



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

*Communauté de Communes
Retz-en-Valois - Aisne*

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

Juin 2025

***Dossier annexé à la délibération
du conseil communautaire en
date du 4/07/2025***

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Retz-en-Valois (CCRV) a été approuvé le 21 février 2020 et révisé le 7 juillet 2023. Depuis cette date, il n'a pas fait l'objet d'une procédure de modification.

Le territoire de la CCRV est partiellement (18 communes) soumis aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale (SCOT). Un SCOT est en cours d'élaboration à l'échelle du PETR. Les ajustements apportés dans le cadre de cette modification n°1 du PLUi ne portent que sur le volet réglementaire ; elles ne visent pas à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser. Par ailleurs, elles ne posent pas de problème de compatibilité avec le SCOT en vigueur. Cette modification n°1 ne concerne que les communes de Montigny-Lengrain et de Vic-sur-Aisne.

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLUi, une difficulté d'application d'une règle écrite est constatée, elle porte sur la hauteur maximale des constructions et installations en zone urbaine (UI).

La présente notice a pour objet de présenter cette modification n°1 du PLUi de la CCRV approuvé le 7 juillet 2023. Le dossier a été notifié aux personnes publiques en mars 2025. Les Services de l'Etat et la Chambre d'Agriculture ont émis un avis favorable, le Département de l'Aisne a signalé n'avoir aucune observation. Le projet de modification n°1 du PLUi a fait l'objet d'une enquête publique du 3 avril 2025 au 18 avril 2025, à l'issue de laquelle le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable sans réserve, ni recommandation. En conséquence, aucun ajustement au dossier de modification n°1 du PLUi n'a été apporté à l'issue de la notification aux personnes publiques et à l'issue de l'enquête publique.

CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUi

Une seule modification est apportée :

1 - Ajustement au paragraphe 2.1.5 (hauteur des constructions) de la zone urbaine UIb, uniquement pour les communes de Montigny-Lengrain et de Vic-sur-Aisne (site d'activités économiques de la Vache Noire).

Cette modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLUi et de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ne concerne pas les espaces boisés et ne comporte pas de graves risques de nuisances. Elle ne réduit pas l'emprise de la zone agricole ou de la zone naturelle délimitée au plan. Elle n'engendre pas d'ouverture à l'urbanisation de zone naturelle délimitée au plan. Elle ne supprime pas une prescription figurant au document. En revanche, elle peut conduire à une augmentation de plus de 20% des possibilités de construire dans la zone UIb concernée (site économique de la Vache Noire sur les communes de Montigny-Lengrain et de Vic-sur-Aisne).

Dès lors, la procédure de modification du PLU est requise pour mener à bien cette modification réglementaire visant à faciliter l'application du document qui ne concerne que les communes de Montigny-Lengrain et de Vic-sur-Aisne.

Il convient de rappeler que le territoire de la CCRV est concerné par un site Natura 2000, tout en ajoutant que les rectifications proposées dans le cadre de cette modification n°1 du PLU ne portent que sur des points réglementaires sans incidences notables sur l'environnement. La Communauté de Communes considère que les ajustements apportés au PLUi ne sont pas de nature à porter atteinte à l'environnement et qu'il n'est donc pas nécessaire de procéder à une évaluation environnementale de cette procédure. Cette position est partagée par l'autorité environnementale (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) qui, en date du 21 janvier 2025, a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale cette procédure de modification du PLU.

CHAPITRE 1

CONTENU DE LA MODIFICATION APPORTÉE AU DOSSIER PLUi ET JUSTIFICATION

1 – AJUSTEMENT AU PARAGRAPHE 2.1.5 DU RÈGLEMENT DE LA ZONE URBAINE UIb

Les zones UI correspondent aux zones d'activités. Le bâti est implanté de manière libre, le plus souvent sur de grandes parcelles. La zone UIb est dédiée aux activités industrielles.

La particularité de cette zone UIb est qu'elle regroupe à la fois des zones d'activités étendues et, pour certaines occupées par des activités industrielles importantes comportant des bâtiments et des installations de grandes dimensions et de grandes hauteurs, comme par exemple la zone de la Vache Noire (communes de Montigny-Lengrain et Vic-sur-Aisne), à la fois des zones d'activités de dimension plus réduite occupées par des activités artisanales, de PME-PMI, avec des bâtiments aux gabarits bien moindres que pour une industrie.

