

***Modification simplifiée n°1 du
Plan Local d'Urbanisme***

*Commune de
ITANCOURT
- Aisne -*

***NOTICE DE PRÉSENTATION
ET DE JUSTIFICATION TENANT LIEU
DE RAPPORT DE PRESENTATION***

Septembre 2019

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Itancourt a été approuvé le 21 novembre 2008.

La commune d'Itancourt est soumise aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale (SCOT) approuvé le 17 février 2014. Les ajustements proposés dans le cadre de cette modification du PLU ne posent pas de problème de compatibilité avec le contenu du SCOT.

La mise en œuvre du PLU depuis plus de 10 ans, a mis en évidence quelques rectifications nécessaires à l'application du volet réglementaire du document d'urbanisme. Ces rectifications impliquent la réalisation d'une première modification du P.L.U.

La présente notice a pour objet de présenter cette modification simplifiée n°1 du PLU d'Itancourt approuvé le 21 novembre 2008. La procédure de modification simplifiée n°1 du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 21 mars 2019. Les dispositions ajustées du PLU ne portent que sur le volet réglementaire du plan sans augmenter ou diminuer les possibilités de construire, faisant donc qu'une procédure simplifiée de modification est possible. Le dossier de modification simplifiée n°1 du Plu a été notifié aux personnes publiques en juillet 2019 sans observation adressée à la commune. Le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU a été tenu à disposition du public du 19 juillet 2019 au 2 septembre 2019 sans aucune observation portée sur le registre ouvert à cet effet. Par délibération en date du 25 septembre 2019, le conseil municipal a approuvé la modification simplifiée n°1 du PLU.

CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

Trois types de modification sont apportés :

- 1 - Création d'un secteur Ula dans la zone UI (vocation économique).
- 2 - Ajustements réglementaires aux articles 1, 6, 7, 10, 11, 12 et 13 de la zone UI en lien avec la création du secteur Ula.
- 3 - Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n°2 dans sa partie nord.

L'ensemble de ces modifications ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU ou du PADD, ne concerne pas les espaces boisés et ne comporte pas de graves risques de nuisances. Elles ne réduisent pas l'emprise de la zone agricole ou de la zone naturelle délimitée au plan. Elles n'engendrent pas d'ouverture à l'urbanisation de zone naturelle délimitée au plan.

Il convient de rappeler que le territoire communal n'est pas concerné par un site Natura 2000, tout en ajoutant que les rectifications proposées dans le cadre de cette modification n°1 du PLU ne portent que sur des points réglementaires sans incidences notables sur l'environnement.

En outre, la procédure de modification simplifiée du PLU ne nécessite pas une saisine de l'autorité environnementale au titre de l'évaluation environnementale dans le cadre de la démarche au cas par cas, conformément aux dispositions de l'article L.121-10 du code de l'urbanisme.

1 – CRÉATION D'UN SECTEUR UIa

La zone UI est une zone urbaine vouée à recevoir des constructions et les installations à usage d'activités économiques. Elle correspond aux terrains situés en frange ouest du périmètre urbanisé de la commune sur lesquels sont déjà implantés plusieurs établissements : groupe Neslé France, CPF Citra, A3S Mécanique (John Deere), Cemex Bétons, etc.

Entre ces entreprises existantes, il reste des emprises encore libres de construction, le long de la RD576 et du chemin rural dit de Grand Lieu.



Emprise disponible (en orange) dans la zone d'activités économiques inscrites en zone UI au PLU.

L'urbanisation de ces emprises peut reposer sur une opération d'aménagement impliquant la réalisation d'une nouvelle voie de desserte afin de proposer un découpage des terrains en mesure de bien répondre aux demandes diverses des entreprises. En effet, jusqu'à ce jour, ce sont en grande majorité des unités industrielles et/ou de production qui se sont installées, comportant des bâtiments avec un grand gabarit et des hauteurs pouvant être élevées. Les dispositions du règlement du PLU de la zone UI ont été définies en conséquence, notamment en ce qui concerne les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou encore par rapport aux limites séparatives. Il est par exemple demandé un recul des constructions d'au moins 50 mètres par rapport à l'alignement sur la RD576, ce qui paraît approprié pour un bâtiment industriel de plusieurs milliers de m² de superficie, mais qui peut sembler excessif pour un bâtiment d'activités de quelques centaines de m².

