

Département de la Somme

Commune de Péronne
Communauté de communes de la Haute Somme

Plan Local d'Urbanisme

Modification de droit commun n°1

Pièce n°1 : Notice de présentation

Dossier de notification aux personnes publiques associées
Dossier d'enquête publique

SOMMAIRE

1. Préambule	2
1.1 Les procédures d'évolution du PLU	2
1.2 Le choix de la procédure de modification de droit commun	2
1.3 Déroulement de la procédure	2
2. Présentation de l'évolution envisagée	3
2.1 Eléments de contexte	3
2.2 Evolution du règlement écrit	6
2.3 Le respect des documents de planification	7
3 Incidences sur l'environnement	8

1. Préambule

1.1 Les procédures d'évolution du PLU

La compétence « Plan Local d'Urbanisme, documents d'urbanisme en étant lieu et carte communale » a été transférée à la Communauté de Communes de la Haute Somme le 12 décembre 2016.

La présente procédure est prescrite par la Communauté de communes de la Haute Somme (CCHS) par délibération du 19 novembre 2020.

1.2 Le choix de la procédure de modification de droit commun

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le PLU doit faire l'objet d'une modification de droit commun lorsqu'elle a pour effet de :

- 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

- Le projet de la présente modification concerne une hausse de plus de 20% des possibilités de construire dans la zone UEa, en modifiant la hauteur des constructions.

La zone UEa est créée dans le cadre d'une modification simplifiée du PLU, qui fait l'objet d'une procédure menée en parallèle. La modification simplifiée sera approuvée avant la procédure de droit commun.

1.3 Déroulement de la procédure

Cette procédure est conduite en application des dispositions du code de l'urbanisme, articles L.153-45 à L.153-48.

- 1- Le projet de modification est notifié aux personnes publiques associées avant la mise à disposition.
- 2- Le projet est transmis à la DREAL pour un cas par cas
- 3- Les modalités d'enquête publique sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette enquête publique
- 4- Le projet est soumis à enquête publique
- 5- A l'issue de l'enquête publique et du rapport du commissaire enquêteur, le projet de modification est éventuellement amendé puis approuvée.

2. Présentation de l'évolution envisagée

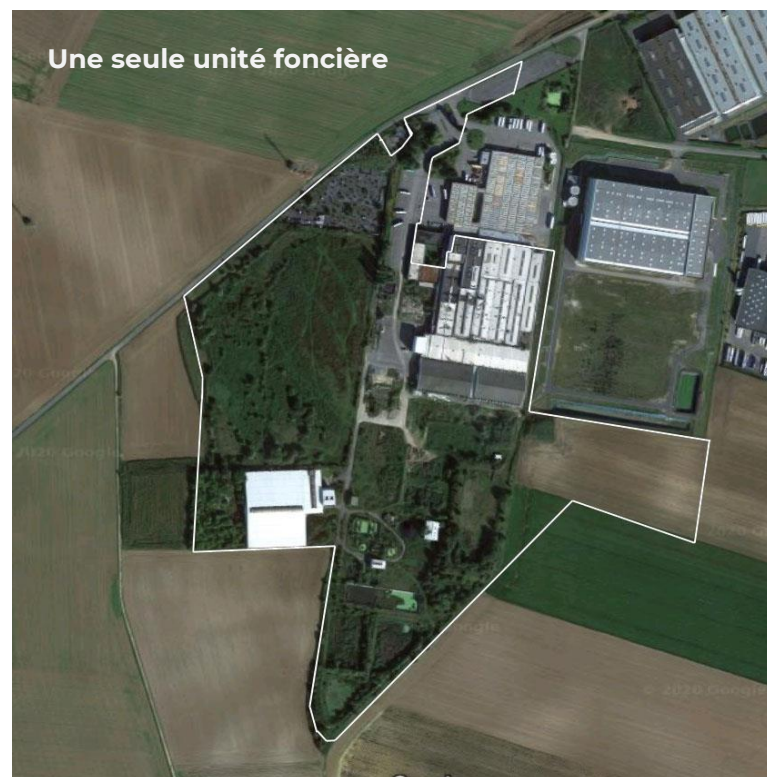
La modification de droit commun a pour objet de modifier la hauteur autorisée en secteur UEa pour permettre la reconversion de la friche anciennement Flodor où un projet est actuellement en cours.

2.1 Eléments de contexte

- Le site est actuellement en friche à la suite de l'arrêt de l'activité Flodor.



