
PADD

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2

Arrêté du Président prescrivant la modification simplifiée n°2 le :	25/03/2025
Délibération fixant les modalités de la mise à disposition du public le :	09/07/2025
Mise à disposition du public :	du 28/07/2025 au 29/08/2025
Approbation le :	14/10/2025

SOMMAIRE

La C.C.H.F. - un territoire solidaire	4
1.1 Vis-à-vis des résidents (habitants ou acteurs économiques).....	4
1.2 Vis-à-vis des territoires voisins.....	4
1.3 Vis-à-vis des générations futures.....	5
1 Permettre un développement mesuré et équilibré du territoire.	6
1.1 Inscrire la dynamique de la C.C.H.F. dans le contexte global d'attractivité de la région, y compris les bassins d'emplois limitrophes et transfrontalier : attractivité économique et résidentielle.....	6
1.2 Assurer un effectif de population garantissant un dynamisme certain, à l'échelle de la C.C.H.F. et à l'échelle des communes.....	6
1.3 Proposer, à l'échelle de chaque commune, un panel varié de surfaces et de logements adaptés à l'évolution et aux besoins de la population.....	6
2 Tendre vers un développement rural maîtrisé.....	10
2.1 Privilégier le renouvellement des parcelles déjà équipées en réseaux, saisir les opportunités foncières pour conforter les centres des communes.	10
2.2 Tendre à adapter la densité des opérations de logements, en prenant en compte les caractéristiques rurales des communes, ainsi que les lieux d'implantation des projets.	10
2.3 Développer des formes urbaines adaptées et favorables à l'affirmation de l'identité propre de chaque commune.	10
3 Diversifier l'offre de logements en respectant les caractéristiques communales.....	11
3.1 Tendre à assurer les parcours résidentiels sur le territoire, pour l'ensemble des publics.	11
3.2 Tendre à adapter le parc immobilier aux populations spécifiques (les jeunes, les personnes âgées, les personnes à mobilité réduite ...).....	11
3.3 Tendre à développer, de façon concertée, des équipements et des services spécifiques aux enjeux du vieillissement.....	11
4 Construire un territoire adapté aux enjeux de la proximité.....	12
4.1 Favoriser un développement compact des communes.	12
4.2 Développer une offre en équipements et services nécessaires à la vie quotidienne de tous les habitants.....	12
4.3 Développer les aménagements favorables aux modes actifs de déplacements.....	12
4.4 Développer l'intermodalité et les aménagements favorables aux modes de déplacements émergents.	12
5 Permettre le développement économique, artisanal et commercial.	14
5.1 S'efforcer de répondre aux besoins de la population en commerces et services à l'échelle du territoire communautaire.	14
5.2 Conforter les pôles d'activités et commerciaux structurants existants.	14
5.3 Accueillir de nouvelles activités économiques et commerciales dans des zones existantes ou à créer réparties à l'échelle du territoire.	14
5.4 Permettre le développement des entreprises artisanales (PME-PMI) et commerciales situées en zone agricole, et autoriser l'implantation de nouvelles activités par reconversion d'anciens corps de ferme.....	14
6 Accompagner le développement économique.	16
6.1 Disposer d'une offre foncière publique pour pouvoir répondre aux demandes d'implantations de nouvelles activités.	16
6.2 Equiper le territoire dans un souci de meilleure compétitivité.	16
7 Affirmer la place de l'agriculture sur le territoire.	17
7.1 Rendre à l'agriculture des terrains non attractifs dédiés à l'accueil d'activités.	17
7.2 Tendre à limiter la pression foncière sur la zone agricole.....	17
7.3 Permettre de développer les filières de circuits courts.	17
7.4 Favoriser la diversification agricole.	17
8 Développer l'activité touristique.	18
8.1 Diversifier les activités touristiques en lien avec les territoires voisins et transfrontaliers.	18
8.2 Permettre la valorisation et le développement de l'offre touristique.....	18
8.3 Mettre en valeur les paysages et les éléments de patrimoine pour développer le tourisme.....	18

9	Développer l'attractivité résidentielle de la C.C.H.F.	19
9.1	Construire un cadre de vie agréable en valorisant le caractère rural des communes.	19
9.2	Préserver, valoriser et créer des paysages, fondements de l'identité du territoire.	19
9.3	Préserver le patrimoine naturel et architectural local.	19
9.4	Aménager et valoriser des zones inondables multifonctionnelles.	20
9.5	Développer en amont la rétention des eaux pluviales.	20
9.6	Développer le potentiel récréatif des paysages.	20
10	Faire du paysage une composante du développement économique.	21
10.1	Améliorer, si possible, la qualité paysagère des zones d'activités existantes, profitables à l'image de marque des entreprises et des riverains en respectant les engagements environnementaux pris lors de la création de la zone d'activités.	21
10.2	Fixer des objectifs de qualité et d'intégration paysagère des nouvelles zones d'activités, propices à une meilleure attractivité.	21
10.3	Tirer parti des qualités paysagères pour développer les structures touristiques, en favorisant la création de chemins de randonnée.	21

La Communauté de communes des Hauts de Flandre- un territoire solidaire

L'ambition de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre (C.C.H.F.) est d'amener son territoire et les communes qui la composent vers un développement qui lui assure dynamisme et attractivité. Habitants et acteurs économiques doivent y trouver tous les atouts nécessaires à une bonne qualité de vie, et un cadre de vie agréable. Ainsi, la définition du projet de développement s'est appuyée sur la prise en compte des composantes environnementales.

