

PLUi-HD

MODIFICATION N°2



Notice de présentation

Pièce 1.1

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION D'APPROBATION DU CONSEIL
COMMUNAUTAIRE DU 20 MARS 2024

La Présidente

Frédérique MACAREZ

PRÉAMBULE	P.03
THÈME 1 : AJUSTEMENT DU RÈGLEMENT DES SECTEURS D'ACTIVITÉS POUR FACILITER L'IMPLANTATION, LE DÉVELOPPEMENT ET LE MAINTIEN DES ACTIVITÉS	P.06
MODIFICATION RELATIVE A LA ZONE UE TOUTS SECTEURS CONFONDUS	P.07
MODIFICATIONS RELATIVES À LA ZI ROUVROY-MORCOURT	P.08
MODIFICATIONS RELATIVES AU PARC DES AUTOROUTES	P.10
MODIFICATION RELATIVE A LA ZAE DE LA CLEF DES CHAMPS	P.14
MODIFICATION RELATIVE A LA ZONE CORA ÉLARGIE	P.16
THÈME 2 : AJUSTEMENT DU RÈGLEMENT DES SECTEURS D'ACTIVITÉS POUR PRENDRE EN COMPTE LE CADRE DE VIE	P.18
MODIFICATIONS RELATIVES AU PARC DES AUTOROUTES	P.19
MODIFICATIONS RELATIVES À LA ZONE UE Y COMPRIS TOUTS SECTEURS	P.22
THÈME 3 : AJUSTEMENT DU RÈGLEMENT EN FAVEUR DES ACTIVITÉS AGRICOLES	P.23
THÈME 4 : AJUSTEMENT DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN FAVEUR DES ACTIVITÉS	P.25
PRÉCISION SUR LES CONDITIONS D'URBANISATION DU SECTEUR DE L'OAP MOULIN DE TOUTS VENTS	P.26
CORRECTION ET AJUSTEMENT DE L'OAP LA CLEF DES CHAMPS	P.27
THÈME 5 : APPORTS RÉGLEMENTAIRES	P.29
PRÉCISIONS ET AJOUTS RELATIFS AUX DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS POUVANT ÊTRE RÉGLEMENTÉES DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME ET AJOUT D'ÉLÉMENTS EN ANNEXE DU PLUI	P.30
LA MISE À JOUR DU RAPPORT DE PRÉSENTATION	P.34

HISTORIQUE DU PLUI-HD

Par délibération du conseil communautaire du **9 décembre 2020**, le 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 a été approuvé. 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.

Par délibération du conseil communautaire du **23 mars 2022** le PLUi-HD a fait l'objet d'une 1ère modification visant à :

- 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.

OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°2

Depuis l'approbation du PLUi-HD à l'échelle des 39 communes une première modification est intervenue pour prendre en compte l'évolution des normes techniques de constructions et ainsi permettre la reconstruction de l'usine Mondelez, sur son site actuel, en envisageant une hauteur de construction plus importante qu'initialement autorisée par le PLUi-HD approuvé. La modification n°2 recherche principalement l'atteinte des mêmes objectifs, à savoir répondre aux besoins des entreprises et les anticiper au mieux et permettre ainsi le maintien des activités existantes, leur développement mais aussi l'arrivée de nouvelles activités en élargissant territorialement les évolutions réglementaires, les règles et les activités concernées.

Ces évolutions tendent également à permettre une plus grande efficacité foncière, une gestion plus économe de l'espace.

De la même manière, les modifications relatives au développement des énergies renouvelables intervenues dans la modification N°1 sont élargies territorialement dans la présente modification.

Par un arrêté du 31 mai 2023, Mme la Présidente a décidé d'engager la modification n°2 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 :

- en zone UE permettre la reconstruction des constructions existantes au-delà de la hauteur permise par les dispositions générales,
- création d'un secteur UEec dans le parc des autoroutes dans lequel la hauteur des constructions pourra aller jusqu'à 30 m avec une marge de 10% supplémentaire en raison d'un process particulier,
- extension du secteur UEd situé dans la ZI Rouvroy-Morcourt en limitant la hauteur maximum des constructions de 37 m à l'altitude de 120,60 NGF,
- diminution de la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques à 10 m en lieu et place de 25 m dans les secteurs UEeb et UEec dans le parc des autoroutes,
- extension du secteur UEs dans lequel sont autorisés les constructions et installations de système de production d'énergie renouvelable au sol à l'ensemble de la zone UE de la ZAE la clé des champs,
- ajuster certaines orientations d'aménagement et de programmation,
- ajuster le règlement de la zone UE pour prendre en compte le cadre de vie,
- en zone N permettre les constructions nécessaires à l'exploitation agricole dès lors qu'il existe déjà des bâtiments ou installations agricoles de la même exploitation sur l'unité foncière,

- modifier les limites de la zone 1AUE au profit de la zone A,
- mettre à jour les destinations et sous-destinations suite aux évolutions réglementaires,
- annexer 3 cartes relatives aux périmètres à l'intérieur desquels d'une part les clôtures sont soumises à déclaration préalable, d'autre part les travaux de ravalement sont soumis à autorisation et enfin le permis de démolir est institué.

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 six 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;
- Soit créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

DÉROULÉ DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°2 DU PLUI-HD

La modification n°2 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°2,
- Élaboration de la notice explicative de la modification (études et élaboration du dossier),
- Saisine de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) pour avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale,
- Notification du projet de modification aux personnes publiques associées,
- Décision de la CA du Saint-Quentinois relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale au vue de l'avis conforme de la MRAE
- 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°2 par délibération du Conseil communautaire,
- Transmission du dossier de modification approuvé au Préfet et réalisation des modifications éventuelles demandées,
- Publication sur le portail national de l'urbanisme,
- Affichage de la délibération approuvant la modification, publicité dans un journal diffusé dans le département

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, cinq thèmes ont été définis, s'inscrivant dans les objectifs de l'arrêté d'engagement de la procédure de modification :

Thème 1 – Ajustement du règlement des secteurs d'activités pour faciliter l'implantation, le développement et le maintien des activités

Thème 2 – Ajustement du règlement des secteurs d'activités pour prendre en compte le cadre de vie

Thème 3 – Ajustement du règlement en faveur des activités agricoles

Thème 4 – Ajustement des orientations d'aménagement et de programmation en faveur des activités

Thème 5 – Apports réglementaires

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 règlement des secteurs d'activités pour faciliter l'implantation, le développement et le maintien des entreprises

MODIFICATION RELATIVE A LA ZONE UE tous secteurs confondus

Objectifs et justifications

Il peut arriver qu'il existe des bâtiments d'une hauteur supérieure à la règle écrite dans le document d'urbanisme opposable. Or ces constructions peuvent être détruites par exemple à la suite d'un incendie ou démolies en raison d'une évolution du process.

Sa reconstruction est alors possible dans les limites fixées par l'article L 111-15 du code de l'urbanisme : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

Or la précision à l'identique peut poser des difficultés notamment en terme de hauteur si la reconstruction est d'une hauteur inférieure à celle existante mais supérieure à la règle prévue dans la zone. Aussi la hauteur maximale des constructions fixées dans le règlement de la zone UE pourra être dépassée pour la reconstruction d'une construction existante sans qu'elle soit nécessairement d'une hauteur identique.

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 six 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.
- à créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

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;
- Maîtriser les extensions urbaines et modérer la consommation de l'espace;

Contenu de la modification

La modification concerne le règlement écrit de la zone UE :

Article 3.2 – Hauteur des constructions

(...)

