

VERDI

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1 DU PLU DE SAINT-CREPIN-IBOUVILLERS

Notice explicative





SOMMAIRE



MODIFICATION N°1 DU PLU DE SAINT-CREPIN-IBOUVILLERS	1
1 La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme	4
2 Nature des modifications	7
3 Evolutions du PLU dans le cadre de la modification n°1	11
3.1 Adaptations du règlement graphique	12
3.1.1 Modification du tracé des zones 1AU _i et 2AU _i	12
3.1.2 Création d'un sous-secteur UAc	14
3.2 Adaptations du règlement écrit	18
3.2.1 Zones à urbaniser 1AU _i et 2AU _i	18
3.2.2 Zone urbaine Ui	22
3.2.3 Zone urbaine UH	25
3.2.4 Zone naturelle Np	26
3.2.5 L'ensemble des zones	29
3.2.6 Les dispositions générales - Application des règles d'urbanisme – Calcul de la hauteur	43
3.3 Adaptations des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	45
3.4 Adaptations des emplacements réservés	52
3.5 Adaptations des annexes	55
3.5.1.1 Ajout du zonage pluvial de la Communauté de communes des Sablons	55
3.5.1.2 Ajout des règlements de lotissements	55
4 Compatibilité avec les plans et programmes supérieurs	57
4.1 Préambule	58
4.2 Le SRADDET des Hauts-de-France	59
4.3 Le SCoT de la Communauté de communes des Sablons	67



SOMMAIRE



4.4 Le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027	69
4.5 Le PGRI du Bassin Seine-Normandie (2022-2027)	73
4.6 Le PCAET de la Communauté de communes des Sablons	75
4.7 Le PLH de la Communauté de communes des Sablons	80
4.8 Le PADD du PLU de Saint-Crépin-Ibouwillers	81





1

LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de Saint-Crépin-Ibouwillers dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 29 juin 2022. Après plus d'un an d'application, la commune a émis le souhait d'entreprendre une modification de son PLU. La principale motivation de cette modification est l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU_i, en continuité de la zone à urbaniser à court terme 1AU_i, afin de poursuivre le développement économique du territoire de la Communauté de Communes des Sablons.

Aussi, comme le permet le Code de l'Urbanisme, la Ville a décidé d'engager une procédure de modification de droit commun de son PLU. Il s'agit de la première évolution du PLU depuis l'approbation : on parlera de la modification n°1.

Pour rappel, la procédure de modification est définie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification du PLU est conduite par le Maire de la Commune de Saint-Crépin-Ibouwillers ; elle donne lieu à un dossier constitué :

d'une notice explicative (présent document)

des pièces du PLU modifiées, en l'état les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement écrit et le règlement graphique (plan de zonage).

Conformément à l'article R.104-12 3° du Code de l'urbanisme, la procédure de modification n°1 du PLU de Saint-Crépin-Ibouwillers est soumise à un examen au cas par cas dit « *ad hoc* » pour avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) des Hauts-de-France sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale. L'examen au cas par cas est réalisé dans les conditions définies aux articles R.104-33

Une fois validé par la Ville, le dossier sera ensuite transmis pour notification aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'ouverture de l'enquête publique. Cette dernière, d'une durée d'un mois, sera ensuite organisée : il s'agit pour le Grand Public de faire part de ses observations et de ses remarques sur les ajustements du PLU prévus dans le cadre de la procédure de modification n°1. Cette enquête est organisée par la Ville après que cette dernière ait sollicité, auprès du Tribunal Administratif, la désignation d'un commissaire enquêteur.

A l'issue de cette enquête, le Commissaire Enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions motivées (favorables ou non) sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Enfin, le Conseil Municipal approuvera, par délibération, la modification n°1 du PLU, après analyse des remarques et observations émises par les Personnes Publiques Associées et durant la période de l'enquête publique.

Conformément à l'article L. 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, un PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification, à condition que les adaptations apportées ne permettent pas :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- 2° Soit de réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole (A) ou une zone naturelle et forestière (N) ;
- 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.

Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet :

- 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 dudit Code.



2

NATURE DES MODIFICATIONS

La procédure de modification n°1 du PLU de Saint-Crépin-Ibouwillers a été engagée par la ville afin de poursuivre le développement du Parc d'activités des Sablons en actualisant le PLU à cet effet, mais aussi d'apporter quelques ajustements et clarifications aux règlements écrit et graphique. La ville de Saint-Crépin-Ibouwillers souhaite ainsi :

- ▶ Faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme, et notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), afin d'**actualiser l'OAP n°1** du Futur Parc d'Activités des Sablons, en lien avec l'avancée du projet ;
- ▶ Faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme, et notamment le règlement graphique afin de **revoir le tracé délimitant les zones 1AU_i et 2AU_i**, en cohérence avec la réalité du terrain et le projet (encadré par l'OAP n°1) ;
- ▶ Faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme, et notamment le règlement écrit des zones comprenant le Parc d'Activités des Sablons (**Ui, 1AU_i, 2AU_i**) afin de modifier les règles relatives à la hauteur et au stationnement ;
- ▶ Faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme, et notamment le règlement écrit de **toutes les zones** autorisant les constructions à destination d'habitation, afin d'interdire :
 - Les habitations légères de loisirs (HLL) au titre de l'article R111-38 du code de l'urbanisme ;
 - Les résidences mobiles de loisirs (RML ou mobil-home) au titre de l'article R111-42 du code de l'urbanisme ;
- ▶ Faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme, et notamment les règlements graphique et écrit de la **zone UA**, afin de **créer un sous-secteur UAc** à vocation commerciale, correspondant au secteur commercial du « Carré Ricour », permettant d'exclure des destinations du sol autorisées tout logement en dehors des logements de fonction liés aux commerces présents dans le « Carré Ricour » ;
- ▶ Faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme, et notamment le règlement écrit de la **zone Ui**, correspondant à la zone urbaine accueillant des constructions et installations à vocation industrielles, afin de permettre l'implantation d'une crèche ;
- ▶ Faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme, et notamment le règlement écrit de la **zone Np**, secteur naturel spécifique inscrit sur le hameau de Marivaux, afin d'autoriser les équipements sportifs à condition qu'ils correspondent à une vocation hippique, en lien avec les activités existantes et futures du site ;
- ▶ Faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme, et notamment le règlement écrit de la **zone UH**, correspondant au tissu des hameaux de Montherlant, Montoisel et Haillancourt, afin de permettre les constructions à l'alignement le long d'une seule des limites séparatives d'une propriété, avec un retrait d'au moins 4 mètres pour toutes les autres limites séparatives ;
- ▶ Faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme, et notamment le règlement écrit de **toutes les zones**, en particulier l'article 4 relatif à la volumétrie et à l'implantation, l'article 5 relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, et l'article 7 relatif au stationnement, afin de :

- Ajouter, pour l'implantation des équipements techniques, que les sorties d'évacuation sont interdites en façade sur rue ;
- Modifier les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives :
 - Permettre les constructions à l'alignement le long d'une seule des limites séparatives d'une propriété, avec un retrait d'au moins 4 mètres (au lieu de 3 m actuellement) pour toutes les autres limites séparatives ;
 - Inscrire une exception à la règle précédente pour les garages fermés : 2 côtés sont autorisés en limite de propriété ;
 - En UA uniquement, instaurer le retrait de 4 m obligatoire (aucune implantation en bordure de limite séparative) ;
- Abaisser la hauteur des clôtures à 1,60 mètres maximum (au lieu de 1,80 mètres) ;
- Alléger les caractéristiques architecturales obligatoires des clôtures sur rue en zones UA et UH ;
- Ajouter que les ouvertures en toiture doivent être plus hautes que larges avec une dimension maximale de 0,78m x 0,98m, en précisant « (largeur x hauteur) » ;
- Ajouter deux conditions pour autoriser les clins en bois en pose verticale en cas de travaux d'isolation par l'extérieur de la façade : qu'ils ne soient pas visibles depuis les voies publiques et qu'ils ne dépassent pas 1/3 de la surface de la façade ;
- Interdire les descentes de garage en sous-sol lorsqu'elles sont en façade sur rue ;
- Interdire les places commandées et réglementer les places de stationnement à créer en cas de division de bâti avec création de logement(s) supplémentaire(s) ;
- Préciser que la superficie de 25 m² pour les places de stationnement est un minimum ;
- Préciser que pour les logements individuels, les règles de stationnement sont désormais les suivantes :
 - Deux places de stationnement extérieures obligatoires par logement, ainsi qu'un garage fermé ;
 - Dans le cas d'une maison individuelle de plus de 160 m² de surface au sol, un garage fermé supplémentaire est demandé par tranche de 60 m² de surface au sol ;
- Ajouter une disposition réglementaire concernant les toits-terrasses : ces dernières seront désormais autorisées, à condition d'être végétalisées et de cumuler les conditions suivantes :
 - Un substrat d'une épaisseur minimale de 10 cm ;

- Une bonne capacité de rétention en eau et de drainage (matériaux types graviers, pouzzolane, briques concassées, sables...).
- Faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme, et notamment le règlement écrit des **zones UA** (centre ancien du bourg) **et UD** (extensions récentes du bourg), afin d'ajouter la mention d'un règlement de lotissement et d'un cahier des charges pour un lotissement, ajoutés aux annexes du PLU ;
- Faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme, et notamment les **dispositions générales** concernant l'application des règles d'urbanisme sur la mesure de la hauteur ;
- Faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme, et notamment les **emplacements réservés** (ER), afin de :
 - Réduire l'emprise de l'ER3 ;
 - Allonger le périmètre de l'ER2 pour finaliser le prolongement du Tour de Ville ;
 - Supprimer l'ER11 pour lequel la commune a acquis les parcelles concernées et le remplacer par un nouvel ER11 pour engager la démolition d'une maison abandonnée rue du Bas au hameau de Montherlant et lui attribuer une vocation future à destination d'une nouvelle habitation ;
 - Ajouter un nouvel ER7 pour engager la démolition d'une maison abandonnée rue Pierre Ricour dans le bourg-centre et lui attribuer une vocation future à destination d'un nouvel aménagement urbain ;
- Faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme, et notamment les **annexes**, afin d'ajouter le zonage pluvial de la Communauté de Communes des Sablons, ainsi que les règlements des lotissements Clos Dubois (zone UA) des Charmilles (zone UD).

Le règlement écrit est modifié comme suit : les éléments ajoutés sont en **police verte** et les éléments supprimés sont en ~~police rouge barrée~~.



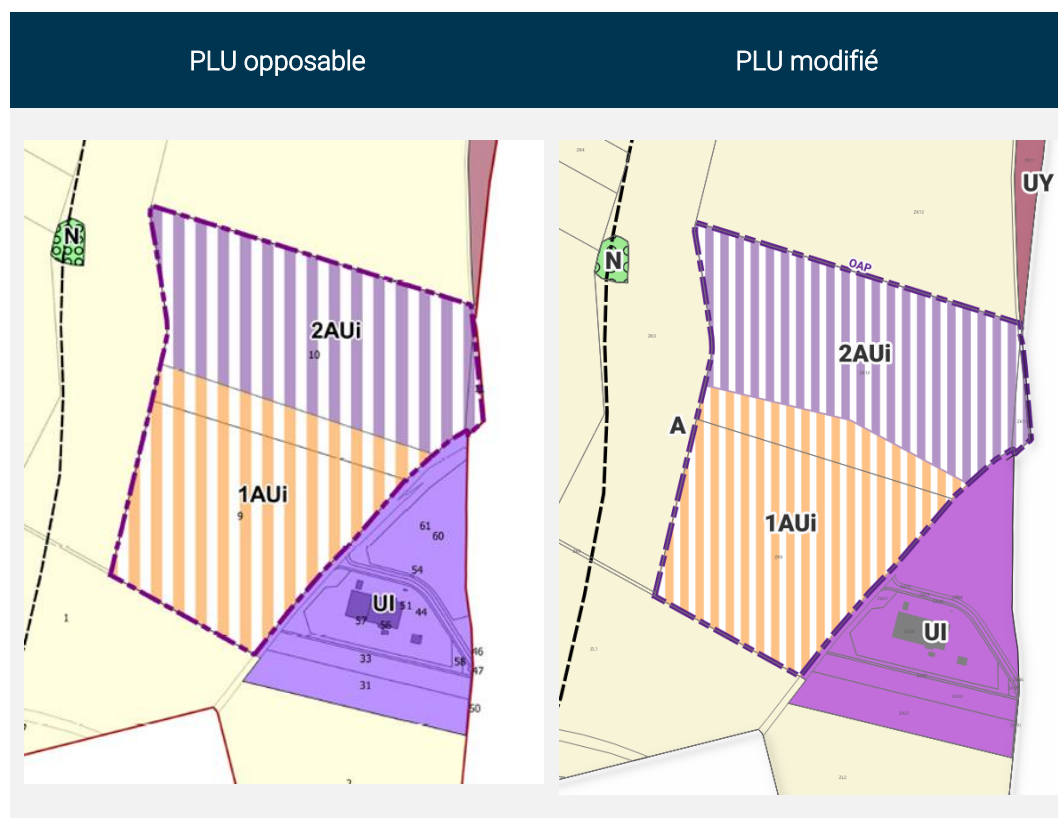
3

**EVOLUTIONS DU PLU DANS LE CADRE
DE LA MODIFICATION N°1**

3.1 ADAPTATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

3.1.1 MODIFICATION DU TRACE DES ZONES 1AUi ET 2AUi

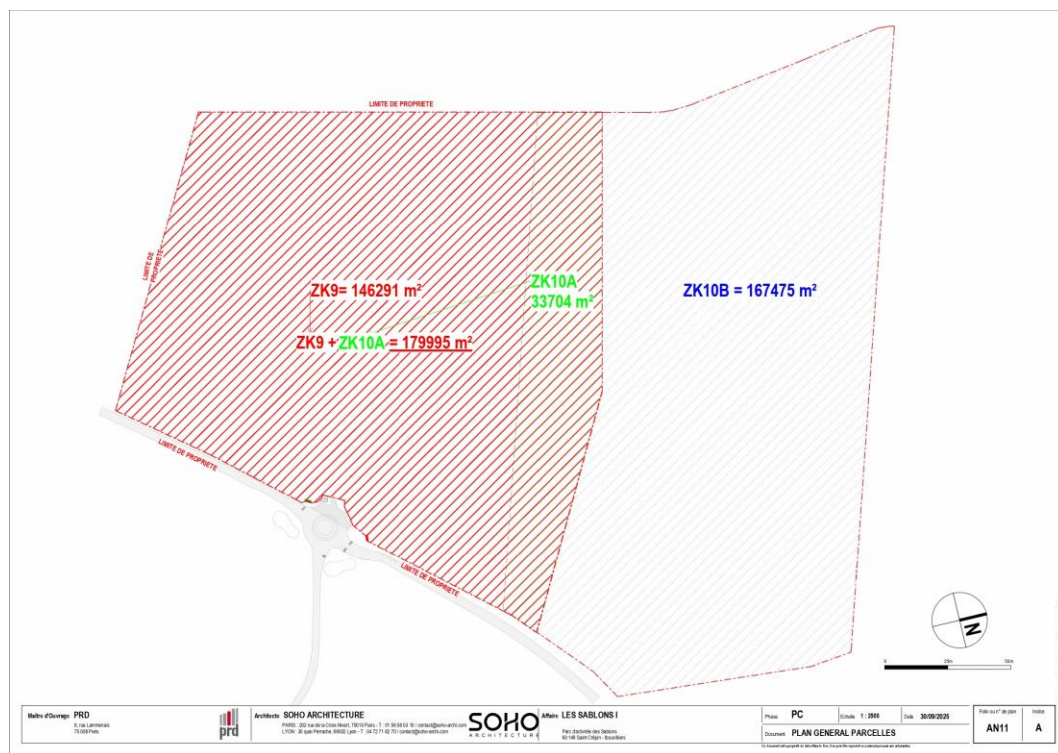
La zone 1AUi fait l'objet d'un projet dont le permis de construire qui sera bientôt déposé et examiné par les services instructeurs. Il s'agit d'un projet d'implantation d'une activités économique logistique, en extension du Parc d'Activités des Sablons, localisé à la fois sur Saint-Crépin-Ibouwillers et sur Lormaison. Le but de cette