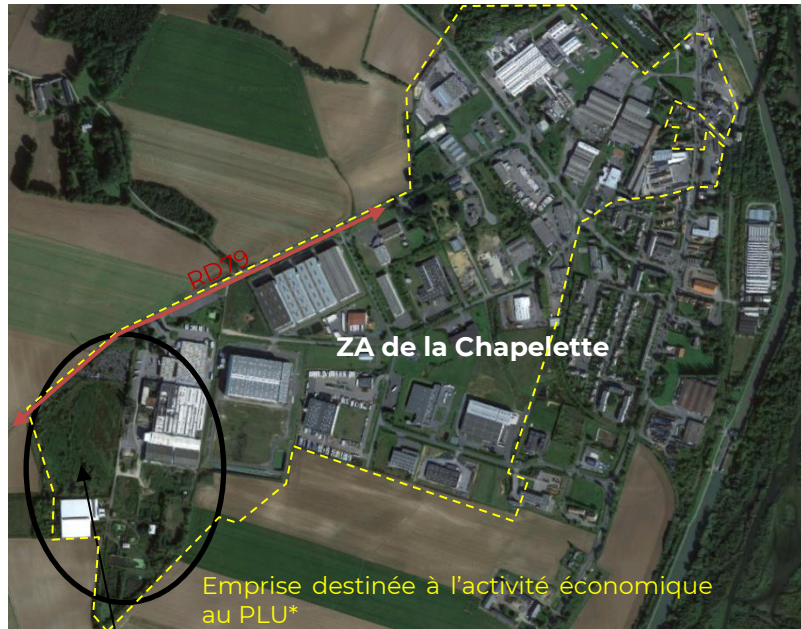
Il se compose d'un ensemble de plusieurs bâtiments sur une seule unité foncière :



La règle de hauteur actuelle peut être bloquante ou un frein pour des projets de réhabilitation/transformation de la friche Flodor.

- Les abords du site

A l'est, le site est en continuité de la zone d'activités de la Chapelette composée de bâtiments de hauteur variée et d'activités diverses.



**Cette emprise inclus le changement de périmètre qui fait l'objet d'une modification simplifiée menée parallèlement.*

Une partie du site est non bâtie mais s'inscrit dans une occupation du sol en continuité de la zone d'activités, à savoir un terrain en friche, artificialisé où une végétation basse s'est installée, sur un terrain chaotique.

Le site est éloigné des zones d'habitat.



Bien que la hauteur soit réglementairement fixée à 15m, les surélévations sur remblais de constructions existantes ajoutent visuellement plus de 5 m de haut au bâtiment.

A l'ouest, le site est bordé par la RD79. L'accès au site se réalise par cette route départementale et non par la zone d'activités.

Au sud, le site borde des parcelles agricoles. A l'est, les parcelles ont une destination actuelle ou future à caractère économique.

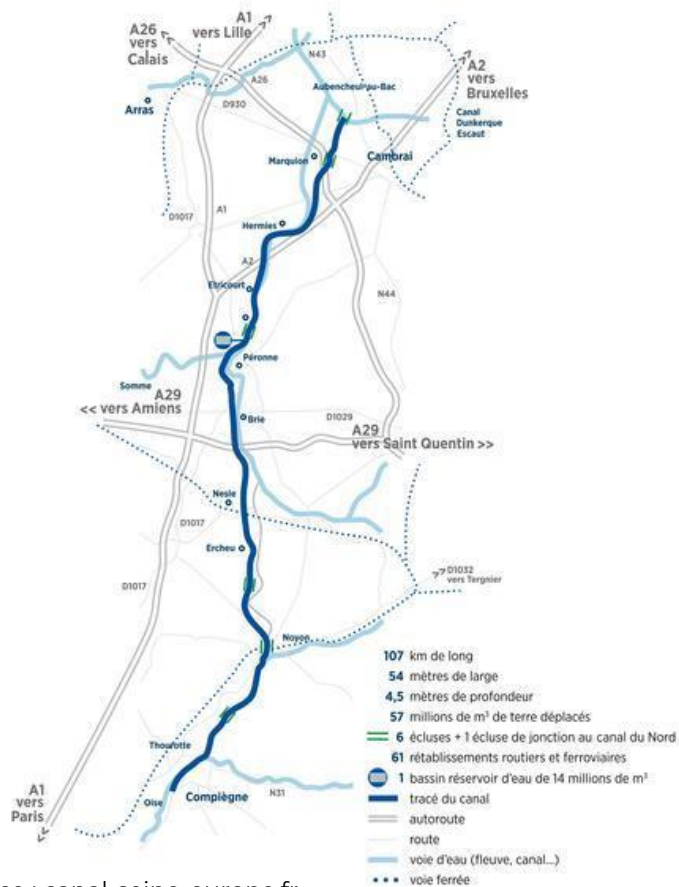
Le règlement du PLU prévoit un recul minimum de 20m des limites séparatives :

« Une marge de reculement minimum de 20 mètres doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones à vocation multiple, actuelle ou future, d'habitat et de services. »

Cette règle n'est pas remise en cause.