La prise en compte des composantes environnementales a permis ainsi dans la définition du projet de territoire d'écarter les impacts potentiels négatifs.

1.1 Vis-à-vis des résidents (habitants ou acteurs économiques)

La protection des personnes et des biens vis-à-vis des risques naturels et technologiques est un objectif prioritaire du projet d'aménagement communautaire.

Le territoire de la C.C.H.F. est soumis à plusieurs types de risques naturels, essentiellement liés à l'eau : les inondations de l'Yser et de ses affluents, les secteurs d'accumulation en pieds des coteaux des waterings, les inondations par débordements des waterings, les inondations touchant le secteur du marais audomarois, les secteurs d'inondation isolés, les remontées de nappes.

Le phénomène de submersion marine, qui touche le territoire de la Communauté Urbaine de Dunkerque (CUD), peut également avoir un impact indirect sur le territoire de la C.C.H.F..

D'autres risques naturels peuvent avoir lieu sur le territoire : les mouvements de terrain (liés à la nature du sol), les tremblements de terre.

Les risques technologiques peuvent être générés par des installations classées pour la protection de l'environnement, par la présence de sites et sols pollués, par la présence de conduites d'hydrocarbures liquides ou de gaz,

Le projet de développement communautaire protège la population des risques identifiés, et détermine des mesures de défense pour les secteurs déjà urbanisés impactés :

- soit pour concourir à maîtriser ces risques : rétention et ralentissement du ruissellement ; favoriser la perméabilité des sols et les capacités de tamponnement dans les opérations d'aménagement ;
- soit pour minimiser leurs conséquences : réalisation et préservation de zones d'expansion de crues, interdiction ou limitation de l'urbanisation dans les secteurs à risques, avertissements sur les risques existants et sur les mesures à adopter, ...

1.2 Vis-à-vis des territoires voisins.

La maîtrise des risques sur le territoire de la C.C.H.F. permet d'atténuer les effets de certains risques sur les territoires voisins. C'est notamment le cas pour les phénomènes liés aux inondations.

La maîtrise de ce risque passe aussi par la protection des milieux naturels permettant la gestion et l'infiltration des eaux de surface.

Elle s'accompagne également de la préservation de zones d'expansion de crues, qui permettront d'atténuer les phénomènes en aval, d'assurer la protection de secteurs urbanisés, de stocker les eaux en attendant leur évacuation aux exutoires.

En prenant en compte les mesures préconisées par les SAGE, le PLU intercommunal permettra de ménager la ressource en eau, de contribuer à atteindre les objectifs de qualité de l'eau, pour la C.C.H.F. comme pour les territoires voisins.

Un objectif de préservation des zones humides a été défini, notamment pour retenir les zones de développement futur, en appliquant dès en amont la doctrine « Eviter, réduire, compenser ».

1.3 Vis-à-vis des générations futures.

Les paysages de la Flandre témoignent des valeurs culturelles du territoire.

Ménager les ressources naturelles du territoire et lutter contre l'érosion de la biodiversité sont des enjeux importants.

La réalisation des opérations urbaines devra être conçue de manière à encourager la biodiversité.

Les espaces naturels remarquables (ZNIEFF de type 1, grands espaces boisés) et, en particulier, les réservoirs de biodiversité seront préservés et la constructibilité y sera limitée, sauf exceptions pour les activités agricoles en place.

Les zones humides remarquables, notamment identifiées par les SAGE, sont préservées en raison des services rendus (fonctionnement hydraulique, biodiversité, épuration...).

Afin de garantir la qualité et la préservation de la ressource en eau potable, le PLUi détermine plusieurs actions.

La préservation de la ressource en eau passe par une consommation raisonnée de celle-ci.

La récupération des eaux pluviales (citernes de récupération ...) et leur réutilisation sont favorisées, pour tous les types de constructions (habitat, activités, équipements), permettant ainsi de limiter la consommation de la ressource.

Le paysage permet de transmettre aux générations futures une partie de l'identité d'un territoire.

Le projet intercommunal intègre un certain nombre de dispositions permettant de préserver des points de vue remarquables vers des secteurs emblématiques de la Flandre.

Le paysage agricole du territoire, et en particulier les paysages de bocage associés à l'élevage, font aussi l'objet d'une attention particulière, tout comme la trame hydraulique du territoire (wateringues, becques, l'Yser et ses affluents, mares ...).

L'ensemble des mesures prises dans le cadre de l'élaboration de ce PLU intercommunal concourt à inscrire le projet territorial de la C.C.H.F. dans la perspective du changement climatique à l'œuvre actuellement, de manière à en anticiper ses effets et à s'y adapter.

1 PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT MESURE ET EQUILIBRE DU TERRITOIRE.

1.1 Inscrire la dynamique de la C.C.H.F. dans le contexte global d'attractivité de la région, y compris les bassins d'emplois limitrophes et transfrontalier : attractivité économique et résidentielle.

