
MODIFICATION DE DROIT COMMUN n°2

REGLEMENT (zone UE)

Arrêté du Président prescrivant la modification de droit commun n°2 le :	07/11/2024
Enquête publique :	du 07/04/2025 au 22/04/2025
Approuvé le :	Xx/xx/2025

SOMMAIRE

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	6
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT	7
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	7
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	10
ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES et derogations	12
ARTICLE 5 - RAPPELS	13
CHAPITRE II – DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES.....	16
ARTICLE 1 - DISPOSITIONS COMMUNES RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET A LA PROTECTION CONTRE LES NUISANCES.....	17
ARTICLE 2 - DISPOSITIONS COMMUNES RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	41
ARTICLE 3 - DISPOSITIONS COMMUNES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	50
ARTICLE 4 - DISPOSITIONS COMMUNES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	52
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	56
CARACTERE DE LA ZONE.....	56
Zone U.....	57
Rappel :.....	57
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	57
Zone UE	68
Rappel :.....	68
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	68
Zone UEc.....	78
Rappel :.....	78
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	78
Zone UI-ZAC.....	88
Rappel :.....	88
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	88
Zone UZ1-ZAC	96
Rappel :.....	96
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	96

Zone UZ2-ZAC	107
Rappel :	107
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	107
Zone ZA-ZAC	116
Rappel :	116
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	116
Zone UJ.....	126
Rappel :	126
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	126
ZONE UP.....	129
Rappel :	129
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	129
Zone UT.....	134
Rappel :	134
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	134
CHAPITRE VII– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	139
CARACTERE DE LA ZONE.....	139
Zone AUH	140
Rappel :	140
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	140
Zone AUE.....	151
Rappel :	151
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	151
Zone AUP.....	161
Rappel :	161
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	161
Zone AUT.....	166
Rappel :	166
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	166
CHAPITRE VIII– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	171
CARACTERE DE LA ZONE.....	171
Zone A	172
Rappel :	172
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	172

Zone AE	181
Rappel :	181
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	181
CHAPITRE IX– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	185
CARACTERE DE LA ZONE.....	185
Zone NEnr.....	186
Rappel :	186
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	186
Zone NJ.....	189
Rappel :	189
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	189
Zone NL	192
Rappel :	192
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	192
Zone NPP.....	195
Rappel :	195
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	195
Zone NPT	204
Rappel :	204
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	204
Zone NVN	207
Rappel :	207
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	207
Zone NVP.....	210
Rappel :	210
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	210
Zone NZh	215
Rappel :	215
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	215
CHAPITRE X : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES ET SERVITUDES DE MIXITE LOGEMENT	218
I. EMPLACEMENTS RESERVES	218
II. SERVITUDE DE MIXITE LOGEMENT	223
CHAPITRE X : LEXIQUE.....	224
I. Définition des destinations et sous-destinations.....	224

II. Définitions et schémas explicatifs par thème.....	227
III. Annexe documentaire.....	234

Zone UE

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 **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).

REGLES APPLICABLES EN COMPLÉMENT DES DISPOSITIONS COMMUNES :

I. Zone UE : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Zone UE- Article 1 : Destination des constructions autorisées, autorisées sous conditions, interdites.

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

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS-DESTINATION		CONSTRUCTION CONCERNEE	UE
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	

Zone UE

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE	UE	
Habitation	Logement	Logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages	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 sous conditions	
		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	x	
	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	
	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	
	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		

Zone UE

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE		UE	
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	
			Constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public	x	
	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
			Constructions techniques conçues pour le fonctionnement des réseaux et services urbains		x
			Constructions industrielles concourant à la production d'énergie		x
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement		x	
		Etablissements destinés à la petite enfance		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			
		Musées			
		Autres activités culturelles d'intérêt collectif			
	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			

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE	UE
Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire	x
		Constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire	x
		Constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie	Activité de production, de construction ou de réparation susceptible de générer des nuisances
	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
	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.	X

2- Sont autorisés sous conditions dans toutes les zones (sauf celles couvertes par un PAPAG) :

- ✓ Les espaces de vente ou d'expositions (de type showroom) lorsqu'ils sont liés à une unité de production artisanale ou industrielle existante dans la zone.
- ✓ 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 UE - 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 :
 - o elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
 - o 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 UE : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Zone UE – Article 3: volumétrie et implantation des constructions

a) Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune d'Hondschoote : l'emprise au sol des constructions est fixée à 50%.

