

Communauté de Communes du

PAYS DU COQUELICOT

Modification simplifiée du PLUi



Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 09/11/2020
approuvant la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Fait à Albert
Le Président,

30/10/2020

réalisé par



Auddicé Urbanisme
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Communauté de Communes du

Pays du Coquelicot

Modification simplifiée du PLUi

Notice de présentation

Version	Date	Description
Notice de présentation	30/10/2020	Modification simplifiée du PLUi

	Nom - Fonction	Date	Signature
Rédaction – V1	SCHMITT Julie – Urbaniste - Chef de projets	10/07/2020	
Rédaction – V_approbation	SCHMITT Julie – Urbaniste - Chef de projets	30/10/2020	

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1 : CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU ET CHOIX DE CETTE PROCEDURE	7
CHAPITRE 2 : MODIFICATIONS ENVISAGEES ET JUSTIFICATIONS	12
1. Les corrections envisagées du règlement graphique	13
2. Les corrections envisagées de la pièce « emplacements réservés »	20
3. Les corrections envisagées du règlement écrit	25
CHAPITRE 3 : INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	36

INTRODUCTION

Le PLUi constitue le document de base de la planification urbaine. Il fixe les règles d'urbanisme applicables sur le territoire intercommunal (règles générales d'utilisation des sols et règles de construction). Il a pour rôle de déterminer l'affectation principale des sols par zone et de définir les règles qui devront s'appliquer de manière générale et dans chaque zone. C'est le document sur la base duquel sont instruites les demandes d'autorisation ou d'utilisation du sol (Permis de Construire, Déclarations Préalables, Permis de Démolir, etc.).

Le dossier du PLUi actuel se compose de six documents :

- Le rapport de présentation (constitué de plusieurs tomes et d'un diagnostic foncier à l'échelle de chaque commune) établit un état des lieux, expose les objectifs et justifie les options d'aménagement retenues dans le PLUi ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la Communauté de Communes ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les conditions d'aménagement des zones de développement de nouveaux quartiers (on retrouve des OAP habitat, développement économique et des OAP de densification) ;
- Le règlement graphique portant information des limites de zonage, des réservations pour des équipements publics ou d'intérêt général, de la localisation des espaces boisés classés et des servitudes d'urbanisme ;
- Le règlement écrit qui fixe les règles applicables aux terrains dans les diverses zones du territoire ;
- Les annexes contiennent des documents écrits et graphiques tels que le porter à connaissance de l'Etat, la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, les plans des réseaux...

La Communauté de Communes du Pays du Coquelicot est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 10/12/2018.

Celui-ci n'a pas connu de procédure visant à le faire évoluer depuis son approbation.

La présente procédure constitue par conséquent la 1^{ère} modification simplifiée du PLUi de la Communauté de Communes du Pays du Coquelicot.

Les objectifs de cette modification simplifiée sont les suivants :



- Identifier un bâtiment sur la commune d'Aveluy au titre de l'article L151-11,2° du Code de l'Urbanisme afin de lui offrir la possibilité de changer de destination
- Corriger quelques erreurs matérielles sur le règlement graphique. Cela concerne les communes de :
 - Méaulte
 - Vauchelles-lès-Authie
 - Englebelmer
- Corriger quelques erreurs matérielles au sein de la pièce « emplacements réservés ». Cela concerne les communes de :
 - Albert
 - Beaumont-Hamel
 - Englebelmer
- Corriger, compléter ou reformuler certaines dispositions du règlement écrit, qui, depuis l'approbation du PLUi en décembre 2018, posent des problèmes récurrents lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

CHAPITRE 1 : CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU ET CHOIX DE CETTE PROCEDURE

Les procédures de modification et de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme sont fixées **par les articles L. 153-36 à L. 153-48** du Code de l'urbanisme de la manière suivante :

Code de l'urbanisme - Partie législative - Livre Ier : Réglementation de l'urbanisme - Titre V : Plan local d'urbanisme - Chapitre III : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme

▪ **Article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 10 juillet 2020) :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

▪ **Article L. 153-37 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 10 juillet 2020) :

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

▪ **Article L. 153-38 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 10 juillet 2020) :

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

▪ **Article L. 153-39 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 10 juillet 2020) :

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

▪ **Article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 10 juillet 2020) :

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Sous-section 1 : Modification de droit commun

■ **Article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 10 juillet 2020) :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

■ **Article L. 153-42 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 10 juillet 2020) :

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

■ **Article L. 153-43 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 10 juillet 2020) :

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

■ **Article L. 153-44 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 10 juillet 2020) :

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Sous-section 2 : Modification simplifiée

■ **Article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 10 juillet 2020) :

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

■ **Article L. 153-46 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 10 juillet 2020) :

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

■ **Article L. 153-47 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 10 juillet 2020) :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

■ **Article L. 153-48 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 10 juillet 2020) :

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le choix de la procédure :

Le tableau ci-dessous permet d'expliquer pour quelles raisons la modification simplifiée du PLUi est la procédure adaptée aux corrections envisagées :

Article	Code de l'Urbanisme	Justifications
L153-31	Révision si : - Changement des orientations du PADD - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances	L'identification d'un bâtiment sur la commune d'Aveluy au titre de l'article L151-11,2° du Code de l'Urbanisme, la corrections de quelques erreurs matérielles au sein du règlement graphique et de la pièce emplacements réservés, et les quelques corrections/compléments envisagés au sein du règlement écrit, ne changent pas les orientations du PADD. Le projet ne réduit aucun EBC, aucune zone A, aucune zone N et ne réduit aucune protection. Il n'induit pas de graves risques de nuisances. La révision n'est donc pas nécessaire pour réaliser les amendements envisagés dans le PLUi.
L153-36	Si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L153-31 : Le PLU peut alors faire l'objet d'une modification s'il s'agit de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.	Les modifications envisagées amendent uniquement le règlement écrit et graphique, et la pièce des emplacements réservés. Il entre par conséquent dans ce cas.
L153-41	Si le projet a pour effet : - De majorer les droits à construire de plus de 20 % - De diminuer les possibilités de construire - De réduire la surface d'une zone U ou AU Il est soumis à enquête publique	L'identification d'un bâtiment sur la commune d'Aveluy au titre de l'article L151-11,2° du Code de l'Urbanisme, la corrections de quelques erreurs matérielles au sein du règlement graphique et de la pièce emplacements réservés, et les quelques corrections/compléments envisagés au sein du règlement écrit, ne sont pas susceptibles de majorer les droits à construire de plus de 20%, ni d'engendrer une diminution des possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone U ou AU. La procédure n'est par conséquent pas soumise à cet article, et ne nécessite donc pas une modification de droit commun comprenant une enquête publique. Elle peut s'effectuer selon une procédure simplifiée.
L153-45	En dehors des cas mentionnés à l'article L153-41, le projet de PLU peut être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.	Pour les raisons exposées ci-dessus, cette procédure peut être adoptée selon une procédure simplifiée.

CHAPITRE 2 : MODIFICATIONS ENVISAGEES ET JUSTIFICATIONS

1. Les corrections envisagées du règlement graphique

- Aveluy – ajouter l'identification d'un bâtiment situé en zone naturelle au titre de l'article L151-11,2° du Code de l'Urbanisme afin d'ouvrir la possibilité de réaliser un changement de destination

Dans le PLUi approuvé le 10 décembre 2018, plusieurs bâtiments situés en zones agricoles et naturelles sont repérés sur le territoire intercommunal afin de permettre leur changement de destination, notamment lorsqu'ils présentent des enjeux patrimoniaux.

Ces bâtiments sont identifiés de la façon suivante sur le règlement graphique :



Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11,2° du Code de l'Urbanisme

Sur le territoire communal d'Aveluy (au Sud, en limite d'Albert), un bâtiment situé en zone naturelle à dominante humide (Nzh) présente un intérêt patrimonial évident, mais n'a pas été identifié dans le PLUi approuvé comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Or, ce bâtiment fait aujourd'hui l'objet d'études en vue de le transformer en hôtel haut de gamme.

