



**CAPSO**

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
DU PAYS DE SAINT-OMER

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU POLE TERRITORIAL DE LONGUENESSE

REGLEMENT ECRIT  
DOCUMENT DE TRAVAIL  
MODIFICATION N°13



Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme et notamment ses article L.151-8 et L.151-9.

## **ARTICLE 0 : CADRE JURIDIQUE**

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du pôle territorialisé de Longuenesse de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer s'inscrit dans les dispositions transitoires du décret du 29 décembre 2015. L'ensemble des documents composant le PLUi restent donc régies par les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme antérieures au 1er janvier 2016, date d'application du décret.

Le règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, notamment les plans réglementaires A, B et C, constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et sont donc indissociables.

## **ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au Pôle Territorialisé de Longuenesse de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer.

## **ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

### **A - DISPOSITIONS DU PLUi**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Ces zones sont mentionnées au présent règlement et au règlement graphique.

Les zones urbaines repérées par la lettre "U", dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

- ZONE UA : Zone urbaine à vocation mixte de forte densité, correspondant à l'hypercentre
- un sous-secteur UAa : identifiant le secteur à proximité de la cathédrale
- un sous- secteur UAg1 et UAg2 : secteur de renouvellement urbain du quartier de la gare
  
- ZONE UB : Zone urbaine à vocation mixte identifiant les centres anciens
- un sous-secteur UBa identifiant le centre ancien des communes du pôle urbain
- un sous-secteur UBb identifiant le centre ancien des communes des entités paysagères
  
- ZONE UC : Zone urbaine à vocation mixte de densité moyenne
- Un sous-secteur UC1 identifiant l'OAP site 2 sur la ville d'Arques
  
- ZONE UD : Zone urbaine à vocation mixte identifiant les extensions récentes
- un sous-secteur UDa identifiant les extensions récentes des communes du pôle urbain
- un sous-secteur UDb identifiant les extensions récentes des communes des entités paysagères

- un sous-secteur UDa1 identifiant l'OAP site 1 sur la ville d'Arques.
- ZONE UF : Zone urbaine à vocation mixte identifiant le secteur des faubourgs de Saint-Omer
- un sous-secteur UFa identifiant une partie de la rue de Poissonnerie et du faubourg de Lysel
- ZONE UE : Zone urbaine à vocation économique
- un sous-secteur UEa identifiant la zone d'activités du Lobel
- un sous-secteur UEac identifie des activités commerciales.
- un sous-secteur UEa1 identifiant la PMA
- un sous-secteur UEb en lien avec une activité agricole
- un sous-secteur UEc à vocation d'activités commerciales
- un sous-secteur UEd identifie un sous-secteur de la zone UE à vocation commerciale.
- un sous-secteur UEe en lien avec le traitement de l'eau
- un sous-secteur UEm identifiant la zone d'activités du Muguet
- un sous-secteur UEn identifiant la zone d'activités du Noir-Cornet
- un sous-secteur UEz identifiant la zone d'activités du Long Jardin
- un sous-secteur UE1 identifiant la zone du port d'Arques
- un sous-secteur UE2 en lien avec un équipement public ou d'intérêt collectif à Longuenesse.
- ZONE UH : zone urbaine à vocation d'équipements publics
- ZONE UL : zone urbaine à vocation de loisirs

Les zones à urbaniser, sont des zones non équipées, destinées à l'urbanisation future sous forme de projets d'aménagement d'ensemble. Elles sont repérées par les lettres AU.

- ZONE 1 AU : zone d'urbanisation future à vocation mixte, desservie par les réseaux
  - Un sous-secteur 1AUa identifie les zones d'urbanisation future des communes du pôle urbain
  - Un sous-secteur 1AUb identifie les zones d'urbanisation future des communes des entités paysagères
  - Un sous-secteur 1AUe identifie les zones d'urbanisation future à vocation économique.
- Le sous-secteur 1AUe1 correspond à une zone d'urbanisation future à vocation économique sur la commune de Saint-Martin-lez-Tatinghem pour lequel un dossier spécifique Loi Barnier a été réalisé.
- Le sous-secteur 1AUe2 correspond à une zone d'urbanisation future à vocation économique sur la commune de Saint-Martin-lez-Tatinghem (Fond Squin) pour lequel un dossier spécifique Loi Barnier a été réalisé
- ZONE 2 AU : zone d'urbanisation future à vocation mixte, non desservie par les réseaux

Les zones agricoles, repérées par la lettre A, ce sont des zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

- ZONE A : destinée à l'activité agricole
- un sous-secteur Ae qui identifie les activités économiques isolées existantes en zone agricole.
- un sous-secteur Ah identifie les équipements publics ou d'intérêt collectif existants en zone agricole.
- un sous-secteur Ap identifie des espaces agricoles concernés par des enjeux environnementaux

Les zones naturelles et forestières, repérées par la lettre N correspondant à des zones à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages.



## **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

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

La zone UA correspond à l'hypercentre de Saint-Omer. Il s'agit d'une zone urbaine dense affectée essentiellement à l'habitat et aux activités qui en sont le complément naturel.

Le périmètre du Site Inscrit est intégré à la zone UA.

Cette zone comprend un sous-secteur UAa dont les règles de stationnement diffèrent par rapport à la zone UA et deux sous-secteurs UAg1 et UAg2 qui identifient le projet de renouvellement urbain du quartier de la gare.

En plus des dispositions ci-après qui font référence au plan réglementaire A, il est nécessaire de consulter les plans réglementaires B et C qui sont opposables.

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 et de la Vallée de la Hem approuvé le 7 décembre 2009 sont identifiés sur le plan réglementaire C.

De même, les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation de l'atlas des zones inondables, pour les secteurs concernés par le PPR des pieds des coteaux des waterings et le PPR du marais audomarois en cours d'élaboration, ainsi que les zones inondées constatées, sont identifiées sur le plan réglementaire C.

Le territoire 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 est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesures 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.

### **ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

- L'ouverture et l'extension de toute carrière
- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ...
- Les établissements d'élevage, d'engraissement.