Aujourd'hui, la commune qui reçoit des entrepreneurs projetant de s'implanter sur la zone industrielle d'Itancourt, constate que la taille des terrains demandés et la superficie des bâtiments envisagés est bien plus limitée que ce qui est induit par les règles actuellement définies pour la zone UI.

En conséquence, il paraît opportun d'ajuster plusieurs de ces règles sur les emprises encore disponibles afin d'optimiser leur aménagement et leur commercialisation. L'adaptation envisagée permettra ainsi de diversifier la taille et donc le type des activités économiques pouvant s'implanter, en tenant compte aussi de la proximité des habitations de la rue du Moulin, le long desquelles il semble utile de favoriser l'implantation de petites et moyennes surfaces économiques et non des unités industrielles à grand gabarit.



Emprise libre de construction à vocation économique entre la zone habitée et les bâtiments d'activité existants.



Autre emprise libre de construction à vocation économique le long du chemin dit de Grand Lieu.

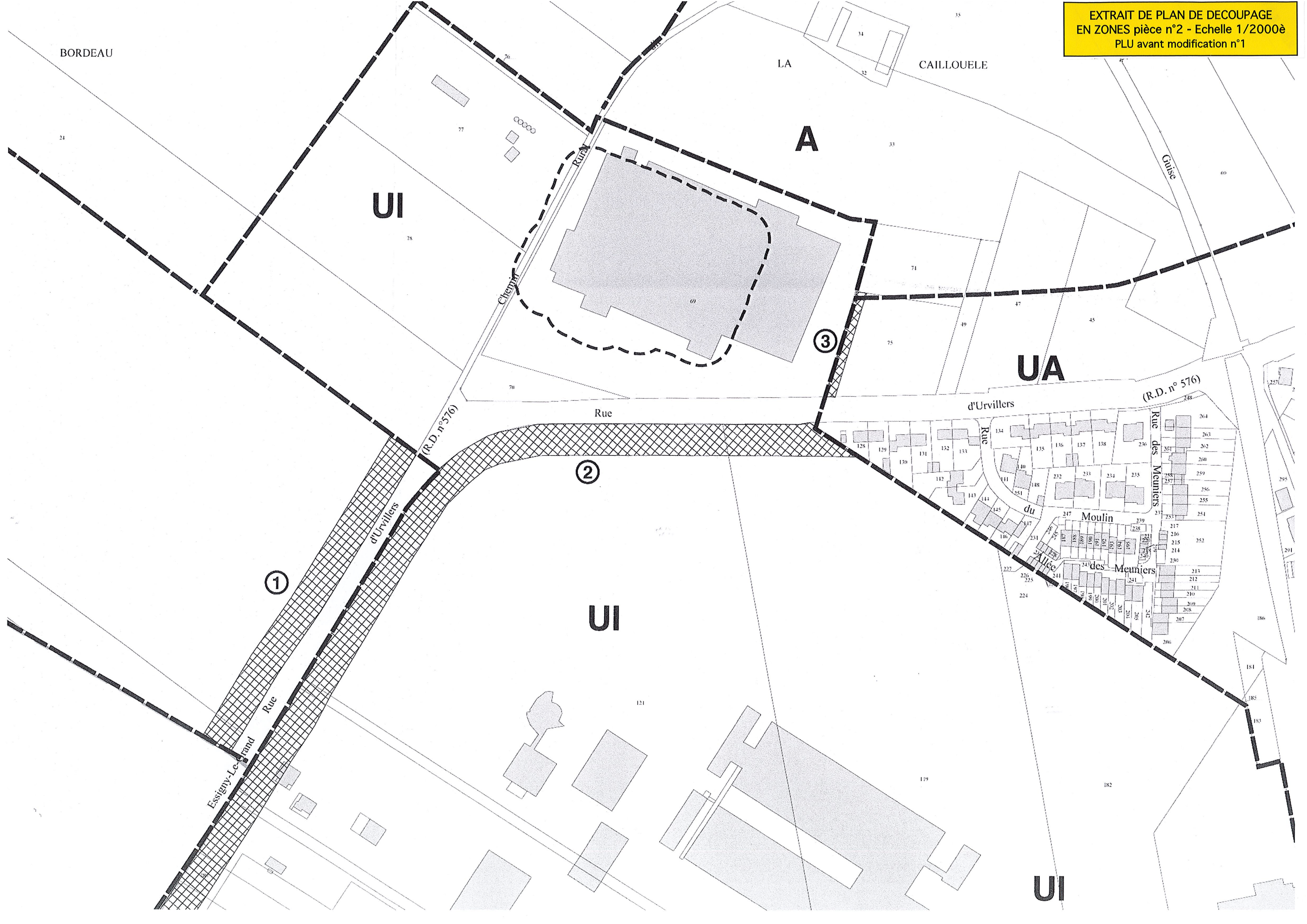
Dès lors, les ajustements de règles proposées (voir point n°2 de cette notice explicative) sur les parties de la zone UI encore libres de construction conduisent à délimiter un secteur dénommé U1a. Dans ce secteur, les aménagements rendus possibles par la nouvelle réglementation proposée permettront des formes urbaines plus en adéquation avec les demandes d'implantation d'activités et plus respectueuses des terrains habités voisins.