La Communauté de Communes des Hauts de Flandre se situe à l'interface de plusieurs intercommunalités : la Communauté Urbaine de Dunkerque, la Communauté d'Agglomération de Saint-Omer, la Communauté de Communes de Flandre Intérieure, la Communauté de Communes de la région d'Audruicq

Le développement de la C.C.H.F. est lié aux dynamiques économiques et démographiques de l'agglomération dunkerquoise avec laquelle elle constitue le bassin d'emploi du Dunkerquois : une partie de la dynamique de la C.C.H.F. dépend de la CUD (migrations), et le moteur économique du territoire dépend du port de Dunkerque et des industries qui y sont liées.

Mais pas seulement : les habitants du territoire de la C.C.H.F. ont également des liens avec les autres territoires périphériques, tant à des fins professionnelles, que pour les pratiques d'achats, ou pour les loisirs.

La dimension transfrontalière n'est pas non plus à négliger. Les liens avec la Flandre occidentale belge sont aussi développés, pour l'emploi, pour le commerce et les loisirs, ou dans le cadre de certaines actions d'aménagement du territoire.

En position centrale, la C.C.H.F. espère engager sa dynamique de développement avec celles des territoires voisins, en complémentarité.

1.2 Assurer un effectif de population garantissant un dynamisme certain, à l'échelle de la C.C.H.F. et à l'échelle des communes.

La collectivité vise l'accueil de nouvelles populations afin de répondre à plusieurs enjeux :

- maintenir le dynamisme démographique ;
- éviter le vieillissement accentué des communes ;
- assurer le renouvellement des générations.

Pour cela, il s'agira notamment de parvenir à maintenir les jeunes sur le territoire, en favorisant un parcours résidentiel pouvant répondre aux attentes de toutes les catégories de population.

Le SCoT approuvé en mars 2020 vise en terme démographique la stabilisation de sa population, en définissant un objectif de production de logements légèrement supérieur aux besoins liés au seul point mort, et intégrant les besoins de logements liés à la décohabitation des jeunes (vis-à-vis des parents - phénomène important sur le territoire) et de la réduction de la taille moyenne des ménages (vieillesse et augmentation des familles monoparentales).

Ainsi, reprenant le SCoT approuvé, l'objectif de production de logements est fixé à environ 3000 logements sur 20 ans, à l'échéance du PLUi, soit environ 170 logements de plus que le seul point mort (estimé à environ 2830). En termes de démographie, la C.C.H.F. augmenterait sa population d'environ 400 habitants, pour atteindre une population totale comprise entre 53 770 et 54 110 habitants (selon l'hypothèse de la taille moyenne des ménages retenue, diminution dans le premier cas (2,3 personnes par ménage, et maintien dans le deuxième cas (2,5 personnes par ménage)).

1.3 Proposer, à l'échelle de chaque commune, un panel varié de surfaces et de logements adaptés à l'évolution et aux besoins de la population.

Le taux de vacance des logements s'établit à 5,4 %. Si les situations communales peuvent être contrastées, ce gisement potentiel de logements s'avère donc faible pour répondre en partie aux besoins de la population.

Le développement démographique du territoire de la C.C.H.F. passera donc par une offre nouvelle de logements et de surfaces constructibles adaptée à l'évolution et aux besoins de la population.

La répartition du nombre de logements à l'échelle de l'intercommunalité a été déterminée à partir de :

- la définition d'une clé de répartition du nombre global de logements à construire par niveau territorial du SCoT (armature territoriale),
- la détermination du potentiel d'attractivité de chacune des communes (analyse multi-critères),
- et de l'analyse du rythme de construction communal.

Ainsi les objectifs en matière de construction du PLUi, sont :

- de 900 nouveaux logements dans les quatre pôles d'équilibre,
- de 600 nouveaux logements dans les quatre pôles secondaires,
- de 1500 nouveaux logements dans les 32 villages du territoire.

Certaines communes ont un potentiel de réalisation de nouveaux logements en extension égal à zéro en raison soit de l'impossibilité de faire de l'extension urbaine (Bergues) soit d'un potentiel existant déjà, inscrit en zone U ou AU (en fonction du niveau d'équipement) à utiliser.

Un suivi de la construction à l'échelle de la C.C.H.F. sera mis en place afin de pouvoir adapter le potentiel constructible à l'attractivité des communes tout au long de la durée du PLUi, favorisant de cette manière un meilleur partage solidaire entre les communes.

Catégorie Armature territoriale SCoT	Commune	Nombre de logements attribués (analyse multi-critères)	Nombre de logements à produire
Pôle équilibre	Bergues	240	0
Pôle équilibre	Hondschoote	202	90
Pôle équilibre	Watten	175	9
Pôle équilibre	Wormhout	283	189
Total pôles d'équilibre		900	288
Pôle secondaire	Bollezeele	120	38
Pôle secondaire	Esquelbecq	154	0
Pôle secondaire	Hoymille	197	33
Pôle secondaire	Rexpoëde	128	75
Total pôles secondaires		600	146
Villages	Bambecque	37	27
Villages	Bierne	93	61
Villages	Bissezeele	19	9
Villages	Brouckerque	48	51
Villages	Broxeele	25	6
Villages	Cappellebrouck	61	48
Villages	Crochte	41	34
Villages	Drincham	29	23
Villages	Eringhem	28	22
Villages	Herzeele	85	0
Villages	Holque	56	0
Villages	Killem	58	43
Villages	Lederzeele	40	0
Villages	Ledringhem	31	12
Villages	Looberghe	49	44
Villages	Merckeghem	28	22
Villages	Millam	34	0
Villages	Nieurlet	38	17
Villages	Oost-Cappel	38	2