### **ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES**

Sont principalement autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage de commerce.
- Les constructions à usage de bureaux.
- Les constructions à usage hôtelier.

- Les opérations d'aménagement.
- Les équipements liés aux services et équipements collectifs ou publics.
- Les établissements à usage d'activités ne comportant pas d'installations relevant de la législation sur les installations classées.

Sont autorisés sous certaines conditions :

1 - Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

- a) qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services, tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies collectives, ...
- b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter, ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

2 - L'extension ou la modification des établissements à usage d'activité existants, classés ou non, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition :

- a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances
- b) que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.

Dans le sous-secteur UAg2, pour les commerces, ne sont autorisés que :

- les commerces d'une surface de vente inférieure à 250m<sup>2</sup>,
- les extensions de commerces existants dans la limite de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi,
- la réaffectation à des fins commerciales de friches commerciales (y compris démolition/reconstruction) avec une extension de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi,
- les surfaces de ventes associées à une activité de production industrielle ou artisanale présente sur le site.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation identifiés sur le plan réglementaire C sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions des Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa supérieure et de la Vallée de la Hem et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation concernés par l'aléa inondation du PPR des pieds des coteaux des wateringues et du PPR du marais audomarois ainsi que les zones inondées constatées sont autorisées :

- 1- Dans les secteurs d'aléa fort, sont autorisés uniquement :
  - La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
  - Ne pas créer de caves ni sous-sols

- Une augmentation maximale de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation
  - Le premier niveau de plancher devra être situé à +1 m par rapport au terrain naturel
- 2- Dans les secteurs d'aléa moyen et faibles, sont autorisés :
- La création de nouveaux bâtiments sous réserve de :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20% de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les constructions à usage d'activités
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen
  - La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20% de l'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les bâtiments à usage d'activités
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen

*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 UA-3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES AU PUBLIC**

#### ***I - Accès automobile***

1 - 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 obtenus par application de l'article 682 du Code civil. L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et piétonne et de l'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Toute unité foncière, c'est-à-dire parcelle ou ensemble de parcelles attenantes appartenant à un même propriétaire à la date de publication du PLUI, ne peut avoir plus d'un accès par voie qui la borde.

Toutefois, lorsque l'unité foncière présente une façade sur une voie publique supérieure à 30 mètres, la création d'un deuxième accès en bordure des voies est autorisée.

3 - Le percement d'un accès véhicule dans les façades d'immeubles existants donnant sur la voie publique est autorisée uniquement lorsqu'il permet l'accès à un nombre de places de stationnement conforme aux besoins du présent règlement.

## ***II – Voirie***

- 1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
- 2 - Les parties de voie en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### ***I - Desserte en eau***

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

### ***II – Eaux pluviales***

- 1 - Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- 2 – Lorsque la nature des terrains et la réglementation en vigueur le permettent, la rétention, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont recommandés selon des dispositifs appropriés.
- 3 - En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

### ***III - Eaux usées***

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

### ***IV - Eaux résiduaires***

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux en général est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

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

## **ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS**

Supprimé par la loi ALUR.



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

### ***I - Implantation des constructions en bord de voie***

Les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite des emprises des voies privées de desserte ouvertes au public existantes ou à créer.

Toutefois :

1 - Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les constructions doivent obligatoirement être édifiées au moins à l'alignement de l'une des voies, sous réserve de la réalisation d'une clôture en front à rue.

2 - Exceptionnellement, pour les unités foncières présentant plus de 30 mètres de front à rue, les constructions peuvent être partiellement en retrait de l'alignement, sous réserve de la réalisation d'une clôture en front à rue.

Dans le sous-secteur UAg1, l'implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies publiques ou à la limite des emprises des voies privées de desserte ouvertes au public existantes ou à créer, se fera à l'alignement ou avec un retrait n'excédant pas 10 mètres mesuré à partir de la limite d'emprise de la voie.

~~Dans les sous-secteurs UAg1 et~~ Dans le sous-secteur UAg2, les constructions devront respecter un recul avec espace aménagé compris entre 1 et 5 mètres.

### ***II - Implantation par rapport aux autres emprises publiques***

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des berges des cours d'eau et 6 mètres minimum des berges des rivières wateringues.

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des voies de service des Voies Navigables le long du canal.

Les constructions comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur occupation doivent être implantées à une distance minimum de 15 mètres mesurée à partir du rail extérieur de la ligne de chemin de fer. Toutefois, cette distance minimum est portée à 25 mètres mesurée à partir du rail extérieur en bordure de la voie ferrée Calais/Saint-Omer/Hazebrouck.

Il est toutefois possible de réaliser des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, qui ne respectent pas ces reculs. Les constructions pourront alors s'implanter avec un retrait identique à celui de la construction principale existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol 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.

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

Le principe général est qu'en front à rue les constructions doivent être implantées sur limites séparatives.

### ***I - Implantation sur limites séparatives***

1 – En façade sur rue, les constructions doivent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre.

Toutefois :

Lorsque l'unité foncière présente une façade sur la voie dont le linéaire est supérieur à 16 mètres, les constructions peuvent être édifiées, en façade sur rue, accolées à l'une seulement des deux limites séparatives latérales.

2 – Au-delà de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- a) Lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement.
- b) Pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.
- c) S'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres en limites séparatives et sous réserve que la partie du bâtiment en retrait des limites séparatives dont la hauteur serait supérieure à 4 mètres s'inscrive à l'intérieur d'une enveloppe constructible déterminée par un angle de 45°, autrement dit, la limite constructible est résumée par la règle  $H = L + \text{hauteur du mur séparatif}$ .

### ***II - Implantation avec marges d'isolement***

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle 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 deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

Toutefois, dans le cas d'un mur pignon d'un bâtiment dont la pente du toit est supérieure à 45°, la différence de niveau calculée ainsi qu'il vient d'être dit peut être augmentée de 2 mètres.

