Modification simplifiée du PLUi de Canche-Ternoise

Communauté de Communes des 7 Vallées

Notice explicative

Prescrit le :	26 juin 2022
Approuvé le :	

Sommaire

Sommaire *2*

Préambule *3*

I. Présentation de la procédure de modification simplifiée 4

1. Les évolutions admises dans le cadre de la procédure 4
2. Déroulement de la procédure 5

II. Présentation de la commune 8

III. Objet de la procédure 11

a. Reclassement d'une parcelle UE en zone UB 11

i. Les faiblesses et ambitions décelées concernant le plan de zonage 11

ii. La motivation de l'évolution du classement du terrain et la modification proposée... 13

b. L'évolution des dispositions écrites du règlement concernant l'implantation vis-à-vis des limites séparatives 16

i. Les faiblesses et ambitions décelées concernant le plan de zonage 16

ii. La réécriture proposée dans le cadre de la modification simplifiée 17

c. L'évolution des dispositions écrites du règlement concernant les constructions et occupations du sol admises en zone naturelle N 22

i. Les faiblesses et ambitions décelées concernant le plan de zonage 22

L'article L151-11 du code de l'urbanisme, version en vigueur depuis le 25 novembre 2018 :..... 22

ii. La réécriture proposée dans le cadre de la modification simplifiée 24

IV. Faisabilité de la procédure 26

a. Absence d'atteintes aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables 26

b. Absence d'atteintes aux Schéma de Cohérence Territorial du Grand Douaisis 28

V. Impact environnemental des modifications 29

Préambule

La communauté de communes des 7 Vallées est une intercommunalité située dans le département du Pas-de-Calais et dans l'arrondissement de Montreuil. Elle est née de la fusion, au 1er janvier 2014, de trois établissements publics de coopération intercommunale qui étaient :

- La communauté de commune de l'Hesdinois, laquelle comptait 27 communes et dont le siège était Hesdin
- La communauté de commune du Val de Canche et d'Authie, laquelle comptait 23 communes et dont le siège était Beaurainville
- La communauté de commune Canche Ternoise, laquelle comptait 19 communes et dont le siège était Fillièvres

La nouvelle intercommunalité, suite à cette fusion, compte donc 69 communes, s'étale sur près de 500 km² et pèse un poids de 29 602 habitants (recensement INSEE 2012). Le siège est la commune de Hesdin, pôle urbain du territoire, avec Beaurainville et Campagne-lès-Hesdin.

Une diversité de documents d'urbanisme recouvre désormais le territoire :

- Le PLUi Canche-Ternoise, qui recouvre un périmètre de 19 communes,
- Le PLUi de l'Hesdinois, qui recouvre un périmètre de 27 communes,
- Le PLU de Campagne-les-Hesdin,
- Le PLU de Buire-le-Sec,
- Le PLU de Beaurainville,
- Les cartes communales d'Aix-en-Issart, Boubers-lès-Hesmond, Brimeux, Douriez, Hesmond, Lespinoy, Loison-sur-Créquoise, Marenla, Marles-sur-Canche, Saint-Denœux, Saint-Rémy-au-Bois, Boisjean, Offin, Marant.

Par délibération du 31 mai 2021, le conseil communautaire a initié l'élaboration du document intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H).

La procédure de modification simplifiée porte sur le plan local d'urbanisme intercommunal Canche Ternoise. Plusieurs objets sont visés par la modification simplifiée, certains sont d'ordre général et touchent toutes les communes (ajustement du règlement écrit), une modification concerne plus précisément la commune de Vacqueriette-Erquières (plan de zonage).

Le PLUi du secteur Canche Ternoise est exécutoire depuis le 23 avril 2016.

Les évolutions engagées par l'intercommunalité ont pour objet d'ajuster certains aspects du document, celles-ci n'ont pas pour objet de générer de modification significative dans le sens où elle ne renforce pas la constructibilité en zone urbaine, ni ne la diminue, n'induit pas de risque ni d'atteinte à des éléments à préserver au titre de l'environnement.

La procédure a été prescrite par un arrêté de la communauté de communes des 7 Vallées en date du 26 juin 2022.

La présente notice fait état des évolutions que l'intercommunalité souhaite apporter au document d'urbanisme actuel, plus particulièrement au règlement écrit et au plan de zonage directement concernés par la procédure de modification simplifiée. Les éléments ci-après permettent de démontrer la compatibilité du projet avec les documents supra-communaux et l'absence d'atteintes à l'environnement.

I. Présentation de la procédure de modification simplifiée

1. *Les évolutions admises dans le cadre de la procédure*

La procédure de modification simplifiée est utilisée ici dès lors que les changements souhaités par l'intercommunalité répondent aux articles **L.153-36 et L.153-45 du code de l'Urbanisme.**

Article L.153-36 *: « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».*

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

Article L.153-45 : « *La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

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

Version en vigueur depuis le 29 décembre 2019

A l'inverse de la procédure de modification de droit commun, régie par l'article L153-41 du code de l'urbanisme, le projet n'a pas pour ambition de majorer les possibilités de constructions de plus de 20% dans une zone, ni de diminuer les possibilités de construire mentionnées ci avant, ou encore de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. L'objet du projet de territoire ne rentre pas dans le champ d'application de la procédure de droit commun mais bien dans le cas de la procédure de modification simplifiée.

En effet, la communauté de communes souhaite procéder à des ajustements règlementaires relatifs à trois points

- Modifier le plan de zonage par le reclassement d'une zone urbaine économique en zone urbaine mixte : cette évolution a pour but d'adapter la vocation de la zone au contexte.
- Assouplir les règles d'implantation vis-à-vis des limites séparatives pour les zones UA, UB et 1AU au règlement écrit, en supprimant une simple exception relative à la distance d'implantation en cas de mur percé de baie.
- Préciser le règlement de la zone naturelle N en son article N2 en y apportant des compléments permettant de cadrer suffisamment et clairement les occupations admises, en adéquation avec les articles L151-11, L151-12, R151-24 et R151-25 du code de l'urbanisme.

2. *Déroulement de la procédure*

Conformément au code de l'Urbanisme, le dossier de modification simplifiée, qui comprend la présente notice explicative et les pièces du PLUi concernées par la modification (règlement écrit et plan de zonage), sera transmis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour un examen au cas par cas.

En effet, la communauté de communes des 7 Vallées n'est pas soumise à évaluation environnementale automatique dès lors que :

- les modifications du document n'entrainent pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 (aucun site recensé sur la commune),
- les modifications n'entrainent pas les mêmes effets qu'une révision (cf. article R104-12 du code de l'Urbanisme – version en vigueur depuis le 16 octobre 2021)

Cet examen va permettre d'analyser les incidences des modifications opérées sur l'environnement et d'émettre un avis sur la nécessité d'une évaluation environnementale. La MRAE dispose d'un délai de 2 mois pour rendre son avis.

Dans le cas où une évaluation environnementale est exigée, le code de l'urbanisme impose dans son article **R.104-23** que l'Autorité environnementale soit consultée sur l'évaluation environnementale réalisée. Elle dispose d'un délai de 3 mois, qui vient donc allonger la durée de la procédure.

Article R.104-23 : « *L'autorité environnementale est saisie par la personne publique responsable d'un dossier comprenant :*

1° Le projet de document ;

2° Le rapport environnemental lorsque le document ne comporte pas de rapport de présentation ;

3° Les avis rendus sur le projet de document à la date de la saisine.

Lorsque la mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable est compétente, la personne publique responsable de l'élaboration ou de l'évolution du document d'urbanisme saisit le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) qui prépare et met en forme toutes les informations nécessaires pour que la mission régionale puisse rendre son avis. Le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) informe sans délai la mission régionale de l'autorité environnementale des demandes reçues. »

Version en vigueur depuis le 01 septembre 2022

Le dossier de modification simplifiée sera également transmis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles **L.132-7 et L.132-9 du code de l'Urbanisme.**

Article L.132-7 : « *L'Etat, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'article L. 1231-1 du code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat, les collectivités territoriales ou les établissements publics mentionnés à l'article L. 312-3 du présent code, les établissements publics chargés d'une opération d'intérêt national ainsi que les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux titres IV et V.*

Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées.

Il en est de même du gestionnaire d'infrastructure ferroviaire ayant au moins un passage à niveau ouvert au public dans l'emprise du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ».

Version en vigueur depuis le 27 décembre 2019

Article L.132-9 : « *Pour l'élaboration des plans locaux d'urbanisme sont également associés, dans les mêmes conditions :*

1° Les syndicats d'agglomération nouvelle ;

2° L'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma ;

3° Les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale ».

