

---

## MODIFICATION DE DROIT COMMUN n°3

---

### REGLEMENT

---

Arrêté du Président prescrivant la modification de droit commun n°3 le :	14/01/2025
Enquête publique :	du 28/04/2025 au 28/05/2025
Approuvé le :	XX/XX/XXXX

## Zone AUE

---

### RAPPEL :

Le territoire de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre peut être concernée par :

- ✓ le risque naturel **Mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux.

Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexe documentaire\*).

- ✓ le risque naturel **Inondation** :

Il convient de prendre en compte les éléments figurant dans l'article 1 – Dispositions communes relative à la prise en compte des risques et à la protection contre les nuisances du présent règlement (à partir de la page 23), en sus des dispositions suivantes pour les secteurs concernés.

Il comprend également des éléments ponctuels de patrimoine urbain ou naturel à protéger (articles L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme).

Les orientations d'aménagement et de programmation complètent le présent règlement de zone.

### REGLES APPLICABLES EN COMPLÉMENT DES DISPOSITIONS COMMUNES :

#### *I. Zone AUE : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité*

Pour rappel, les constructions sont autorisées

- lors de la réalisation d'opération(s) d'aménagement d'ensemble dans les zones AUE1 :
- au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone, dans les zones AUE2.

#### **Zone AUE - Article 1 : Destination des constructions\* autorisées, autorisées sous conditions, interdites.**

- 1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.

---

\* Cf. Lexique

# ZONE AUE

DESTINATION CONSTRUC-TION	SOUS-DESTINATION		CONSTRUCTION CONCERNEE	AUE1 a	AUE2 a	AUE1 b	AUE2 b
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale	Constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme				
	Exploitation forestière		Constructions et entrepôts de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière				
Habitation	Logement		Logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages	X sous conditions		X sous conditions	
	Hébergement		Résidences ou foyers avec services	Maison de retraite			
			Résidence universitaire				
			Foyer de travailleurs				
			Résidence autonomie				
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services	x			
			Constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle,				
			Locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique				
	Restauration		Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle	x			
	Commerce de gros		Construction destinée à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle	x			
	Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens	x		x	
	Hôtel		Etablissements commerciaux offrant à une clientèle de passage (qui, sauf exception, n'y élit pas domicile), des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services	x		x	
	Autres hébergements touristiques		Constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs				
	Cinéma		Constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale	x			

# ZONE AUE

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE		AUE1a	AUE2a	AUE1b	AUE2b
Equipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public dont une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public	Construction de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements	x		x	
			Constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements publics collectifs de nature technique et industrielle	Constructions nécessaires au fonctionnement des services publics	x		x	
			Constructions techniques conçues pour le fonctionnement des réseaux et services urbains				
			Constructions industrielles concourant à la production d'énergie				
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement		x	x	x	x
		Etablissements destinés à la petite enfance		x	x	x	x
		Equipements d'intérêts collectifs hospitaliers					
		Equipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires					
	Salle d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles		x			x
		Musées					
		Autres activités culturelles d'intérêt collectif		x			x
	Equipements sportifs	Equipements d'intérêt collectif destinés à l'accueil d'une activité sportive	Stades				
			Gymnases				
Piscines ouvertes au public							
Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux						
Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un autre besoin collectif	Salle polyvalente					
		Aire d'accueil des gens du voyage					

# ZONE AUE

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE	AUE1a	AUE1b	AUE2a	AUE2b
Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire				
		Constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire				
		Constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie	Activité de production, de construction ou de réparation susceptible de générer des nuisances	x		x
	Entrepôt	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données	x		x	
	Bureau	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées	x			
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, organisation de salon et forum à titre payant				
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique ; commandes soit livrées au client soit récupérées sur place.				