3.2.2 Dispositions particulières

- La hauteur* maximale des constructions* fixée au 3.2.1 peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs* avec une construction existante* voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne **ou pour permettre la reconstruction d'une construction existante.**
- Dans les cônes de vue et les secteurs de protection des champs de vue sur la basilique de Saint-Quentin, figurés aux documents graphiques : la hauteur* des nouvelles constructions* devra être compatible avec la préservation de ces vues.
- La hauteur* des constructions* et installations (hors systèmes éoliens) destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.2.1 doivent être réalisées :
 - soit dans le respect des dispositions de l'article 3.2.1,
 - soit dans le prolongement de la hauteur* de la construction existante*.

MODIFICATIONS RELATIVES A LA ZI ROUVROY-MORCOURT

Objectifs et justifications

Deux modifications en date des 23 novembre 2015 et 27/03/2017 intervenues dans le cadre du PLUi-HD de l'ancienne Communauté d'agglomération de Saint-Quentin ont créés le secteur UEd sur la commune de Morcourt au sein de la zone UE dans lequel il est autorisé des constructions d'une hauteur pouvant aller jusqu'à 37 m.

Cette évolution répondait au besoin de la société ONDULYS qui avait le projet de construire un bâtiment de stockage de grande hauteur entièrement automatisé et connecté moins consommateur d'espace et donc rendu possible en l'état de l'assiette foncière de la société, et qui a permis le maintien de l'activité sur le territoire.

Aujourd'hui une autre activité installée sur la zone UE et voisine de la société ONDULYS a un projet d'extension mais son assiette foncière ne lui permet pas de réaliser une surface de plancher suffisante, la zone UE ne permettant pas d'aller au-delà d'une hauteur de 10 m. Par ailleurs ce besoin de verticalité répond à une évolution des process et va dans le sens d'une gestion économe du foncier.

Aussi la zone UEd est étendue sur les communes de Morcourt et Rouvroy suivant l'extrait de plan de zonage de la page suivante. Ce découpage permet de ne pas impacter visuellement la commune de Morcourt située en contrebas ainsi que les paysages plus lointains. Par ailleurs, afin de réduire l'impact des constructions sur les paysages, la hauteur des bâtiments ne pourra pas dépasser la cote NGF 120,6 correspondant à la hauteur maxi du bâtiment ONDULYS.

Ces points de la modification ne visent 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 six 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.
- à créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

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;
- Maîtriser les extensions urbaines et modérer la consommation de l'espace;
- Valoriser le cadre de vie offert par le territoire.

Contenu de la modification

La modification concerne le règlement graphique de la zone UE ainsi que le règlement graphique et écrit de la zone UEd.

Concernant le règlement graphique le secteur UEd est étendu à la quasi-totalité de la ZI Rouvroy-Morcourt à l'exclusion des parcelles plus à l'Est (voir page suivante). Cette modification porte la surface totale de la zone UEd de 12,16 ha à 70,29 ha et la zone UE de 434,18 ha à 376,05 ha.

Concernant le règlement écrit :

Article 3.2 – Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales

(...)

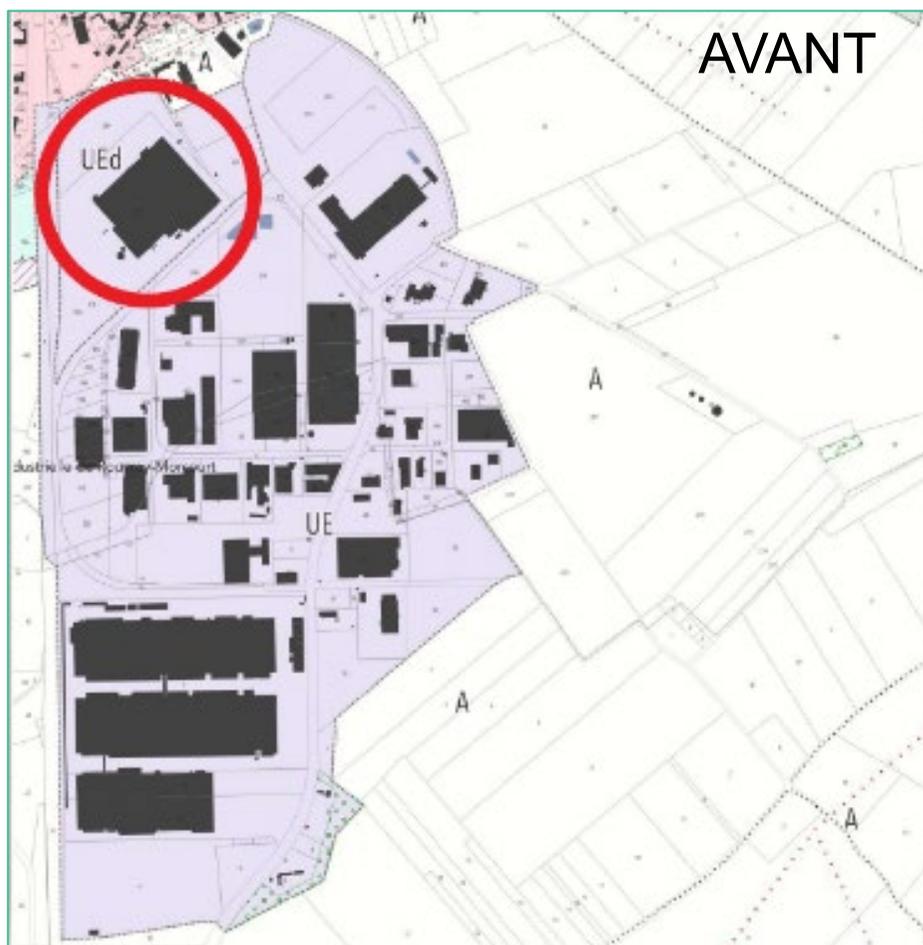
Dans le secteur UEd

O La hauteur* des constructions* est limitée à 37 mètres maximum **sans pouvoir dépasser l'altitude de 120,60 NGF.**

O La hauteur* des installations des systèmes éoliens de production d'énergie renouvelable est limitée à 12 mètres.

MODIFICATIONS RELATIVES A LA ZI ROUVROY-MORCOURT

Concernant le règlement graphique :



MODIFICATIONS RELATIVES AU PARC DES AUTOROUTES (SAINT-QUENTIN)

Objectifs et justifications

Sous le précédent PLUi-HD approuvé en 2014, la règle des hauteurs du secteur UEeb avait été portée à 20 m, la hauteur maximum de 17 m qui s'appliquait alors étant un frein au développement de la zone d'activité. Le PLUi-UD approuvé en 2020 a augmenté cette hauteur à 23 m suite à une remarque déposée pendant l'enquête publique. Au regard des demandes qui se succèdent pour augmenter la hauteur possible réglementairement et donc pour répondre aux besoins des activités existantes comme nouvelles la modification N°2 porte la hauteur à 30 m avec une marge de 10% supplémentaire en raison d'un process particulier. En effet l'évolution rapide des process tant de production que de logistique et le besoin de réduire les consommations foncières conduisent à construire davantage en verticalité.

Un nouveau secteur UEec est donc créé au sein de la zone UE. Ce secteur vient en réduction du secteur UEeb qui est maintenu aux franges du parc des autoroutes où la hauteur de 23 m est maintenue afin de réduire les impacts visuels depuis l'autoroute et depuis la ville.

Pour ces deux secteurs UEeb et UEec, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est fixée en retrait de 10 m au moins contre 25 m actuellement en UEeb. L'importance de l'emprise des voies dans cette zone d'activités justifie d'autant plus la réduction de ce retrait.

