



**PAYS DE  
LUMBRES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

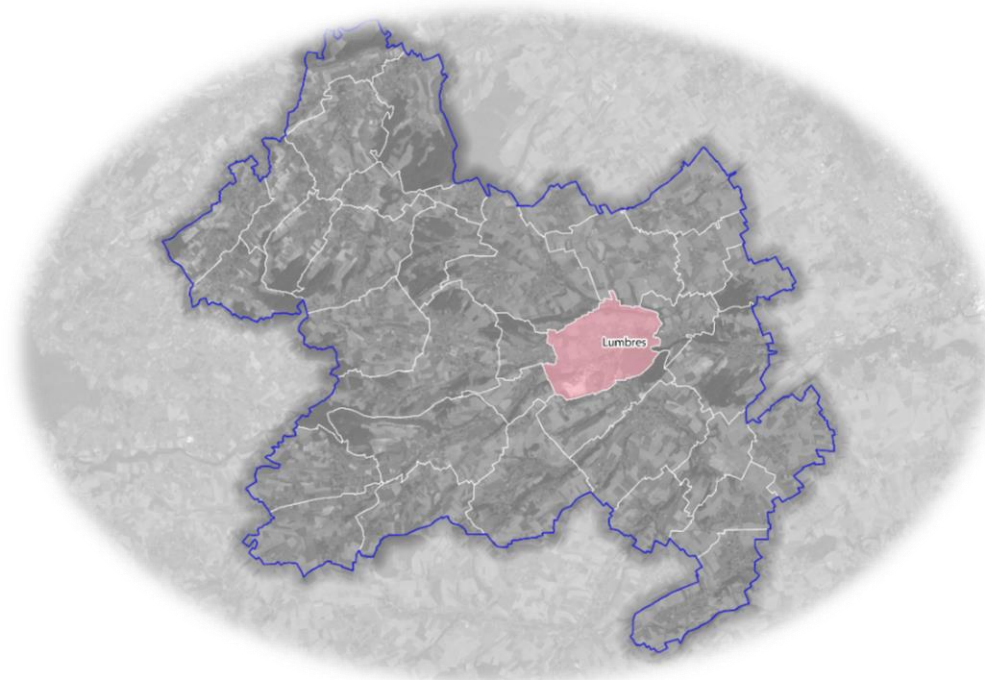
**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE LUMBRES**

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL**

Commune de LUMBRES

**Révision allégée N°5**

**Rapport de présentation avant modification**



**Vu pour être annexé à la délibération du conseil  
communautaire en date du**

**Le président :**

### III. Les zones urbaines spécifiques UE – UH - UK– UCO - UPL

Certaines zones ont été définies spécialement étant donné une vocation ciblée. De par leur mono-fonctionnalité, ces zones font l'objet d'une dénomination spécifique qui prend sens au règlement écrit notamment : destinations admises, volumétrie et implantation, caractéristiques architecturales...

Justifié par la spécificité de ces secteurs, l'enjeu est de permettre un développement mesuré des activités et équipements présents, tel que le projet de territoire inscrit au PADD l'affiche.

5 types de zones ont été ainsi dégagés :

- **ZONE UE:** zone urbaine monofonctionnelle reprenant les secteurs matérialisés par une occupation des sols à vocation principale d'activités artisanales et économiques locales.
- **ZONE UH:** zone urbaine monofonctionnelle reprenant les secteurs de Grand Equipement d'intérêt intercommunal.
- **ZONE UK:** zone urbaine monofonctionnelle reprenant les constructions existantes liées à des activités industrielles lourdes de type cimenterie, sur les communes de Lumbres et d'Elnes.
- **ZONE UCO:** zone urbaine monofonctionnelle reprenant le secteur à vocation principale d'activités commerciales de la Communauté de Communes du Pays de Lumbres.
- **ZONE UPL:** zone urbaine monofonctionnelle reprenant le secteur à vocation économique et non commerciale correspondant à la Porte du Littoral, de la Communauté de Communes du Pays de Lumbres.

#### III.1 : Les zones économiques UE

Des zones UE ont été déterminées spécialement pour les zones à vocation économique et artisanales importantes. Ces zones reprennent les emprises des activités économiques en place, qui s'avèrent incompatibles avec les zones urbaines mixtes (volumétrie notamment), et délimitent des espaces mesurés de développement pour ces dernières.

Les enjeux dans ces zones sont de permettre le développement économique et de l'emploi sur le territoire, facteurs de dynamisme et d'attractivité.

Les zones UE sont présentes sur les communes de Zudausques, Quelmes, Clety, Dohem, Wavrans-sur-l'Aa, Elnes, Lumbres, Setques, Esquerdes, Bonningues-les-Ardres, Audrehem, Alquines, Seninghem.

Les zones UE admettent spécifiquement les destinations et sous-destinations :

- **Commerce et activité de service :** Artisanat et Commerce de détail, Commerce de Gros, Restauration, Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics :** Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, Autres équipements recevant du public
- Le Logement sous réserve d'être dédié à la surveillance des destinations autorisées

La vocation de la zone étant monofonctionnelle, il est question de spécifier son usage et les règles qui s'y appliquent. Ainsi l'enjeu est de développer les activités économiques dans des secteurs spécifiques plus souples et adaptés, là où en milieu urbain mixte ces activités ne sont pas admises pour leur destination, ou leur gabarit, l'accessibilité ou encore les gênes et nuisances occasionnées.

### III. Les zones urbaines spécifiques UE – UH - UK– UCO - UPL

Certaines zones ont été définies spécialement étant donné une vocation ciblée. De par leur mono fonctionnalité, ces zones font l'objet d'une dénomination spécifique qui prend sens au règlement écrit notamment : destinations admises, volumétrie et implantation, caractéristiques architecturales...

Justifié par la spécificité de ces secteurs, l'enjeu est de permettre un développement mesuré des activités et équipements présents, tel que le projet de territoire inscrit au PADD l'affiche.

5 types de zones ont été ainsi dégagés :

- **ZONE UE:** zone urbaine monofonctionnelle reprenant les secteurs matérialisés par une occupation des sols à vocation principale d'activités artisanales et économiques locales.
- **ZONE UH:** zone urbaine monofonctionnelle reprenant les secteurs de Grand Equipement d'intérêt intercommunal.
- **ZONE UK:** zone urbaine monofonctionnelle reprenant les constructions existantes liées à des activités industrielles lourdes de type cimenterie, sur les communes de Lumbres et d'Elnes.
- **ZONE UCO:** zone urbaine monofonctionnelle reprenant le secteur à vocation principale d'activités commerciales de la Communauté de Communes du Pays de Lumbres.
- **ZONE UPL:** zone urbaine monofonctionnelle reprenant le secteur à vocation économique et non commerciale correspondant à la Porte du Littoral, de la Communauté de Communes du Pays de Lumbres.

#### III.1 : Les zones économiques UE

Des zones UE ont été déterminées spécialement pour les zones à vocation économique et artisanales importantes. Ces zones reprennent les emprises des activités économiques en place, qui s'avèrent incompatibles avec les zones urbaines mixtes (volumétrie notamment), et délimitent des espaces mesurés de développement pour ces dernières.

Les enjeux dans ces zones sont de permettre le développement économique et de l'emploi sur le territoire, facteurs de dynamisme et d'attractivité.

Les zones UE sont présentes sur les communes de Zudausques, Quelmes, Clety, Dohem, Wavrans-sur-l'Aa, Elnes, Lumbres, Setques, Esquerdes, Bonningues-les-Ardres, Audrehem, Alquines, Seninghem.