- Les projets aux abords du site

A proximité immédiate du site, le Canal Seine-Nord Europe est à l'étude. Ce canal est un canal à grand gabarit de 107 kilomètres, qui reliera l'Oise au canal Dunkerque-Escaut, de Compiègne (60) à Aubencheul-au-Bac (59), près de Cambrai.



Source : canal-seine-europe.fr

- Les protections environnementales autour du site

Le site en lui-même n'est couvert par aucun recensement ou aucune protection.

La Somme à l'est du site à environ 1,5 km est identifiée au titre des ZNIEFF, des zones humides et NATURA 2000.

L'espace entre le site objet de la modification et la Somme est bâti, avec la présence d'activités économiques et d'habitat.



- Conclusion

Le secteur est donc amené à évoluer fortement et à confirmer son rôle économique. La communauté de communes de la Haute Somme s'inscrit dans cette démarche localement en mettant en œuvre cette procédure pour reconvertir un site et créer de l'emploi.

2.2 Evolution du règlement écrit

La présente modification consiste à modifier la règle de hauteur des constructions afin de permettre des hauteurs de 35 mètres.

Seul ce point est modifié :

▪ **Article UE 10 – Hauteurs des constructions – AVANT MODIFICATION**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 6 mètres à l'égout du toit (R+1+Combles ou 2 niveaux plus un niveau en attique). Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

La hauteur maximale pour les autres constructions ne peut excéder 15 mètres au faîtage.

Il est recommandé que le niveau du plancher du RDC ne dépasse pas le niveau du sol existant avant travaux, de plus de 0,6 mètre.

Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en section de 20 mètres de longueur maximum. La côte de hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, silos et autres constructions verticales).

Les règles de hauteur ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

▪ **Article UE 10 – Hauteurs des constructions – APRES MODIFICATION**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 6 mètres à l'égout du toit (R+1+Combles ou 2 niveaux plus un niveau en attique). Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

Pour les autres constructions :

- Uniquement dans le secteur UEa : La hauteur maximale ne peut excéder 35 mètres au faîtage.
- Dans le reste de la zone : La hauteur maximale ~~pour les autres constructions~~ ne peut excéder 15 mètres au faîtage.

Il est recommandé que le niveau du plancher du RDC ne dépasse pas le niveau du sol existant avant travaux, de plus de 0,6 mètre.

Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en section de 20 mètres de longueur maximum. La côte de hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, silos et autres constructions verticales).

Les règles de hauteur ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

2.3 Le respect des documents de planification

▪ **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de Péronne**

Cette modification de droit commun ne remet pas en cause les orientations du PADD :

✓ **Extrait de l'orientation 1.3: Soutenir et diversifier le développement économique**

- Favoriser le développement industriel, tertiaire et commercial de la zone d'activités Nord, de la zone de la Chapelette et de la zone des Hauts de Saint-Denis.
- ↳ La modification du périmètre s'inscrit dans les objectifs de développement économique.

▪ **Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Péronne**

Ce secteur n'est pas concerné par une OAP.

▪ **Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT**

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT énonce un objectif de reconquête du foncier économique existant, en citant notamment la friche Flodor à Péronne.

Extrait du SCOT :

« La friche « Flodor » est stratégique puisqu'elle accueillera une partie de la plateforme multimodale de Péronne en lien avec le Canal Seine-Nord Europe et permettra de prolonger la Z.I.de la Chapelette. »

- La modification de droit commun est compatible avec les orientations des documents de planification.

3 Incidences sur l'environnement

Incidences sur la gestion des sols

La modification de droit commun ne remet pas en cause la volonté du PLU de Péronne de limiter la consommation de sols. Cette limitation se traduit notamment par le renouvellement des espaces en friche comme stratégie urbaine et foncière.

Ainsi, la modification de la hauteur permet une reconversion du site et d'offrir davantage de possibilité de reconversion.

Incidences sur les milieux naturels

La modification du règlement écrit n'a aucune incidence sur les milieux naturels. Il s'agit d'un site bâti et artificialisé. Il n'est pas en contact avec la Somme et séparé du fleuve par des espaces bâti.

Incidences sur les paysages et le cadre de vie

Aucune protection en faveur du paysage n'est remise en cause. La reconversion de la friche ne pourra qu'améliorer le paysage bâti. Par ailleurs, cette zone est éloignée des zones d'habitat et à proximité immédiate de locaux d'entrepôts de grande taille. Sont notamment maintenus, les règles de distance vis-à-vis des limites séparatives et voies ainsi que l'obligation d'un traitement paysager.

Incidences sur les espaces agricoles

Le terrain concerné par la modification de droit commun n'a pas de caractère agricole, il s'agit d'une friche liée à l'ancienne activité de Flodor.