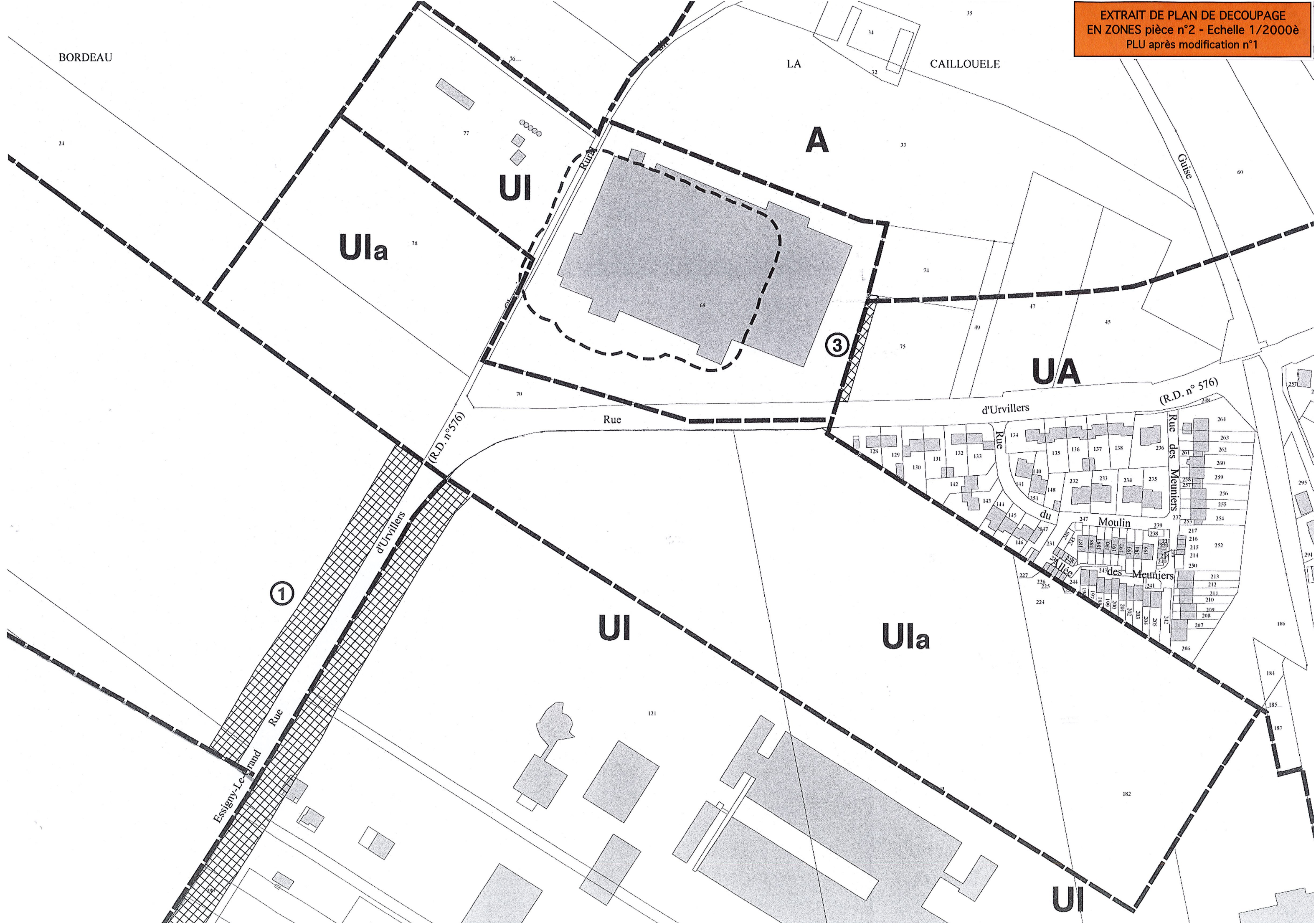
MODIFICATION APPORTÉE AU PLAN DE DÉCOUPAGE EN ZONES N°2 AU 1/2000^{ème}