C'est pourquoi la Communauté de Communes souhaite que ce bâtiment puisse être identifié au titre de l'article L151-11,2° du Code de l'Urbanisme.



*Photographie du bâtiment que la CC du Pays du Coquelicot souhaite identifier
au titre de l'article L151-11,2° du Code de l'Urbanisme*

Extrait du règlement graphique du PLUi approuvé Commune d'Aveluy	Correction envisagée dans le cadre de la modification simplifiée du PLUi - Commune d'Aveluy



Suite à la notification du dossier aux Personnes Publiques Associées et à la mise à disposition du dossier au public, aucune modification n'est nécessaire sur ce point en vue de l'approbation de la modification simplifiée.

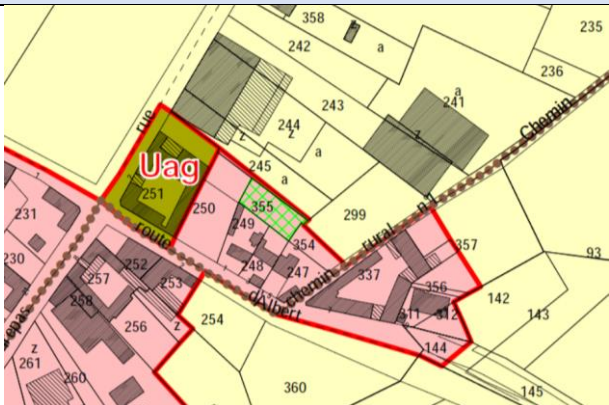
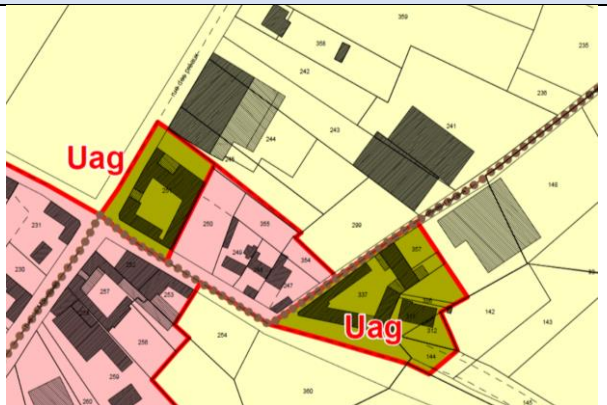
- **Vauchelles-les-Authie – correction d’erreurs matérielles (oubli de deux corrections suite à l’enquête publique)**

Lors de l’enquête publique dans le cadre de l’élaboration du PLUi à l’automne 2018, un particulier avait formulé 2 observations :

- La remise en cause, à juste titre, de l’identification de la parcelle 355 à Vauchelles-les-Authies comme élément de patrimoine naturel au titre de l’article L151-23 du Code de l’Urbanisme du fait de la présence juste à côté d’une fosse à lisier et d’une fosse à fumier.
- Classer en Uag (plutôt qu’en Ub), le corps de ferme attenant au nouveau bâtiment agricole désormais visible sur le cadastre (parcelles 144, 311, 312, 356 et 357).

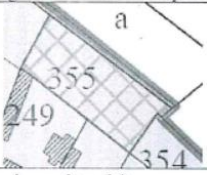
Bien que ces corrections aient été validées par la Communauté de Communes et approuvées par la commission d’enquête, celles-ci ont été oubliées au moment où le dossier a été corrigé pour l’approbation.

La Communauté de Communes souhaite donc profiter de cette procédure de modification simplifiée pour corriger cette erreur matérielle.

<i>Extrait du règlement graphique du PLUi approuvé Commune de Vauchelles-les-Authie</i>	<i>Correction envisagée dans le cadre de la modification simplifiée du PLUi - Commune de Vauchelles-les-Authie</i>
	



Photographie aérienne du secteur – zoom sur la parcelle 355

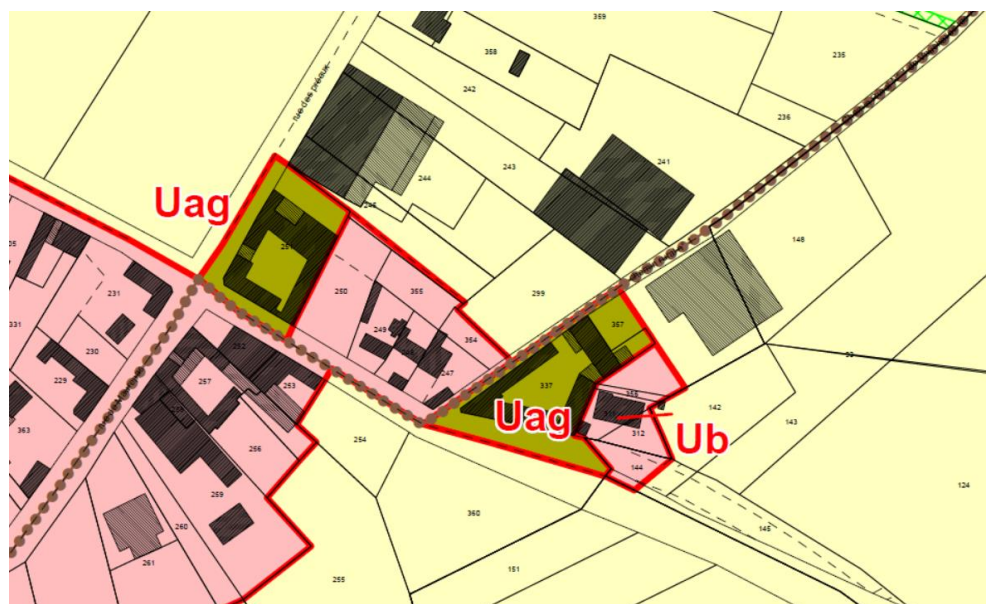
PERMANENCE	DATE		PJ	OBSERVATION
ACHEUX en AMIENOIS	27/09/2018	R11		CAUET J.C.
<i>La parcelle 355 à Vauchelles les Authie classée patrimoine naturel remarquable surfacique n'est pas justifiée se trouvant à côté d'une fosse à lisier et d'une fosse à fumier (mise aux normes faites) revoir son classement; Faire apparaître le corps de ferme sur la parcelle 337 à Vauchelles les Authie; Faire apparaître 2 bâtiments d'élevage en activité sur la parcelle 95 à Vauchelles les Authie.</i>				
				
Com Enquête	Une vérification devra être faite pour prendre en compte cette demande pour la question 1 et prendre en compte les 2 autres questions.			
Rép. CCPC	Concernant la demande 1 : la correction va être étudiée afin d'envisager une évolution de zonage sur ce point			
	Concernant la demande 2 : le corps de ferme sur la parcelle 337 pourra être classé en Uag			
	Concernant les bâtiments sur la parcelle 95 : bâtiments non trouvés			
Com Enquête	Prend acte de la décision de la CCPC			

Extrait du rapport de la commission d'enquête lors de l'élaboration du PLUi



Suite à la notification du dossier aux Personnes Publiques Associées et à la mise à disposition du dossier au public, une correction du règlement graphique est effectuée en amont de l'approbation afin d'exclure du secteur Uag certaines parcelles n'étant pas liées à l'exploitation agricole ayant justifié la délimitation du secteur Uag.