Justification de l'évolution des règles

Le but de cette modification n'est pas d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUi, mais plutôt de revoir le tracé délimitant les deux zones afin qu'il corresponde mieux aux caractéristiques du projet, et notamment à la distance de recul de la future installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE). Cette modification n'engendre pas de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers supplémentaire, dans la mesure où les surfaces des deux

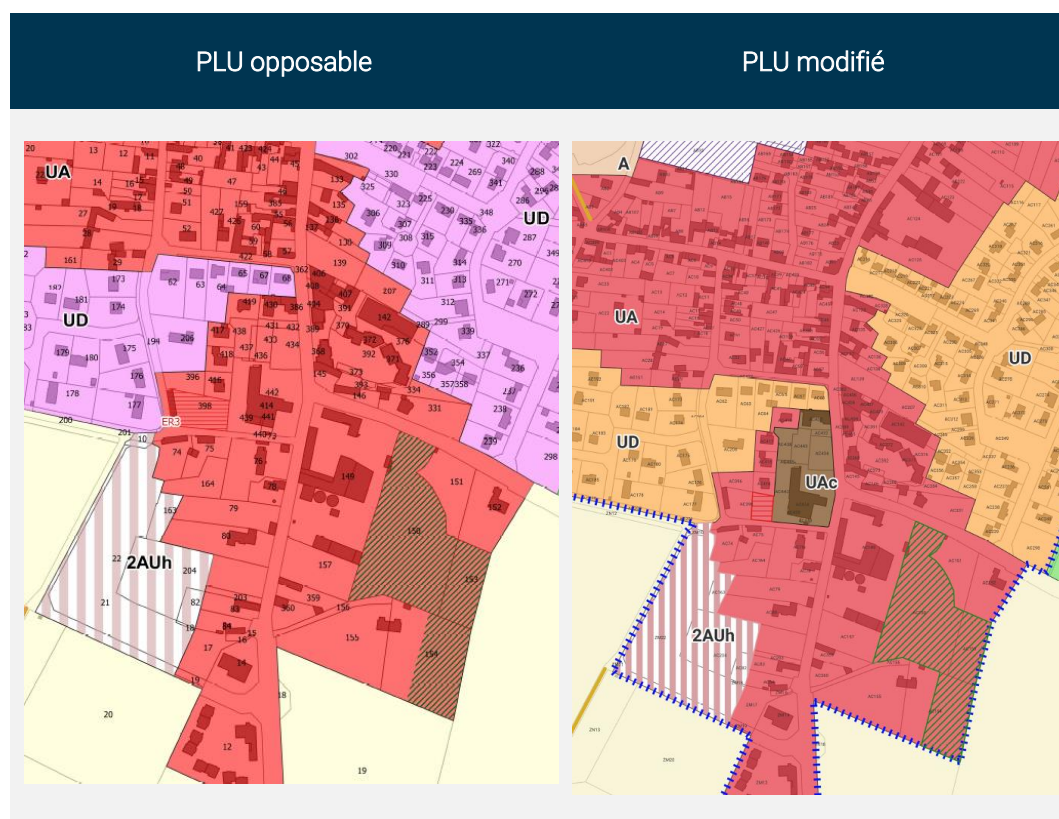
zones restent identiques : 18 hectares pour la zone 1AU_i et 17 hectares pour la zone 2AU_i.
L'OAP n°1 qui encadre l'aménagement de ce site est également actualisée (cf. Partie 3.3.).



Plan général des parcelles concernées par le projet sur les zones à urbaniser de Saint-Crépin-Ibouwillers pour l'extension du Parc d'activités des Sablons ©PRD, SOHO ARCHITECTURE

3.1.2 CREATION D'UN SOUS-SECTEUR UAC

La zone UA correspond au centre ancien du bourg. Au sein de cette zone a été aménagé une petite zone commerciale appelée « Le Carré Ricour ». Elle permet de regrouper plusieurs locaux de commerces et de services de proximité au cœur du village. Afin de préserver la vocation commerciale de ce site, la Ville a souhaité la distinguer par un sous-secteur particulier : UAc.



CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre ancien du bourg, au noyau urbain originel. De silhouette linéaire, elle accueille principalement de l'habitat, les équipements publics phares et les commerces-services. Les constructions sont le plus souvent implantées à l'alignement des voies en limites séparatives et forment sur certaines sections de rues, des fronts bâtis continus très caractéristiques. L'ambiance de centre bourg y est très affirmée.

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre ancien du bourg, au noyau urbain originel. De silhouette linéaire, elle accueille principalement de l'habitat, les équipements publics phares et les commerces-services. Les constructions sont le plus souvent implantées à l'alignement des voies en limites séparatives et forment sur certaines sections de rues, des fronts bâtis continus très caractéristiques. L'ambiance de centre bourg y est très affirmée.

La zone UA est concernée par un lotissement, lots numérotés de 1 à 13 tels que mentionnés

sur le plan de composition PA4-a, consultable en annexe du présent PLU. Pour ce lotissement, les règles applicables à la zone UA sont complétées par un règlement de lotissement, en application de l'article R.442-6 du Code de l'urbanisme, consultable en annexe du présent PLU. Ce règlement de lotissement est opposable aux demandes de permis de construire sur ledit lotissement.

La zone UA propose également un sous-secteur :

- **UAc** : secteur commercial du centre ancien du bourg, accueillant une petite zone commerciale dite « Le Carré Ricour ». Il traduit la volonté municipale de garantir la pérennité des services et commerces de proximité proposés sur ce secteur.

ARTICLE UA 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

Sont admises les constructions ou installations de toute nature, sous réserve :

Les installations classées au titre de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement. dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et :

- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, telles que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peintures et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferie collective ;
- b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et pour permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

L'extension ou la modification des installations existantes, dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

Les constructions à usage de commerce à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances, dangers occasionnés par le bruit, les

ARTICLE UA 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

Sont admises les constructions ou installations de toute nature, sous réserve :

Les installations classées au titre de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement. dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et :

- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, telles que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peintures et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferie collective ;
- b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et pour permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

L'extension ou la modification des installations existantes, dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

émanations d'odeurs, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

Les constructions et installations à usage d'artisanat et de bureaux dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

Les constructions, installations agricoles à condition :

- qu'elles soient liées à une activité déjà existante avant l'entrée en vigueur du PLU,
- à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances, dangers occasionnés par le bruit, les émanations d'odeurs, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

Les constructions, installations relevant du régime industriel (BTP, peinture...) à condition :

- qu'elles soient liées à une activité déjà existante avant l'entrée en vigueur du PLU et faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme,
- à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances, dangers occasionnés par le bruit, les émanations d'odeurs, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.

Les aires permanentes de stationnement ouvertes au public.

Les seuls affouillements et les exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.

Les constructions à usage de commerce à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances, dangers occasionnés par le bruit, les émanations d'odeurs, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

Les constructions et installations à usage d'artisanat et de bureaux dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

Les constructions, installations agricoles à condition :

- qu'elles soient liées à une activité déjà existante avant l'entrée en vigueur du PLU,
- à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances, dangers occasionnés par le bruit, les émanations d'odeurs, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

Les constructions, installations relevant du régime industriel (BTP, peinture...) à condition :

- qu'elles soient liées à une activité déjà existante avant l'entrée en vigueur du PLU et faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme,
- à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances, dangers occasionnés par le bruit, les émanations d'odeurs, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.

Les aires permanentes de stationnement ouvertes au public.

Les seuls affouillements et les exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.

En secteur UAc, les logements sont autorisés à condition qu'ils correspondent à des logements de fonction liés aux commerces et services exerçant sur la zone du « Carré Ricour ».

Justification de l'évolution des règles

La délimitation d'un sous-secteur spécifique à la zone commerciale du « Carré Ricour » permet de préserver la destination commerciale du site, dédié au maintien et à l'implantation de commerces et de secteurs de proximité, sans modifier la vocation générale ni les dispositions applicables à la zone UA. Les logements étant autorisés dans la zone UA, il s'agit, par cette création d'un sous-secteur UAc, de restreindre les logements autorisés uniquement aux habitats de fonction liées aux commerces et services exerçant sur la zone du « Carré Ricour ». Ainsi, un changement de destination pour une vocation unique d'habitat peut être évité, afin de préserver une offre commerciale dans un village rural qui compte peu de commerces et de services.

3.2 ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT

3.2.1 ZONES A URBANISER 1AUI ET 2AUI

Dans le cadre de l'évolution récente du projet d'extension du Parc d'Activités des Sablons, envisagé en tranche 1 et 2 s'étalant sur les zones 1AUI et 2AUI, la procédure de modification est l'occasion de réétudier le règlement écrit applicable à l'ensemble de ces deux zones AU, destinées à accueillir l'extension du parc d'activités industrielles et logistiques de la Reine Blanche. A cette fin, quelques ajustements sont opérés en termes de stationnement dans le but d'être en adéquation avec les réalités des activités futures exercées. Une sous-destination, auparavant interdite, est également basculée en sous-destination autorisée sous conditions : il s'agit des équipements sportifs, désormais autorisés à condition qu'ils correspondent à des parcours sportifs et/ou de santé.

PLU opposable	PLU modifié
<i>Article 1AUI et 2AUI 7</i> <i>Stationnement</i> Il est exigé, au minimum : <u>Pour les constructions à usage de bureaux :</u> 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher <u>Pour les établissements à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales :</u> 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher <u>Pour les constructions à usage d'entrepôt</u> 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher	<i>Article 1AUI et 2AUI 7</i> <i>Stationnement</i> Il est exigé, au minimum : <u>Pour les constructions à usage de bureaux :</u> 1 place de stationnement par tranche de ~~40~~ 100 m² de surface de plancher ~~<u>Pour les établissements à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales :</u>~~ ~~1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher~~ <u>Pour les constructions à usage d'entrepôt</u> 1 place de stationnement par tranche de ~~150~~ 350 m² de surface de plancher

PLU modifié

Article 1AUi et 2AUi 1
Destination et sous-destination

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
			Exploitation forestière
Habitation			Logement
		Hébergement	
Commerce et activités de service		Artisanat Commerce de détail	
			Restauration
		Commerce de gros	
		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Hébergement Hôtelier et touristique	
		Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	
		~~Équipements sportifs~~	Équipements sportifs
			Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt		
	Bureau		
		Centre de congrès et d'exposition	
	Industrie		

ARTICLE 1AUI / 2AUI 2

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Sont admis, sous conditions, les constructions, installations et occupations du sol suivantes :

- les installations classées ou non, ~~dans la mesure où il ne résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion~~
- les scieries relevant de la sous-destination des exploitations forestières dans la mesure où il ne résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion
- les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations,...) dont notamment, les constructions et aménagements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics (bassins, transformateurs, pylônes, antennes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, stations d'épuration, ...)
- Les équipements sportifs correspondant à des parcours sportifs et/ou de santé
- les constructions d'équipements d'infrastructure
- les constructions à usage d'habitation nécessaires pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des établissements autorisés
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager, ou pour des raisons fonctionnelles
- les postes de distribution de carburants et les ateliers de réparation de véhicules à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exercice des activités autorisées et que toutes les dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et limiter les risques d'incendie.

Justification de l'évolution des règles

Les zones 1AU_i et 2AU_i ont vocation à permettre l'extension du Parc d'activités de la Reine Blanche (aujourd'hui dénommé Parc d'Activités des Sablons) situé entre Saint-Crépin-Ibouwillers et Lormaison, afin de réaliser un parc d'activités logistiques et industrielles. Afin de correspondre au mieux aux besoins et aux pratiques des activités futures qui vont s'implanter sur le site, à savoir des activités logistiques et industrielles, les règles en termes de stationnement sont actualisées, ainsi que les sous-destinations autorisées.

Ainsi, les seuils de stationnement exigés sont modifiés pour les établissements à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales, ainsi que les constructions à usage d'entrepôt. Ces modifications permettent d'éviter la réalisation d'un trop grand nombre de places de stationnement par rapport aux réels besoins de ces activités. Cela laisse également plus de marges de manœuvre pour la réalisation d'un traitement paysager sur les espaces restés libres après l'implantation des constructions et l'aménagement de surfaces éco-aménageables ou non imperméabilisées sur au moins 30% des espaces restés libres après implantation des constructions.

Concernant les sous-destinations autorisées, les équipements sportifs sont basculés en sous-destination autorisée sous condition de correspondre à des parcours sportifs et/ou de santé. Cela permettra de prévoir un aménagement paysager et sportif au sein du parc d'activités.

En outre, une correction est apportée concernant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Il s'agit de supprimer la condition suivante : « dans la mesure où il ne résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion ». En effet, cette condition d'autorisation est trop contraignante pour une zone d'activités et est contraire à la vocation de la zone. Par ailleurs, les populations sont peu exposées aux éventuels risques causés par les activités actuelles ou futures de la zone, dans la mesure où elle est située à l'écart des zones habitées.

3.2.2 ZONE URBAINE UI

L'un des objet de la modification n°1 du PLU de Saint-Crépin-Ibouwillers est de faire évoluer le règlement écrit de la zone Ui, correspondant à la zone urbaine accueillant des construction et installations à vocation industrielles, afin d'autoriser l'implantation d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale. Plus précisément, le but de cette modification est de permettre le développement d'un projet de crèche ou bien de tout autre projet d'équipement de santé ou d'action sociale dans ce secteur, selon les besoins du territoire. Il s'agit donc d'ajuster les sous-destinations autorisées afin de concrétiser ce projet.

Enfin, un ajustement de certaines règles en zone UI est également mené (destination, stationnement, hauteurs), pour plus de cohérence avec les changements opérés dans les zones 1AU_i et 2AU_i.

PLU modifié

Article Ui1

Destination et sous-destination

ARTICLE UI 1
DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
			Exploitation forestière
Habitation		Hébergement	Logement
Commerce et activités de service		Artisanat	
		Commerce de détail	Restauration
		Commerce de gros	
		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Hébergement Hôtelier et touristique	
		Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
		~~Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale~~	~~Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale~~
		Salles d'art et de spectacles	
		Équipements sportifs	
			Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt		
	Bureau		
		Centre de congrès et d'exposition	
	Industrie		

ARTICLE UI 2

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Sont admis, sous conditions, les constructions, installations et occupations du sol suivantes :

- les installations classées ou non, ~~dans la mesure où il ne résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion~~
- les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations,...) dont notamment, les constructions et aménagements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics (bassins, transformateurs, pylônes, antennes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, stations d'épuration, ...)
- **les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**

[...]

- les constructions à usage d'habitation nécessaires pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des établissements autorisés à condition d'être réalisés dans le volume d'un bâtiment à usage d'activité, **et d'avoir une superficie maximale de 50 m².**

Article Ui4

Volumétrie et implantation des constructions

Article Ui4

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Pour les constructions autorisées, la hauteur maximale ne peut excéder 15 mètres au faîtage.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, un dépassement de la hauteur est autorisé.

Hauteur des constructions

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, ~~acrotères~~, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Pour les constructions autorisées, la hauteur maximale ne peut excéder ~~15 mètres au faîtage~~ **16 mètres à l'acrotère.**

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, un dépassement de la hauteur est autorisé.

Justification de l'évolution des règles

Le projet de crèche en zone Ui a été proposé à la commune par un porteur de projet privé. Cependant, son caractère d'intérêt général intéresse la commune, d'autant qu'aucun équipement pour la petite enfance n'est implanté sur la commune de Saint-Crépin-Ibouwillers, les crèches les plus proches se trouvant à Méru ou Andeville, tandis que la plus proche concentration de crèches se trouve à Beauvais, à une distance d'une vingtaine de kilomètres. De plus, la demande de places en crèche est forte, créant une tension sur les équipements de petite enfance. Le rapport de présentation du PLU de Saint-Crépin-Ibouwillers fait état d'une

hausse de la proportion de la tranche d'âge comprise entre 0 et 14 ans parmi sa population recensée en 2017 (près de 22%), cette part étant aussi élevée à l'échelle de la Communauté de communes des Sablons (plus de 20%). Aussi, l'implantation d'une nouvelle crèche sur le territoire répondrait à un réel besoin, tant à l'échelle de la commune que de l'intercommunalité.