- 2- Sont autorisées sous conditions dans toutes les zones (sauf celles couvertes par un PAPAG) :
- ✓ La construction à usage d'habitation, destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, et à la condition qu'il soit intégré ou attenant à la construction à usage économique ; un seul logement est autorisé.
- 3- Sont autorisées dans les zones couvertes par un PAPAG : cf. § 2/ périmètre d'attente de projet d'aménagement (PAPAG) page 42

# ZONE AUE

## **Zone AUE - Article 2 : Usages des sols et nature des activités autorisés, autorisés sous conditions, interdits.**

- 1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.
- 2- Sont autorisés sous conditions :
  - ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement, dans la mesure où :
    - elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
    - elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
  - ✓ Les dépôts liés à une activité existante à l'approbation du PLUi, à condition d'être masqués par un aménagement paysager ou un autre dispositif masquant les vues.
  - ✓ Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés et nécessaires à un aménagement paysager ou hydraulique et aux occupations du sol autorisées.
- 3- Sont autorisés :
  - ✓ Les constructions nécessaires aux équipements d'infrastructure et de superstructure ;

*II. Zone AUE : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

## **Zone AUE - Article 3: volumétrie et implantation des constructions**

Sauf dispositions contraires figurant dans les OAP sectorielles « Sites à vocation dominante économique », les règles ci-dessous s'appliquent.

### **a) Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

### **b) Hauteur maximale des constructions**

Pour les constructions à vocation de commerce, entrepôt, artisanat et industrie :

La hauteur maximale à l'égout du toit ou la hauteur à l'acrotère (pour une toiture-terrasse) est fixée à 15 mètres.

Cette hauteur peut être portée à 18 mètres pour les installations spécifiques de type silos, cheminées ou autres rattachées aux constructions.

Pour les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et service public :

Il n'est pas fixé de règle.

# ZONE AUE

## **Pour la zone AUE2b – Esquelbecq :**

La hauteur maximale à l'égout du toit ou la hauteur à l'acrotère (pour une toiture-terrasse) est fixée à **20 mètres**.

## **Pour la Zone AUE1a-a – Croix Rouge B – Quaëdypre :**

Pour les constructions à destination commerciale et de loisirs :

La hauteur maximale à l'égout du toit ou la hauteur à l'acrotère (pour une toiture-terrasse) est fixée à 10 mètres.

## **Pour la Zone AUE1a-b – Croix Rouge B – Quaëdypre :**

Pour les constructions destination d'entrepôt, artisanat et industrie :

La hauteur maximale à l'égout du toit ou la hauteur à l'acrotère (pour une toiture-terrasse) est fixée à 12 mètres, à l'exception des installations spécifiques et techniques en toiture pour lesquelles la hauteur maximale est limitée à 2 mètres.

Pour les constructions à destination de bureau :

La hauteur maximale à l'égout du toit ou la hauteur à l'acrotère (pour une toiture-terrasse) est fixée à 7 mètres, à l'exception des installations spécifiques et techniques en toiture pour lesquelles la hauteur maximale est limitée à 2 mètres.

## **c) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

### ✓ Principes généraux :

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade avant (ou principale) du bâtiment.

Pour respecter une harmonie avec les constructions environnantes, la nouvelle construction pourra s'implanter à l'alignement de l'une ou l'autre des constructions existantes la bordant.

### ✓ Règles d'implantation :

La construction sera implantée en retrait de l'alignement. Ce retrait est d'au moins 5 mètres.

# ZONE AUE

Lorsqu'il s'agit d'extensions\* ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

## **Pour la Zone AUE1a-a – Croix Rouge B – Quaëdypre :**

- ✓ par rapport aux bassins de rétention le long de la voie principale de desserte

Les constructions devront respecter un recul de 12 minimum par rapport à la limite parcellaire des bassins de rétention.

- ✓ par rapport à l'emprise des voies secondaires :

Les constructions devront être implantées :

- à l'alignement

Ou

- avec un recul de 3 mètres mini par rapport à l'alignement de la voie secondaire de desserte des lots ;

Sauf exception de la portion située entre la servitude du cimetière militaire et la RD110, les constructions devront être implantées avec un recul de 11 mètres mini par rapport à l'alignement.

## **Pour la Zone AUE1a-b – Croix Rouge B – Quaëdypre :**

- ✓ par rapport à la voie principale de desserte-:

Les constructions devront respecter un recul de 5 mètres mini par rapport à la limite du lot.

- ✓ par rapport à l'emprise des voies secondaires et autres voies :

Les constructions devront être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies secondaires et autres voies de desserte des lots ;

- ✓ par rapport au watergang :

Les constructions devront être implantées avec un recul minimal de 6 mètres par rapport à la limite du lot afin de garantir la servitude de passage existante.