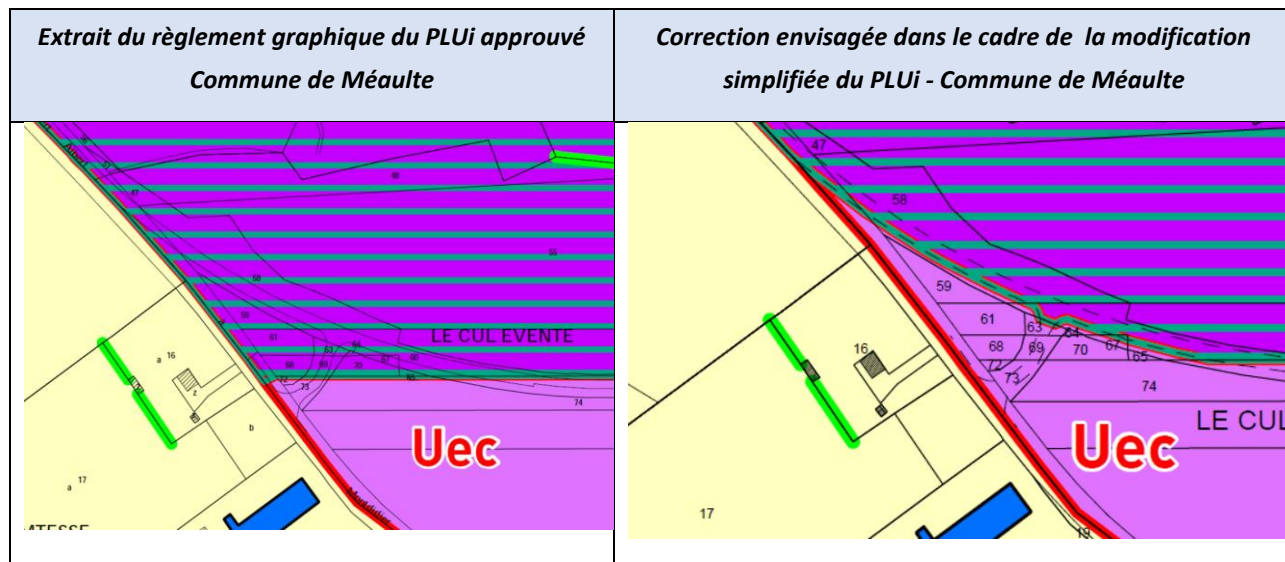
Le zonage définitif, prévu pour l'approbation, est le suivant :



- Méaulte – correction d’une erreur matérielle (erreur de tracé du périmètre de la ZAC du Coquelicot)

Lors de l’élaboration du PLUi, une erreur de tracé de 7000 m² de la zone 1AUec sur la commune de Méaulte (correspondant à la ZAC du Coquelicot), a été commise (erreur de tracé entre la zone 1AUec et la zone Uec).

La Communauté de Communes souhaite donc profiter de cette procédure de modification simplifiée pour corriger cette erreur matérielle en classant ces 7000 m² en zone Uec.

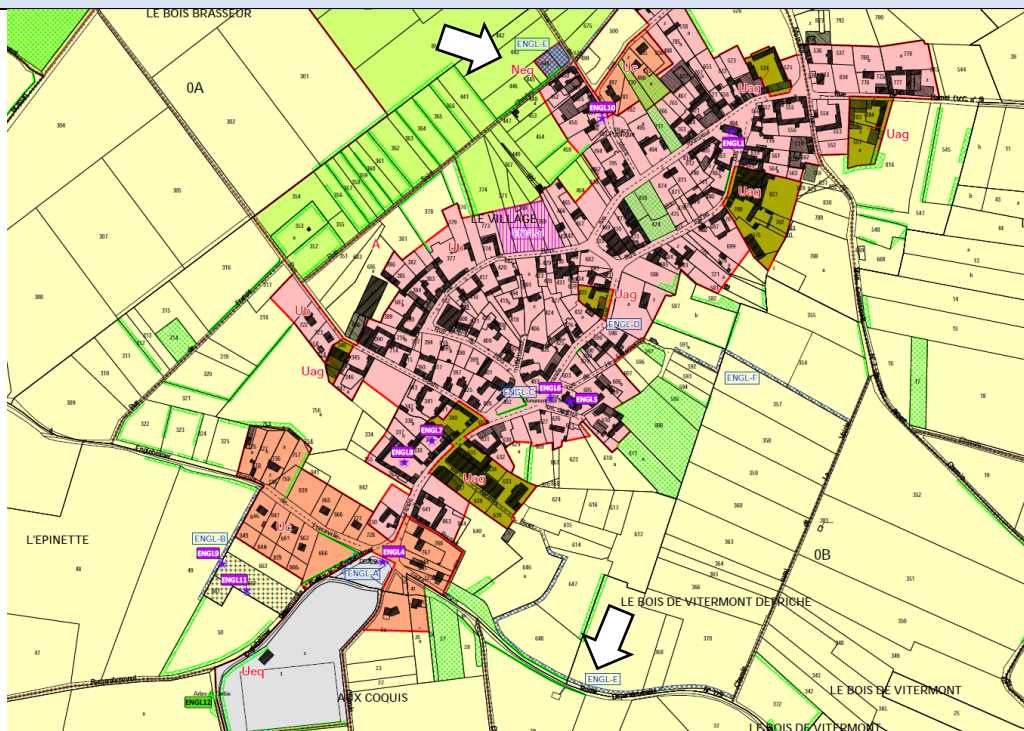


Suite à la notification du dossier aux Personnes Publiques Associées et à la mise à disposition du dossier au public, aucune modification n’est nécessaire sur ce point en vue de l’approbation de la modification simplifiée.

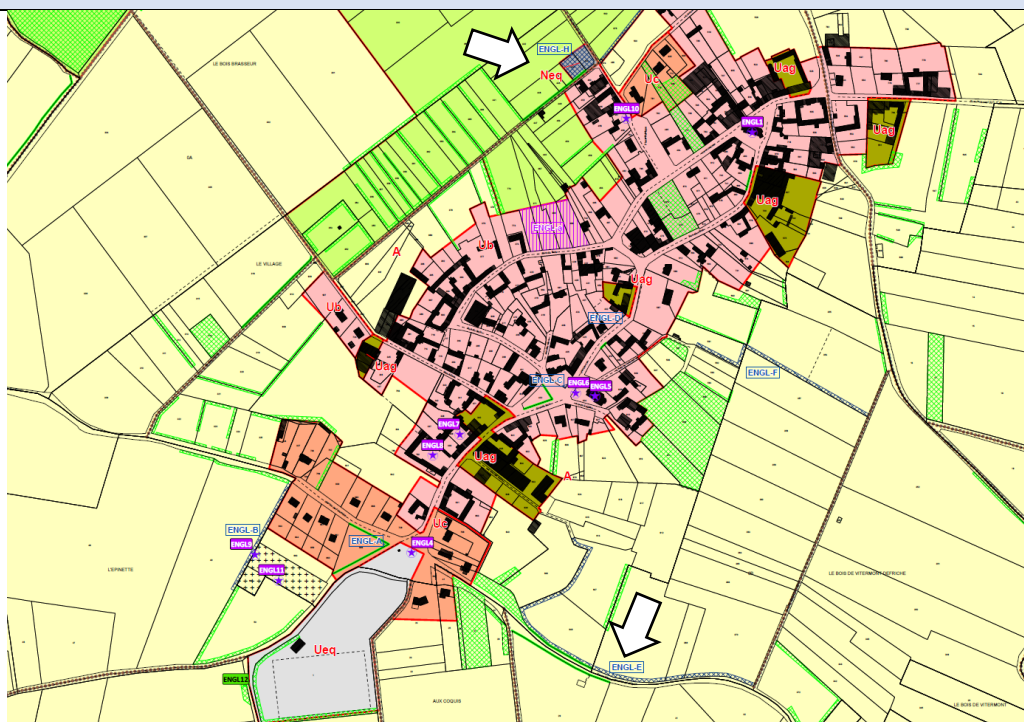
- Englebelmer – correction d’une erreur matérielle (erreur dans la numérotation d’un emplacement réservé)