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

Après réception des avis des organismes consultés, le dossier de modification simplifiée ainsi que l'ensemble des avis feront l'objet d'une mise à disposition, pendant une durée d'un mois, afin de recueillir l'avis de la population, conformément à **l'article L.153-47 du code de l'urbanisme**.

Article L.153-47 : « *Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*

Ces observations sont enregistrées et conservées.

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

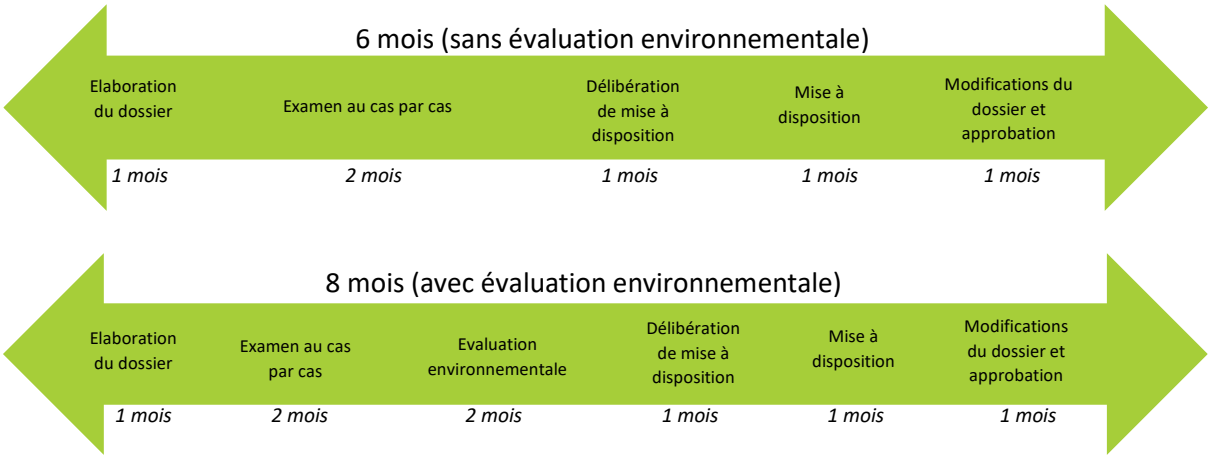
Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

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

Version en vigueur depuis le 29 décembre 2019

A la lecture de la disposition susmentionnée, le projet de modification simplifiée pourra être modifié, sans remettre en cause l'équilibre du projet, en fonction des avis émis dans le cadre du processus de concertation de mise à disposition. Les avis émis seront transmis puis approuvés. La délibération d'approbation sera exécutoire après réalisation de toutes les mesures de publicité (publication et transmission en Préfecture).

