédure

En vertu de l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Les évolutions du PLUi envisagées répondent à ces critères.

Conformément à l'article L. 153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée sera mis à la disposition du public pendant 1 mois.

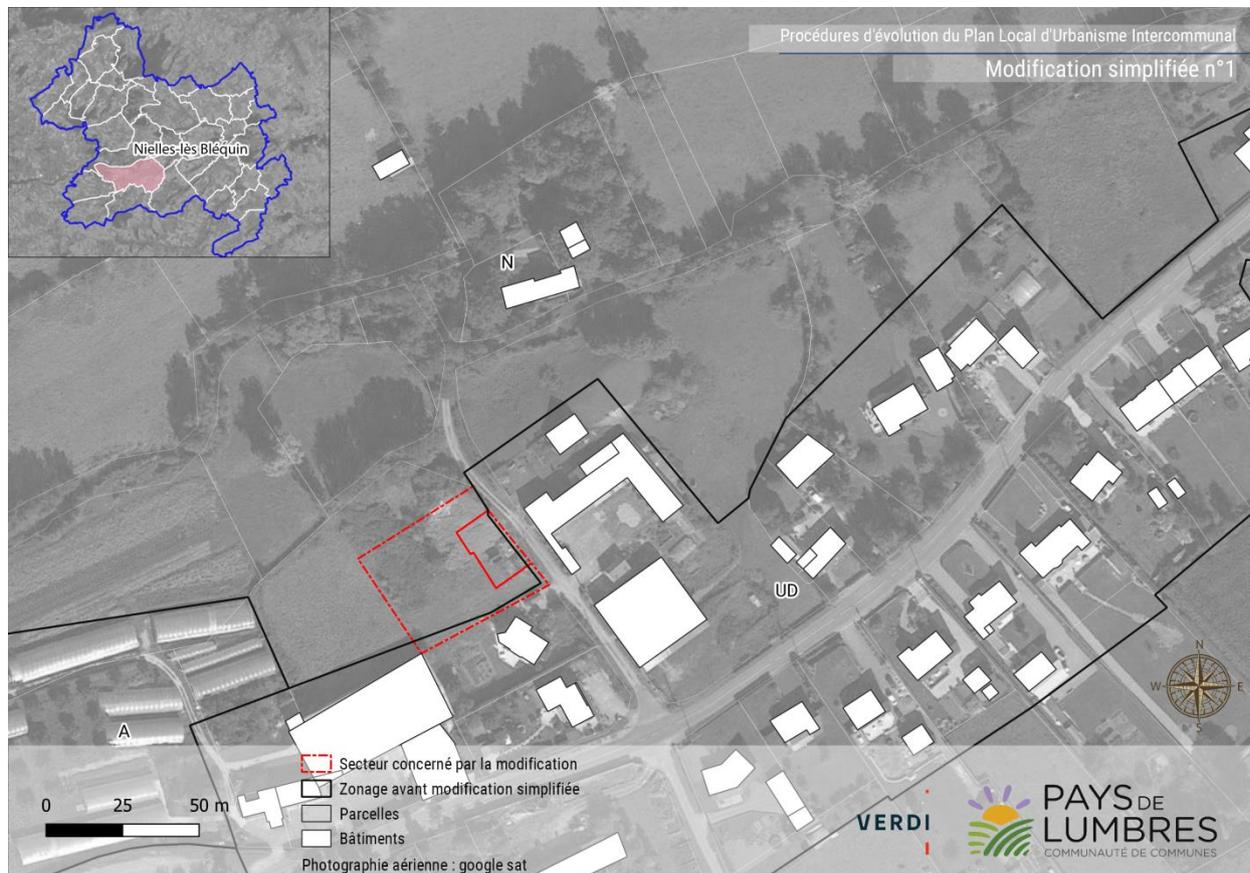
2. Objet de la modification simplifiée

La procédure a pour objectifs de modifier plusieurs points au sein du document. Ces modifications concernent la rectification d'erreurs matérielles ainsi que la réécriture voir l'écriture de dispositions règlementaires au sein du document principalement pour apporter plus de clarté et sécuriser l'instruction des demandes d'autorisation. Ainsi, **8** modifications doivent être apportées :

- **1^{er} point : Supprimer l'interdiction** de la sous-destination des « **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » en zone UD pour permettre notamment l'implantation de MAM/micro-crèches. Ce type d'établissement est déjà présent en zone UD. Par conséquent cela permettra d'être en cohérence avec l'existant et permettre leur évolution,
- **2^{ème} point : Rectifier une erreur matérielle sur Nielles-les-Bléquin** en reprenant la construction sise sur la parcelle **C36 et C579** (en partie) en zone « **UD** » soit une surface totale de 1772 m².

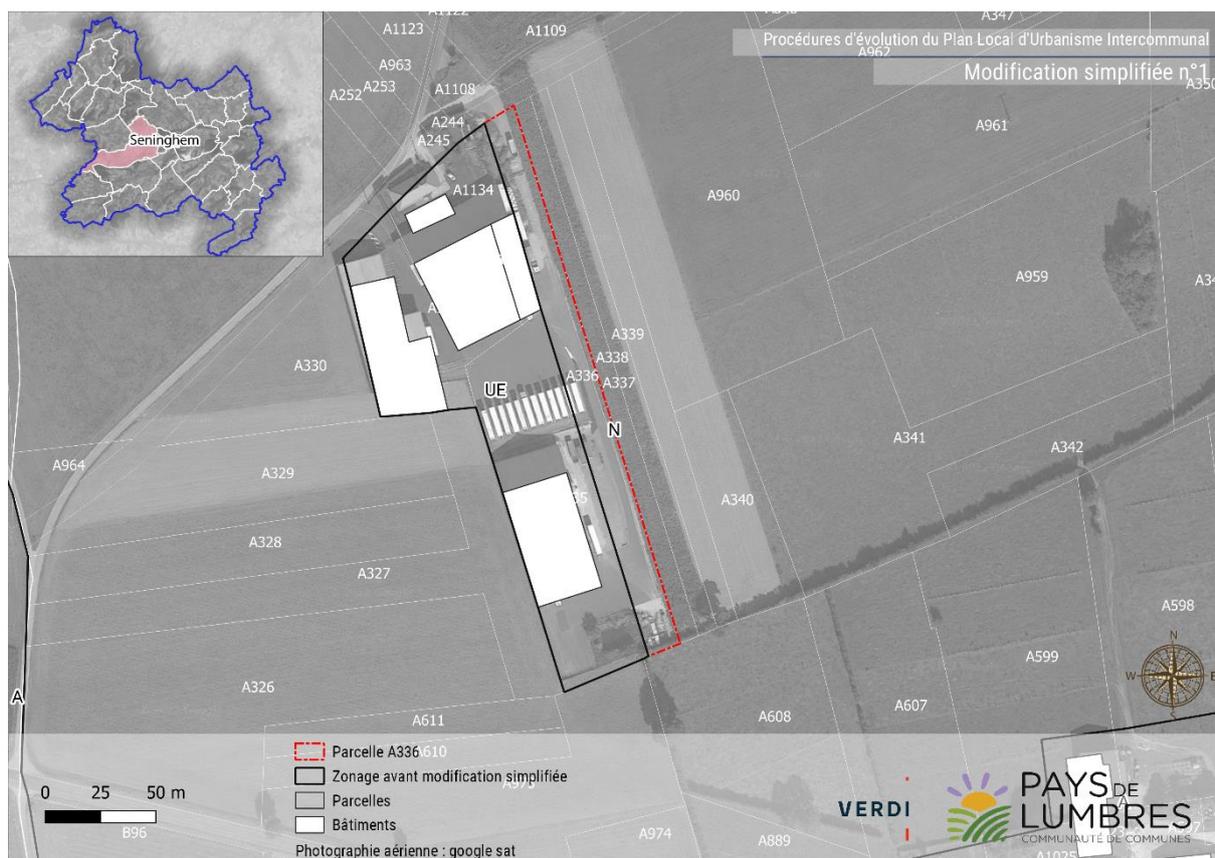
Le permis de construire de la maison a été autorisé le 26/11/2018, soit entre le 1^{er} et le 2nd arrêts de projet du PLUi, respectivement en date du 12/11/2018 et 17/12/2018.

Or, tel que précisé au rapport de présentation, la volonté était de reprendre les opérations autorisées.