Le paragraphe 2.1.5 du règlement de cette zone UIb fixe la hauteur maximale des constructions à 15 mètres à l'égout du toit. Aucune autre disposition n'est fixée.

Il est constaté plusieurs bâtiments et installations existant avant l'élaboration du PLUi qui ont une hauteur bien supérieure à 15 mètres, plus particulièrement sur la zone d'activités de la Vache Noire (communes de Montigny-Lengrain et Vic-sur-Aisne) qui accueille des activités industrielles, ce qui pose question dans l'hypothèse d'un besoin d'extension. En outre, pour répondre à des impératifs techniques ou fonctionnels, notamment dans le domaine industriel, une hauteur maximale de 15 mètres à l'égout du toit peut s'avérer insuffisante.

Il est donc proposé de compléter la rédaction du paragraphe 2.1.5 du règlement, d'une part en tenant compte de la hauteur des bâtiments déjà présents sur l'unité foncière, objet d'une demande d'extension d'un bâtiment existant (y compris une surélévation) ou d'implantation d'un nouveau bâtiment. D'autre part, il est proposé d'ajouter une disposition autorisant un dépassement de la hauteur maximale dans la limite de 25%, pour des raisons techniques ou fonctionnelles (par exemple, une trémie, une gaine technique en toiture, une colonne d'aération dépassant du faîtage, etc.) tout en demandant au pétitionnaire de produire une justification de ce dépassement, à la collectivité publique. Cette dernière pourra ainsi vérifier que la demande est nécessaire au bon fonctionnement de l'activité. Il est ajouté que le dépassement de la hauteur ne doit pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères et urbaines du secteur dans lequel se situe l'emprise concernée par l'opération projetée.

L'introduction de ces règles alternatives ne concernant que le site d'activités économiques de la Vache Noire, sur les communes de Montigny-Lengrain et de Vic-sur-Aisne, qui accueille notamment des établissements industriels dont la hauteur des bâtiments ou des installations existants est bien supérieure à 15 mètres.



Vue sur le site industriel de la Vache Noire qui accueille des constructions et installations de plus de 15 mètres de hauteur.

Dans les autres endroits du territoire où le PLUi délimite une zone UIb, ce n'est pas le cas et les besoins des activités économiques ne nécessitent pas de dépasser cette hauteur maximale de 15 mètres, faisant qu'il n'est pas nécessaire de généraliser l'ajout de ces règles alternatives. Il convient de signaler que ces activités économiques inscrites en zone UIb peuvent jouxter des secteurs habités, faisant que l'augmentation de la règle maximale de 15 mètres pourrait engendrer une gêne notable pour les habitants.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UIb

- La rédaction du paragraphe 2.1.5 du règlement de la zone UIb est complétée de la manière suivante (en gras italique) :

Règle générale :

La hauteur des constructions est limitée à 15 m à l'égout du toit.

Règles alternatives uniquement sur la zone d'activités économiques de la Vache Noire (communes de Montigny-Lengrain et Vic-sur-Aisne) :

Toute extension (y compris surélévation) ou nouvelle construction peut atteindre la hauteur maximale observée sur les constructions existantes présentes sur l'unité foncière au moment de l'entrée en vigueur du PLUi.

Un dépassement, dans la limite de 25%, de cette hauteur alternative, peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsque cela est rendu nécessaire par l'activité et sur production d'une justification par le pétitionnaire, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et urbaine.

Les autres pièces du dossier PLUi approuvé le 7 juillet 2023 restent inchangées dans le cadre de cette modification n°1 du PLUi.

