



COMMUNAUTE DE COMMUNES INTERREGIONALE AUMALE – BLANGY SUR BRESLE

Commune de Blangy sur Bresle

<p>Modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Blangy-sur-Bresle</p>
--

1

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2021 approuvant la modification simplifiée du plan local d'urbanisme.

Le Président

NOTICE EXPLICATIVE

Communauté de Communes Interrégionale Aumale-Blangy sur Bresle
20 rue de Barbentane BP 65
76340 Blangy sur Bresle
Tél : 02.35.94.02.76
Mail : contact@cciabb.fr



COMMUNAUTE DE COMMUNES INTERREGIONALE AUMALE – BLANGY SUR BRESLE

Commune de Blangy sur Bresle

Modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme

SOMMAIRE

- 1) Objet de l'évolution du PLU
- 2) Justifications choix de la procédure
- 3) Le projet
- 4) Modifications apportées au document d'urbanisme

- LE REGLEMENT

- SUPPRESSION D'UN EMPLACEMENT RESERVE

ANNEXE : Délibération du Conseil Communautaire n°2020 – 55 relative à Blangy sur Bresle – Plan Local d'Urbanisme – Engagement de la procédure de modification du PLU et définition des modalités de consultation du public

Communauté de Communes Interrégionale Aumale-Blangy sur Bresle

20 rue de Barbentane BP 65

76340 Blangy sur Bresle

Tél : 02.35.94.02.76

Mail : contact@cciabb.fr



COMMUNAUTE DE COMMUNES INTERREGIONALE AUMAIE – BLANGY SUR BRESLE

Commune de Blangy sur Bresle

Modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Blangy sur Bresle a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 03 décembre 2019.

La Communauté de Communes Interrégionale Aumale – Blangy sur Bresle étant compétente en matière de PLU sur le territoire de la commune de Blangy sur Bresle en vertu de ses statuts, Monsieur le Président de la Communauté de Communes a engagé, en accord avec la commune de Blangy sur Bresle, une procédure de modification simplifiée du PLU de Blangy sur Bresle, actée par délibération n° 2020 – 55 en date du 10 novembre 2020 du Conseil communautaire.

1) L'OBJET DE L'EVOLUTION DU PLU :

La Communauté de Communes Interrégionale Aumale – Blangy sur Bresle met en œuvre une modification du plan local d'urbanisme de la commune de BLANGY SUR BRESLE sur plusieurs sujets :

- **Modification du règlement écrit : zone Uy, article 2 et 10**
- **Suppression d'un emplacement réservé (n°4)**

Une démarche d'élaboration de PLUi est engagée mais au regard de son calendrier prévisionnel de réalisation, cette procédure de modification est apparue comme inévitable afin de pas freiner certains projets économiques sur la commune. L'objectif final étant que le document d'urbanisme permette et conforte l'implantation d'entreprises dans les zones Uy du PLU.

2) JUSTIFICATION CHOIX DE LA PROCEDURE : La procédure de modification simplifiée

Les modifications envisagées n'ont pas pour conséquence de :

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

- ou 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;

- ou créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. Au regard des articles L153-31 et L153-36 du Code de l'urbanisme, cette modification ne nécessite donc pas une procédure de révision, et peut donc être traitée dans le cadre d'une procédure de modification du plan local d'urbanisme.

De plus, la modification envisagée n'a pas pour effet :

- 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 code de l'urbanisme.

Par conséquent, au regard des articles L153-41 et L153-45 du Code de l'urbanisme, cette modification ne nécessite pas une procédure de modification de droit commun, et peut être réalisée dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée.

3) LE PROJET

Plusieurs projets économiques mûres au niveau de la zone d'activités de la Gargatte à Blangy sur Bresle sont en cours d'étude et de réflexion.

Afin de conforter l'implantation de ces futures activités économiques sur le territoire notamment industrielles, la communauté de communes et la commune de Blangy sur Bresle souhaitent reformuler une disposition réglementaire et permettre des hauteurs de constructions plus importantes en zone Uy.

➤ Le PLU approuvé autorise « les activités industrielles et artisanales *sous réserve de ne pas aggraver les nuisances* ».

Cette phrase rend difficilement constructible la zone. Dans la mesure où aujourd'hui, la zone d'activités de la Gargatte est libre de toutes constructions et est en l'état actuel un terrain enherbé, il est évident que l'implantation de bâtiments et d'activités génèreront automatiquement des nuisances. Il est question non pas d'aggravation des nuisances mais de compatibilité des nuisances avec les zones habitées voisines. Le règlement sera donc modifié dans ce sens.

➤ Le PLU au chapitre 10.1 relate : « Dans l'ensemble de la zone Uy et secteurs de zone, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder **10 mètres au faîtage** ».

Cette règle peut paraître trop restrictive pour des bâtiments industriels. Il est nécessaire d'augmenter la hauteur maximale autorisée au faîtage pour répondre aux contraintes techniques et aux besoins de certaines activités industrielles ou artisanales. Ainsi la hauteur maximale de construction au faîtage devrait passer de 10 à 12 mètres.

Le règlement de la zone Uy a donc été modifié et est joint à ce dossier (page suivante et pièce n°1).

4) MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT D'URBANISME

Les modifications apportées au PLU concernent :

- le règlement écrit de la zone Uy (Articles Uy2-2.1 et Uy10)
- le plan de zonage (suppression d'un ER),

REGLEMENT

REGLEMENT de la zone Uy avant modification du PLU :

Article Uy 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

2.1 - Dans la zone Uy et secteur Uyb :

- 2.1.1 - Les constructions destinées aux bureaux, aux professions libérales, aux services,
- 2.1.2 - Les constructions commerciales et tertiaires,
- 2.1.3 - Les activités industrielles et artisanales sous réserve de ne pas aggraver les nuisances,
- 2.1.4 - Les hébergements hôteliers et activités de restauration,
- 2.1.5 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.1.6 - L'extension, la modification des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce sinistre est lié à une inondation.
- 2.1.7 - Les changements de destination.

Article Uy 10 - Hauteur des constructions

10.1 - Dans l'ensemble de la zone Uy et secteurs de zone, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage.

10.2 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement des entreprises.

REGLEMENT de la zone Uy après modification du PLU :

Article Uy 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

2.1 - Dans la zone Uy et secteur Uyb :

- 2.1.1 - Les constructions destinées aux bureaux, aux professions libérales, aux services,
- 2.1.2 - Les constructions commerciales et tertiaires,
- 2.1.3 - Les activités industrielles et artisanales sous réserve que les nuisances occasionnées restent compatibles avec les zones habitées voisines,
- 2.1.4 - Les hébergements hôteliers et activités de restauration,
- 2.1.5 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.1.6 - L'extension, la modification des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce sinistre est lié à une inondation.

2.1.7 - Les changements de destination.

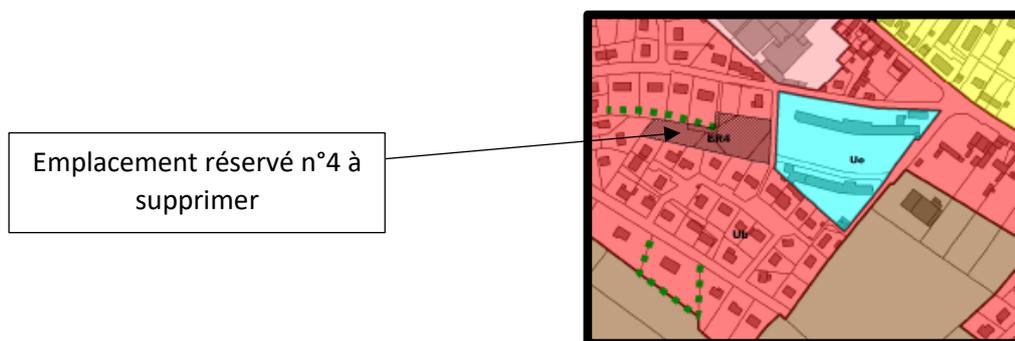
Article Uy 10 - Hauteur des constructions

10.1 - Dans l'ensemble de la zone Uy et secteurs de zone, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

10.2 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement des entreprises.

SUPPRESSION D'UN EMPLACEMENT RESERVE

Lors de l'élaboration de son plan local d'urbanisme, la commune de Blangy sur Bresle avait créé un emplacement réservé pour la création d'un parking à proximité des écoles maternelles et primaires. Or, depuis l'approbation de ce PLU, la commune a réalisé les travaux et a créé un parking pour les enseignants et le personnel des écoles, l'emplacement réservé peut être supprimé. Le plan de zonage et la liste des emplacements réservés sont donc à modifier. Les emplacements réservés représenteront ainsi 13 350 m² après modification du PLU, contre 17 100 m² avant modification (cf. tableau ci-dessous).



SOURCE : Zonage du PLU avant modification



Vue du parking pour le personnel scolaire réalisé

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AVANT MODIFICATION DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme a créé 5 emplacements réservés :

Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surface
1 - Extension de la zone d'activité et aménagement de l'entrée de commune	Communauté de communes	6 400 m ²
2 - Parking avec parc aménagé	Commune	2 450 m ²
3 - Création de voirie + aménagements	Commune	2 600 m ²
4 - Création d'un parking	Commune	3 750 m ²
5 - Création de voirie + aménagements	Commune	1 900 m ²
TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES APRES MODIFICATION DU PLU	TOTAL	17 100 m²

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES APRES MODIFICATION DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme a créé **4** emplacements réservés :

Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surface
1 - Extension de la zone d'activité et aménagement de l'entrée de commune	Communauté de communes	6 400 m ²
2 - Parking avec parc aménagé	Commune	2 450 m ²
3 - Création de voirie + aménagements	Commune	2 600 m ²
5 - Création de voirie + aménagements	Commune	1 900 m ²
TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES APRES MODIFICATION DU PLU	TOTAL	13 350 m²

La liste des emplacements réservés et les plans de zonages sont joints à ce dossier.

**ANNEXE : Délibération du Conseil Communautaire n°2020–55
relative à Blangy sur Bresle – Plan Local d’Urbanisme – Engagement de la
procédure de modification du PLU et modalités de consultation du public**