- **3^{ème}** point : Rectifier une erreur matérielle sur **Seninghem** en reprenant en zone « UE » la parcelle **A 336** pour l'accès et l'agrandissement de l'entreprise Lefebvre.

A noter que cette parcelle était déjà artificialisée en date d'approbation du PLUi et correspond à l'accès au site.



- **4ème point** : Identification à **Ledinghem** d'une grange (parcelle ZE60) au titre de l'article L.151-19 du CU (identification du patrimoine bâti). Cette identification a également pour conséquence de permettre le **changement de destination**. Celui-ci sera effectif pour un projet de services (activités soins/bien-être).

A noter que le règlement autorise le changement de destination pour les bâtiments identifiés à la fois par l'article L 151-11 du CU et l'article L 151-19 du CU. L'écriture de cette règle a d'ailleurs été clarifiée au point n°8.



- **5ème point** : Préciser au règlement écrit les **possibilités d'évolution des activités artisanales du BTP** existantes en zone « **UD** ». En effet, plusieurs entreprises (plaquiste, maçon, peintre, etc.) sont présentes au sein du tissu. Le PADD indique la volonté de renforcer l'économie locale en fonction des atouts et ressources du territoire et notamment de permettre une mixité fonctionnelle des zones urbaines. Afin de répondre à ces orientations et d'assurer la pérennisation des activités en place, il convient donc de modifier le règlement puisque ce dernier bloque totalement les possibilités d'évolutions des activités existantes.
- **6ème point** : Ajouter la définition de la notion de « **claire-voie** » pour sécuriser les instructions et assurer une application égalitaire lors de ces dernières.
- **7ème point** : Réécrire les conditions de réalisation pour les **abris pour animaux** en zone « **A** » et « **N** » afin de répondre aux besoins sur le territoire tout en veillant à la préservation de l'environnement. En effet, en zone « **A** » les abris sont directement liés avec la présence d'une habitation, or de nombreux propriétaires privés (de chevaux notamment) sont désireux de réaliser des abris pour le bien de leurs animaux tel que demandé par la loi sur des pâtures non attenantes à leurs domiciles. Si le règlement indique une notion d'emprise et de hauteur, il ne stipule pas la notion de « **démontable** » pour les abris. Ceci sera ajouté.
- **8ème point** : L'amélioration dans la rédaction de certaines dispositions qui manquent de clarté et complexifient l'instruction, à savoir :
 - Harmoniser la règle des hauteurs pour les parties pleines des clôtures en zone « **A** ». En effet, de nombreux hameaux sont encore classés en zone agricole au PLUi (passage de 0.40m à 0.60m).
 - Supprimer le paragraphe mentionnant les « *bandes boisées issues du bois de Wisques* » au sein de la zone « **UPL** » (article 5). Ceci fait référence à un élément de l'ancien PLU communal non repris au sein du PLUi.
 - Au sein de l'article **4.3** de la zone « **UE** », supprimer la mention « *dans ce cas la pente sera de 30° minimum* ». Cette obligation est une réelle contrainte technique sur une zone où les bâtiments sont de grande taille.
 - Réécrire les possibilités données aux bâtiments faisant l'objet d'un repérage au titre de l'article L151.11 du CU permettant le changement de destination. En effet l'écriture de la règle, principalement en zone naturelle « **N** », apparaît peu claire et offre plus de possibilités qu'en zone agricole « **A** », ce qui n'est pas la volonté initiale. Les dispositions réglementaires seront donc réécrites et harmonisées sur les deux zones.
 - Simplification et clarification du règlement du STECAL « **NI** » en ce qui concerne les constructions autorisées. Le règlement indique une nécessité de répartir les 80 m² d'emprise au sol admis sur deux unités de tailles similaires (40m² chacune). Il est proposé de laisser plus de souplesse dans la répartition de l'emprise au sol maximale autorisée tout en respectant l'emprise maximale et le nombre de constructions autorisées.

- Une lecture croisée des articles **A1** et **A3.1** de la zone agricole « **A** » peut porter à confusion en ce qui concerne les emprises autorisées pour les constructions principales d'habitation, annexes et extensions. Par ailleurs, le principe de constructibilité limitée doit s'appliquer à l'ensemble des habitations existantes sur la zone agricole « **A** ». Par conséquent la mention « *non liées à une exploitation agricole* » sera supprimée.
- Simplifier l'écriture des règles d'implantation sur limites séparatives en zone « **UB** », « **UC** » et « **UD** ». En effet, l'écriture de la règle est aujourd'hui trop complexe et peu adaptée entraînant des problématiques récurrentes lors de l'instruction des demandes d'autorisation.
- Reprendre pour la zone « **UD** » les dispositions règlementaires de la zone « **UC** » concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère pour les annexes et extensions des constructions postérieures à 1950. Ceci permettra de s'assurer de la cohérence de traitement entre les annexes et extensions avec la construction principale.
- Clarifier l'écriture de l'article A3.1 de la zone « **A** » afin de s'assurer de la bonne application du principe de constructibilité limitée pour une meilleure instruction des dossiers.
- Rectifier une erreur matérielle concernant l'article 1AU3.2 « *implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété* ». En effet, un mot est répété (« au faitage ») dans la règle concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives.

Ces modifications touchant le règlement (écrit et graphique) du PLUi ne modifient pas le sens ni l'intention des règles adoptées par le conseil communautaire du 30 septembre 2019.

Elles ont principalement pour objectif de :

- **Clarifier le règlement et le rendre plus compréhensible**
- **Faciliter l'instruction des demandes d'autorisation et sécuriser les procédures**
- **Rectifier des erreurs matérielles**

La présente notice a ainsi pour but, de présenter et de justifier les modifications effectuées sur le PLUi.

3. Nature et objet des modifications

La liste des modifications apportées aux pièces réglementaires du PLUi est présentée dans le tableau ci-dessous.

N°	Nature de la modification	Objet de la modification	Zone(s) concernée(s)	Documents modifiés
1	Modification du règlement	Supprimer l'interdiction de la sous-destination des « Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »	UD	Règlement écrit Rapport de présentation
2	Rectification d'une erreur matérielle	Intégrer la parcelle construite UC 36 de Nielles-lès-Bléquin en zone UD	N->UD	Règlement graphique
3	Rectification d'une erreur matérielle	Intégrer la parcelle A 336 de Seninghem en zone UE pour l'accès et l'agrandissement de l'entreprise Lefebvre	N->UE	Règlement graphique Rapport de présentation
4	Identification d'un bâtiment	Identification à Ledinghem d'une grange (parcelle ZE60) au titre du patrimoine et du changement de destination afin de permettre le changement de destination pour un projet de services (activités soins/bien-être),	-	Règlement graphique
5	Modification du règlement	Permettre les constructions des sous destinations « industrie » (artisanale) et « entrepôt » en zone UD	UD	Règlement écrit Rapport de présentation
6	Modification du règlement	Ajout de la définition de « claire-voie » au lexique	-	Règlement écrit
7	Modification du règlement	Réécrire les conditions de réalisation d'abris pour animaux en zone A et N	A et N	Règlement écrit
8	Modification du règlement	Harmoniser, clarifier, simplifier les prescriptions	UPL, UE, A, N, NI	Règlement écrit Rapport de présentation

La notice présente également les modifications induites aux autres pièces du dossier.

4. Modifications du règlement écrit

Les éléments apparaissant **en rouge** sont modifiés.

1. Point de modification N°1

- Page 59/60

«

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UD1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

[...]

- Equipement d'intérêt collectif et services publics :

- ~~Etablissement de santé et d'action sociale.~~
- Salle d'art et de spectacle.

2. Point de modification N°5

- Page 59/60 :

« **SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

Article UD1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

[...]

- **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :**

- Industrie *sauf exceptions autorisées*
- Entrepôt : ~~la création de nouvelles constructions~~ (sous réserve)
- Centres de congrès et d'exposition.

Par exception sont autorisés :

- La création, l'extension, la rénovation et la transformation des installations et bâtiments d'exploitations agricoles existants dans la zone dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances. Leur volume et leur aspect extérieur seront compatibles avec les milieux environnants.

- La création, l'extension, la transformation et le changement des procédés de fabrication, d'établissements classés ou non, à destination **Commerces et activités de service** (hors commerce de gros et hébergements touristiques précités) dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur et aux prescriptions techniques qui leurs sont imposées. Ceux-ci doivent être compatibles avec le caractère principal d'habitat et de services de la zone en termes de tranquillité, sécurité, salubrité (il ne doit pas résulter une aggravation des dangers ou nuisances pour le voisinage). Leur volume et leur aspect extérieur seront compatibles avec les milieux environnants.

