

Communauté de communes des

# VILLES SOEURS



## Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Ponts-et-Marais



### Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme modifié.

Fait à Eu,  
Le Président

**APPROUVÉ LE :**

Dossier 19087627  
29/10/2019

réalisé par



Auddicé Urbanisme  
186 Bd François 1<sup>er</sup>  
76600 LE HAVRE  
**02 35 46 55 08**



## TABLE DES MATIERES

---

<b>CHAPITRE 1. PREAMBULE.....</b>	<b>5</b>
1.1 Contexte de l'étude et historique du document d'urbanisme.....	6
1.2 Point sur la procédure .....	7
<b>CHAPITRE 2. L'EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE .....</b>	<b>9</b>
2.1 Démonstration de l'erreur matérielle .....	10
2.2 Modifications apportées au règlement graphique.....	12



## 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 01<sup>er</sup> 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.

Ainsi, par délibération du conseil communautaire, le PLU de de Ponts-et-Marais a été approuvé le 27 septembre 2018.

Soucieuse de concrétiser les différentes phases d'aménagement de la Zone d'Activités Concertée de Gros Jacques, désormais dénommée Parc Environnemental d'Activités Bresle Maritime (PEABM), la CCVS a engagé depuis quelques mois une réflexion pour aménager la phase 3 du PEABM, localisé sur le territoire de Ponts-et-Marais. Dans ce contexte, il a été constaté qu'une **erreur matérielle s'est glissée dans le PLU de Ponts-et-Marais, le périmètre de la ZAC n'ayant pas été strictement repris sur le règlement graphique en zone d'ouverture à l'urbanisation à vocation économique**. Le projet de modification simplifiée porte donc sur une adaptation du règlement graphique du PLU pour faire correspondre la délimitation de la zone ZAU avec le périmètre de la ZAC.

**Le projet de modification simplifiée a donc pour vocation d'ajuster le règlement graphique du PLU de la commune de Ponts-et-Marais selon le périmètre de la ZAC, suite à une erreur matérielle lors de l'élaboration du PLU.**

La ZAC de Gros-Jacques, qui a fait l'objet d'un dossier de création approuvé en 2006, s'étend sur 3 communes :

- **Ponts-et-Marais**
- Oust-Marest
- Saint-Quentin-la-Motte-Croix-au-Bailly

Par arrêté communautaire en date du 07 octobre 2019 et par délibération du conseil communautaire en date du 12 décembre 2019, la Communauté de Communes de Villes Sœurs a engagé une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Ponts-et-Marais.

