

Communauté de communes des

# VILLES SOEURS

Modification n°2 du Plan Local  
D'Urbanisme de Ponts-et-  
Marais



Notice de présentation

# CHAPITRE 1.PREAMBULE

## 1.1 Contexte de l'étude et historique du document d'urbanisme

---

La Communauté de Communes des Villes Sœurs a été créée le 1er janvier 2017 dans son périmètre actuel (28 communes). C'est au début de l'année 2000 que naît un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) sur ce territoire, fruit de la volonté partagée de créer une zone d'activités sur le lieu- dit Gros-Jacques. La Communauté de Communes de Gros-Jacques sera d'ailleurs la première dénomination de cet EPCI. Elle réunit six communes : les quatre communes territorialement concernées par le site de Gros Jacques (Saint-Quentin-La-Motte-Croix-au-Bailly, Ponts-et-Marais, Oust-Marest et Eu) auxquelles viennent s'ajouter les communes du Tréport et de Mers-Les-Bains. L'originalité de cette collectivité est qu'elle est interdépartementale et interrégionale.

Depuis le 27 mars 2017, la CCVS est compétente en matière de plan local d'urbanisme et documents d'urbanisme en tenant lieu. Si la CCVS a engagé l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat par délibération en date du 22 juin 2017, elle a également poursuivi les procédures communales engagées préalablement pour les mener à leur terme.

Le PLU de Ponts-et-Marais a été approuvé le 27 septembre 2018 par le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes des Villes Sœur et a fait l'objet d'une première modification simplifiée pour rectification d'une erreur matérielle approuvée le 12 décembre 2019.

**Dans le périmètre spécifique du Parc d'Activités Bresle Maritime (PEABM), le projet de modification simplifiée a pour vocation d'ajuster le règlement écrit de l'article 10 du règlement du PLU pour la zone 2AU pour permettre l'implantation d'activités de hauteur supérieure à 12 mètres.**

## 1.2 Point sur la procédure

---

L'évolution envisagée du document d'urbanisme entre dans le champ de la procédure de modification telle que définie par l'article L.153-36 et du Code de l'Urbanisme :

*« 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. »*

Selon l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, une procédure de révision de document d'urbanisme Est engagée en cas de :

*« 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

*4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*

*5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. Dans le cadre d'une procédure de modification de PLU, l'économie générale du projet ne doit pas être remise en question. De ce fait, les modifications apportées au PLU de Ponts-et-Marais sont effectuées de manière à rester en accord avec les objectifs du PADD. »*

Aussi, le projet ne prévoit pas d'évolution qui relève de la procédure de modification de droit commun, dont les cas sont listés à l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme :

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

*2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*

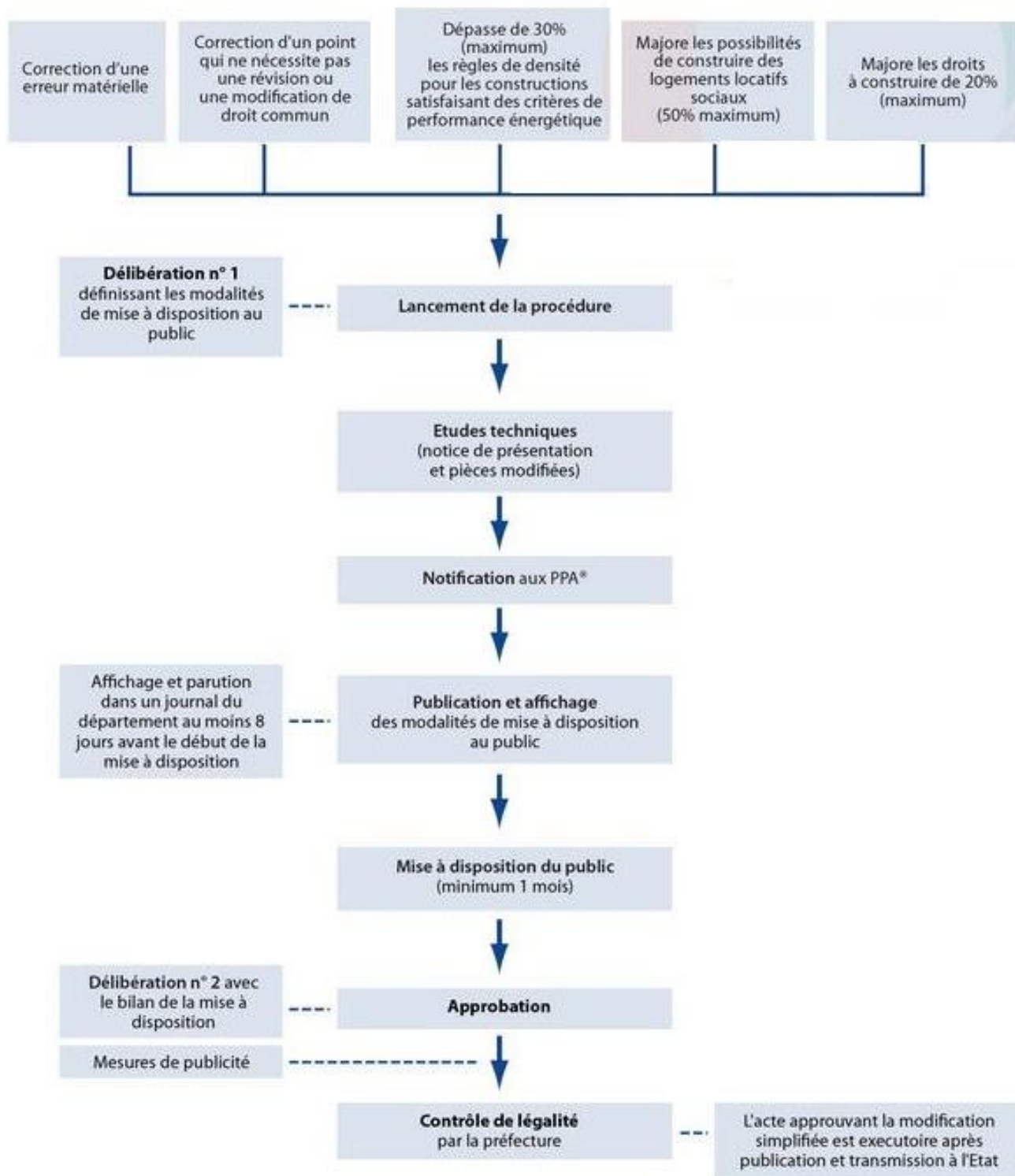
*3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »*