Catégorie Armature territoriale SCoT	Commune	Nombre de logements attribués (analyse multi-critères)	Nombre de logements à produire
Villages	Pitgam	50	43
Villages	Quaëdypre	75	82
Villages	Saint-Momelin	33	20
Villages	Saint-Pierre-Brouck	41	34
Villages	Socx	70	53
Villages	Steene	70	50
Villages	Uxem	60	51
Villages	Volckerinckhove	28	49
Villages	Warhem	100	90
Villages	West-Cappel	28	26
Villages	Wulverdinghe	21	20
Villages	Wyllder	23	12
Villages	Zegerscappel	66	34
Total villages		1500	983
Total CCHF		3000	1417

2 TENDRE VERS UN DEVELOPPEMENT RURAL MAITRISE.

2.1 Privilégier le renouvellement des parcelles déjà équipées en réseaux, saisir les opportunités foncières pour conforter les centres des communes.

Le projet de développement de la C.C.H.F. s'attache à limiter autant que possible l'étalement urbain, et par conséquent à réduire la consommation des terres agricoles et/ou naturelles, enregistrée jusqu'à présent. Il doit également permettre d'optimiser les investissements réalisés en matière de réseaux (alimentation en eau, assainissement, électricité, ...).

Pour parvenir à cet objectif, selon les opportunités, il s'agira de reconquérir les friches au sein des villes et villages, en vue d'y développer des projets de logements, d'équipements, de commerces. L'objectif est de produire 300 logements en renouvellement urbain.

Sauf intérêt environnemental, paysager, ou contrainte liée aux risques naturels ou technologiques, il s'agira aussi de combler les espaces interstitiels (dents creuses) au sein des tissus urbanisés.

2.2 Tendre à adapter la densité des opérations de logements, en prenant en compte les caractéristiques rurales des communes, ainsi que les lieux d'implantation des projets.

Les futurs programmes de logements, qu'ils se situent en continuité immédiate des secteurs urbanisés ou au sein des tissus urbains, doivent être élaborés en tenant compte du contexte dans lequel ils s'inscrivent.

Selon le rôle de la commune dans l'armature territoriale de la C.C.H.F., des seuils minimaux de densité ont été définis :

- Pour les pôles d'équilibre : 30 logements/hectare ;
- Pour les pôles secondaires : 25 logements/hectare (à l'exception de Bollezeele qui bénéficie d'un objectif de densité de 20 logements/ha compte tenu des caractéristiques « villageoises » de la commune) ;
- Pour les villages : 20 logements/hectare.

Pour les villages de moins de 2000 habitants, les densités pourront être modulées pour s'inscrire harmonieusement dans le contexte bâti environnant, sans pouvoir être en dessous du seuil des 15 logements/ha.

2.3 Développer des formes urbaines adaptées et favorables à l'affirmation de l'identité propre de chaque commune.

Pour ne pas générer de ruptures d'échelle trop importantes avec le tissu urbanisé existant, mais aussi pour s'y insérer de façon cohérente, les futures opérations de logements devront être conçues selon des formes urbaines prenant en compte la morphologie bâtie existante.

3 DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS EN RESPECTANT LES CARACTERISTIQUES COMMUNALES.

3.1 Tendre à assurer les parcours résidentiels sur le territoire, pour l'ensemble des publics.

Le parc résidentiel de la C.C.H.F. ne permet pas de répondre pleinement aux besoins en logements selon les différents âges de la vie.

La production de nouveaux logements devra tenir compte de ces enjeux : diversification des tailles de logements (typologies) ; adaptation en offre (locatif social / accession sociale / locatif privé / accession à la propriété).

3.2 Tendre à adapter le parc immobilier aux populations spécifiques (les jeunes, les personnes âgées, les personnes à mobilité réduite ...).

Le parc de logements doit aussi répondre aux besoins de logements des publics spécifiques.

La localisation des futurs programmes devra tenir compte des enjeux propres à chaque commune, et la situation des projets devra être étudiée à l'échelle des communes.

Ces programmes de logements spécifiques devront tenir compte des problématiques d'adaptation de la typologie (modularité des logements), et d'évolutivité (enjeux du maintien à domicile pour les personnes vieillissantes...).

3.3 Tendre à développer, de façon concertée, des équipements et des services spécifiques aux enjeux du vieillissement.

Si la prise en compte du vieillissement dans le projet de territoire de la C.C.H.F. est un enjeu important en matière de logement, elle l'est aussi en matière d'équipements et de services.

Des besoins nouveaux sont susceptibles d'apparaître sur territoire : maintien à domicile, services à la personne, besoins de déplacements

4 CONSTRUIRE UN TERRITOIRE ADAPTE AUX ENJEUX DE LA PROXIMITE

4.1 Favoriser un développement compact des communes.

L'amélioration de la qualité de l'air et du cadre de vie passe par une plus grande maîtrise du développement spatial des communes, en évitant l'étalement linéaire.