3.2.3 ZONE URBAINE UH

La zone urbaine UH correspond au tissu des hameaux de Montherlant, Montoisel et Haillancourt. La commune souhaite ici revoir un élément mineur du règlement écrit concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives, en autorisant l'implantation des constructions le long d'une seule des limites séparatives et en conservant le retrait d'au moins 4 mètres par rapport à toutes les autres limites séparatives.

PLU opposable	PLU modifié
<i>Article UH 4</i> <i>Volumétrie et implantation des constructions</i> <u>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Ces dispositions ne s'appliquent pas : - en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial. - Pour les garages accolés à l'habitation. Dans ce cas, une implantation du garage sur une(1) limite séparative est autorisée.	<i>Article UH 4</i> <i>Volumétrie et implantation des constructions</i> <u>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> ~~Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives.~~ Les constructions ne peuvent s'implanter que sur une limite séparative. Pour toutes les autres limites séparatives, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas : - en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial. - Pour les garages accolés à l'habitation. Dans ce cas, une implantation du garage sur une(1) limite séparative est autorisée.

Justification de l'évolution des règles

L'objectif de cet ajustement mineur du règlement écrit est d'apporter une souplesse aux autorisations de construction, notamment dans les hameaux, où la taille des parcelles est

réduite, ce qui laisserait un peu plus de marge de manœuvre aux porteurs de projet quant à l'implantation, tout en conservant des retraits obligatoires pour préserver l'intimité des différentes propriétés.

3.2.4 ZONE NATURELLE NP

La zone Np correspond à un secteur naturel spécifique inscrit sur le hameau de Marivaux et pointant à la fois le caractère architectural du bâti existant (Château) et le contexte boisé des lieux. La procédure de modification n°1 du PLU est l'occasion de revoir les sous-destinations autorisées afin de permettre la mutation du site existant et sa mise en valeur.

PLU modifié			
<i>Article Np 1</i> <i>Destination et sous-destination</i>			
Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	Exploitation agricole (Np uniquement)
		Exploitation forestière	
Habitation		Logement	
		Hébergement	
Commerce et activités de service		Artisanat et commerce de détail	
		Restauration	Restauration (Np et Nc uniquement)
		Commerce de gros	
		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
			Hébergement Hôtelier et touristique (Np et Nc uniquement)
		Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et service public		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
			Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	
		~~Équipements sportifs~~	Équipements sportifs (Np uniquement)
			Autres équipements recevant du public (Nc et Np uniquement)
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Entrepôt	
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	
		Industrie	

Article N 2***Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activité*****Dans le secteur Np :**

Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, de restauration, de centre de formation à condition :

- d'utiliser les emprises bâties existantes avant l'entrée en vigueur du PLU,
- de respecter les caractéristiques architecturales du bâti existant.

Les extensions du bâti existant avant l'entrée en vigueur du PLU à condition :

- de respecter les caractéristiques architecturales du bâti agrandi,
- d'être directement nécessaires aux besoins des vocations autorisées (listées ci-avant),
- que leur emprise au sol n'excède pas 60 m².

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations à condition :

- qu'ils soient liés et nécessaires à une activité agricole et/ou équestre existante avant l'entrée en vigueur du PLU,
- que leur emprise maximale totale ne dépasse pas 250m² (en une seule fois ou scindée en plusieurs emprises),
- qu'ils soient implantés à une distance maximale de 20m par rapport au bâti existant.

Les équipements sportifs à condition :

- qu'ils correspondent à une vocation hippique.

Justification de l'évolution des règles

L'objectif de cette modification est de permettre l'aménagement d'un centre sportif hippique, en zone Np uniquement, qui permettrait de mettre en valeur le site du château, de lui redonner une fonction et une activité, avec une vocation économique, sportive et touristique, tout en encourageant son entretien et sa pérennité.

Plusieurs constructions, travaux et extensions, sous conditions, sont déjà autorisés au sein de la zone Np. Cette ajustement ne vise donc qu'à clarifier la possibilité de réaliser un équipement à vocation sportive et hippique, en continuité des activités équestres existantes et futures, et d'ores et déjà autorisées dans le règlement.

3.2.5 L'ENSEMBLE DES ZONES

3.2.5.1 Article 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols

Pour toutes les zones urbaines autorisant les constructions à destination d'habitation, la commune a souhaité ajouter une précision dans les interdictions et limitations de certains usages, afin d'interdire les habitations légères de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisirs (RML ou mobil-home).

PLU opposable	PLU modifié
<i>Article UA 2</i> <i>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols</i> <u>Sont également interdits :</u> - Les terrains de camping et de stationnement des caravanes ; [...]	<i>Article UA 2</i> <i>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols</i> <u>Sont également interdits :</u> - Les terrains de camping et de stationnement des caravanes ; - Les habitations légères de loisirs (HLL) au titre de l'article R111-38 du code de l'urbanisme ; - Les résidences mobiles de loisirs (RML ou mobil-home) au titre de l'article R111-42 du code de l'urbanisme ; [...]

Justification de l'évolution des règles

Le but de cette interdiction est d'envisager un développement futur de la commune qui permette surtout un maintien d'habitations permanentes au sein du village, qui ne soient pas à destination de loisirs, avec une population résidente à l'année et non saisonnière.

3.2.5.2 Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Pour toutes les zones a souhaité ajuster les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives dans l'optique de clarifier et d'harmoniser les règles sur l'ensemble des zones urbaines, notamment les zones résidentielles.

PLU opposable	PLU modifié
<i>Article UA 4</i> <i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i> Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives. La disposition fixée ci-dessus ne s'applique pas : - aux équipements des infrastructures si des contraintes techniques le justifient, et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou au milieu naturel. - aux bâtiments annexes. - en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.	<i>Article UA 4</i> <i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i> Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec un retrait d'au moins ~~3~~ 4 mètres par rapport aux limites séparatives. La disposition fixée ci-dessus ne s'applique pas : - aux équipements des infrastructures si des contraintes techniques le justifient, et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou au milieu naturel. - aux bâtiments annexes. - en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial. - aux garages fermés pour lesquels deux côtés peuvent être implantés en limites séparatives.

Justification de l'évolution des règles

Il s'agit ici d'imposer une plus grande distance par rapport aux limites séparatives afin de garantir une implantation cohérente sur l'ensemble du village et d'assurer une intimité minimale au sein de chaque propriété. L'exception faite pour les garages fermés est ajoutée pour plus de praticité pour les habitants.

3.2.5.3 Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La modification n°1 du PLU permet de passer en revue l'ensemble des dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones. Il est apparu que plusieurs ajustements et clarifications pouvaient être apportés dans le règlement écrit, notamment en ce qui concerne la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des zones. Aussi, les modifications suivantes ont été effectuées :

- ▶ Ajouter deux conditions à la pose verticale de clins en bois pour l'isolation par l'extérieur des façades :
 - Qu'ils ne soient pas visibles depuis les voies publiques ;
 - Qu'ils ne dépassent pas 1/3 de la surface de la façade ;
- ▶ Abaisser la hauteur des clôtures à 1,60 mètres maximum (au lieu de 1,80 mètres) ;
- ▶ Ajouter une dimension maximale de 0,78m x 0,98m pour les fenêtres de toit en précisant qu'elles doivent être plus hautes que larges ;
- ▶ Interdire les descentes de garage en sous-sol lorsqu'elles sont en façade sur rue ;

PLU opposable	PLU modifié
<i>Article UA 5</i> <i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> <u>Façades</u> Pour le traitement des façades des habitations, un minimum de 15 % de la surface est imposé en briques rouge en terre cuite (pleines ou de parement). Elles doivent être disposées autour des croisées ou portes d'entrée, aux chaînages d'angle, aux bandeaux et corniches, aux soubassements sans dépasser 0.80 mètres de hauteur. Concernant les soubassements, la brique peut être remplacée par du silex, la pierre de taille et le moellon avec montage à la chaux. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou gratté de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de ton pierre sable, ocre...), à l'exclusion du blanc pur.	<i>Article UA 5</i> <i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> <u>Façades</u> Pour le traitement des façades des habitations, un minimum de 15 % de la surface est imposé en briques rouge en terre cuite (pleines ou de parement). Elles doivent être disposées autour des croisées ou portes d'entrée, aux chaînages d'angle, aux bandeaux et corniches, aux soubassements sans dépasser 0.80 mètres de hauteur. Concernant les soubassements, la brique peut être remplacée par du silex, la pierre de taille et le moellon avec montage à la chaux. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou gratté de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de ton pierre sable, ocre...), à l'exclusion du blanc pur.

Lorsque les façades sont faites de pierres, de briques ou de moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin. Lorsqu'une construction nouvelle met à jour un important pignon d'une construction voisine, il incombe au pétitionnaire de traiter cette partie visible du mur pignon.

L'emploi de clins en PVC est strictement interdit.

En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, l'emploi du PVC est strictement interdit. Sont seuls autorisés :

- les « plaques » à condition d'être recouvertes d'un enduit respectant le nuancier de la plaquette architecturale éditée par le CAUE de l'Oise.
- les clins en bois en pose verticale, à condition qu'ils soient peints dans les teintes déclinées dans le nuancier de la plaquette architecturales éditée par le CAUE de l'Oise.

Clôtures

Les murs existants en brique ou en pierre doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Les clôtures sur rue ne pourront excéder une hauteur de 1,60 m.

Toutefois, les murs pleins d'une hauteur maximale de 2m sont autorisés à condition qu'ils soient réalisés en brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement), en silex ou en moellon et qu'ils soient recouverts d'un chapeau.

Lorsque les façades sont faites de pierres, de briques ou de moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin. Lorsqu'une construction nouvelle met à jour un important pignon d'une construction voisine, il incombe au pétitionnaire de traiter cette partie visible du mur pignon.

L'emploi de clins en PVC est strictement interdit.

En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, l'emploi du PVC est strictement interdit. Sont seuls autorisés :

- les « plaques » à condition d'être recouvertes d'un enduit respectant le nuancier de la plaquette architecturale éditée par le CAUE de l'Oise.
- les clins en bois en pose verticale, à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis les voies publiques, qu'ils ne dépassent pas 1/3 de la surface de la façade et qu'ils soient peints dans les teintes déclinées dans le nuancier de la plaquette architecturales éditée par le CAUE de l'Oise.

Clôtures

Les murs existants en brique ou en pierre doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Les clôtures sur rue ne pourront excéder une hauteur de 1,80 m ~~1,60 m~~.

- Toutefois, les murs pleins d'une hauteur maximale de 2m sont autorisés à condition qu'ils soient réalisés en brique rouge en terre

Toitures

La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des constructions voisines, sauf si celles-ci constituent une exception à l'aspect général de la zone.

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatières sont autorisées.

Ouvertures

En façade sur rue, les baies seront plus hautes que larges (rapport 1x1.5 minimum).

Les vitrines des commerces et les porte de garages ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

cuite (pleine ou de parement), en silex ou en moellon et qu'ils soient recouverts d'un chapeau.

Toitures

La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des constructions voisines, sauf si celles-ci constituent une exception à l'aspect général de la zone.

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton ou à croupe, **devront être plus hautes que larges et ne pas dépasser une dimension maximale de 0,78m x 0,98 m**. Les ouvertures constituées de châssis à tabatières sont autorisées.

Ouvertures

En façade sur rue, les baies seront plus hautes que larges (rapport 1x1.5 minimum).

Les vitrines des commerces et les porte de garages ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

Les descentes de garage en sous-sol sont interdites en façade sur rue.

Justification de l'évolution des règles

Les conditions ajoutées pour l'isolation par l'extérieur des façades à l'aide de clins en bois vise à permettre des travaux d'isolation, nécessaires pour certaines constructions, tout en préservant une harmonie architectural au sein du village, en évitant que ces clins soient visibles depuis les voies publiques et qu'ils prennent une part trop importante de la façade.

La hausse de la hauteur maximale des clôtures permet d'assouplir les règles imposées aux constructions, permettant aux propriétaires d'éviter les vis-à-vis et de gagner une plus grande intimité sur leur propriété, sans pour autant dégrader le paysage.

Les ouvertures en toitures de type lucarne à fronton ou à croupe sont autorisées mais aucune indication de dimension n'était mentionnée jusqu'à présent. C'est pourquoi, la commune a souhaité ajouter des dimensions maximales à respecter, avec l'obligation que ces ouvertures soient plus hautes que larges, afin d'éviter de créer des ouvertures trop importantes, en incohérence avec l'existant et les styles architecturaux du village.

Il a également été précisé que les descentes de garage en sous-sol sont interdites en façade sur rue afin de préserver une vue qualitative des habitations depuis l'espace public.

3.2.5.4 Article 5 – Toitures – Zones urbaines

En cohérence avec l'évolution de la législation française encourageant les dispositifs de végétalisation sur les constructions, les règles concernant les toits-terrasses sont adaptées dans les zones urbaines et d'habitation futures (UA, UD, UH, UL, UE, UI).

PLU opposable	PLU modifié
<i>Article UA 5</i> <i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> <u>Toitures</u> [...] La pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 40° comptés sur l'horizontal, exception faite des constructions qui font plus de 10 m de large, pour lesquelles la toiture peut avoir une inclinaison de 30°, et des vérandas. Cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux. Dans ce cas, les versants correspondant aux long-pans auront une longueur supérieure aux versants des pignons ou des murs d'angle et seront inclinés à 35° minimum sur l'horizontale.	<i>Article UA 5</i> <i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> <u>Toitures</u> [...] La pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 40° comptés sur l'horizontal, exception faite des constructions qui font plus de 10 m de large, pour lesquelles la toiture peut avoir une inclinaison de 30°, et des vérandas. Cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux. Dans ce cas, les versants correspondant aux long-pans auront une longueur supérieure aux versants des pignons ou des murs d'angle et seront inclinés à 35° minimum sur l'horizontale. Cette disposition n'est pas non plus obligatoire dans le cas d'édification de toits-terrasses, à condition d'être végétalisés et de cumuler les conditions suivantes : • Un substrat d'une épaisseur minimale de 10 cm ; • Une bonne capacité de rétention en eau et de drainage (matériaux types graviers, pouzzolane, briques concassées, sables...).

Justification de l'évolution des règles

Ainsi, les toits-terrasses sont désormais autorisés mais sous condition de présenter une végétalisation qui soit adaptée pour permettre une gestion des eaux pluviales optimales, ainsi que des bénéfices minimum en termes d'isolation, d'îlot de fraîcheur et de développement de la végétation et de la biodiversité associée.

3.2.5.5 Article 5 – Clôtures – Zones UA et UH

La modification n°1 du PLU est également l'occasion d'alléger une règle relative aux clôtures dans les zones UA et UH.

PLU opposable	PLU modifié
<i>Article UA 5</i> <i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> <u>Clôtures</u> [...] Elles seront constituées de murs bahuts dont la hauteur n'excèdera pas 1 mètre, surmonté soit d'une grille en ferronnerie, soit d'une palissade en bois ou en PVC à barreaudage vertical non plein ou d'une clôture végétale reprenant les essences acclimatées	<i>Article UA 5</i> <i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> <u>Clôtures</u> [...] Elles ~~seront~~ pourront être constituées de murs bahuts dont la hauteur n'excèdera pas 1 mètre, surmonté soit d'une grille en ferronnerie, soit d'une palissade en bois ou en PVC à barreaudage vertical non plein ou d'une clôture végétale reprenant les essences acclimatées

Justification de l'évolution des règles

Il s'agit ici de rendre la règle existante plus perméable, en convertissant l'obligation en possibilité.

3.2.5.6 Article 7 - Stationnement

La commune a souhaité préciser dans son règlement écrit que les places commandées doivent être interdites, mais aussi que la surface de 25 m² pour les places de stationnement est un minimum à respecter. Elle a également souhaité actualiser les règles concernant le nombre de places de stationnement obligatoire pour les logements individuels, et ajouter une précision quant aux obligations de stationnement dans le cas des divisions.

