

# PLUi-HD

MODIFICATION N°1



Notice de présentation

Pièce 1.1

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION D'APPROBATION DU  
CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU :



DÉMARCHE ACCOMPAGNÉE PAR :



## SOMMAIRE

### PRÉAMBULE

#### THÈME 1 : AJUSTEMENT DU CLASSEMENT DES SECTEURS D'ACTIVITÉS POUR FACILITER LE DÉVELOPPEMENT DES ENTREPRISES DANS LE RESPECT DE LEUR ENVIRONNEMENT P.07

MODIFICATION DU CLASSEMENT DU SITE MONDELEZ P.08

MODIFICATION DU CLASSEMENT DE LA FRICHE DE SEVERAC P.09

#### THÈME 2 : ACCOMPAGNEMENT DU DÉVELOPPEMENT DES SYSTÈMES DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES P.10

MODIFICATION DU CLASSEMENT DU FONCIER ÉCONOMIQUE DE LA CLÉ DES CHAMPS ET CRÉATION DES SECTEURS UEs ET 1AUEs P.11

MODIFICATION DU CLASSEMENT DU SECTEUR INDUSTRIEL DE LA FRICHE TERGAL A GAUCHY P.12

PRÉCISION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX INSTALLATIONS EN SECTEUR AL P.13

MODIFICATION DES CONDITIONS D'IMPLANTATION DE SYSTÈMES DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES EN ZONE URBAINE OU A URBANISER P.14

CRÉATION D'UNE OAP THÉMATIQUE RELATIVE AUX INSTALLATIONS DES ÉNERGIES RENOUVELABLES P.15

#### THÈME 3 : RÉDUCTION DE PÉRIMÈTRES DE ZONES URBAINES OU À URBANISER AU PROFIT DE LA ZONE AGRICOLE P.16

AJUSTEMENT DE LA ZONE URBAINE AU PROFIT DE PROJETS AGRICOLES P.17

RETRAIT D'UN SECTEUR A URBANISER AU PROFIT DE PROJETS AGRICOLES P.18

#### THÈME 4 : APPORT DE CORRECTIONS MINEURS AUX PIÈCES RÉGLEMENTAIRES P.19

PRÉCISION SUR LES CONDITIONS D'URBANISATION DU SECTEUR DE L'OAP RUE KENNEDY À SAINT-QUENTIN P.20

RETRAIT DE LA LIMITATION DES HAUTEURS DE CLÔTURES SUR VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE POUR LA COMMUNE DE MONTESCOURT-LIZEROLLES P.21

PRÉCISION DE LA DÉROGATION POUR L'ISOLATION EN SAILLIE DES FAÇADES P.22

ACTUALISATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS P.23

#### THÈME 5 : APPORT DE PRÉCISIONS AUX ÉLÉMENTS DE LANGAGE DU RÈGLEMENT ÉCRIT P.24

PRÉCISION DE LA NOTION DE « DÉPÔT » SUR L'ENSEMBLE DES ZONES DU RÈGLEMENT ÉCRIT P.25

PRÉCISION DE LA NOTION DE « D'INSTALLATION » SUR LES ZONES A ET N DU RÈGLEMENT ÉCRIT P.26

PRÉCISION DE LA NOTION DE « VOIE ET EMPRISE PUBLIQUE » POUR L'ENSEMBLE DES ZONES DU RÈGLEMENT ÉCRIT P.27

#### THÈME 6 : CORRECTION D'ERREURS MATÉRIELLES P.28

#### LA MISE À JOUR DU RAPPORT DE PRÉSENTATION P.30

## HISTORIQUE DU PLUI-HD

Par délibération du conseil communautaire du **22 janvier 2018**, il a été décidé de procéder à l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal valant Plan Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains (PLUi-HD) de la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois. Les objectifs poursuivis par cette élaboration visaient à :

- poursuivre la stratégie de développement économique du territoire, en faire un territoire d'excellence et apporter en parallèle les conditions de réussite des habitants du territoire,
- donner une ambition forte et cohérente au territoire et conforter sa place comme acteur incontournable à l'échelle régionale, nationale, voire internationale dans le cadre d'échanges transfrontaliers,
- assurer la protection environnementale du territoire avec comme objectif la réduction de l'empreinte carbone et mettre la qualité de vie et le bien vivre ensemble au cœur des relations entre les habitants,
- promouvoir le renouvellement urbain et la revitalisation des centres urbains et ruraux,
- viser l'équilibre et la pérennité des commerces situés en centre-ville et centre-bourg,
- prendre en compte les mesures de modernisation du contenu du PLU, suite au décret du 28 décembre 2015, qui met le règlement au service du projet, de sorte notamment à encourager leur émergence,
- permettre l'harmonisation des règlements d'urbanisme existants sur le territoire au travers d'un document d'urbanisme intercommunal unique porteur de lisibilité et d'équité des citoyens,
- donner accès à tous à la traduction opérationnelle des objectifs qui seront définis dans le PLH et le PDU et ainsi assurer leur succès,
- porter le règlement local de publicité intercommunal à l'échelle du nouveau territoire.

Au vu du contexte intercommunal, les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) se sont structurées autour de deux grands axes.

Le premier axe vise à activer les relais de croissance endogènes du territoire, porteurs d'une dynamique permettant de renouveler les moteurs industriels historiques. Il s'agit de répondre au besoin de redéploiement économique du territoire et de pérenniser sa capacité de développement.

Le second axe vise le renforcement de l'attractivité du territoire Saint-Quentinois par l'amélioration de la qualité du cadre de vie offerte par le territoire. Il s'agit de répondre aux besoins de renforcement d'attractivité du territoire à vocation résidentielle et économique.

Ces orientations inscrites dans le PADD ont fait l'objet d'un débat au sein du Conseil d'agglomération le **26 mars 2019**. A la suite de l'enquête publique, le PLUi-HD révisé a été **approuvé le 09 décembre 2020**.

Depuis lors, le PLUi-HD n'a fait l'objet d'aucune évolution.

## OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Depuis l'approbation du PLUi-HD en vigueur, un incendie a touché l'usine Mondelez installée en secteur d'activités sur la commune de Jussy. L'évolution des normes techniques de constructions fait que la reconstruction de l'usine, sur son site actuel, ne peut se faire qu'en envisageant des hauteurs de construction plus importantes qu'initialement autorisée par le PLUi-HD approuvé.

Afin de soutenir la reprise de l'activité sur son site actuel et de maintenir les emplois de Mondelez sur son territoire, la Communauté d'Agglomération a souhaité procéder à l'évolution de son PLUi-HD pour l'adapter au besoin de l'entreprise.

Deux procédures d'évolution du PLUi-HD étaient possibles : une déclaration de projet ou une modification de droit commun.

Les délais des deux procédures, jusqu'à l'approbation des évolutions du PLUi-HD, étant similaires et respectant les besoins de l'entreprise Mondelez, l'intercommunalité a opté pour une procédure de modification de droit commun. Cette procédure lui permet à la fois de répondre au besoin d'évolution du document pour l'entreprise Mondelez et d'ajuster ou clarifier certains dispositifs réglementaires dont les difficultés d'interprétation ont été mises en évidence après une première année d'application du PLUi-HD.

Par un arrêté du 11 octobre 2021, Mme la Présidente a décidé d'engager la modification n°1 du PLUi-HD, dans le respect des articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme. L'arrêté prescrivant la procédure de modification précise les objectifs de la procédure :

- permettre de construire jusqu'à une hauteur de 20 m sur le site d'implantation de l'usine Mondelez à Jussy,
- accompagner le développement des énergies renouvelables sur le territoire,
- corriger des erreurs matérielles,
- compléter ou corriger certaines orientations d'aménagement et de programmation,
- apporter des clarifications ou précisions dans le règlement écrit ainsi que certaines adaptations,
- modifier les limites de la zone U ou 1AU au profit de la zone A.