Ces points de la modification ne visent 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 six 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.
- à créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

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

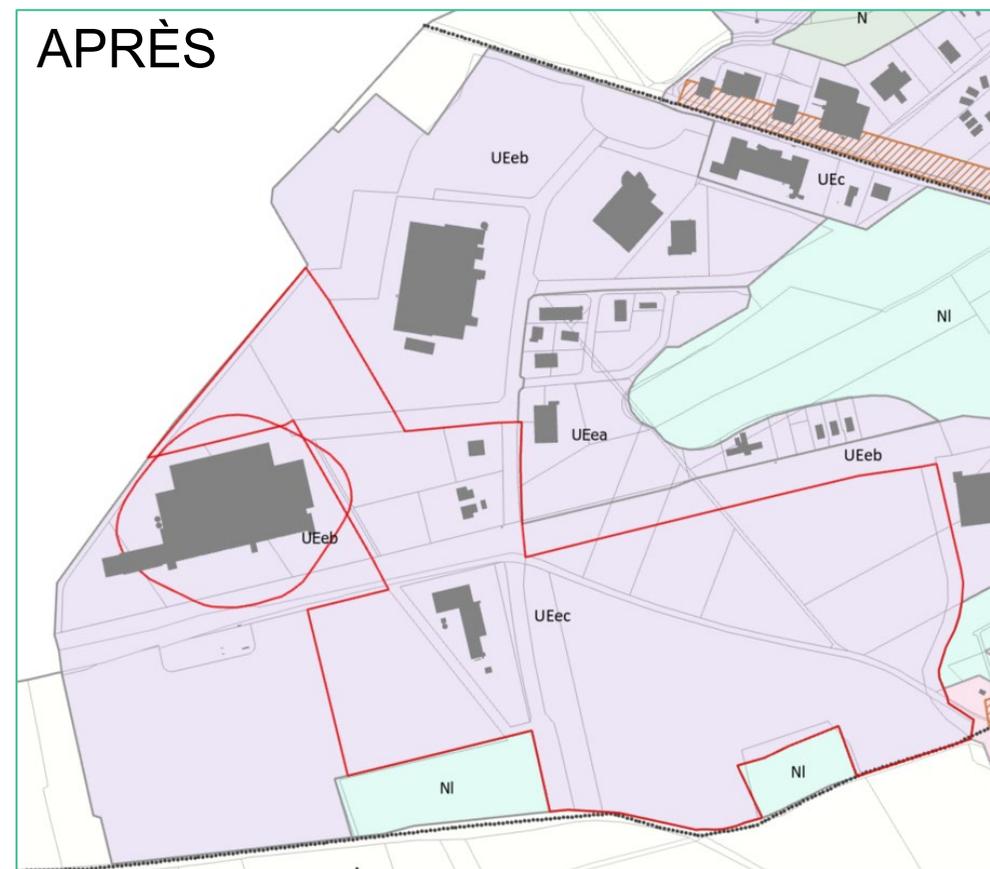
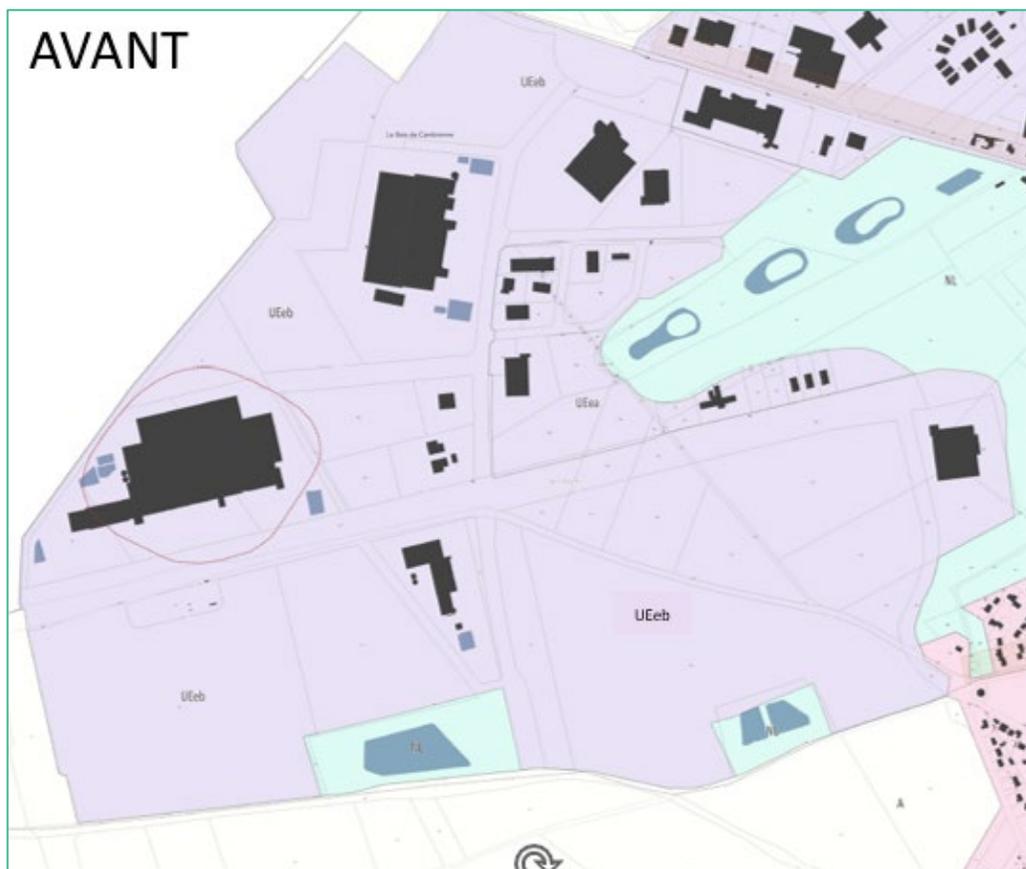
- Développer les secteurs et les sites à effet levier pour la croissance économique ;
- Renforcer le rayonnement des grands parcs d'activités économiques communautaires;
- Maîtriser les extensions urbaines et modérer la consommation de l'espace.

Contenu de la modification

La modification concerne le règlement graphique (voir page 11) des zones UEeb et UEec et le règlement écrit de la zone UEec (voir pages 12).

MODIFICATIONS RELATIVES AU PARC DES AUTOROUTES (SAINT-QUENTIN)

Concernant le règlement graphique un secteur UEec est créé (58,89 ha) et le secteur UEeb est réduit d'autant et passe donc de 129,51 ha à 70,62 ha.



MODIFICATIONS RELATIVES AU PARC DES AUTOROUTES (SAINT-QUENTIN)

Concernant le règlement écrit la modification N°2 porte la hauteur à 30 m avec une marge de 10% supplémentaire en raison d'un process particulier dans le nouveau secteur UEec dans lequel l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sera réduit à 10 m ainsi que dans le secteur UEeb, tous deux à l'identique du secteur UEea. Enfin la création du secteur UEec conduit à sa prise en compte dans l'ensemble du règlement de la zone UE.

TITRE II : Dispositions applicables à la zone UE

I) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UE1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activités

(...)

1.1.5 Dans les secteurs UEeb et UEec

- En plus des dispositions générales de la zone UE, sont interdites les constructions* à usage de loisirs.

(...)

1.2.5 Dans les secteurs UEeb et UEec

- En plus des dispositions générales de la zone UE, sont autorisées :
 - o les activités commerciales à condition qu'elles constituent un complément à l'activité principale,
 - o les installations SEVESO à condition que les reculs liés aux périmètres de protection réglementaire soient respectés.

(...)

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1 Dispositions générales

- Dans l'ensemble de la zone hormis les secteurs UEea, UEeb et UEec
 - o L'emprise au sol* maximale des constructions* ne peut excéder 60% de la surface du terrain.
- Dans le secteur Ueea
 - o Non réglementé
- Dans le secteur UEeb et UEec
 - o L'emprise au sol* maximale des constructions* ne peut excéder 50% de la surface du terrain.

(...)

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales

- Dans l'ensemble de la zone hormis les secteurs UEea, UEeb, UEec, UEd et UEr :
 - 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.
 - o La hauteur* des installations des systèmes éoliens de production d'énergie renouvelable est limitée à 12 mètres.