- L'extension et la rénovation des constructions existantes à sous destination Entrepôt *ainsi que les nouvelles constructions à conditions qu'elles soient liées à des activités existantes à la date d'approbation du PLUi, et qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage.*

- Les constructions et extensions des industries artisanales, à conditions qu'elles soient liées à des activités existantes à la date d'approbation du PLUi, et qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage.

3. Point de modification N°6

- Page 180

«

CHAPITRE 1 – LEXIQUE NATIONAL

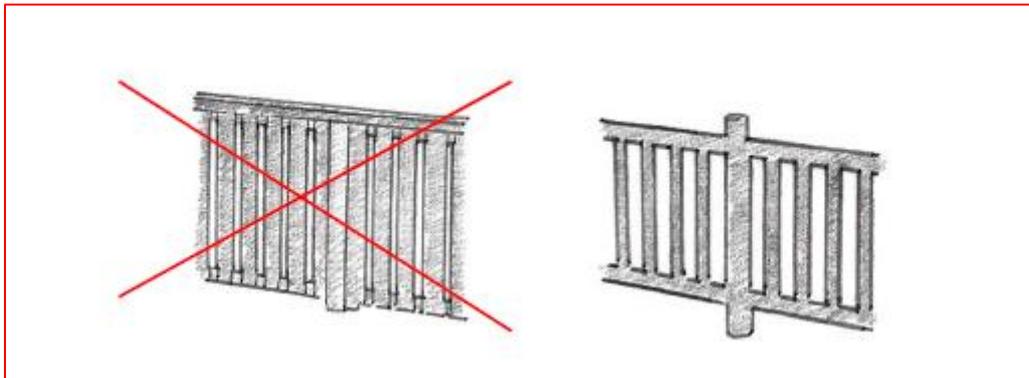
[...]

- Chien assis :

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

- Claire voie:

Un dispositif à claire-voie est un dispositif laissant passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 40 % du dispositif à claire-voie. A noter que les parties pleines et vides devront s'intercaler de façon régulière.



- Clôture :

Barrière, construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

4. Point de modification N°7

- Page 142/143

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article A1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées

«

[...]

Tous les modes d'occupation et utilisation des sols (y compris le stationnement isolé de caravanes) sont interdits à l'exception des travaux et constructions suivantes, nouvelles ou existantes, à destination ou sous destination :

[...]

- **Habitation :**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, dans un rayon de 100m maximum des bâtiments principaux de l'exploitation, lorsqu'elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole justifiant la nécessité de la présence permanente de l'exploitant à proximité de cette exploitation.
En cas d'impossibilité technique (exemple : topographie, risques ...) justifiée, une dérogation à la distance des 100m maximum est admise.
- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi, non liées à une exploitation agricole, dans la limite de 50m² d'emprise au sol supplémentaires, au total, de la construction existante à la date d'approbation du PLUi. Ces extensions sont admises dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les constructions à destination **Habitation** peuvent faire l'objet d'une activité de chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du Code du Tourisme, c'est-à-dire limité à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes. Dans ce cadre la construction préserve sa destination principale et peut exercer à titre subsidiaire son activité de tourisme.
- La construction d'annexe aux constructions à destination **Habitation** existantes, à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'une surface maximale de 30m² d'emprise au sol, au total, et 3m de hauteur au faitage par annexe, dans un rayon de 15m par rapport à la construction principale. Ces annexes sont admises dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- La démolition reconstruction de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, dans des gabarits similaires à l'existant et sans création de logement supplémentaire.
- La reconstruction du patrimoine identitaire, sur justifications historiques.
- ~~Les abris pour animaux dans la limite de 20m² et de 3m de hauteur.~~

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

- Les constructions et installations de faible importance nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif (captage, postes de transformation EDF ou de détente GDF) sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager de la zone et de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.

- Le changement de destination des bâtiments agricoles repérés et des autres constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme, vers les destinations et sous destinations suivantes :

- **Habitation – Logement** : limite de 2 logements nouveaux maximum
- **Commerce et activité de service** - artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique

Doivent impérativement être respectées les conditions ci après :

- La nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone.
- L'unité foncière doit être desservie par les réseaux d'eau et électricité, la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants (voirie, eau potable, énergie).

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole et paysager de la zone et de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées,

- Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

- Les abris pour animaux dans la limite de 20m² et de 3m de hauteur sous réserve d'être démontables. »

- **Page 148**

Article A4 – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

«

Principe général

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

L'architecture des constructions s'inscrit dans l'architecture locale.

En sus, les abris pour animaux démontables autorisés ne doivent pas être réalisés avec des moyens de fortune et l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux est interdit.

- **Page 160-162**

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article N1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées

«

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols (y compris le stationnement isolé de caravanes), sont interdits à l'exception des constructions à destination ou sous destination suivantes :

- **Exploitation agricole et forestière** – Exploitation forestière

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

- Les constructions et installations de faible importance nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif (captage, postes de transformation EDF ou de détente GDF) sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager de la zone et de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.

- **Habitations** existantes :

- L'extension des habitations existantes, à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 30m² d'emprise au sol supplémentaires de la construction existante à la date d'approbation du PLUi et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole de la zone ou la qualité paysagère du site.
 - Les constructions à destination **Habitation** peuvent faire l'objet d'une activité de chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du Code du Tourisme, c'est-à-dire limité à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes. Dans ce cadre la construction préserve sa destination principale et peut exercer à titre subsidiaire son activité de tourisme.
 - La construction d'une annexe maximum, aux constructions à destination **Habitation** existantes, à la date d'approbation du PLUi, sous réserve d'une surface maximale de 20m² d'emprise au sol, au total, et 3m de hauteur au faîtage, dans un rayon de 15m par rapport à la construction principale, et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole de la zone ou la qualité paysagère du site.
 - Le changement de destination des annexes existantes sous réserve de respecter les fiches de prescription éventuelles si le bâtiment fait l'objet d'un repérage.
 - La reconstruction du patrimoine identitaire, sur justifications historiques.
- Les aires de stationnement perméables 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.
- La reconstruction après sinistre. Les constructions situées dans les zones de Plan de Prévention des Risques Inondations devront impérativement respecter les dispositions en vigueur dudit document.
- Les aménagements de restauration écologique (mares, vergers...).
- Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- **Les abris pour animaux dans la limite de 20m² et de 3m de hauteur sous réserve d'être démontables.**
- Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation tramés sur le plan de zonage, sont autorisés les seules occupations et utilisations des sols compatibles avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondations de la Vallée de l'Aa Supérieure et de la vallée de la Hem, et sous réserve de respecter les conditions énumérées au présent article.

Les ouvrages de défense contre les risques inondations sont par ailleurs autorisés.

- **Page 168**

Article N4 – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

«

Principe général

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

Les constructions nouvelles s'inscriront dans l'architecture locale.

En sus, les abris pour animaux démontables autorisés ne doivent pas être réalisés avec des moyens de fortune et l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux est interdit»

5. Point de modification N°8

- Page 35/36

« **UB3.2 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété**

2- Implantation par rapport aux limites séparatives

Principe:

Le principe est que l'implantation des constructions à usage d'habitation sur limite séparative est possible mais non obligatoire, dans une bande de 20m de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte. Au delà de cette bande de 20m, les constructions à usage d'habitation devront observer une marge de recul de 3m minimum des limites séparatives.

- Pour les constructions annexes d'une hauteur supérieure ou égale à 3m au faitage, l'implantation devra respecter une marge d'isolement de 3m minimum.
Pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3m au faitage, l'implantation devra respecter une marge d'isolement de 1m minimum.
- Dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, implantées avec une marge d'isolement inférieure à 3m des limites séparatives, tous travaux réalisés ne pourront réduire davantage cette marge, sauf à s'implanter sur la limite séparative. Des travaux d'extension dans le prolongement de l'implantation existante pourront toutefois être réalisés.

2.1 - Implantation sur limites séparatives

- Dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.
- Pour les annexes implantées à l'alignement du domaine public ou de la voie privée de desserte visant à recréer une continuité urbaine, celles-ci peuvent être positionnées sur les deux limites séparatives ou sur l'une des limites séparatives. Dans ce dernier cas, une marge d'isolement de 3 mètres minimum sera observée sur l'autre limite.
- Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :
 - a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement ;
 - b) pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente ;
 - c) pour les annexes, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.
 - d) pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, implantées à ou au-delà de la bande de 20m de profondeur, sur les limites séparatives.

