

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Ex Communauté de Communes du Canton de  
Fauquembergues

MODIFICATION N°3

Notice explicative





Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'ex Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire de l'ex CCCF le 28 Février 2014.

Le Conseil Communautaire de la CAPSO a délibéré le 19 décembre 2018 afin d'engager la procédure de modification simplifiée du PLUi.

## **I. PRESENTATION DE LA MODIFICATION**

### **A. Rappel de la procédure**

Conformément aux articles L.153-36 et L.153-41 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale envisage de modifier le règlement écrit ou graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions du PLU, dès lors que le projet de modification n'implique pas:

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le projet peut être adopté selon une procédure simplifiée dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :
  - Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de constructions résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
  - Soit de diminuer ces possibilités de construire
  - Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- Dans le cas de majorations des possibilités de construire prévues par le code de l'urbanisme
- Lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

### **B. Objet de la modification**

La CAPSO a été sollicitée par l'entreprise Ambois dans le cadre d'un projet d'extension de son activité sur la zone d'activités du Pré Maréchal à Fauquembergues.

L'entreprise Ambois est une SARL créée en 2010. L'entreprise est spécialisée dans la réalisation de tous types de travaux de charpente, l'ossature bois et la structure bois.

L'entreprise s'illustre par la réalisation de travaux de restauration, d'agrandissement, ainsi que par la construction de bâtiments contemporains modernes ou de styles.

En 2015, l'entreprise s'est portée acquéreur d'un terrain de 7000 m<sup>2</sup> sur la zone d'activités du Pré Maréchal à Fauquembergues et y a construit son bâtiment de production à commande numérique.

En Mai 2018, l'entreprise a fait l'acquisition d'une nouvelle machine, ce qui porte aujourd'hui à 21 le nombre de salariés sur le site.

Aujourd'hui, afin de faire face à la progression de son carnet de commandes, l'entreprise doit augmenter ses capacités de production.

Pour ceci, l'entreprise projette la construction d'un nouveau bâtiment couvert de production d'environ 1300 m<sup>2</sup> avec une surface de stockage couverte de 800 m<sup>2</sup> et envisage dans le même temps l'achat de 2 nouvelles machines à commande numérique. Ce projet d'extension permettra la création d'au moins 5 nouveaux emplois sur le site, pour un investissement d'environ 1 million d'euros.

Au vu des contraintes techniques liées aux procédés de fabrication (pont roulant), le projet prévoit la construction d'un bâtiment d'une hauteur maximale d'environ 14 mètres au faîtage, alors que le règlement du PLUI de l'ex CCCF prévoit à l'article 10 de la zone UE, une hauteur maximale de 12 mètres au faîtage.

En outre, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives (article 7 de la zone UE) sont aujourd'hui trop restrictives pour permettre l'extension de l'entreprise. Il est donc nécessaire de les revoir afin de permettre la réalisation de cette extension.

Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, ces modifications du règlement écrit du PLUi sont possibles via la mise en place d'une procédure de modification simplifiée du document d'urbanisme, puisqu'elles n'ont pas pour objet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

## II. DESCRIPTION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS PROPOSEES

### A. Modifications du règlement écrit

Les modifications du règlement écrit de la zone UE concernent les articles 7 et 10 du règlement.

Ces modifications sont précisées dans le tableau ci-dessous.

Article	Rédaction actuelle	Rédaction future	Justifications
Article 7	<p>Les constructions peuvent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur l'une ou des limites séparatives,</li> <li>- avec une marge d'isolement de telle sorte que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points, soit <math>H \leq L</math> minimum.</li> </ul>	<p>Les constructions peuvent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur l'une ou des limites séparatives,</li> <li>- <del>avec une marge d'isolement de telle sorte que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points, soit <math>H \leq L</math> minimum.</del></li> <li>- avec une marge d'isolement de telle sorte que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire soit au moins égale à 5 mètres.</li> </ul>	<p>La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives (<math>H \leq L</math> minimum) s'avère trop restrictive pour permettre l'extension d'activités déjà existantes.</p> <p>Les dispositions de l'article 7 sont donc modifiées afin de reprendre les dispositions qui s'appliquent dans les zones UE des autres PLU du territoire soit une marge d'isolement minimum de 5 mètres entre tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire.</p>
Article 12	<p>La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 12 mètres mesurés au faitage. Le dépassement de cette hauteur ne pourra être admis qu'en ce qui concerne des installations particulières pour des raisons fonctionnelles justifiées (cheminée, dispositif de levage, château d'eau, etc...).</p>	<p>La hauteur de ces constructions ne peut dépasser <del>12</del> 14 mètres mesurés au faitage. Le dépassement de cette hauteur ne pourra être admis qu'en ce qui concerne des installations particulières pour des raisons fonctionnelles justifiées (cheminée, dispositif de levage, château d'eau, etc...).</p>	<p>Cette modification est nécessaire au vu des contraintes techniques liées aux procédés de fabrication et notamment la présence de ponts roulants qui nécessitent des hauteurs de bâtiments plus importantes.</p>