A l'exception de particularités locales très spécifiques, le développement urbain doit donc, sauf enjeux environnementaux forts ou contraintes techniques, favoriser la courte distance.

La localisation des futures zones à urbaniser doit permettre de limiter l'usage de l'automobile dans les déplacements quotidiens non contraints, et par conséquent, de pacifier les espaces publics dans les cœurs de village et les secteurs résidentiels.

4.2 Développer une offre en équipements et services nécessaires à la vie quotidienne de tous les habitants.

Les communes de la C.C.H.F. ne sont pas toutes dotées du même niveau d'équipements et de services. Face aux enjeux d'accès aux équipements et services de première nécessité, il importe d'en optimiser et d'en rationaliser l'offre : maillage de l'offre ; mutualisation de certaines structures (éviter de multiplier certains équipements, spécifiques, dans toutes les communes) ; amélioration de l'accessibilité à l'échelle du territoire.

Ces actions doivent permettre de réduire les besoins en déplacements des personnes fragiles, de diminuer les coûts liés à la mobilité, en favorisant l'émergence de nouveaux services de proximité. Elles doivent aussi permettre un meilleur accès aux soins ou à l'emploi des personnes non motorisées.

De plus, la CCHF ambitionne, via sa stratégie numérique, de permettre aux communes de disposer d'outils et de services numériques afin de renforcer l'efficacité de l'action publique et d'améliorer les services rendus à la population.

4.3 Développer les aménagements favorables aux modes actifs de déplacements.

A l'échelle des bourgs et des villages de la C.C.H.F., les compositions urbaines des futures opérations d'urbanisme doivent favoriser les modes actifs de déplacements (la marche, le vélo ...).

Le développement des modes de déplacements actifs doit également s'appréhender à des échelles plus importantes, entre les communes, en tenant compte par exemple des besoins d'accès aux polarités commerciales et/ou de services, aux pôles d'activités structurants ou aux pôles d'échanges de transport en commun (y compris les gares). Le développement de nouveaux outils et services numériques permettra de renforcer une mobilité plus durable et inclusive sur le territoire de la CCHF, caractérisée par sa ruralité.

En la matière, le développement du maillage des itinéraires cyclables est important, ainsi que l'équipement des « hubs » de mobilité.

4.4 Développer l'intermodalité et les aménagements favorables aux modes de déplacements émergents.

Le territoire de la C.C.H.F. accueille déjà un certain nombre de pôles d'échanges intermodaux, ainsi que des aménagements dédiés aux pratiques de mobilités alternatives (plateformes de covoiturage ...). La convergence des automobilistes vers les sites de covoiturages ou vers les points d'arrêts structurants du réseau de transports en commun (autobus, trains) doit être développée.

Le PLUi doit donc accompagner l'émergence de ces nouveaux équipements sur le territoire (dont la création de nouvelles plateformes de covoiturage, ainsi que l'extension éventuelle des sites existants), ainsi que les innovations (voitures et vélos électriques, bornes pour le gaz, bornes de rechargement électrique ...).

5 PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, ARTISANAL ET COMMERCIAL.

5.1 S'efforcer de répondre aux besoins de la population en commerces et services à l'échelle du territoire communautaire.

A l'échelle du territoire, comme à l'échelle des communes, le PLUi s'efforcera de répondre aux besoins de la population en matière de commerces ou de services, notamment de proximité. La mixité fonctionnelle est favorisée dans les tissus urbanisés ou dans les nouvelles opérations d'aménagement, dès lors que les activités créées sont compatibles avec l'habitat.

Pour les activités non compatibles avec la présence de logements ou générant des nuisances, le projet de territoire proposera un panel de zones spécifiquement dédiées à l'accueil d'activités économiques (PME-PMI, artisanat, commerce).

5.2 Conforter les pôles d'activités et commerciaux structurants existants.

Comme pour l'habitat, le développement économique doit prendre en considération la nécessité de consommer moins de foncier agricole ou naturel.

Dans cette optique, le développement économique devra en premier lieu s'attacher au confortement des pôles d'activités importants, déjà équipés, et bien desservis qui structurent actuellement le territoire de la C.C.H.F. :

- la zone d'activités du Bierendyck / Croix Rouge / Looweg (communes de Socx, Quaëdypre, Bierne) ;
- la zone d'activités de la Kruystraëte (à Wormhout) ;
- les zones d'activités du Pont aux Cerfs et du Looweg (à Hondschoote) ;
- le site de l'Erskelbrugge (à Bollezeele) ;
- le site de la gare (à Esquelbecq).

Il s'agira aussi d'autoriser la création des conditions de développement des services dédiés aux salariés de ces zones (restauration, crèches d'entreprises, conciergerie ...).

5.3 Accueillir de nouvelles activités économiques et commerciales dans des zones existantes ou à créer réparties à l'échelle du territoire.

A côté de ces grandes zones d'activités structurantes, un potentiel de confortement sera également prévu pour des zones existantes, afin de permettre l'accueil ou la relocalisation d'activités économiques (artisanat et commerces).