2.2 - Implantation avec marges d'isolement

- Lorsqu'elle n'est pas implantée sur limite séparative, la construction devra respecter un recul d'au moins 3 mètres de ladite limite.
- La distance d'éloignement peut être ramenée à 1 mètre pour les abris de jardin et les bâtiments annexes d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres.
- Dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, implantées avec une marge d'isolement inférieure à 3m des limites séparatives, tout travaux réalisé ne pourra réduire davantage cette marge, sauf à s'implanter sur la limite séparative, même au-delà de la bande de 20m de profondeur. Des travaux d'extension dans le prolongement de l'implantation existante pourront toutefois être réalisés.

2.3 - Dispositions particulières

Dans le cas d'opérations d'aménagement, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les parcelles riveraines.

3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Dans le cas densification de fond de parcelle, les constructions nouvelles devront respecter une distance d'éloignement suffisante afin de minimiser l'ombre portée sur les constructions à usage d'habitation existantes. »

- Page 49/50

« **UC3.2 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété**

[...]

2- Implantation par rapport aux limites séparatives

~~Principe: l'implantation des constructions sur limite séparative est possible mais non obligatoire. L'implantation en limite séparative devra se réaliser dans une bande de 20m de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte. Au delà de cette bande de 20m, les constructions à usage d'habitation devront observer une marge de recul de 3m minimum des limites séparatives.~~

- ~~Pour les annexes implantées à l'alignement du domaine public ou de la voie privée de desserte, visant à recréer une continuité urbaine, ces dernières peuvent être positionnées sur les deux limites séparatives ou sur l'une ou l'autre des limites séparatives, avec dans ce dernier cas, un retrait minimal de 3m imposé à compter de l'autre.~~
- ~~Pour les constructions annexes, non implantées à l'alignement, et d'une hauteur supérieure ou égale à 3m au faitage, l'implantation devra respecter une marge d'isolement de 3m minimum. Pour les constructions annexes, non implantées à l'alignement, d'une hauteur inférieure à 3m au faitage, l'implantation devra respecter une marge d'isolement de 1m minimum.~~
- ~~Dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, implantées avec une marge d'isolement inférieure à 3m des limites séparatives, tous travaux réalisés ne pourront réduire~~

d'avantage cette marge, sauf à s'implanter sur la limite séparative, même au-delà de la bande de 20m de profondeur. Des travaux d'extension dans le prolongement de l'implantation existante pourront toutefois être réalisés.

- ~~Dans le cas des constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, implantées à ou au-delà de la bande de 20m de profondeur, sur les limites séparatives, les travaux d'extension dans le prolongement de l'implantation existante sont admis sur lesdites limites séparatives.~~

2.1 - Implantation sur limites séparatives

- Dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.
- Pour les annexes implantées à l'alignement du domaine public ou de la voie privée de desserte visant à recréer une continuité urbaine, celles-ci peuvent être positionnées sur les deux limites séparatives ou sur l'une des limites séparatives. Dans ce dernier cas, une marge d'isolement de 3 mètres minimum sera observée sur l'autre limite.
- Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :
 - a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement ;
 - b) pour s'apigonner sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente ;
 - c) pour les annexes, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.
 - d) pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, implantées à ou au-delà de la bande de 20m de profondeur, sur les limites séparatives.

2.2 - Implantation avec marges d'isolement

- Lorsqu'elle n'est pas implantée sur limite séparative, la construction devra respecter un recul d'au moins 3 mètres de ladite limite.
- La distance d'éloignement peut être ramenée à 1 mètre pour les abris de jardin et les bâtiments annexes d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres.
- Dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, implantées avec une marge d'isolement inférieure à 3m des limites séparatives, tout travaux réalisé ne pourra réduire davantage cette marge, sauf à s'implanter sur la limite séparative, même au-delà de la bande de 20m de profondeur. Des travaux d'extension dans le prolongement de l'implantation existante pourront toutefois être réalisés.

2.3 - Dispositions particulières

Dans le cas d'opérations d'aménagement, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les parcelles riveraines.

3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Dans le cas densification de fond de parcelle, les constructions nouvelles devront respecter une distance d'éloignement suffisante afin de minimiser l'ombre portée sur les constructions à usage d'habitation existantes. »

- **Page 63/64**

«

UD3.2 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété

[...]

2- Implantation par rapport aux limites séparatives

- *Le principe est que l'implantation des constructions sur limite séparative est possible mais non obligatoire. L'implantation en limite séparative devra se réaliser dans une bande de 20m de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte. Au delà de cette bande de 20m, les constructions à usage d'habitation devront observer une marge de recul de 3m minimum des limites séparatives.*
- *Pour les constructions annexes d'une hauteur supérieure ou égale à 3m au faitage, l'implantation devra respecter une marge d'isolement de 3m minimum. Pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3m au faitage, au faitage, l'implantation devra respecter une marge d'isolement de 1m minimum.*
- *Dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, implantées avec une marge d'isolement inférieure à 3m des limites séparatives, tout travaux réalisé ne pourra réduire davantage cette marge, sauf à s'implanter sur la limite séparative, même au delà de la bande de 20m de profondeur. Des travaux d'extension dans le prolongement de l'implantation existante pourront toutefois être réalisés.*
- *Dans le cas des constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, implantées à ou au delà de la bande de 20m de profondeur, sur les limites séparatives, les travaux d'extension dans le prolongement de l'implantation existante sont admis sur lesdites limites séparatives.*

2.1 - Implantation sur limites séparatives

- Dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.
- Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :
 - a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement ;
 - b) pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente ;

- c) pour les annexes, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.
- d) pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, implantées à ou au-delà de la bande de 20m de profondeur, sur les limites séparatives.

2.2 - Implantation avec marges d'isolement

- Lorsqu'elle n'est pas implantée sur limite séparative, la construction devra respecter un recul d'au moins 3 mètres de ladite limite.
- La distance d'éloignement peut être ramenée à 1 mètre pour les abris de jardin et les bâtiments annexes d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres.
- Dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, implantées avec une marge d'isolement inférieure à 3m des limites séparatives, tout travaux réalisé ne pourra réduire davantage cette marge, sauf à s'implanter sur la limite séparative, même au-delà de la bande de 20m de profondeur. Des travaux d'extension dans le prolongement de l'implantation existante pourront toutefois être réalisés.

2.3 Dispositions particulières

Dans le cas d'opérations d'aménagement, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les parcelles riveraines.

3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Dans le cas densification de fond de parcelle, les constructions nouvelles devront respecter une distance d'éloignement suffisante afin de minimiser l'ombre portée sur les constructions à usage d'habitation existantes. »

- **Page 67/68**

UD4.2 – Constructions postérieures à 1950

«

[...]

3- Les annexes et extensions

~~Dans le cas de réalisation de vérandas, verrières, ou de mise en place d'installations liées aux économies d'énergie ou à l'écologie, il peut être dérogé aux dispositions ci avant (utilisation d'un matériau transparent en couverture, la pente de toit, etc.), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine. Pour les couvertures de vérandas et de piscine, l'emploi de plaques translucides est autorisé.~~

Les bâtiments et annexes visibles du domaine public doivent s'accorder avec la construction principale.

Les projets d'extension et d'annexes devront utiliser l'une des deux approches suivantes :

- soit une reprise de l'architecture du bâti existant (architecture mimétique reprenant les caractéristiques typologiques de la construction / mode constructif repris (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade...)).
- soit une architecture contemporaine sobre, intégrée dans le contexte bâti et paysager (mode constructif de qualité comparable / écriture architecturale respectueuse du bâti ancien (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade...)).

Cas particuliers:

Dans le cas de réalisation de vérandas, verrières, ou de mise en place d'installations liées aux économies d'énergie ou à l'écologie, il peut être dérogé aux dispositions ci-avant (utilisation d'un matériau transparent en couverture, la pente de toit, etc.), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine. Pour les couvertures de vérandas et de piscine, l'emploi de plaques translucides est autorisé. »

- **Page 77**

« **Article UE4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

[...]

3- Traitement des toitures

Pour l'ensemble des constructions autorisées, les toitures des bâtiments devront obligatoirement être couvertes avec une toiture terrasse ou à deux pans (*dans ce cas la pente sera de 30° minimum*).