CHAPITRE 2

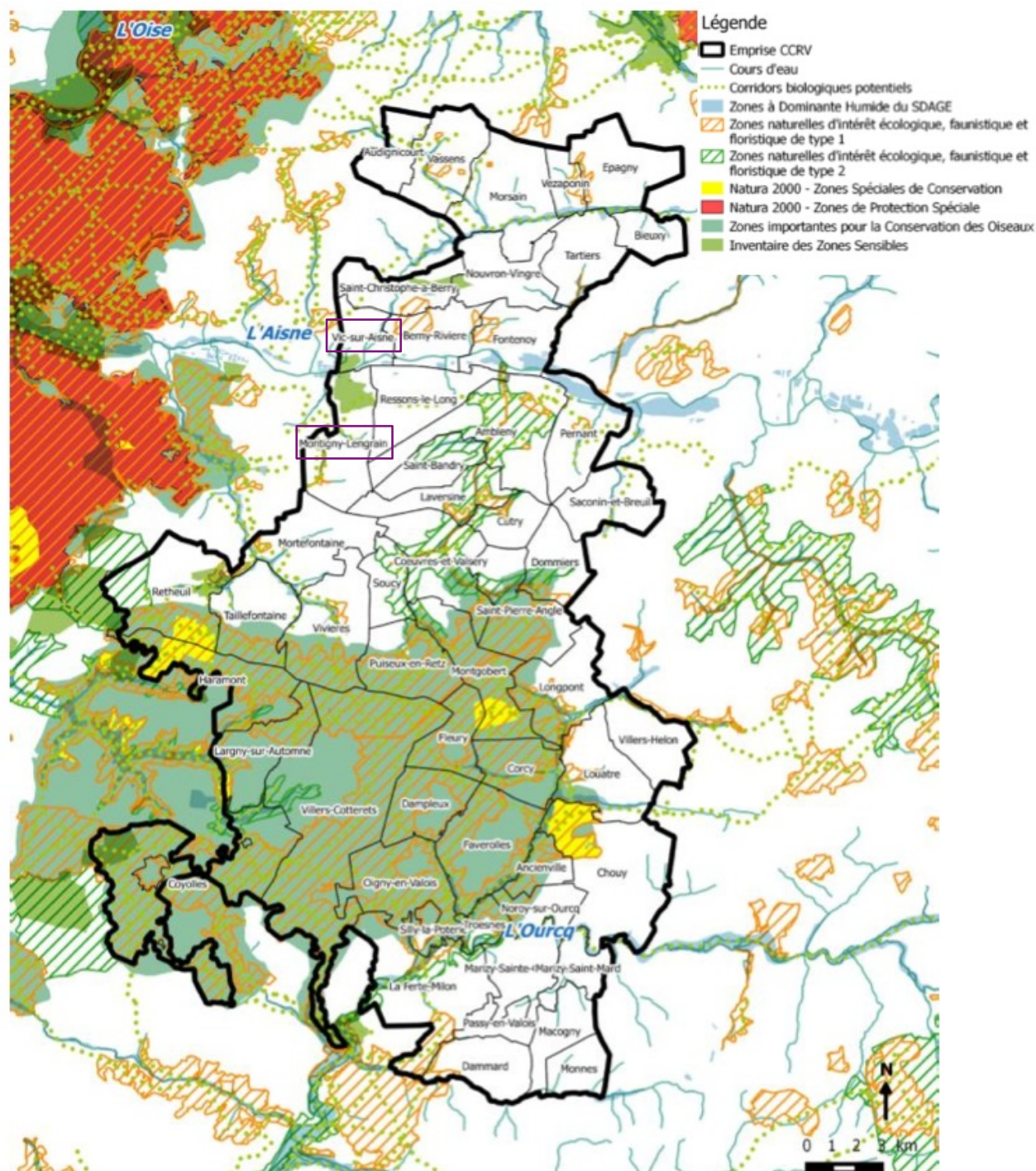
ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DE LA MODIFICATION ENVISAGÉE

1 - RAPPEL RÉGLEMENTAIRE :

La procédure de modification n°1 du PLUi de la Communauté de Communes Retz-en-Valois (CCRV) s'inscrit dans le cadre d'une demande de dispense d'évaluation environnementale. Il convient de rappeler que la procédure de révision générale du PLU approuvée en juillet 2023 a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) en date du 10 janvier 2023. Le rapport de présentation du PLUi approuvé en juillet 2023 présente l'évaluation environnementale réalisée (état initial de l'environnement, incidences possibles du plan sur l'environnement, mesures proposées). Ce rapport est accessible sur le site internet de la CCRV ou encore sur le site internet du geoportail de l'urbanisme.

En effet, le territoire de la CCRV (54 communes) est directement concerné par deux sites Natura 2000 (Massif forestier de Retz (FR2200398) Zone spéciale de conservation (3 communes concernées) ; Coteaux de la vallée de l'Automne (FR2200566) Zone spéciale de conservation (1 commune concernée) et est moyennement concerné par d'autres sensibilités environnementales notables (présence de 25 périmètres de ZNIEFF de type 1 et de type 2, de 9 Espaces Naturels Sensibles) réparties sur l'ensemble des 54 communes, avec une concentration assez marquée au niveau de la forêt domaniale de Retz.