De nouvelles zones d'activités pourront être délimitées sur le territoire intercommunal, en vue de favoriser des implantations économiques (non commerciales), et de pérenniser les entreprises présentes dans les communes.

5.4 Permettre le développement des entreprises artisanales situées en zone agricole, et autoriser l'implantation de nouvelles activités par reconversion d'anciens corps de ferme.

A l'échelle du territoire de la C.C.H.F., un certain nombre d'entreprises sont isolées au sein des zones agricoles et naturelles, en dehors des secteurs dédiés aux activités.

Le PLU intercommunal tiendra compte de cette situation, et donnera la possibilité à ces entreprises existantes d'évoluer.

Dans le cadre de la reconversion d'anciens corps de ferme, l'accueil d'activités économiques sera aussi possible.

6 ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE.

6.1 Disposer d'une offre foncière publique pour pouvoir répondre aux demandes d'implantations de nouvelles activités.

En matière d'implantation d'activités économiques, les territoires sont soumis à des concurrences territoriales fortes.

La C.C.H.F. se doit donc de proposer un potentiel d'implantation immédiatement disponible, en vue de capter les investissements créateurs d'emplois et de ressources.

A l'échelle du territoire, la C.C.H.F. se dotera d'un potentiel foncier en vue de répondre le plus rapidement possible aux futures demandes.

6.2 Equiper le territoire dans un souci de meilleure compétitivité.

La compétitivité des territoires passe notamment par le développement du numérique.

En matière de développement économique, l'équipement en haut débit doit favoriser une meilleure attractivité et une meilleure compétitivité des entreprises. L'accès au haut débit numérique peut être un critère important pour l'implantation d'une entreprise.

En application du schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN), les communes et les sites d'activités de la C.C.H.F. seront dotés en haut débit.

Dans la cadre de sa feuille de route numérique, la CCHF a inscrit comme action « la digitalisation des acteurs locaux ». Elle a l'ambition d'accompagner et soutenir l'ensemble des acteurs locaux afin de les aider à prendre le virage du numérique et d'en saisir toutes les opportunités. L'Accompagnement des nouvelles pratiques de travail telles que le télétravail ou le coworking sont également inscrites dans l'actions « Les innovations numériques dans la manière de travailler et de se déplacer ».

Le recours à de nouvelles filières énergétiques (développement de la méthanisation, des énergies photovoltaïques ...) peut aussi être un facteur d'attractivité et de compétitivité. Elles sont donc encouragées.

7 AFFIRMER LA PLACE DE L'AGRICULTURE SUR LE TERRITOIRE.

7.1 Rendre à l'agriculture des terrains non attractifs dédiés à l'accueil d'activités.

Les documents d'urbanisme communaux (P.O.S. et P.L.U.) avaient pour la plupart prévu un potentiel foncier pour l'accueil d'activités artisanales. Certaines zones n'ont jamais été aménagées, et sont restées occupées par l'agriculture.

Le contexte récent (disparition de la taxe professionnelle communale, élaboration du PLU intercommunal) et la nécessité d'économiser les ressources foncières, ont milité pour une réorientation de la destination de certains de ces sites à des fins agricoles ou naturelles.

7.2 Tendre à limiter la pression foncière sur la zone agricole.

Le territoire de la C.C.H.F. est un territoire rural, fortement caractérisé par la présence de l'agriculture. Ce secteur est une composante forte de l'économie de la C.C.H.F..

L'affirmation de la place de l'agriculture passe par la prise en compte des exploitations existantes, et par la nécessité d'assurer les conditions de leur développement. Cela passe par la préservation des terres agricoles et l'atténuation de la pression foncière liée au développement urbain (notamment à proximité des sites d'exploitation).

Pour cela, il s'agit d'identifier les possibilités de recyclage foncier et de reconquête des friches au sein des tissus actuellement urbanisés (dans les secteurs d'habitat comme dans les zones d'activités), et de les mobiliser.

7.3 Permettre de développer les filières de circuits courts.

La promotion des circuits courts est une composante visant à valoriser l'agriculture locale dans les filières de consommation du territoire. La C.C.H.F. entend encourager la promotion des produits de vente en circuits courts, notamment pour l'approvisionnement des restaurations collectives (cantines scolaires, maisons de retraite, ...) du territoire de la C.C.H.F. d'une part, mais aussi des territoires voisins. Les commerçants, restaurateurs et fournisseurs locaux peuvent aussi se tourner vers la production agricole locale pour lui permettre davantage de débouchés.

Le PLU intercommunal, tendant à limiter la pression foncière sur la zone agricole, doit créer les conditions favorables pour les exploitants agricoles pour orienter leur activité vers les circuits courts.

Dans ce contexte, le développement de l'agriculture biologique sera également favorisé dans le PLU intercommunal.

7.4 Favoriser la diversification agricole.

La diversification agricole passe par la possibilité pour les exploitants agricoles de pouvoir valoriser leur patrimoine bâti et leur production, et ainsi permettre la pérennité de leurs exploitations.