Dans le cas de toiture terrasses, elles seront dissimulées par des acrotères sur toutes les façades du bâtiment. Elles seront non réfléchissantes (sauf pour les parties dédiées à l'éclairage).

Sont interdit: L'utilisation en toiture de tuiles béton ou de terre cuite, de tôles ondulées ou fibrociment, l'emploi de matériaux d'aspect vernissés. »

- **Page 106**

« **Article UPL5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

1- Traitement paysager des limites

1- Traitement paysager des limites

Les limites de la zone doivent faire l'objet d'aménagements paysagers tels que décrits ci-après :

- En limite nord de la zone, une bande boisée d'une largeur de 7 mètres doit être plantée. Cette bande sera aménagée sur une réserve foncière de 3 mètres d'une part, et sur les parcelles privées pour les 4 mètres restants d'autre part.
- En bordure des parcelles contiguës à l'A26, une bande boisée d'une largeur de 7 mètres doit être plantée.
- Le long de l'actuelle RD942, une bande boisée d'une largeur de 7 mètres doit être plantée.

Des bandes boisées issues du Bois de Wisques telles que définies aux orientations d'aménagement —« les cœurs de nature »— doivent être aménagées sur une emprise de 10 mètres avec un minimum de 7 mètres d'espaces plantés.

Chaque parcelle sera cernée à sa périphérie intérieure par une bande plantée ou engazonnée d'une largeur minimale de 2 mètres.

Les bandes plantées décrites ci-dessus doivent l'être à raison d'un arbre minimum pour 20m².

Les haies monospécifiques de résineux ne sont pas autorisées. »

- Page 116

« **1AU 3.2 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété**

[...]

1- Implantation par rapport aux voies, aux emprises publiques et voies privées existantes ou à créer

Non réglementé

2- Implantation par rapport aux limites séparatives

- *Le principe est que l'implantation des constructions sur limite séparative est possible mais non obligatoire. L'implantation en limite séparative devra se réaliser dans une bande de 20m de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte. Au-delà de cette bande de 20m, les constructions à usage d'habitation devront observer une marge de recul de 3m minimum des limites séparatives.*
- *Pour les constructions annexes d'une hauteur supérieure ou égale à 3m au faitage, l'implantation devra respecter une marge d'isolement de 3m minimum.
Pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3m au faitage, ~~au faitage~~, l'implantation devra respecter une marge d'isolement de 1m minimum.»*

- Page 142/143

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article A1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées

«

Tous les modes d'occupation et utilisation des sols (y compris le stationnement isolé de caravanes) sont interdits à l'exception des travaux et constructions suivantes, nouvelles ou existantes, à destination ou sous destination :

[...]

- Habitation :

- *Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, dans un rayon de 100m maximum des bâtiments principaux de l'exploitation, lorsqu'elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole justifiant la nécessité de la présence permanente de l'exploitant à proximité de cette exploitation.
En cas d'impossibilité technique (exemple : topographie, risques ...) justifiée, une dérogation à la distance des 100m maximum est admise.*
- ~~— L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi, non liées à une exploitation agricole, dans la limite de 50m² d'emprise au sol supplémentaires, au total, de la construction existante à~~

~~la date d'approbation du PLUi. Ces extensions sont admises dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.~~

- Les constructions à destination **Habitation** peuvent faire l'objet d'une activité de chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du Code du Tourisme, c'est-à-dire limité à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes. Dans ce cadre la construction préserve sa destination principale et peut exercer à titre subsidiaire son activité de tourisme.
- La construction d'annexe aux constructions à destination **Habitation** existantes, à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'une surface maximale de 30m² d'emprise au sol, au total, et 3m de hauteur au faitage par annexe, dans un rayon de 15m par rapport à la construction principale. Ces annexes sont admises dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- ~~L'extension des habitations et des annexes existantes à la date d'approbation du PLUi est autorisée sous réserve du respect des prescriptions de l'article A3.1 et dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.~~
- La démolition reconstruction de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, dans des gabarits similaires à l'existant et sans création de logement supplémentaire.
- La reconstruction du patrimoine identitaire, sur justifications historiques.
- Les abris pour animaux dans la limite de 20m² et de 3m de hauteur.

~~Le changement de destination des bâtiments agricoles repérés et des autres constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme, vers les destinations et sous destinations suivantes:~~

- ~~**Habitation** – Logement: limite de 2 logements nouveaux maximum~~
- ~~**Commerce et activité de service** – artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique~~

~~Doivent impérativement être respectées les conditions ci-après:~~

- ~~La nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone.~~
- ~~L'unité foncière doit être desservie par les réseaux d'eau et électricité, la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants (voirie, eau potable, énergie).~~

~~Les bâtiments identifiés au règlement graphique au titre de l'article L 151-11 du CU et /ou L151-19 peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers les destinations et sous destinations suivantes :~~

- ~~**Habitation** – Logement: limite de 2 logements nouveaux maximum~~
- ~~**Commerce et activité de service** - artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique~~

~~Doivent impérativement être respectées les conditions ci-après :~~

- ~~La nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone.~~
- ~~L'unité foncière doit être desservie par les réseaux d'eau et électricité, la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants (voirie, eau potable, énergie).~~

~~Les travaux réalisés peuvent être soumis à des prescriptions réglementaires supplémentaires en lien avec leur identification au titre de l'article L151-19 du CU. »~~

- **Page 144**

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En complément des dispositions de cette présente section, il est conseillé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères.

Article A3 – Volumétrie et implantation des constructions

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

A3.1 – Emprise au sol et hauteur

« 1- Emprise au sol

Les constructions principales à destination **Habitation** et **Commerce et activités de services** peuvent bénéficier d'une extension de 50m² d'emprise au sol supplémentaires de la construction existante, à la date d'approbation du PLUi.

En cas de changement de destination, la construction peut bénéficier de la même manière d'une extension de 50m² d'emprise au sol supplémentaire maximum de la construction existante.

La surface d'emprise au sol des annexes aux constructions principales à destination **Habitation** est fixée à 30m² au total.

Les annexes existantes à la date d'approbation du PLUi peuvent bénéficier d'une extension de 30m² d'emprise au sol maximum.

En cas de démolition reconstruction, l'emprise au sol devra être similaire à celle de la construction initiale. »

- **Page 152**

« Article A5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

[...]

4- Clôtures

Principe:

Dans le cas des clôtures végétalisées, celles-ci seront constituées d'essences locales (choisies dans la liste annexée au présent règlement).

A- Pour les **Habitations**

A l'alignement des voies et sur les marges de recul obligatoire :

Il est possible d'implanter des clôtures à l'alignement des voies et sur les marges de recul obligatoires. Celles-ci seront constituées :

- Soit par un mur ou muret en matériaux identiques à ceux de la construction principale, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie d'essences locales.

- Soit d'un dispositif à claire-voie éventuellement doublé d'une haie d'essences locales.
- Soit d'une haie d'essences locales.

La hauteur totale ne pourra pas excéder 1,60m dont ~~0,40m~~ 0.60m maximum pour la partie pleine. »

- Page 160 à 162

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article N1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées

«

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols (y compris le stationnement isolé de caravanes), sont interdits à l'exception des constructions à destination ou sous destination suivantes :

[...]

- **Exploitation agricole et forestière** – Exploitation forestière

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

- Les constructions et installations de faible importance nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif (captage, postes de transformation EDF ou de détente GDF) sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager de la zone et de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.

- **Habitations** existantes :

- L'extension des habitations existantes, à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 30m² d'emprise au sol supplémentaires de la construction existante à la date d'approbation du PLUi et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole de la zone ou la qualité paysagère du site.
- Les constructions à destination **Habitation** peuvent faire l'objet d'une activité de chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du Code du Tourisme, c'est-à-dire limité à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes. Dans ce cadre la construction préserve sa destination principale et peut exercer à titre subsidiaire son activité de tourisme.
- La construction d'une annexe maximum, aux constructions à destination **Habitation** existantes, à la date d'approbation du PLUi, sous réserve d'une surface maximale de 20m² d'emprise au sol, au total, et 3m de hauteur au faîtage, dans un rayon de 15m par rapport à la construction principale, et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole de la zone ou la qualité paysagère du site.
- ~~Le changement de destination des annexes existantes sous réserve de respecter les fiches de prescription éventuelles si le bâtiment fait l'objet d'un repérage.~~
- La reconstruction du patrimoine identitaire, sur justifications historiques.

- Les aires de stationnement perméables 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.