La totalité des parcelles cadastrées section ZH n°308, n°309, n°314 et n°315, au lieu-dit « La Voie d'Urvillers », desservies depuis la RD576, sur une surface de 5,73 ha, ainsi que la totalité de la parcelle cadastrée section ZA n°84 et une partie de la parcelle cadastrée ZA n°24 desservies par le chemin rural dit de Grand Lieu équipé en réseaux, sur une surface totale de 2,34 ha, actuellement inscrit en zone UI au PLU passe en secteur U1a (voir extraits ci-après du plan de découpage en zones n°2 avant modification n°1 et après modification n°1). Le règlement de la zone UI est ajustée en conséquence (voir point n°2 de cette notice).

La superficie totale de la zone UI n'est pas modifiée.

Les autres pièces du dossier P.L.U. approuvé le 21 novembre 2008 restent inchangées.





2 - AJUSTEMENTS RÉGLEMENTAIRES AUX ARTICLES 2, 6, 7, 10, 11, 12 ET 13 DE LA ZONE UI

Le PLU délimite une zone UI qui englobe la zone d'activités économiques de la commune, située en frange ouest du périmètre aggloméré. Avec la création du secteur Ula (voir point n°1 de cette notice), des ajustements de règle sont proposés afin de permettre l'implantation de constructions à la typologie plus diversifiée que celles existantes dans la zone UI actuelle.

L'**article 2** du règlement de la zone UI précise les occupations et les utilisations des sols soumises à des conditions particulières. Il convient de préciser dans cet article que, dans le secteur Ula, les constructions autorisées auront une emprise au sol maximale de 10 000 m². En effet, dans cette partie de la zone d'activités économiques, au contact de la trame urbaine habitée de la commune, il est préférable de ne pas autoriser de nouvelles constructions avec un gabarit imposant qui pourrait créer une gêne (ombrage par exemple) sur les habitations voisines.