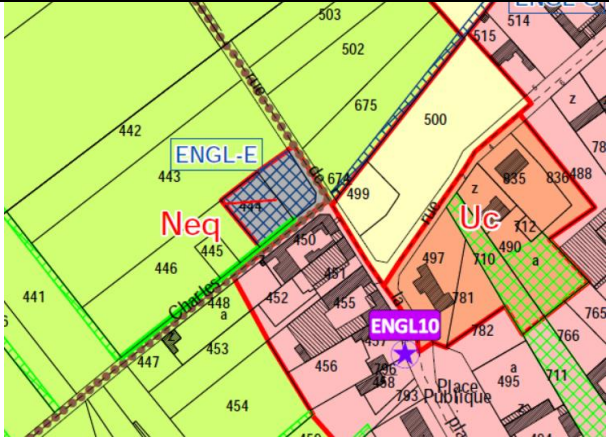
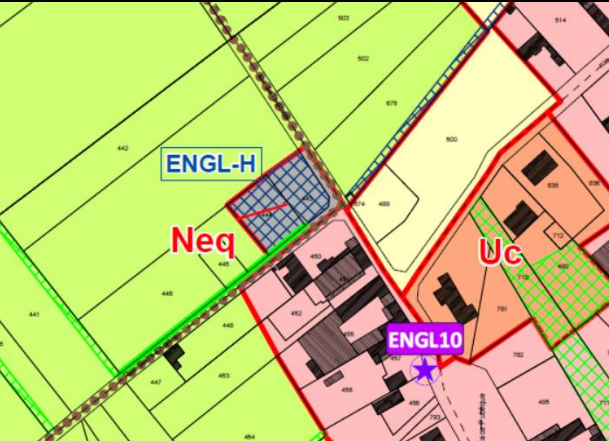
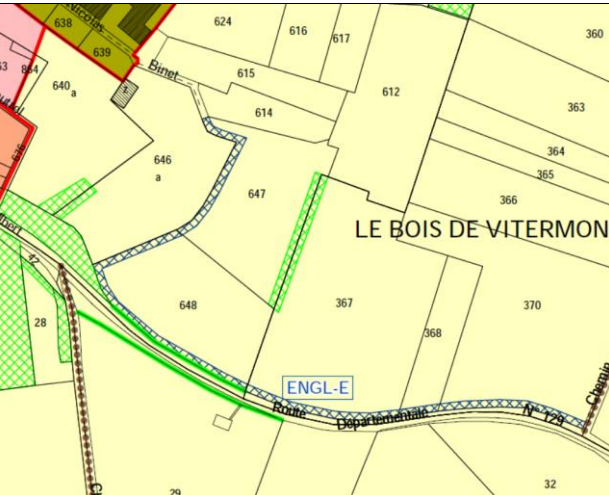
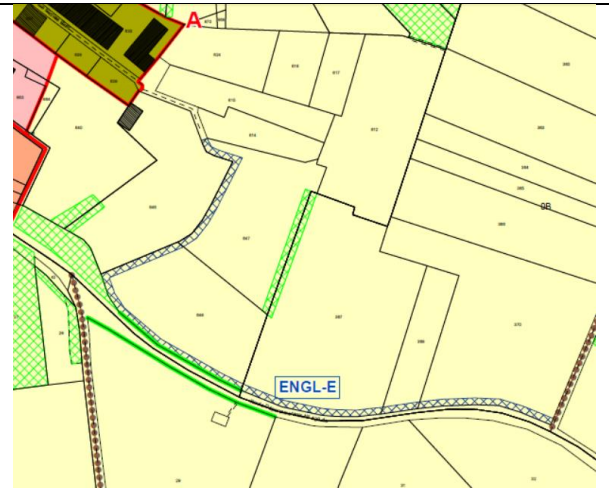
Deux emplacements réservés situés à Englebelmer ont le même identifiant « ENGL_E », alors qu’ils sont distants de 600 m environ.

Extrait du règlement graphique du PLUi approuvé Commune de Englebelmer



Correction envisagée dans le cadre de la modification simplifiée du PLUi - Commune de Englebelmer



Extrait du règlement graphique du PLUi approuvé Commune de Englebelmer	Correction envisagée dans le cadre de la modification simplifiée du PLUi - Commune de Englebelmer
	
	

La Communauté de Communes souhaite donc profiter de cette procédure de modification simplifiée pour corriger cette erreur matérielle en attribuant un autre identifiant à l'un de ces deux ER ENGL-E, qui devient ENGL-H.

Cette correction sera également listée dans le chapitre suivant relatif aux corrections envisagées au sein de la pièce « emplacements réservés ».

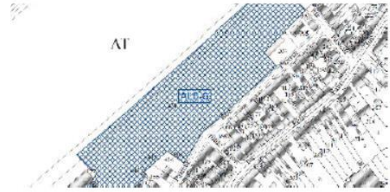


Suite à la notification du dossier aux Personnes Publiques Associées et à la mise à disposition du dossier au public, aucune modification n'est nécessaire sur ce point en vue de l'approbation de la modification simplifiée.

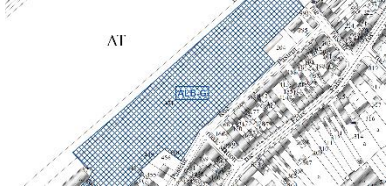
2. Les corrections envisagées de la pièce « emplacements réservés »

- Albert – correction d’une erreur matérielle (erreur de photographie pour un ER)

La photographie présentée dans la pièce « emplacements réservés » pour l’ER ALB-G ne correspond pas au secteur ciblé.

N°	Extrait de plan	Photographie	Commentaire
ALB-G			Objet : Aire de stationnement Superficie : 20034 m² Bénéficiaire : Commune

La Communauté de Communes souhaite profiter de cette procédure de modification simplifiée pour corriger cette erreur matérielle en remplaçant la photographie présentée pour l’ER ALB-G de la façon suivante :

ALB-G			Objet : Aire de stationnement Superficie : 20034 m² Bénéficiaire : Commune
-------	---	--	---



Suite à la notification du dossier aux Personnes Publiques Associées et à la mise à disposition du dossier au public, aucune modification n’est nécessaire sur ce point en vue de l’approbation de la modification simplifiée.

• Beaumont-Hamel – correction d’une erreur matérielle (absence d’un ER)

Pour la commune de Beaumont-Hamel, seul un ER est présenté dans la pièce « emplacements réservés ».

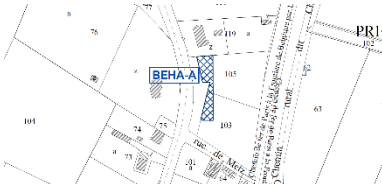
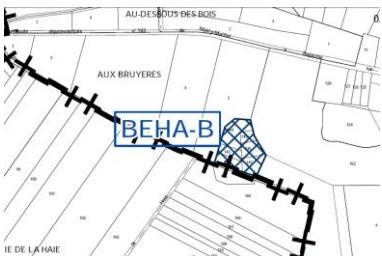
Il s’agit de l’ER BEHA-A.

Or, il existe un second ER pour cette commune sur le règlement graphique, toutefois celui-ci a été oublié dans le tableau récapitulatif des ER.

11. Beaumont-Hamel

N°	Extrait de plan	Photographie	Commentaire
BEHA-A			Objet : Réserve incendie Superficie : 504 m ² Bénéficiaire : Commune

La Communauté de Communes souhaite profiter de cette procédure de modification simplifiée pour corriger cette erreur matérielle en ajoutant dans le tableau les informations liées à l’ER BEHA-B, de la façon suivante :

N°	Extrait de plan	Photographie	Commentaire
BEHA-A			Objet : Réserve incendie Superficie : 504 m ² Bénéficiaire : Commune
BEHA-B			Objet : Mise en valeur du Trou de Mine Superficie : 5063 m ² Bénéficiaire : Commune



Suite à la notification du dossier aux Personnes Publiques Associées et à la mise à disposition du dossier au public, aucune modification n'est nécessaire sur ce point en vue de l'approbation de la modification simplifiée.