(...)

Dans le secteur UEec

- o La hauteur* des constructions* est fixée à 30 mètres avec une marge de 10% supplémentaire en raison d'un process particulier
- o La hauteur* des installations des systèmes éoliens de production d'énergie renouvelable est limitée à 12 mètres.

(...)

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

(...)

3.3.4 Dispositions générales

- Dans l'ensemble de la zone hormis les secteurs UEea, UEeb et UEec
 - o Les constructions* à usage de bureaux* ou de logements* doivent être implantées en respectant un retrait* minimum de 5 mètres par rapport à la limite des voies.
 - o Les autres constructions* autorisées doivent être implantées en respectant un retrait* minimum de 10 mètres par rapport à la limite des voies.

Dans le secteur UEea, UEeb et UEec

- o Les constructions* doivent être implantées en respectant un retrait* minimum de 10 mètres.

Dans le secteur UEeb

- ~~o Les constructions* doivent être implantées en respectant un retrait* minimum de 25 mètres.~~

MODIFICATIONS RELATIVES AU PARC DES AUTOROUTES (SAINT-QUENTIN)

Concernant le règlement écrit la modification N°2 porte la hauteur à 30 m avec une marge de 10% supplémentaire en raison d'un process particulier dans le nouveau secteur UEec dans lequel l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sera réduit à 10 m ainsi que dans le secteur UEeb, tous deux à l'identique du secteur UEea. Enfin la création du secteur UEec conduit à sa prise en compte dans l'ensemble du règlement de la zone UE.

(...)

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

(...)

3.4.2 Dispositions générales

- Dans l'ensemble de la zone hormis les secteurs UEea, UEeb **et UEec**
 - o Les constructions* doivent respecter un retrait* dont la marge d'isolement minimum (L) doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction* projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative soit égale à $H/2=L$ avec un minimum de 5 mètres.

- Dans les secteurs UEea **et**, UEeb **et UEec**
 - o Les constructions* doivent respecter un retrait* dont la marge d'isolement minimum (L) doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction* projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative soit égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.

MODIFICATION RELATIVE A LA ZAE LA CLEF DES CHAMPS : EXTENSION DU SECTEUR UEs (ARTEMPS, CLASTRES, SAINT-SIMON, SERAUCOURET-LE-GRAND)

Objectifs et justifications

Le 1er février 2023, le conseil communautaire de l'Agglomération du Saint-Quentinois a validé le lancement d'un appel à manifestation d'intérêt pour l'installation d'une centrale photovoltaïque sur le site de la ZAE la clef des champs à Clastres.

Cette centrale occupera entre 30 à 50 ha du site et devrait pouvoir, à terme, produire de l'énergie renouvelable équivalente à la consommation de 17 800 habitants.

Ce projet d'envergure, l'un des plus importants de la Région des Hauts de France, s'inscrit dans la stratégie énergétique du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) voté par la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois et qui fixe des objectifs ambitieux en matière d'énergie.

La modification N°1 du PLUi a créé les secteurs UEs et 1AUEs afin de permettre, en plus des dispositions générales des zones UE et 1AUE, les constructions et installations de système de production d'énergie renouvelable au sol (centrale ou parc solaire, etc.) ».

Sur la ZAE de la clef des champs les surfaces cumulées des secteurs UEs et 1AUEs, à savoir 43,15 Ha, sont susceptibles d'être insuffisantes pour répondre au projet rappelé en introduction. Aussi, afin de favoriser sa réussite et d'optimiser les surfaces pouvant recevoir les constructions et installations de système de production d'énergie renouvelable au sol, l'ensemble de la zone UE de la ZAE la Clef des Champs est classé en UEs par la présente modification du PLUi.

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

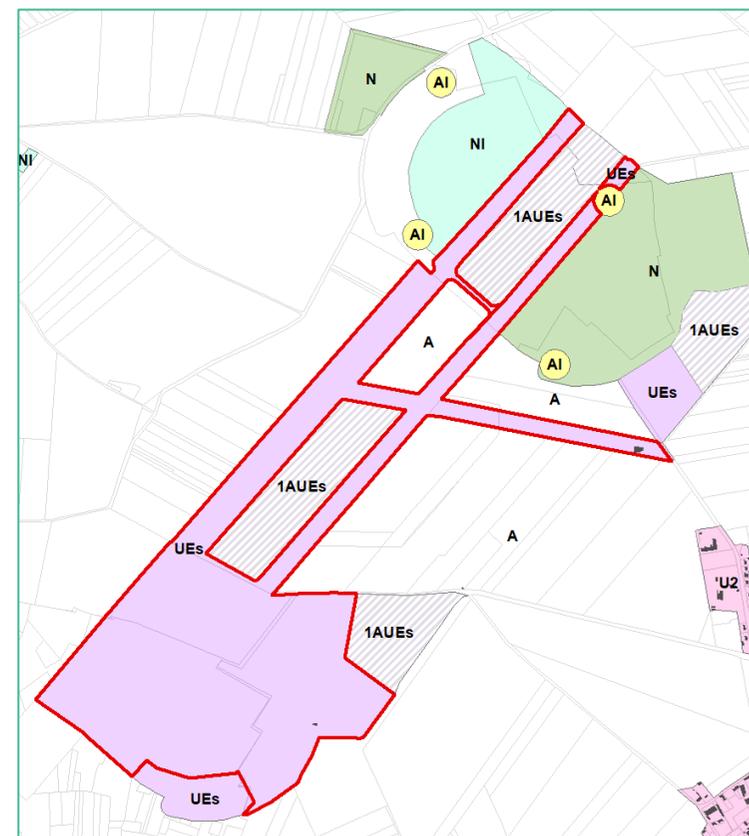
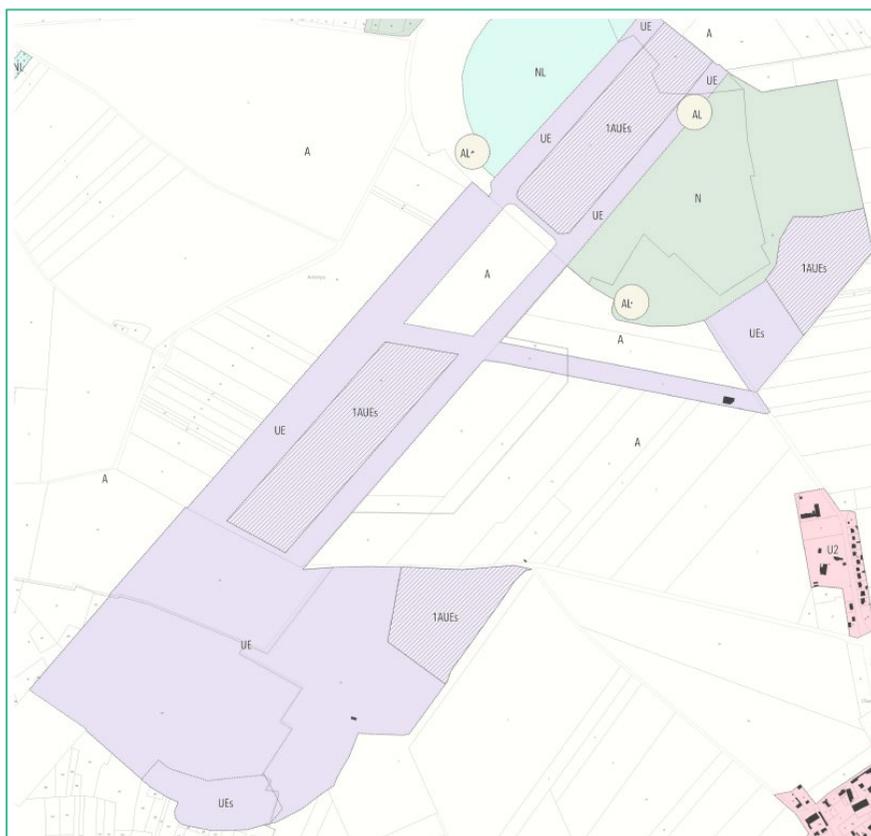
Elle concerne le règlement graphique par le changement de classement de la zone UE restante sur la ZAE la Clef des champs en UEs comme illustré page suivante :

MODIFICATION RELATIVE A LA ZAE LA CLEF DES CHAMPS : EXTENSION DU SECTEUR UEs (ARTEMPS, CLASTRES, SAINT-SIMON, SERAUCOURT-LE-GRAND)

La surface du secteur UEs sur la ZAE la clef des champs est portée de 19,37 ha à 84,06 ha.