L'**article 6** du règlement de la zone UI fixe les règles d'implantation d'une construction par rapport aux voies et emprises publiques. Actuellement, il est demandé un recul d'au moins 50 mètres (ou 30 mètres pour les bureaux ou les logements de gardien) par rapport à la RD576 et d'au moins 30 mètres (ou 5 mètres pour les bureaux ou les logements de gardien) des autres voies publiques. Dans le secteur Ula appelé à recevoir des constructions de quelques centaines de m² à 10 000 m² au plus, il est proposé de réduire les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques existantes (RD576, chemin dit de Grand Lieu) ou qui pourraient être réalisées, notamment depuis la RD576 vers le cœur des parcelles n°308, n°309, n°315 dont le foncier utilisé est à optimiser. En conséquence, les bâtiments seront implantés avec un retrait minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement sur la RD576, ce qui permet d'assurer un traitement paysager et une emprise vouée au stationnement des véhicules suffisants (suivant ce qui est prévu par l'emplacement réservé n°2) et de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies, permettant là encore de maintenir une emprise libre devant la construction, suffisamment dimensionnée pour la manœuvre des véhicules (notamment les camions) ou encore le stationnement des véhicules. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent. Dans le même temps, dans le reste de la zone UI, il est proposé de porter de 5 à 10 mètres minimum, le retrait des constructions à usage de bureaux, logement de gardien, services sociaux, postes de transformation, par rapport aux voies et emprises publiques autres que la RD576, afin de garantir, entre la voie publique et le bâtiment, une emprise suffisante dans laquelle pourra être réalisé un traitement paysager adapté et pourront s'effectuer les manœuvres des véhicules desservant la construction.

L'**article 7** définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Le retrait minimal aujourd'hui fixé est au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres (retrait minimal réduit à 5 mètres pour les bureaux et logements de gardien). Cette règle mérite d'être complétée dans le secteur Ula qui jouxte des terrains urbanisés à vocation d'habitat (quartier de la rue du Moulin et de l'allée des Meuniers). Il est proposé de fixer à au moins 10 mètres la distance minimale entre la limite séparative et la construction (quelle qu'elle soit) afin de maintenir un tissu aéré et un recul suffisant vis-à-vis des terrains habités pour limiter la gêne (notamment l'ensoleillement).

L'**article 10** fixe la hauteur maximale des constructions qui est aujourd'hui de 15 mètres, pouvant être dépassée sous conditions d'une justification technique et d'une bonne insertion dans l'environnement et dans le paysage. Là encore, compte tenu que le secteur Ula jouxte des terrains occupés par des habitations, il est proposé d'ajouter une règle précisant que dans une bande de 20 mètres comptés depuis la limite séparative avec des terrains situés en zone UA du PLU, la hauteur maximale de la construction est limitée à 10 mètres. Cette règle permet ainsi d'éviter qu'une construction de 15 mètres de hauteur soit implantée à 10 mètres

de la limite séparative d'un terrain recevant une habitation, pouvant causer une gêne notamment sur l'ensoleillement du jardin et de la partie de la construction exposés ici au sud.

L'**article 11** précise l'aspect extérieur des constructions, en particulier les matériaux autorisés ou encore la forme des clôtures. Concernant la couverture des constructions, la règle actuelle n'autorise que le ton ardoise ou tuile sur les toitures à pente. Au regard des objectifs nationaux de valorisation des énergies renouvelables et de réalisation de nouvelles constructions plus économe en consommation d'énergie, il est proposé d'ajouter la possibilité de réaliser une toiture végétalisée qui concoure à une meilleure performance énergétique du bâtiment, ainsi que la possibilité de réaliser une couverture d'un bâtiment en panneaux photovoltaïques en mesure de produire directement de l'énergie propre. Du fait de la surface souvent importante de la toiture d'un bâtiment d'activité, la pose de panneaux (ou tuiles) photovoltaïques en couverture est en capacité d'offrir un rendement énergétique réelle, sans consommer d'emprise au sol supplémentaire.

Concernant l'aspect des clôtures, la règle actuelle oblige à ce que le grillage qui serait utilisé soit de couleur verte. Il s'avère que des grillages de teinte grise ou autre sont tout aussi discret dans le paysage que le grillage vert. Il est donc proposé de remplacer le terme « grillage vert » par « grillage » sans préciser de teinte.