### ***III - Dispositions particulières***

Dans le cas d'opération d'aménagement, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération d'aménagement et les parcelles riveraines.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol 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 UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux bâtiments non contigus, ou entre deux façades en vis à vis et sensiblement parallèles, 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 3 mètres.

Toutefois, cette disposition peut ne pas être exigée après avis des autorités compétentes et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cette distance peut toutefois être ramenée à 1 mètre lorsque l'un des deux bâtiments présente une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale n'excédant pas 3 mètres.

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

### ***I - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :***

- a) 100 % de la surface de l'unité foncière d'une superficie inférieure ou égale à 60 m<sup>2</sup>.
- b) 80 % de la surface de l'unité foncière d'une superficie comprise entre 60 et 100 m<sup>2</sup>, sans qu'il puisse être exigé une emprise maximum inférieure à celle autorisée au a).
- c) 70 % de la surface de l'unité foncière d'une superficie comprise entre 100 et 400 m<sup>2</sup>, sans qu'il puisse être exigé une emprise maximum inférieure à celle autorisée au b).
- d) 60 % de la surface de l'unité foncière d'une superficie comprise entre 400 et 1 000 m<sup>2</sup>, sans qu'il puisse être exigé une emprise maximum inférieure à celle autorisée au c).
- e) 50 % de la surface de l'unité foncière d'une superficie supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, sans qu'il puisse être exigé une emprise maximum inférieure à celle autorisée au d).

### ***II - L'emprise au sol des bâtiments comprenant des rez-de-chaussée partiellement occupés par un usage commercial ou de services ou d'équipement public, peut être portée à :***

- a) 100 % de la surface de l'unité foncière d'une superficie inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.
- b) 80 % de la surface de l'unité foncière d'une superficie comprise entre 100 et 400 m<sup>2</sup>, sans qu'il puisse être exigé une emprise maximum inférieure à celle autorisée au a).
- c) 70 % de la surface de l'unité foncière d'une superficie comprise supérieure à 400 m<sup>2</sup>, sans qu'il puisse être exigé une emprise maximum inférieure à celle autorisée au b).

Toutefois, les toitures terrasses végétalisées et traitées en jardins d'agrément accessibles ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessus.

### ***III - Dispositions particulières :***

Les dispositions d'emprise au sol ne s'appliquent pas aux bâtiments à usage industriel et artisanal, ni aux opérations d'aménagement, ni aux parking-silos présentant une toiture végétalisée permettant la rétention des eaux pluviales avant le rejet au réseau public.

Les dispositions d'emprise au sol ne s'appliquent pas aux bâtiments comprenant des rez-de-chaussée à usage exclusivement commercial ou de services ou d'équipements publics.

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

Il ne peut être aménagé plus de deux niveaux de combles habitables en retrait de la façade principale.

### ***I – Hauteur maximale***

Les dispositions définissant les hauteurs maximales sont applicables sur la totalité de la parcelle.

1 - Hauteur relative des constructions par rapport aux constructions voisines (maxima).

La hauteur maximale autorisée prise à l'égout du toit est égale à celle du plus élevé des deux immeubles de proximité immédiate présentant façade sur le même côté de la rue.

Lorsque les immeubles de proximité immédiate ne comportent qu'un rez-de-chaussée, la hauteur maximale ne peut être supérieure à R + 1.

2 - Hauteur absolue (= point le plus haut de la construction hors éléments techniques)

La hauteur maximale est fixée à 15 mètres. Toutefois, en cas de remplacement d'un immeuble démoli appartenant aux catégories 1, 2 et 3 telles qu'elles sont définies à l'article UA 11, la hauteur de l'immeuble remplacé peut être retrouvée.

~~Dans le sous-secteur UAg1, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres. Dans le sous-secteur UAg2, la hauteur maximale est fixée à 15 mètres.~~

Dans les sous-secteurs UAg1 et UAg2, la hauteur maximale est fixée à 15 mètres.

### ***II – Hauteur minimale***

Les dispositions concernant les hauteurs minimales sont opposables uniquement en façade sur rue à l'alignement des voies et ne concernent que la zone UA.

1 - Hauteur relative des constructions par rapport aux constructions voisines (minima).

La hauteur minimale exigée est égale à celle du moins élevé des deux immeubles de proximité immédiate présentant façade sur le même côté de la voie.

2 - Hauteur absolue

La hauteur minimale est fixée à R + 1. Toutefois, en cas de remplacement d'un immeuble démoli appartenant aux catégories 1, 2 et 3 telles qu'elles sont définies à l'article UA 11, la hauteur de l'immeuble remplacé peut être maintenue.

La hauteur minimale des bâtiments publics est R (rez-de-chaussée).

### ***III - Adaptations***

1 – Lorsqu'un immeuble présente des façades sur deux voies formant intersection, la référence de hauteur sera celle du bâtiment présentant le plus grand intérêt architectural afin de préserver une unité visuelle cohérente d'ensemble.

2 – Lorsqu'un immeuble présente des façades sur deux voies ne formant pas intersection, la référence de hauteur est celle des immeubles de chacune des deux voies. Cette référence définit, d'une part, les hauteurs minimales, d'autre part, les hauteurs maximales applicables sur une profondeur allant jusqu'au milieu de la parcelle.

3 - Lorsqu'un immeuble présente en façade sur voie des hauteurs variables, celles-ci doivent être situées dans l'écart formé par les hauteurs de référence maximale et minimale définies ci-dessus.

4 - Une tolérance maximum de 1 mètre est autorisée lorsque la hauteur, telle qu'elle est déterminée au présent article, ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits ou obtenir une continuité des lignes d'égout en façades avec les constructions existantes sur les parcelles voisines ou pour tenir compte éventuellement des pointes de pignons.

5 - Pour les bâtiments, n'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, garde-corps à claire voie, acrotères, ...