## 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 :

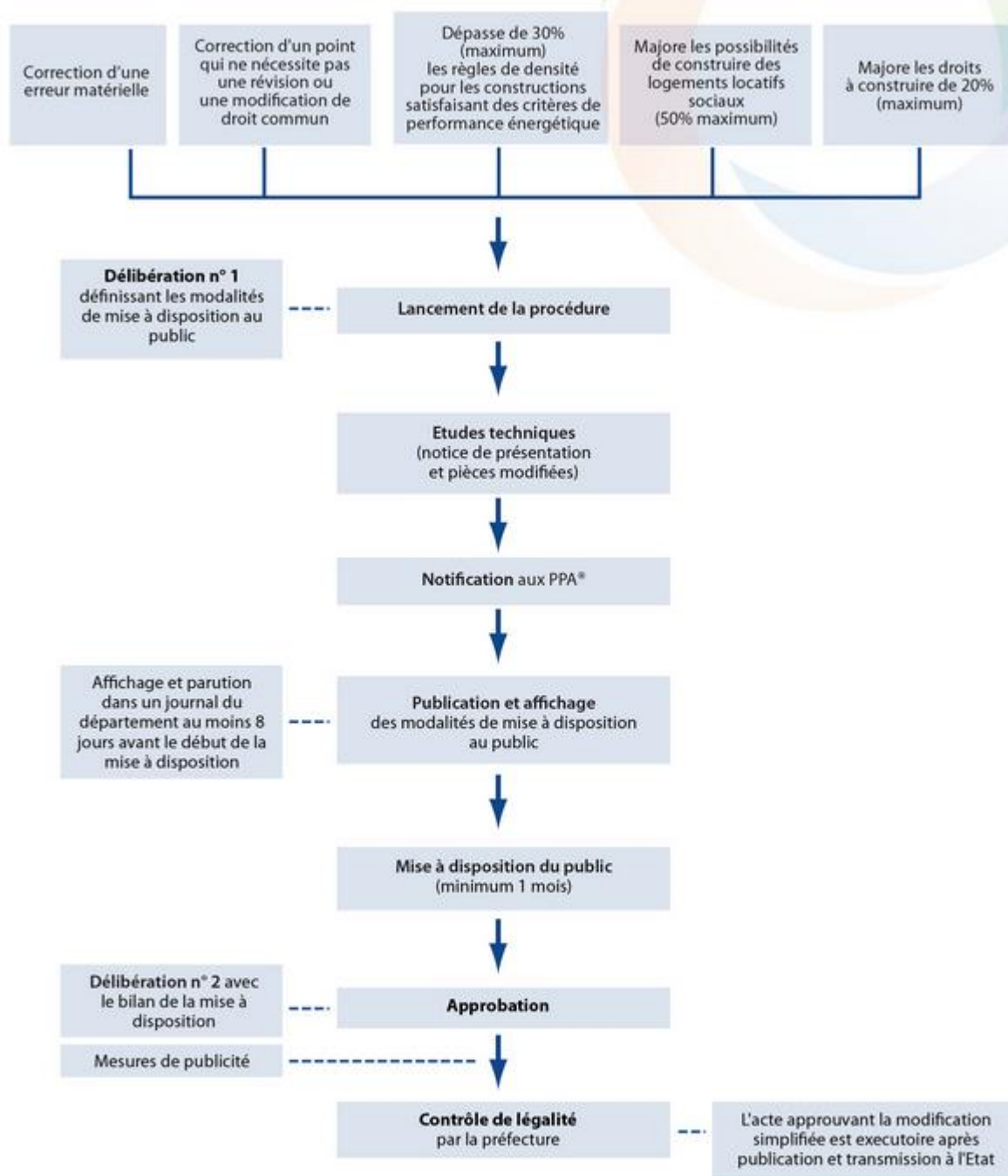
*« 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;  
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;  
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;  
4° Soit d'appliquer l'article 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, il s'agit de corriger une erreur matérielle dans le report du périmètre de la ZAC de Gros Jacques sur le règlement graphique.**

## Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme



\* PPA : Personnes Publiques Associées



## CHAPITRE 2. L'EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

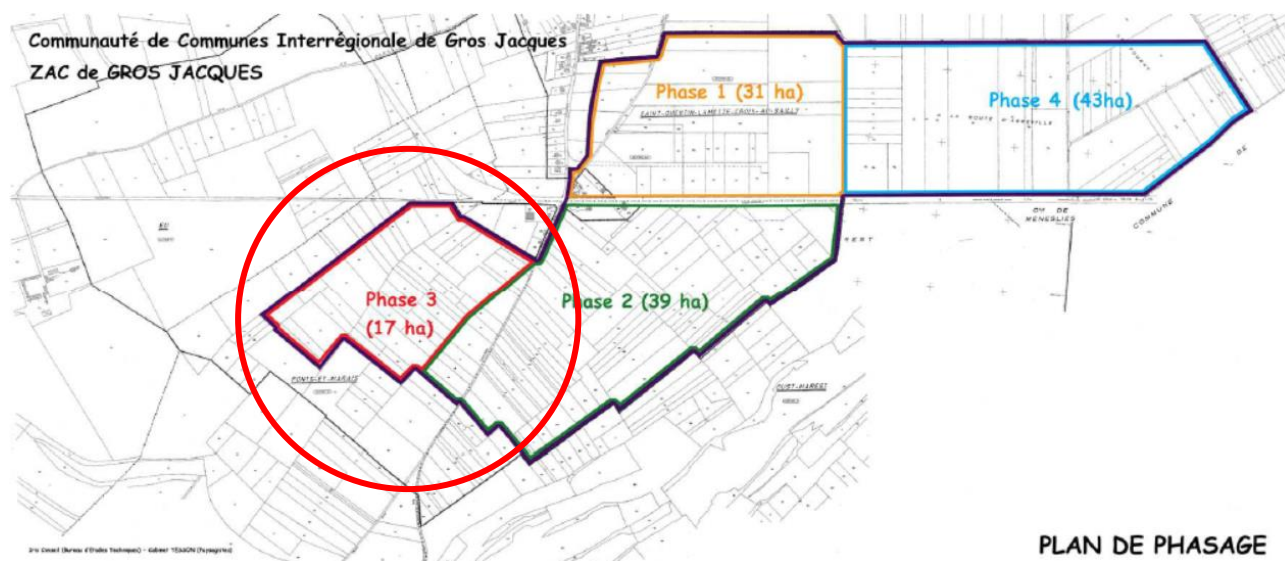
## 2.1 Démonstration de l'erreur matérielle