## OBJET DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

En vertu de l'application de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification de droit commun du PLUi-HD peut être utilisée lorsque la modification a pour objet :

- « 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 ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code. »

La procédure de modification de droit commun doit également s'inscrire hors cadre de la révision, définie à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme. Ainsi, elle ne doit pas :

- « soit changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- soit réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit 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 ;
- 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. »

## DÉROULÉ DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLUi-HD

La modification n°1 du PLUi-HD de la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois se déroule conformément à la procédure définie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme.

Le projet de modification est notifié aux Personnes Publiques Associées puis soumis à enquête publique avant son approbation par délibération du Conseil communautaire.

Les principales étapes de la modification sont les suivantes :

- Décision de Mme la présidente de la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois d'engager la modification n°1,
- Élaboration de la notice explicative de la modification (études et élaboration du dossier),
- Saisine de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) pour examen au cas par cas du dossier de modification,
- Notification du projet de modification aux personnes publiques associées,
- Ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de modification,
- Examen des conclusions du commissaire enquêteur et modifications éventuelles du dossier,
- Approbation de la modification n°1 par délibération du Conseil communautaire,
- Transmission du dossier de modification approuvé au Préfet et réalisation des modifications éventuelles demandées,
- Affichage de la délibération approuvant la modification, publicité dans un journal diffusé dans le département et entrée en vigueur de la modification.

## ORGANISATION DE LA PRÉSENTE NOTICE EXPLICATIVE

La notice explicative de la modification vise à présenter les évolutions du PLUi-HD. Dans un souci de lisibilité des évolutions apportées au document d'urbanisme, six thèmes ont été définis, s'inscrivant dans les objectifs de l'arrêté d'engagement de la procédure de modification :

- Thème 1 – Ajustement du classement des secteurs d'activités pour faciliter le développement des entreprises dans le respect de leur environnement ;
- Thème 2 – Accompagnement du développement des systèmes de production d'énergies renouvelables ;
- Thème 3 – Réduction de périmètres de zones urbaines ou à urbaniser au profit de la zone agricole ;
- Thème 4 – Apport de corrections mineurs aux pièces réglementaires ;
- Thème 5 – Apport de précisions aux éléments de langage du règlement écrit
- Thème 6 – Corrections d'erreurs matérielles.

Chaque modification fait l'objet d'une présentation détaillée.

Afin de faciliter l'identification des évolutions, celles-ci seront mises en évidence par un encadré ou une couleur de police **rouge**.



# Thème 1

Ajustement du classement des secteurs d'activités pour faciliter le développement des entreprises dans le respect de leur environnement

## MODIFICATION DU CLASSEMENT DU SITE MONDELEZ

### Objectifs et justifications

Suite à l'incendie de l'usine Mondelez (sur la commune de Jussy) survenu au printemps 2021, il s'avère que sa reconstruction ne peut se faire à l'identique en raison de l'évolution des normes techniques et d'adaptabilité des process de fabrication. De ce fait, le classement de l'usine en secteur UE limite la hauteur de reconstruction de l'usine à 11 mètres à l'acrotère alors que les besoins sont portés à près de 20 mètres.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à 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 ;
- à 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. »

La présente modification s'inscrit pleinement dans les objectifs du PADD visant à :

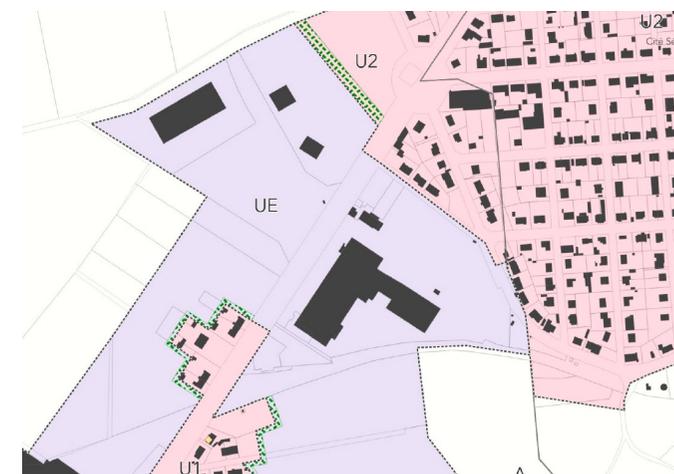
- *Développer les secteurs et les sites à effet levier pour la croissance économique ;*
- Renforcer le rayonnement des grands parcs d'activités économiques communautaires.

### Contenu de la modification

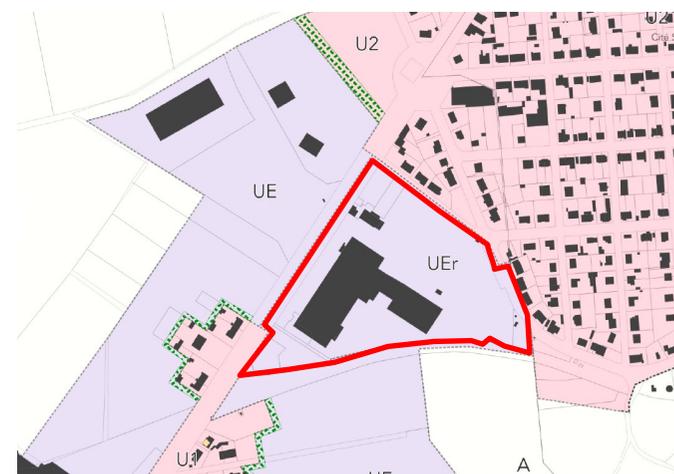
La modification concerne le règlement graphique, et consiste à changer le classement de l'usine Mondelez du secteur UE au secteur UEr (existant au PLUi-HD approuvé) dont les prescriptions règlementaires permettent de construire sur une hauteur allant jusqu'à 20 mètres à l'acrotère. En outre, les dispositions règlementaires en termes d'implantations sont cohérentes avec les besoins de l'usine.

Pour cette modification seule l'unité foncière de l'usine Mondelez ainsi qu'une parcelle existante à l'Est (dans un objectif de cohérence d'ensemble du zonage) ont été classées en secteur UEr, comme illustrée ci-dessous :

AVANT



APRÈS



## MODIFICATION DU CLASSEMENT DE LA FRICHE DE SEVERAC

### Objectifs et justifications

Le secteur Maison Rouge sur la commune de Dallon se compose d'une friche industrielle pouvant potentiellement être reprise pour le développement d'une nouvelle activité. En raison de la proximité de la friche avec un secteur d'habitation, les élus souhaitent s'assurer de la compatibilité de l'exercice de la nouvelle activité avec l'environnement pavillonnaire qui l'entoure.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à 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 ;
- à 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. »

La présente modification s'inscrit pleinement dans les objectifs du PADD visant à :

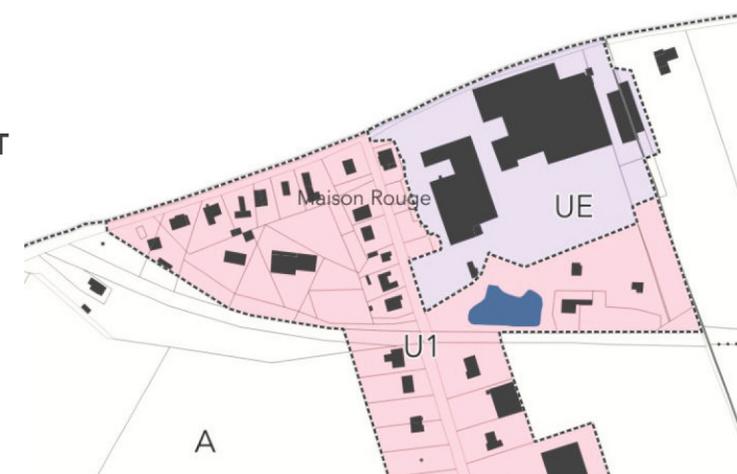
- *Développer les secteurs et les sites à effet levier pour la croissance économique ;*
- *Renforcer le rayonnement des grands parcs d'activités économiques communautaires ;*
- *Dynamiser les espaces urbains du cœur d'agglomération en leur permettant de répondre aux besoins des activités intégrées au tissu urbain ;*
- *Assurer un cadre de vie qualitatif par la gestion durable des ressources naturelles.*