Planning de la procédure



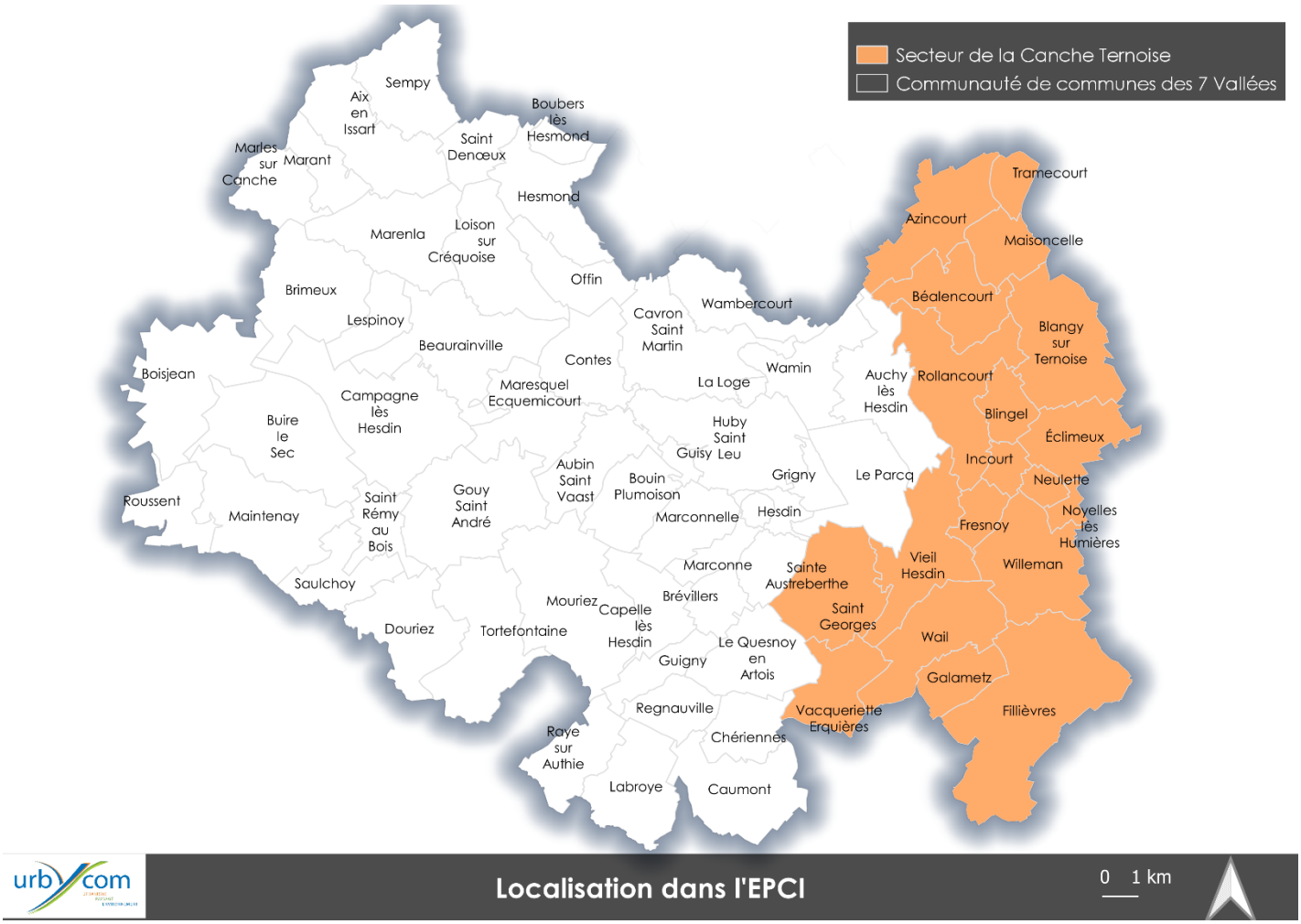
II. Présentation du territoire

A) Contexte territorial

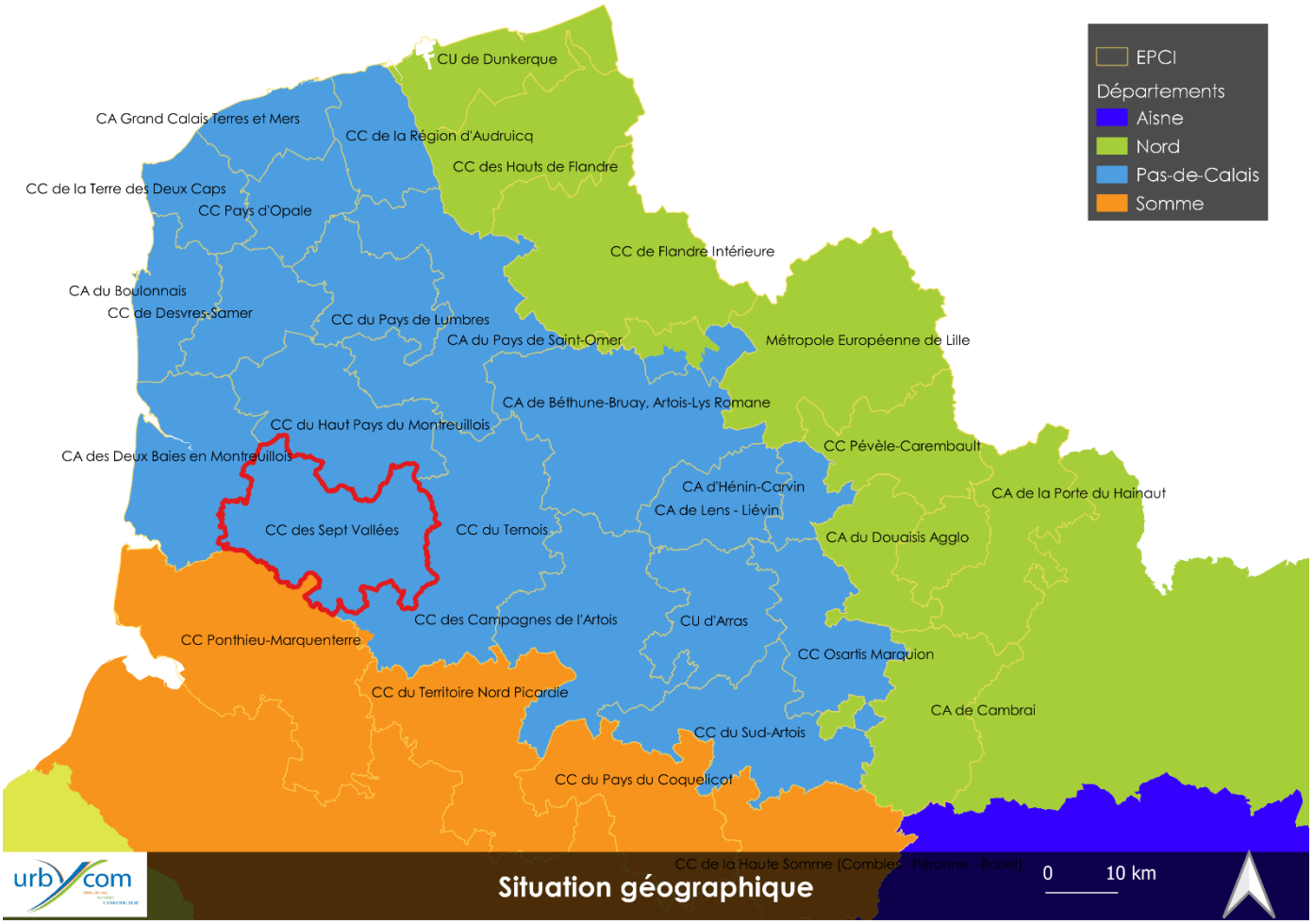
Présentée en préambule, la communauté de communes des 7 Vallées est un territoire très rural d'à peine 30 000 habitants pour 69 communes. L'intercommunalité est composée de 52 communes comptant moins de 500 habitants (recensement INSEE 2019), et seules 7 communes ont plus de 1 000 habitants. La densité de population moyenne au km² est donc très basse, à savoir 59,5 habitants. Cette ruralité se traduit de pair avec la dominante agricole du territoire, lequel compte de très nombreuses exploitations agricoles, ainsi que par la qualité de son environnement naturel recelant des ensembles boisés, des prairies bocagères, des réseaux hydrographiques très présents.

Dans le cadre de la procédure de modification simplifiée, c'est plus précisément le secteur de la Canche-Ternoise (ex-communauté de communes Canche-Ternoise) qui est visé. Ce territoire, désormais fondu dans la communauté de communes des 7 Vallées, est au même titre un territoire très rural où les caractères agricole et naturel marquent les paysages. Le secteur de la Canche-Ternoise compte 19 communes pour environ 4200 habitants.

Localisation du secteur de la Canche-Ternoise dans la nouvelle EPCI CC des 7 Vallées :



Localisation de la Communauté de communes des 7 Vallées au sein du département :



Le territoire intercommunal est un secteur rural de transition entre la façade littorale du Pas-de-Calais et les pôles situés à l'intérieur des terres. Il est voisin des intercommunalités suivantes :

- La communauté d'agglomération des 2- Baies en Montreuillois (62), dont les pôles sont notamment Berck-sur-Mer, Etaples et Montreuil ;
- La communauté de communes du Haut Pays du Montreuillois (62), dont le pôle principal est Fruges ;
- La communauté de communes du Ternois (62), dont les pôles sont Saint-Pol-sur-Ternoise, Frévent et Auxi-le-Château
- La communauté de communes du Ponthieu Marquenterre, dont les pôles sont Rue et Le Crotoy

B) Le territoire de la Canche-Ternoise dans le SCoT

Le territoire de la Canche-Ternoise, tout comme l'intercommunalité des 7 Vallées dans son ensemble, n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale (SCoT). Ainsi, le secteur de la Canche-Ternoise est situé en « zone blanche », impliquant une soumission au principe de constructibilité limitée dans le cadre de l'aménagement du territoire.

L'intercommunalité voisine, communauté de communes du Ternois, est couverte par le SCoT du Pays du Ternois, lequel a été approuvé par délibération du syndicat mixte en date du 7 avril 2016. Etant donné l'existence de caractéristiques et d'enjeux communs identifiés sur les 2 intercommunalités (typologie de communes, profils sociaux démographiques, économie, ruralité et agriculture, patrimoine paysager, architectural, naturel…), il apparait cohérent que ces territoires se rapprochent sous un même document cadre.

Dans ce contexte, la communauté de communes des 7 Vallées a décidé d'adhérer au Syndicat Mixte du Pays du Ternois par délibération du 26 septembre 2016, autorisé par arrêté préfectoral en date du 29 décembre 2016. Cette adhésion génère l'extension du périmètre du SCoT initial, conformément aux dispositions de l'article L143-10 du code de l'urbanisme, pour couvrir l'intégralité du territoire du syndicat mixte. Celui-ci, dans le cadre de la fusion, se transforme en Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Ternois 7 Vallées, approuvé par arrêté préfectoral en date du 7 juin 2017.

Désormais, le PETR regroupant les intercommunalités du Ternois et des 7 Vallées, le SCoT doit être nécessairement étendu à l'intégralité de son périmètre afin d'établir un projet complet, intégrateur des nouveaux enjeux et des documents cadres. Le poids de la communauté de communes des 7 Vallées dans le nouveau périmètre étant de 69 communes et environ 44% de la population de la surface totale du PETR, le comité syndical du PETR estime justement que les objectifs et orientations du document actuel doivent être réinterrogés considérant l'évolution majeure que représente cette extension du périmètre du SCoT vis-à-vis du projet initial.

Par délibération des membres du comité syndical du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Ternois 7 Vallées, en date du 24 juin 2021, l'élaboration du SCoT sur le périmètre du PETR Ternois 7 Vallées est décidé. La démarche entreprise permettra de couvrir l'intégralité des deux territoires du comité syndical par un seul et même document, lequel sera intitulé « SCoT Ternois 7 Vallées ». Les travaux sont en cours de réalisation.

III. Objet de la procédure

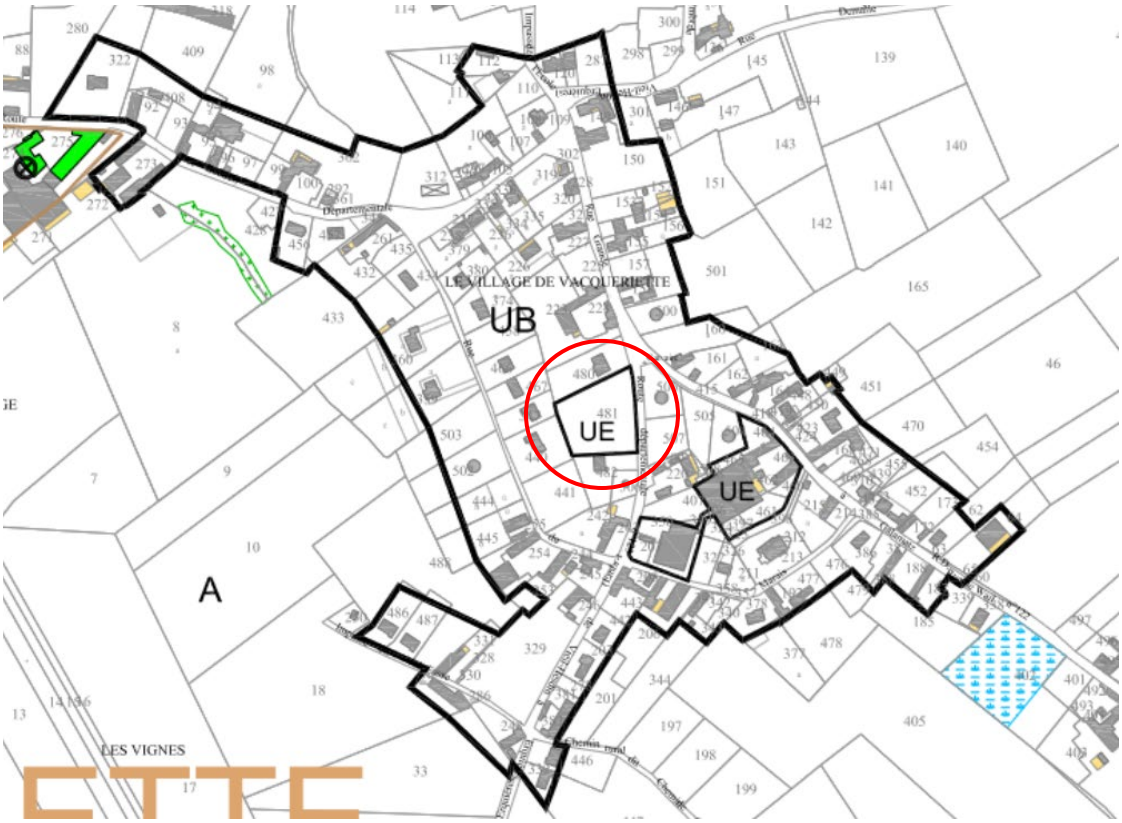
Pour rappel, la présente procédure vient apporter des ajustements ciblés et mineurs au **règlement écrit** et au **plan de zonage** du document d'urbanisme intercommunal du secteur Canche-Ternoise. Ces évolutions portent sur la règle relative à l'implantation des constructions en limite séparative, sur les occupations du sol admis en zone naturelle et sur le reclassement d'une zone urbaine à vocation économique en zone urbaine mixte. L'objectif de ces modifications est à la fois d'assouplir l'écriture du règlement, apporter des précisions pour renforcer la sécurité juridique et rectifier un aspect du zonage aujourd'hui inadapté.