AVANT

APRÈS



MODIFICATION RELATIVE A LA ZONE CORA ELARGIE (SAINT-QUENTIN)

Objectifs et justifications

Dans la mise en place de plans d'intervention et de restructuration foncière et immobilière de pôles commerciaux, la zone Cora élargie sur la commune de Saint-Quentin a été recensée comme prioritaire par l'agglomération et la ville de Saint-Quentin.

La zone « Cora élargie » est située en entrée de ville Nord-Est, sur l'axe Saint-Quentin – Bohain/Le Cateau. L'architecture et les concepts d'aménagement sont vieillissants ou datés avec des façades commerciales aveugles, l'hétérogénéité des bâtiments, l'inconfort des espaces extérieurs, l'absence de densité d'usages.

Son avenir suppose une capacité à muter, à trouver des solutions fonctionnelles et foncières pour installer l'offre la plus attractive. L'introduction d'une plus grande mixité urbaine et fonctionnelle s'inscrit dans le processus d'évolution des centres commerciaux de périphérie.

L'avenir à court terme de la zone Cora est donc préoccupant et son déclin amorcé, d'où le souhait de la Ville et de l'agglomération de réfléchir rapidement à son devenir, sans attendre qu'elle périclité.

C'est dans ce contexte que la présente modification du PLUi supprime la zone 1AUE au profit de la zone agricole afin d'éviter une extension de la zone commerciale aux dépens des activités commerciales existantes et contre l'objectif de densité d'usages.

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 six 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'équilibre de l'offre en services et commerces entre les différentes parties du territoire ;*
- *Renforcer l'offre du cœur d'agglomération, en articulation avec la mise en œuvre du programme Action Cœur de ville...;*
- *Maintenir l'attractivité de l'offre commerciale de périphérie en maîtrisant les nouveaux développements, en accompagnant la requalification des espaces commerciaux périphériques les plus anciens...;*

Contenu de la modification

La modification concerne le règlement graphique par le reclassement du secteur 1AUE concerné en zone A (voir page suivante).

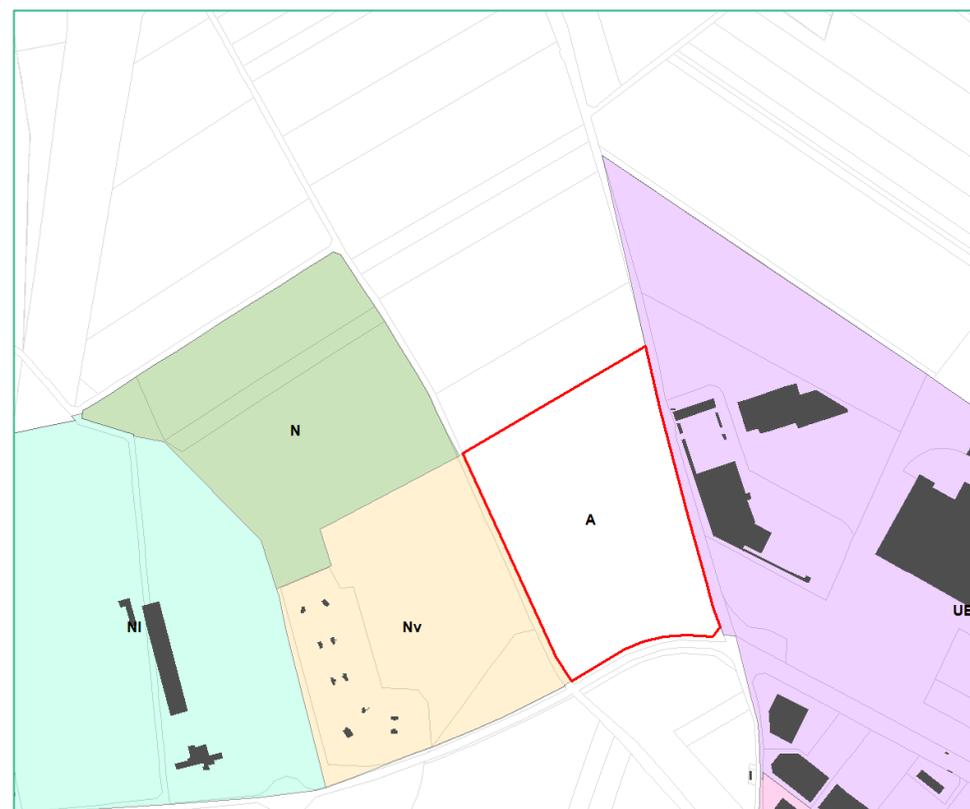
MODIFICATIONS RELATIVES A LA ZONE CORA ELARGIE (SAINT-QUENTIN)

La zone 1AUE de 4,58 ha est supprimée au profit de la zone agricole. Ce qui porte le total de la zone 1AUE de 36,10 ha à 31,52 ha et la zone A de 21 700,11 ha à 21 704,69 ha.

AVANT



APRÈS





Thème 2

Ajustement du règlement des secteurs d'activités pour prendre en compte le cadre de vie

MODIFICATIONS RELATIVES AU PARC DES AUTOROUTES (SAINT-QUENTIN)

Objectifs et justifications

Pour maintenir et valoriser le cadre de vie offert par le territoire, les haies et espaces boisés qui délimitent la zone d'activité et forment un espace de transition entre l'urbain et la zone agricole seront protégés en les identifiant sur le document graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Les dispositions générales du règlement écrit concernant les éléments de patrimoine paysager, urbain et naturel s'y appliquant seront complétés pour trouver à s'appliquer également aux boisements identifiés.

Ces points de la modification ne visent 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 six 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.
- à créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

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

- Valoriser le cadre de vie offert par le territoire.

Contenu de la modification

La modification concerne le règlement graphique et le règlement écrit de la zone UE.