L'**article 12** définit des règles de stationnement attaché au type de construction possible, le plus souvent en fonction de la superficie de la construction. Actuellement, il est exigé une place de stationnement par 25 m² de surface œuvre brute de la construction, avec un minima d'une place pour 400 m² de surface œuvre brute si la densité d'occupation des locaux industriels à construire se situe en dessous d'un emploi pour 100 m². Cette règle n'est pas simple à appliquer parce qu'elle nécessite de connaître le nombre d'emploi de l'activité qui génère la construction, nombre d'emplois qui peut varier rapidement et de manière significative suivant le type d'activités (recours à des emplois saisonniers, d'intérim par exemple). En outre, cette règle renvoie à la notion de surface œuvre brute de la construction qui n'existe plus aujourd'hui (elle est remplacée par la notion de surface de plancher).

Il est donc proposé une rectification de cette règle en distinguant les places de stationnement nécessaires à une activité de bureaux, de services ou de commerces, souvent plus importantes en nombre rapportées à la surface de plancher de la construction, des places de stationnement nécessaires aux autres types d'activités possibles (industrielles, artisanales, logistique, etc.). Aussi, pour les constructions à usage de bureaux, de services ou de commerces, il est demandé au moins une place de stationnement par tranche de 40 m² de la surface de plancher de la construction, tandis que pour les constructions ayant un autre usage, il est demandé une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de la construction.

L'**article 13** indique les conditions de traitement des espaces libres de construction sur le terrain et des plantations à réaliser. La règle actuelle pour l'ensemble de la zone UI se limite à la plantation d'un arbre pour 200 m² de surface restant non construite sur le terrain qui reçoit un bâtiment. Dans le secteur UIa nouvellement délimité qui vient au contact de terrains recevant des habitations, il paraît judicieux de compléter la règle afin de garantir un espace paysager adapté en mesure d'assurer une bonne transition entre les emprises habitées et les emprises vouées à recevoir des activités économiques. En conséquence, il est demandé qu'au moins 10% de l'emprise du terrain aménagé fasse l'objet d'un traitement paysager comportant engazonnement et plantations, espace restant libre de construction mais pouvant recevoir du stationnement. Cette emprise de terrain ainsi aménagée sera notamment privilégiée le long des voies et des espaces publics, ainsi que le long des terrains construits figurant en zone UA du PLU où une bande plantée composée d'essences locales et non allergènes sera à réaliser.

MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT

- La rédaction du paragraphe de présentation générale de la zone UI est complétée de la phrase suivante :
 - La zone UI comporte également un secteur U1a où s'appliquent des règles différenciées en ce qui concerne l'implantation des constructions, la hauteur des constructions et le traitement des espaces restés libres de construction.
- La rédaction de l'article 2 (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) de la zone UI, est complétée de la manière suivante :
 - Dans le secteur U1a, les constructions autorisées auront une emprise au sol maximale de 10 000 m² par unité foncière.
- La rédaction de l'article 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) de la zone UI, est complétée de l'alinéa suivant :
 - Les bâtiments à usage de bureaux, logement de gardien, services sociaux, postes de transformation peuvent être implantés avec un recul minimal de 30 mètres par rapport à l'alignement de la RD 576 et de 5 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.
 - Dans tous les cas, dans le secteur U1a, les bâtiments seront implantés avec un retrait minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement sur la RD576 et de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.
- La rédaction du deuxième alinéa de l'article 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) de la zone UI, est complétée de la manière suivante :
 - Pour les bâtiments à usage de bureaux, logement de gardien, services sociaux, postes de transformation le minimum est minoré à 5 mètres, sauf dans le secteur U1a où toute construction sera implantée à au moins 10 mètres des limites séparatives.
- La rédaction de l'article 10 (hauteur maximale des constructions) de la zone UI, est complétée de la manière suivante :
 - Dans le secteur U1a, dans une bande de 20 mètres comptés depuis la limite séparative des terrains situés en zone UA au plan, la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres.
- La rédaction du quatrième alinéa et de l'avant-dernier alinéa de l'article 11 (aspect extérieur) de la zone UI, est rectifiée de la manière suivante :
 - Les couvertures autres que celles en terrasse doivent être de ton ardoise ou tuile, en autorisant également les panneaux (ou tuiles) photovoltaïques et la toiture végétalisée.
 - Les clôtures, sauf législation spécifique, peuvent être constituées soit d'un grillage vert doublé d'une haie végétale, soit d'un muret en brique surmonté d'un grillage vert et doublé et d'une haie végétale.
- Le troisième alinéa de l'article 12 (stationnement) de la zone UI est supprimé et remplacé par l'alinéa suivant :
 - ~~Pour les véhicules légers, il est exigé une place de stationnement par 25 m² de surface hors œuvre brute de la construction. Toutefois, ce nombre peut être moindre, sans être néanmoins inférieur à une place pour 400 m² de surface hors œuvre brute, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire se situe en dessous d'un emploi par 100 m².~~
Pour les constructions à usage de bureaux, de services ou de commerces, il est demandé au moins une place de stationnement par tranche de 40 m² de la surface de plancher de la construction, tandis que pour les constructions ayant un autre usage, il est demandé une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de la construction.
- Le second alinéa de l'article 13 (espaces libres et plantations) de la zone UI est complété de la manière suivante :