L'objet de la procédure de modification n°1 du PLUi ne porte que sur un ajustement réglementaire en zone urbaine (UIb) pour élargir la possibilité de réaliser de nouveaux bâtiments et de nouvelles installations sur un site d'activités économiques déjà constitué et accueillant des constructions qui dépassent la hauteur maximale admise au PLUi avant modification, n'impacte pas les différentes sensibilités environnementales au titre de la biodiversité, de la ressource en eau, des risques, des nuisances, etc.



Périmètres d'inventaire du patrimoine naturel (Source : cartographie Altereo)

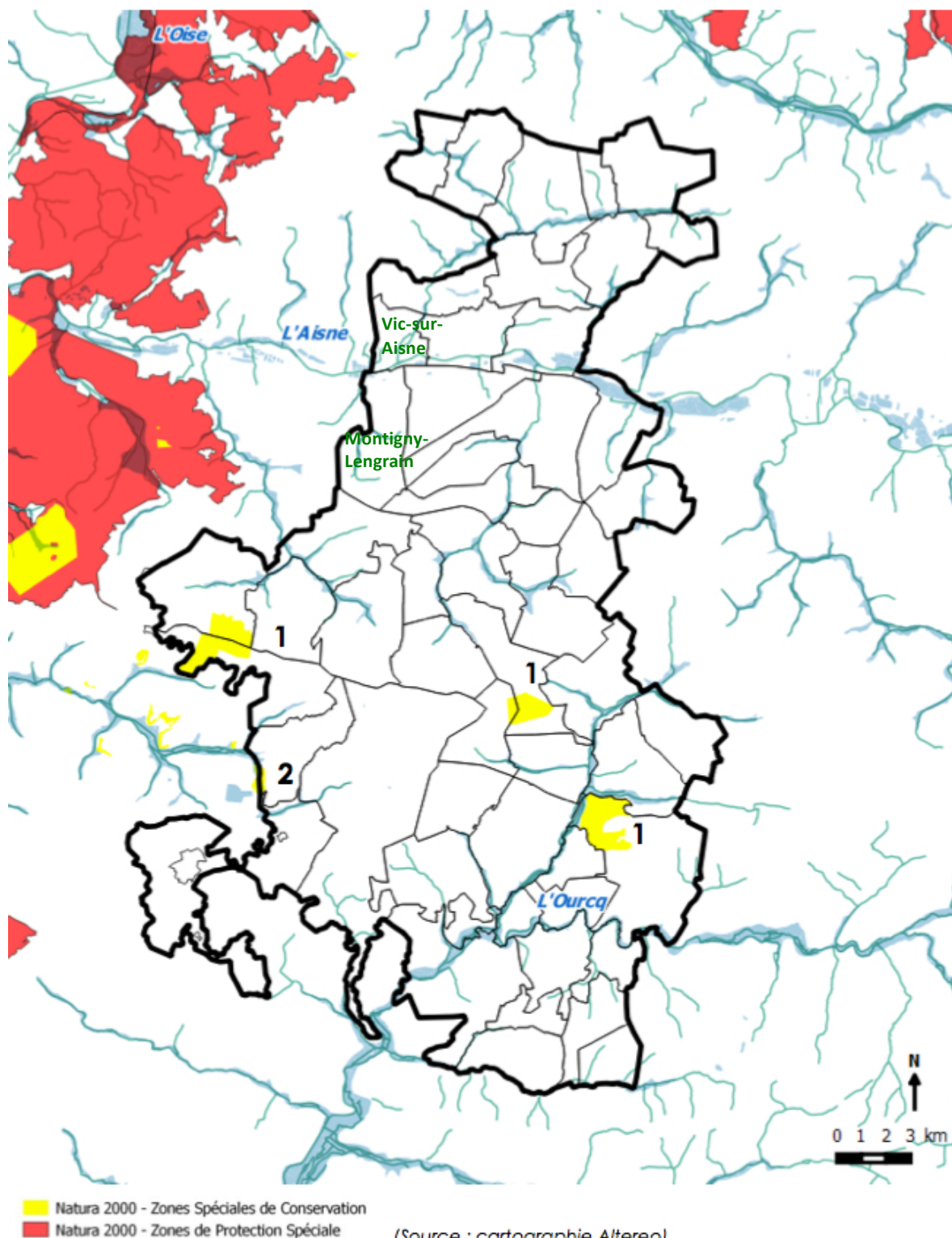
2 - INCIDENCES ÉVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PROPOSÉES :

L'ajustement apporté au contenu du PLUi n'a qu'un aspect technique visant à compléter les dispositions du paragraphe 2.1.5 (hauteur des constructions) de la zone urbaine Uib, uniquement sur la zone d'activités industrielles de la Vache Noire (communes de Montigny-Lengrain et de Vic-sur-Aisne), afin de mieux prendre en compte ce qui existe déjà.