Les zones UE admettent spécifiquement les destinations et sous-destinations :

- **Commerce et activité de service :** Artisanat et Commerce de détail, Commerce de Gros, Restauration, Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics :** Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, Autres équipements recevant du public
- Le Logement sous réserve d'être dédié à la surveillance des destinations autorisées

La vocation de la zone étant monofonctionnelle, il est question de spécifier son usage et les règles qui s'y appliquent. Ainsi l'enjeu est de développer les activités économiques dans des secteurs spécifiques plus souples et adaptés, là où en milieu urbain mixte ces activités ne sont pas admises pour leur destination, ou leur gabarit, l'accessibilité ou encore les gênes et nuisances occasionnées.

En termes de volumétrie et d'implantation, le règlement écrit quantifie la hauteur et les retraits étant donné des structures de gabarit imposant, afin d'aérer les voiries et les constructions entre elles. Pour l'ensemble des destinations autorisées, la hauteur maximale est fixée à 12m au faitage, pour admettre des volumes importants. Une implantation en retrait des limites est automatiquement exigée.

Une exception est faite pour les Logements, affectés à la surveillance, ceux-ci devant observer un gabarit maximal de 1 étage sur rez-de-chaussée. De même en termes d'implantation par rapport aux limites séparatives, la marge d'isolement minimale est similaire aux habitations des zones U.

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 interdits 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°.

Dans un souci de valorisation paysagère et de prise en compte des espaces urbains, le règlement oblige l'engazonnement ou la plantation des marges de recul obligatoires vis-à-vis des zones d'habitat mixte. Les dispositions propres aux clôtures sont assez souples (à claire voie, doublée ou non d'une haie végétale) avec une hauteur adaptée à 2.5m maximum. L'aménagement paysager des parkings est aussi considéré puisque ceux-ci doivent être composés de matériaux filtrants et plantés. Le contraste entre activité économique génératrice de pollution, consommatrice d'espaces naturels est alors plus modérée par ce biais.

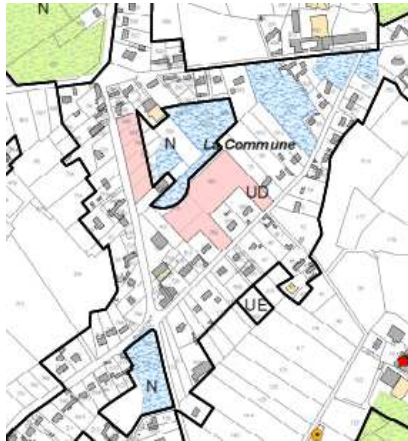
Enfin le stationnement fait l'objet de dispositions minimums puisqu'il s'agit de correspondre aux besoins des constructions et installations, hors des voies publiques. Pour autant le stationnement vélo est quantifié, une obligation minimale encourage le recours aux modes de déplacement doux.

### Haut Loquin



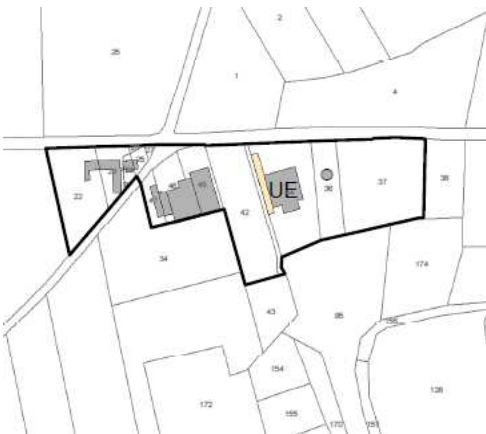
La zone UE identifiée, suite à enquête publique, une activité économique en cœur de bourg. Une zone dédiée a été définie afin de permettre le développement spécifique de l'activité sur l'arrière et ne pas engager un développement résidentiel.

### Surques



La zone UE identifiée, suite à enquête publique, un projet de développement économique en cœur de bourg, à l'arrière d'une construction principale. L'objectif n'est pas de permettre un deuxième front bâti à vocation résidentielle.

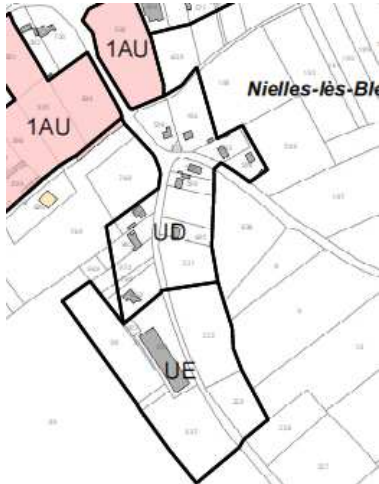
### Ledinghem



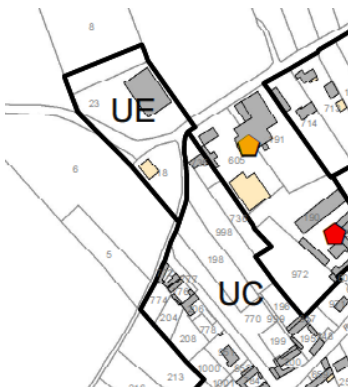
La zone UE reprend les emprises bâties et occupées des constructions en place : constructions, espaces de stationnement, aménagements internes, espaces de stockage, espaces de chargement et déchargement. Il s'agit pour cette zone UE d'une activité de vente de matériel de motoculture et d'un établissement de restauration. Les possibilités de développement offertes à l'intérieur de ces emprises sont mesurées.



Nielles-les-Bléquin



La zone UE reprend les emprises bâties et occupées de l'activité en place : constructions, espaces de stationnement, aménagements internes, espaces de stockage, espaces de chargement et déchargement. Il s'agit pour cette zone UE d'une entreprise de travaux publics. Les possibilités de développement offertes à l'intérieur de ces emprises sont mesurées. Un terrain non bâti actuellement, en prolongement de la construction, est intégré à la zone UE pour une extension à court termes de l'entreprise.

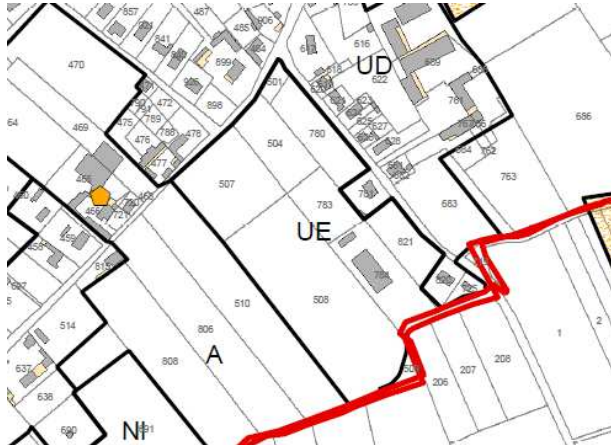


La zone UE reprend les emprises bâties et occupées de l'activité en place : constructions, aménagements internes, espaces de stockage. Cette zone UE est occupée par une activité de casse/réparation de véhicules. Les possibilités de développement offertes à l'intérieur de ces emprises sont très mesurées, seuls les espaces déjà altérés et minéralisés ont été repris en zone UE.



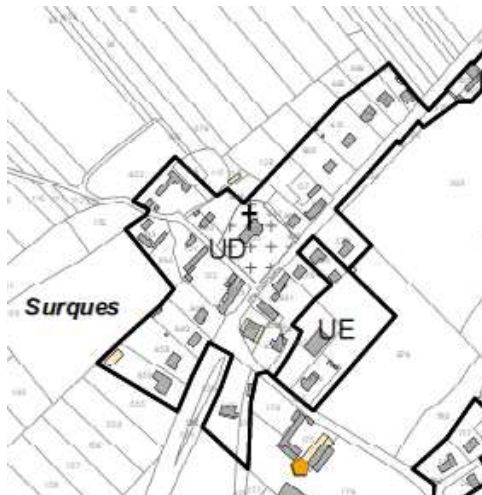
La zone UE reprend les emprises bâties et occupées de l'activité en place : constructions, espaces de stationnement, aménagements internes. Cette zone UE est occupée par une activité de transport. Les possibilités de développement offertes à l'intérieur de ces emprises sont très mesurées, les espaces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

### Alquies



La zone UE reprend les emprises bâties et occupées de l'activité en place : constructions, espaces de stationnement, aménagements internes. Il s'agit pour cette zone UE d'une entreprise de travaux. La zone UE reprend les terrains non occupés en prolongement des espaces bâtis de l'entreprise, rejoignant la rue Blanche. L'activité en place projette un développement à court termes sur ces terrains en question. Afin d'encourager et favoriser le développement économique, ces parcelles sont intégrées à la zone U.

