

Plan Local d'Urbanisme  
Intercommunal valant  
SCoT

# Modification simplifiée n°1

# Notice des modifications apportées et justifications

Approbation : 19 décembre 2019

Modification n°1 : 27 janvier 2022

Déclaration de projet emportant mise en  
compatibilité n°1 : 20 octobre 2022

Modification n°2 : 29 juin 2023

Modification n°3 : 22 février 2024

Modification simplifiée n°1 :

**AGGLOMERATION SEINE EURE**

Modification simplifiée n°1 - PLUi valant Scot Eure Madrie Seine – Notice des modifications  
apportées et justifications





# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>3</b>
<b>A. Présentation de la procédure de modification du PLUi valant SCoT</b>	<b>5</b>
1. Contexte juridique de la modification de droit commun.....	5
2. Présentation des étapes de la procédure.....	7
<b>B. Les modifications apportées au PLUi valant SCoT et leurs justifications</b>	<b>9</b>
1. Modifications réglementaires .....	9

Modification simplifiée n°1 - PLUi valant Scot Eure Madrie Seine – Notice des modifications  
apportées et justifications



# A. Présentation de la procédure de modification du PLUi valant SCoT

## 1. Contexte juridique de la modification simplifiée

Un Plan Local d'Urbanisme intercommunale peut être modifié sur décision du Président de l'établissement public de coopération intercommunale si, comme le définit l'article L.153-36 du code de l'Urbanisme, celui-ci envisage de procéder à une modification du règlement (écrit et/ou graphique) ou des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), à conditions que le projet de modification n'implique pas :

- De changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ou une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Rappels du Code de l'Urbanisme :

- Art. L.151-28 :

« Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29 :

1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;

2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne

*peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;*

*3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ;*

*4° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération. »*

- Art. L.153-41 :

*« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire 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 du présent code. »*

La procédure de modification engagée peut revêtir une forme simplifiée comme le prévoit l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme :

*« 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*

*2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*

*3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »*

La modification du PLUi valant SCoT s'inscrit dans ce cadre de la procédure dite de « modification simplifiée » étant donné que les modifications envisagées portent uniquement sur le règlement du PLUi et le fait d'autoriser sous conditions les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés en zone agricole (A).



## 2 Présentation des étapes de la procédure

### 2.1. La consultation des personnes publiques associées

Comme le prévoit l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme : « Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. [...] ».

### 2.2. La mise à disposition du public

En application de l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme : « Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

*Ces observations sont enregistrées et conservées.*

*Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

*Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. [...] »*

Le président de l'établissement public décide des modalités de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée. Un arrêté de mise à disposition du public est pris par le président de l'établissement public pour préciser :

- 2 L'objet de la mise à disposition, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée qui ne peut être inférieure à 30 jours ;
- 3 Les lieux, jours et heures où le public pourra consulter le dossier et déposer des observations dans le registre joint au dossier.

### 2.3. La prise en compte des avis avant approbation par le Conseil municipal

Comme le précise l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme :

*« A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune*



*membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation. »*

#### 2.4. La mise en application du PLU modifié

Comme le prévoit l'article L.153-48 du Code de l'Urbanisme : *« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. »*



# B. Les modifications apportées au PLUi valant SCoT et leurs justifications

## 1 Modifications réglementaires

### 1.1. Objectifs

La modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) valant Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a pour objectif d'adapter la réglementation en vigueur afin de permettre la réalisation d'un projet de stockage d'énergie sur la parcelle ZB0073 située sur la commune de Saint-Pierre de Bailleul. Cette modification prévoit la création d'un sous-secteur dédié à l'accueil de projets liés à la transition énergétique (Ae) en zone agricole (A). L'objectif principal est de faciliter la mise en place de projets innovants tels que le stockage d'énergie, tout en assurant une protection adéquate des espaces agricoles.

Les modifications suivantes résultent de choix des élus visant à améliorer certaines règles ou à les adapter dans le but de mener à bien des projets utiles au territoire et qui répondent aux objectifs défendus par le PADD.

Les évolutions apportées au règlement de la zone agricole (A) répondent à des enjeux croissants liés à la transition énergétique, en facilitant l'implantation d'infrastructures innovantes et nécessaires à la gestion durable de l'énergie. Les modifications qui en découlent sont ainsi systématiquement encadrées par des conditions dont l'objectif principal est de permettre de réaliser les équipements prévus tout en permettant de protéger la zone agricole d'un développement bâti inadapté à ses caractéristiques.

Les règles encadrant le développement des constructions en zones agricoles sont par ailleurs soumises à l'avis de la Commission Départementale pour la Protection des Espaces Naturels Agricole et Forestiers (CDPENAF).