- La reconstruction après sinistre. Les constructions situées dans les zones de Plan de Prévention des Risques Inondations devront impérativement respecter les dispositions en vigueur dudit document.

- Les aménagements de restauration écologique (mares, vergers...).

-Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

- Les bâtiments identifiés au règlement graphique au titre de l'article L 151-11 et/ou L151-19 du CU peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers les destinations et sous destinations suivantes :

- **Habitation – Logement** : limite de 2 logements nouveaux maximum
- **Commerce et activité de service** - artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique

Doivent impérativement être respectées les conditions ci-après :

- *La nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone.*
- *L'unité foncière doit être desservie par les réseaux d'eau et électricité, la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants (voirie, eau potable, énergie).*

Les travaux réalisés peuvent être soumis à des prescriptions réglementaires supplémentaires en lien avec leur identification au titre de l'article L151-19 du CU.

[...]

Un sous secteur NI identifie les secteurs à vocation d'activités de loisirs

En sous-secteur NI sont seuls autorisés :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics - Equipements sportifs, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

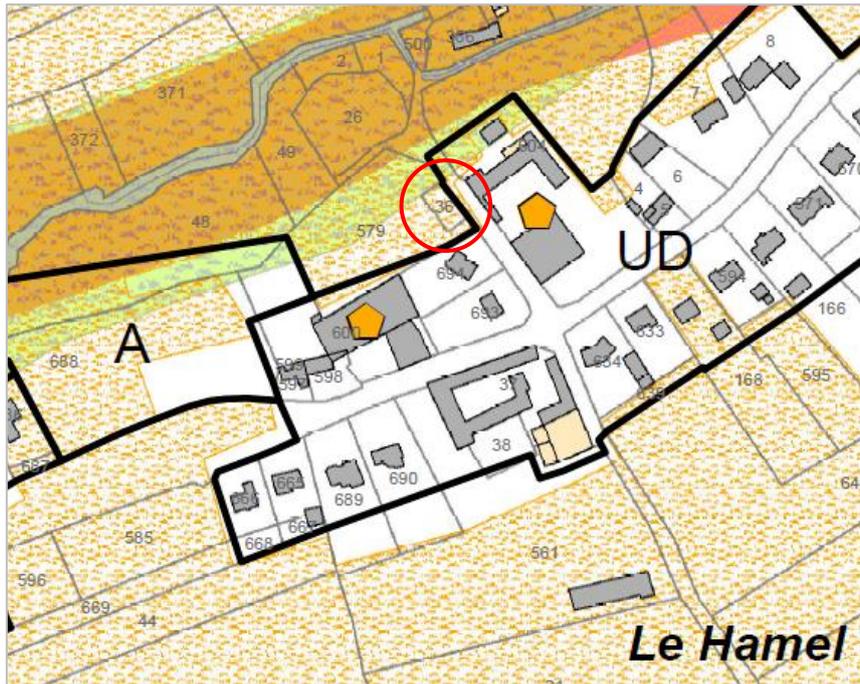
- les équipements légers sportifs, de loisirs et de stockage à condition de ne pas empêcher la perméabilité des sols, assurer l'insertion paysagère, et permettre le retour à l'état naturel des sols après démontage,
- ~~Les constructions nouvelles autorisées et les activités de vente et de prestations de services qui y sont liées, dans la limite de 40m² d'emprise au sol maximum par construction. Le nombre de construction nouvelle autorisée par unité foncière est limité à 2. L'emprise au sol totale par unité foncière ne pourra être supérieure à 80m².~~
- Les constructions nouvelles autorisées et les activités de vente et de prestations de services qui y sont liées, dans la limite des prescriptions suivantes s'appliquant par unité foncière :
 - de 2 unités
 - de 80 m² d'emprise au sol maximale autorisée.
- L'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 30m² d'emprise au sol au total par construction.»

5. Modifications du règlement graphique

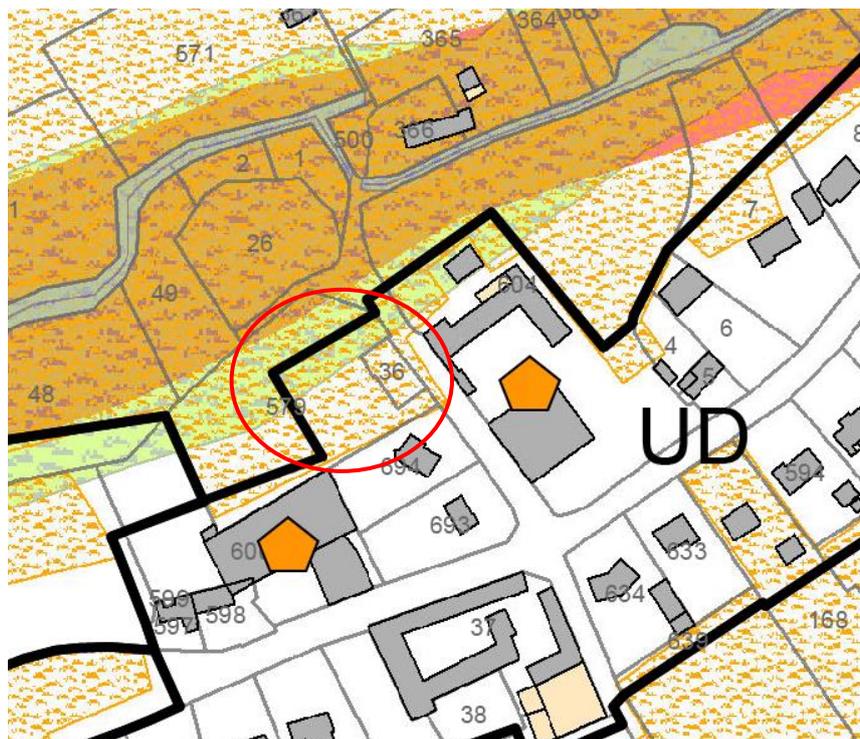
1. Point de modification n°2

La modification consiste au classement de la parcelle C 36 d'une superficie de 1772 m², actuellement en zone « N », en zone « UD ». Cette dernière accueille déjà une construction.

Zonage avant modification



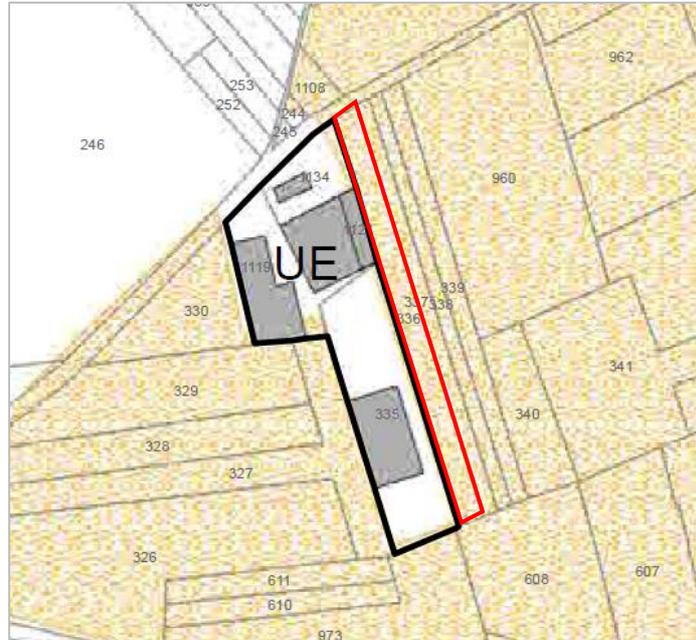
Zonage après modification



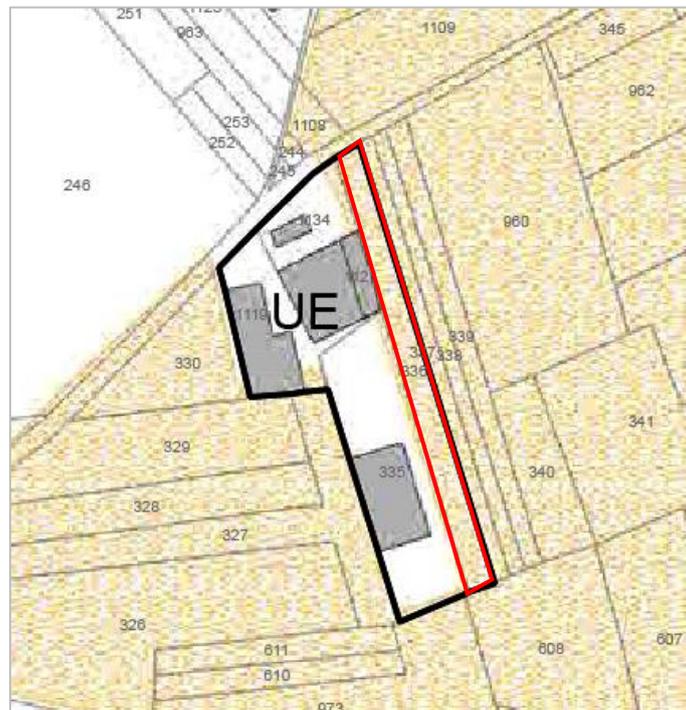
2. Point de modification n°3

La modification consiste au classement de la parcelle **A 336** d'une superficie de **3850 m²**, actuellement en zone « **N** », en zone « **UE** ». Bien que cette dernière soit classée en ZNIEFF, cette dernière est déjà artificialisée.