a. *Reclassement d'une parcelle UE en zone UB*

i. *Les faiblesses et ambitions décelées concernant le plan de zonage*

Le plan local d'urbanisme intercommunal reprend la parcelle 0B481 en zone UE, correspondant à une zone urbaine à vocation d'activités artisanales.

Ce classement se justifiait pour répondre à un besoin de déploiement économique de la société TERNOIS PLASTIQUE (localisée sur les parcelles 0B207, 350, 397, 398, 406, 460, 461, 462, 463, 464, 465), lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal du secteur Canche-Ternoise. L'entreprise sollicitait le classement de la parcelle en question afin de permettre l'extension de l'activité existante, localisée à proximité immédiate et classée en zone UE.



Extrait du plan de zonage de la commune de Vacqueriette-Erquières identifiant la parcelle visée par le déclassement

Aujourd'hui, la situation de la société a évolué étant donné que la société TERNOIS PLASTIQUE a été cédée. Il en ressort que le propriétaire actuel n'a pas souhaité racheter la parcelle 0B481, initialement prévue pour le projet d'extension.

Ce terrain visé par la présente procédure a fait l'objet d'un transfert à un aménageur, la SAS Immobilière de Vacqueriette. Dans le cadre de cette acquisition, l'aménageur demande que la parcelle soit reclassée en zone UB, soit en zone urbaine mixte, étant donné qu'elle constitue une potentialité logique et réaliste de renforcement de l'habitat plutôt que de l'économie et de l'industrie en centre village.

Le terrain concerné par le déclassement est directement situé aux abords de la rue d'Erquières. Il s'intègre pleinement dans le tissu bâti de la commune, plus précisément dans l'entité urbanisée de Vacqueriette. La commune est composée d'une autre entité urbaine : Erquières.

La commune est très rurale, avec une population de 249 habitants au dernier recensement INSEE (2019), ainsi les zones urbaines sont mixtes à dominante habitat. Le classement des zones urbaines est d'ailleurs repris en UB, signifiant « *zone urbaine mixte de densité moyenne à faible densité identifiant les centre-bourgs des villages ainsi que les extensions récentes* ».

Dans ce tissu urbain à dominante résidentielle, la mixité fonctionnelle est admise au règlement écrit afin de diversifier et dynamiser le cadre de vie, notamment l'échelon local :

- Activité artisanale, commerciale ou de services (création, extension, modification)
- Activité agricole d'exploitation existante sous condition (extension)

On retrouve sur le territoire peu d'activités, lesquelles sont principalement des activités artisanales (atelier d'usinage, création artisanale, atelier BTP constructions)

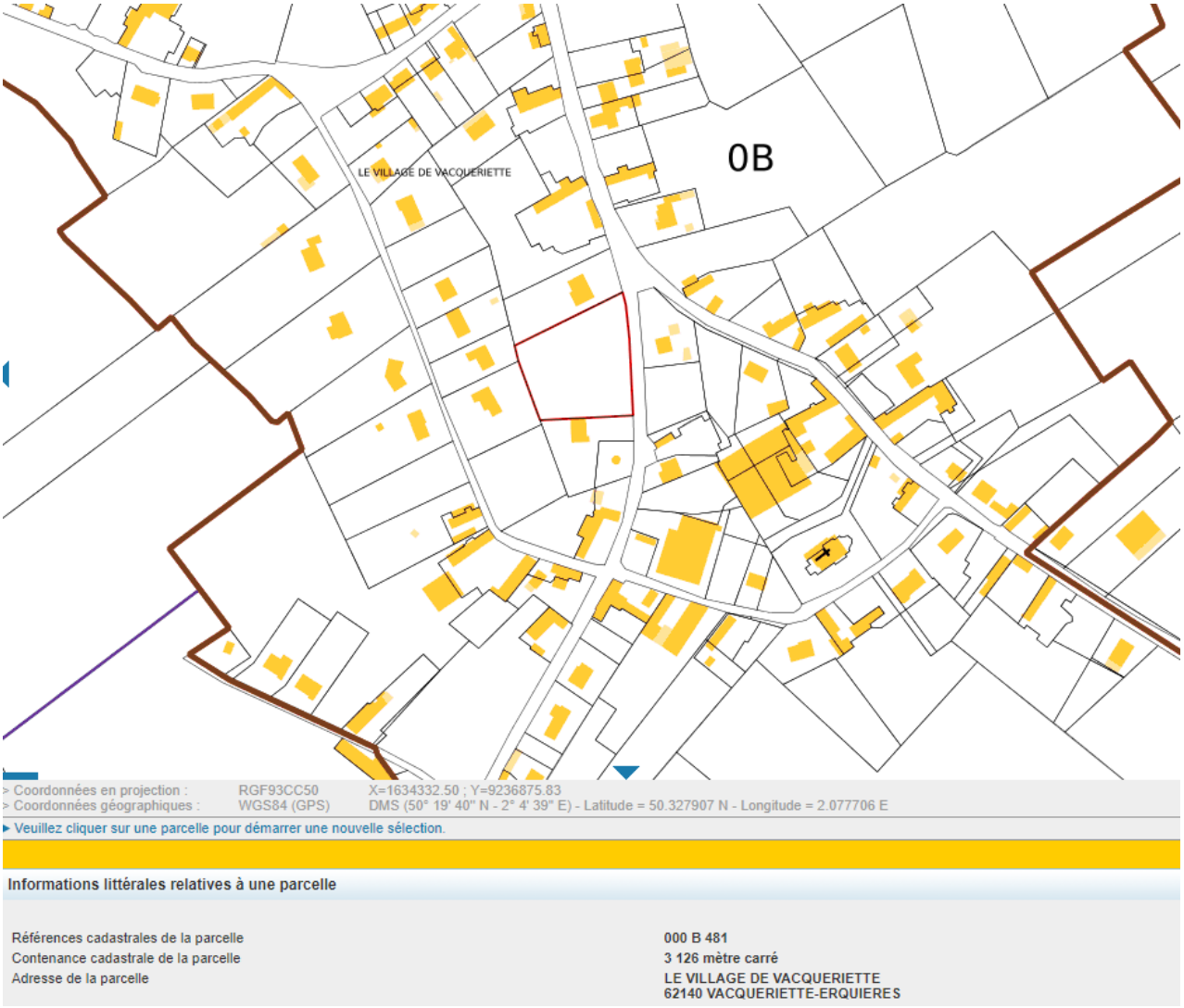
Capture photographique du terrain visé par le déclassement (source : GoogleMaps – date de 2019)

ii. *La motivation de l'évolution du classement du terrain et la modification proposée*

La volonté aujourd'hui est de changer la vocation de la parcelle 0B481. Celle-ci est classée en zone urbaine à vocation économique, néanmoins ce classement ne correspond plus à la réalité et doit nécessairement basculer en zone urbaine à vocation mixte. Dans le cadre de l'acquisition de la société TERNOIS PLASTIQUE, explicitée plus avant, la parcelle 0B481 a été acquise par la SAS Immobilière de Vacqueriette. L'aménageur, pour pouvoir réaliser ses projets futurs conformément au règlement écrit du plan local d'urbanisme intercommunal, demande que la parcelle soit reclassée en zone UB considérant sa localisation en pleine zone urbaine.