PLU opposable	PLU modifié
<i>Article UA 7</i> <i>Stationnement</i> Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées. Les aires de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette du projet (exceptions faites à l'Article L151-33 du Code de l'Urbanisme) Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés. Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité. Lorsque la surface de ces parcs excède 2 000 m², ils sont obligatoirement divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Les places de stationnement doivent être aisément accessibles et avoir (indépendamment du stationnement prévu pour les handicapés) : ☒ une largeur minimale de 2,30 m, une longueur de 4,80 m et une superficie de 25 m², y compris les accès. ☒ Dans le cas de garages en sous-sol, les sorties de garages du domaine privé doivent avoir un palier d'au moins 5 m, une pente inférieure ou égale à 5 %.	<i>Article UA 7</i> <i>Stationnement</i> Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées. Les aires de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette du projet (exceptions faites à l'Article L151-33 du Code de l'Urbanisme) Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés. Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité. Lorsque la surface de ces parcs excède 2 000 m², ils sont obligatoirement divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Les places de stationnement doivent être aisément accessibles et avoir (indépendamment du stationnement prévu pour les handicapés) : ☒ une largeur minimale de 2,30 m, une longueur de 4,80 m et une superficie de 25 m² minimum, y compris les accès. ☒ Dans le cas de garages en sous-sol, les sorties de garages du domaine privé doivent avoir un palier d'au moins 5 m, une pente inférieure ou égale à 5 %.

Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après .

En cas de changement d'affectation de locaux, le nombre de places de stationnement déjà existantes (à condition qu'elles répondent aux normes et qu'elles soient utilisables) sera pris en compte pour la définition du nombre de places à aménager sur les normes détaillées ci-après.

[...]

a) Pour les constructions à usage de logement individuel

Deux (2) places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.

Dans le cas d'une maison individuelle de plus de 100 m² de surface au sol, une (1) place de stationnement supplémentaire est demandée par tranche de 60 m² de surface au sol. Toute tranche entamée déclenche l'obligation d'une (1) place de stationnement.

Les places de stationnement commandées, c'est-à-dire qui nécessitent de passer par une autre place de stationnement, sont interdites.

Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après .

En cas de changement d'affectation de locaux, le nombre de places de stationnement déjà existantes (à condition qu'elles répondent aux normes et qu'elles soient utilisables) sera pris en compte pour la définition du nombre de places à aménager sur les normes détaillées ci-après.

[...]

a) Pour les constructions à usage de logement individuel

Deux (2) places de stationnement **extérieures** par logement, aménagées dans la propriété, **ainsi qu'un garage fermé**.

Dans le cas d'une maison individuelle de plus de ~~100~~ 160 m² de surface au sol, ~~une (1) place de stationnement supplémentaire~~ **un garage fermé** est demandée par tranche de 60 m² de surface au sol. Toute tranche entamée déclenche l'obligation d'une (1) place de stationnement.

En cas de division de bâti avec création de logement(s) supplémentaire(s), une place de stationnement par logement créé doit être aménagée dans l'unité foncière.

Justification de l'évolution des règles

Les places commandées correspondent à des places de stationnement uniquement accessibles depuis une autre place de stationnement et non directement depuis une voie de desserte. Il s'agit donc de garantir une accessibilité optimale pour tout projet d'aménagement, d'extension ou de construction et d'éviter les problèmes de stationnement et d'engorgement.

Les règles de stationnement concernant les constructions à usage de logement individuel nécessitaient d'être revues et précisées pour permettre à chaque logement de prévoir un nombre de places adéquat et d'éviter au maximum le stationnement sur rue.

3.2.5.7 Article 9 – Desserte par les réseaux – Toutes zones

La modification n°1 du PLU est également l'occasion d'ajouter une règle relative aux dessertes par les réseaux.

PLU opposable	PLU modifié
<i>Article UA 9</i> <i>Desserte par les réseaux</i> <u>Rappel</u> : les bouches techniques et autres compteurs qui permettent l'accès aux réseaux doivent être accessibles en permanence depuis l'espace public. <u>Alimentation en eau potable (eau destinée à la consommation humaine)</u> L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public. <u>Assainissement</u> Toute construction ou installation qui génère des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et le Code de l'Urbanisme. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou les fossés est interdite. <u>Eaux pluviales</u> Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées à la parcelle. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Pour la gestion des eaux pluviales sera privilégié des dispositifs de traitements alternatifs (noues, tranchées et voies	<i>Article UA 9</i> <i>Desserte par les réseaux</i> <u>Rappel</u> : les bouches techniques et autres compteurs qui permettent l'accès aux réseaux doivent être accessibles en permanence depuis l'espace public. <u>Implantation des équipements techniques</u> Les sorties d'évacuation, qu'elles concernent les systèmes de ventilation mécanique contrôlée (VMC), systèmes de chauffage ou tout autre dispositif similaire, sont interdites en façade sur rue. <u>Alimentation en eau potable (eau destinée à la consommation humaine)</u> L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public. <u>Assainissement</u> Toute construction ou installation qui génère des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et le Code de l'Urbanisme. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou les fossés est interdite. <u>Eaux pluviales</u> Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées à la parcelle.

drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifiée par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les solutions en matière de collecte, rétention, infiltration ou évacuation doivent être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés ou pavés.

Les unités de parking doivent intégrer des systèmes favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (ou leur évaporation) et préservant les fonctions écologiques des sols : revêtements de surface, aménagements hydrauliques ou solutions végétalisées.

Infrastructure et réseau de communication électronique

Dans le cas de lotissements ou d'ensembles d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution sont aménagés en souterrain.

Dans les autres cas, les branchements privés sur le réseau électrique et le réseau de télécommunications doivent être enterrés dans la mesure du possible jusqu'à la limite du domaine public.

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour la gestion des eaux pluviales sera privilégié des dispositifs de traitements alternatifs (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifiée par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les solutions en matière de collecte, rétention, infiltration ou évacuation doivent être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés ou pavés.

Les unités de parking doivent intégrer des systèmes favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (ou leur évaporation) et préservant les fonctions écologiques des sols : revêtements de surface, aménagements hydrauliques ou solutions végétalisées.

Infrastructure et réseau de communication électronique

Dans le cas de lotissements ou d'ensembles d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution sont aménagés en souterrain.

Dans les autres cas, les branchements privés sur le réseau électrique et le réseau de

moyens de communication, son raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

Les transformateurs s'intégreront de façon harmonieuse dans l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

télécommunications doivent être enterrés dans la mesure du possible jusqu'à la limite du domaine public.

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication, son raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

Les transformateurs s'intégreront de façon harmonieuse dans l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

Justification de l'évolution des règles

L'ajout de cette règle concernant les évacuations techniques (VMC, chauffage...), vise à préserver l'harmonie architecturale des façades sur rue, dans les zones d'habitation et d'empêcher tout obstacle à la circulation publique, notamment dans le cas des habitations en alignement sur rue.

3.2.6 LES DISPOSITIONS GENERALES - APPLICATI- ON DES REGLES D'URBANISME – CALCUL DE LA HAUTEUR

Une redéfinition des modalités de calcul de la hauteur des futures constructions est apparue nécessaire, notamment en ce qui concerne les terrains en pente.

PLU opposable	PLU modifié
<i>Dispositions générales</i> <i>7. Application des règles d'urbanisme</i> Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions Les règles de recul par rapport à l'alignement et aux limites séparatives ne s'appliquent pas : - aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) - aux clôtures et murs de soutènement - aux balcons en saillies (dans la limite de 80 cm) - aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications Dans le cas d'emplacements réservés à des voies, le recul est calculé par rapport à la limite extérieure de l'emplacement réservé correspondant à la future limite de voie. La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Si le sol naturel est pentu, la hauteur est calculée par rapport au point le plus bas. La hauteur ne tient pas compte des éléments techniques tels que les cheminées, les gaines de ventilation et les panneaux solaires.	<i>Dispositions générales</i> <i>7. Application des règles d'urbanisme</i> Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions Les règles de recul par rapport à l'alignement et aux limites séparatives ne s'appliquent pas : - aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) - aux clôtures et murs de soutènement - aux balcons en saillies (dans la limite de 80 cm) - aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications Dans le cas d'emplacements réservés à des voies, le recul est calculé par rapport à la limite extérieure de l'emplacement réservé correspondant à la future limite de voie. La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Si le sol naturel est pentu, la hauteur est calculée par rapport au point ~~le plus bas~~ médian de l'emprise au sol de la construction programmée. La hauteur ne tient pas compte des éléments techniques tels que les cheminées, les gaines de ventilation et les panneaux solaires.

Justification de l'évolution des règles

Dans un souci d'équité sur l'ensemble de la commune par rapport aux prescriptions de hauteur, quelque soit la pente du terrain, le choix a été fait de revoir les modalités de calcul. Dorénavant, il faudra prendre en compte le point médian de l'emprise au sol des constructions programmées, et non le point le plus bas, pour le calcul des hauteurs.

3.3 ADAPTATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le PLU de Saint-Crépin-Ibouwillers approuvé le 29 juin 2022 comporte deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Le principal motif de l'engagement d'une procédure de modification du PLU est la concrétisation du projet de Parc d'activités des Sablons, programmé dans le SCoT des Sablons et dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Saint-Crépin-Ibouwillers. La réalisation du projet nécessite de mettre à jour l'OAP n°1, dédiée au développement du futur Parc d'activités, afin d'encadrer, au mieux et au plus proche de la réalité, l'aménagement et la mise en œuvre du projet.

PLU modifié

OAP n°1 : Futur Parc d'activités des Sablons

Comme le confirme le PADD, le PLU de Saint-Crépin-Ibouwillers attribue une place prépondérante à l'économie, et plus précisément au développement économique à l'échelle intercommunal (CC des Sablons).

Envisagée dès le Schéma de Cohérence Territoriale initial de la Communauté de communes des Sablons (SCoT) approuvé en 2014, la création d'une nouvelle zone d'activité en extension du Parc d'activité de la Reine Blanche a été confortée par la révision approuvée en mars 2020. Cette zone d'activité a ainsi été envisagée pour accueillir des projets majeurs d'intérêt extra-communaux.

L'emprise foncière de cette extension située sur la commune de Saint-Crépin-Ibouwillers est composée notamment des parcelles ZK 9 d'une surface cadastrale de 147 323 m² et ZK 10 d'une surface cadastrale de 201 063 m² appartenant à la SCEA des Peupliers Communauté de communes des Sablons.

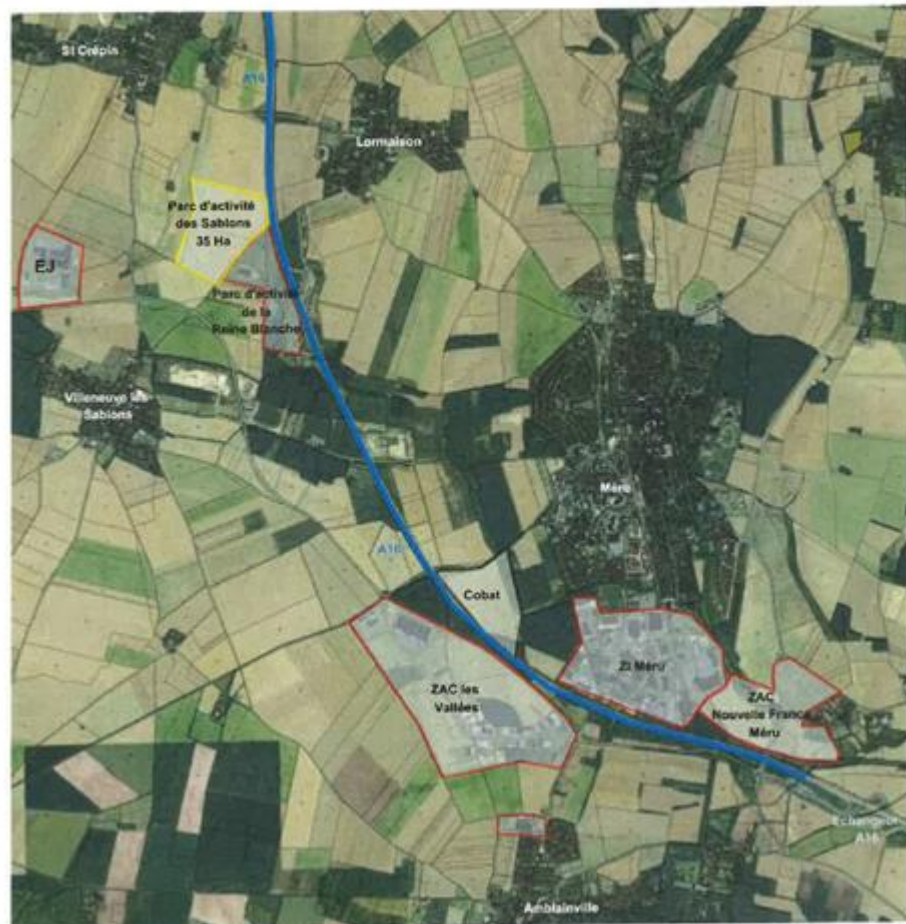
~~La Communauté de Communes des Sablons a signé une promesse de vente en janvier 2020 avec le propriétaire des terrains. Un levé topographique a été réalisé ainsi qu'une étude Faune Flore, d'août 2020 à septembre 2021. Cette dernière a permis de confirmer l'absence de zone humide ou d'essences/espèces particulières. Les élus de la CCS ont par ailleurs validé l'avant-projet de l'aménagement de cette zone. Il est ainsi envisagé de déposer un Permis d'aménager qui aura pour objet la création de 3 à 5 lots d'une superficie importante et compatible avec l'implantation de sites majeurs dédiés à l'activité industrielle. Le projet devra permettre de proposer des lots pouvant être couplés de manière à garder une certaine souplesse dans la commercialisation des terrains et répondre aux besoins des entreprises.~~

~~Bien que les crédits d'études et d'acquisition foncière aient été inscrits dès le budget de l'année 2020, la Communauté de communes des Sablons attend désormais l'approbation du Plan Local d'Urbanisme pour concrétiser la promesse de vente et lancer les études nécessaires à l'aménagement du « Parc d'Activité des Sablons ».~~

Une étude réalisée par la CCI de l'Oise en 2018 avait déjà relevé que « le territoire des Sablons a été attractif ces dernières années. Les entreprises se sont volontiers installées sur les zones d'activités disponibles. Aujourd'hui le foncier disponible dans les zones d'activités les plus pertinentes sur le plan de l'attractivité se fait plus rare. Il sera difficile dans l'avenir d'y assurer l'implantation de nouvelles entreprises si le mouvement continu dans ce sens, ce qui est probable au vu de l'amélioration de la conjoncture et de la hausse des demandes manifestées en 2017. Par ailleurs, il est à noter que la mobilisation de friche ne peut répondre à ce besoin foncier. La requalification de la dizaine de friche existante pour des nouveaux projets a eu lieu durant les dernières années, de sorte que seule 1 friche industrielle reste non mobilisable. »