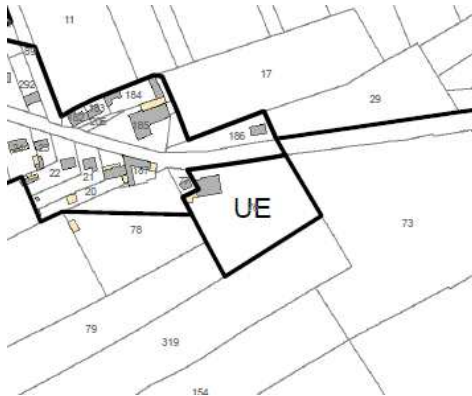
### Surques



La zone UE reprend les emprises bâties et occupées de l'activité en place : constructions, espaces de stationnement, stockage, aménagements internes. Cette zone UE est occupée par une activité de transport routier. Les espaces repris par la zone UE sont déjà bâtis et altérés par l'activité, seul un espace non occupé très mesuré est repris pour une possibilité de développement limité.



### Zudausques



La zone UE reprend les emprises bâties et occupées de l'activité en place : constructions, espaces de stationnement, stockage, aménagements internes. Cette zone UE est occupée par une activité de transport routier. 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.

### Cléty



A Cléty, la zone UE reprend le périmètre de la zone d'activités légères de la Communauté de communes du Pays de Lumbres, destinée à accueillir des activités artisanales et commerciales. Des terrains bâtis et occupés sont en place : constructions, stockage, espaces de stationnement, aménagements internes. Il existe sur place une activité de commerce de gros. La zone d'activités n'est pas occupée dans sa totalité, 9 parcelles restent disponibles pour accueillir de nouvelles activités. Les emprises de la zone UE reprennent donc l'ensemble du périmètre de cette ZAL, afin de favoriser l'arrivée de nouvelles entreprises sur place et permettre le développement économique et de l'emploi autant au niveau local qu'intercommunal.



L'état de l'occupation de la ZAL est précisé au diagnostic de territoire (page 87 et annexe 1) et à la page 125 du rapport de présentation, partie 5, sous-partie 1. Il reste 2,1 hectares disponibles.



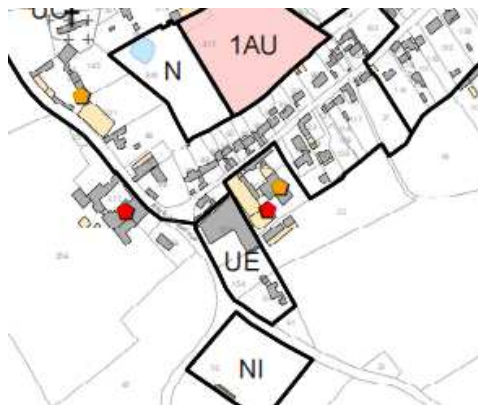
### Dohem



Deux zones UE reprennent les secteurs bâtis et occupés des activités en place : constructions, aménagements internes, espaces de stockage, aires de chargement-déchargement. Ces zones UE sont occupées par une activité de commerce de gros et une activité de travaux. Les possibilités de développement offertes à l'intérieur de ces emprises sont très limitées, les espaces repris en zone UE sont déjà altérés et minéralisés, il n'y a pas d'extension sur de nouveaux terrains.

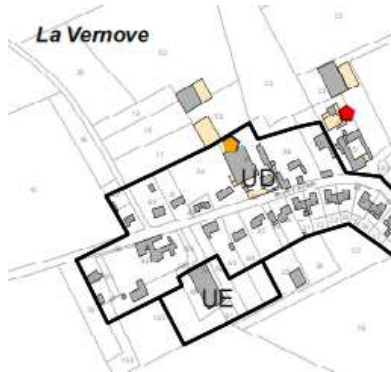
L'état d'occupation de la ZAL le Chartiau est précisé au diagnostic (page 87 et annexe 1) et à la page 125 du rapport de présentation, partie 5, sous-partie 1. Il est à préciser par rapport à ladite ZAL que lors de l'élaboration du PADD, il a été décidé de déclasser les terrains non aménagés du fait de la non maîtrise foncière de cette zone créée en 1992. Ainsi, par rapport à la fiche d'identité présente en annexe 1 du diagnostic de territoire, et le zonage du PLUi, 5 hectares ont été déclassés. Seuls ont été conservés les parcelles occupées, aménagées.

### Quelmes

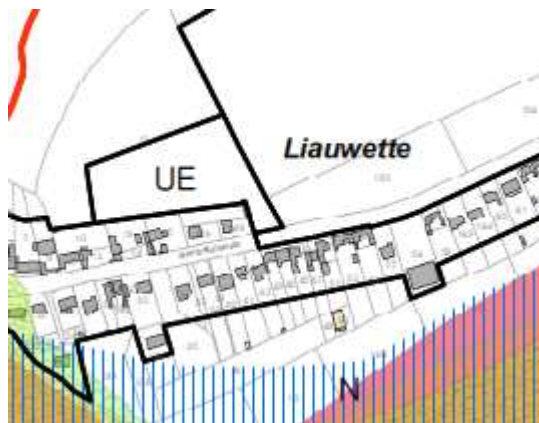


La zone UE reprend les emprises bâties et occupées de l'activité en place : constructions, espaces de stationnement, stockage, aménagements internes. Cette zone UE est occupée par une entreprise de fabrication de textiles. Les possibilités de développement offertes à l'intérieur de ces emprises sont mesurées, quelques espaces internes sont encore non occupés. La zone UE reprend l'ensemble du bâti et secteurs altérés par l'activité.

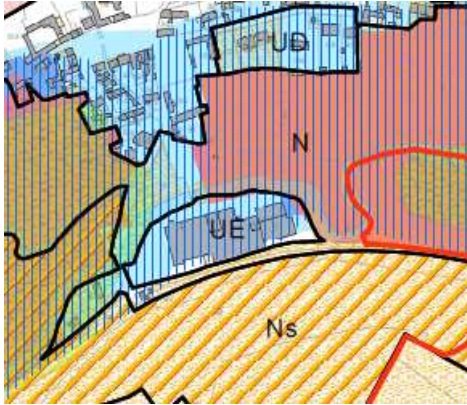
La zone UE reprend les emprises bâties et terrains de l'activité en place, en retrait de la zone urbaine : constructions, espaces de stationnement, aménagements internes. Cette zone UE est occupée par une activité de fabrication de meubles. Les espaces repris par la zone UE sont constitués des terrains déjà bâtis ou altérés par l'activité, et quelques espaces au pourtour non occupés. Le développement de l'activité au sein de ce secteur UE est mesuré.



#### Setques

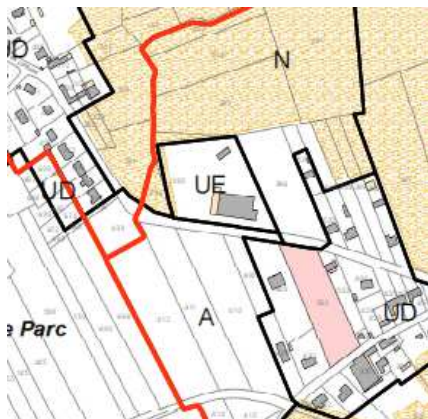


La zone UE reprend les terrains occupés de l'activité en place, en retrait de la zone urbaine : plateforme, espaces de stationnement, stockage, aménagements internes. Cette zone UE est occupée par une activité de transport routier. Les espaces repris par la zone UE sont constitués des terrains déjà minéralisés et occupés par l'activité. Le développement de l'activité au sein de ce secteur UE est limité aux seules emprises déjà utilisées.