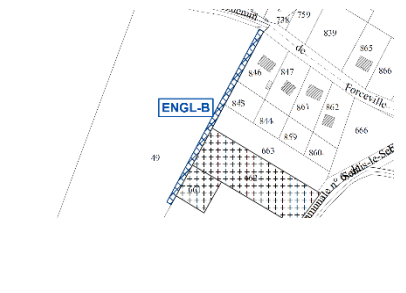
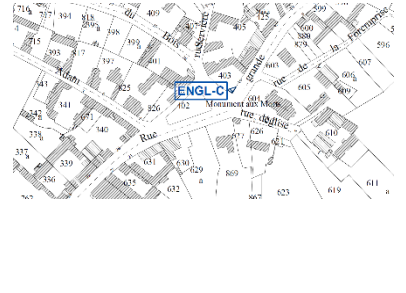
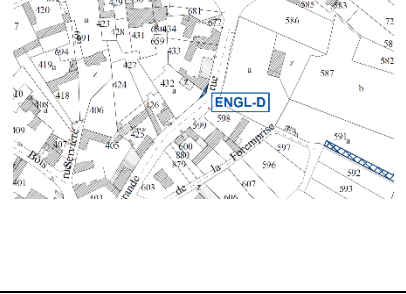
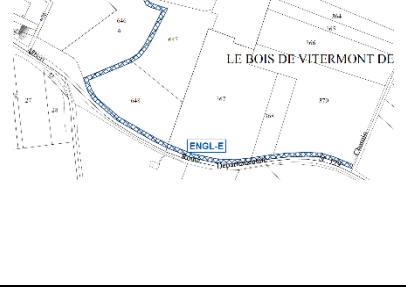
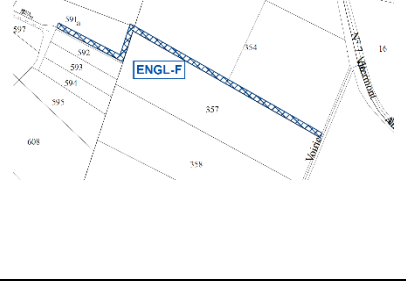
- Englebelmer – correction d'une erreur matérielle (erreur dans la numérotation d'un emplacement réservé)

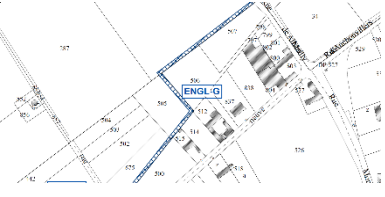
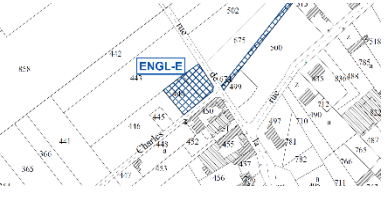
Deux emplacements réservés situés à Englebelmer ont le même identifiant « ENGL_E », alors qu'ils sont distants de 600 m environ.

⇒	ENGL-E			Objet : Chemin piétonnier Superficie : 2061 m ² Bénéficiaire : Commune
	ENGL-E			Objet : Aire de jeux + projet d'un terrain de sport Superficie : 980 m ² Bénéficiaire : Commune

En corrélation avec la correction de règlement graphique présentée précédemment pour le même objet, la Communauté de Communes souhaite donc profiter de cette procédure de modification simplifiée pour corriger cette erreur matérielle en attribuant un autre identifiant à l'un de ces deux ER ENGL-E au sein de la pièce « emplacements réservés » : celui-ci devient ENGL-H.

N°	Extrait de plan	Photographie	Commentaire
ENGL-A			Objet : Reconfiguration de la voirie Superficie : 24 m ² Bénéficiaire : Commune

N°	Extrait de plan	Photographie	Commentaire
ENGL-B			Objet : Chemin piétonnier Superficie : 615 m² Bénéficiaire : Commune
ENGL-C			Objet : Reconfiguration de la voirie Superficie : 15 m² Bénéficiaire : Commune
ENGL-D			Objet : Reconfiguration de la voirie Superficie : 12 m² Bénéficiaire : Commune
ENGL-E			Objet : Chemin piétonnier Superficie : 2061 m² Bénéficiaire : Commune
ENGL-F			Objet : Chemin piétonnier Superficie : 980 m² Bénéficiaire : Commune

N°	Extrait de plan	Photographie	Commentaire
ENGL-G			Objet : Chemin piétonnier Superficie : 1085 m² Bénéficiaire : Commune
ENGL-H			Objet : Aire de jeux + projet d'un terrain de sport Superficie : 980 m² Bénéficiaire : Commune



Suite à la notification du dossier aux Personnes Publiques Associées et à la mise à disposition du dossier au public, aucune modification n'est nécessaire sur ce point en vue de l'approbation de la modification simplifiée.

3. Les corrections envisagées du règlement écrit

Les corrections que la collectivité souhaite apporter au règlement écrit apparaissent ci-dessous et dans les pages suivantes, de la façon suivante :

- En rouge barré : les éléments supprimés ;
- En bleu : les éléments ajoutés.

• Adaptations mineures et dérogations (toutes les zones)

Cette possibilité, offerte par les articles L152-3, L152-4 et L152-5 du Code de l'Urbanisme n'a pas été prévue au moment de l'élaboration du PLUi.

La Communauté de Communes souhaite donc profiter de cette procédure de modification simplifiée afin d'ajouter ces dispositions (telles que rédigées dans le Code de l'Urbanisme), dans chacune des zones, au sein de la section 1, paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Adaptations mineures et dérogations possibles

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme intercommunal :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme intercommunal pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret

en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;

b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;

c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;

d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

• Implantation des annexes (U et AU)

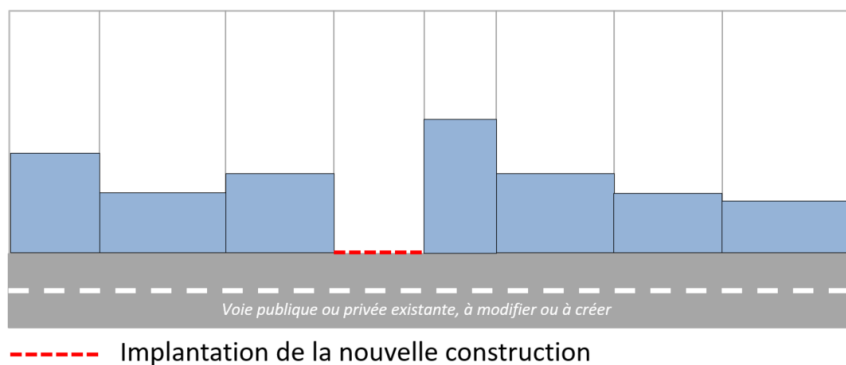
Avec maintenant le recul de 18 mois d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, la Communauté de Communes a ciblé quelques adaptations nécessaires aux dispositions régissant l'implantation des annexes dans les zones U et AU.

La Communauté de Communes souhaite donc profiter de cette procédure de modification simplifiée afin de modifier le règlement écrit de la façon suivante :

Recul par rapport aux voies et emprises publiques :

Dans le secteur Uv :

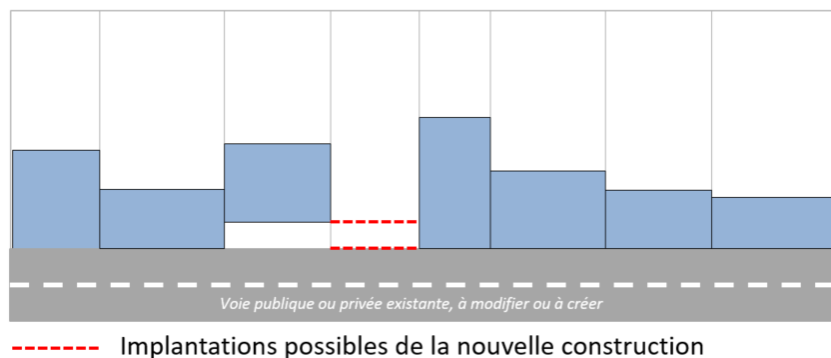
La construction devra obligatoirement être implantée à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.



Dans le secteur Uf :

La construction devra être implantée, soit :

- à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,
- avec un recul similaire à la façade principale de l'une des constructions principales voisines.