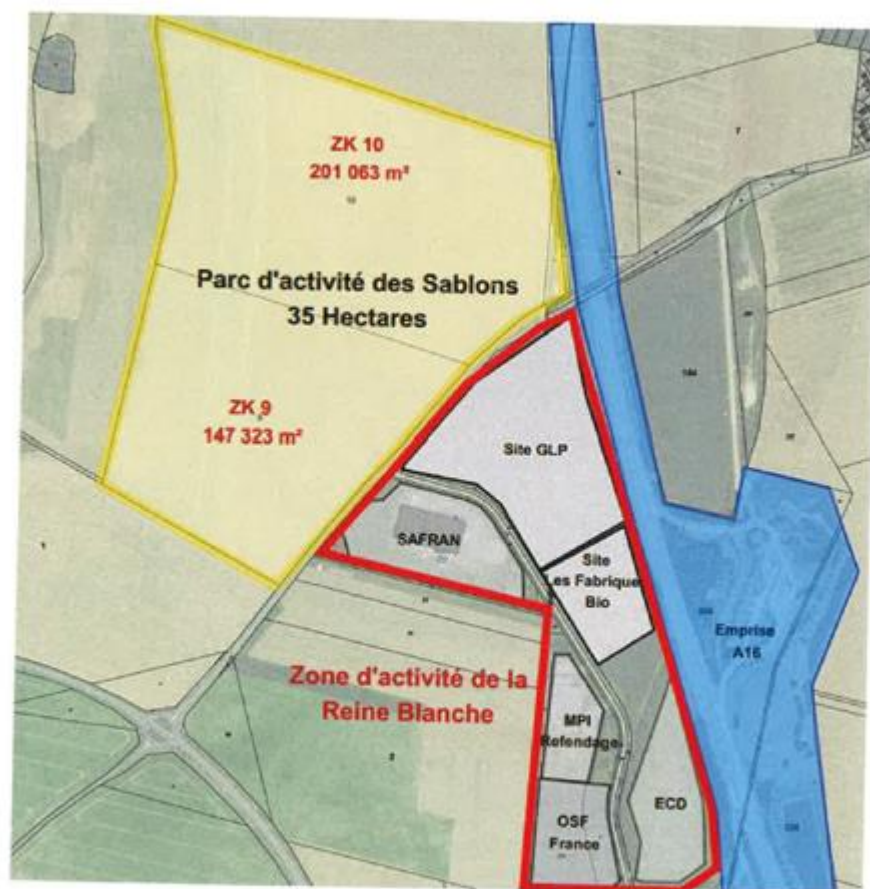
Le développement récent du territoire des Sablons ne fait que conforter les projets inscrits au SCoT de 2020. ~~Après avoir réalisé l'aménagement de la ZAC les Vallées à Amblainville et le Parc d'activités de la Reine Blanche à St-Crépin et Lormaison, la CC des Sablons entend désormais concrétiser l'aménagement du parc d'Activités des Sablons. Conformément aux projets inscrits au SCoT, ce parc d'activité constituera la dernière zone d'activité communautaire à aménager avant l'application de la directive ZAN. Il aura vocation à accueillir des projets majeurs d'intérêt extra-communaux et permettra de pallier l'ensemble des difficultés rencontrées dans le cadre d'aménagement de la ZAC de la Nouvelle France (ZAC privée) sur les communes de Méru et Esches, dont le développement est encore à ce jour freiné par des nouveaux contentieux.~~

Annexe 1 : Plan de localisation des zones d'activité des Sablons

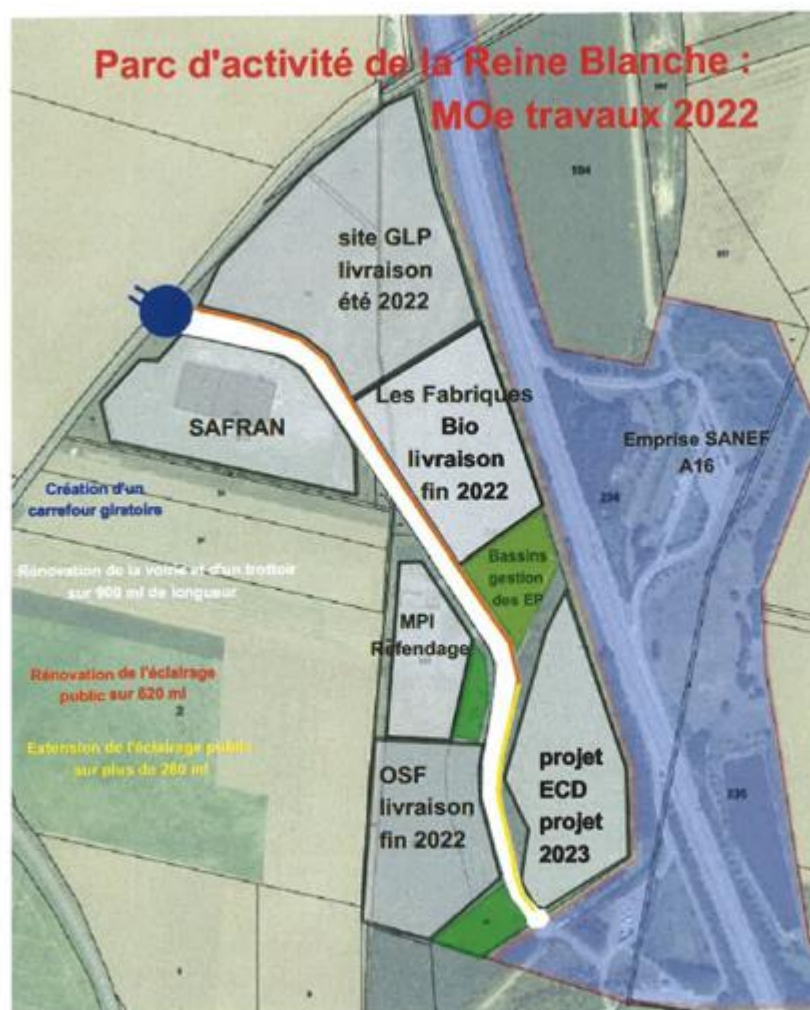


Afin de sécuriser la maîtrise foncière des terrains du Parc d'Activités des Sablons, la CC des Sablons a signé une promesse de vente avec le propriétaire des terrains portant sur les parcelles ZK 9 d'une surface de 147 323 m² et ZK10 d'une surface de 201 063 m² appartenant à la SCEA des Peupliers. Un levé topographique a été réalisé ainsi qu'une étude faune flore (août 2020 à septembre 2021). Cette dernière a permis de confirmer l'absence de zone humide ou d'essences, d'espèces particulières, protégées.

Annexe 2 : Vue aérienne du Parc d'activité des Sablons



Dans le cadre du développement en cours du parc d'Activités de la Reine Blanche et par anticipation à la création du Parc d'Activités des Sablons, la Communauté de Communes ~~va réaliser dans les prochains mois, l'aménagement d'un~~ a aménagé un carrefour giratoire permettant de sécuriser l'accès aux deux parcs d'activités.



Du fait de l'absence de disponibilités foncières ou de friches industrielles, la CC des Sablons ne peut plus répondre aux sollicitations des entreprises souhaitant s'implanter et/ou se développer sur les zones d'activités intercommunales. La concrétisation du parc d'Activités des Sablons est dès lors nécessaire en matière de développement économique pour assurer la création d'emplois et remédier au taux de chômage recensé sur le territoire intercommunal.

Principes d'aménagement

L'emprise du futur Parc d'Activités des Sablons est appréhendée en 2 tranches :

- Une première immédiatement aménageable (zone 1AU du PLU), d'une surface de 18 ha, sur les terrains directement desservis par la RD existante et le **futur** giratoire **prochainement** aménagé par la CC des Sablons.
- La deuxième tranche d'une surface de 17 hectares, planifiée selon une temporalité différée (classement 2AU du PLU **approuvé en 2022**), sur les parcelles plus au Nord.

Pour la garantie d'un aménagement final cohérent et pour une meilleure transparence, l'OAP n°1 couvre l'intégralité des 35 hectares.



Orientation DESSERTE

Comme le montre le plan de l'OAP, la desserte intérieure de la zone se fera à partir d'un **unique accès principal** depuis le futur giratoire ~~qui sera prochainement~~ aménagé par la CC des Sablons. Il s'agit de ne pas multiplier les accès sur la rue du Bois Famin qui seraient sources de dangerosité. Toutefois, **des accès secondaires peuvent être envisagés selon les besoins des futures implantations**, afin de fluidifier la circulation et de faciliter l'accès au site. Les circulations, aussi bien douces (piétons, cyclistes...) que motorisées (véhicules légers, véhicules lourds...), devront rester sécurisées. Au sein du périmètre et autour du site, les aménagements devront assurer une circulation optimisée des poids lourds.

Le giratoire ~~prévu permettra~~ permet à la fois l'accès sécurisé du futur pôle des Sablons et de la Reine Blanche située en face.

Ce rond-point offre l'avantage de se connecter sur la RD205 au Sud, pour rejoindre l'échangeur de l'A16.

~~Cette antenne en impasse sera aménagée à son extrémité pour permettre à l'ensemble des véhicules particuliers et poids-lourds de faire demi-tour dans des conditions adaptées et sécurisées.~~

Bien que la zone soit planifiée en 2 tranches, l'antenne aménagée permettra la desserte optimale de la 1^{ère} phase et à terme ~~(lorsque la zone 2AUi sera ouverte à l'urbanisation après modification du PLU)~~ assurera l'intégralité de la desserte des derniers lots (diffusion des flux à partir du giratoire aménagé).

Ce schéma de desserte limite l'action d'imperméabilisation liée à la voirie, en appuyant les flux sur un unique axe viaire et une optimisation du giratoire.

Il est utile de préciser via l'OAP, l'interdiction totale d'accès sur l'A16.

Orientation PAYSAGE

La dimension paysagère du projet de Parc économique est largement confirmée par l'OAP. L'insertion paysagère du vaste projet économique sera gérée et aménagée par la Communauté de Communes des Sablons. ~~Aussi, ce sont près de 2 550 m² d'espaces dédiés aux aménagements paysagers.~~

Alors même que cette section du territoire des Sablons est marquée par l'industrie, la localisation de la zone dans un contexte agricole a largement motivé la définition d'une bande paysagère périphérique, assurant une transition paysagère harmonieuse (évite des vues directes sur les futurs volumes bâtis industriels) et participant à limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis.

Le projet prévoit également un accompagnement végétal le long de la rue du Bois ~~Famin~~ qui s'épaissit le long de l'emprise autoroutière de l'A16.

Les plantations réalisées doivent reprendre des essences locales, non invasives et non allergènes. L'utilisation de végétation de strates différenciées est recommandée pour éviter l'impression de murs végétaux.

La voie de desserte interne prévue à l'occasion de l'aménagement de la zone intégrera des espaces engazonnés de part et d'autre et quelques plantations d'arbres de moyenne tige.

Les nouvelles constructions, par leur aspect, gabarit et densité, devront garantir une insertion harmonieuse avec la plaine agricole voisine, et en cohérence avec les constructions présentes sur le Parc de la Reine Blanche, situé plus au Sud.

Orientation RESEAUX

~~Un bassin de gestion des eaux pluviales générées par l'aménagement devra être réalisé sur l'emprise de la future zone économique, dès la 1^{ère} tranche (zone 1AUi).~~

Sur l'ensemble de l'emprise du futur parc d'activités, la gestion des eaux pluviales se fera par infiltration totale à la parcelle.

Justification de l'évolution des règles

En premier lieu, il s'agit de mettre à jour les informations relatives au projet de l'OAP et des aménagements environnants déjà réalisés, comme le carrefour giratoire.

En second lieu, l'évolution du projet, depuis l'approbation du PLU en 2022, invite également à revoir certaines orientations, sans pour autant changer l'économie générale du projet. L'OAP mentionnait par exemple l'aménagement de 2 550 m² d'espaces paysagers. Cette disposition a été supprimée afin de ne pas s'avérer bloquante pour des projets d'implantation d'activités, pourvoyeurs d'emplois. En revanche, une forte dimension paysagère a été conservée à travers différentes orientations qualitatives :

- ▶ Bande paysagère périphérique pour assurer une transition paysagère harmonieuse avec les espaces agricoles ;
- ▶ Accompagnement végétal le long de la rue du Bois Famin ;
- ▶ Plantations d'essences locales, non invasives et non allergènes avec des strates différenciées ;
- ▶ Engazonnement et plantation d'arbres de moyenne tige de part et d'autre de la voie de desserte interne.

Les principes d'accès ont également été revus afin de conserver un accès principal depuis le giratoire réalisé, tout en conservant la possibilité d'aménager d'autres accès (des accès secondaires et un accès pour la sécurité incendie) selon les besoins du site et des futurs activités implantées.

Enfin, l'une des orientations de l'OAP consistait à imposer l'aménagement d'un bassin de gestion des eaux pluviales. Or, lors de la phase de conception du projet et des études environnementales qui ont été réalisées, notamment l'étude d'impact du projet, il a été entendu que la meilleure gestion des eaux pluviales possible sur le site se ferait par la mise en place de systèmes d'infiltration totale à la parcelle. A noter que l'OAP ne peut donner que des orientations générales pour l'aménagement des sites, l'étude d'impact du projet permet d'aller plus en détail des mesures d'évitement, de réduction et de compensation qui seront adoptées (sur la gestion des eaux de ruissellement du projet en phase d'exploitation, voir pp. 237-247 de l'étude d'impact, consultable en annexe du dossier d'examen au cas par cas).

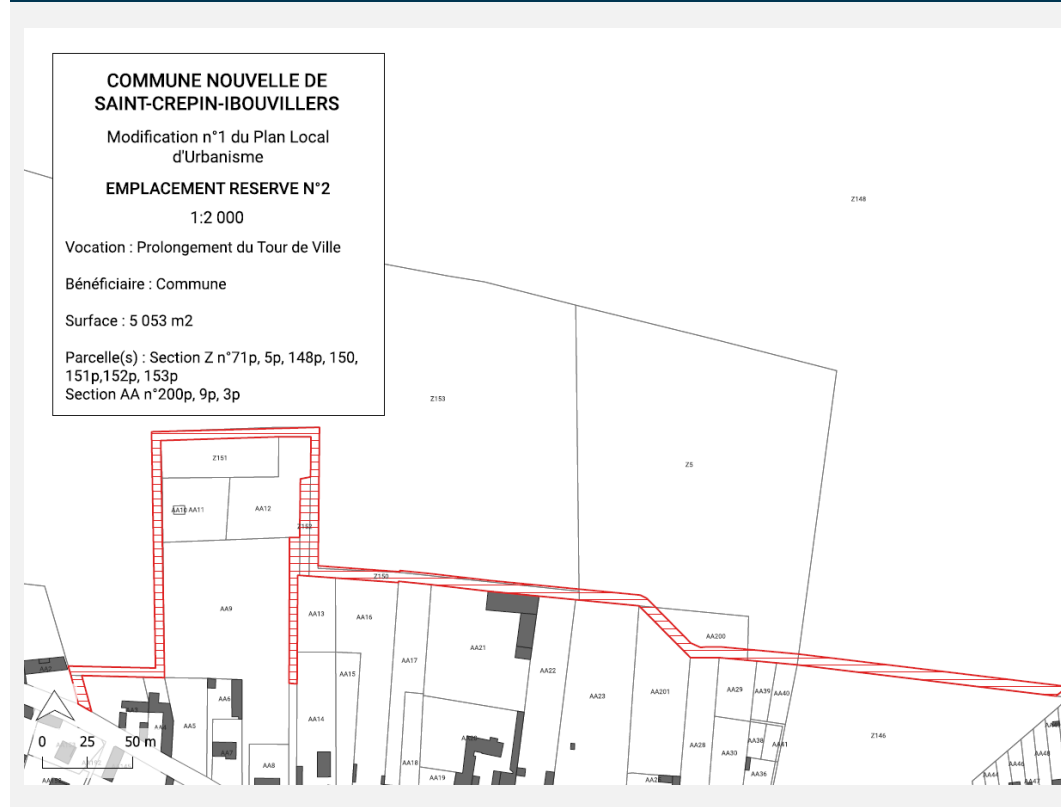
Pour compléter les ajustements des orientations écrites de l'OAP, un nouveau schéma de principe est proposé.