En s'appuyant sur les composantes paysagères du territoire, la participation au développement de la filière touristique est une source de diversification : reconversion du patrimoine bâti rural à des fins d'hébergement touristique, auberges et/ou cafés-rando, promotion des productions locales (vente directe),

8 DEVELOPPER L'ACTIVITE TOURISTIQUE.

8.1 Diversifier les activités touristiques en lien avec les territoires voisins et transfrontaliers.

Le territoire de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre dispose d'une offre importante d'activités et d'équipements touristiques, mais les emplois dépendant de ce secteur restent faibles au regard des territoires voisins.

La C.C.H.F. a pourtant un rôle à jouer en matière de positionnement touristique, en raison de sa localisation entre le littoral et les Monts de Flandre, à proximité de l'audomarois, en contact avec la Flandre occidentale belge.

En outre, les activités proposées sur le territoire de la C.C.H.F. s'avèrent complémentaires à celle présentes sur les territoires voisins, notamment vis-à-vis de la Communauté Urbaine de Dunkerque.

Le développement touristique de la C.C.H.F. doit donc tirer parti de tout projet mettant en valeur l'identité et le savoir-faire local : l'artisanat, la gastronomie, l'histoire (le tourisme de mémoire) ...

Le développement touristique doit s'appuyer sur les structures existantes (notamment l'hébergement), ainsi que sur les projets nouveaux.

8.2 Permettre la valorisation et le développement de l'offre touristique.

La valorisation de l'hébergement touristique nécessite en premier lieu une amélioration de l'offre existante, notamment en termes de qualité des prestations et des équipements, pour atteindre une montée en gamme.

L'offre du territoire est aussi structurée selon des modes traditionnels d'hébergement, à savoir le camping, le gîte ou la chambre d'hôte. L'offre hôtelière est très peu représentée.

Il conviendra donc de développer et de diversifier cette offre, en étant ouverts aux nouvelles tendances.

La promotion et la mise en réseau de l'offre touristique est essentielle pour le développement du territoire de la C.C.H.F.. Elle doit aussi être envisagée à l'échelle transfrontalière, en direction de la Belgique toute proche.

8.3 Mettre en valeur les paysages et les éléments de patrimoine pour développer le tourisme.

Pour développer l'activité touristique, la mise en valeur du patrimoine local est un levier important.

Le patrimoine bâti, ainsi que le petit patrimoine disséminé sur le territoire sont des points d'appui possibles.

Un autre moyen est de valoriser et de compléter le maillage des itinéraires de tourisme (chemins de randonnée pédestres, cyclo et équestres...), en prenant appui sur les points d'intérêts du territoire, qu'ils soient paysagers, historiques, patrimoniaux ... Les canaux seront également un support de développement du tourisme, et en particulier du tourisme fluvial et des activités nautiques : par l'aménagement des berges et des chemins de halage, et l'entretien des voies d'eau navigables.

Là encore, la relation aux territoires voisins et la dimension transfrontalière prennent tout leur sens.

9 DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DE LA C.C.H.F.

9.1 Construire un cadre de vie agréable en valorisant le caractère rural des communes.

La qualité du cadre de vie est un critère important dans les choix de résidence des ménages.

Le projet intercommunal tend donc à valoriser le caractère rural des villes et villages, en prenant en compte la présence des paysages agricoles, les éléments naturels existants au contact des secteurs urbanisés, et les structures végétales ceinturant les secteurs urbanisés.

Il incite également à s'intéresser aux éléments paysagers existants au sein des tissus urbanisés, pour une meilleure mise en valeur des espaces publics et une meilleure qualité urbaine.

Les secteurs de développement urbain, mais aussi les projets de renouvellement urbain, devront prendre en compte les éléments paysagers existants, afin que ceux-ci participent pleinement à la qualité des opérations et du cadre de vie général.

Les nouvelles opérations de constructions, en particulier en extension urbaine, devront être accompagnées par des aménagements paysagers, permettant une meilleure insertion du développement. L'intégration paysagère des futures opérations devra prendre en compte l'environnement paysager existant, et chaque fois que nécessaire, créer des continuités écologiques.

9.2 Préserver, valoriser et créer des paysages, fondements de l'identité du territoire.

Le territoire de la C.C.H.F. présente une diversité paysagère qui participe à son attractivité. Elle contribue à la qualité du cadre de vie recherché par de nombreux ménages.

Une part de l'identité du territoire relève également de la morphologie des villes et villages eux-mêmes. Les extensions linéaires et les opérations d'aménagement contemporaines ont souvent tendance à trancher fortement avec les caractéristiques du tissu ancien des communes.

Le projet intercommunal limite donc les constructions supplémentaires en extension linéaire, et tend à renforcer le développement concentrique des communes.

Les projets d'aménagement des espaces publics des communes doivent aussi être l'occasion de réintroduire du paysage au sein des villes et villages, en s'inspirant de l'identité locale (recours aux haies et arbres d'essences locales pour la végétalisation, utilisation de matériaux locaux ...).

9.3 Préserver le patrimoine naturel et architectural local.

Pour la plupart, les communes de la C.C.H.F. abritent un patrimoine naturel et architectural présentant un grand intérêt. La présence de ce patrimoine permet d'envisager une meilleure valorisation touristique du territoire et une plus grande attractivité.

Certains éléments de ce patrimoine bénéficient déjà d'une protection réglementaire garantissant leur préservation (inscription à l'inventaire des monuments historiques, sites naturels classés, ZNIEFF, espaces boisés classés ...).