Le projet de création d'une zone d'activités sur le site de Gros Jacques est né à la fin des années 80 d'une volonté économique et politique de créer une zone industrielle interdépartementale et interrégionale, susceptible d'accueillir en priorité des industries de la vallée de la Bresle confrontées à des besoins d'espace pour se développer, compte-tenu de leur insertion dans le tissu bâti résidentiel, et des entreprises exogènes. La première entreprise s'y est installée en 1996 à Saint-Quentin-la-Motte-Croix-au-Bailly.

Par délibération en date du 13 avril 2006, le dossier de création de la **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)** de Gros Jacques a été approuvé par le Conseil Communautaire de l'ancienne Communauté de Communes Bresle Maritime.

A travers la présente modification du PLU, les élus souhaitent corriger l'erreur matérielle sur le report du périmètre de la ZAC sur le territoire de Ponts-et-Marais afin de concrétiser sa prochaine réalisation. La vocation du secteur de la ZAC reste inchangée. Le parc d'activités, désormais intitulé Parc Environnemental d'Activités Bresle-Maritime, accueille des activités à vocation industrielle, artisanale, tertiaire et logistique. Entre vallée de la Bresle et Vimeu, à mi-chemin entre les grands ports de Normandie et du Benelux, le PEABM bénéficie d'un positionnement attractif (proximité des autoroutes A.16, A.28/29 et de la Manche).

En 2006, une étude d'impact a été menée par Iris Conseil Infra et le Cabinet TESSON en partenariat avec les Chambres de Commerce et d'Industrie d'Abbeville et du Tréport sur le périmètre de la ZAC suivant :



Carte 1. Plan de phasage de la ZAC de l'étude d'impact de 2006

La ZAC couvre une surface d'environ 130 hectares autour de la RD.925 répartis de la manière suivante :

	Surface	Communes	Etat
<b>Phase 1</b>	31 ha	Saint-Quentin-la-Motte-Croix-au-Bailly	Aménagée
<b>Phase 2</b>	39 ha	Oust-Marest et Ponts-et-Marais	Partiellement aménagée
<b>Phase 3</b>	17 ha	Ponts-et-Marais	Non aménagée
<b>Phase 4</b>	43 ha	Saint-Quentin-la-Motte-Croix-au-Bailly	Partiellement aménagée

La partie consacrée sur la commune de Ponts-et-Marais (phase 3 et phase 2 en partie) a pour vocation d'accueillir des entreprises de services. La commune constitue un bassin d'emploi important et la ZAC de Gros-Jacques est un réservoir d'emploi à long terme.