### Contenu de la modification

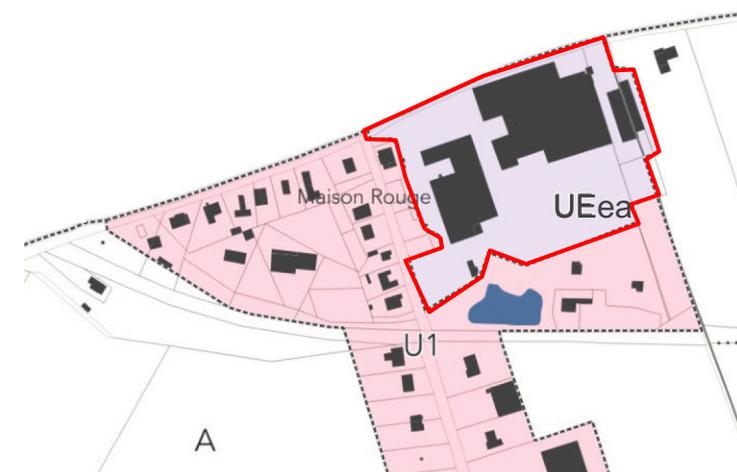
La modification concerne le règlement graphique, et consiste à changer le classement de la friche de Severac du secteur UE au secteur UEea (existant au PLUi-HD approuvé) dont les prescriptions règlementaires soulignent que les activités à vocation d'industrie sont autorisées : « à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances particulières pour le voisinage, le milieu naturel ou la circulation ». Ce changement de secteur n'implique pas d'impact significatif en termes d'implantation et de volumétrie.

Pour cette modification seule l'unité foncière de la friche de Severac a été classée en secteur UEea, comme illustrée ci-dessous :

**AVANT**



**APRÈS**





## Thème 2

### Accompagnement du développement des systèmes de production d'énergies renouvelables

## MODIFICATION DU CLASSEMENT DU FONCIER ÉCONOMIQUE DE LA CLÉ DES CHAMPS ET CRÉATION DES SECTEURS UEs et 1AUes

### Objectifs et justifications

Le secteur de la Clé des Champs est un site d'activités composé d'un circuit automobile. Le site est également au cœur d'un parc éolien. La modification fait suite à un projet porté par la Communauté d'agglomération, ayant pour objet de permettre, en plus des destinations autorisées dans la zone, l'installation d'une centrale solaire au sol sur des parties du site définies, après étude, comme les plus opportuns afin de ne pas compromettre l'activité du circuit automobile et d'être compatible avec les éoliennes existantes

Ce projet s'inscrit notamment dans les ambitions du PCAET en cours d'élaboration sur le territoire et répond aux enjeux de la transition énergétique.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à 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 ;
- à 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. »

La présente modification s'inscrit pleinement dans les objectifs du PADD visant à :

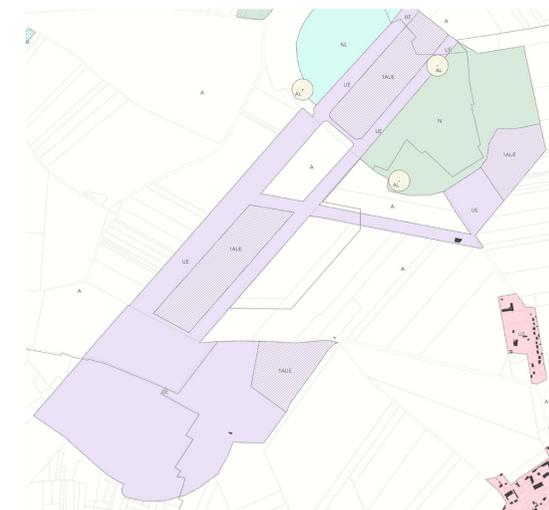
- Renforcer le rayonnement des grands parcs d'activités économiques communautaires ;
- Développer les secteurs et les sites à effet levier pour la croissance économique ;
- Engager un modèle de développement de tous les territoires par la valorisation des ressources propres.

### Contenu de la modification

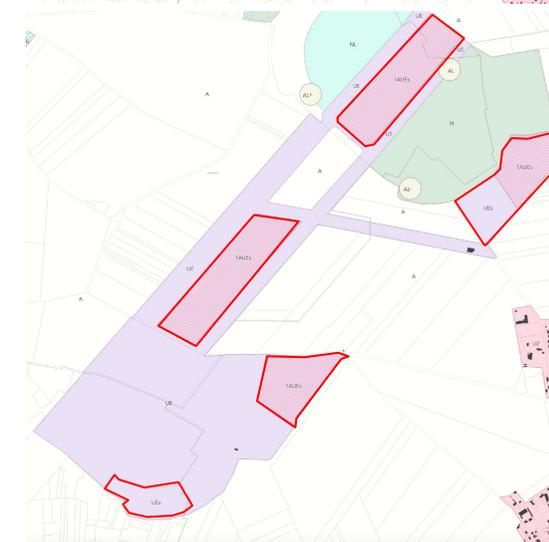
La modification concerne le règlement écrit par la création de nouveaux secteurs « UEs » et « 1AUes » afin de permettre : « *en plus des dispositions générales de la zone (1A)UE, sont autorisées, les constructions et installations de système de production d'énergie renouvelable au sol (centrale ou parc solaire, etc.)* ».

Sur le règlement graphique, le changement de classement concerne des secteurs UE en UEs et 1AUes en 1AUes, comme illustré ci-dessous :

AVANT



APRÈS



## MODIFICATION DU CLASSEMENT DU SECTEUR INDUSTRIEL DE LA FRICHE TERGAL A GAUCHY

### Objectifs et justifications

Ce secteur industriel à Gauchy se compose d'une friche industrielle dont la Communauté d'Agglomération, propriétaire du site, cherche de nouveaux acquéreurs. Afin d'ouvrir au possible le champ des projets industriels qui pourraient s'installer sur la friche, la Communauté d'Agglomération souhaite y autoriser les installations de centrales solaires au sol.

L'installation de système d'énergies renouvelables sur cette friche industrielle serait à privilégier puisqu'elle permettrait de répondre aux enjeux de la transition énergétique sans artificialisation de nouveaux espaces et sans porter atteinte à une activité agricole ou forestière.

En outre, l'installation potentielle d'une centrale solaire sur le site est compatible avec le PPRt impactant le site.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à 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 ;
- à 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. »

La présente modification s'inscrit pleinement dans les objectifs du PADD visant à :

- *Renforcer le rayonnement et l'attractivité des grands parcs d'activités communautaires ;*
- *Engager un modèle de développement de tous les territoires par la valorisation des ressources propres.*

### Contenu de la modification

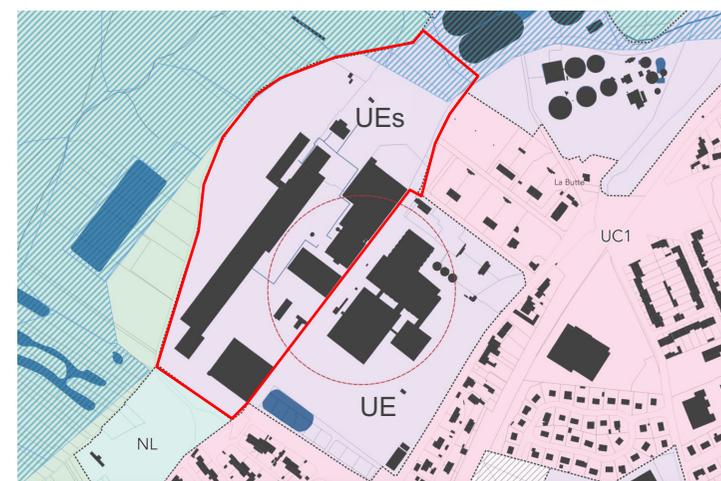
La modification concerne le règlement graphique et le règlement écrit par le classement de la friche en secteur « UEs » (créé suite à la modification précédente).