D'autres ne bénéficient d'aucune protection, mais présentent néanmoins un intérêt patrimonial indéniable, qui met en valeur l'identité même des sites. Le but poursuivi ici est principalement de préserver la singularité des communes de la C.C.H.F..

C'est pourquoi le projet permet de protéger certains petits éléments ponctuels existants, qu'ils soient naturels (haies bocagères, arbres remarquables, mares ...) ou bâtis (patrimoine lié à la gestion de l'eau, bâtiments traditionnels remarquables, aménagements d'espaces publics ou privés ...).

Pour les bâtiments, cette préservation de l'identité rurale locale passe par un objectif de qualité des constructions futures, de leur bonne intégration aux tissus existants. Cela passe aussi par un objectif de qualité et de préservation du caractère villageois lors de la réhabilitation des bâtiments anciens.

9.4 Aménager et valoriser des zones inondables multifonctionnelles.

Dans certaines communes, la présence de zones inondables peut s'avérer constituer des opportunités de valorisation du cadre de vie, en particulier lorsque celles-ci sont situées à proximité de secteurs urbanisés (zones d'habitat, zones d'activités).

En fonction de l'évolution de leur usage, elles permettent d'envisager une possible mise en valeur à des fins paysagères et récréatives (parc urbain, zone de loisirs, coulée verte, zone écologique ...), tout en intégrant les contraintes d'aménagement inhérentes à l'existence du risque d'inondation.

9.5 Développer en amont la rétention des eaux pluviales.

La C.C.H.F. est parcourue par un réseau dense de fossés, watergangs et canaux qui constituent, moyennant une nécessité absolue d'entretien et de curage réguliers, un dispositif efficace de rétention des eaux pluviales avant évacuation à la mer.

Mais face aux évolutions du climat, pour développer cette capacité de rétention des eaux pluviales en amont, il s'agira, à l'échelle du territoire communautaire et pendant la durée d'application du PLUi, d'étudier la faisabilité et les localisations possibles des zones d'expansion de crues pour stocker temporairement les eaux de ruissellement résultant des épisodes pluvieux, ou pour atténuer le débordement des cours d'eau impactant les secteurs habités.

A l'échelle des communes, notamment dans le cadre des nouvelles opérations de logements, des techniques de tamponnement des eaux pluviales devront être prévues (chaussées réservoirs, noues, bassins secs paysagers, citernes de récupération ...). Les aménagements de toute nature devront favoriser l'infiltration.

9.6 Développer le potentiel récréatif des paysages.

La valeur paysagère du territoire, notamment les grands paysages, lui donne un potentiel d'attractivité non négligeable.

La relative planéité des paysages les rend faciles d'accès, et permet une appropriation pour des fonctions récréatives : la marche, le vélo, le cheval ...

Sur la base des réseaux de randonnées existants, le projet intercommunal proposera d'autres aménagements à destination des modes actifs de déplacements. Ils viendront compléter l'offre à destination des loisirs, mais permettront aussi de faciliter les déplacements entre les communes.

10 FAIRE DU PAYSAGE UNE COMPOSANTE DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE.

10.1 Améliorer, si possible, la qualité paysagère des zones d'activités existantes, profitables à l'image de marque des entreprises et des riverains en respectant les engagements environnementaux pris lors de la création de la zone d'activités.

Comme pour les secteurs d'habitat, le cadre paysager et la qualité des aménagements dans une zone d'activité peuvent constituer des critères d'implantation pour les entreprises désirant investir sur le territoire.

Dans un contexte concurrentiel fort, c'est un facteur d'image non négligeable, pour l'entreprise comme pour la collectivité.

Dans le cadre des opérations de requalification ou d'extensions de zones d'activités existantes, des mesures de (re)qualification et d'intégration paysagère sont prises : paysagement des limites de parcelles, plantations dans les espaces publics, intégration paysagère des bâtiments volumineux ...

Au sein de la zone agricole, dans le cadre de l'extension d'une activité ou d'un changement de destination, il s'agira également d'intégrer les bâtiments agricoles et/ou industriels volumineux par un accompagnement paysager.

10.2 Fixer des objectifs de qualité et d'intégration paysagère des nouvelles zones d'activités, propices à une meilleure attractivité.

La création de nouveaux sites d'activités sera accompagnée de mesures de qualification et d'insertion paysagères, et devra intégrer autant que nécessaire la création de continuités écologiques.

Cette même préoccupation devra être observée pour la réalisation de nouveaux bâtiments volumineux dans les zones agricoles ou naturelles du territoire.

Une attention particulière devra être exercée pour l'intégration paysagère et architecturale des zones créées en entrées de villes ou villages, ainsi qu'au bord des routes classées à grande circulation.

Les entreprises doivent également promouvoir les communes dans lesquelles elles s'implantent.

10.3 Tirer parti des qualités paysagères pour développer les structures touristiques, en favorisant la création de chemins de randonnée.

Le projet intercommunal favorisera le développement des structures touristiques (nouvelles ou dans le cadre du changement de destination du patrimoine bâti rural) visant la promotion et le développement du territoire.

Ces structures devront s'intégrer dans l'environnement et ne pas porter atteinte à la qualité des paysages. Elles auront une emprise limitée.