

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Ex Communauté de Communes du Canton de  
Fauquembergues

MODIFICATION N°3

Règlement modifié



## **CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE**

Le secteur UE identifie une zone urbaine à vocation d'activités. Ce secteur reprend les activités ainsi que les zones d'activités existantes ainsi que leurs éventuels projets d'extension.

Les secteurs soumis à un risque d'inondation et concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure approuvé le 7 Décembre 2009 sont identifiés par une trame au plan de zonage. Ce risque concerne plus spécifiquement les communes de Renty, St Martin d'Hardinghem, Fauquembergues et Merck-St-Liévin.

Une trame spécifique identifie également les secteurs concernés par l'aléa inondation du PPR de la Lys Supérieure prescrit le 7 février 2003 pour les communes d'Audincthun et Reclinghem, le 17 août 2000 pour la commune Coyecques et le 30 octobre 2001 pour la commune de Dennebroeucq

En outre, le territoire de la Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire de la Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesure préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### **ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols sont interdits excepté ceux énumérés à l'article 2.

*Dans les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation du PPR de la Lys Supérieure et dans les zones inondées constatées, les caves et sous-sols sont interdits.*

## **ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1 - Les établissements à usage d'activité, y compris ceux comportant des installations classées dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (tels qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirable de tels établissements dans la zone,

2 - L'extension, la transformation ou le changement des procédés de fabrication des établissements existants, dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités,

3 - Les constructions à usage de bureaux, d'hébergement hôtelier, de commerces et de services,

4 - Les constructions à usage principal d'habitation destinées au logement de fonction des personnes et de leur famille dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements autorisés,

5 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition en lien avec l'activité pour une durée fixée par l'autorisation d'ouverture et à condition qu'ils soient masqués par des plantations,

6.-. L'affouillement et l'exhaussement des sols sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

*Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure et identifiés par une trame au plan de zonage sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.*

*Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen à fort, toute précaution devra être prise afin d'assurer la stabilité des constructions.*

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite.

L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes et piétons.

#### **I - Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **II - Voirie**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

#### **En cas de création de voies nouvelles :**

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

### **ARTICLE UE 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE**

#### **DESSERTE EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

## **ASSAINISSEMENT**

### **Eaux usées**

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

### **Eaux résiduaires liées aux activités**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

### **Eaux résiduaires agricoles**

Les effluents agricoles (purin, lisier,...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique. Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

Quand la nature du sol le permet, il est recommandé une gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

## **DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE**

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Les réseaux et les branchements doivent être enterrés.

## **ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Le long de la route départementale 928, classée à grande circulation par le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010, **les constructions doivent être implantées avec retrait d'au moins 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 928** (étude Loi Barnier joint au dossier au titre de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent être implantées :

- avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées de desserte existantes ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

Les constructions doivent être implantées à 6 mètres minimum des berges cours d'eau.

## **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit :

- sur l'une ou des limites séparatives,
- ~~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  $H \leq L$  minimum.~~
- 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.

Toutefois lorsque les limites séparatives coïncident avec la limite d'une zone urbaine d'habitation, la marge d'isolement pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long de ces limites, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de ces constructions, installations ou dépôts projetés et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points, soit  $H \leq L$  minimum et sans que cette distance soit inférieure à 5 mètres.

La marge d'isolement doit être plantée dans les conditions fixées à l'article 13 afin de veiller à une bonne intégration paysagère des bâtiments.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

## **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux constructions. Elle peut être ramenée à 1m lorsque l'un des deux bâtiments présente une superficie maximale de 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale n'excédant pas 3m.

## **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder 70 % de la surface de l'unité foncière.

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### *1. Pour les constructions à usage d'activités:*

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser ~~12~~ 14 mètres mesurés au faîtage. 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...).

### *2. Pour les constructions à usage d'habitation :*

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux soit :

- R+C aménageable.

Le 2<sup>ème</sup> niveau doit nécessairement s'inscrire dans les combles aménageables pour la préservation du caractère traditionnel.

*Dans les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation du PPR de la Lys Supérieure et dans les zones inondées constatées, le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel.*



## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

### I - Aspect extérieur

Les bâtiments doivent présenter une harmonie et de matériaux compatibles avec la proximité des zones d'habitat.

Il est interdit d'employer en parement extérieur des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses,...). Les murs de parpaings non recouverts devront être peints.

Les façades orientées sur les voiries devront présenter un caractère qualitatif.

### II - Clôtures

Le traitement des clôtures sera homogène. Celles-ci seront discrètes.

1 – Les clôtures pleines sont autorisées :

- si elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation des sols ou au caractère des constructions sur la parcelle elle-même ou sur les parcelles voisines.
- afin de bien isoler les points de stockage de produits dangereux, d'assurer la protection du personnel, celle des usagers des voiries et d'éviter la diffusion accidentelle des produits dans l'environnement.

2 – Leur hauteur doit être déterminée strictement en fonction de ces nécessités.

3 – Lorsque les clôtures seront doublées de plantations ou de haies vives, celles-ci seront constituées d'essences locales et entretenues ou taillées de manière à contribuer au bon aspect de l'agglomération.

4 – Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures des terrains d'angle ne doit pas dépasser la cote maximum de 0,80 mètre sur une longueur minimum de 10 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

## **ARTICLE UE 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les surfaces de revêtement parking devront de préférence utiliser des techniques favorisant l'infiltration des eaux.

## **Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols**

### 1 – Constructions à usage d'activités

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Sur chaque unité foncière, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service ;
- pour le stationnement de la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

Les besoins en stationnement du personnel seront déterminés en fonction du nombre des emplois (éventuellement pondéré par la prise en compte de l'organisation des postes de travail) et de la qualification des emplois).

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

### 2 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé deux places de stationnement par logement, réalisé dans le domaine privé, hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il est exigé une place de stationnement par logement.

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m<sup>2</sup> minimum par emplacement.

- Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

## **ARTICLE UE 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS**

### 1. Espaces libres

Le taux d'imperméabilisation ne pourra excéder 70% de l'unité foncière.

Les espaces non bâtis, quelle que soit la taille de la parcelle, devront être plantés et/ou traités en espaces verts, en jardin d'agrément et/ou en jardin potager, avec des aménagements perméables.

Les espaces libres provenant des reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que par rapport aux limites séparatives doivent être végétalisés.

Les aires de stationnement découvertes de plus de 10 places d'un seul tenant, seront agrémentées de plantations variées comprenant un arbre de haute tige pour 4 places. Ces plantations seront réparties sur l'ensemble de l'aire.

### 2. Plantations

Les plantations seront constituées d'essences locales.

Les arbres de haute tige existants doivent être conservés, dès lors qu'ils sont en bon état phytosanitaire. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur l'unité foncière.

Les aires de stockage et de dépôts liées à l'activité admise doivent être masquées par des écrans de verdure composés de plantations diversifiées.

Des aménagements paysagers doivent favoriser l'intégration visuelle des bâtiments (plantations, haies vives, bosquets, ...).

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation, aires de service et de stationnement doivent être traitées en espaces verts plantés.

*Les éléments naturels existants (haies, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère.*

*Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte. Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :*

- a. Création d'un nouvel accès à la parcelle sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,*
- b. Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,*
- c. Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.*

*Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.*

### SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS\***

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.