Concernant le règlement écrit :

TITRE I : Dispositions générales

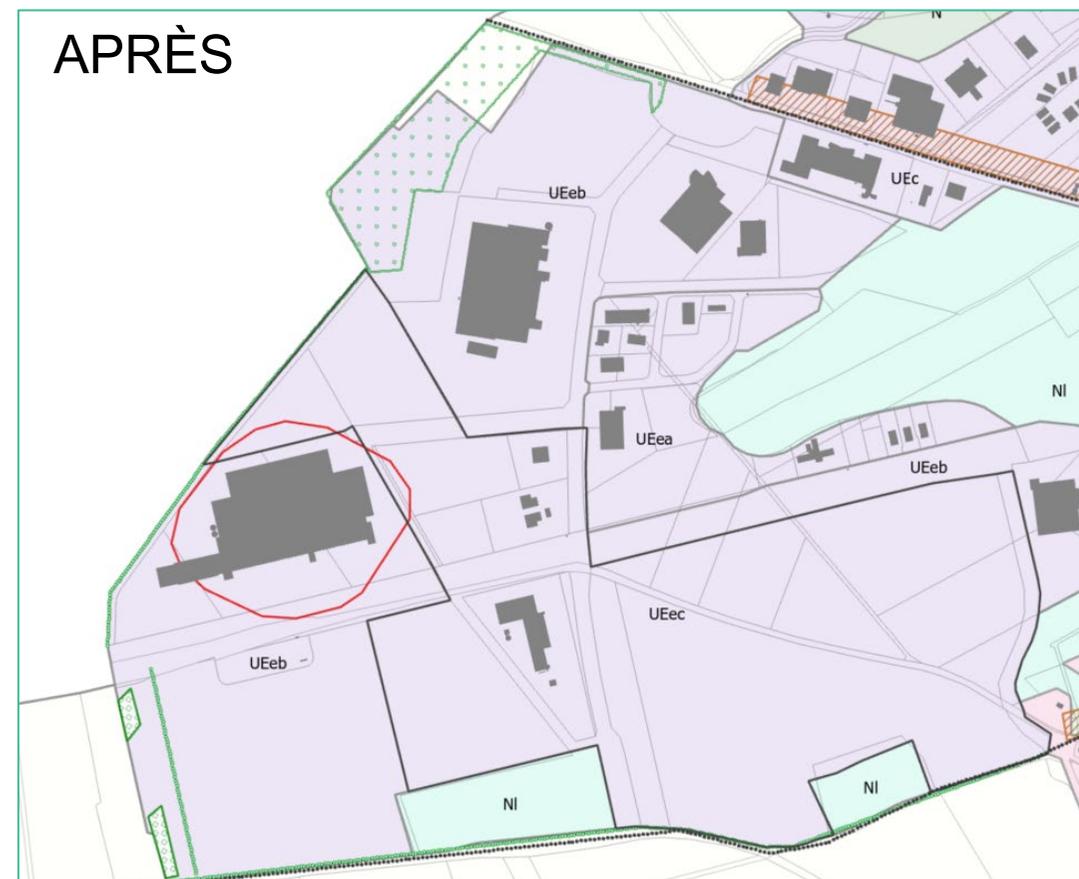
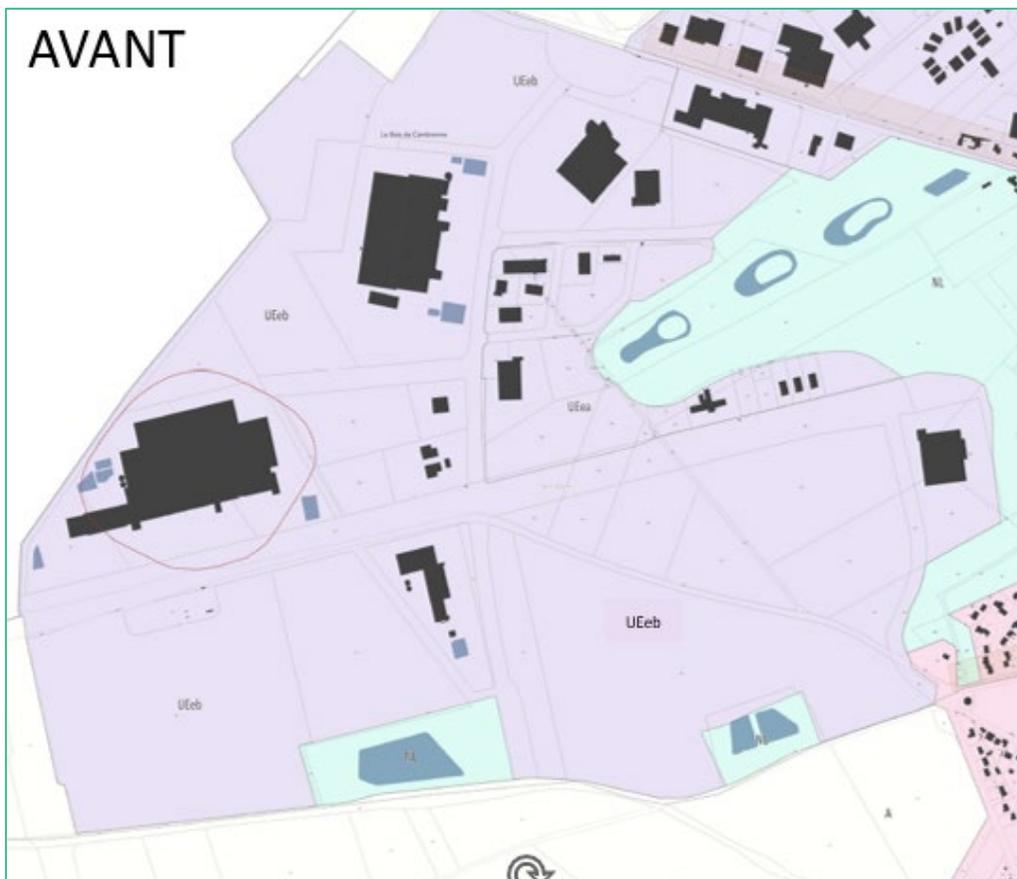
V) Articles concernant les éléments de patrimoine paysager, urbain et naturel

Alignements végétalisés **et boisements** à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Les alignements végétalisés **et espaces boisés** identifiés aux documents graphiques doivent être préservés voire renforcés. Les arbres existants devront être conservés, sauf motifs exposés ci-après.
- Les travaux ou aménagements liés à l'entretien à la gestion des arbres est autorisé à condition qu'ils ne portent atteinte à la qualité ou à l'intégrité de l'alignement.
- L'abattage de tout arbre n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, à son caractère dangereux ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterrains ou aériens.

MODIFICATIONS RELATIVES AU PARC DES AUTOROUTES (SAINT-QUENTIN)

Concernant le règlement graphique les alignements végétalisés et espaces boisés qui délimitent la zone d'activités sont identifiés



MODIFICATIONS RELATIVES AU PARC DES AUTOROUTES (SAINT-QUENTIN)

Concernant le règlement graphique la légende est complétée pour prendre en compte les haies et les espaces boisés

AVANT

APRÈS

Qualité architecturale, urbaine et paysagère	Qualité architecturale, urbaine et paysagère
 Élément de patrimoine bâti à protéger (L 151-19 du Code de l'Urbanisme)	 Élément de patrimoine bâti à protéger (L 151-19 du Code de l'Urbanisme)
 Arbre remarquable à protéger (L 151-19 du Code de l'Urbanisme)	 Arbre remarquable à protéger (L 151-19 du Code de l'Urbanisme)
 Mare à protéger (L 151-23 du Code de l'Urbanisme)	 Mare à protéger (L 151-23 du Code de l'Urbanisme)
 Alignement végétalisé à protéger (L 151-23 du Code de l'Urbanisme)	 Alignement végétalisé à protéger (L 151-23 du Code de l'Urbanisme)
 Itinéraire départemental de promenade et de randonnée	 Espace boisé à protéger (L 151-23 du Code de l'Urbanisme)
 Cône de vue (L 151-19 du Code de l'Urbanisme)	 Itinéraire départemental de promenade et de randonnée
 Espace vert à protéger (L 151-23 du Code de l'Urbanisme)	 Cône de vue (L 151-19 du Code de l'Urbanisme)
 Haie à planter (L 113-1 du Code de l'Urbanisme)	 Espace vert à protéger (L 151-23 du Code de l'Urbanisme)
 Zone humide (L 121-23 du Code de l'Urbanisme)	 Haie à planter (L 113-1 du Code de l'Urbanisme)
	 Zone humide (L 121-23 du Code de l'Urbanisme)

MODIFICATIONS RELATIVES A LA ZONE UE Y COMPRIS TOUS SECTEURS

Objectifs et justifications

Pour maintenir et valoriser le cadre de vie offert par le territoire, les couleurs des constructions seront étudiées de sorte à réduire leur impact sur les paysages et à y favoriser leur insertion. Les espaces verts devront présenter une surface minimale et la plantation d'arbres de haut jet contribuera à l'intégration des bâtiments dans l'environnement en particulier au regard de leur impact sur les paysages lointains.