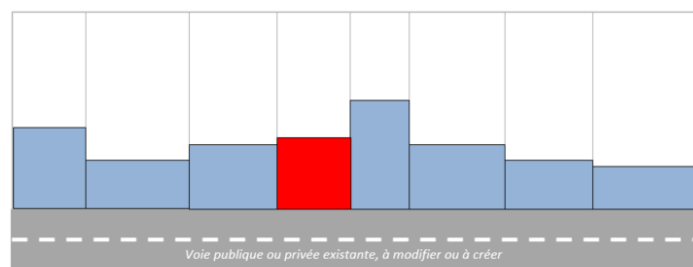
Dans les secteurs Ua et Ub :

- Si la construction à implanter fait partie d'un groupe d'au moins 5 constructions implantées à l'alignement :

Dans ce cas, la façade avant des constructions ou le pignon devront être implantés soit :

- à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer,
- en recul de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, à condition que la continuité du bâti soit assurée par un mur de clôture édifié à l'alignement.

Dans ce cas, la façade avant des constructions ou le pignon devront être édifiés en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. L'alignement à respecter peut aussi être celui de l'une des constructions voisines.



■ Implantation de la nouvelle construction à l'alignement



■ Implantation de la nouvelle construction en recul

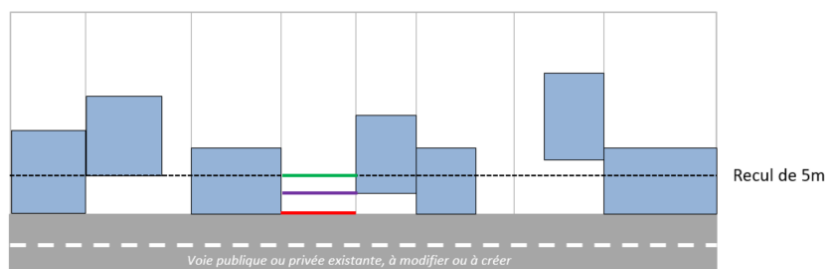
- - - Mûr de clôture permettant d'assurer la continuité bâtie

• *Autres cas de figure :*

La façade avant des constructions ou le pignon devront être implantés soit :

- *à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer,*
- *en recul de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.*

Dans ce cas, la façade avant des constructions ou le pignon devront être édifiés en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. L'alignement à respecter peut aussi être celui de l'une des constructions voisines.



— Implantation à l'alignement

— Implantation en recul minimum de 5 mètres

— Implantation identique à celui de l'une des constructions voisines (même si celui-ci est inférieur à 5 m)

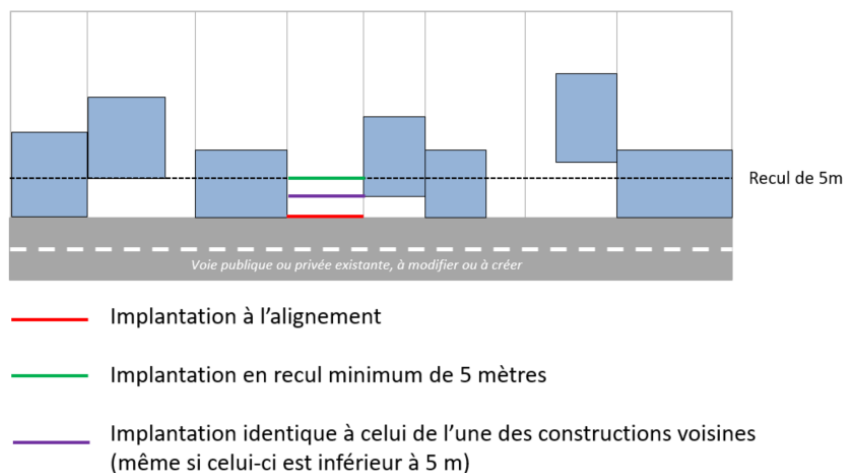
Dans les secteurs Uc et Up :

La façade avant des constructions ou le pignon devront être implantés soit :

- *à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer,*
- *en recul de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.*

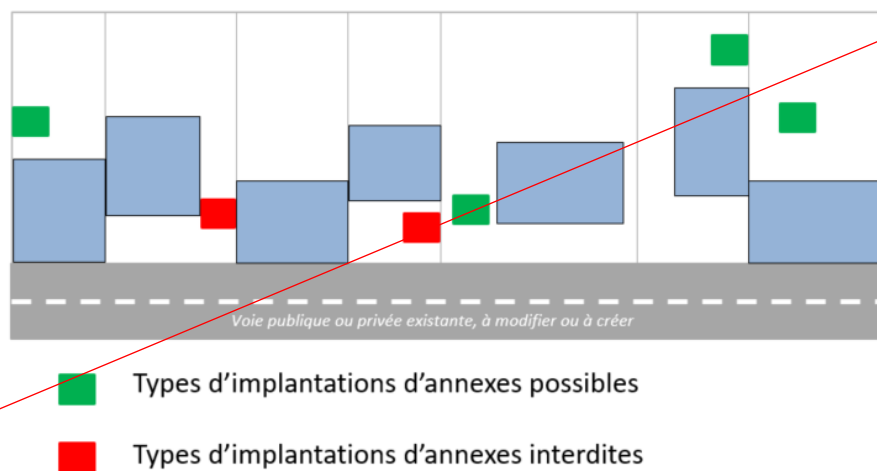
Dans ce cas, la façade avant des constructions ou le pignon devront être édifiés en retrait minimum

de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.
L'alignement à respecter peut aussi être celui de l'une des constructions voisines.

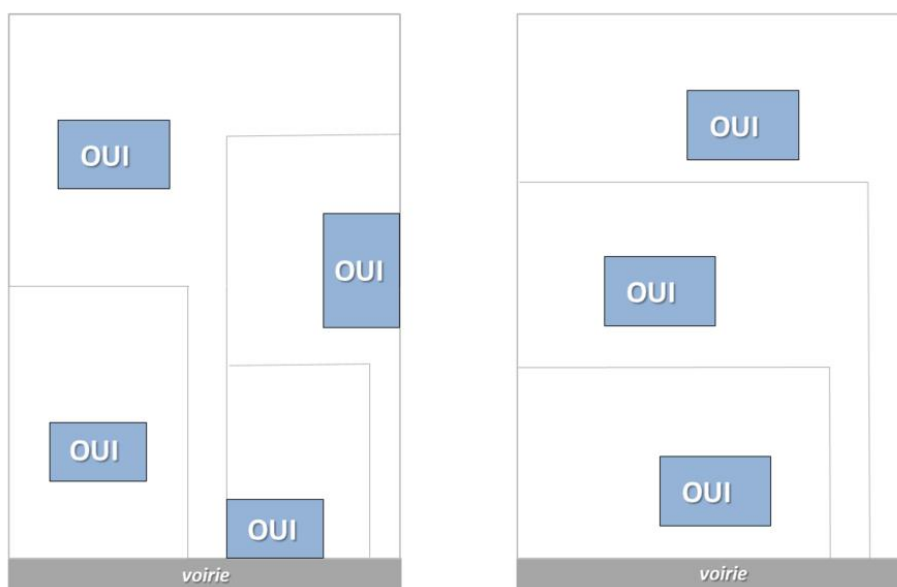


Dans l'ensemble des secteurs de la zone U :

Les annexes, garages compris, ne peuvent être implantées entre la voie et la construction principale, sauf si le bâti est existant à la date d'approbation du PLUi.



Les constructions principales à usage de logement en plusieurs rideaux / plusieurs rangs sont autorisées.



Exemples d'implantation de logements en plusieurs rideaux / rangs

- **Hauteur des annexes (U et AU)**

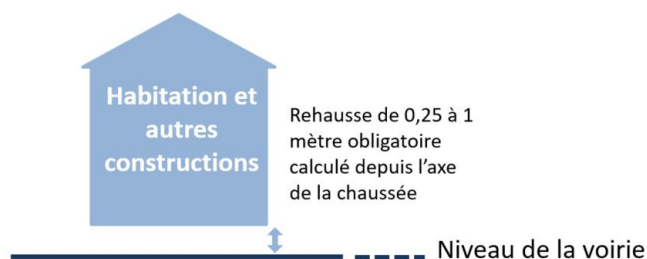
Avec maintenant le recul de 18 mois d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, la Communauté de Communes a ciblé quelques adaptations nécessaires aux dispositions régissant la hauteur des annexes dans les zones U et AU.