6 - Les cas ci-dessous énumérés peuvent faire l'objet d'une demande d'adaptation mineure dans les conditions prévues à l'article 4 du titre I :

- a) pour un projet d'ensemble s'édifiant sur une unité foncière de plus de 600 m<sup>2</sup> et présentant un front à rue supérieur à 16 mètres ;
- b) pour un projet d'ensemble présentant un front à rue supérieur à 30 mètres ;
- c) lorsqu'une opération d'aménagement concerne un projet de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

7 - La hauteur absolue de 15 mètres ne peut être dépassée que sous réserve des conditions cumulatives ci-après :

- a) Présenter un caractère exceptionnel justifié par des contraintes techniques ou économiques et pour des bâtiments à usage d'activités ou des équipements recevant du public, y compris les lieux de culte.
- b) Présenter une architecture d'une qualité telle que le bâtiment puisse acquérir une valeur de signal et une signification culturelle et de société lui permettant d'apparaître en superstructure dans un quartier dont l'image urbaine est dominée par les clochers d'églises et par le profil de l'hôtel de ville.
- c) Ne pas couvrir l'ensemble de la parcelle ou de l'unité foncière, mais ponctuellement le ou les terrains concernés.
- d) Recevoir un avis favorable de la Commission Départementale des Sites du Pas-de-Calais.

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

### ***I - Classification des constructions***

Sont distinguées six catégories d'immeubles.

Chacune de ces catégories est soumise à des dispositions différentes indiquant les interventions (création, transformation) autorisées ou proscrites sur les immeubles, à l'exception de la démolition qui, elle, reste régie par la législation en vigueur (toute démolition sera soumise au permis de démolir et à l'avis des services concernés), en particulier sur les abords des monuments historiques et celle relative au site...

### ***II - Catégories d'immeubles***

1 - Les immeubles de catégorie 1, dont la totalité ou partie est classée ou inscrite au titre des monuments historiques. Ces immeubles sont figurés en noir sur le plan annexé au plan de zonage.



2 - Les immeubles de catégorie 2, qui présentent une grande qualité architecturale au titre du Site Inscrit et sont protégés au titre des abords des monuments historiques. Ces immeubles sont figurés en violet sur le plan annexé au plan de zonage.

3 - Les immeubles de catégorie 3, de qualité architecturale d'accompagnement, protégés au titre des abords des monuments historiques, sont figurés en rouge sur le plan annexé au plan de zonage.

En secteur UA, pour les immeubles existants à la date d'approbation du PLUi et n'appartenant à aucune catégorie, les prescriptions applicables sont celles relatives aux constructions de la catégorie 3.

Pour les 2èmes et 3èmes catégories d'immeubles, il peut être envisagé des adaptations en cas de nécessité absolue, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

4 - Les immeubles de catégorie 4, présentant un intérêt architectural et patrimonial, non repris dans les catégories I, II et III, et pour la plupart issus de la reconstruction d'après la seconde guerre mondiale, sont figurés en orange sur le plan annexé au plan de zonage.

5 - Les immeubles de catégorie 5, de qualité architecturale inappropriée au site sont figurés en jaune sur le plan annexé au plan de zonage.

6 - Les immeubles de catégorie 6, bâtiments ou constructions nouvelles.

### ***III - Façades commerciales***

Les règles concernant les façades commerciales sont les mêmes, quel que soit la catégorie d'immeuble concernée.

#### **1 - Façades commerciales**

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial ou de service au public entraînant la modification ou le recouvrement du gros-œuvre.

Les façades commerciales ne pourront être créées qu'en rez-de-chaussée.

Les accès aux niveaux supérieurs, depuis la voie publique et indépendants du commerce, doivent être maintenus.

Il n'est autorisé que :

- la création d'arcades par suppression des allèges des fenêtres du rez-de-chaussée,
- les menuiseries en bois peint. Toutefois, les menuiseries en aluminium thermolaqué sont autorisées pour les immeubles de catégories III, IV, V et VI,
- les portes et fenêtres totalement vitrées, transparentes.

Toute transformation devra respecter l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment.

Les vitrines de qualité ne devront subir aucune transformation.

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage. En cas d'absence de percement au premier étage, les aménagements de la façade commerciale ne devront pas dépasser la hauteur de 1 mètre partant du plafond du rez-de-chaussée. Toutefois, la hauteur maximale à partir du sol ne peut excéder 4 mètres.

Le percement des vitrines devra s'inscrire dans les limites de chaque entité de façade.

Aucun élément de la devanture ne peut présenter une saillie supérieure à 30 cm. Cette règle ne souffre d'exception que pour les concessions de voirie précaires et révocables accordées par la Ville de Saint-Omer.

Les auvents sont interdits.

Les stores bannes sont tolérés, en toile et unis, avec possibilité d'inscription sur les lambrequins uniquement.

Les matériaux proscrits sont :

- tous les matériaux dont l'incrustation porte atteinte au gros-œuvre et empêche la restitution du matériau d'origine (placages de briques en céramique, carrelages vernissés),
- tout matériau ou peinture d'imitation (imitation de pierre en ciment, etc ...).

Les percements des vitrines doivent suivre l'alignement des percements originels tels qu'ils apparaissent à l'étage supérieur.

#### ***IV - Ponts et passerelles***

Leur gabarit devra être compatible avec la destination et l'importance des constructions et installations qu'ils desservent

Les ouvrages seront insérés dans l'environnement.

Ils devront être réalisés avec des matériaux pérennes. Les matériaux de récupération, les plaques en ciment moulé,... sont proscrits.

La hauteur des tabliers devra être suffisante pour permettre la navigation et l'entretien des cours d'eau.

Le gabarit et les piles du pont doivent présenter le moins d'obstacle possible à l'écoulement du cours d'eau.

#### ***V - Accès et desserte par voie d'eau***

Hormis en bord à canal :

Les pontons et les quais seront réalisés en bois (de type chêne net d'aubier ou en robinier).

La stabilité des berges sera assurée avec des techniques douces, de type fascinage ou tressage, ou en ouvrages de maçonnerie. Tout autre matériau (de type tôle métal, plaque béton ou fibrociment) est interdit.