Pour cette modification seule l'unité foncière de la friche industrielle a été classée en secteur UEs, comme illustrée ci-dessous :

AVANT



APRÈS



## PRÉCISION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX INSTALLATIONS EN SECTEUR AL

### Objectifs et justifications

Le PLUi-HD comprend des secteurs AL spécifiques aux installations d'éoliennes industrielles. Le règlement écrit initial du PLUi-HD prescrit des limites en termes d'emprise au sol et de hauteur pour les nouvelles constructions. Dans le cadre du renouvellement des aérogénérateurs existants, les services de la Communauté d'Agglomération souhaitent souligner que les prescriptions réglementaires ne s'appliquent pas aux installations de productions d'énergies renouvelable.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à 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 ;
- à 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. »

La présente modification s'inscrit pleinement dans les objectifs du PADD visant à :

- *Assurer un cadre de vie qualitatif par la gestion durable des ressources naturelles ;*
- *Engager un modèle de développement de tous les territoires par la valorisation des ressources propres.*

### Contenu de la modification

La modification concerne le règlement écrit du secteur AL, et consiste à préciser que les dispositions réglementaires sur l'emprise au sol et la hauteur concernent les constructions et non les installations, comme illustrée ci-dessous. Les autres prescriptions réglementaires du secteur AL sont inchangées.

Les évolutions du règlement écrit sur le secteur AL figurent en rouge ci-après :

#### 3.1 Emprise au sol

##### 3.1.3 Dans le secteur AL

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40%

- **L'emprise au sol des installations est non règlementée**

(...)

#### 3.2 Hauteur

##### 3.2.3 Dans le secteur AL

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres.

- **La hauteur des installations est non règlementée.**

(...)

## MODIFICATION DES CONDITIONS D'IMPLANTATION DE SYSTÈMES DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES EN ZONE URBAINE OU A URBANISER

### Objectifs et justifications

En écho aux réflexions portés par le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) en cours d'élaborations sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois, la collectivité aspire à permettre, de manière encadrée, les installations d'énergies renouvelables en zone urbaine.

La réglementation initiale du PLUi-HD comprenant deux principes limitatifs aux installations d'énergies renouvelable, l'autoconsommation des habitants de l'immeuble et le caractère habitable de l'immeuble, la collectivité souhaite apporter une évolution de la condition afin d'élargir les possibilités d'implantation aux bâtiments d'équipements, activités économiques et sur les installation secondaire sur l'espace public ou non.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à 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 ;
- à 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. »

La présente modification s'inscrit pleinement dans les objectifs du PADD visant à :

- Assurer un cadre de vie qualitatif par la gestion durable des ressources naturelles ;
- Engager un modèle de développement de tous les territoires par la valorisation des ressources propres.

### Contenu de la modification

La modification concerne le règlement écrit, et consiste à changer les conditions aux installations d'énergies renouvelables en zone urbaine avec le retrait du principe d'autoconsommation et l'élargissement des possibilités d'implantation sur les bâtiments d'équipements, activités économiques et sur les installations secondaire de type ombrières.

Les évolutions du règlement écrit concerne les articles 1.2 et 4.4.1 de chacune des zones urbaines et à urbaniser. Elles figurent en rouge ci-après :

#### 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- (...)
- ~~— Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables (tels que les éoliennes) à condition qu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 12 mètres.~~
- Les systèmes éoliens de production d'énergie à conditions qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 12 mètres – mat et palme à la verticale (cf. OAP thématique).
- Les panneaux solaires à condition d'être implantés sur les immeubles d'habitation et sur les constructions à destination équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'activités économiques (exploitation agricole et forestière, commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire) ainsi que sur les infrastructures présentes sur l'espace public et/ou de stationnement de type ombrières et qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction et à l'environnement dans lequel ils s'inscrivent (cf. OAP thématique).

#### 4.4.1 Dispositions générales

- L'installation de panneaux solaires est autorisée à condition que sur les extensions, les nouvelles constructions ou les nouvelles toitures ils soient intégrés à l'architecture de la construction sans surépaisseur ; sur les toitures existantes ils ne doivent pas créer de surépaisseur supérieure à 10 cm par rapport au toit, à l'exception des toits terrasses et des toitures à faible pente (moins de 10%).

Un rappel sur la limite de la hauteur autorisée pour les installations de production d'énergies renouvelables est fait dans différents articles du règlement écrit.

## CREATION D'UNE OAP THÉMATIQUE RELATIVE AUX INSTALLATIONS DES ENERGIES RENOUVELABLES

### Objectifs et justifications

Afin d'accompagner le développement des énergies renouvelables sur le territoire et d'illustrer des principes favorables à une « *intégration harmonieuse à la construction et à l'environnement* » telle que précisée dans le règlement écrit, la collectivité a souhaité définir une OAP thématique aux énergies renouvelables.

Cette OAP inscrit des principes aux installations domestiques et/ou industrielles d'énergies renouvelables visant à une installation prenant en considération le respect du voisinage, à assurer la sécurité aux personnes et aux constructions et à optimiser une intégration dans le paysage. Elle vient en complément des prescriptions du règlement écrit.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à 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 ;
- à 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. »

La présente modification s'inscrit pleinement dans les objectifs du PADD visant à :

- *Assurer un cadre de vie qualitatif par la gestion durable des ressources naturelles ;*
- *Engager un modèle de développement de tous les territoires par la valorisation des ressources propres.*

### Contenu de la modification

La modification concerne la pièce n°3 du PLUi-HD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et consiste à instaurer des principes pour les installations productrices d'énergies renouvelables.

Cette modification se fait sur la pièce n°3 du PLUi-HD, de la page 4 à 10 selon la structuration suivante :

- Présentation du contexte ;
- Les prescriptions de l'OAP ;
- 1. Les éoliennes domestiques ;
- 2. Les éoliennes industrielles ;
- 3. Les installations solaires ;
- 4. Les installations de méthanisation ;
- 5. Les autres systèmes innovants.

Comme évoqué page 14 de la présente notice, un renvoi à l'OAP est faite dans les articles du règlement écrit relatifs aux installations de systèmes de production d'énergies renouvelables.



## Thème 3

Réduction de périmètres de zones urbaines ou à urbaniser au profit de la zone agricole

## AJUSTEMENT DE LA ZONE URBAINE AU PROFIT DE PROJETS AGRICOLES

### Objectifs et justifications

Sur demande des propriétaires exploitants, la collectivité souhaite redessiner le périmètre de la zone urbaine sur la commune de Jussy afin d'éviter des possibilités de nouvelles constructions en double rideau pouvant impacter un corps de ferme.