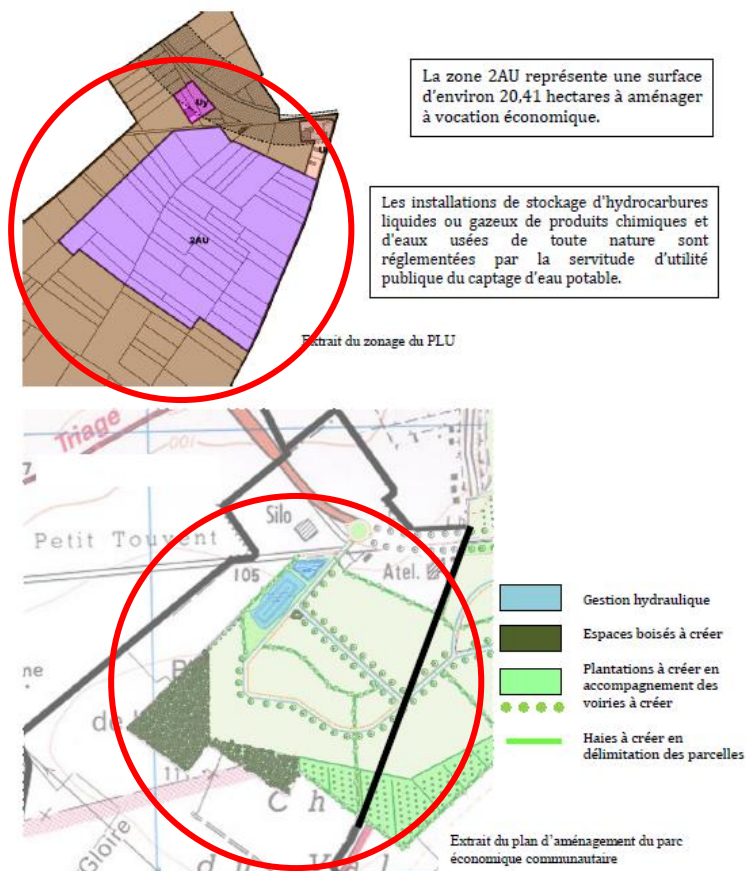
Comme le montre le plan précédent, le périmètre de la ZAC reporté sur le plan de zonage du PLU approuvé en 2018 ne correspond pas au périmètre de cette dernière, ce qui confirme l'erreur matérielle, le périmètre de la ZAC ayant été approuvé 12 ans avant l'approbation du PLU, sans que la CCVS, compétente en matière de développement économique, ne remette en cause la réalisation à terme de l'ensemble de la ZAC.

Le rapport de présentation du PLU, qui justifie les choix opérés dans le cadre de l'élaboration du PLU mentionne plusieurs fois le cas de la ZAC de Gros Jacques sans jamais aborder une évolution du périmètre à urbaniser (page 199 du rapport de présentation : « Quant à la création d'une zone 2AU, elle correspond à la ZAC de Gros Jacques engagée par la Communauté de Communes Villes Sœurs. Il s'agit dans le PLU de PONTS ET MARAIS de prendre en compte les projets économiques communautaires. Un règlement spécifique à la zone 2AU (ZAC) s'impose au PLU de la commune »).

De plus, le PLU de Ponts-et-Marais comprend une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui reprend le plan d'aménagement de 2006 du parc économique communautaire repris dans le dossier de ZAC. Il y a là une incohérence entre le périmètre de l'OAP et celui de la zone d'ouverture à l'urbanisation notée 2AU dans le PLU de Ponts-et-Marais.

### III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT RELATIVES A LA ZONE 2AU

Des principes ont été définis de manière à accompagner la collectivité lors de l'aménagement de cette zone économique communautaire située au Nord du territoire.



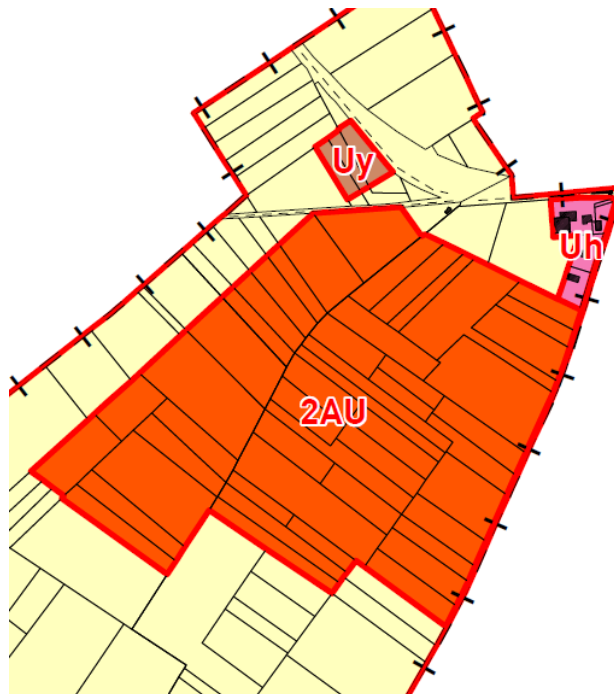
Carte 2. Extrait de l'OAP du PLU approuvé en 2018

## 2.2 Modifications apportées au règlement graphique

Dans le cadre de la présente procédure, seul le règlement graphique est modifié pour corriger l'erreur matérielle. Les parcelles AC25, 26, 27, 31 et 96 sont ajoutées au périmètre de la ZAC et représentent une surface d'environ 3 hectares.