## CATEGORIE VI

### **Principe**

Sont considérées comme immeubles de catégorie VI :

- les constructions de toute nature édifiées à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
- les extensions des constructions existantes, quelque soit leur catégorie

On distingue :

- Les constructions d'accompagnement des immeubles de catégorie I, II et III. Les règles des immeubles de catégorie III s'appliquent. (I)
- Les constructions mettant en œuvre, dans leur ensemble (toiture, façade, matériaux, composition des volumes), des concepts et techniques d'architecture contemporaine. (II)

### ***I – Constructions d'accompagnement***

1- Façades des constructions (sauf façades commerciales)

a) Traitement et matériaux

Sont interdits :

- tout matériau dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine (placages de briques en céramique, carrelages vernissés),
- tout matériau ou peinture d'imitation : placages ou peintures imitant la pierre ou la brique,
- tout matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement,
- les tôles ondulées, bacs métalliques, agglomérés de bois et matériaux analogues apparents.

b) Soubassements, seuils et marches d'accès

Leur couleur doit être sombre.

c) Ornementations

Tout ajout d'ornement étranger à l'architecture des bâtiments de proximité est interdit.

2- Baies, menuiseries et accessoires des façades

a) Porte

Il est demandé de mettre des portes pleines. Toutefois, les portes partiellement vitrées peuvent être acceptées dans le cas où la partie vitrée fait l'objet d'une protection ouvragée en fer forgé en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Les portes seront en bois peint de couleur foncée.

b) Portes cochères et de garage

La création de portes cochères et de garages est déconseillée. Toutefois, la réalisation de portes cochères doit s'adapter à l'architecture des immeubles de proximité, notamment par l'introduction d'un arc en plein cintre ou d'un arc à double rayon de courbure dit en anse de panier ou un arc surbaissé.

Les portes seront en bois peint de couleur foncée.

Il est recommandé que la distance entre le tableau intérieur de la porte cochère et tout autre percement soit d'au moins 50 cm et de préférence s'aligne sur les percements de l'étage supérieur.

#### c) Fenêtres

Les baies doivent marquer un rythme vertical. Il est recommandé une proportion voisine de 2/1.

Les menuiseries doivent être fines et en bois et respecter l'architecture des bâtiments de proximité (en termes de matériau, de proportions, de profils et de motifs ornementaux).

Les menuiseries seront peintes. Le blanc est interdit.

#### d) Garde-corps

Les garde-corps ne seront pas en saillie, mais scellés dans l'embrasure de la baie.

#### e) Volets

Les volets en bois à deux battants sont recommandés.

Les coffres de volets roulants doivent se situer de préférence à l'intérieur du bâtiment derrière le linteau. Dans le cas où les coffres sont posés sous les linteaux, ceux-ci ne doivent pas dépasser le nu extérieur du mur de façade et devront être traités comme des éléments décoratifs de type lambrequins en bois peint ouvragés.

Les volets et leurs accessoires doivent être peints dans la même gamme de couleur que les autres menuiseries de l'immeuble.

#### f) Gouttières

Les gouttières seront en zinc.

Il est recommandé que les gouttières et chéneaux fassent saillie sur le mur de la façade, hormis en limite séparative.

#### g) Descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales se feront le long des limites séparatives.

Les nouvelles descentes seront en zinc et les dauphins en fonte.

### 3- Toitures

#### a) Matériaux

Les versants seront constitués d'ardoise naturelle, de tuiles plates ou tuiles flamandes ou similaires, de couleur rouge teintée orangé, exception faite pour l'ardoise, les tuiles plates ton ardoise. La tuile devra avoir un aspect petit moule (minimum 18 tuiles par m<sup>2</sup>).

Dans le cas d'extensions à l'arrière du bâtiment principal, d'autres matériaux peuvent être tolérés, après avis des services compétents.

#### b) Pente

La toiture principale devra être à deux versants. La pente des versants sera comprise entre 45° et 60°.

Dans le cas d'extensions à l'arrière du bâtiment principal, une pente inférieure à 45 ° pourra être tolérée.

### 4- Surfaces vitrées

Les verrières sont autorisées.

Les tabatières et les châssis rampants plus hauts que larges sont autorisés, et n'excéderont pas 0,40 m<sup>2</sup> en façade sur rue.

Les lucarnes seront à deux ou trois versants. Il est interdit de dépasser en largeur et en hauteur la dimension de la fenêtre située à l'étage inférieur, de relier entre elles les lucarnes. Les chiens assis sont proscrits.

Les fenêtres de toiture seront axées sur les baies ou les trumeaux d'une même façade qu'elles surplombent.

#### 5- Conduits

Tout conduit de cheminée doit être en brique.

Il est interdit de réaliser des conduits en saillie sur les façades, hormis les pignons latéraux.

Les conduits de cheminées devront traverser la toiture le long du mur mitoyen et au niveau du faîtage.

### ***II – Constructions mettant en œuvre des concepts d'architecture contemporaine***

#### 1- Matériaux

Les matériaux à privilégier doivent être pérennes, de faible entretien, de maintenance aisée et facilement recyclables. Ils seront non réfléchissants.

Dans les sous-secteurs UAg1 et UAg2, les façades sur rue devront être maçonnées.

#### 2- Couleurs

La teinte dominante des façades sera naturelle et régionale : ton pierre, brique, bois,...

Les menuiseries ne seront pas blanches.

#### 3- Composition

L'implantation des baies doit répondre à une composition harmonieuse des façades.

Sont interdits les vitrages fumés, teintés ou réfléchissants.

### ***III – Clôtures***

Tous les fronts à rue non bâtis doivent être clôturés. Les clôtures doivent éviter toute communication visuelle entre le domaine public et privé. Elles peuvent être établies soit en maçonnerie de briques, en maçonnerie enduite et peinte, soit constituées de haies vives d'essences locales, soit de grilles, d'ouvrages en ferronnerie, avec ou sans mur bahut accompagnées de haies vives, en fonction de l'environnement dans lequel elles s'insèrent. Dans tous les cas, leur hauteur ne doit pas être inférieure à 2 mètres, mais ne pourra excéder 4 mètres, hormis dans le cas du prolongement d'un mur de clôture existant d'une hauteur supérieure.