**Dans le cas de la proximité d'une voie d'eau, et quel que soit le secteur d'implantation de la construction :** tout point de la construction doit être implanté avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à la crête de la berge.

Pour les constructions liées aux réseaux de distribution et les équipements d'intérêt collectif et services publics : il n'est pas fixé de règle.

---

\* Cf. Lexique

## d) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### ✓ Principes généraux :

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Lorsqu'il s'agit d'extensions\* ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions liées aux réseaux de distribution / constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### ✓ Règles d'implantation :

La construction peut s'implanter :

- sur les limites séparatives.
- sur l'une des 2 limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- En retrait des 2 limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsqu'il s'agit d'extension\* ou d'amélioration de bâtiments existants, il pourra être admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

### **Pour la Zone AUE1a-a – Croix Rouge B – Quaëdypre :**

Les constructions pourront s'implanter :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

### **Pour la Zone AUE1a-b – Croix Rouge B – Quaëdypre :**

Les constructions pourront s'implanter

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives,

Sauf exception, le long du watergang, elles devront respecter un recul mini de 6 mètres (servitude de passage).

---

\* Cf. Lexique

# ZONE AUE

## **e) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Entre deux constructions sur une même unité foncière, une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie doit toujours être aménagée.

## **Zone AUE - Article 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Sauf dispositions contraires figurant dans les OAP sectorielles « Sites à vocation dominante économique », les règles ci-dessous s'appliquent.

### **a) Clôtures**

**Les clôtures sur rue** devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres, avec ou non un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

Elles devront être constituées :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage,
- soit par des grilles, grillages, y compris à lamelles, ou autres dispositifs à claire-voie,

**En limite séparative**, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres. Elles devront être constituées par :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage,
- soit par des grilles, grillages, y compris à lamelles, ou autres dispositifs à claire-voie,

#### **Pour la zone 1AUE1a-b – Croix Rouge B – Quaëdypre :**

Les clôtures disposeront de petites ouvertures permettant le passage de la petite faune. Ces ouvertures d'une taille d'environ 15 centimètres sur 15 centimètres seront prévues tous les 10 à 15 mètres. Elles peuvent être réalisées par simple découpe ou par la mise en place de systèmes plus perfectionnés permettant d'allier usage, esthétique et communication.

### **b) Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

L'intégration en façade et toiture des dispositifs d'architecture bioclimatique (par exemple : capteurs solaires, murs végétalisés...) est autorisée.

# ZONE AUE

## **Zone AUE - Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

Sauf dispositions contraires figurant dans les OAP sectorielles « Sites à vocation dominante économique », les règles ci-dessous s'appliquent.

50% au minimum des surfaces libres doivent obligatoirement être végétalisées ou traitées en surface éco-aménageable\*.

La construction ou l'extension\* de constructions à usage d'activité doit faire l'objet d'aménagement d'écrans paysager le long des limites de l'unité foncière.

La création d'aires de stationnement nouvelles (VL, PL) de plus de 100 m<sup>2</sup> nécessitera obligatoirement un accompagnement paysager :

- un arbre au minimum pour 4 places de stationnement
- un écran de verdure (composé de plusieurs strates arbustives) pour les aires de stationnement visibles depuis l'espace public

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des haies composées d'essences locales.

**Pour les Zone AUE1a-a et AUE1a-b – Croix Rouge B – Quaëdypre** : les cheminements et les espaces de stationnement feront l'objet d'un accompagnement paysager comprenant au minimum un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement. Les continuités écologiques seront recherchées (mise en relation avec l'accompagnement paysager des limites).

## **Zone AUE - Article 6 : Stationnement**

Sauf dispositions contraires figurant dans les OAP sectorielles « Sites à vocation dominante économique », les règles ci-dessous s'appliquent.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

**Pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places de stationnement par logement (couvertes ou à ciel ouvert).

**Pour la construction d'un immeuble à usage autre que d'habitation** : l'aménagement de surface dédiée au stationnement doit être suffisant pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.

---

\* Cf. Lexique

## *III. Zone AUE : Desserte par les réseaux*

### **Zone AUE - Article 7 : Accès\* et Voirie**

**Pour la Zone AUE1a – Croix Rouge B – Quaëdypre :**

Des accès et sorties seront autorisés sur la RD110 après accord du Conseil départemental du Nord.

---

\* Cf. Lexique