La Communauté de Communes souhaite donc profiter de cette procédure de modification simplifiée afin de modifier le règlement écrit de la façon suivante :

Hauteur :

Les hauteurs des constructions sont mesurées depuis la cote altimétrique +0,00 de l'axe de la chaussée existante ou à créer.

La cote altimétrique + 0,00 mètre du rez-de-chaussée de la construction principale doit être située à une hauteur altimétrique comprise entre 0,25 et 1 mètre mesurée depuis la cote altimétrique +0,00 de l'axe de la chaussée existante ou à créer.



Lorsque le terrain naturel objet de la construction présente une cote altimétrique supérieure ou égale 0,25 mètre mesuré depuis la cote altimétrique +0,00 de l'axe de la chaussée existante ou à créer la règle précédente ne s'applique pas. La construction doit s'adapter le plus possible au terrain naturel et la cote altimétrique + 0,00 mètre du rez-de-chaussée doit être située à une hauteur altimétrique

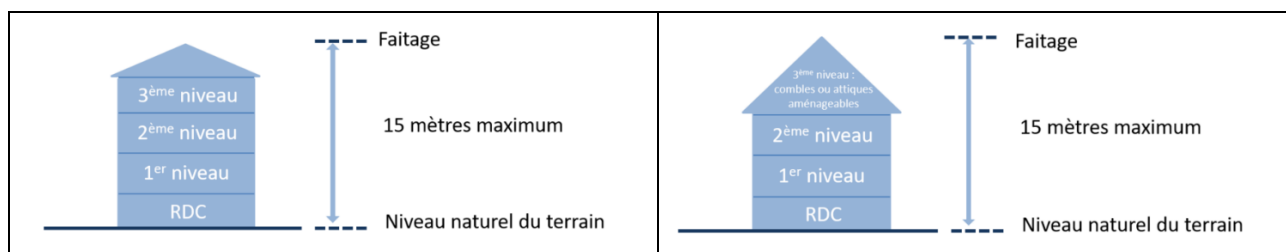
d'au moins 0,25 mètre mesurée depuis la cote altimétrique +0,00 de l'axe de la chaussée existante ou à créer.

En cas d'impossibilité technique d'appliquer cette règle au regard des normes d'accessibilité des bâtiments aux Personnes à Mobilité Réduite, il sera alors possible d'y déroger.

Dans les secteurs Uv et Uf :

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas comporter plus de 3 niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles ou d'attiques aménageable inclus (R+3 ou R+2+C ou R+2+A).

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15m au faîtage.



La hauteur des extensions autorisées ne peut pas dépasser la hauteur du bâtiment existant objet de l'extension.

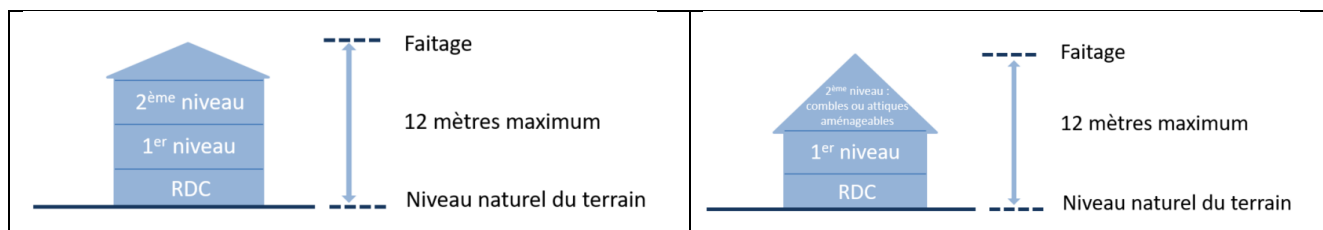
La hauteur des annexes accolées à l'habitation principale ne peut pas dépasser la hauteur de l'habitation principale.

La hauteur des annexes ~~d'habitations~~ est limitée à 45 mètres lorsqu'elles ne sont pas accolées à l'habitation principale.:-

Dans les secteurs Up, Ua, Ub, Uc et Uag :

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles ou d'attiques aménageable inclus (R+2 ou R+1+C ou R+1+A).

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12m au faîtage.



La hauteur des extensions autorisées ne peut pas dépasser la hauteur du bâtiment existant objet de l'extension.

La hauteur des annexes accolées à l'habitation principale ne peut pas dépasser la hauteur de l'habitation principale.

La hauteur des annexes ~~d'habitations~~ est limitée à 4-5 mètres lorsqu'elles ne sont pas accolées à l'habitation principale.

Dans le secteur Uch, la hauteur des constructions est limitée à celle de la construction la plus haute présente.

Dans les secteurs Uec, Uco, Uaer et Ueq, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions.

Dans l'ensemble de la zone urbaine, des majorations de volume seront admises pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou qui sont à énergie positive.

• Stationnement (U et AU)

Avec maintenant le recul de 18 mois d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, la Communauté de Communes a ciblé quelques adaptations nécessaires aux dispositions régissant le stationnement dans les zones U et AU.

La Communauté de Communes souhaite donc profiter de cette procédure de modification simplifiée afin de modifier le règlement écrit de la façon suivante :

Paragraphe 4 : Stationnement

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Pour les constructions à usage d'habitation, sont exigés au minimum :

- *En secteurs Uv, Uf et Ua*

Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement pour véhicule motorisé par logement (garage compris).

Pour les logements financés par un prêt aidé par l'Etat, les résidences seniors, les résidences accueillant des mineurs ou des jeunes travailleurs, les résidences accueillant des personnes souffrant d'un handicap, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement. Le nombre de places de stationnement pourra d'ailleurs être inférieur au ratio 1 place par logement selon le contexte et si l'absence de besoin est démontrée.

Pour les immeubles de logements collectifs d'au moins 10 logements, un local vélo permettant le stationnement d'au moins 1 vélo par logement.

- *En secteurs Up, Ub et Uc*

Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement pour véhicule motorisé par logement (garage non compris).

Pour les logements financés par un prêt aidé par l'Etat, les résidences seniors, les résidences accueillant des mineurs ou des jeunes travailleurs, les résidences accueillant des personnes souffrant d'un handicap, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement. Le nombre de places de stationnement pourra d'ailleurs être inférieur au ratio 1 place par logement selon le contexte et si l'absence de besoin est démontrée.

~~*Pour les logements financés par un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.*~~

Pour les immeubles de logements collectifs d'au moins 10 logements, un local vélo permettant le stationnement d'au moins 1 vélo par logement.

Dans les secteurs Up, Uc, Uec, Ueq :

Pour les activités industrielles, artisanales et les entrepôts, est exigée au minimum 1 place de stationnement pour véhicule motorisé par ~~100~~ 300 m² de surface de plancher.

Il doit être créé un ou des espaces abrités pour le stationnement des vélos du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

Pour les activités logistiques, est exigée au minimum 1 place de stationnement pour véhicule motorisé par 500 m² de surface de plancher.

Il doit être créé un ou des espaces abrités pour le stationnement des vélos du personnel et des éventuels visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

Pour les commerces, bureaux, services et équipements accueillant du public, est exigée au minimum 1 place de stationnement pour véhicule motorisé par 100m² de surface de plancher.

Il doit être créé un ou des espaces abrités pour le stationnement des vélos du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

Pour les hôtels, est exigée au minimum

1 place de stationnement pour véhicule motorisé par 80 m² de surface de plancher.