Zonage avant modification



Zonage après modification



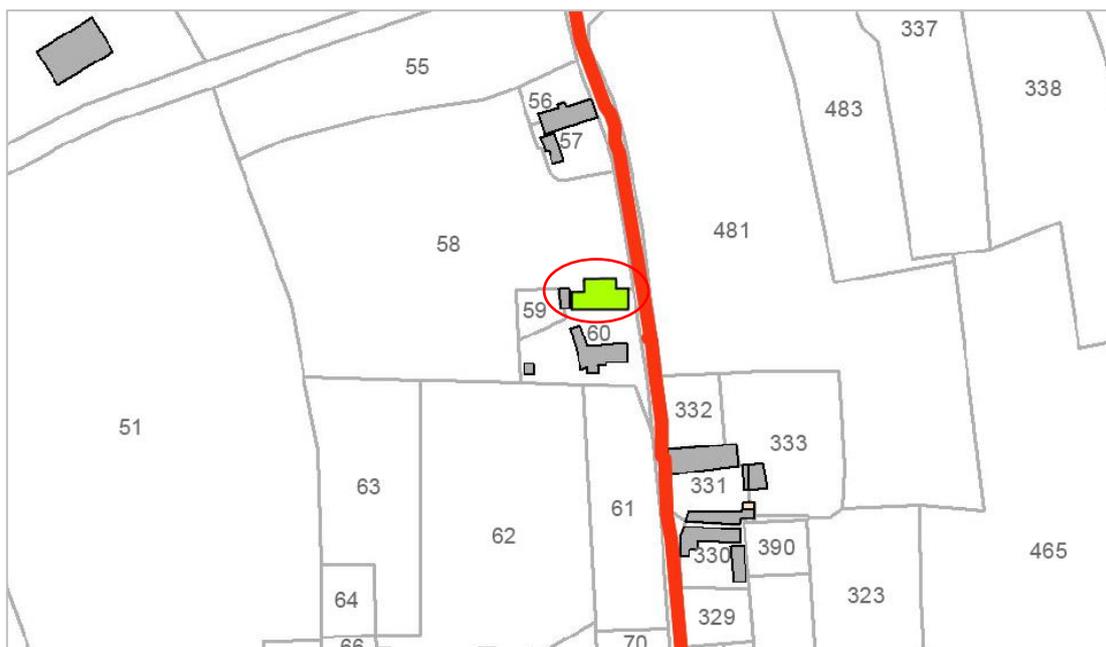
3. Point de modification n°4

La modification consiste à l'**identification d'un bâtiment** au plan de zonage de Ledinghem au titre de l'article L 151-19 du CU et in fine afin de permettre le **changement de destination** conformément à l'article L151-11 du CU.

Zonage avant modification



Zonage après modification



6. Modification du rapport de présentation

1. Point de modification N°1

Les éléments apparaissant **en rouge** sont modifiés au sein de la partie 6 « Justifications du projet de territoire et des dispositions réglementaires » - « sous-partie 2 : Justifications des dispositions réglementaires »

- Page 51

« II.3.5 Différenciation règlementaire zones UC UD

- **Concernant l'usage des sols :**

	UC	UD
ARTICLE 1	<p>- Exploitations agricoles et forestières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Exploitations agricoles :</u> la création de nouveaux sièges. • <u>Exploitations forestières.</u> <p>- Commerce et activités de services :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Commerce de gros.</u> • <u>Hébergement hôtelier et touristique :</u> les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs - les aires de stationnement de caravanes, mobil homes, ... - les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir. • <u>Cinéma.</u> <p>- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Industrie.</u> • <u>Entrepôt :</u> nouvelles constructions • <u>Centres de congrès et d'exposition.</u> 	<p>- Exploitations agricoles et forestières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Exploitation forestière</u> <p>- Habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Hébergement</u> <p>- Commerce et activités de services :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Commerce de gros.</u> • <u>Hébergement hôtelier et touristique :</u> les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs - les aires de stationnement de caravanes, mobil homes, ... - les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir. • <u>Cinéma.</u> <p>- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Industrie.</u> • <u>Entrepôt :</u> nouvelles constructions • <u>Centres de congrès et d'exposition.</u> <p>- Equipement d'intérêt collectif et services publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Etablissement de santé et d'action sociale.</u> • <u>Salle d'art et de spectacle.</u>

2. Point de modification n°3

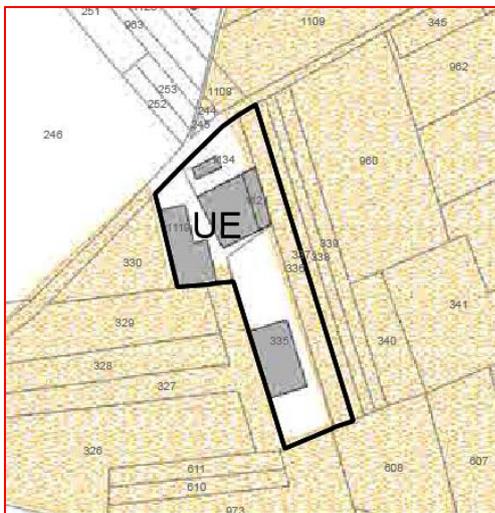
Les éléments apparaissant **en rouge** sont modifiés au sein de la partie 6 « Justifications du projet de territoire et des dispositions réglementaires » - « sous-partie 2 : Justifications des dispositions réglementaires »

- Page 66

« III.1 Les zones économiques UE

[...]

[Seninghem](#)



La zone UE reprend les emprises bâties et occupées de l'activité en place : constructions, espaces de stockage, aménagements internes. Cette zone UE est occupée par une activité de maintenance et réparation de véhicules. Les possibilités de développement offertes à l'intérieur de ces emprises sont très mesurées, les espaces repris par la zone UE sont uniquement les terrains déjà bâtis ou altérés par l'activité.

3. Point de modification N°5

Les éléments apparaissant **en rouge** sont modifiés au sein de la partie 6 « Justifications du projet de territoire et des dispositions réglementaires » - « sous-partie 2 : Justifications des dispositions réglementaires »

- **Page 51**

« II.3.5 Différenciation règlementaire zones UC UD

L'objectif du règlement de la zone UC est de conserver les caractéristiques rurales des centres bourgs.

Celui de la zone UD est d'encadrer les futures constructions afin qu'elles s'intègrent à l'environnement existant et en particulier au relief caractéristique des communes de la CCPL.

- **Concernant l'usage des sols :**

	UC	UD
ARTICLE 1	<p>- Exploitations agricoles et forestières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Exploitations agricoles</u>: la création de nouveaux sièges. • <u>Exploitations forestières.</u> <p>- Commerce et activités de services :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Commerce de gros.</u> • <u>Hébergement hôtelier et touristique</u>: les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs - les aires de stationnement de caravanes, mobil homes, ... - les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir. • <u>Cinéma.</u> <p>- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Industrie.</u> • <u>Entrepôt</u>: nouvelles constructions • <u>Centres de congrès et d'exposition.</u> 	<p>- Exploitations agricoles et forestières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Exploitation forestière</u> <p>- Habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Hébergement</u> <p>- Commerce et activités de services :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Commerce de gros.</u> • <u>Hébergement hôtelier et touristique</u>: les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs - les aires de stationnement de caravanes, mobil homes, ... - les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir. • <u>Cinéma.</u> <p>- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Industrie</u>. sauf exceptions autorisées • <u>Entrepôt</u>: nouvelles constructions (sous réserve) • <u>Centres de congrès et d'exposition.</u> <p>- Equipement d'intérêt collectif et services publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Etablissement de santé et d'action sociale.</u> • <u>Salle d'art et de spectacle.</u>

Ainsi la zone UC reprend les caractéristiques des centres des communes rurales, il n'a pas été jugé opportun d'y développer de nouveaux sièges d'exploitation agricole compte tenu du tissu urbain dense; à l'inverse des zones UD plus lâche. L'objectif n'est pas renier le caractère agricole de ces communes, les bâtiments agricoles sont donc permis dans ces deux zones (ainsi que les nouveaux sièges pour la zone UD).