La zone UE reprend les terrains bâtis de l'activité en place, le site est éloigné de la zone urbaine : constructions, espaces de stationnement, aménagements internes. Cette zone UE est occupée par une entreprise de location bail (autres biens personnels et domestiques), il s'agit d'un établissement appartenant à l'entreprise Régionale location et services textile. Les espaces repris par la zone UE sont constitués des terrains déjà bâtis ou altérés par l'activité. Le développement de l'activité au sein de ce secteur UE est limité aux seules emprises déjà utilisées.

#### Bonningues-les-Ardres



La zone UE reprend les terrains bâtis de l'activité en place, le site est éloigné de la zone urbaine : constructions, espaces de stationnement, aménagements internes. Cette zone UE est occupée par une entreprise de vente d'aliments pour animaux. Les espaces repris par la zone UE sont constitués des terrains déjà bâtis ou altérés par l'activité. Le développement de l'activité au sein de ce secteur UE est limité aux seules emprises déjà utilisées.





La zone UE reprend les emprises bâties de l'activité existante : constructions, stockage, aménagements internes. Cette zone UE est occupée par une société de culture et élevage associés. Les espaces repris par la zone UE sont constitués des espaces déjà bâtis et aménagés pour l'activité. Le développement de l'activité au sein de ce secteur UE est limité aux seules emprises déjà utilisées.

#### Wavrans-sur-l'Aa



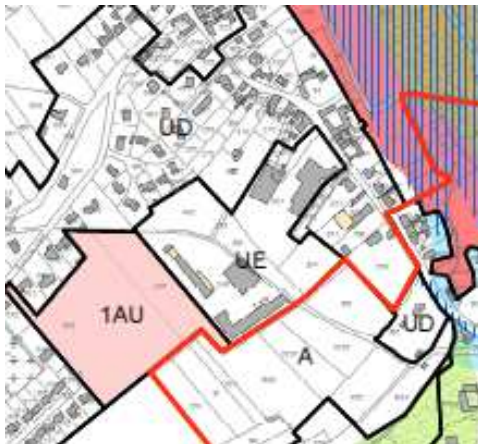
A Wavrans-sur-l'Aa, le secteur UE est la ZAL le Gré de la Communauté de communes du Pays de Lumbres, qui accueille déjà des activités immobilière, de restauration, d'entrepôt et stockage. La zone d'activités n'est pas occupée dans sa totalité, des parcelles restent disponibles pour accueillir de nouvelles activités. L'état de l'occupation de la ZAL est précisé au diagnostic de territoire (page 87 et annexe 1) et à la page 125 du rapport de présentation, partie 5, sous-partie 1

Les emprises de la zone UE ne reprennent pas le périmètre initial de la ZAL. Le zonage de la ZAL le Gré à Wavrans-sur-l'Aa a été réajusté pour permettre un aménagement plus optimal. Ainsi, les limites de zones entre le PLU communal et le PLUi ont été revues en réduisant la surface totale de la zone qui passe de 5,2 hectares à 5,1 hectares, tout en favorisant l'arrivée de nouvelles entreprises sur place et afin de permettre le développement économique et de l'emploi.



La zone UE reprend les terrains bâtis de l'activité en place : constructions, espaces de stockage, aménagements internes. Les espaces repris par la zone UE sont constitués des terrains déjà bâtis ou altérés par l'activité. Le développement de l'activité au sein de ce secteur UE est limité aux seules emprises déjà utilisées.

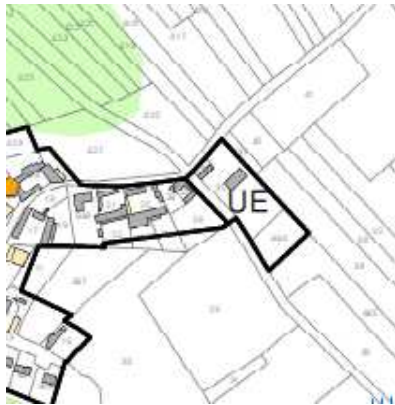
Elnes



La zone UE reprend les terrains bâtis et occupés de l'activité en place, le site est situé en zone urbanisée : constructions, stockage, espaces de stationnement, aménagements internes. Cette zone UE est occupée par une entreprise de vente de matériaux de construction. Les espaces repris par la zone UE sont constitués des terrains déjà bâtis ou altérés par l'activité. Le développement de l'activité au sein de ce secteur UE est limité aux seules emprises déjà utilisées.

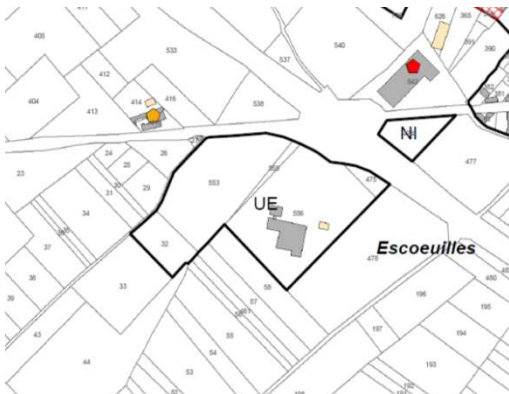


### Audrehem



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 récupération de déchets triés. 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.

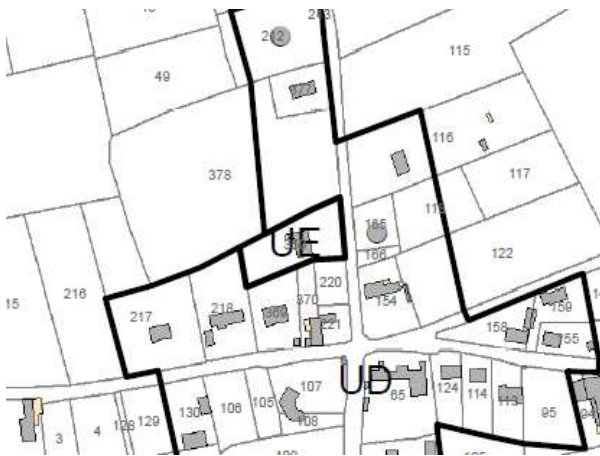
### Escoeuilles



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 travaux publics et génie civil. 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.



### Coulomby

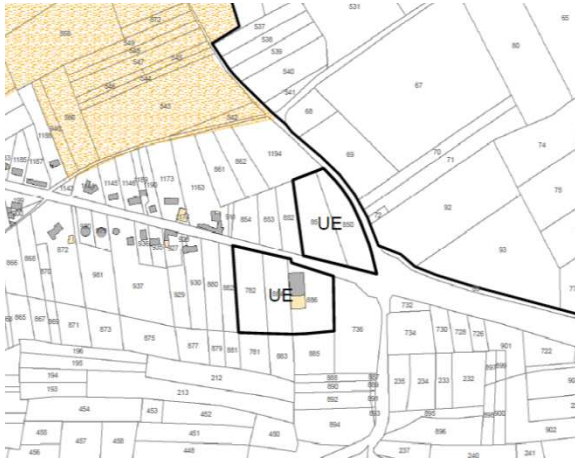


La zone UE reprend les emprises bâties et occupées de l'activité économique en place. Il s'agit d'un terrain occupé par une construction et un espace de stockage en fond de parcelle, avec un accès aménagé. Cette zone UE est occupée par une activité d'atelier poids lourds. Les possibilités de développement offertes à l'intérieur de ces emprises sont très mesurées, les espaces repris ne sont que la parcelle de taille très modeste ; celle-ci est localisée en zone urbaine, en sortie Nord de la commune. Le bâti est situé en continuité directe de la zone urbanisée.