Ce point de la modification ne vise ni :

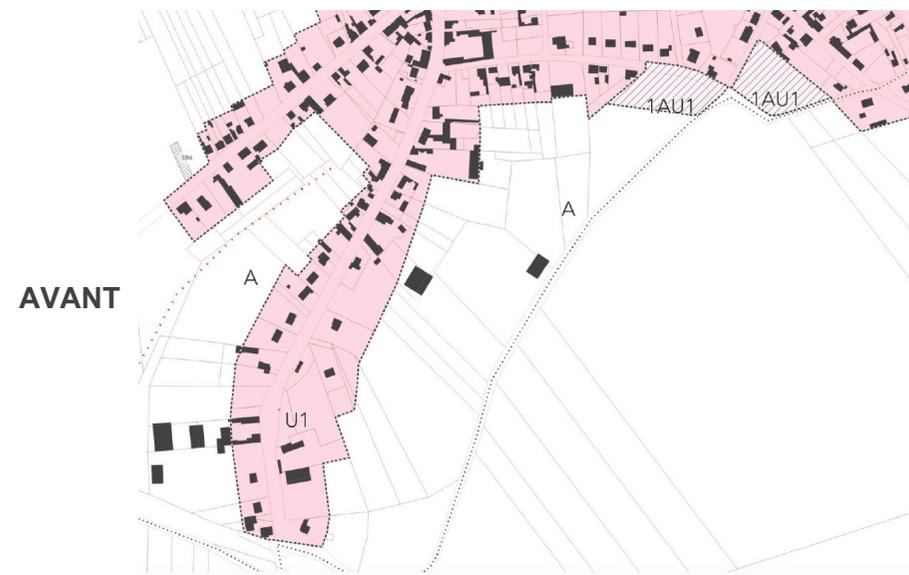
- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à 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. »

La présente modification s'inscrit pleinement dans les objectifs du PADD visant à :

- *Utiliser le potentiel existant dans l'enveloppe urbaine et tendre à un équilibre de production de logements au sein des espaces bâtis existants et en extension ;*
- *Maîtriser les extensions urbaines, modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement des espaces bâtis notamment le long des axes routiers.*
- *Préserver les espaces de production en limitant les développements urbains à environ 175 ha entre 2020 et 2030.*

### Contenu de la modification

La modification concerne le règlement graphique par le classement de fond de terrain en zone A à Jussy, rue de l'Emonteau, comme illustrée ci contre :



## RETRAIT D'UN SECTEUR A URBANISER AU PROFIT DE PROJETS AGRICOLES

### Objectifs et justifications

Sur demande des propriétaires exploitants, la collectivité souhaite reclasser en zone agricole un secteur de 0,3 ha voué à une urbanisation sur la commune de Jussy. Cette modification permet un développement d'un potentiel projet agricole sans impacter l'économie générale du PADD du PLUi-HD.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à 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 ;
- à 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. »

La présente modification s'inscrit pleinement dans les objectifs du PADD visant à :

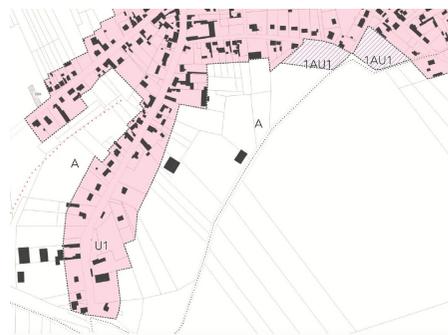
- *Utiliser le potentiel existant dans l'enveloppe urbaine et tendre à un équilibre de production de logements au sein des espaces bâtis existants et en extension ;*
- *Maîtriser les extensions urbaines, modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement des espaces bâtis notamment le long des axes routiers.*
- *Préserver les espaces de production en limitant les développements urbains à environ 175 ha entre 2020 et 2030.*

### Contenu de la modification

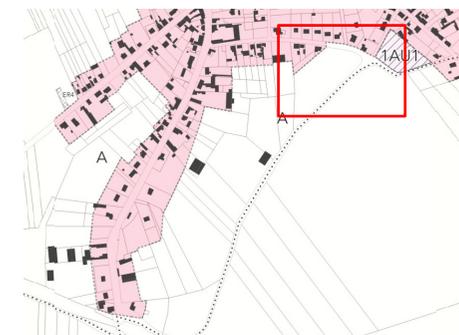
La modification concerne le règlement graphique et les OAP par le reclassement du secteur 1AU concernée en zone A et le retrait du site sur l'OAP concernée, comme illustrée ci-dessous.

Modification du règlement graphique :

#### AVANT



#### APRÈS



Modification de l'OAP concernée :

#### AVANT



**Surface : Ouest : 0,3 ha – Est : 0,4 ha**  
**VRD – éqpts primaires : 25%**  
**Densité : 18 logts / ha**  
**Programmation : Ouest env. 4 logts – Est env. 5 logts**

#### APRÈS



**Surface : 0,4 ha**  
**VRD – éqpts primaires : 25%**  
**Densité : 18 logts / ha**  
**Programmation : env. 5 logts**



# Thème 4

## Apport de corrections mineurs aux pièces réglementaires

## PRÉCISION SUR LES CONDITIONS D'URBANISATION DU SECTEUR DE L'OAP RUE KENNEDY À SAINT-QUENTIN

### Objectifs et justifications

L'OAP rue Kennedy à Saint-Quentin est la seule OAP pour laquelle il n'est pas précisé que « l'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement d'une partie ne compromette pas la réalisation de l'ensemble ». Afin de faciliter l'instruction d'un potentiel pour le site, la collectivité souhaite ajouter la phrase précédemment citée à l'OAP en question (page 73 de la pièce n°3 du PLUi-HD).

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à 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 ;
- à 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. »

La présente modification s'inscrit pleinement dans les objectifs du PADD visant à :

- Produire annuellement 140 logements sur la période 2020-2030.
- Répondre aux besoins d'une population de 83 250 habitants à horizon 2030.
- Améliorer la complémentarité des offres résidentielles sur le territoire et accroître l'attractivité résidentielle de Saint-Quentin.

### SAINT-QUENTIN – RUE KENNEDY

*Pour rappel : la zone est concernée par les dispositions de l'article L111-6 générées par la RD1029. En application de l'article L111-8 le PLU comprend une étude permettant de déroger aux dispositions de l'article L111-6. L'OAP et le règlement du PLU déclinent ces dispositions.*

#### Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viarie interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes.

Pour gérer et fluidifier les flux entrants et sortants, trois accès sont projetés pour assurer et sécuriser la desserte du secteur pour tous les usagers (automobilistes, cyclistes et piétons) :

- au nord, le secteur de projet est desservi par les voies de desserte interne au quartier Paul Cézanne (accès A et B) ; accès existants.
- au sud-ouest (accès C) un troisième accès est prévu pour desservir le site depuis la rue Henriette Cabot, au niveau du centre hospitalier de Saint-Quentin.

La localisation des accès sur le schéma de l'OAP est indicative.

La largeur des voies de desserte interne sera proportionnée et dimensionnée en fonction de l'importance de l'opération et du nombre de logements desservis. L'emprise de la chaussée créée dans le secteur OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Le stationnement résidentiel des automobiles et des deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public. Les places de stationnement seront réalisées sur sol perméable.

### SAINT-QUENTIN – RUE KENNEDY

*Pour rappel : la zone est concernée par les dispositions de l'article L111-6 générées par la RD1029. En application de l'article L111-8 le PLU comprend une étude permettant de déroger aux dispositions de l'article L111-6. L'OAP et le règlement du PLU déclinent ces dispositions.*

#### Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viarie interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes.

Pour gérer et fluidifier les flux entrants et sortants, trois accès sont projetés pour assurer et sécuriser la desserte du secteur pour tous les usagers (automobilistes, cyclistes et piétons) :

- au nord, le secteur de projet est desservi par les voies de desserte interne au quartier Paul Cézanne (accès A et B) ; accès existants.
- au sud-ouest (accès C) un troisième accès est prévu pour desservir le site depuis la rue Henriette Cabot, au niveau du centre hospitalier de Saint-Quentin.

La localisation des accès sur le schéma de l'OAP est indicative.

La largeur des voies de desserte interne sera proportionnée et dimensionnée en fonction de l'importance de l'opération et du nombre de logements desservis. L'emprise de la chaussée créée dans le secteur OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Le stationnement résidentiel des automobiles et des deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public. Les places de stationnement seront réalisées sur sol perméable.

## AVANT

#### Orientations paysagères

L'aménagement d'une zone tampon paysagère en rive gauche de la D1044 permettra de maintenir une distance-tampon entre l'avenue John Fitzgerald Kennedy et les nouvelles constructions. Le principe consiste à prolonger l'aménagement paysager existant au niveau du quartier Paul Cézanne.

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité de la trame bleue.

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique afin d'assurer l'interface avec les espaces agricoles.

#### Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants

Par rapport à la D1044 les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 50 mètres par rapport à la D1044. Cette marge d'implantation de 50 mètres s'inscrit dans la bande d'implantation des constructions existantes du quartier Paul Cézanne.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées et/ou sous forme d'habitations collectives.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et

notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairement des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

Les aménagements veilleront à intégrer des dispositions limitant les effets des nuisances sonores des infrastructures de transport terrestres (D1044, D732) (cf. fiche « principes d'aménagement face au bruit » en début de document).

#### Echéancier et orientations programmatiques

L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéancier.

La destination du secteur sera à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font fo).

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité.

Le programme de logements devra satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accèsion ou de location, libre ou aidée.

## APRÈS

#### Orientations paysagères

L'aménagement d'une zone tampon paysagère en rive gauche de la D1044 permettra de maintenir une distance-tampon entre l'avenue John Fitzgerald Kennedy et les nouvelles constructions. Le principe consiste à prolonger l'aménagement paysager existant au niveau du quartier Paul Cézanne.

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité de la trame bleue.

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique afin d'assurer l'interface avec les espaces agricoles.

#### Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants

Par rapport à la D1044 les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 50 mètres par rapport à la D1044. Cette marge d'implantation de 50 mètres s'inscrit dans la bande d'implantation des constructions existantes du quartier Paul Cézanne.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées et/ou sous forme d'habitations collectives.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et

notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairement des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

Les aménagements veilleront à intégrer des dispositions limitant les effets des nuisances sonores des infrastructures de transport terrestres (D1044, D732) (cf. fiche « principes d'aménagement face au bruit » en début de document).

#### Echéancier et orientations programmatiques

L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéancier.

**L'ouverture à l'urbanisation pourra se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement d'une partie ne compromette pas la réalisation de l'ensemble.**

La destination du secteur sera à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font fo).

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité.

Le programme de logements devra satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accèsion ou de location, libre ou aidée.

## RETRAIT DE LA LIMITATION DES HAUTEURS DE CLÔTURES SUR VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE POUR LA COMMUNE DE MONTESCOURT-LIZEROLLES

### Objectifs et justifications

Sur demande de la commune de Montescourt-Lizerolles, la collectivité souhaite mettre à jour l'annexe 4 du règlement écrit qui indique sur cartographie les secteurs du territoire dont la hauteur des clôtures sur voie et emprise publique est limitée à 1,80 mètres à la place de 2 mètres.

Ce point de la modification ne vise ni :

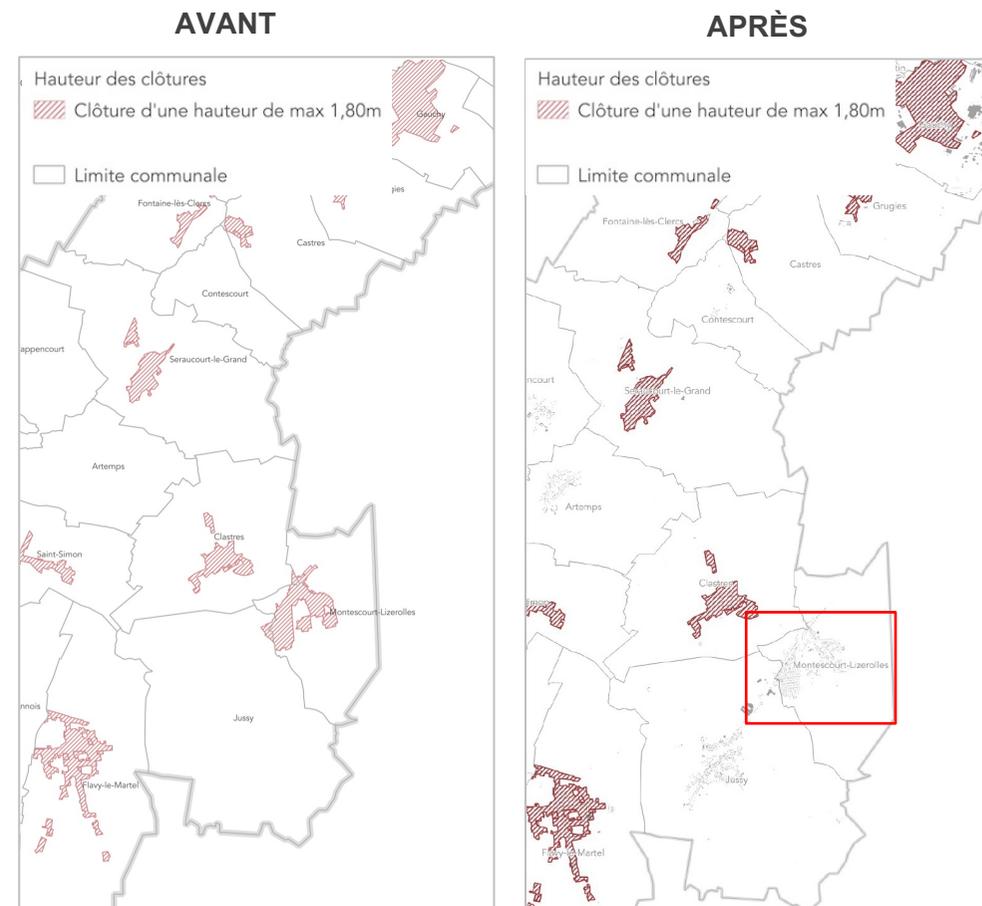
- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à 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. »

La présente modification s'inscrit pleinement dans les objectifs du PADD visant à :

- Révéler et valoriser les spécificités patrimoniales du Saint-Quentinois
- Assurer un cadre de vie qualitatif par la gestion durable des ressources naturelles
- Proposer une offre résidentielle diversifiée à l'échelle de l'agglomération

### Contenu de la modification

La modification concerne l'annexe 4 du règlement écrit par le retrait de la limite de hauteur des clôtures sur voies et emprise publique pour la commune de Montescourt-Lizerolles, comme illustrée ci-dessous.



## PRÉCISION DE LA DÉROGATION POUR L'ISOLATION EN SAILLIE DES FAÇADES

### Objectifs et justifications

Dans ses dispositions générales, le règlement écrit du PLUi-HD prévoit des dérogations possibles pour la mise en œuvre d'une protection contre le rayonnement solaire, isolation thermique en façade ou surélévation des toitures existantes. Cette disposition autorise un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLUi pour la mise en œuvre d'une isolation.

Toutefois cette dérogation ne prend pas en compte le cas des constructions existantes déjà implantées selon des dispositions différentes de celles prescrites par le PLUi-HD. La collectivité souhaite donc ajuster la règle afin de prendre en compte ces cas spécifiques.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à 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 ;
- à 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. »

### Contenu de la modification

La modification concerne le règlement écrit et vise à souligner le cas des constructions implantées de manière différente aux prescriptions du règlement écrit, comme illustrée ci-après :

### II) Article 2 – Portée respective du règlement et des législations relatives à l'occupation des sols

(...)

#### Dérogations au PLUi pour la mise en œuvre d'une protection contre le rayonnement solaire, isolation thermique en façade ou surélévation des toitures existantes

L'application des dérogations visées ci-après sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation (article R.152-5 du Code de l'urbanisme).

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLUi (ou par rapport au retrait existant dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles d'implantations exprimées par zones) et si cette surépaisseur respecte les limites de l'unité foncière. L'emprise au sol résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLUi (article R.152-6 du Code de l'urbanisme).

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLUi (article R.152-7 du Code de l'urbanisme).

## ACTUALISATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

### Objectifs et justifications

La modification de droit commun du PLUi-HD est l'opportunité de mettre à jour la liste des emplacements réservés (ER) dont l'intérêt pour la collectivité n'est plus justifié.