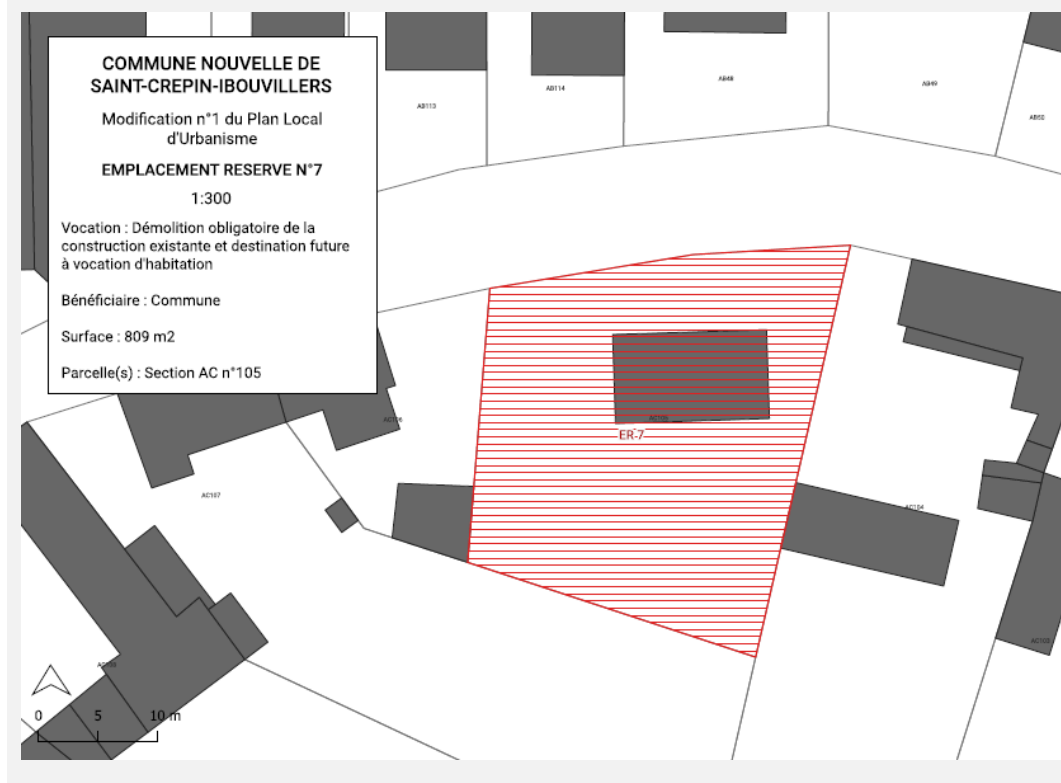
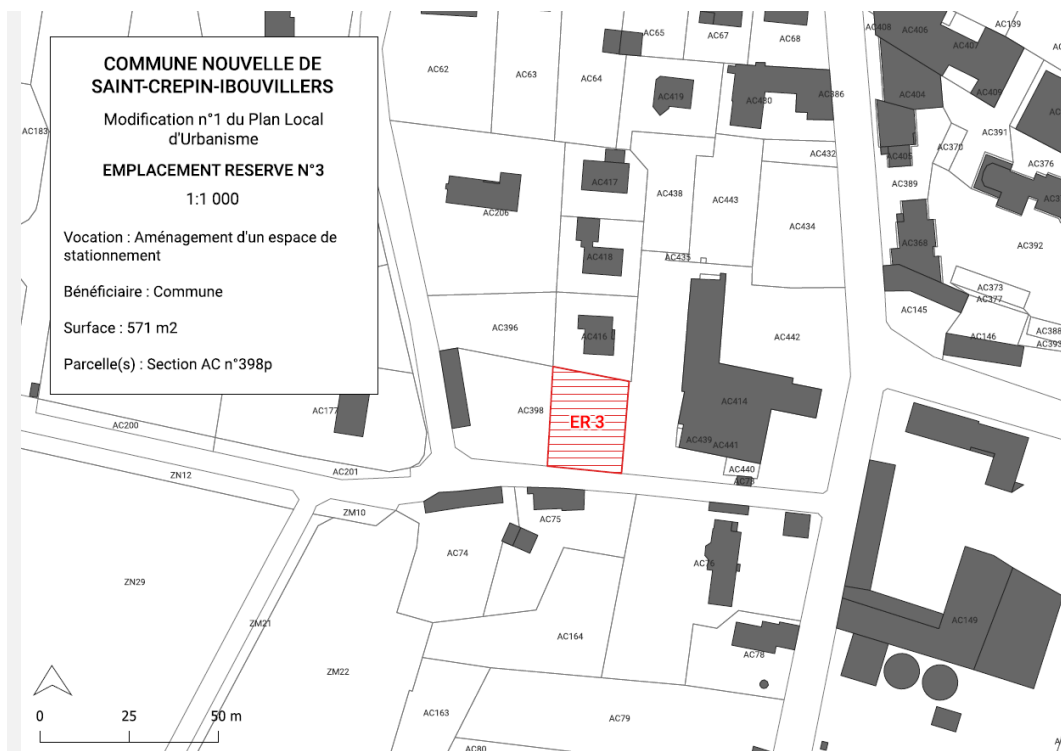
3.4 ADAPTATIONS DES EMPLACEMENTS RESERVES

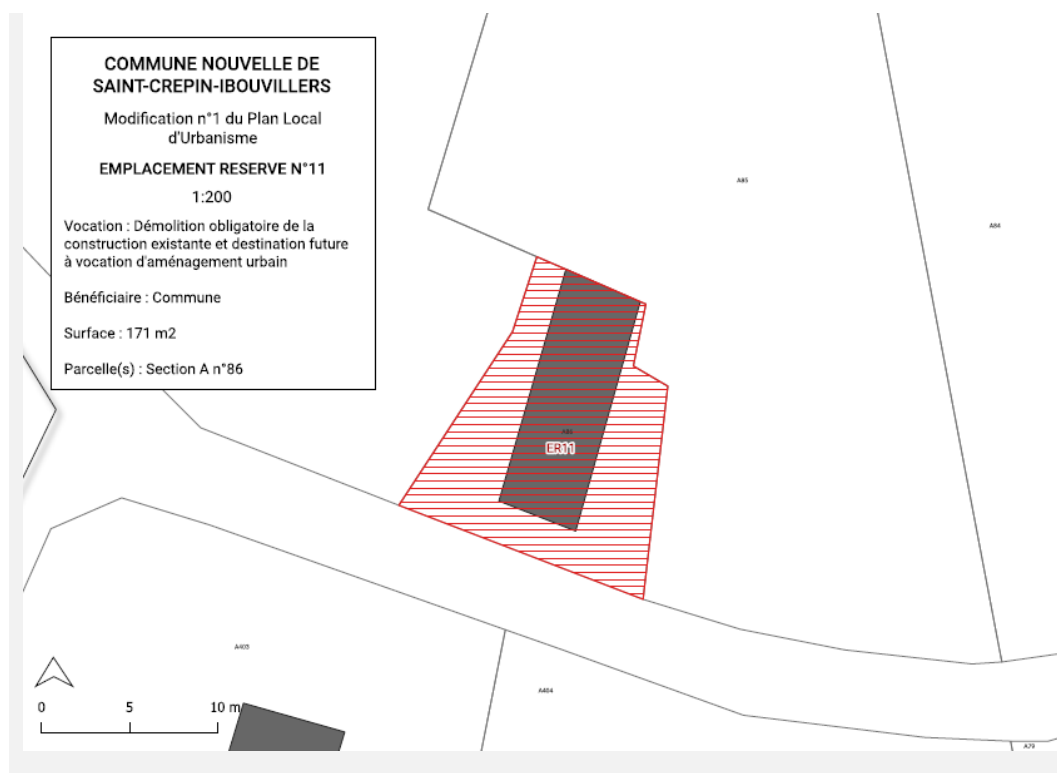
La modification n°1 du PLU de Saint-Crépin-Ibouwillers est l'occasion de mettre à jour les emplacements réservés (ER) de la commune.

D'un total de 12 dans le PLU approuvé en 2022, ils demeurent au nombre de 12 dans la procédure de modification, avec la suppression des ER 7 et ER 11 car la commune est désormais propriétaire des parcelles. Ces derniers sont remplacés par deux nouveaux ER : un nouvel ER7 pour le réaménagement d'une maison abandonnée ; et un nouvel ER 11 pour le réaménagement d'une seconde maison abandonnée. L'ER 3 pour l'aménagement d'un espace de stationnement est réduit, tandis que le périmètre de l'ER 2 destiné au prolongement du Tour de Ville est étendu.

PLU modifié







Justification de l'évolution des règles

La suppression des ER 7 et ER 11 fait suite à l'acquisition des parcelles concernées par la commune, retirant la nécessitant de les inscrire en emplacement réservé.

L'extension de l'ER 2 répond au souhait de la commune de poursuivre l'aménagement du Tour de Ville, dans une logique d'aménagement paysager et piétonnier des lisières du village.

La réduction de l'ER 3 fait suite à une actualisation du projet communal pour l'aménagement d'un espace de stationnement.

L'ajout de deux emplacements réservés correspondent à des parcelles occupées par des maisons à l'état d'abandon et dégradées, pouvant représenter une nuisance pour le voisinage du fait d'éventuels squats mais aussi d'un potentiel danger d'écroulement ou de chutes de matériaux. La commune a donc souhaité y inscrire un emplacement réservé afin de procéder à la démolition de ces anciennes habitations et d'y programmer un nouvel aménagement plus sécuritaire répondant aux besoins de la commune, comme une nouvelle habitation pour l'ER 7 (rue Pierre Ricour, Saint-Crépin-Ibouwillers).et un aménagement urbain pour l'ER 11 (rue du Bas, hameau de Montherlant), en lieu et place des anciens ER supprimés dans la modification n°1.

3.5 ADAPTATIONS DES ANNEXES

3.5.1.1 Ajout du zonage pluvial de la Communauté de communes des Sablons

La communauté de communes des Sablons s'est dotée d'un Règlement du service public d'assainissement des eaux pluviales urbaines, adopté le 04 octobre 2017 et modifié le 19 décembre 2018. Mais depuis le 21 septembre 2023, un zonage du risque d'inondation et d'assainissement pluvial, ainsi qu'un programme d'actions connexes ont été adoptés par délibération du Conseil communautaire.

Ce zonage et ce programme d'actions seront donc ajoutés aux annexes du PLU de Saint-Crépin-Ibouwillers, afin d'informer au mieux les administrés de la commune de l'existence de ce zonage et des actions associées à mettre en œuvre dans les futurs aménagements, travaux et constructions.

3.5.1.2 Ajout des règlements de lotissements

La modification n°1 du PLU de Saint-Crépin-Ibouwillers est également l'occasion de mentionner directement dans le règlement écrit des zones UA et UD, l'existence de lotissements bénéficiant d'un règlement ou d'un cahier des charges propres. Il s'agit du lotissement du Clos Dubois en zone UA, bénéficiant d'un cahier des charges, et du lotissement des Charmilles en zone UD, avec un règlement propre. Ainsi, ce règlement et ce cahier des charges seront annexés au PLU (consultables dans le dossier d'examen au cas par cas).

PLU modifié

La zone UA correspond au centre ancien du bourg, au noyau urbain originel. De silhouette linéaire, elle accueille principalement de l'habitat, les équipements publics phares et les commerces-services. Les constructions sont le plus souvent implantées à l'alignement des voies en limites séparatives et forment sur certaines sections de rues, des fronts bâtis continus très caractéristiques. L'ambiance de centre bourg y est très affirmée.

La zone UA est concernée par un lotissement, lots numérotés de 1 à 13 tels que mentionnés sur le plan de composition PA4-a, consultable en annexe du présent PLU. Pour ce lotissement, les règles applicables à la zone UA sont complétées par un règlement de lotissement, en application de l'article R.442-6 du Code de l'urbanisme, consultable en annexe du présent PLU. Ce règlement de lotissement est opposable aux demandes de permis de construire sur ledit lotissement.

La zone UA propose également un sous-secteur :

UAc : secteur commercial du centre ancien du bourg, accueillant une petite zone commerciale dite « Le Carré Ricour ». Il traduit la volonté municipale de garantir la pérennité des services et commerces de proximité proposés sur ce secteur

La zone UD correspond aux extensions récentes du bourg. En zone UD, les constructions sont le plus souvent de type pavillonnaire, et sont le plus souvent édifiées en retrait des voies. La trame bâtie observée y est plus lâche et la vocation dominante est celle de l'Habitat.

La zone UD est concernée par un lotissement, sur le lieudit « Le Tabary », dénommé « Le DO-MAINE DES CHARMILLES ». Pour ce lotissement, un cahier des charges s'applique, indiquant les droits et devoirs des colotis et définissant les servitudes d'urbanisme et particulières au lotissement. Ce cahier des charges est consultable en annexe du présent PLU.



4

**COMPATIBILITE AVEC LES PLANS ET
PROGRAMMES SUPERIEURS**

4.1 PREAMBULE

Conformément à l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme, le présent chapitre « Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du Code de l'Environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ».

Les plans, schémas et programmes susceptibles de concerner la procédure de modification n°3 sont :

- ▶ Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) des Hauts-de-France, approuvé le 4 août 2020 ;
- ▶ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté de communes des Sablons, approuvé le 5 mars 2020 ;
- ▶ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2022-2027 ;
- ▶ Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie 2022-2027 ;
- ▶ Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Communauté de communes des Sablons, adopté le 17 décembre 2020 ;
- ▶ Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de communes des Sablons, adopté en mars 2020 ;
- ▶ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de la commune de Saint-Crépin-Ibouwillers, approuvé le 29 juin 2022.

4.2 LE SRADDET DES HAUTS-DE-FRANCE

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Hauts-de-France a été approuvé par arrêté préfectoral le 4 août 2020. Les objectifs qu'il fixe s'imposent aux documents locaux d'urbanisme de rang inférieur, notamment les SCoT, PLUi et PLU, dans un rapport de prise en compte, tandis que les règles générales s'y imposent dans un rapport de compatibilité.

A noter que le SRADDET a fait l'objet d'une procédure de modification approuvée en Conseil régional le 21 novembre 2024.

Le tableau ci-dessous permet d'analyser la prise en compte des objectifs du SRADDET dans les évolutions envisagées dans la procédure de modification n°1 du PLU :

La Compatibilité de la procédure avec le SRADDET des Hauts-de-France		
Objectifs et règles générales associées	Prise en compte par le PLU	Prise en compte
Equilibre et égalité des territoires (EET) Règles associées : - Répondre prioritairement aux besoins en logement des résidents permanents et des travailleurs saisonniers en produisant des logements diversifiés ; - Porter des principes de solidarité et de mutualisation entre le littoral et l'arrière-pays ; - Intégrer des dispositions concernant le numérique, portant à la fois sur les infrastructures et les usages ;	Aucune modification n'est de nature à aller à l'encontre de cet objectif	Non concerné
Désenclavement des territoires ruraux (DTRX) Règles associées :	Aucune modification n'est de nature à aller à l'encontre de cet objectif (aucun projet lié aux transports ou aux mobilités)	Non concerné

- Tous les territoires, y compris les moins denses, élaborent, proposent, ou participent à une stratégie de développement des transports et de la mobilité qui répond aux besoins de la population, notamment pour un accès facilité à l'emploi et à la formation, et à l'impératif de sobriété carbone ;		
Habitat (LGT) Règles associées : - Estimer le besoin de production neuve de logements à partir de l'estimation des besoins en stock non satisfaits et des besoins en flux (liés aux évolutions démographiques et sociétales et aux caractéristiques du parc de logements) ; - Favoriser le maintien, à l'échelle de leur périmètre, de la part de résidences principales observée en 2014 dans les pôles de l'ossature régionale.	Aucune modification n'est de nature à aller à l'encontre de cet objectif (aucun projet modifiant les objectifs de production de logements du PADD)	Non concerné
Gestion économe de l'espace (GEE) Règles associées : - Organiser une armature territoriale cohérente avec l'ossature régionale du SRADET ; - L'objectif régional de réduction du rythme d'artificialisation défini par le SRADET en déterminant au sein de leur périmètre un objectif chiffré de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ; - Traduire l'objectif régional de réduction du rythme d'artificialisation défini par le SRADET en déterminant au sein de leur périmètre un objectif chiffré de	Respect des objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers énoncés dans le PADD du PLU.	Pris en compte

réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ; - Prioriser le développement urbain (résidentiel, économique, commercial) à l'intérieur des espaces déjà artificialisés ; - Développer des stratégies foncières dans lesquelles le renouvellement urbain est prioritaire à l'extension urbaine. Ces stratégies foncières permettent d'identifier les gisements au sein de la tache urbaine (vacance, espaces dégradés, possibilités de densification) et prévoient les outils permettant leur mobilisation (fiscalité, planification, interventions publiques, etc ...) ; - intensifier le développement urbain (résidentiel, commercial, économique) dans les pôles de l'ossature régionale et autour des nœuds de transport, en particulier les Pôles d'échanges multimodaux ; - Définir des densités minimales dans les secteurs les plus propices au développement urbain, notamment les quartiers de gare, les pôles d'échanges multimodaux, et à proximité des arrêts de transport en commun ; - Favorisent la mutabilité, la réversibilité, la modularité, et l'adaptabilité du foncier et du bâti à vocation économique et commerciale dans le cadre de nouvelles constructions, de réhabilitation ou de restructuration de zones existantes, tout en développant des formes urbaines qui contribuent à une gestion économe du foncier et à la mixité fonctionnelle.		
Intermodalité et développement des transports (infrastructures d'intérêt régional pour les marchandises) (TIM)	Aucune modification n'est de nature à aller à l'encontre de cet objectif (aucun projet lié aux transports ou aux mobilités)	Non concerné