Incidences éventuelles sur le site Natura 2000 :

Il n'est **pas constaté d'incidences éventuelles sur les deux sites Natura 2000 des ajustements apportés au dossier PLUi** de la CCRV dans le cadre de cette procédure de modification n°1.

L'ajustement apporté au PLUi en étant contenu au sein des périmètres déjà urbanisés ou d'unités foncières déjà bâties des communes de Montigny-Lengrain et de Vic-sur-Aisne et en ne faisant pas évoluer de manière significative les possibilités d'urbanisation ou d'aménagement dans les emprises constructibles ou en dehors de celles-ci, fait que le principe d'évitement est retenu.



Sites Natura 2000 sur le territoire de la CCRV.

Mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences :

Sans objet dans la mesure où il est considéré que le contenu de la modification n°1 du PLUi qui ne porte que sur un ajustement réglementaire en zone urbaine (Ulb) des communes de Montigny-Lengrain et de Vic-sur-Aisne, et en ne faisant pas évoluer de manière significative les possibilités d'urbanisation ou d'aménagement dans les emprises constructibles ou en dehors de celles-ci, n'a aucune incidence sur les sites Natura 2000.

- Incidences éventuelles sur l'environnement au titre de la biodiversité et de la ressource en eau :

Le territoire de la CCRV est concerné par d'autres sensibilités environnementales concernant la gestion de l'eau et la biodiversité. En effet, le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) de l'Automne (4 communes en frange ouest du territoire) identifie des zones humides avérées, à l'écart des zones urbaines délimitées au PLUi.

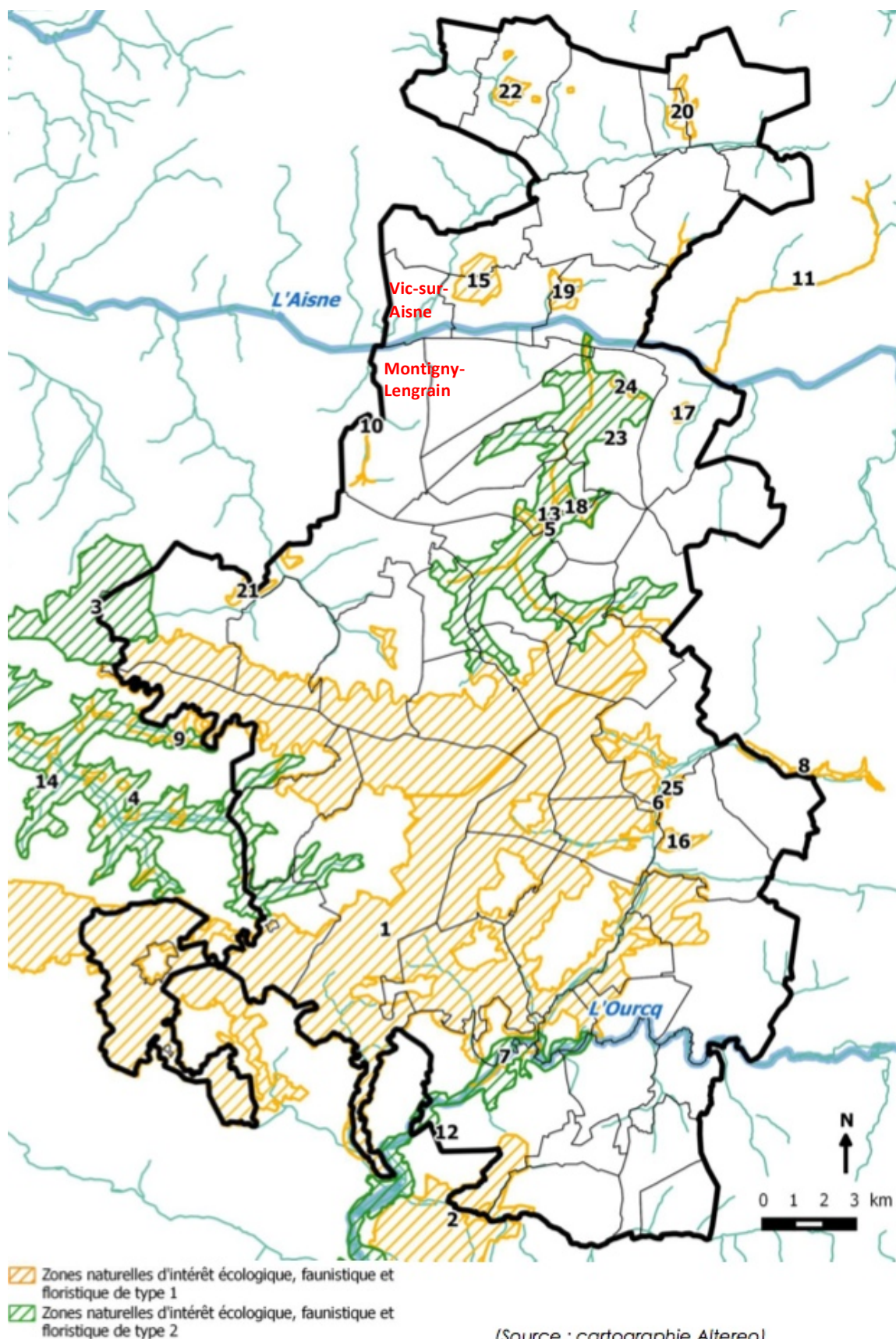
Il convient de rappeler que l'alimentation en eau potable, la gestion des eaux usées et des eaux pluviales, sont correctement assurées sur le territoire de la CCRV (pas de problèmes de quantité, de qualité ou de risque engendré).