Pour le secteur UE2 (Esquelbecq) :

L'emprise au sol des constructions est fixée à 60% de la surface du terrain.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

Pour le secteur UE1 (Wormhout) :

L'emprise au sol des constructions y compris les bâtiments annexes*, est fixée à 60% de la surface totale du terrain. Cette emprise peut être portée à 75% dans le cas d'activités tertiaires liées aux bureaux.

b) Hauteur maximale des constructions

1- les constructions à vocation économique :

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.

Nouvelle rédaction :

* Cf. Lexique

Pour le secteur UE1 (Wormhout) : La hauteur maximale à l'égout du toit ou la hauteur à l'acrotère (pour une toiture-terrasse) est fixée à **25 mètres**.

Pour le secteur UE2 (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 le secteur UE3 (Quaëdypre) : La hauteur maximale à l'égout du toit ou la hauteur à l'acrotère (pour une toiture-terrasse) est fixée à **20 mètres**. Cette hauteur peut être portée à **26 mètres** pour les installations spécifiques de type silos, cheminées ou autres rattachées aux constructions.

2- les équipements d'intérêt collectif et services publics :

Il n'est pas fixé de règle.

Pour le secteur UE2 (Esquelbecq) : Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15 m², ni aux petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris quais, les abris parapluies, les relais et antennes Radio-Sol-Train et GSMR. Leur hauteur sera fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.

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.

Il est porté à 10 mètres minimum par rapport à la limite du domaine public ferroviaire. Cette règle ne s'applique pas aux petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris quais, les abris parapluies, les relais et antennes Radio-Sol-Train et GSMR. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.

Pour le secteur UE1 (Wormhout) :

L'implantation à l'alignement est autorisée.

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.

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.

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.

* Cf. Lexique

* Cf. Lexique

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.

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 UE -Article 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale

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,

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 UE- Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

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.

Zone UE

La création d'aires de stationnement nouvelles (VL, PL) de plus de 100 m² nécessitera obligatoirement un accompagnement paysager :

- Un arbre 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 le secteur UE2 (Esquelbecq) :

- la marge de recul définie à l'article 6, le long du domaine public de la voie ferrée, sera paysagée : réalisation d'une bande engazonnée de 10 mètres de large, plantée d'une haie ponctuée de grands arbres (chênes, frênes ...) définies sous la légende « haie et bande de recul engazonnée ». Les végétaux seront composés d'essences locales.
- une bande engazonnée de 10 mètres de large sera réalisée le long de la RD17, composée d'un alignement d'arbres de haute tige plantés de manière régulière.
- Les limites entre les zones (A) et (UE) devront être traitées au travers de plantations d'isolement constituées d'un double alignement d'arbres et d'arbustes d'essence locale adaptées au sol en présence.
- Des plantations d'isollements devront également être réalisées sous forme d'une haie dense en fond de parcelles des habitations limitrophes de la zone UE.
- L'implantation d'arbres de haute tige est interdite à moins de 6 mètres de la limite de l'emprise ferroviaire.

Zone UE- Article 6 : Stationnement

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

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 place 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, sur l'emprise foncière.

Pour le secteur UE1 (Wormhout) :

Dans tous les cas, le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être réalisés sur l'unité foncière en dehors de l'emprise publique.

Toutefois, les aires de stationnement destinées aux véhicules du personnel et des visiteurs peuvent être situées sur tout autre terrain à moins de 300 mètres.

Pour les constructions à usage d'activités, il est imposé :

- une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher d'ateliers ou de locaux industriels°;
- une place pour 180 m² de surface de plancher d'entrepôts et dépôts.

Zone UE

- Pour les constructions à usage de bureaux ou de services, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher sauf lorsque celle-ci est inférieure à 50 m².

Il pourra toutefois être dérogé à ces règles si le pétitionnaire apporte les justifications chiffrées sur la fréquentation réelle induite par son activité.

En cas d'extension* n'est pris en compte, pour le calcul du nombre de places, que les surfaces de plancher développées hors œuvre nettes nouvellement créées.

En cas de changement est prise en compte, pour le calcul du nombre de places, la surface totale transformée sans déduction des surfaces de plancher initiales.

III. Zone UE : Desserte par les réseaux

Cf Dispositions communes.

* Cf. Lexique