- Les surfaces non construites et en particulier les marges de reculement doivent être plantées, à raison d'un arbre pour 200 m². En outre, dans le secteur U1a, au moins 10% de l'emprise du terrain aménagé fera l'objet d'un traitement paysager comportant engazonnement et plantations, espace restant libre de construction mais pouvant recevoir du stationnement ; cette emprise de terrain ainsi aménagée sera notamment privilégiée le long des voies et des espaces publics, ainsi que le long des terrains construits figurant en zone UA du PLU où une bande plantée composée d'essences locales et non allergènes sera à réaliser.

Le reste du règlement de la zone UI n'est pas modifié.

Les autres pièces du dossier P.L.U. approuvé le 21 novembre 2008 restent inchangées.

3 – RÉDUCTION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°2 LE LONG DE LA RD576

Les dispositions du PLU approuvé le 21 novembre 2008 prévoient un emplacement réservé n°2 au bénéfice de la commune, situé le long de la RD576 côté est tout le long de la zone UI délimitée au plan. Il couvre une superficie totale de 18 900 m² et est destiné à la réalisation d'un aménagement paysager et à la création d'équipements publics en lien avec la valorisation de l'entrée du village par cette route départementale.

Depuis l'entrée en vigueur du plan, la commune d'Itancourt est devenue propriétaire d'une partie de cet emplacement réservé, au niveau des parcelles cadastrées section ZH n°308, n°314 et n°315 pour une superficie totale de 2 850 m².

Il est donc proposé de supprimer sur le plan de découpage en zones n°2 au 1/2000^{ème}, cette portion d'emplacement réservé n°2 aujourd'hui propriété communale. Il est rappelé que la commune prévoit ici la réalisation d'un aménagement paysager et du stationnement en lien avec l'urbanisation à venir des parcelles n°308, n°309 et n°315 vouées à recevoir de nouvelles activités économiques.

MODIFICATION APPORTÉE AU PLAN DE DÉCOUPAGE EN ZONES N°2 AU 1/2000^{ème}

La partie de l'emplacement réservé (ER) n°2 portant sur une partie des parcelles cadastrées section ZH n°308, n°314 et n°315, au lieu-dit « La Voie d'Urvillers », le long la RD576, sur une surface de 2 850 m², est supprimée (voir extraits ci-après du plan de découpage en zones n°2 avant modification n°1 et après modification n°1). Le tableau figurant au plan, sur lequel sont détaillés les emplacements réservés est ajusté en précisant que la surface de l'ER n°2 est de 16 050 m² (au lieu de 18 900 m² initialement).

Les autres pièces du dossier P.L.U. approuvé le 21 novembre 2008 restent inchangées.