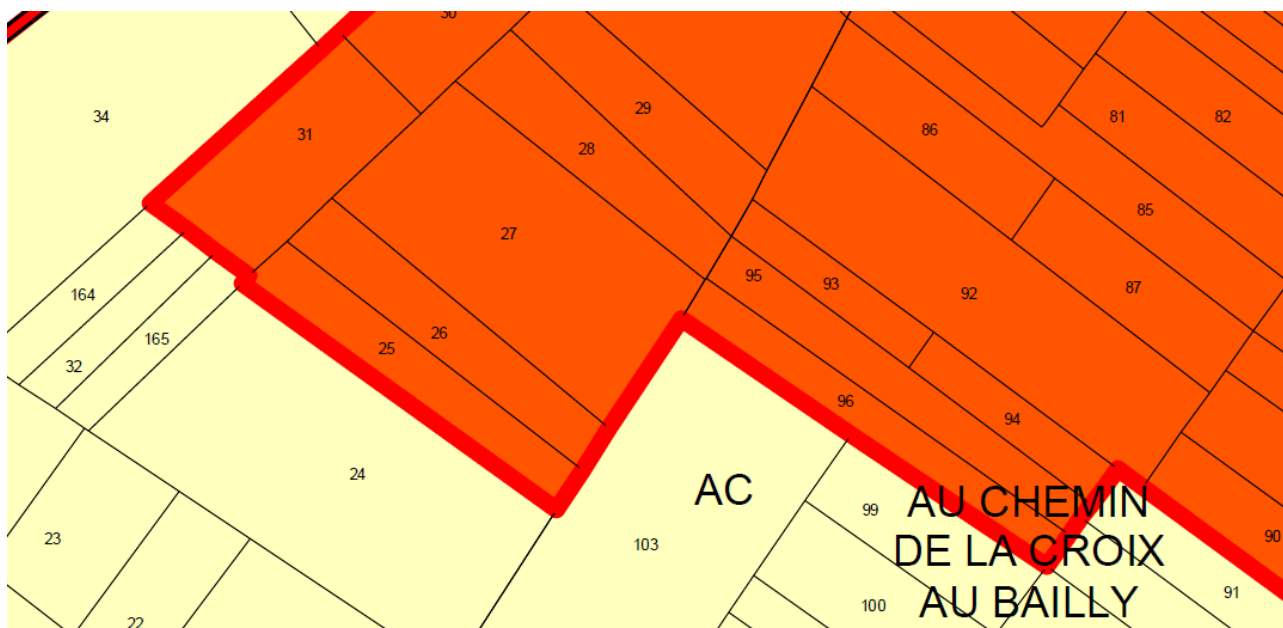


PLU approuvé en 2018



Modification apportée

**Carte 3.** Plan de zonage avant et après modification



**Carte 4.** Ajustement du périmètre de la ZAC

L'emprise de la zone 2AU à Ponts-et-Marais est donc d'environ 24 ha.

Il s'agit de préciser que cette correction ne remet pas en cause l'économie générale du document d'urbanisme. Le PADD prévoit d'ailleurs une orientation intitulée « favoriser le développement économique multifonctionnel et intercommunal », qui confirme l'objectif d'accueil d'activités économiques sur l'emprise de la ZAC de Gros Jacques.

Aussi, cette correction ne remet pas en cause l'orientation économique de la zone 2AU, destinée à accueillir des entreprises artisanales, de services et de bureaux.

La Communauté de Communes des Villes Sœurs, propriétaire d'une partie du foncier de la ZAC à Ponts-et-Marais, a engagé depuis plusieurs mois des démarches pour poursuivre l'aménagement du PEABM et envisage de les concrétiser à court – moyen terme.