Ces points de la modification ne visent 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 six 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.
- à créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

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

- Valoriser le cadre de vie offert par le territoire.

Contenu de la modification

La modification concerne le règlement écrit de la zone UE.

4.2 Caractéristiques des façades

4.2.1 Dispositions générales

- L'aspect extérieur des façades* (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour les constructions principales* que pour les annexes*.
- Les couleurs utilisés doivent s'insérer dans l'environnement du site de façon à présenter une cohérence des couleurs de construction. **Elles seront étudiées de sorte à réduire l'impact des constructions sur les paysages et à y favoriser leur insertion.**
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Sauf impossibilité liée à la configuration des lieux, les antennes paraboliques, les pompes à chaleur et les climatiseurs ne doivent pas être perceptibles depuis la rue.

(...)

Article 5.3 Traitement des espaces libres

- Les espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain* et aux lieux environnants. Cette composition ~~privilégiera les espaces verts*~~ **présentera une surface d'espaces verts* d'au moins 10% de la surface du terrain et de préférence** d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres* des terrains* voisins.
- Les aires de stationnement extérieures de plus de 10 places doivent faire l'objet d'une composition paysagère : platebande engazonnée ou plantée d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants destinés à les diviser et les masquer depuis les voies publiques.
- Les espaces libres* privatifs destinés à la gestion des eaux pluviales devront être aménagés préférentiellement en noues paysagées.
- Les annexes* techniques, les citernes, les aires de stockage* et de manœuvre doivent être enterrées ou masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
- Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe. **La plantation d'arbres de haut jet en cohérence avec la hauteur des constructions participera à une meilleure intégration du projet dans son environnement et visera à atténuer son impact sur les paysages.**



Thème 3

Ajustement du règlement en faveur des activités agricoles

MODIFICATION RELATIVE AUX ACTIVITÉS AGRICOLES

Objectifs et justifications

La zone A est la zone privilégiée d'implantation des activités agricoles mais les exploitations, les bâtiments et installations sont souvent implantées dans les zones U, au cœur des villages où la mixité fonctionnelle permet le maintien, la construction de nouveaux bâtiments et l'extension des bâtiments existants. Parfois, limitrophes à la ferme, les terrains de l'exploitation peuvent être en zone N. Hors le règlement de la zone ne permet pas aujourd'hui d'y autoriser les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ce que la présente modification du PLUi corrige conformément au 1° de l'article R151-25 du code de l'urbanisme qui autorise « Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime. »

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 :

- Engager un modèle de développement de tous les territoires par la valorisation des ressources propres.
- Maintenir les espaces de production agricole, les conditions d'accès et de circulation des engins agricoles, les possibilités de développement des installations et des équipements agricoles.

Contenu de la modification

Elle concerne le règlement écrit de la zone N afin de permettre sous conditions les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Article N2 : Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions – Hauteur des constructions

2.1 Dans la zone N

- Axes de coulées de boues : les constructions* visées à l'article N2 ne peuvent être implantées à moins de 10 m d'un axe de coulée de boue identifié sur le document graphique du PLUi.
- Les constructions* destinées à l'exploitation forestières*.
- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole dès lors qu'il existe déjà des bâtiments ou installations agricoles de la même exploitation sur l'unité foncière.
- Les affouillements* et exhaussements* de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

(...)



Thème 4

Ajustement des Orientations d'Aménagement et de Programmation en faveur des activités

PRÉCISION SUR LES CONDITIONS D'URBANISATION DU SECTEUR DE L'OAP MOULIN DE TOUS VENTS (GAUCHY)

Objectifs et justifications

L'OAP Moulin de Tous Vents est située en zone 1AU du PLUi qui permet la mixité des fonctions dès lors que les nuisances prévisibles sont gérées pour être compatibles avec l'habitat. Toutefois les objectifs de densité en logements ont été calculés au regard de la surface totale du terrain sur laquelle repose l'OAP sans tenir compte de la possibilité que des activités consommatrices de foncier puissent s'y installer dans un secteur où les activités sont cependant nombreuses. La modification apporte donc la correction dans le texte de l'OAP.

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 ;
- Engager un modèle de développement de tous les territoires par la valorisation des ressources propres.

GAUCHY – MOULIN TOUS VENTS

Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. L'accès automobile sera à double sens. La localisation des accès sur le schéma de l'OAP est indicative. Ces points de raccordement avec la voirie existante seront aménagés afin :

- de sécuriser les entrées et sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...),
- de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'accès en zone agglomérée.

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.

Orientations paysagères

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage, les lisières du secteur OAP intégreront une transition paysagère afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions. Elle permettra aussi de maintenir une interface d'intimité résidentielle avec les tissus bâtis existants.

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.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

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

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

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, éclairage 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 (D1, D1029, Route de Chauny) (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 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. **En cas d'opération(s) portant sur une ou plusieurs activités autorisées dans la zone, la surface totale du terrain sur laquelle est calculée la densité en terme de logements sera réduite d'autant.**

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

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'accession ou de location, libre ou aidée.

CORRECTION ET AJUSTEMENT DE L'OAP LA CLÉ DES CHAMPS (ARTEMPS, CLASTRES, SAINT-SIMON, SERAUCOURT-LE-GRAND)

Objectifs et justifications

En cohérence avec la modification relative à l'extension du secteur UEs dans la ZAE La Clé des Champs, l'OAP doit être ajustée afin de prendre en compte la possibilité d'y établir des constructions et installations de système de production d'énergie renouvelable au sol (centrale ou parc solaire, etc.).

D'une part l'OAP mentionne un merlon à créer à l'Ouest du site qui ne permet pas d'optimiser la surface susceptible d'être exploitée par la centrale photovoltaïque objet d'un appel à manifestation d'intérêt (voir pour mémoire page 14, les justifications de l'extension du secteur UEs). En effet le merlon est existant et d'une longueur moindre mais conforme à sa fonction acoustique, se couper du bruit, au regard du positionnement du circuit.

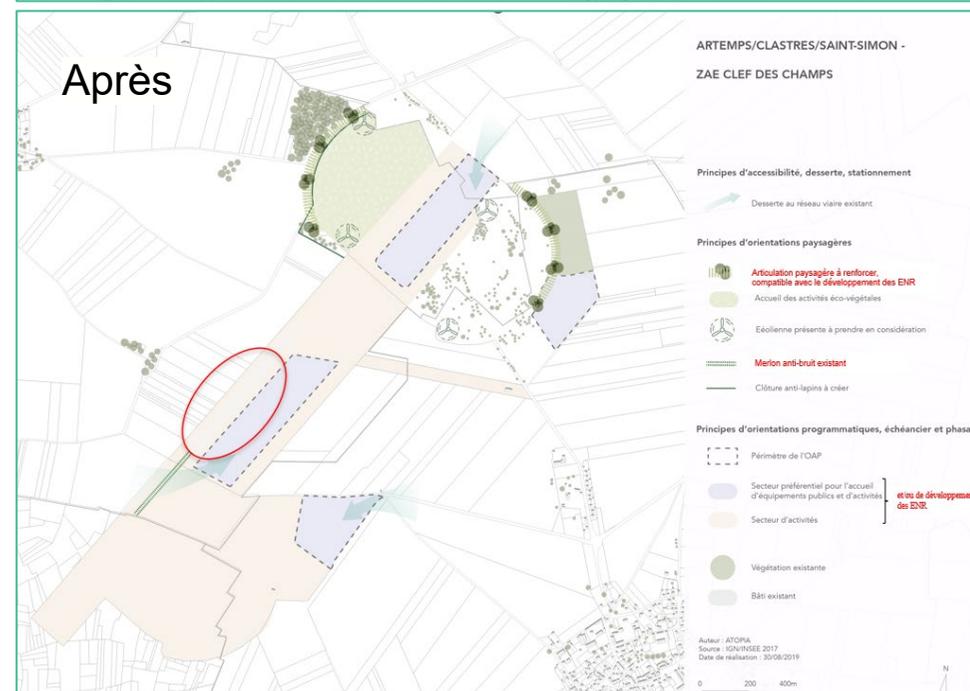
D'autre part les principes d'orientations paysagères devront être compatibles avec le développement des ENR de même pour ce qui concerne les principes d'orientation programmatique, échancier et phasage.