Dans le sous-secteur UAg1, les clôtures ne sont pas réglementées.

### ***IV – Dispositifs techniques d'économie d'énergie et de préservation de la qualité de l'environnement***

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Il est recommandé que :

- ils ne soient pas visibles du domaine public,
- ils soient d'un ton mat,
- ils s'intègrent à l'architecture existante.

Dans le sous-secteur UAg1, les constructions devront atteindre au minimum la RT2020.

Dans le sous-secteur UAg2, les constructions à usage d'habitation ou d'activités devront respecter la norme BBC.

### ***V – Dispositifs techniques de télécommunication, de confort et de loisirs : paraboles, appareils de climatisation...***

## **CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

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

Cette zone est destinée à regrouper les établissements et activités dont la présence est admissible en continuité des quartiers d'habitation.

Un sous-secteur UEb identifie un sous-secteur permettant la réalisation de bâtiments agricoles.

Un sous-secteur UEd identifie un sous-secteur de la zone UE à vocation commerciale.

Un sous-secteur UEn identifie la zone d'activités du Noir Cornet.

Un sous-secteur UEz identifie le secteur d'activités de la Zone d'Aménagement Concerté du Long Jardin.

Un sous-secteur UE1 identifie la zone du Port d'Arques.

Un sous-secteur UE2 en lien avec un équipement public ou d'intérêt collectif à Longuenesse.

En plus des dispositions ci-après qui font référence au plan réglementaire A, il est nécessaire de consulter les plans réglementaires B et C qui sont opposables.

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 et de la Vallée de la Hem approuvé le 7 décembre 2009 sont identifiés sur le plan réglementaire C.

De même, les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation de l'atlas des zones inondables, pour les secteurs concernés par le PPR des pieds des coteaux des waterings et le PPR du marais audomarois en cours d'élaboration, ainsi que les zones inondées constatées, sont identifiées sur le plan réglementaire C.

Le territoire 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 est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesures 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.

### **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 UE 2.

Sont notamment interdits :

- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- L'aménagement de terrains de camping, de caravanning et les aires d'accueil de camping-car.
- Les dépôts de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
- Les bâtiments d'exploitation agricole



- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage de commerce.

## **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 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 pour une durée fixée par l'autorisation d'ouverture et à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

6.- Pour les commerces sont autorisés :

- les extensions de commerces existants dans la limite de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi,
- la réaffectation à des fins commerciales de friches commerciales (y compris démolition/reconstruction) avec une extension de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

7 – Les équipements publics de faible importance tels que les équipements liés au captage, les postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF.

8 – En sus, dans les sous-secteurs UEd, UEn et UEz, sont autorisées les constructions à usage de commerces.

9 – En sus, dans le sous-secteur UEb, sont autorisées la création, l'extension et l'amélioration de bâtiments agricoles liés à une exploitation agricole existante.

10 – En sous-secteur UEz, sont autorisés les logements 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. Ces logements de fonction feront partie intégrante des locaux à usage d'activités (inclus dans l'enveloppe et le volume du bâtiment).

11- En sus, dans le sous-secteur UE2, sont également autorisés les équipements publics ou d'intérêt collectif.

*Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation identifiés sur le plan réglementaire C sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions des Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa supérieure et de la Vallée de la Hem et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.*

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation concernés par l'aléa inondation du PPR des pieds des coteaux des wateringues et du PPR du marais audomarois ainsi que les zones inondées constatées sont autorisées :

1. Dans les secteurs d'aléa fort, sont autorisés uniquement :
  - La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +1 m par rapport au terrain naturel
2. Dans les secteurs d'aléa moyen et faibles, sont autorisés :
  - La création de nouveaux bâtiments sous réserve de :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20% de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les constructions à usage d'activités
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen
  - La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
    - Ne pas créer de caves ni sous-sols
    - Une augmentation maximale de 20% de l'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les bâtiments à usage d'activités
    - Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen

*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 OUVERTES AU PUBLIC

#### I - Accès automobile

1 - 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 obtenus



## **PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) du Pôle Territorial de Longuenesse**

**PROJET DE MODIFICATION N°3 DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

**Notice explicative**



Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pôle Territorial de Longuenesse a été approuvé par le Conseil Communautaire de la CAPSO le 24 Juin 2019 et est opposable depuis le 12 Septembre 2019.

Par délibération en date du 23 juillet 2020, le Conseil Communautaire de la CAPSO a prescrit une procédure de modification 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.

Cette procédure permet des modifications ayant pour effet de :

- De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- De diminuer ces possibilités de construire ;
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