### 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.

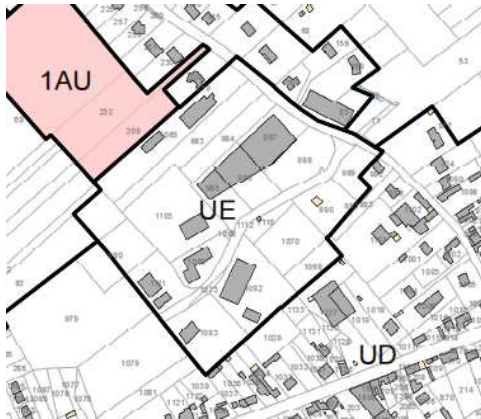


Les secteurs UE reprennent le périmètre de la zone d'activités de la Raiderie à Seninghem, qui accueille déjà des terrains bâtis et occupés : constructions, stockage, espaces de stationnement, aménagements internes. Il existe déjà sur place une activité de sylviculture et exploitation forestière. La zone d'activités n'est pas occupée dans sa totalité, des parcelles restent disponibles pour accueillir de nouvelles activités. Les emprises de la zone UE reprennent donc l'ensemble du périmètre de cette zone d'activités, afin de favoriser l'arrivée de nouvelles entreprises sur place et permettre le développement économique et de l'emploi.

### Lumbres



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 commerces de détail de charbons et combustibles. 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.



Les limites de la zone UE reprennent le périmètre du secteur économique des Rahauts, qui accueille des terrains bâtis et occupés : constructions, stockage, espaces de stationnement, aménagements internes. Sur place sont présentes des activités économiques et de services, un équipement public. Il reste peu de parcelles disponibles pour accueillir de nouvelles activités.



### III.2 : Les zones d'équipements UH et 1AUH

**Les zones UH et 1AUH sont traitées concomitamment étant donné une vocation et des dispositions identiques.**

Ces zones sont spécifiques aux équipements d'intérêt communautaire ou supracommunal. Elles reprennent les emprises des équipements en place et délimitent des espaces mesurés de développement pour ces derniers, ainsi que des zones projetées pour la création de nouveaux équipements de rayonnement intercommunal.

Les enjeux de ces zones sont de développer les équipements d'intérêt collectif et de services publics, à destination de la population du territoire.

Les zones UH sont présentes sur les communes de Lumbres, Esquerdes, Setques, Bouvelinghem, Zudausques. Les zones 1AUH sont présentes sur les communes de Zudausques et Coulombly.

Les zones UH et 1AUH admettent spécifiquement les destinations et sous-destinations :

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics**
- **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** : Centre de congrès et d'exposition
- Logement sous réserve d'être dédié à la surveillance des destinations autorisées

La vocation monofonctionnelle amène à spécifier l'usage et harmoniser les règles à l'ensemble des constructions admises. Doublé d'une vocation principale d'équipement d'intérêt collectif, le secteur bénéficie d'une réglementation en termes de volumétrie et d'implantation minimale, en l'espèce une implantation avec marge d'isolement est exigée.

Seule la sous-destination Logement, affectée à la surveillance, est limitée 1 étage sur rez-de-chaussée. De même en termes d'implantation par rapport aux limites séparatives, la marge d'isolement minimale est similaire aux habitations des zones U.

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. De la même manière que pour les zones monofonctionnelles présentant des volumes plus importants, la volonté est d'éviter la monotonie des constructions admises. Il est cherché à favoriser une intégration cohérente de la construction dans son environnement et limiter les disparités entre les bâtis : en ce sens sont énumérés des interdictions pour les matériaux. Aussi pour les zones UH et 1AUH, les dispositions du règlement encouragent des fractionnements volumétriques qui permettent une rupture avec l'aspect monolithique des bâtiments.

Afin de valoriser les paysages et prendre en compte les espaces urbains, doit être recherché un traitement paysager de qualité aux abords de ces types de constructions s'adressant à la population : espaces verts de pleine terre plantés, espaces minéralisés filtrants. Les dispositions propres aux clôtures sont assez souples (à claire voie, doublée ou non d'une haie végétale) avec une hauteur adaptée à 2m maximum.

Enfin le stationnement fait l'objet de dispositions minimums puisqu'il s'agit de correspondre aux besoins des constructions et installations, hors des voies publiques. Le stationnement vélo est là aussi quantifié, une obligation minimale encourage le recours aux modes de déplacement doux.

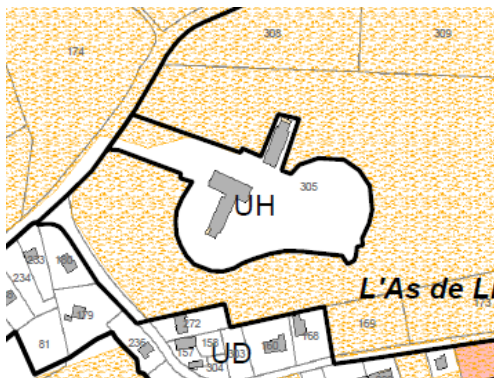
## Esquerdes



La zone UH reprend les emprises de l'équipement en place : l'établissement, les espaces de stationnement, les aménagements internes et voies d'accès depuis la rue Chochoy. C'est un équipement de taille importante, localisé en retrait de la voie, disposant d'un vis-à-vis avec de l'habitat pavillonnaire en sortie Est de la commune.

Il s'agit d'une maison médicalisée, plus précisément de l'EHPAD Maison Bernard Devulder qui propose de l'hébergement permanent, temporaire et de l'accueil de jour aux usagers. Les possibilités de développement offertes à cet équipement sont mesurées.

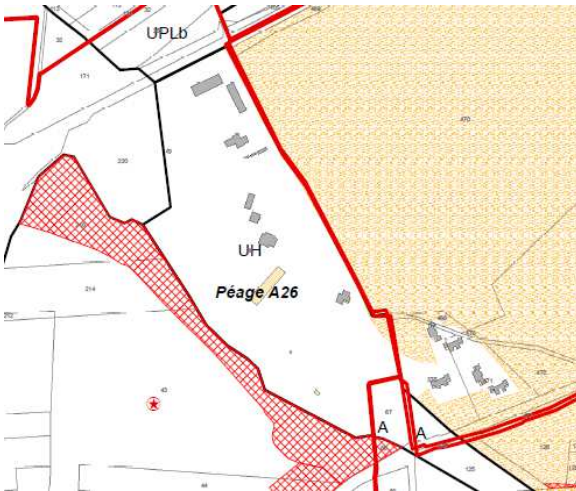
## Bouvelinghem



La zone UH reprend les emprises de l'équipement en place : l'établissement, les espaces de stationnement, les aménagements internes et voies d'accès depuis la rue Hameau de la Coète. C'est un équipement de taille importante, localisé en sortie Est de la commune, en continuité de la zone urbanisée.

Il s'agit de la Maison de Pierre, une maison d'accueil temporaire pour les enfants, adolescents et adultes handicapés. Les possibilités de développement offertes à cet équipement sont mesurées.

## Setques

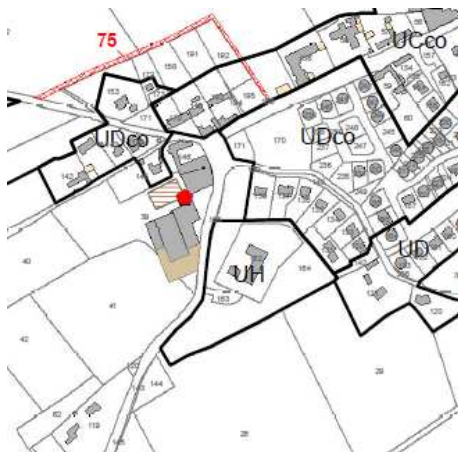


La zone UH reprend l'ensemble des emprises des équipements en place : les constructions, l'établissement, les infrastructures autoroutières, les espaces de stationnement, les aménagements internes. Ce sont des structures très importantes, localisées à l'Est du territoire de la commune.