## 1.2. Les pièces modifiées

### a) *Les modifications apportées au règlement écrit*

Zonage	Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée	Justifications
A	-	69	Intégration de la zone Ae au règlement de la zone agricole. « Un secteur Ae dédié aux infrastructures essentielles pour le réseau de transport d'électricité, assurant ainsi la continuité et la fiabilité de l'approvisionnement énergétique »	Cet ajout permet de compléter les dispositions écrites de la zone agricole à la suite de la création de la zone Ae au règlement graphique.
A	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité – Destinations et sous-destinations autorisées et interdites	71	Une colonne « ZONE Ae » a été ajoutée au tableau des destinations et sous-destinations des différentes zones agricoles. Seules les destinations et sous-destinations « Equipements d'intérêt collectif et services publics » et « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » sont autorisées, toutes les autres étant interdites.	Cet ajout se justifie par le besoin d'installation de solutions de stockage de batterie, indispensables pour renforcer la stabilité et la sécurité de l'approvisionnement énergétique, tout en garantissant l'intégrité des activités agricoles environnantes. Le règlement du PLUi s'assure par ailleurs qu'aucun autre type de construction ne pourra être autorisé en zone Ae.
A	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités – Règles générales	73	La zone Ae a été ajoutée aux règles générales. Celles-ci précisent désormais que de nouvelles constructions sont autorisées, sous réserve de respecter les destinations prévues au point 1 de ce chapitre. Elles doivent par ailleurs être liées ou indispensables au fonctionnement du poste de réseau de transport d'électricité.	Cet ajout permet de faciliter l'aménagement de nouvelles constructions nécessaires au bon fonctionnement du réseau de transport d'électricité.

### b) *Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)*

#### Saint-Pierre-de-Bailleul – Poste de Saint-Pierre-de-Bailleul (RTE)

##### **Pourquoi cette modification ?**

Pour adapter le zonage en passant d'une zone agricole (A) à une zone Ae dédiée aux infrastructures essentielles pour le réseau de transport d'électricité. Cette évolution permet l'installation de solutions de

stockage (batteries), indispensables pour renforcer la stabilité et la sécurité de l'approvisionnement énergétique, tout en garantissant l'intégrité des activités agricoles environnantes.

*Modification du règlement graphique (zonages n°1 et n°2)*

**Extrait du zonage n°1 issu du PLUi valant SCoT  
modifié le 22/02/2024**



Zonage - 1 – Parcelle ZB 73 classée en zone agricole (A)

**Extrait du zonage n°1 issu de la modification  
simplifiée n°1**



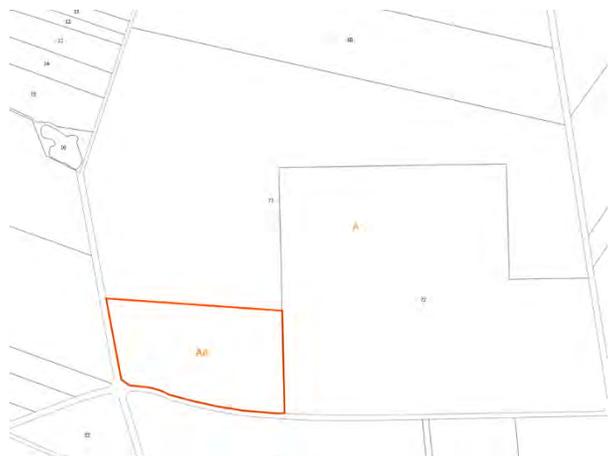
Zonage - 1 – Une partie de la parcelle ZB 73 désormais classée en zone Ae

Extrait du zonage n°2 issu du PLUi valant SCoT  
modifié le 22/02/2024



Zonage - 2 – Parcelle ZB 73 classée en zone agricole (A)

Extrait du zonage n°2 issu de la modification  
simplifiée n°1



Zonage - 2 – Une partie de la parcelle ZB 73 désormais classée en zone Ae dédiée au bon fonctionnement des réseaux de transport d'électricité

Modifications apportées au plan des espaces libres de pleine terre à préserver

Extrait du plan des espaces libres issu du PLUi  
valant SCoT modifié le 22/02/2024



Plan des espaces libres – Parcelle ZB 73 classée en sans objet

Extrait du plan des espaces libres issu de la  
modification simplifiée n°1



Plan des espaces libres – Une partie de la parcelle ZB 73 est désormais concernée par l'application d'un minimum de 20% d'espaces libres de pleine terre à préserver

## Modification simplifiée n°1 - PLUi valant Scot Eure Madrie Seine – Notice des modifications apportées et justifications



En réservant 20 % d'espaces libres de pleine terre, le projet contribue à préserver l'équilibre environnemental. Les nouvelles dispositions réglementaires prennent en compte le besoin d'aménagement du projet tout en permettant la perméabilité aux eaux de pluie du site, réduisant ainsi le risque d'inondation dû au ruissellement.

Aucune modification n'a été apportée au plan des hauteurs, car celui-ci correspond déjà aux exigences du projet. Le plan actuel est conforme et ne nécessite aucun ajustement.