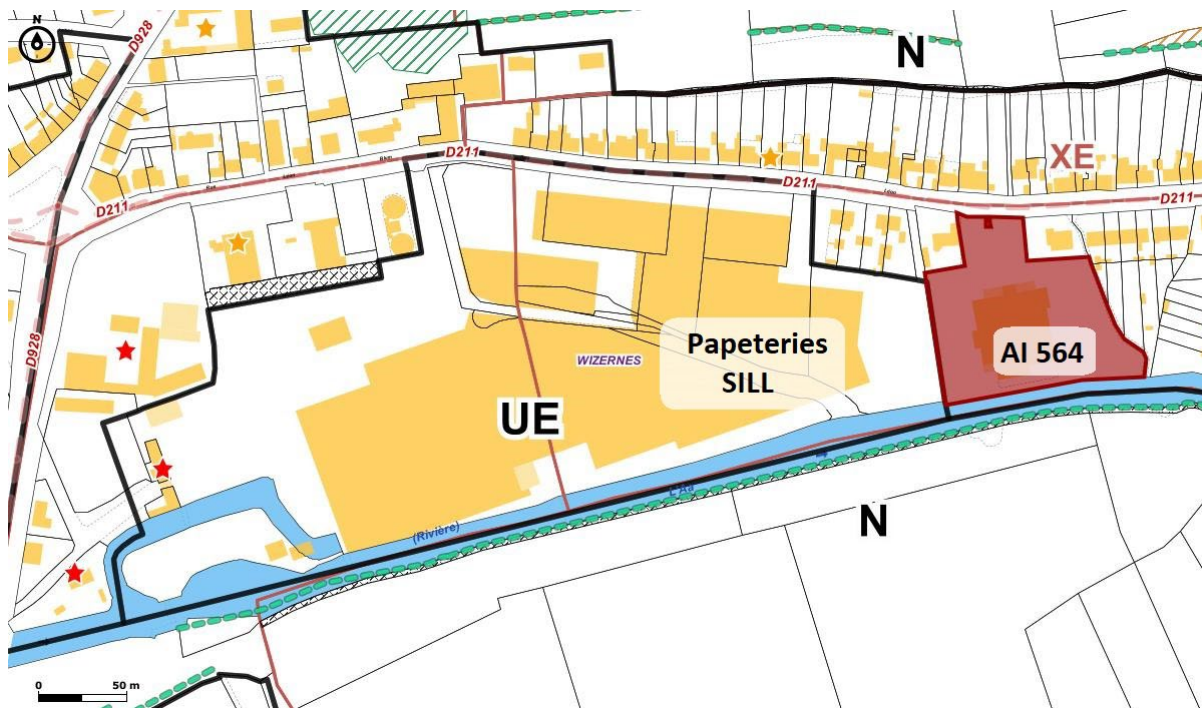
### **B. Objet de la modification**

Par courrier en date du 08 juillet 2020, la CAPSO a été sollicitée par les Papeteries Sill, société du groupe Exacompta, implantées à Wizernes.

Dans le cadre de ses projets de développement et après plusieurs phases de modernisation de l'outil productif, les papeteries Sill envisagent d'acquérir une friche commerciale en vente afin d'y construire un nouveau bâtiment de stockage.

Il s'agit de la parcelle de l'ancienne parcelle AI 564, qui correspond désormais, suite à plusieurs divisions parcellaires, aux parcelles AI890 et AI891, rue Léon Blum à Wizernes sur laquelle se trouve un bâtiment commercial (Carrefour Market) et un parking attenant.

Le site de la papeterie SILL est situé en zone UE dans le Plan Local d'Urbanisme du Pôle Territorial de Longuenesse sur des parcelles contigües des parcelles AI890 et AI891 (ancienne parcelle AI 564). A ce titre, cette entreprise a manifesté son intérêt pour cette parcelle.



Ces parcelles sont situées en zone UDb dans le plan local d'urbanisme du pôle territorial de Longuenesse. Cependant, l'article 2 du règlement de la zone UDb dispose :

« Article UDb 2 - Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

1 - Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

- a) qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations service, chaufferies collectives,...
- b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels. [...] »

Ces dispositions ne correspondent donc pas à l'activité des papeteries SILL, installation classée pour la protection de l'environnement.

Afin de permettre la requalification de cette friche commerciale à Wizernes, le conseil communautaire a délibéré le 23 juillet 2020 afin de lancer une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme du Pôle Territorial de Longuenesse. L'objet de la modification portera donc sur le classement en zone UE permettant ainsi le développement des papeteries SILL voisines de cette parcelle.

### **Le projet**

Dans le cadre de ses projets de développement, les Etablissements Charles Nusse, qui portent l'immobilier du groupe Exacompta Clairefontaine, les Papeteries Sill souhaitent augmenter leurs capacités de stockage afin de pérenniser l'activité du site qui requiert toujours plus d'espace de stockage. Au plus fort de la préparation de la rentrée des classes, jusqu'à 11 000 palettes sont stockées dans des entrepôts extérieurs.

La création d'un nouveau bâtiment de stockage simplifierait en outre la gestion des flux logistiques, réduirait le nombre de navettes et les coûts de transports.



Par ailleurs, l'acquisition permettrait de créer un nouvel accès au site qui faciliterait la circulation des poids lourds selon un chemin de circulation prédéfini, et améliorerait la visibilité et la manœuvre des poids lourds entrants et sortants du site.

Enfin, cet achat et la construction d'un entrepôt de stockage favoriserait la création d'emplois durables sur le territoire.

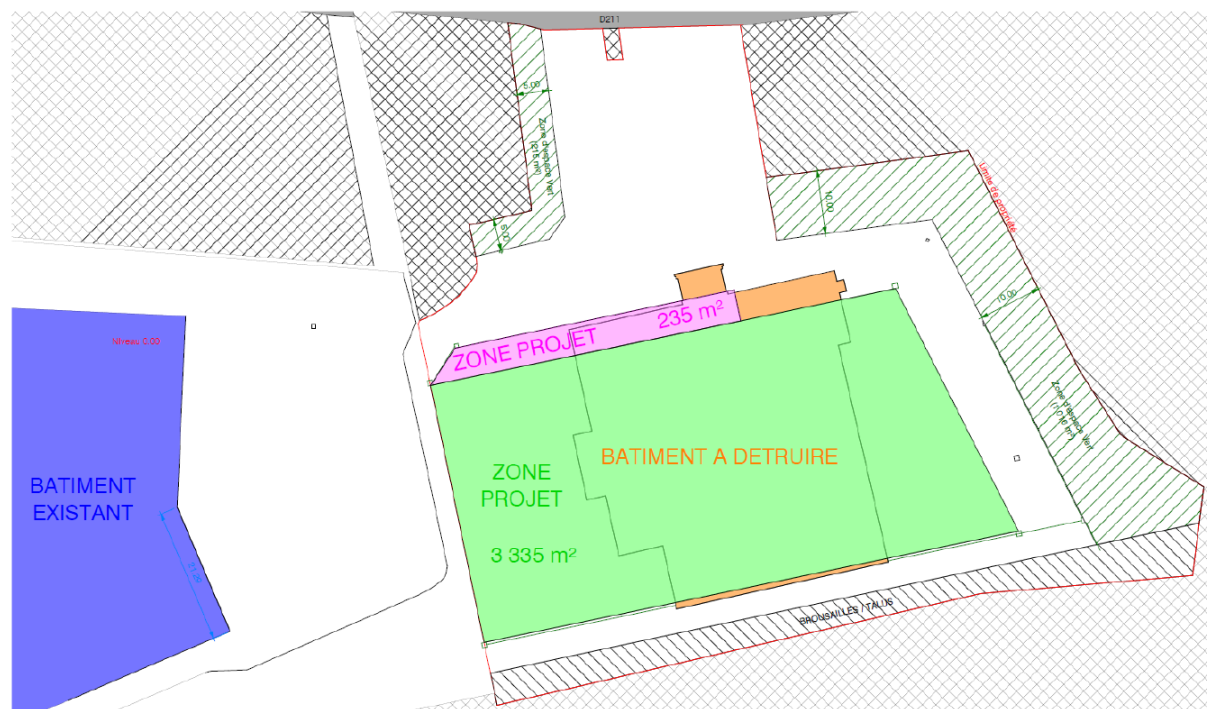
#### La qualité architecturale et urbaine de l'opération :