De même, les commerces de gros, hébergement hôteliers ou touristique sont installés dans des zones spécifiques et donc interdits en zones UC UD.

~~Une nuance est à apporter pour la sous destination Entrepôt où la volonté est de permettre l'évolution de l'existant, sans autorisation la création de nouvelle construction de ce type.~~

Une nuance a été apportée en zone UD concernant les possibilités en matière de sous destination « industrie » et « entrepôt ». En effet, la zone UD est concernée par plusieurs entreprises artisanales du BTP existantes. Afin de répondre à l'objectif de mixité des fonctions et d'assurer la pérennité des activités en place, le règlement permet :

- L'extension et la rénovation des constructions existantes à sous destination Entrepôt ainsi que les nouvelles constructions à conditions qu'elles soient liées à des activités existantes à la date d'approbation du PLUi, et qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage.
- Les constructions et extensions des industries artisanales, à conditions qu'elles soient liées à des activités existantes à la date d'approbation du PLUi, et qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage.»

4. Point de modification N°8

- Page 54/55

« III.1 : Les zones économiques UE

[...]

Quant aux aspects des constructions, le règlement vise une règle qualitative qui tient à une diversité des volumétries, rythmes et l'emploi de matériaux de qualité, la volonté est d'éviter la monotonie des constructions admises. Il est souhaité une intégration cohérente de la construction dans son environnement, pour ne pas créer de disparités entre les diverses constructions : en ce sens sont énumérés des interdictions pour les matériaux. De même, les dispositions du règlement encouragent des fractionnements volumétriques qui permettent une rupture avec l'aspect monolithique des bâtiments ; généralement les constructions liées aux activités économiques présentent des volumes similaires standardisés.

Pour un impact limité des constructions sur le paysage et l'environnement alentours, notamment au vu d'une hauteur généralement importante, le traitement des toitures est fixé plus strictement : toiture terrasse ou à 2 pans ~~avec une pente minimum de 30°.~~

- Page 158

« **Les STECAL NI** »

Le règlement encadre le nombre total de constructions par unité foncière afin de maîtriser davantage le développement des secteurs de loisirs. ~~Ces constructions sont bien entendu limitées elles aussi en superficie maximale.~~

- ~~Les constructions nouvelles auront une emprise au sol limitée à 40m² et une hauteur à 7m au faitage.~~ Le nombre maximum de constructions nouvelles est fixé à 2 par unité foncière, ce qui représente au total une superficie de 80m² maximum pour les constructions nouvelles. ~~Leur hauteur est limitée à 7 mètres~~
- L'extension des constructions existantes est limitée à 30m² d'emprise au sol et une hauteur similaire à l'existant

7. Annexe 1 : Délibération de prescription



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTE DE
COMMUNES DU PAYS DE LUMBRES**

N°21-10-071

L'an deux mil vingt et un, le jeudi 7 octobre à 18 heures 30, le Conseil de Communauté s'est réuni sous la présidence de Monsieur Christian LEROY (reçoit pouvoir d'O. OBERT), Président, suite à la convocation en date du 29 septembre 2021.

Présents :

Mesdames POURCHEL I. ; POULAIN P. ; COCQUIEREL M. ; DELRUE J. (reçoit pouvoir de G. COLIN) ; WESTENHOEFFER V. (reçoit pouvoir de ML BERQUEZ) ; LEROY M. ; LEROY I. ; ROLLAND P. ; MERLO S.

Messieurs PRUVOST M. ; PRUVOST J.P. (reçoit pouvoir de JM ALLOUCHERY) ; LECAILLE S. ; DENECQUE J.F. ; GARDIN J. ; LHEUREUX M. ; FRANQUE G.A. ; SENECAT D. ; DOMMANGET A. ; LAVOGEZ S. ; POURCHEL L. ; DELATTRE J. (reçoit pouvoir de P. CAUX) ; CROQUELOIS J.M. ; DUFOUR O. ; CLABAUT A. ; FOURNIER D. ; PRINGAULT G. ; MONBAILLY V. ; WILQUIN G. ; BRUSSELLE D. (reçoit pouvoir de JC COYOT) ; CORDIER A. (reçoit pouvoir de F. FAUVIAUX) ; AMMEUX C. ; WACQUET P. ; TELLIER C. ; LEFEBVRE S. ; MERLO O. ; DELANNOY J. (reçoit pouvoir de S. FOUACHE-DELBECQ) ; WYCKAERT G. ; BEE D.

Absents excusés :

Mesdames COFFIN H. ; BERQUEZ M.L. (donne pouvoir à V. WESTENHOEFFER) ; FOUACHE-DELBECQ S. (donne pouvoir à J. DELANNOY)

Messieurs ALLOUCHERY J.M. (donne pouvoir à JP PRUVOST) ; CAUX P. (donne pouvoir à J. DELATTRE) ; OBERT O. (donne pouvoir à C. LEROY) ; FAUVIAUX F. (donne pouvoir à A. CORDIER) ; COLIN G. (donne pouvoir à J. DELRUE) ; COYOT J.C. (donne pouvoir à D. BRUSSELLE) ; BACQUET J.

Absents :

Madame TAVERNE M.H.

Monsieur Cédric AMMEUX est élu secrétaire.

OBJET : PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

Rapporteur : Gérard-Alexandre FRANQUE

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CCPL a été approuvé le 30 septembre 2019. Depuis cette date, ce document n'a fait l'objet d'aucune procédure de modification ou de révision.

Afin de permettre l'implantation de projets non anticipés lors de l'élaboration du PLUi, de réparer des erreurs matérielles et d'améliorer l'écriture des dispositions du règlement, la CCPL souhaite enclencher une procédure de modification simplifiée. Il s'agit de :

- Supprimer l'interdiction de la sous-destination des « Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » en zone UD pour permettre notamment l'implantation de MAM/micro-crèches,
- Rectifier une erreur matérielle sur Nielles-les-Bléquin en reprenant la construction sise sur la parcelle C36 en zone UD,

Accusé de réception en préfecture
062-2462016-20211007-21-10-071-DE
Date de télétransmission : 18/10/2021
Date de réception préfecture : 18/10/2021

- Rectifier une erreur matérielle sur Seninghem en reprenant en zone UE la parcelle 336 pour l'accès et l'agrandissement de l'entreprise Lefebvre,
- Identification à Ledinghem d'une grange (parcelle ZE60) au titre du patrimoine afin de permettre le changement de destination pour un projet de services (activités soins/bien-être),
- Préciser au sein du règlement écrit, notamment :
 - o Les possibilités d'évolution des activités artisanales du BTP existantes en zone UD
 - o La définition de la notion de « claire-voie »
 - o L'assouplissement des conditions pour les abris pour animaux en zone A
 - o L'amélioration dans la rédaction de certaines dispositions qui manquent de clarté.

Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, ces modifications sont possibles par le biais d'une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la CCPL sera donc engagée à l'initiative de Monsieur le Président de la CCPL.

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire, à l'unanimité, décide de :

- **APPROUVE** les modalités suivantes de mise à disposition du présent projet de modification simplifiée :
 - o Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à disposition du public pendant un mois au siège de la CCPL et dans les mairies des communes concernées, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.
 - o Les modalités de la mise à disposition sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.
 - o A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public présentera le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public.
- **DONNER** délégation au Président pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services concernant la modification simplifiée du PLUi,
- **INSCRIRE** les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la modification simplifiée du PLUi au budget de l'exercice considéré.
- **AUTORISER** le Président ou son représentant à signer l'ensemble des pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois au siège de la CCPL et en mairies concernées. Mention de cet affichage sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Pour extrait conforme
Le Président,



Accusé de réception en préfecture
062-246201016-20211007-21-10-071-DE
Date de télétransmission : 18/10/2021
Date de réception préfecture : 18/10/2021