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.



CORRECTION ET AJUSTEMENT DE L'OAP LA CLÉ DES CHAMPS (ARTEMPS, CLASTRES, SAINT-SIMON, SERAUCOURT-LE-GRAND)

Concernant le paragraphe des Orientations paysagères de l'OAP il est enrichi comme suit :

Avant

Orientations paysagères

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage, les lisières du secteur OAP intégreront une transition paysagère, notamment en frange avec l'activité éco-végétale.

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions 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'essences végétales contribuant à l'enrichissement de la biodiversité.

Après

Orientations paysagères

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage, les lisières du secteur OAP intégreront une transition paysagère, notamment en frange avec l'activité éco-végétale.

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions 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'essences végétales contribuant à l'enrichissement de la biodiversité. **L'ensemble sera compatible avec le développement des ENR.**



Thème 5

Prise en compte d'évolutions réglementaires

PRÉCISIONS ET AJOUTS RELATIFS AUX DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS POUVANT ÊTRE RÉGLEMENTÉES DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME ET AJOUT D'ÉLÉMENTS DEVANT FIGURER EN ANNEXE DU PLUi

Contenu de la modification

La modification vise à prendre en compte d'une part le décret n°2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les Plans Locaux d'Urbanisme ou les documents en tenant lieu et d'autre part les arrêtés des 31 janvier 2020 et 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les Plans Locaux d'Urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Ces modifications concernent le règlement écrit et les annexes du PLUi.

Concernant le règlement écrit

Prise en compte de l'ajout du secteur primaire dans les destinations de constructions.

Prise en compte des ajouts et précisions relatifs aux sous-destinations

Concernant les annexes du PLUi

Prise en compte de l'ajout des trois alinéas suivants à la fin de l'article R. 151-52 du code de l'urbanisme qui liste les éléments devant figurer en annexe au plan local d'urbanisme

- Les périmètres à l'intérieur desquels, en application du d de l'article R. * 421-12, les clôtures sont soumises à déclaration préalable,
- Les périmètres à l'intérieur desquels, en application du e de l'article R. * 421-17-1, les travaux de ravalement sont soumis à autorisation,
- Les périmètres à l'intérieur desquels, en application de l'article R. * 421-27, le permis de démolir a été institué.

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. »

Modifications concernant le règlement

TITRE II à IX : zones U, UJ, UA, UB, UC UE, 1AU, 1AUE

ARTICLE 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activités

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

(...) autres activités des secteurs **primaire**, secondaire ou tertiaire...

ARTICLE 6 des zones U, UA, UB, UC UE, 1AU, 1AUE : Stationnement

6.2 Normes minimales de stationnement pour les véhicules motorisés

(...)

Autres activités des secteurs **primaire**, secondaire ou tertiaire : Non réglementé

TITRE XIII : ANNEXES

I) Lexique

(...)

Activité de service avec accueil d'une clientèle

La sous-destination activité de service **avec** accueil d'une clientèle recouvre les constructions* destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, **notamment médicaux** et accessoirement la présentation de biens.

(...)

Artisanat et commerce de détail

La sous-destination " artisanat et commerce de détail " recouvre les constructions* destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions* commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

(...)

Autres équipements recevant du public

La sous-destination " autres équipements recevant du public " recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination " Equipement d'intérêt collectif et services publics ". Cette sous-destination recouvre notamment ~~les lieux de~~ **eulle**, les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

(...)

Autres hébergements touristiques

La sous-destination " autres hébergements touristiques " recouvre les constructions* autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

(...)

Bureau

La sous-destination " bureau " recouvre les constructions* **fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public**, destinées **notamment** aux activités de direction, **de communication**, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires **et également des administrations publiques et assimilées**.

(...)

Cuisine dédiée à la vente en ligne

La sous-destination " cuisine dédiée à la vente en ligne " recouvre les constructions* destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

(...)

Entrepôt

La sous-destination " entrepôt " recouvre les constructions* destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

(...)

Exploitation agricole / activité agricole

La sous-destination " exploitation agricole " recouvre les constructions* destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions* destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

(...)

Hôtels

La sous-destination " hôtels " recouvre les constructions* destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Suite page suivante

(...)

Industrie

La sous-destination “ industrie ” recouvre les constructions* destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions* destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions* destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Cette sous-destination recouvre les constructions* industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie* (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

(...)

Lieux de culte

La sous-destination “ lieux de culte ” recouvre les constructions* répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

(...)

Restauration

La sous-destination “ restauration ” recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

Modifications concernant les annexes du PLUi

Ajout de cartes des périmètres à l'intérieur desquels :

- en application du d de l'article R. * 421-12, les clôtures sont soumises à déclaration préalable,
- en application du e de l'article R. * 421-17-1, les travaux de ravalement sont soumis à autorisation,
- en application de l'article R. * 421-27, le permis de démolir a été institué.

Périmètres à l'intérieur desquels les clôtures sont soumises à déclaration préalable



Légende

 périmètres concernés

Périmètres à l'intérieur desquels les travaux de ravalement sont soumis à autorisation



Légende
 périmètres concernés (aucune commune)



Périmètres à l'intérieur desquels le permis de démolir est institué



Légende
 périmètres concernés





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'évolutions 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'ajustement des surfaces suite au reclassement de plusieurs secteurs de la zone UE, la création du secteur UEc, la suppression d'une zone 1AUE au profit de la zone A. Les évolutions figurent en rouge sur les tableaux suivants :

AVANT

Zones	Surface des zones en hectares (calcul SIG)		Part du territoire en %	
U1	712,92	3 627,86	12,3	
U2	579,67			
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	434,18			
UEa	10,60			
UEc	195,64			
UEd	12,16			
UEea	14,91			
UEeb	129,51			
UEr	85,86			
UEs	19,37			
UJ	51,04			
1AU1 / 2	78,26	171,06	0,6	
1AUb1 / 2				
1AUE				36,10
1AUes				34,73
2AU	21,97			
N	3 590,32	3 939,01	13,4	
NI	289,65			
Nr	41,18			
Nv	17,86			
A	21 700,11	21 714,48	73,7	
Ah	1,14			
AI	6,95			
Ap	6,28			
TOTAL (à l'arrondi)	29 452 ha			29 452 ha

APRÈS

Zones	Surface des zones en hectares (calcul SIG)		Part du territoire en %	
U1	712,92	3 627,86	12,3	
U2	579,67			
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	291,99			
UEa	10,60			
UEc	195,64			
UEd	70,29			
UEea	14,91			
UEeb	70,62			
UEec	58,89			
UEr	85,86			
UEs	103,43			
UJ	51,04			
1AU1 / 2	78,26	166,48	0,6	
1AUb1 / 2				
1AUE				31,52
1AUes				34,73
2AU	21,97			
N	3 590,32	3 939,01	13,4	
NI	289,65			
Nr	41,18			
Nv	17,86			
A	21704,69	21719,06	73,7	
Ah	1,14			
AI	6,95			
Ap	6,28			
TOTAL (à l'arrondi)	29 452 ha			29 452 ha