Le projet consiste en la démolition du bâtiment existant d'une surface au sol d'environ 2 000 m<sup>2</sup> puis à la création d'un bâtiment d'environ 3 570 m<sup>2</sup> dédié au stockage d'articles scolaires.

Le bâtiment sera de plein pied et aucun étage ni sous-sols ne sont prévus.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les espaces verts actuels seront préservés. De nouveaux seront créés afin de garantir une surface non imperméabilisée de l'ordre de 1 900 m<sup>2</sup>.

Un accès direct à la rue Léon Blum sera également conservé afin d'améliorer la circulation des poids lourds.



#### L'accessibilité de l'équipement :

Actuellement, l'accès des poids lourds au service logistique se fait par une seule entrée. L'acquisition de la friche permettra de créer une nouvelle sortie dédiée aux poids lourds par la mise en place d'un cheminement spécifique. Ce cheminement permettra d'éviter les croisements de poids lourds sur le site ainsi qu'aux accès, et d'améliorer la visibilité et la sécurité.

Entrée et sortie des  
Poids lourds



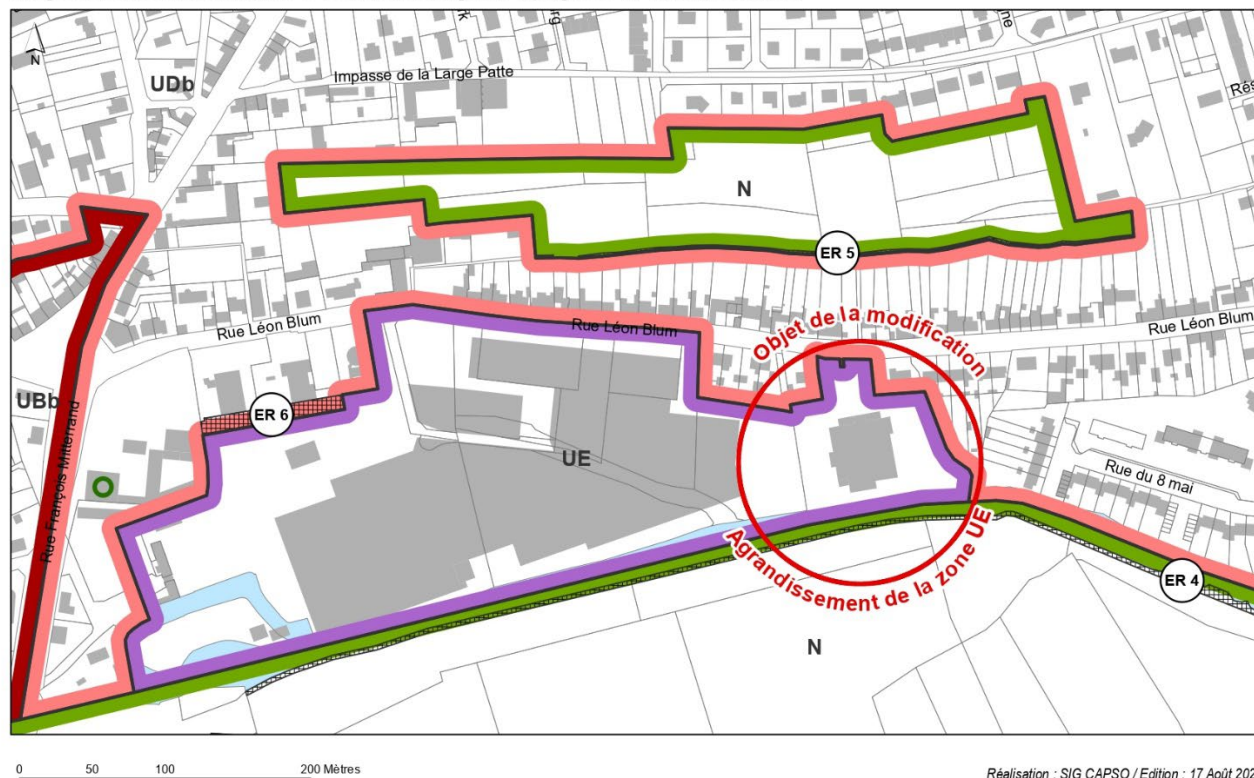
Entrée des Poids lourds

Sortie des poids lourds









Extrait du plan de zonage après modification

## B. Modifications du Rapport de présentation – Projet de territoire

La page 149 du rapport de présentation – Projet de territoire doit être modifié dans le sens où il est nécessaire de mettre à jour l'extrait du plan de zonage réglementaire.

Aussi, le paragraphe descriptif sera enrichi : « La parcelle AI 564 est ajoutée en zone UE afin de permettre l'extension de l'entreprise. Cette parcelle est actuellement occupée par une friche commerciale. »