Il s'agit des infrastructures autoroutières, l'ensemble des constructions qui y sont liées (espaces de vente, espaces sanitaires), agence de télépéage, ainsi qu'un établissement de gendarmerie.

La zone UH reprend largement l'ensemble des équipements et structures en place, qu'il est nécessaire de permettre d'évoluer, en tant qu'équipement d'intérêt général et service public.

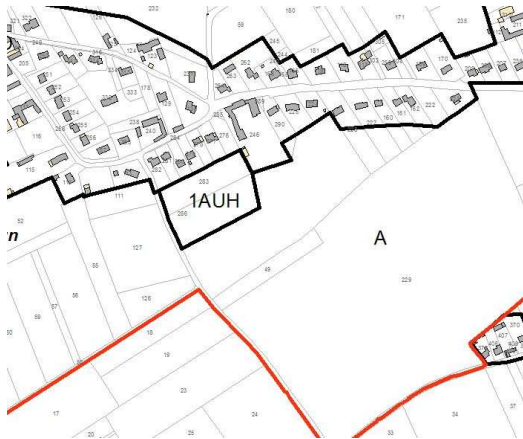
## Zudausques



La zone UH reprend les emprises de l'équipement en place : l'établissement, les espaces de stationnement, les aménagements internes. Cet établissement est situé dans les zones urbanisées de la commune.

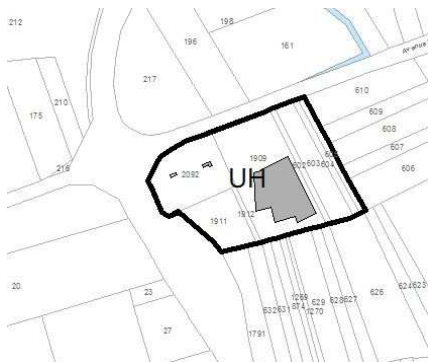
Il s'agit de la ferme thérapeutique, c'est une antenne de l'institut médico-éducatif (IME) de Longuenesse qui accueille des enfants présentant des déficiences intellectuelles. Les possibilités de développement offertes à cet équipement sont mesurées.





La zone 1AUH fixe les emprises du futur équipement en projet. Il est localisé en continuité de la zone urbaine UD, en retrait de la rue d'Audenthun. Le périmètre est adapté au projet, il s'agit d'un équipement à vocation sportive et de loisirs. Cette zone 1AUH va en effet accueillir un stade de sport et une salle de sport, ainsi que tous les aménagements internes nécessaires et liés à ces équipements à venir.

### Lumbres

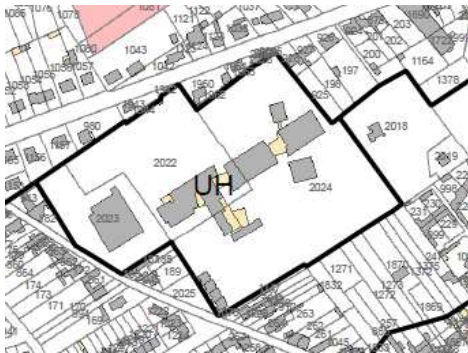


La zone UH reprend les emprises des équipements en place : les constructions, les infrastructures, les espaces de stationnement, les aménagements internes. Cette zone est localisée à l'Ouest du territoire de la commune, au niveau du giratoire reliant la D225 et la D342. Il s'agit des équipements suivants : le nouveau centre aquatique et la déchetterie.

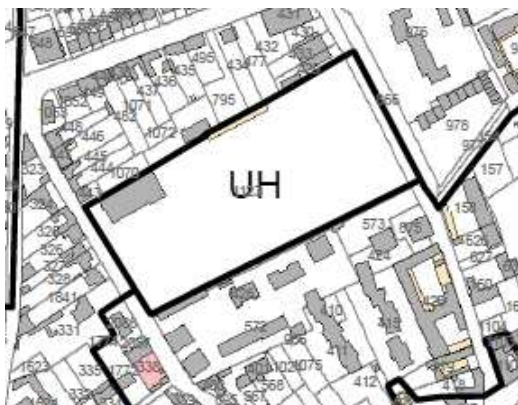
Des projets d'agrandissement sont en outre envisagés pour ces équipements, la zone UH préservant une marge mesurée à cet effet.



La zone UH reprend les emprises des équipements en place : les constructions, les infrastructures, les espaces de stationnement, les aménagements internes. Cette zone est localisée à l'entrée Ouest des zones urbanisées de la ville. Il s'agit des établissements communautaires, soit le siège de la Communauté de Communes du Pays de Lumbres, ainsi que le centre de secours pompier. Des potentiels projets d'agrandissement des équipements en place sont possibles sur l'arrière, les limites de la zone permettant le développement de ces équipements publics.

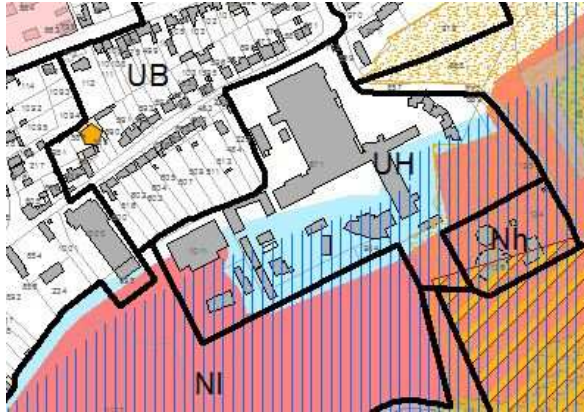


La zone UH reprend les emprises des équipements en place : les constructions, les infrastructures, les établissements, les espaces de stationnement, les aménagements internes, les terrains de sport. Ce secteur d'équipement est localisé à l'intérieur de la zone urbaine de la ville. Il s'agit du collège public Albert Camus qui compte environ 800 élèves, et de la salle de sport de l'intercommunalité qui est utilisée à la fois par les élèves du collège et aussi par différents clubs de sport, comme par exemple le club de basket-ball.

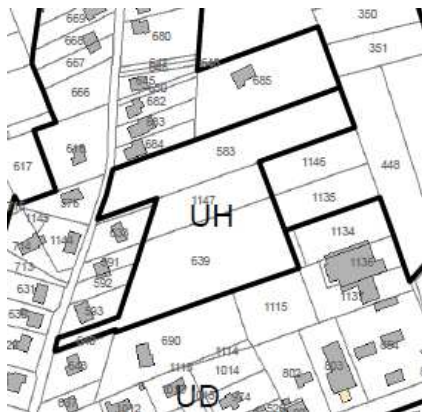




La zone UH reprend les emprises des équipements en place : les constructions, les terrains de sport, les espaces de stationnement, les aménagements internes. Ce secteur d'équipement est localisé à l'intérieur de la zone urbaine de la ville. Il s'agit d'équipements sportifs, avec 1 établissement couvert, 1 stade de football enherbé (stade Jean Lebas) et 2 terrains de tennis.



La zone UH reprend les emprises des équipements en place : les constructions et infrastructures, les espaces de stationnement, les aménagements internes. Ce secteur d'équipement est situé dans la trame urbaine de Lumbres. Il s'agit des équipements suivants : le Lycée professionnel Chochoy, qui compte environ 300 élèves.