Il doit être créé un ou des espaces abrités pour le stationnement des vélos du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

Modalités d'application :

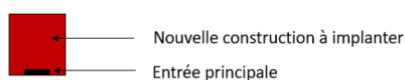
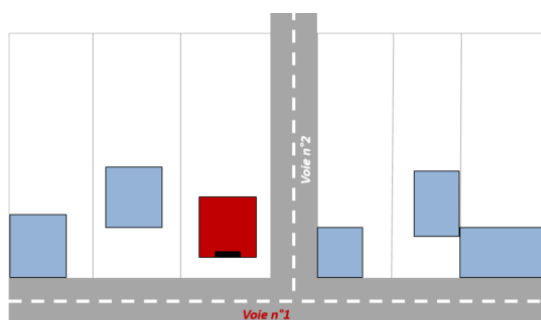
En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à environ 150 mètres les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

• Recul par rapport aux voies et emprises publiques (U et AU)

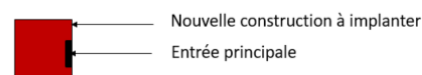
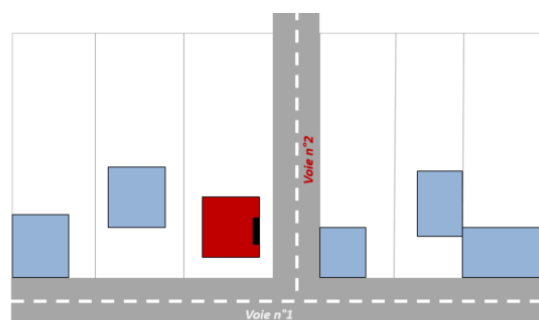
Avec maintenant le recul de 18 mois d’instruction des demandes d’autorisation d’urbanisme, la Communauté de Communes a ciblé quelques adaptations nécessaires aux dispositions régissant le recul par rapport aux voies et emprises publiques dans les zones U et AU (notamment dans le cas d’une construction à l’angle de deux voies, ou dont la parcelle donne sur deux voies parallèles).

La Communauté de Communes souhaite donc profiter de cette procédure de modification simplifiée afin de modifier le règlement écrit de la façon suivante :

En cas de construction à l'angle de deux emprises de la voie publique ou privée, existante ou à créer, ces règles s'appliquent pour la façade présentant l'entrée principale de la construction principale, les autres façades étant réglementées dans le point suivant.

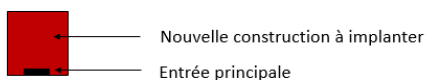
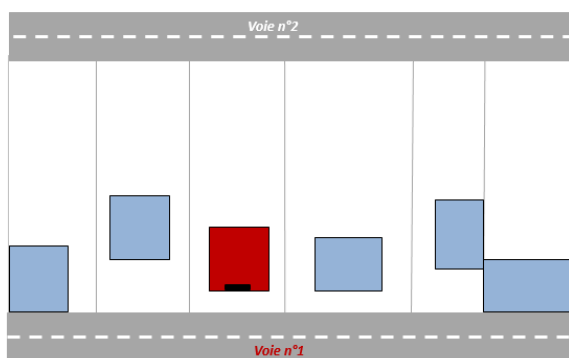


Dans le cas présent les règles ci-dessus s'appliquent depuis la voie n°1

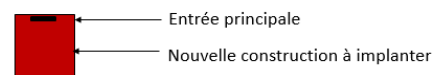
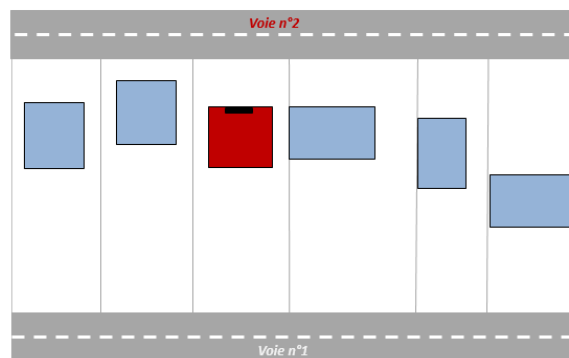


Dans le cas présent les règles ci-dessus s'appliquent depuis la voie n°2

En cas de construction dont la parcelle donne sur des emprises parallèles de la voie publique ou privée, existante ou à créer, ces règles s'appliquent pour la façade présentant l'entrée principale de la construction principale, les autres façades étant réglementées dans le point suivant.



Dans le cas présent les règles ci-dessus s'appliquent depuis la voie n°1



Dans le cas présent les règles ci-dessus s'appliquent depuis la voie n°2

• Clôtures des constructions à usage d'habitation (toutes les zones)

Avec maintenant le recul de 18 mois d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, la Communauté de Communes a identifié la nécessité d'apporter des précisions, dans toutes les zones, aux dispositions encadrant les clôtures des constructions à usage d'habitation.

La Communauté de Communes souhaite donc profiter de cette procédure de modification simplifiée afin de modifier le règlement écrit de la façon suivante :

Clôtures des constructions à usage de logements :

Ce chapitre concerne tout ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété (portails, murs, murets, grilles, portillons, etc.).

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible.

Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

Les clôtures, sur les limites entre le domaine public et le domaine privé doivent être constituées :

- par des haies vives composées d'essences locales (liste en annexes),
- et/ou par des grilles nues,
- et/ou par des grillages comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 1 mètre.

Les murets implantés seuls, sont soumis à une hauteur maximale de 1,20 m. Cette règle ne concerne pas la reconstruction de murs pleins existants d'une hauteur initiale supérieure à 1,20 mètre présentant un intérêt patrimonial.

La hauteur maximale des clôtures sur les limites entre le domaine public et le domaine privé est limitée à 1,60 mètre.

La couleur des murs bahuts et des murets implantés seuls doit se situer dans la gamme des RAL listés au paragraphe « 2 - Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation » ci-dessus.

Les clôtures d'aspect plaque béton sont interdites sur les limites entre le domaine public et le domaine privé.

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent dépasser une hauteur de 2 mètres.



Suite à la notification du dossier aux Personnes Publiques Associées et à la mise à disposition du dossier au public, aucune modification n'est nécessaire sur ce point en vue de l'approbation de la modification simplifiée.

CHAPITRE 3 : INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Le niveau d'incidence de la modification simplifiée du PLUi sur l'environnement est le suivant :

▪ **Consommation foncière :**

Aucune incidence, négative ou positive.

▪ **Activité agricole :**

Sur ce volet, l'incidence est positive dans la mesure où cette procédure permettra une meilleure prise en compte de l'activité à Vauchelles-les-Authie en classant un corps de ferme en Uag et en supprimant un élément de patrimoine naturel identifié à tort et pouvant impacter le développement d'une exploitation.

▪ **Topographie et paysage :**

Aucune incidence, négative ou positive.

▪ **Biodiversité et continuités écologiques :**

Aucune incidence, négative ou positive. L'identification d'un bâtiment au titre de l'article L151-11,2° situé en zone Nzh et concerné par le PPRI de la Vallée de la Somme du Code de l'Urbanisme n'aura pas d'incidence négative d'un point de vue écologique dans la mesure où le projet envisagé ne concerne que le bâtiment existant. L'autorisation d'urbanisme relative au changement de destination sera soumise, pour avis conforme, à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

De plus, cette procédure fait l'objet d'un dossier cas par cas à l'attention de l'Autorité Environnementale qui jugera s'il est nécessaire de réaliser une évaluation environnementale stratégique.

▪ **Ressource en eau :**

Aucune incidence, négative ou positive.

▪ **Prise en compte des risques :**

Aucune incidence, négative ou positive. L'identification d'un bâtiment au titre de l'article L151-11,2° situé en zone Nzh et concerné par le PPRI de la Vallée de la Somme du Code de l'Urbanisme n'aura pas d'incidence négative d'un point de vue des risques dans la mesure où le projet envisagé devra de fait respecter le règlement du PPRI.

▪ **Mobilité et consommations énergétiques :**

Aucune incidence, négative ou positive.

En conclusion, il apparaît que cette procédure de modification simplifiée n'engendre aucun impact environnemental négatif.
--