Cette mise à jour concerne :

- les emplacements réservés 1 et 2 sur la commune de Jussy dont l'objet est de desservir par une voie d'accès une ancienne zone d'urbanisation qui n'est plus d'actualité sur le PLUi-HD approuvé.
- l'emplacement réservé 4 sur la commune de Flavy-le-Martel dont l'objet est l'acquisition d'une réserve foncière qui n'est plus un projet communal.

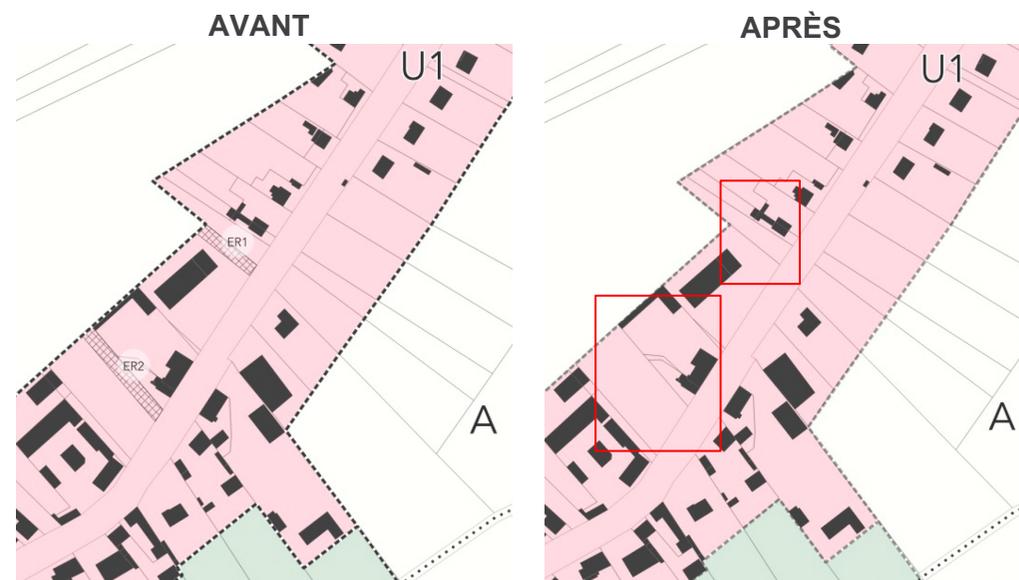
Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à 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 ;
- à 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. »

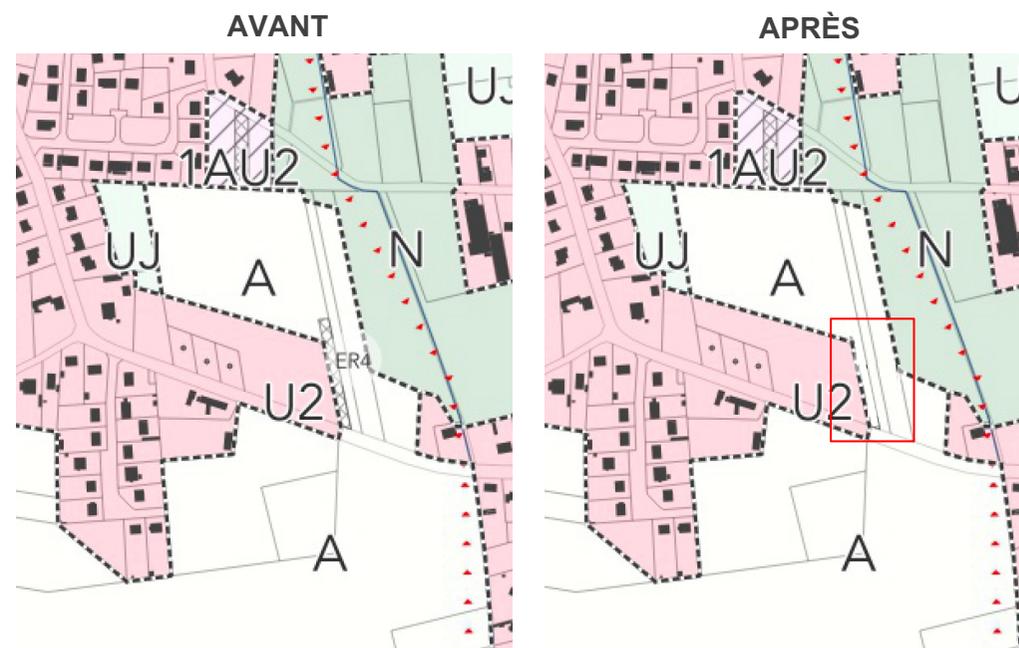
### Contenu de la modification

La modification concerne le règlement graphique et l'annexe 5.1.3 par le retrait des emplacements réservés 1 et 2 sur la commune de Jussy, et l'emplacement réservé 4 sur la commune de Flavy-le-Martel, comme illustrée ci-après :

- Retrait des ER 1 et 2 à Jussy :



- Retrait de l'ER 4 à Flavy-le-Martel :





# Thème 5

## Apport de précisions aux éléments de langage du règlement écrit

## PRÉCISION DE LA NOTION DE « DÉPÔT » SUR L'ENSEMBLE DES ZONES DU REGLEMENT ECRIT

### Objectifs et justifications

Dans l'objectif de faciliter l'instruction des permis et d'éviter l'interprétation des prescriptions de l'article 1.1 de chacune des zones, la collectivité souhaite préciser la notion de dépôt interdit. Cette précision vise en outre à faire la distinction entre les dépôts et le stockage de matériaux.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à 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 ;
- à 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. »

La présente modification s'inscrit pleinement dans les objectifs du PADD visant à :

- *Assurer un cadre de vie qualitatif par la gestion durable des ressources naturelles*
- *Faire de toutes les parties du territoire des contributeurs de l'attractivité et du développement du territoire*

### Contenu de la modification

La modification concerne le règlement écrit par la précision des types de dépôts interdits dans les zones et par l'insertion de définitions dans le lexique, comme illustrée ci-dessous :

#### 1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- (...)
  - ~~Les dépôts de toute nature.~~
  - Les dépôts inertes de véhicules,
  - Les dépôts de ferrailles et matériaux divers non liés et nécessaires à l'exercice d'une activité économique sur le terrain,
  - Les dépôts de déchets ou de toute autre nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

#### TITRE XIII : ANNEXES

##### 1) Lexique

- (...)
  - Bâtiment de stockage

Un bâtiment de stockage est un lieu couvert destiné à abriter des produits de toutes natures sur une durée plus ou moins longue. Quand l'objet du bâtiment vise à entreposer, temporairement, des marchandises prêtes à être expédiées, on parle alors de plateforme logistique

  - Dépôt de véhicules

Dépôt de véhicules inertes (carrosserie, inapte à la circulation). Un dépôt de véhicules hors d'usage peut être considéré comme une installation classée, lorsque la surface utilisée est supérieure à 50m<sup>2</sup>.

  - Dépôt sauvage

Acte d'incivisme d'un ou plusieurs particuliers ou entreprises qui déposent des déchets hors des circuits de collecte ou des installations de gestion de déchets autorisées à cet effet. Ces dépôts sont dispersés, de faible ampleur et le plus souvent ponctuels.
- (...)

## PRÉCISION DE LA NOTION « D'INSTALLATION » SUR LES ZONES A ET N DU REGELEMENT ECRIT

### Objectifs et justifications

Dans l'objectif de faciliter l'instruction des permis et d'éviter l'interprétation de la notion d'installation des administrations publiques et assimilées en zones A, la collectivité souhaite préciser cette notion d'installation.

En outre, elle aspire à modifier la condition de leur installation afin de protéger l'activité agricole et de se conformer au code de l'urbanisme en précisant qu'elles ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à 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 ;
- à 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. »

La présente modification s'inscrit pleinement dans les objectifs du PADD visant à :

- *Assurer l'accessibilité des équipements et services par l'ensemble des habitants du territoire*

### Contenu de la modification

La modification concerne le règlement écrit en zone agricole par l'intégration et la précision de la notion d'installation des administrations publiques et assimilées ainsi qu'une mise en conformité, comme illustrée ci-dessous.