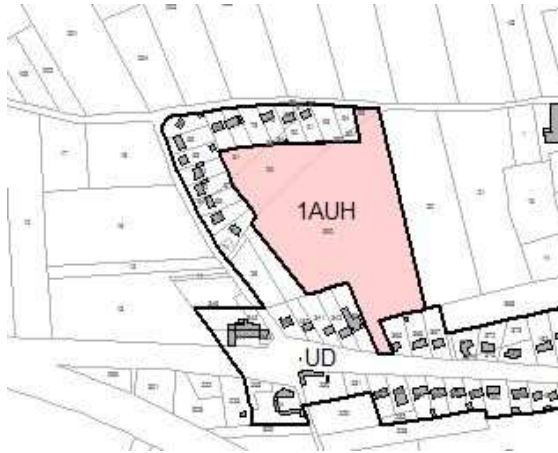


Route du Val, la zone UH reprend les emprises de la future nouvelle gendarmerie de Lumbres, qui sera réalisée mi 2019, remplaçant la gendarmerie actuelle vétuste et de capacité insuffisante. Il s'agira d'une caserne de gendarmerie avec les bâtiments administratifs et les logements de fonction des gendarmes sur place (accueillant gendarmes et leur famille).

Cette communauté de brigade regroupera les actuelles brigades de Lumbres et de Fauquembergues, donnant de la cohérence à l'agencement territorial et améliorant l'offre de sécurité publique au cœur de la zone de compétence (environ 50 communes).



## Coulomby



La zone 1AUH fixe les emprises du futur équipement en projet. Il est localisé en secteur urbanisé, en sortie Est du hameau de Harlettes. Le périmètre est adapté au projet, il s'agit d'un complexe médicalisé de type EHPAD sur ce secteur, la détermination de la zone 1AUH vient garantir ce dernier. Les emprises de la zone sont déterminées pour le complexe médicalisé, ainsi que tous les aménagements internes nécessaires et liés à cette structure à venir.

### III.3 : Les zones d'activités industrielles UK

Le territoire de la CCPL accueille 2 activités industrielles lourdes, toutes deux situées sur la ville de Lumbres (et une mince partie sur Elnes) : la cimenterie Egiom et la SICAL. Il s'agit de 2 très importantes industries, pourvoyeuses d'emploi et source de dynamisme économique. Ces 2 entreprises font spécialement l'objet d'un zonage UK étant donné leur caractéristique industrielle. Leur développement est important pour le territoire. A travers un zonage UK, il s'agit de permettre des constructions complémentaires et nécessaires au site existant, afin de pérenniser ces activités sur les sites en place.

Les zones UK admettent spécifiquement les destinations et sous-destinations :

- **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** : Industrie, Entrepôt, Bureau
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Logement sous réserve d'être dédié à la surveillance des destinations autorisées

Il s'agit tout bonnement des constructions principales des activités industrielles ainsi que des constructions liées directement au fonctionnement de celle-ci.

La vocation monofonctionnelle amène à spécifier l'usage et harmoniser les règles à l'ensemble des constructions admises. La réglementation relative à la volumétrie et l'implantation est pour ainsi dire libre, seule une implantation minimale avec marge d'isolement est exigée. Toutefois des distances d'éloignement devront être respectées, conformément à la législation des installations classées.

Seule la sous-destination Logement, affectée à la surveillance, est limitée 1 étage sur rez-de-chaussée. De même en termes d'implantation par rapport aux limites séparatives, la marge d'isolement minimale est similaire aux habitations des zones U.

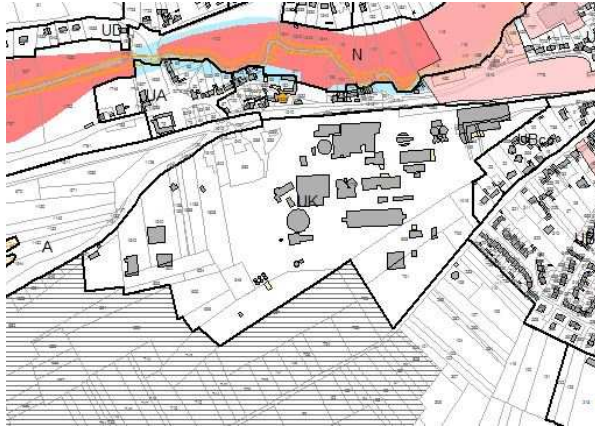
En termes de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, ce sont encore une fois des règles qualitatives qui sont visées, permettant une intégration à l'ambiance paysagère générale. Afin d'atténuer l'impact visuel des constructions sur les paysages, les formes, les aspects, les couleurs et les rythmes devront être variés. Un développement horizontal est à privilégier. Dans ces obligations de moyen, le règlement liste aussi des interdits, permettant de fixer un cadre minimal.

Comme pour les zones UE et UH, il est indispensable de favoriser une intégration cohérente de la construction dans son environnement et limiter les disparités. De même, des fractionnements volumétriques devront assurer une rupture avec l'aspect monolithique des bâtiments.

En matière de traitement environnemental et paysager, la zone UK est peu réglementée, la seule obligation est de masquer les dépôts et aires de stockage par des écrans végétaux.

Les clôtures peuvent être réalisées assez librement, la hauteur maximale est limitée à 2.5m.

Enfin le stationnement fait l'objet de dispositions minimums puisqu'il s'agit de correspondre aux besoins des constructions et installations, hors des voies publiques.



La zone UK reprend les emprises bâties et occupées de l'activité industrielle en place : bâtiments industriels, entrepôts, bureaux, espaces de stockage, espaces de stationnement, aménagements internes. Il s'agit de la cimenterie Eqiom, activité industrielle de fabrication de ciment très importante implantée sur l'ensemble du territoire français : la société Eqiom est un acteur majeur du bâtiment et des travaux publics. Elle compte 150 salariés, sur le site de Lumbres. Etant donné son rayonnement national, cette entreprise est importante pour le dynamisme et l'attractivité du territoire intercommunal en termes d'emploi et d'économie. Les emprises de la zone UK, spécialement dédiée aux activités industrielles, permettent ainsi de répondre aux besoins de développement de l'activité en présence.

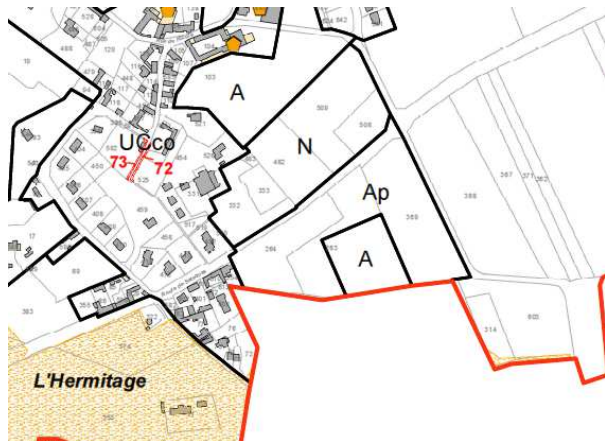
Une trame carrière en secteur agricole est complémentaire à l'activité puisqu'elle reprend les emprises existantes des carrières et des futurs lieux d'extraction projetés à moyen et long termes.



La zone UK reprend les emprises bâties et occupées de l'activité industrielle en place : bâtiments industriels, entrepôts, bureaux, espaces de stockage, espaces de stationnement, aménagements internes. Il s'agit de la SICAL, activité industrielle spécialisée dans la fabrication de carton ondulé. Cette entreprise compte un effectif salarié compris entre 400 salariés à Lumbres et génère un important chiffre d'affaire qui concourt grandement au dynamisme économique et à l'emploi sur le territoire. De la même manière que pour la société Eqiom, il est nécessaire de mettre en valeur ces activités industrielles et en permettre le développement.

Les emprises de la zone UK permettent donc de répondre aux besoins de développement de l'activité en présence.