Règles associées : - Intégrer les caractéristiques et les enjeux spécifiques des pôles d'échanges ferroviaires et routiers pour créer des espaces de qualité, garantir un accès facilité et offrir une intermodalité optimisée. En particulier, pour les principaux pôles d'échanges multimodaux (PEM) situés dans les pôles de l'ossature régionale, les documents de planification doivent identifier les orientations d'aménagements nécessaires concernant les quartiers de gare et l'intermodalité au regard du référentiel régional proposé.		
Intermodalité et développement des transports (infrastructures d'intérêt régional pour les voyageurs) (TIV) Règles associées : - Intégrer les itinéraires du réseau routier d'intérêt régional dans les documents de planification ; - Elaborer une stratégie de développement des transports et de la mobilité qui répond aux besoins de la population, notamment pour un accès facilité à l'emploi et à la formation, et à l'impératif de sobriété carbone ; - Pour un système intégré des transports en Hauts-de-France, les acteurs locaux de la mobilité doivent faciliter le déploiement et la mise en œuvre de services et d'outils favorisant les pratiques intermodales (information, coordination des offres, tarification et billettique). En particulier, ils doivent veiller au bon respect des normes d'interopérabilité et assurer la transmission des données en matière de mobilité ;	Aucune modification n'est de nature à aller à l'encontre de cet objectif (aucun projet lié aux transports ou aux mobilités)	Non concerné

Maîtrise et valorisation de l'énergie, de lutte contre le changement climatique et contre la pollution de l'air (CAE) Règles associées : - Intégrer dans les réflexions la gestion du dernier Km ; lorsqu'ils comprennent un pôle d'envergure régionale, et dès lors que le besoin est identifié, les documents de planification doivent prévoir des espaces dédiés à l'implantation de centres de distribution urbaine ; - Développer une stratégie coordonnée et cohérente d'adaptation au changement climatique conçue pour : répondre aux vulnérabilités propres au territoire concerné et préparer la population et les acteurs économiques à la gestion du risque climatique ; préserver et restaurer des espaces à enjeux en travaillant notamment sur la résilience des espaces naturels, agricoles et forestiers ; - Créer les conditions favorables à l'usage des modes de déplacement actifs. Dans les limites de leurs domaines respectifs, ils développent des mesures incitatives et des dispositions pour le déploiement d'installations, en particulier pour les itinéraires cyclables les plus structurants ; - Faciliter les trajets domicile-travail et l'accès aux zones d'activités par des modes alternatifs à la voiture individuelle ; - Définir des principes d'aménagement visant à une réduction chiffrée des émissions de polluants et une réduction de l'exposition des populations à la pollution de l'air, notamment des établissements accueillant des publics	Mesures ERC relatives à l'énergie, la lutte contre le changement climatique et contre la pollution de l'air définies dans l'étude d'impact du projet de Parc d'activités logistiques et industrielles sur la zone à urbaniser 1AUi.	Pris en compte
---	--	-----------------------

sensibles aux pollutions atmosphériques (personnes âgées, enfants, malades,...)		
Protection et restauration de la biodiversité (BIO) Règles associées : - Prévoir des dispositions afin de traiter les limites d'emprise et d'assurer la perméabilité écologique ; - Privilégier des projets d'aménagement (renouvellement, extension) favorisant : la mixité fonctionnelle permettant les courts déplacements peu ou pas carbonés, notamment au sein des différents pôles de l'ossature régionale ; la biodiversité en milieu urbain, notamment par le développement d'espaces végétalisés et paysagers valorisant les espèces locales ; l'adaptation au changement et à la gestion des risques climatiques, dont la gestion de la raréfaction de l'eau potable, des inondations et des pollutions de l'eau et la gestion des épisodes de forte chaleur ; des formes urbaines innovantes contribuant à la réduction des consommations d'énergie, favorables à la production d'énergies renouvelables et au raccordement aux réseaux de chaleur ; un bâti économe en énergie, conçu écologiquement et résilient au changement climatique - Prévoir un diagnostic et des dispositifs favorables à la préservation des éléments de paysages ;	Mesures ERC relatives à la biodiversité dans l'étude d'impact du projet de Parc d'activités logistiques et industrielles sur la zone à urbaniser 1AUi. Maintien d'une surface minimale dédiée à l'aménagement paysager et d'une bande paysagère en lisière des espaces agricoles sur le projet de Parc d'activités des Sablons.	Pris en compte

- S'assurer de la préservation de la biodiversité des chemins ruraux, et prioritairement de ceux pouvant jouer un rôle de liaison écologique et/ou être au service du déploiement des trames vertes ; - S'assurer de la non-dégradation de la biodiversité existante, préciser et affiner les réservoirs de biodiversité identifiés dans le rapport ; - Identifier les sous-trames présentes sur le territoire, justifier leur prise en compte et transcrire les objectifs régionaux de préservation et de remise en état des continuités écologiques.		
Prévention et gestion des déchets (PRPGD) Règles associées : - Les personnes morales compétentes en matière de déchets et leurs concessionnaires dans le domaine de la prévention et de la gestion des déchets, mettent en place une stratégie de prévention et de gestion des déchets compatible avec la planification régionale ; - Les autorités compétentes intègrent un volet « prévention et gestion de déchets de situation exceptionnelle » dans leurs démarches de planification, en vue de disposer de solution de collecte et de stockage de ces déchets, compatibles avec la planification régionale ; - Les autorités compétentes intègrent, dans le domaine des déchets une démarche d'économie circulaire, compatible notamment avec la feuille de route nationale économie circulaire, le PRPGD est son plan régional d'action en faveur de l'économie circulaire, et qui tient compte des spécificités et du potentiel de leur territoire. Ces démarches territoriales peuvent inclure	L'autorité compétente en matière de prévention et de gestion des déchets pour Saint-Crépin-Ibouwillers est la Communauté de communes des Sablons. Mesures d'évitement et de réduction évoquées dans l'étude d'impact du projet de Parc d'Activités concerné par la modification n°1 du PLU, sur le sujet de la gestion des déchets en phase chantier et en phase d'exploitation (réutilisation de matériaux, tri sélectif, recherche de filières de valorisation de proximité...).	Pris en compte

des actions visant notamment à faire de la commande publique, de l'urbanisme et du développement économique des leviers en faveur de l'économie circulaire.		
---	--	--

4.3 LE SCOT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES SABLONS

Le SCoT de la Communauté de communes des Sablons a été approuvé par délibération du Conseil communautaire le 5 mars 2020.

Le tableau ci-dessous permet d'analyser la prise en compte des objectifs du SCoT et de son Document d'Orientations et d'Objectifs, dans les évolutions envisagées dans la procédure de modification n°1 du PLU :

La Compatibilité avec le SCoT de la Communauté de communes des Sablons		
Enjeux du DOO	Prise en compte par le PLU	Compatibilité
Conforter l'attractivité économique du territoire : Renforcer les partenariats avec des acteurs extérieurs : développer les réflexions à grande échelle ; Renforcer la situation économique stratégique du territoire ; Organiser le développement économique ; Appuyer les autres fonctions économiques du territoire ; Organiser les déplacements des personnes sur le territoire du SCoT avec l'extérieur ; Améliorer le réseau de liaisons douces du territoire.	Le principal objet de la modification n°1 du PLU de Saint-Crépin-Ibouwillers est d'actualiser une OAP ayant pour objet la concrétisation et l'encadrement d'un projet de développement économique inscrit dans le SCoT, à savoir l'extension du parc d'activités de la Reine Blanche (pp.11-14 du DOO).	Compatible
Développer et aménager durablement le territoire : Veiller à une répartition équilibrée et harmonieuse du développement ;	Saint-Crépin-Ibouwillers est désignée comme une « polarité rurale » dont l'objectif est de maintenir l'équilibre entre habitat, services et équipements proposés aux habitants et aux communes périphériques. La modification n°1 du PLU ne touche pas aux objectifs de production de logements définis dans le	Compatible

Répondre aux différents besoins en logements ; Maîtriser l'étalement urbain ; Renforcer les politiques foncières locales	PADD. En revanche, elle permet d'assurer l'équilibre entre habitat, services et équipements en permettant : ► La réalisation du projet de parc d'activités des Sablons, répondant aux besoins d'implantation d'activités et d'emploi sur le territoire de la CC des Sablons ; ► La concrétisation d'un projet de crèche en zone Ui, permettant de répondre à une demande d'équipements de petite enfance sur le territoire ; ► Le maintien d'activités commerciales et de services de proximité dans le centre du village, en délimitant un sous-secteur UAc sur le « Carré Ricour », limitant la création de logements aux seules habitations de fonction en lien avec les activités existantes sur le site. La maîtrise de l'étalement urbain est également assurée car aucune consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers supplémentaire n'est programmée.	
Valoriser le cadre de vie et l'environnement : Structurer le territoire en préservant les grands espaces naturels et les corridors écologiques ; Structurer le territoire en s'appuyant sur les caractéristiques des différentes entités paysagères ; Préserver et gérer la ressource en eau ; Maîtriser les consommations énergétiques et encadrer le développement de nouvelles sources d'énergie ; Prévenir et maîtriser les risques naturels et technologiques	La modification n°1 du PLU n'est pas susceptible de porter significativement atteinte au cadre de vie et à l'environnement. Aucune consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers n'est prévue. Pour le projet programmé en zone 1AU_i et 2AU_i, plusieurs mesures ERC en phase chantier et en phase exploitation sont prévues et notifiées dans l'étude d'impact du projet, notamment en ce qui concerne les milieux naturels, les continuités écologiques, la ressource en eau ou les risques, même si les impacts sont jugés faibles ou modérés. Les zones naturelles et agricoles définies dans le PLU approuvé en 2022 sont conservées, de même que les protections particulières des paysages et de l'environnement (chemins, haies, EBC, éléments de paysage à protéger...). Aucune modification prévue dans la procédure de modification n°1 n'est de nature à affecter durablement et de manière négative ces espaces naturels, agricoles et/ou protégés dans le PLU.	Compatible

4.4 LE SDAGE SEINE-NORMANDIE 2022-2027

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2022-2027 a été approuvé le 23 mars 2022. La déclinaison locale du SDAGE est le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE). Or, Saint-Crépin-Ibouvillers n'est concernée par aucun SAGE

Le tableau ci-dessous permet d'analyser la compatibilité de la modification n°1 du PLU avec les dispositions du SDAGE, qui sont en lien avec les documents d'urbanisme listées p.152 du SDAGE :

Dispositions	Modification n°1 du PLU	Compatibilité
Orientation fondamentale 1 – Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée		
1.1 : Préserver les milieux humides et aquatiques continentaux et littoraux et les zones d'expansion des crues pour assurer la pérennité de leur fonctionnement	Aucune zone humide ou à dominante humide n'est recensée sur la commune.	Compatible
1.2 : Préserver le lit majeur des rivières et les milieux associés nécessaire au bon fonctionnement hydromorphologique et à l'atteinte du bon état	Aucun cours d'eau ne traverse la commune de Saint-Crépin-Ibouvillers.	Non concerné
1.3 : Protéger les milieux humides et les espaces contribuant à limiter les risques d'inondation par débordement de cours d'eau ou par submersion marine dans les documents d'urbanisme	Aucune zone humide ou à dominante humide n'est recensée sur la commune.	Compatible
Orientation fondamentale 2 – Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages en eau potable		

2.1 : Préserver la qualité de l'eau des captages d'eau potable et restaurer celle des plus dégradés	La commune est concernée par un périmètre de protection rapproché et éloigné de point de captage d'alimentation en eau potable, mais aucune modification ne se situe sur ce périmètre. Le réseau d'eau potable sur la commune de Saint-Crépin-Ibouwillers est sous la maîtrise d'ouvrage du Syndicat Mixte d'Eau Potable des Sablons (SMEPS)	Compatible
2.4 : Aménager les bassins versants et les parcelles pour limiter le transfert des pollutions diffuses	L'ajout du zonage des eaux pluviales de la Communauté de communes des Sablons aux annexes du PLU doit permettre d'assurer une meilleure information des administrés quant aux obligations et préconisations du territoire en matière de gestion des eaux pluviales et de ruissellement. Seul le projet envisagé sur les zones 1AUi et 2AUi est concerné par la nécessité de limiter les ruissellements et le transfert des pollutions diffuses. C'est pourquoi l'OAP n°1 attachée aux zones à urbaniser 1AUi et 2AUi prescrit une infiltration totale des eaux pluviales à la parcelle. Par ailleurs, l'étude d'impact du projet de Parc d'activités précise plusieurs mesures ERC allant dans ce sens.	Compatible
Orientation fondamentale 3 – Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles		
3.2 : Améliorer la collecte des eaux usées et la gestion du temps de pluie pour supprimer les rejets d'eaux usées non traitées dans le milieu	Seul le projet envisagé sur les zones 1AUi et 2AUi est concerné par la nécessité d'améliorer la collecte des eaux usées et la gestion du temps de pluie pour supprimer les rejets d'eaux usées non traitées dans le milieu. Les eaux usées produites sur le projet de Parc d'activités des Sablons seront collectées et acheminées vers la station d'épuration de Villeneuve-lès-Sablons. Celle-ci dispose d'une capacité de traitement suffisante pour supporter l'augmentation du débit lié au projet. De plus, l'OAP n°1 attachée aux zones à urbaniser 1AUi et 2AUi prescrit une infiltration totale des eaux pluviales à la parcelle. Par ailleurs,	Compatible

	l'étude d'impact du projet de Parc d'activités précise plusieurs mesures ERC permettant une gestion optimale des eaux pluviales.	
Orientation fondamentale 4 – Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face aux enjeux du changement climatique		
4.1 : Limiter les effets de l'urbanisation sur la ressource en eau et les milieux aquatiques	La modification n°1 du PLU n'est pas susceptible d'entraîner un besoin en eau dépassant les capacités du réseau d'alimentation existant ou l'impactant de manière négative, tant en qualité qu'en quantité. De plus, pour le projet envisagé sur les zones 1AU_i et 2AU_i, plusieurs mesures ERC décrites dans l'étude d'impact du projet visent à éviter ou réduire les éventuels impacts du projet sur le climat, la ressource en eau et la qualité de l'air.	Compatible
4.2 : Limiter le ruissellement pour favoriser des territoires résilients	La modification de l'OAP n°1 attachée aux zones à urbaniser 1AU_i et 2AU_i prescrit une infiltration totale des eaux pluviales à la parcelle. Par ailleurs, l'étude d'impact du projet de Parc d'activités précise plusieurs mesures ERC permettant une gestion optimale des eaux pluviales et une limitation des ruissellements. Aucune autre modification n'est susceptible d'augmenter le phénomène de ruissellement sur la commune.	Compatible
4.7 : Protéger les ressources stratégiques à réserver pour l'alimentation en eau potable future	La commune est concernée par un périmètre de protection rapproché et éloigné de point de captage d'alimentation en eau potable, mais aucune modification ne se situe sur ce périmètre ou n'est susceptible de l'impacter.	Compatible
Orientation fondamentale 5 – Protéger et restaurer la mer et le littoral		

5.4 : Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques littoraux et marins ainsi que la biodiversité	La commune de Saint-Crépin-Ibouwillers n'est concernée par aucun milieu littoral ou marin.	Non concerné
---	---	---------------------

4.5 LE PGRI DU BASSIN SEINE-NORMANDIE (2022-2027)

Approuvé par le Préfet coordonnateur du bassin par arrêté en date du 3 mars 2022, il donne un cadre aux politiques locales de gestion des risques d'inondation, pour la période 2022-2027.