#### 2.1 Dans l'ensemble de la zone A

Sont autorisées sont condition :

- (...)
- Les constructions **et installations à vocation** de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, **les installations de faible emprise nécessaire au bon fonctionnement des services publics (antenne téléphonique, transformateur électrique, etc.)** et les aménagements nécessaires à l'accès et au stationnement associés aux équipements ouverts au public ou aux espaces naturels, à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec ~~la proximité de constructions destinées à l'exploitation agricole~~ **l'exercice d'une activité agricole.**

## PRÉCISION DE LA NOTION DE « VOIE ET EMPRISE PUBLIQUE » POUR L'ENSEMBLE DES ZONES DU REGLEMENT ECRIT

### Objectifs et justifications

À plusieurs reprises, le règlement écrit fait référence à la notion de « voie » notamment pour les implantations par rapport aux voies et emprises publiques. Afin de clarifier ce qui est sous-entendu derrière la notion de « voie », la Communauté d'Agglomération souhaite apporter des précisions au lexique du règlement écrit.

Ce point de la modification ne vise ni :

- « à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à 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 ;
- à 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. »

### Contenu de la modification

La modification concerne le règlement écrit et plus particulièrement son lexique avec la précision de la notion de voie, comme illustrée ci-dessous :

#### TITRE XIII : ANNEXES

##### I) Lexique

- (...) ;
- Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Les espaces de circulation réalisés à l'intérieur d'un terrain ne sont pas considérés comme des voies.

**Pour l'application de l'article 3.3. il faut considérer voies et emprises publiques chaque fois qu'il est écrit "voies".**



# Thème 6

## Correction d'erreurs matérielles

La correction d'erreurs matérielles appelle une simple rectification d'une inexactitude pouvant contraindre la bonne lecture des pièces règlementaires sans toutefois en changer le sens. Ces corrections ne s'inscrivent pas dans une mise en cohérence avec le PADD du PLUi-HD.

## MISE EN COHÉRENCE DU LIBELLÉ DE LA ZONE 1AUE

### Contenu de la modification

La modification concerne le règlement graphique et vise à inscrire dans la légende le libellé de la zone 1AUE avec une majuscule comme elle est présentée dans le règlement graphique.

## COMPLÉMENT DE L'ARTICLE UE 3.2.1

### Contenu de la modification

La modification vise à rétablir l'omission, dans l'article 3.2 relatif aux hauteurs, de deux sous-secteurs de la zone UE qui disposent également de prescriptions spécifiques pour les hauteurs, différentes de celles de la zone UE. La correction se fait comme suit :

### 3.2 Hauteur des constructions

#### 3.2.1 Dispositions générales

- Dans l'ensemble de la zone hormis les secteurs UE<sub>Ea</sub>, UE<sub>Eb</sub>, UE<sub>Ed</sub> et UE<sub>Er</sub> :
  - o Dans une bande comprise entre 5 et 10 mètres mesurée à partir de la limite des voies : la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres.
  - o Au-delà de 10 mètres à partir des limites des voies : la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

## IDENTIFICATION DES TERMES DÉFINIS AU LEXIQUE

### Contenu de la modification

La modification vise à faciliter l'identification des termes du règlement écrit comprenant une définition dans son lexique en les signalant par l'ajout du symbole « \* ».

## MISE EN COHÉRENCE DU FIGURÉ DE LA PRESCRIPTION « COULÉE DE BOUE » ENTRE LE PLAN GRAPHIQUE ET SA LÉGENDE

### Contenu de la modification

La modification concerne le règlement graphique et vise à corriger dans la légende le figuré de la prescription « coulée de boue » qui s'apparente à celui des itinéraires départementaux de promenade et de randonnées, comme illustrée ci-dessous par les extraits des légendes du règlement graphique :

AVANT	APRÈS
<p>Risques et nuisances</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Risque naturel</li> <li> Axe de coulée de boue</li> <li> Risque technologique</li> <li> Sous-sol interdit</li> <li> Actualisation du bâti</li> <li> Surface bâtie</li> <li> Limite parcellaire</li> <li> Emprise de cimetière</li> <li> Limite communale</li> <li> Limite d'intercommunalité</li> </ul>	<p>Risques et nuisances</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Risque naturel</li> <li style="border: 2px solid red; padding: 2px;"> <b>Coulée de boue</b></li> <li> Risque technologique</li> <li> Sous-sol interdit</li> <li> Actualisation du bâti</li> <li> Surface bâtie</li> <li> Limite parcellaire</li> <li> Emprise de cimetière</li> <li> Limite communale</li> <li> Limite d'intercommunalité</li> </ul>



# La mise à jour du rapport de présentation

## LA MISE À JOUR DU TABLEAU DES SURFACES PAR ZONES ET SECTEURS

Les différents objets justifiant l'évolution des pièces réglementaires du PLUi-HD ne remettant ni en cause les orientations du projet initial, ni la composition du dossier, seul le tableau de synthèse des surfaces du rapport de présentation se voit être mis à jour par l'ajout des secteurs UEs et 1AUEs, ainsi que par l'ajustement des surfaces suite au reclassement de plusieurs secteurs de la zone UE et de l'affinage du périmètre de la zone U1 au profit de la zone A (sur la commune de Jussy). Les évolutions figurent en rouge sur les tableaux suivants :

### AVANT

Zones	Surface des zones en hectares (calcul SIG)		Part du territoire en %	
U1	713,15	<b>3 628,67</b>	<b>3 629</b>	<b>12,3</b>
U2	580,25			
UA	180,19			
UB	375,06			
UC	11,66			
UC1	197,07			
UC2	418,79			
UCa1	6,42			
UCa2	149,27			
UCb2	49,07			
UE	458,10			
UEa	10,60			
UEc	195,64			
UEd	12,16			
UEea	12,34			
UEeb	129,51			
UEr	81,36			
UJ	51,04			
1AU1 / 2	78,55	<b>171,35</b>	<b>171</b>	<b>0,6</b>
1AUb1 / 2				
1AUE	70,83			
2AU	21,97	<b>3 938,43</b>	<b>3 938</b>	<b>13,4</b>
N	3 589,74			
NI	289,65			
Nr	41,18			
Nv	17,86			
A	21 699,59			
Ah	1,14	<b>21 713,96</b>	<b>21 714</b>	<b>73,7</b>
Al	6,95			
Ap	6,28			
<b>TOTAL (à l'arrondi)</b>	<b>29 452 ha</b>			

### APRÈS

Zones	Surface des zones en hectares (calcul SIG)		Part du territoire en %	
U1	<b>713,04</b>	<b>3 628,56</b>	<b>3 629</b>	<b>12,3</b>
U2	580,25			
UA	180,19			
UB	375,06			
UC	11,66			
UC1	197,07			
UC2	418,79			
UCa1	6,42			
UCa2	149,27			
UCb2	49,07			
UE	<b>432,17</b>			
UEa	10,60			
UEc	195,64			
UEd	12,16			
UEea	<b>14,91</b>			
UEeb	129,51			
UEr	<b>85,91</b>			
<b>UEs</b>	<b>18,82</b>			
UJ	51,04			
1AU1 / 2	<b>78,09</b>	<b>170,88</b>	<b>171</b>	<b>0,6</b>
1AUb1 / 2				
1AUE	<b>36,02</b>			
<b>1AUEs</b>	<b>34,82</b>	<b>3 938,43</b>	<b>3 938</b>	<b>13,4</b>
2AU	21,97			
N	3 589,74			
NI	289,65			
Nr	41,18			
Nv	17,86			
<b>A</b>	<b>21 700,16</b>	<b>21 714,53</b>	<b>21 714</b>	<b>73,7</b>
Ah	1,14			
Al	6,95			
Ap	6,28			
<b>TOTAL (à l'arrondi)</b>	<b>29 452 ha</b>	<b>29 452 ha</b>	<b>100 %</b>	