(Source : cartographie Altereo)

Secteurs à enjeux environnementaux concernant la gestion de l'eau sur le territoire de la CCRV.

25 périmètres de ZNIEFF, 9 périmètres d'Espace Naturel Sensible, ainsi que des continuités écologiques sont notamment recensés sur le territoire de la CCRV. Aucun ne recoupe directement avec le secteur dans lequel l'ajustement proposé par la modification n°1 du PLUi aurait une conséquence en termes d'aménagement ou de construction.



Secteurs à enjeux environnementaux concernant la biodiversité sur le territoire de la CCRV.

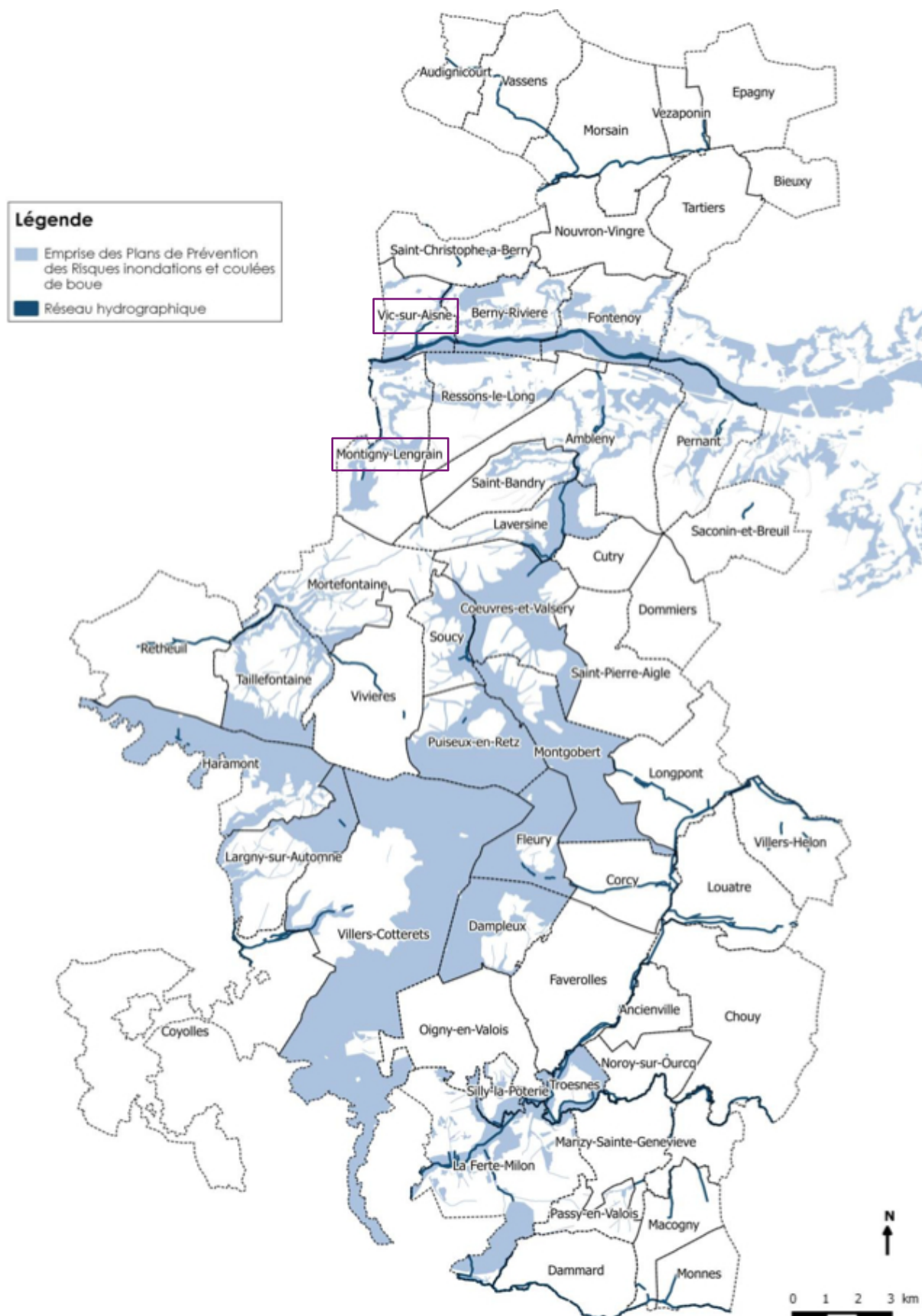
Mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences :