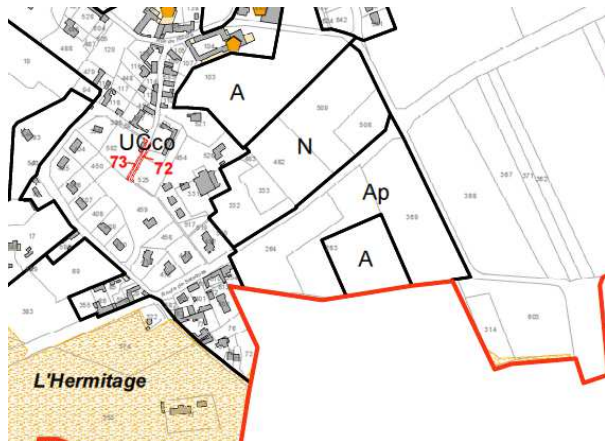
Le règlement écrit intervient sur les dispositions de volumétrie, d'implantation et d'aspect (bâti comme espaces non bâtis), l'intérêt étant de mettre en valeur l'entrée de village en composant avec les paysages. Le règlement s'inspire quelque peu de certaines dispositions du PNRCMO qui vont tendre à trouver un équilibre entre maintien de l'activité agricole et préservation des paysages. Dans ce cadre, la hauteur la hauteur est revue à la baisse (10m) pour minimiser l'impact visuel, le retrait minimal est porté à 10m de la route de Setques pour dégager la voie est préserver l'entrée de village au mieux en veillant à minima à ne pas porter atteinte de manière déséquilibrée à l'exploitation agricole. Les aspects extérieurs visent un objectif de qualité avec l'ambiance générale de la zone : paysagère mais aussi bâtie. Certaines obligations sont fixées eu égard à cette entrée de village en relief (éviter les installations en ligne de crête par exemple). De même le matériel devra être intégré à l'environnement de sorte à atténuer l'impact visuel du bâti depuis la voie publique. L'idée est à la préservation de l'auréole bocagère. Enfin l'article 6 impose la plantation de haies vives qui réduiront la visibilité des constructions et de fait augmenteront l'aspect bocager de la zone.

#### ***V.1.4 La trame carrière spécifique à l'exploitation***

Des secteurs de carrière sont identifiés en zone agricole A. Ils sont repérés au plan de zonage par une trame spécifique, au titre de l'article R151-34 2° du code de l'urbanisme, permettant d'identifier les sols et sous sols et valoriser les ressources naturelles existantes. Ces secteurs sont localisés sur les communes d'Affringues, Elnes, Lumbres et Wismes.

C'est la société Eqiom Cimenterie qui exploite ces carrières. La trame carrière reprend au plan de zonage les secteurs d'extraction encore effectifs aujourd'hui ainsi que les secteurs où la société projette sa pérennisation et son développement. Le périmètre de la zone de se cale ainsi sur le périmètre d'autorisation d'exploitation d'extraction de matières premières souhaité qui sont destinées à l'activité lourde de l'industrie présente. La stratégie économique de l'activité est de définir un secteur d'exploitation de carrière plus large au PLUi afin de répondre à des besoins logiques de développement futur de l'activité de cimenterie. En effet les exploitants de cette activité industrielle réfléchissent à long termes, une échéance bien plus lointaine que celle du document de PLUi : 50 ans et plus. De par son envergure et son dynamisme, cette activité est très importante pour le territoire, il est donc indispensable d'en assurer son maintien et son développement. L'ouverture de carrière est, de manière parallèle, soumise à autorisation préfectorale. La société Eqiom souhaite intégrer ces terrains à leur dossier de demande d'ouverture de carrière, le but est d'anticiper ce dossier de demande à venir pour une ouverture et exploitation des carrières très rapide.

Le règlement de la zone agricole A mentionne les possibilités d'occupation du sol dans ces secteurs faisant l'objet d'une trame carrière.



Le règlement écrit intervient sur les dispositions de volumétrie, d'implantation et d'aspect (bâti comme espaces non bâtis), l'intérêt étant de mettre en valeur l'entrée de village en composant avec les paysages. Le règlement s'inspire quelque peu de certaines dispositions du PNRCMO qui vont tendre à trouver un équilibre entre maintien de l'activité agricole et préservation des paysages. Dans ce cadre, la hauteur la hauteur est revue à la baisse (10m) pour minimiser l'impact visuel, le retrait minimal est porté à 10m de la route de Setques pour dégager la voie est préserver l'entrée de village au mieux en veillant à minima à ne pas porter atteinte de manière déséquilibrée à l'exploitation agricole. Les aspects extérieurs visent un objectif de qualité avec l'ambiance générale de la zone : paysagère mais aussi bâtie. Certaines obligations sont fixées eu égard à cette entrée de village en relief (éviter les installations en ligne de crête par exemple). De même le matériel devra être intégré à l'environnement de sorte à atténuer l'impact visuel du bâti depuis la voie publique. L'idée est à la préservation de l'auréole bocagère. Enfin l'article 6 impose la plantation de haies vives qui réduiront la visibilité des constructions et de fait augmenteront l'aspect bocager de la zone.

#### ***V.1.4 La trame carrière spécifique à l'exploitation***

Des secteurs de carrière sont identifiés en zone agricole A. Ils sont repérés au plan de zonage par une trame spécifique, au titre de l'article R151-34 2° du code de l'urbanisme, permettant d'identifier les sols et sous sols et valoriser les ressources naturelles existantes. Ces secteurs sont localisés sur les communes d'Affringues, Elnes, Lumbres et Wismes.

C'est la société Eqiom Cimenterie qui exploite ces carrières. La trame carrière reprend au plan de zonage les secteurs d'extraction encore effectifs aujourd'hui ainsi que les secteurs où la société projette sa pérennisation et son développement. Le périmètre de la zone de se cale ainsi sur le périmètre d'autorisation d'exploitation d'extraction de matières premières souhaité qui sont destinées à l'activité lourde de l'industrie présente. La stratégie économique de l'activité est de définir un secteur d'exploitation de carrière plus large au PLUi afin de répondre à des besoins logiques de développement futur de l'activité de cimenterie. En effet les exploitants de cette activité industrielle réfléchissent à long termes, une échéance bien plus lointaine que celle du document de PLUi : 50 ans et plus. De par son envergure et son dynamisme, cette activité est très importante pour le territoire, il est donc indispensable d'en assurer son maintien et son développement. L'ouverture de carrière est, de manière parallèle, soumise à autorisation préfectorale. La société Eqiom souhaite intégrer ces terrains à leur dossier de demande d'ouverture de carrière, le but est d'anticiper ce dossier de demande à venir pour une ouverture et exploitation des carrières très rapide.

Le règlement de la zone agricole A mentionne les possibilités d'occupation du sol dans ces secteurs faisant l'objet d'une trame carrière.



La sous destination Exploitation agricole est autorisée. Il faut savoir que le périmètre d'extraction est envisagé sur un long terme, des bâtiments agricoles pourraient très bien s'installer temporairement avant que les sols commencent à être exploités. Les possibilités ne doivent pas être closes en ce sens. Globalement la zone demeure agricole, donc cette sous destination est pleinement compatible avec la vocation précitée.

Aussi, en trame carrière, sont autorisées les constructions entrant dans la sous destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ». Dans le périmètre d'extraction, l'activité en place n'exercera qu'une activité d'extraction, seront nécessaires ponctuellement des installations techniques telles celles-ci. Le reste des bâtiments industriels seront installés dans le site UK.

En termes de volumétrie et d'implantation, les constructions autorisées obéissent aux règles communément admises en zone agricole standard A, puisque la trame carrière est en zone A. Pour ce qui est des règles d'aspect, les dispositions tendent au qualitatif étant donné la nature de la future zone, l'idée étant à l'atténuation de l'impact visuel.

L'article 6 prévoit enfin l'aménagement de surfaces suffisantes pour permettre l'évolution, le chargement, déchargement et stationnement de la totalité des véhicules. Il faut effectivement considérer qu'une certaine circulation pourra être générée dans ce secteur, l'enjeu sera de ne pas obstruer la circulation interne.