Il définit 4 grands objectifs pour le bassin, déclinés en 80 dispositions :

- ▶ Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité
- ▶ Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages
- ▶ Améliorer la prévision des phénomènes hydro-météorologiques et se préparer à gérer la crise
- ▶ Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque

La commune de Saint-Crépin-Ibouwillers ne fait partie d'aucun Territoire à Risque Important d'Inondation (TRI), ni aucun Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

Le tableau ci-dessous présente la compatibilité du PLU avec les objectifs du PGRI du bassin Seine-Normandie, au regard de la modification n°1 du PLU :

Objectifs et dispositions	PLU	Compatibilité
1. Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité 1.A. Evaluer et réduire la vulnérabilité aux inondations des territoires 1.B. Evaluer et réduire la vulnérabilité aux inondations des quartiers, des bâtiments et des activités économiques des secteurs à enjeux 1.C. Planifier un aménagement du territoire résilient aux inondations 1.D. Eviter et encadrer les aménagements (installations, ouvrages, remblais) dans le lit majeur des cours d'eau 1.E. Planifier un aménagement du territoire tenant compte de la gestion des eaux pluviales	Aucun cours d'eau ne traverse la commune de Saint-Crépin-Ibouwillers et elle n'est soumise à aucun PPRI. La modification de l'OAP n°1 attachée aux zones à urbaniser 1AUi et 2AUi prescrit une infiltration totale des eaux pluviales à la parcelle. Par ailleurs, l'étude d'impact du projet de Parc d'activités précise plusieurs mesures ERC permettant une gestion optimale des eaux pluviales et une limitation des ruissellements.	Compatible

2. Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages 2.A. Inscrire la réduction de l'aléa inondation dans une stratégie de long terme à l'échelle d'un bassin de risque cohérent 2.B. Agir sur les écoulements en respectant le fonctionnement naturel des cours d'eau 2.C. Agir sur l'aléa en préservant et restaurant les zones d'expansion des crues (ZEC) et les milieux humides contribuant au ralentissement des écoulements d'eau 2.D. Préserver et restaurer les milieux naturels et les espaces côtiers contribuant à limiter le risque de submersion marine 2.E. Prévenir et lutter contre le ruissellement à l'échelle du bassin versant	Aucun cours d'eau ne traverse la commune de Saint-Crépin-Ibouwillers et elle n'est soumise à aucun PPRI. Aucune zone humide ou à dominante n'est recensée sur la commune. La modification de l'OAP n°1 attachée aux zones à urbaniser 1AUi et 2AUi prescrit une infiltration totale des eaux pluviales à la parcelle. Par ailleurs, l'étude d'impact du projet de Parc d'activités précise plusieurs mesures ERC permettant une gestion optimale des eaux pluviales et une limitation des ruissellements.	Compatible
3. Améliorer la prévision des phénomènes hydro-météorologiques et se préparer à gérer la crise 3.A. Renforcer les outils de surveillance, de prévision et de vigilance des phénomènes hydro-météorologiques et de leurs conséquences possibles en termes d'inondation ou de submersion des territoires, pour mieux anticiper la crise 3.B. Se préparer à la gestion de crise pour raccourcir le délai de retour à la normale 3.C. Tirer profit de l'expérience	La modification n°1 du PLU ne prévoit pas de changements concernant la prévision des phénomènes hydrométéorologiques et la gestion de crise.	Non concerné
4. Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque	La modification n°1 du PLU ne prévoit pas de changements concernant la mobilisation des acteurs sur la culture du risque.	Non concerné

4.6 LE PCAET DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES SABLONS

Le Plan Climat Air Energie de la Communauté de communes des Sablons a été approuvé le 17 décembre 2020.

Le tableau ci-dessous permet d'analyser la prise en compte du plan d'actions du PCAET, dans les évolutions envisagées dans la procédure de modification n°1 du PLU :

Axes et actions	Modification n°1 du PLU	Compatibilité
Axe 1 – Habiter et aménager en maîtrisant la demande énergétique		
Action 1 : Dynamiser et renforcer localement l'accompagnement à la rénovation de l'habitat et lutter contre les arnaques à la rénovation	La modification n°1 du PLU ne va pas à l'encontre de cet objectif.	Compatible
Action 2 : Lutter et accompagner les ménages en situation de précarité énergétique	La modification n°1 du PLU ne va pas à l'encontre de cet objectif.	Compatible
Action 3 : Prendre en compte l'impact climat dans les documents d'urbanisme	La modification n°1 du PLU ne va pas à l'encontre de cet objectif.	Compatible
Axe 2 – Se déplacer et transporter en réduisant l'impact climat		
Action 4 : Coordonner l'action sur les transports via l'élaboration d'un Plan de Mobilité Simplifié (PMS) à l'échelle du territoire	La modification n°1 du PLU ne va pas à l'encontre de cet objectif.	Compatible
Action 5 : Réduire le besoin de déplacements des actifs du territoire	La modification n°1 du PLU ne va pas à l'encontre de cet objectif. Le développement du Parc d'Activités des Sablons , prévu sur les zones 1AUi et 2AUi, doit même participer d'un urbanisme de proximité en	Compatible

	favorisant l'implantation de nouvelles entreprises, ce qui permettra de créer de l'emploi sur le territoire.	
Action 6 : Développer une offre alternative efficace à la voiture	La modification n°1 du PLU ne va pas à l'encontre de cet objectif.	Compatible
Action 7 : Réduire les nuisances liées au fret	Le développement du Parc d'Activités des Sablons , prévu sur les zones 1AUi et 2AUi, comprend des mesures ERC dédiées à l'évitement et/ou la réduction des nuisances liées aux activités logistiques qui s'implanteront sur le site en phase d'exploitation, mais aussi aux nuisances relatives à la phase chantier du projet (vitesse limitée à 20 km/h, plan de déplacement, zones tampon, optimisation des chargements des camions, aménagement limitant les manœuvres des poids lourds, arrêt des moteurs poids lourds lors des chargements et déchargements, parkings distincts pour les véhicules légers, incitation au covoiturage...).	Compatible
Axe 3 – Préserver le cadre de vie, atténuer et anticiper les impacts du changement climatique		
Action 8 : Limiter la production de déchets à la source et mieux valoriser les déchets résiduels	Mesures d'évitement et de réduction évoquées dans l'étude d'impact du projet de Parc d'Activités concerné par la modification n°1 du PLU, sur le sujet de la gestion des déchets en phase chantier et en phase d'exploitation (réutilisation de matériaux, tri, recherche de filières de valorisation de proximité...). Les autres modifications ne sont pas susceptibles d'engendrer une production de déchets plus important que ne le prévoit le PLU approuvé en 2022.	Compatible
Action 9 : Maintenir et accroître le potentiel de séquestration carbone du territoire sans entraver le développement de la filière bois	La modification n°1 du PLU ne va pas à l'encontre de cet objectif.	Compatible

Action 10 : Economiser et préserver la ressource en eau	Mesures d'évitement et de réduction évoquées dans l'étude d'impact du projet de Parc d'Activités concerné par la modification n°1 du PLU, concernant spécifiquement la réduction des consommations d'eau (récupération d'eau pluvial, débits limités, réduire les arrosage, recyclage des eaux de refroidissement...). Les autres modifications ne vont pas à l'encontre de cet objectif.	Compatible
Action 11 : Anticiper les impacts du changement climatique en adaptant le territoire	Mesures ERC évoquées dans l'étude d'impact du projet de Parc d'Activités concerné par la modification n°1 du PLU, concernant la résilience face au changement climatique (plantation d'arbres sur les parkings, perméabilisation du sol, matériaux à albédo faible...). Les autres modifications ne vont pas à l'encontre de cet objectif.	Compatible
Action 12 : Préserver la qualité de l'air	Mesures ERC évoquées dans l'étude d'impact du projet de Parc d'Activités concerné par la modification n°1 du PLU, concernant la qualité de l'air (pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques...)	Compatible
Axe 4 – Travailler et produire en préservant l'environnement		
Action 13 : Favoriser une alimentation locale de qualité et respectueuse de l'environnement	La modification n°1 du PLU ne va pas à l'encontre de cet objectif.	Compatible
Action 14 : Etendre l'action du Groupe d'Intérêt Economique et Environnemental (GIEE) au-delà des Bassins d'Alimentation des Captages	La modification n°1 du PLU ne va pas à l'encontre de cet objectif.	Compatible
Action 15 : Accompagner l'adaptation de l'agriculture au changement climatique	La modification n°1 du PLU ne va pas à l'encontre de cet objectif.	Compatible

Action 16 : Initier une dynamique de changement auprès des entreprises	La modification n°1 du PLU ne va pas à l'encontre de cet objectif.	Compatible
Action 17 : Encourager les entreprises à agir sur leur propre fonctionnement	La modification n°1 du PLU ne va pas à l'encontre de cet objectif.	Compatible
Action 18 : Accompagner les entreprises dans le développement des énergies renouvelables et de récupération.	Mesures ERC évoquées dans l'étude d'impact du projet de Parc d'Activités concerné par la modification n°1 du PLU, concernant la qualité de l'air et le développement d'énergies renouvelables (pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques sur 30% de la surface de la toiture des bâtiments...).	Compatible
Action 19 : Répondre à l'appel à projets régional 2019-2020 « Contrat de Développement des Energies renouvelables » COTEnR.	La modification n°1 du PLU ne va pas à l'encontre de cet objectif.	Compatible
Action 20 : Organiser et déployer la production et la distribution de biogaz	La modification n°1 du PLU ne va pas à l'encontre de cet objectif.	Compatible
Action 21 : Adapter les réseaux de distribution et de transport d'énergie et anticiper les solutions de stockage de l'énergie	La modification n°1 du PLU ne va pas à l'encontre de cet objectif.	Compatible
Axe 5 – Engager la communauté de communes des Sablons vers l'exemplarité		
Action 22 : Réaliser des travaux d'amélioration énergétique dans les bâtiments publics et maîtriser la consommation d'énergie	La modification n°1 du PLU ne va pas à l'encontre de cet objectif.	Compatible
Action 23 : Elaborer un Plan de Mobilité Interne à la collectivité	La modification n°1 du PLU ne va pas à l'encontre de cet objectif.	Compatible

Action 24 : Mieux consommer pour limiter la production de déchets	Mesures d'évitement et de réduction évoquées dans l'étude d'impact du projet de Parc d'Activités concerné par la modification n°1 du PLU, sur le sujet de la gestion des déchets en phase chantier et en phase d'exploitation (réutilisation de matériaux, tri sélectif, recherche de filières de valorisation de proximité...). Les autres modifications ne vont pas à l'encontre de cet objectif.	Compatible
Action 25 : Intégrer les enjeux climat-air-énergie dans la construction du territoire de demain	Mesures d'évitement et de réduction évoquées dans l'étude d'impact du projet de Parc d'Activités concerné par la modification n°1 du PLU, concernant les enjeux climat-air-énergie (réduction des émissions de gaz à effet de serre, panneaux photovoltaïques, limitation des nuisances en phases travaux et exploitation, filières de réutilisation et de valorisation de matériaux...). Les autres modifications ne vont pas à l'encontre de cet objectif.	Compatible

4.7 LE PLH DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES SABLONS

La conduite de la politique intercommunale en matière d'habitat sur le territoire des Sablons est fixée par le Programme Local de l'Habitat (PLH) et ses orientations stratégiques. Le PLU doit être compatible avec ces orientations.

Le PLH de la Communauté de communes des Sablons a été adopté en mars 2020.

Le tableau ci-dessous permet d'analyser la compatibilité des évolutions envisagées dans la modification n°1 du PLU vis-à-vis des orientations du PLH :

Axes et actions	Modification n°1 du PLU	Compatibilité
Orientation 1 : CONSTRUIRE PLUS OU CONSTRUIRE MIEUX ?	La modification n°1 ne va pas à l'encontre des objectifs chiffrés de production de logements fixés dans le PLH. Aucune modification apportée ne change les objectifs du PLU en termes de logements.	Compatible
Orientation 2 : MERU NE SE SAUVERA QU'AVEC UN TERRITOIRE SOLIDAIRE ET UNE PRODUCTION LOCATIVE SOCIALE ASSUMÉE	La modification n°1 ne va pas à l'encontre de l'orientation visant à répartir de façon plus équitable les efforts de production de logements locatifs sociaux. Aucune modification apportée ne change les objectifs du PLU en termes de logements.	Compatible
Orientation 3 : L'HABITAT PRIVE ANCIEN, UNE CLEF D'ENTRÉE A NE PAS NEGLIGER	La modification n°1 ne va pas à l'encontre des objectifs chiffrés de production de logements fixés dans le PLH. Aucune modification apportée ne change les objectifs du PLU en termes de logements.	Compatible
Orientation 4 : LA POLITIQUE FONCIÈRE DE L'HABITAT	La modification n°1 du PLU ne va pas à l'encontre de cette orientation.	Compatible
Orientation 5 : LA GARANTIE D'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL, UNE NOUVELLE MISSION DE LA CCS	La modification n°1 du PLU ne va pas à l'encontre de cette orientation.	Compatible

4.8 LE PADD DU PLU DE SAINT-CREPIN-IBOUVILLERS

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Saint-Crépin-Ibouwillers a été débattu en Conseil municipal le 4 janvier 2017, et annexé à la délibération du Conseil municipal en date du 29 juin 2022 approuvant le PLU.

Ce document a pour objectif de présenter les orientations générales d'organisation du territoire communal pour les années à venir.

S'il n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme, le règlement écrit, le plan de zonage ainsi que toutes autres pièces à portée réglementaire se doivent d'être compatibles avec le PADD.

Le tableau ci-dessous permet d'analyser la prise en compte des axes et orientations PADD de Saint-Crépin-Ibouwillers, dans les évolutions envisagées dans la procédure de modification n°1 du PLU :

Axes stratégiques et orientations	Modification n°1 du PLU	Compatibilité
Axe 1 : Préserver et valoriser le patrimoine naturel et bâti de Saint-Crépin-Ibouwillers Protéger les entités naturelles structurantes du territoire et garantir la pérennité de la biodiversité et des paysages Œuvrer en faveur d'un cadre de vie intra-urbain qualitatif Intégrer la gestion des risques dans le projet urbain Economiser les ressources naturelles et favoriser le recours aux énergies renouvelables	La procédure de modification n°1 du PLU répond à l'axe 1 à travers le maintien des zones agricoles et naturelles définies dans le PLU approuvé en 2022 et des espaces protégés (EBC, haies...). Aucune ouverture à l'urbanisation n'étant programmée, la modification n°1 du PLU ne va pas à l'encontre de l'axe 1 et des objectifs fixés en termes de consommation d'espaces. De plus, plusieurs mesures ERC vont être appliquées au projet de parc d'activités (zones 1AUi et 2AUi) afin de préserver les milieux naturels et agricoles, comprenant également un volet sur le développement d'énergies renouvelables.	Compatible
Axe 2 : Proposer un développement urbain cohérent et maîtrisé dans le temps	La procédure de modification n°1 ne va pas à l'encontre des objectifs affichés dans l'axe 2. Elle permet même de répondre à l'objectif de densification des dents creuses	Compatible

Proposer un développement permettant d'asseoir la croissance démographique sur une base maîtrisée Afficher une stratégie de développement urbain Adapter l'offre d'équipements Proposer une offre de logements homogène afin de répondre aux parcours résidentiels de la population	du tissu urbain en inscrivant des emplacements réservés pour le réaménagement de maisons abandonnées. La procédure permet également d'adapter l'offre d'équipements en ouvrant la possibilité d'implanter un équipement destiné à la petite enfance sur les zones d'activités du village (Ui). En revanche, la procédure n'a pas vocation à compromettre les objectifs de production de logements affichés.	
Axe 3 : Confirmer / Dynamiser l'identité économique du territoire Maintenir les activités économiques existantes et encourager l'implantation de nouvelles activités économiques Soutenir le projet d'échangeur autoroutier (A16) favorable au développement économique Dynamiser le commerce, l'artisanat et les services Soutenir l'activité agricole du territoire	La procédure de modification n°1 s'inscrit pleinement dans les objectifs de l'axe 3 à travers l'actualisation de l'OAP vouée au projet de Parc d'activités des Sablons.	Compatible



VERDI