En effet, le classement UE, à vocation économique, de la parcelle 0B481 est inadapté. Ce classement avait été instauré antérieurement pour répondre aux velléités de développement de l'ancienne activité (TERNOIS PLASTIQUE) désormais cédée. Il n'y a aujourd'hui plus de besoin pour le nouveau propriétaire.

La parcelle 0B481 a été transférée à un aménageur afin de développer l'habitat. La localisation de cette parcelle, d'une superficie mesurée (3126 m²), en plein centre du village, représente une opportunité de renforcement du tissu urbain.



Extrait cadastral ciblant la parcelle 0B481 à Vacqueriette-Erquières (source : cadastre.gouv)

En outre, au sein de cet îlot bâti entre la rue du Marais et la rue d'Erquières, l'habitat présente une implantation mixte à l'alignement de la voie publique ou avec retrait, dans une mesure assez permissive pour ce dernier. On remarque, en effet, des implantations avec retrait oscillant de 3 à 15m de profondeur. L'implantation vis-à-vis des limites séparatives est de même hétérogène, ce qui présente des parcelles très individualisées et démarquées par rapport à chacune des limites. Cette configuration a pour effet d'aérer le tissu bâti de l'îlot.

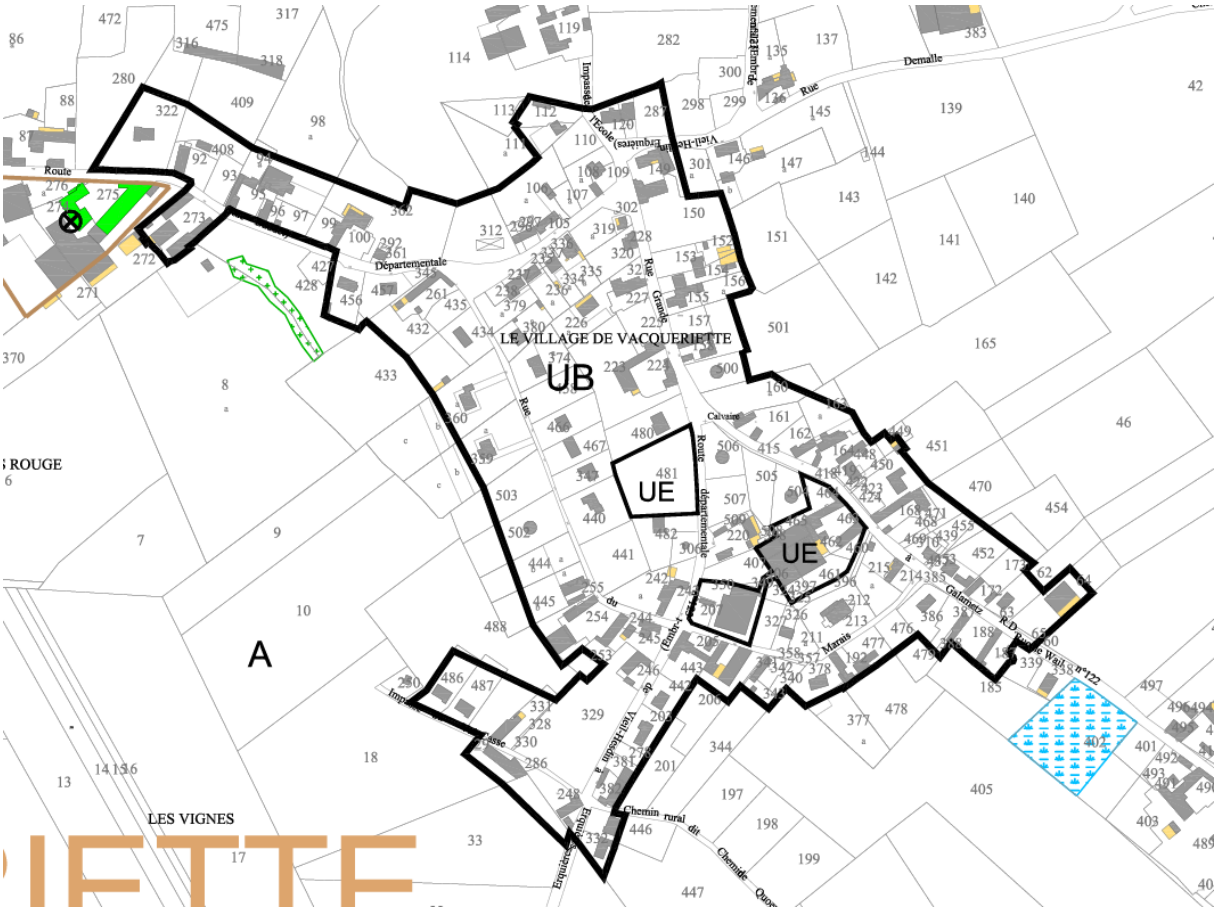
Cela impacte de même la densité urbaine de l'îlot bâti, laquelle est variée aux abords du terrain. En effet, la superficie des unités foncières est très inégale, ce qui donne une densité de logement à l'hectare en moyenne peu importante. Pour autant, on observe pour l'unité foncière la plus petite une superficie peu élevée (0B337, 334 : 608m²) lorsque l'unité foncière la plus importante est jusqu'à 8 fois plus importante (0B223, 224, 225 : 4852m²).

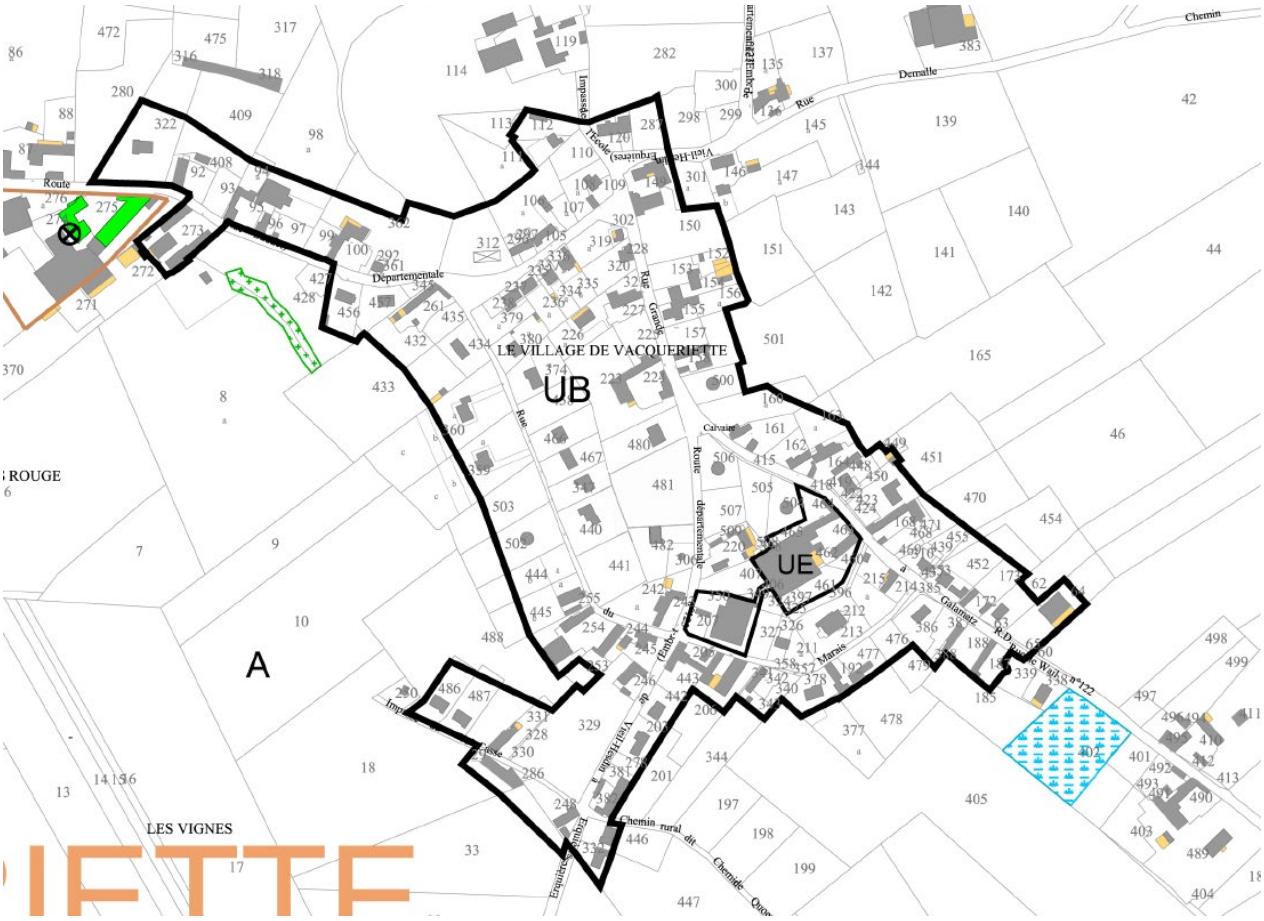
Cette modification consiste finalement en une adaptation du zonage de la parcelle à l'évolution du contexte actuel. Le maintien du classement UE gèlerait la constructibilité du terrain, d'autant qu'aucun projet artisanal ou commercial n'est projeté sur ce terrain, empêchant tout nouveau projet d'habitat d'émerger.