Sans objet dans la mesure où il est considéré que le contenu de la modification n°1 du PLUi qui ne porte que sur un ajustement réglementaire en zone urbaine (Ulb) des communes de Montigny-Lengrain et de Vic-sur-Aisne et en ne faisant pas évoluer de manière significative les possibilités d'urbanisation ou d'aménagement dans les emprises constructibles ou en dehors de celles-ci, n'a aucune incidence sur les secteurs présentant un intérêt pour la biodiversité ou encore sur la ressource en eau.

• Autres incidences éventuelles sur l'environnement :

Le territoire de la CCRV est, par ailleurs, faiblement concerné par les enjeux environnementaux significatifs concernant les risques technologiques ou naturels, en ce qui concerne les nuisances et la qualité de l'air, ou encore la santé. Les aléas de risques naturels par rapport aux inondations, aux ruissellements et aux coulées de boue sont gérés par 5 plans de prévention des risques (PPRi) dans les secteurs les plus impactés.

Les aléas de risques par rapport au phénomène de retrait – gonflement des argiles sont déjà pris en compte au PLUi (règlement écrit).



Secteurs concernés par le risque d'inondation (d'après les servitudes d'utilité publique de la DDT) - cartographie Altereo

Il n'est pas constaté d'incidences notables sur les autres enjeux environnementaux concernant le territoire de la CCRV, dans le cadre de l'ajustement apporté au dossier PLUi par cette procédure de modification n°1.

En étant contenu au périmètre déjà urbanisé des communes de Montigny-Lengrain et de Vic-sur-Aisne et en ne faisant pas évoluer de manière significative les possibilités d'urbanisation ou d'aménagement dans les emprises constructibles ou en dehors de celles-ci, la modification apportée n'est susceptible de faire évoluer de manière significative les droits à construire ou aménager, ce qui aurait pu impacter des périmètres soumis à des sensibilités écologiques, à des risques naturels, ou encore n'est susceptible d'impacter la ressource en eau, la qualité de l'air, etc. Le principe d'évitement est donc retenu.

Mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences :

Sans objet dans la mesure où il est considéré que le contenu de la modification n°1 du PLUi qui ne porte que sur un ajustement réglementaire en zone urbaine (Ulb) des communes de Montigny-Lengrain et de Vic-sur-Aisne et en ne faisant pas évoluer de manière significative les possibilités d'urbanisation ou d'aménagement dans les emprises constructibles ou en dehors de celles-ci, n'a aucune incidence sur l'environnement.