**Compte-tenu des évolutions envisagées du PLU, la procédure de modification simplifiée est retenue conformément aux dispositions de l'article L153-46 du Code de l'Urbanisme :**

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

**Dans le cas présent, soit une majoration de 16% de la règle de hauteur (de 12 à 14m), une procédure de modification simplifiée peut être effectuée.**

## Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

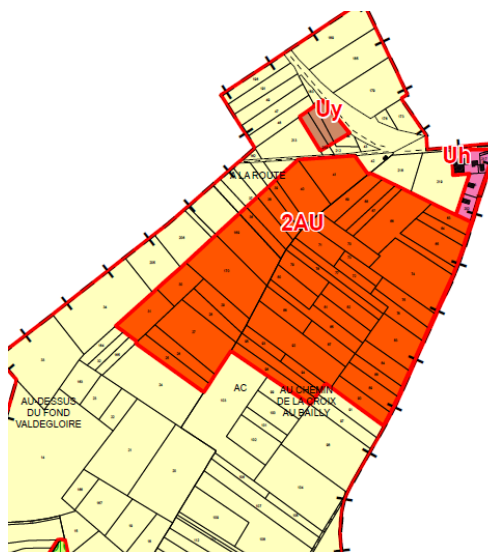


\* PPA : Personnes Publiques Associées



## CHAPITRE 2. L'EVOLUTION DU REGLEMENT

L'article 10 du règlement de la zone 1AU limite la hauteur des constructions à 12 mètres au faitage, sauf équipements d'infrastructures et équipements publics ou d'intérêt collectifs. Afin de permettre à des projets d'industrie de s'implanter sur le parc d'activité, cette hauteur est montée à 14 mètres. Une précision sur les toitures terrasses – de plus en plus fréquentes pour les bâtiments d'activités- a été ajoutée.



Version actuelle :

### **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - La hauteur maximale des constructions dans la zone est fixée à 12 m au faitage à compter du niveau naturel du terrain. Il sera tenu compte des servitudes relatives aux contraintes aéronautiques liées à l'aérodrome de Eu-Le Tréport-Mers les Bains. Les hauteurs feront l'objet d'une réglementation particulière sur les communes de Pont et Marais et d'Oust Marest.

10.2 - Une hauteur supérieure est admise pour les équipements d'infrastructures et les autres équipements publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés), lorsque les caractéristiques naturel et bâti.

10.3 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (château d'eau, cheminée, colonnes d'aération, réservoirs, silos et autres infrastructures verticales), sous réserve du respect des contraintes mentionnées ci-dessus.

Version modifiée :

### **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - La hauteur maximale des constructions dans la zone est fixée à 14 m au faitage à compter du niveau naturel du terrain ou à l'attique en cas de toiture terrasse. Il sera tenu compte des servitudes relatives aux contraintes aéronautiques liées à l'aérodrome de Eu-Le Tréport-Mers les Bains. Les hauteurs feront l'objet d'une réglementation particulière sur les communes de Pont et Marais et d'Oust Marest.

10.2 - Une hauteur supérieure est admise pour les équipements d'infrastructures et les autres équipements publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés), lorsque les caractéristiques naturel et bâti.

10.3 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (château d'eau, cheminée, colonnes d'aération, réservoirs, silos et autres infrastructures verticales), sous réserve du respect des contraintes mentionnées ci-dessus.