De plus, les dispositions réglementaires de la zone UB offrent les avantages de toute zone urbaine mixte, à savoir le développement de l'habitat pour renforcer le tissu urbain, les activités de commerces, services, équipements… Ainsi les opportunités relatives aux activités commerciales demeurent ouvertes.

Le reclassement de la parcelle 0B481 se justifie donc du fait que la vocation économique qui lui était attitrée ne correspond plus pour des raisons motivées de circonstances, dues au changement de propriétaire.

Ci-après, sont présentés les extraits du plan de zonage du document d'urbanisme avant et après modification. La modification du plan de zonage porte uniquement sur la commune de Vacqueriette-Erquières, entité Village de Vacqueriette.


LE VILLAGE DE VACQUERIETTE
UB
UE
UE
A
LES VIGNES
Demalle
Rue
Route
Départementale
Rue
Grande
Rue
Calvaire
Route
départementale
Impasse
Galoniez
Marais
Chemin rural dit
Chemin
Quai
Impasse
Rue
Impasse
Rue
Impasse
Rue



Extrait du plan de zonage du PLUi – commune de Vacqueriette-Erquières, zoom sur la partie Village de Vacqueriette – après modification

b. *L'évolution des dispositions écrites du règlement concernant l'implantation vis-à-vis des limites séparatives*

i. *Les faiblesses et ambitions décelées concernant le plan de zonage*

Le règlement en vigueur se dévoile à la fois complexe et rigide du fait d'une rédaction fixant des dispositions quantitatives et strictes. Dans le cadre des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'article 7 détaille la disposition mais ne facilite pas la lecture, notamment par la dissociation de la marge d'isolement relative et de la marge d'isolement absolue. De plus, le règlement est contraignant en termes de distance d'éloignement par rapport aux limites séparatives en proposant une règle trop importante (H ≤ 2L).

Beaucoup de projets de pétitionnaires sont freinés sur le territoire à cause des règles d'implantation actuelles en question. Ces projets concernent autant les constructions nouvelles que les constructions existantes. Les projets portant sur l'existant sont ignorés dans la règle en vigueur. De nombreuses constructions édifiées avant le document intercommunal approuvé sont implantées à 3m des limites séparatives et se trouvent aujourd'hui confrontées au problème de devoir respecter la règle en vigueur

des 4m de marge pour les murs percés de baie, laquelle est incohérente, non pratique et n'a tout simplement pas pris en compte les cas nombreux existants.

Afin d'éviter des déperditions de disponibilités foncières mais aussi des contraintes pesantes sur les propriétaires pour tout type de travaux, l'intercommunalité propose d'alléger et simplifier la règle, notamment pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. La volonté est d'établir une marge d'isolement uniformisée qui permettra de prendre en compte les projets nouveaux et implicitement ceux portant sur l'existant. Cette simplification permet de rendre claire la règle en instaurant un dispositif qualitatif. L'intérêt est d'améliorer l'organisation de la lecture, encourager la densification des zones urbaines et à urbaniser, puis d'intégrer implicitement l'existant. Une légère nuance est faite entre les constructions à usage d'habitation et leurs annexes avec les autres constructions. Cette dissociation subtile ne marquera que peu, sinon pas le paysage urbain.

De ces objectifs d'assouplir et simplifier la règle, la volonté est en outre d'anticiper les règles futures qui pourront s'appliquer sur le territoire intercommunal des 7 Vallées dans le cadre du nouveau plan local d'urbanisme intercommunal. En effet, une règle d'implantation vis-à-vis des limites séparatives sera fixée sous forme de marge d'isolement minimum, comme celle proposée. C'est déjà le cas pour le règlement du PLUi de l'Hesdinois, en ce sens l'objectif est d'assurer une continuité de la règle sur l'ensemble de ces documents d'urbanisme sur le territoire parmi la simplification des dispositions (retrait minimal) et la densification de la zone urbaine.

Cette démarche se veut intégratrice et facilitatrice auprès des techniciens de l'intercommunalité comme de la population. Cela met au cœur du projet la cohérence des nouvelles constructions et travaux existants jusqu'au nouveau document sur l'ensemble du territoire. En outre, la construction de la règle est plus aérée et donc plus intelligible.

ii. La réécriture proposée dans le cadre de la modification simplifiée

Les modifications apportées relèvent de 2 types :

- <u>Corrections légères</u>

- Intégration implicite des travaux portant sur l'existant : la marge d'isolement minimale permet de prendre en compte les constructions édifiées à une distance de 3m des limites séparatives, lesquelles étaient contraintes au règlement actuel.
- Réduction de la marge d'isolement minimale : le projet vise à encourager la densification du tissu urbain. Cette règle n'oblige pas le pétitionnaire, elle demeure donc ouverte.

- <u>Assouplissement de la règle</u>

- Règle quantitative revue a minima : seule une marge d'isolement minimale est imposée pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, ainsi qu'aux autres constructions. L'objectif est de laisser le choix aux pétitionnaires d'établir leur projet en fonction de leur souhait, mais aussi de prendre en compte la configuration du terrain.
- Lecture améliorée : la construction de l'article est revue en fonction des dispositions modifiées, ce qui permet d'alléger la lecture et simplifier la compréhension. Il y a deux possibilités claires entre l'implantation sur limite séparative ou avec marge d'isolement minimale.

Présentation de l'évolution de l'article 7 de la zone UA avant et après :

	AVANT	APRES
Zone UA	**ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** **A -IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :** 1. <u>à l'alignement de la voie</u>, les constructions doivent être édifiées le long de l'une ou l'autre des limites séparatives, l'implantation sur limite séparative est <u>obligatoire</u>, 2. dans une bande maximale de 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible mais non obligatoire, 3. <u>au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur</u>, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible <u>sous conditions</u> : * lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement, * lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m * lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant **B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE** Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative : <u>Marge d'isolement relative</u> : Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H ≤ 2L). <u>Marge d'isolement absolue</u> : La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au A ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.	**ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** **A -IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :** 1. <u>à l'alignement de la voie</u>, les constructions doivent être édifiées le long de l'une ou l'autre des limites séparatives, l'implantation sur limite séparative est <u>obligatoire</u>, 2. dans une bande maximale de 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible mais non obligatoire, 3. <u>au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur</u>, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible <u>sous conditions</u> : * lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement, * lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m * lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant **B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT** Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, lorsque celles-ci ne seraient pas édifiées sur limites séparatives conformément au A ci-dessus, une marge d'isolement minimale de 2 mètres doit être respectée à compter de cette limite.

	La marge d'isolement des autres constructions qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres. La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3m. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite. **DISPOSITIONS PARTICULIERES** Dans le cas d'un lotissement ou de plusieurs bâtiments sur un même terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division.	La marge d'isolement des autres constructions qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres. La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3m. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite. **DISPOSITIONS PARTICULIERES** Dans le cas d'un lotissement ou de plusieurs bâtiments sur un même terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division.

Présentation de l'évolution de l'article 7 de la zone UB avant et après :

	AVANT	APRES
Zone UB	**ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** **A -IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :** 1. <u>à l'alignement de la voie</u>, les constructions doivent être édifiées le long de l'une ou l'autre des limites séparatives, l'implantation sur limite séparative est <u>obligatoire</u>, 2. dans une bande maximale de 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible mais non obligatoire, 3. <u>au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur</u>, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible <u>sous conditions</u> : a. lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement, b. lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m c. lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant	**ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** **A -IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :** 1. <u>à l'alignement de la voie</u>, les constructions doivent être édifiées le long de l'une ou l'autre des limites séparatives, l'implantation sur limite séparative est <u>obligatoire</u>, 2. dans une bande maximale de 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible mais non obligatoire, 3. <u>au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur</u>, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible <u>sous conditions</u> : a. lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement, b. lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m c. lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant

	Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.	Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.
	B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative : <u>Marge d'isolement relative</u> : Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H ≤ 2L). <u>Marge d'isolement absolue</u> : La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au A ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle. La marge d'isolement des autres constructions qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres. La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3m. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite. **DISPOSITIONS PARTICULIERES** Dans le cas d'un lotissement ou de plusieurs bâtiments sur un même terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division.	**B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT** Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, lorsque celles-ci ne seraient pas édifiées sur limites séparatives conformément au A ci-dessus, une marge d'isolement minimale de 2 mètres doit être respectée à compter de cette limite. La marge d'isolement des autres constructions qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres. La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3m. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite. **DISPOSITIONS PARTICULIERES** Dans le cas d'un lotissement ou de plusieurs bâtiments sur un même terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division.

Présentation de l'évolution de l'article 7 de la zone 1AU avant et après :

	AVANT	APRES
Zone 1AU	**ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** **A -IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :** Dans une bande maximale de 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible mais non obligatoire, <u>Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur</u>, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible <u>sous conditions</u> : d. lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement, e. lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m f. lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif. **B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE** Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative : <u>Marge d'isolement relative</u> : Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H ≤ 2L). <u>Marge d'isolement absolue</u> : La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au A ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle. La marge d'isolement des autres constructions qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres.	**ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** **A -IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :** Dans une bande maximale de 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible mais non obligatoire, <u>Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur</u>, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible <u>sous conditions</u> : d. lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement, e. lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m f. lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif. **B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT** Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, lorsque celles-ci ne seraient pas édifiées sur limites séparatives conformément au A ci-dessus, une marge d'isolement minimale de 2 mètres doit être respectée à compter de cette limite.

	La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3m.	La marge d'isolement des autres constructions qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres. La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3m.

c. *L'évolution des dispositions écrites du règlement concernant les constructions et occupations du sol admises en zone naturelle N*

i. *Les faiblesses et ambitions décelées concernant le plan de zonage*

Le règlement en vigueur présente une insécurité juridique qui ne peut être ignorée concernant la zone naturelle N. La rédaction de l'article 2, relatif aux occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières, apparait en effet étendre les prérogatives des droits à construire en zone naturelle N, au-delà de ce que le cadre législatif prévoit.

En effet, le règlement écrit de la zone N autorise en son article 2 notamment « ***Les constructions, extensions et installations à usage sportifs, de loisirs.*** »

La lecture objective de la disposition visée sous-entend clairement que des activités nouvelles à vocation sportive et de loisirs, ainsi que leur extension et installation, sont admises. Ce point est illégal car ne répond pas à l'article R151-25 du code de l'urbanisme, lequel précise :

« *Peuvent être autorisées en zone N :*
1° 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 ;
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

Ce point du règlement ne répond pas à l'article susmentionné considérant les vocations des constructions énoncées au code de l'urbanisme. Un renvoi est en outre fait vers les articles suivants :

L'article L151-11 du code de l'urbanisme, version en vigueur depuis le 25 novembre 2018 **:**

« *I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*
1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

II.-Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

Cette disposition précise davantage les occupations du sol admises dans les zones agricoles et naturelles. Parmi celles-ci, reviennent les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec la vocation de la zone (activité agricole ou forestière). Aux premiers abords, la disposition en vigueur pourrait être compatible avec l'article du code de l'urbanisme.

Toutefois, en se référant à la définition des destinations et sous-destinations énumérées à l'arrêté du 10 novembre 2016, c'est particulièrement la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » qui recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Ainsi ces constructions et installations sont nécessairement admises en zone agricole ou naturelle, ce qui est le cas au règlement en vigueur.

Les constructions à usage sportif et de loisirs, appartenant à la sous-destination des « équipements sportifs » notamment, sont à dissocier. Celles-ci ne peuvent pas être nécessaires en zone agricole ou naturelle comme le prévoit l'article L151-11 du code de l'urbanisme, ni même ne pas avoir d'impact en termes d'occupation du sol.

D'ailleurs, l'article L151-11 du code de l'urbanisme (comme l'article L151-12 relatif aux extensions et annexes autorisées pour les habitations) fait une distinction de la règle de principe avec l'article L151-13 relatif aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL).

L'écriture actuelle de l'article 2 de la zone N est particulièrement sujette à interprétation en ce sens. Cette ouverture de la règle engendre beaucoup d'imprécision et de fait semble être non conforme avec les articles L151-11 et L151-13 du code de l'urbanisme.

L'écriture actuelle assimile en effet la disposition des zones N à celle des STECAL considérant le fait que les constructions et installations à usage sportif et de loisirs ne sont pas admises communément en zone naturelle. Une telle activité nécessite la délimitation d'un STECAL spécifique à la vocation souhaitée, assorti de règles de cadrage et d'insertion paysagère comme le précise l'article L151-13 :

« *Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*
1° Des constructions ;
2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.
Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.
Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

Version en vigueur depuis le 25 novembre 2018

Le cas échéant, le règlement écrit ne peut autoriser en zone agricole ou naturelle des constructions non habituellement admises au code de l'urbanisme.

Il est ainsi nécessaire de simplement supprimer ce tiret de l'article 2 du règlement de la zone N afin de corriger cette illégalité du règlement et éviter toute déviance dans les projets soumis de la part des pétitionnaires.

Aucun projet d'équipement sportif ou de loisirs n'est prévu en zone naturelle sur le territoire.

ii. La réécriture proposée dans le cadre de la modification simplifiée

La modification apportée relève de la correction légère. L'article 2 du règlement de la zone N va faire l'objet d'un simple ajustement destiné à apporter à la fois de la lisibilité, là où le règlement en vigueur est source d'interprétation, et de la sécurité juridique pour le document d'urbanisme et le public auquel il est opposable.

	AVANT	APRES
Zone N	**ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES** Seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées : - Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ; - Les équipements publics de faible importance tels que les équipements liés au captage, les postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement ; - La reconstruction après sinistre des bâtiments existants ; - Les accessoires inséparables à la gestion forestière à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement.	**ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES** Seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées : - Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ; - Les équipements publics de faible importance tels que les équipements liés au captage, les postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement ; - La reconstruction après sinistre des bâtiments existants ; - Les accessoires inséparables à la gestion forestière à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement.

	- La construction de digues et tout autre ouvrage visant à assurer la gestion des phénomènes d'inondation. - L'édification de clôtures, y compris clôtures avec murs de sous bassement, sous réserves que celles-ci soient perméables et permettent la libre circulation de la petite faune par la présence d'aspérités. - Les constructions, extensions et installations à usage sportifs, de loisirs. - Les équipements publics ou d'intérêt collectif. - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 30% l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUI. - Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 30m² d'emprise au sol, sur un seul niveau (total des annexes). (…)	- La construction de digues et tout autre ouvrage visant à assurer la gestion des phénomènes d'inondation. - L'édification de clôtures, y compris clôtures avec murs de sous bassement, sous réserves que celles-ci soient perméables et permettent la libre circulation de la petite faune par la présence d'aspérités. - Les équipements publics ou d'intérêt collectif. - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 30% l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUI. - Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 30m² d'emprise au sol, sur un seul niveau (total des annexes). (…)

IV. Faisabilité de la procédure

a. Absence d'atteintes aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

La procédure de modification simplifiée ne doit pas porter atteinte au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du document d'urbanisme en vigueur de manière significative, c'est-à-dire que l'évolution portée au document via la procédure engagée ne doit pas déséquilibrer les orientations et axes définis au projet communal initial.

Le juge administratif n'est plus tenu de vérifier l'atteinte à l'économie générale du plan[1] ou du PADD[2], mais s'attèle, depuis l'ordonnance du 5 janvier 2012[3], à constater la **cohérence** avec les **orientations** du PADD. Cette cohérence doit être recherchée « *[…] dans le cadre d'une **analyse globale** le conduisant à se placer à l'échelle du territoire couvert par le document d'urbanisme, si le règlement ne contrarie pas les orientations générales et objectifs que les auteurs du document ont définis dans le projet d'aménagement et de développement durables, compte tenu de leur degré de précision. Par suite, **l'inadéquation d'une disposition du règlement du plan local d'urbanisme à une orientation ou un objectif du projet d'aménagement et de développement durables ne suffit pas nécessairement, compte tenu de l'existence d'autres orientations ou objectifs au sein de ce projet, à caractériser une incohérence entre ce règlement et ce projet.*** »[4]

Si le terme de « cohérence » vient ici s'ajouter aux rapports de compatibilité et de conformité connus jusque-là, le renvoi aux orientations du PADD est également une nouveauté. Le juge doit là encore faire une analyse d'ensemble : « ***En exerçant ainsi son contrôle au regard d'un objectif particulier du projet d'aménagement et développement durables, sans prendre en compte l'ensemble des orientations et des objectifs de ce projet dans les conditions énoncées au point précédent, la cour a commis une erreur de droit.*** »[5]

Le PADD en vigueur s'articule autour de 3 axes :

- Permettre un développement rural durable en adéquation avec les objectifs nationaux
- Préserver la qualité du cadre de vie et de l'environnement
- Définir les conditions d'une attractivité économique

Dans le cadre de la procédure de modification simplifiée, le projet se reflète particulièrement à travers l'axe 1 « *Permettre un développement rural durable en adéquation avec les objectifs nationaux* ». La transcription du projet se perçoit de manière indirecte à travers le PADD, elle apparait en filigrane étant donné les évolutions non significatives portées au règlement écrit et au zonage. Les évolutions réglementaires liées notamment aux règles d'aspect ou d'implantation sont peu perceptibles. En outre, ces évolutions viennent corriger et assouplir les pièces réglementaires.

[1] Commissaire du gouvernement Bonichot, conclusions, Conseil d'Etat 7 janvier 1987 Pierre-Duplaix
[2] Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat
[3] Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.
[4] Conseil d'État, 6ème et 5ème chambres réunies, 30/05/2018, 408068
[5] Ibid

La procédure s'inscrit dans la continuité du projet de territoire en vigueur et arrive par ailleurs en anticipation du nouveau document d'urbanisme intercommunal.

Ci-dessous, voici plus précisément le contenu du PADD concerné par le projet de territoire et la relation entretenue avec ce dernier :

Axes du PADD	Orientations et actions concernées	Cohérence des modifications
1. Permettre un développement rural durable en adéquation avec les objectifs nationaux	1. Permettre un développement mesuré du territoire, traduit par un aménagement équilibré	- Le reclassement de la parcelle UE en parcelle UB (zone urbaine mixte) offre du potentiel foncier supplémentaire en centre-village pour répondre aux ambitions de croissance - Les règles d'implantations assouplies et le reclassement de la parcelle 0B481 en UB permettent d'encourager la densification des zones urbaines
	2. Organiser le développement en tenant compte des déplacements	- Aucune extension linéaire admise. Renforcement mesuré de la trame urbaine stratégique en plein centre village.
	3. Diversifier l'offre de logements en respectant les morphologies rurales	- Le reclassement en UB de la parcelle 0B481 assure la mixité fonctionnelle de la zone en adéquation avec l'identité rurale de la commune. - Permets une potentielle opération d'aménagement en plein centre-village pour de l'habitat. - L'assouplissement des règles d'implantation a minima permet d'assurer une cohérence du tissu bâti et prendre en compte l'existant - développement de l'habitat dans la trame urbaine pour préserver l'identité rurale (UA, UB, 1AU)
2. Préserver la qualité du cadre de vie et de l'environnement	3. Renforcer l'identité paysagère du territoire en garantissant les continuités écologiques	Correction du règlement de la zone N quant aux constructions et occupations admises afin de garantir la pleine protection des zones naturelles, conformément au code de l'urbanisme.
3. Définir les conditions d'une attractivité économique	3. Permettre le développement artisanal et commercial	- Suppression de la zone UE pour un reclassement en zone UB, reconnue comme non utile au propriétaire de l'activité. Le terrain concerné est situé en pleine zone urbaine et est potentiellement visé par une opération d'aménagement d'habitat. - Activité économique Ternois Plastique cédée ayant été reprise. Maintenue en zone UE, absence de demande particulière.

La procédure de modification simplifiée s'interprète globalement dans les 3 axes en fil rouge. Les évolutions portées s'intègrent davantage sur quelques orientations, particulièrement quant aux aspects suivants : renforcement et densification urbaine, développement urbain maîtrisé, amélioration du cadre de vie, identité paysagère et morphologie rurale, préservation des milieux naturels. La règle relative à l'implantation est une composante majeure du paysage urbain et de la consommation foncière. Aussi, le territoire étant en perpétuelle mouvance, il y a lieu de s'adapter aux évolutions de circonstances pour permettre l'émergence d'opportunités.

En conséquence, les modifications portées n'ont aucun impact sur le projet de territoire tel qu'il apparait, au contraire celles-ci font partie de la vie du document d'urbanisme.

b. Absence de Schéma de Cohérence Territorial

Comme mentionné dans la présentation du territoire, la communauté de communes des 7 Vallées, dont fait partie le territoire de la Canche-Ternoise, n'est pas couverte par un schéma de cohérence territoriale (SCoT).

La communauté de communes des 7 Vallées a adhéré au Syndicat Mixte du Pays du Ternois, générant l'extension du périmètre du SCoT initial du Pays du Ternois. Dans le cadre de la fusion, le syndicat mixte s'est transformé en Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Ternois 7 Vallées. Le SCoT doit désormais être étendu à l'intégralité de son périmètre afin d'établir un projet complet.

En ce sens, le PETR a engagé l'élaboration du SCoT sur le périmètre du PETR Ternois 7 Vallées par délibération des membres du comité syndical en date du 24 juin 2021. Ainsi les travaux d'élaboration du SCoT sont en cours d'élaboration.

V. Impact environnemental des modifications

La procédure de modification simplifiée du PLUi du territoire Canche-Ternoise ne porte pas atteinte à l'environnement. En effet, les modifications apportées tant au règlement écrit qu'au plan de zonage ont pour objectif d'améliorer la qualité du document en proposant des assouplissements à la marge ainsi qu'un correctif permettant de garantir la sécurité juridique de celui-ci. Cette procédure porte sur des dispositions relatives à l'implantation vis-à-vis des limites séparatives, les occupations et constructions admises en zone naturelle, le reclassement en zone UB d'une parcelle UE dont la vocation actuelle (économique). L'ensemble de ces évolutions sont compatibles avec le projet de territoire (PADD).

Cette notice est également accompagnée d'un formulaire au cas par cas afin que l'autorité environnementale apprécie si le projet en question est susceptible ou non d'avoir un impact notable sur l'environnement. Le tableau ci-dessous ne saurait si substituer et ne présente qu'une analyse synthétique des impacts environnementaux des modifications opérées.

Modification		Objectif	Incidence sur l'environnement	
	Modification du règlement			
Réécriture de la règle sur l'implantation avec marge d'isolement vis-à-vis des limites séparatives **(zones : UA, UB, 1AU)**		-Assouplissement des règles relatives à la marge d'isolement -Suppression de la règle de la marge d'isolement relative -Structure du règlement revue : allégée		Impact favorable -Encourager la densification des parcelles et du tissu urbain -Prendre en compte les projets d'extension portant sur l'existant pour les implantations ne répondant pas à la règle en vigueur -Proposer une règle « a minima », cohérente et visant à l'harmonie du cadre paysager bâti sur le territoire intercommunal -Offrir plus de choix aux pétitionnaires dans le cadre de leurs projets -Faciliter la lecture et la compréhension des règles d'implantation avec marge d'isolement
Réécriture de la règle sur les constructions et occupations du sols soumises à conditions particulières en zone naturelle N		Suppression de la mention autorisant les constructions à usage sportifs ou de loisirs.		Impact favorable -Rectificatif de l'article N2 conformément au code de l'urbanisme (L151-11 et R151-25). -Eviter les risques d'illégalités découlant d'autorisation d'urbanisme sur le fondement du règlement.

Modification		Objectif	Incidence sur l'environnement	
	Modification du plan de zonage			
Reclassement de la parcelle 0B481		Parcelle 0B481, actuellement classée en zone urbaine à vocation économique, à reclasser en zone urbaine mixte		Sans incidence sur l'environnement -La parcelle est localisée en plein centre village, dans la partie actuellement urbanisée, d'une superficie d'environ 0,31Ha -Initialement prévue pour le déploiement d'une activité économique, la parcelle a été acquise par un promoteur immobilier (SAS immobilière de Vacqueriette) -Le terrain, constituant une dent creuse, représente une opportunité de renforcement du centre-village et donc de la densification du tissu urbain