



# COMMUNE DE QUERRIEU

## 1ERE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### ENQUETE PUBLIQUE

**1**

### NOTICE EXPLICATIVE

Dossier établi le 1<sup>er</sup> Mars 2024



Etudes et conseils en Urbanisme

2, Rue Georges Chekroun - BP 4 - 76 340 BLANGY SUR BRESLE

Tél : 02 32 97 11 91 - Email : courriel@espacurba.fr

La commune de QUERRIEU met en œuvre une modification de droit commun de son plan local d'urbanisme concernant le zonage et le règlement écrit.

Les points modifiés sont les suivants :

- évolution du règlement graphique :
  - suppression de la zone 2AUec en zone agricole A,
  - modification de la zone Ueq, située en bordure de la route nationale en zone 2AUh pour la construction d'une résidence pour séniors (béguinage) : le classement en zone 2AUh répond à la situation de dysfonctionnement de la station d'épuration,
  - modification des zones Ub et Uc pour la création d'une zone Ueq intégrant l'école actuelle, les ateliers municipaux et une partie des parcelles 48 et 49 pour la construction d'un groupe périscolaire et d'un parking,
  - modification de la zone Ueq située en continuité du cimetière en zone naturelle N,
  - suppression de l'emplacement réservé « QUE1 » pour permettre la construction d'une résidence séniors / béguinage,
  - réduction et changement d'affectation de l'emplacement réservé « QUE2 »,
  - création d'un emplacement réservé « QUE5 » pour la création d'un parking à proximité de l'école,
  - création d'un emplacement réservé « QUE6 » pour la création d'un groupe périscolaire,
  - suppression de l'emplacement réservé n°4 « QUE4 » pour la création d'un cheminement piétonnier entre le bourg et un hameau,
  
- évolution du règlement écrit afin de :
  - interdire les toitures plates pour les habitations à l'exception des annexes d'une surface inférieure à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
  - imposer la composition et la couleur des façades : enduit ou bardage ton pierre avec des rappels de briques soit en soubassement, appuis de fenêtres, linteaux...
  - interdire en zone 1AUh les constructions en ossature bois. Le bardage bois en façade est autorisé.
  - modifier la hauteur du faîtage dans la zone Uc passant de 7 mètres au faîtage à 9 mètres au faîtage en cohérence avec la zone Ub,
  - préciser les clôtures dans les zones urbaines et à urbaniser :
    - interdiction de poser sur le domaine public des plaques de béton lisses, les plaques à motifs sont autorisées,
    - les portails, portillons, clôtures seront de couleurs gris anthracite RAL 7016 ou rouge pourpre RAL 3004 ou en bois de teinte naturelle,
  - préciser les essences composant les haies vives : obligation de planter des essences locales (cf. liste en annexe du règlement) et interdire notamment les tuyas et cyprès.

Au terme de la procédure, la modification du PLU sera versée sur le géoportail de l'urbanisme.

## **1. PROCEDURE**

---

Ces modifications n'ont pas pour conséquences :

- de changer les orientations du PADD,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque 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 nuisances.

Ces modifications n'ont pas non plus pour effet 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,
- soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

**Ainsi, en application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification de droit commun peut être utilisée.**

## **2. RAPPEL DU CONTEXTE, CADRE REGLEMENTAIRE ET PROJET GLOBAL**

---

### **a) Historique**

La commune de QUERRIEU était intégrée dans la Communauté de communes du Territoire Nord-Picardie jusqu'au 31 décembre 2017.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, elle a rejoint la Communauté d'agglomération Amiens Métropole.

Les raisons de la sortie de la CCTPN sont multiples :

- le bassin de vie des habitants de QUERRIEU est situé à AMIENS,
- QUERRIEU appartient au canton d'Amiens 2 et s'estime totalement excentrée de la CCTPN,
- le territoire dispose de deux champs captants (eau potable) qui alimentent la Communauté d'agglomération Amiens métropole (CCAM),
- la commune bénéficie depuis 2015 d'un appui de la métropole pour le traitement de ses dossiers d'urbanisme,
- enfin, le golf d'Amiens se situe sur le territoire de QUERRIEU sur une surface d'environ 49 hectares.

Le PLUi ayant été approuvé le 28 novembre 2017, la commune de QUERRIEU a de fait repris sa compétence en urbanisme suite à son adhésion à la communauté d'agglomération.

## **b) Cadre réglementaire**

La commune de QUERRIEU dispose désormais d'un PLU (extrait du PLUi), lequel doit être compatible avec le SCOT du Grand Amiénois.

Dans le cadre du PLUi, la commune de QUERRIEU a été identifiée comme une polarité d'équipements et de services de la Vallée de l'Hallue.

Dans le SCOT, la commune de QUERRIEU est identifiée comme un pôle relais, équipements et services. C'est également un pôle de proximité.

## **c) Un projet d'aménagement global et cohérent**

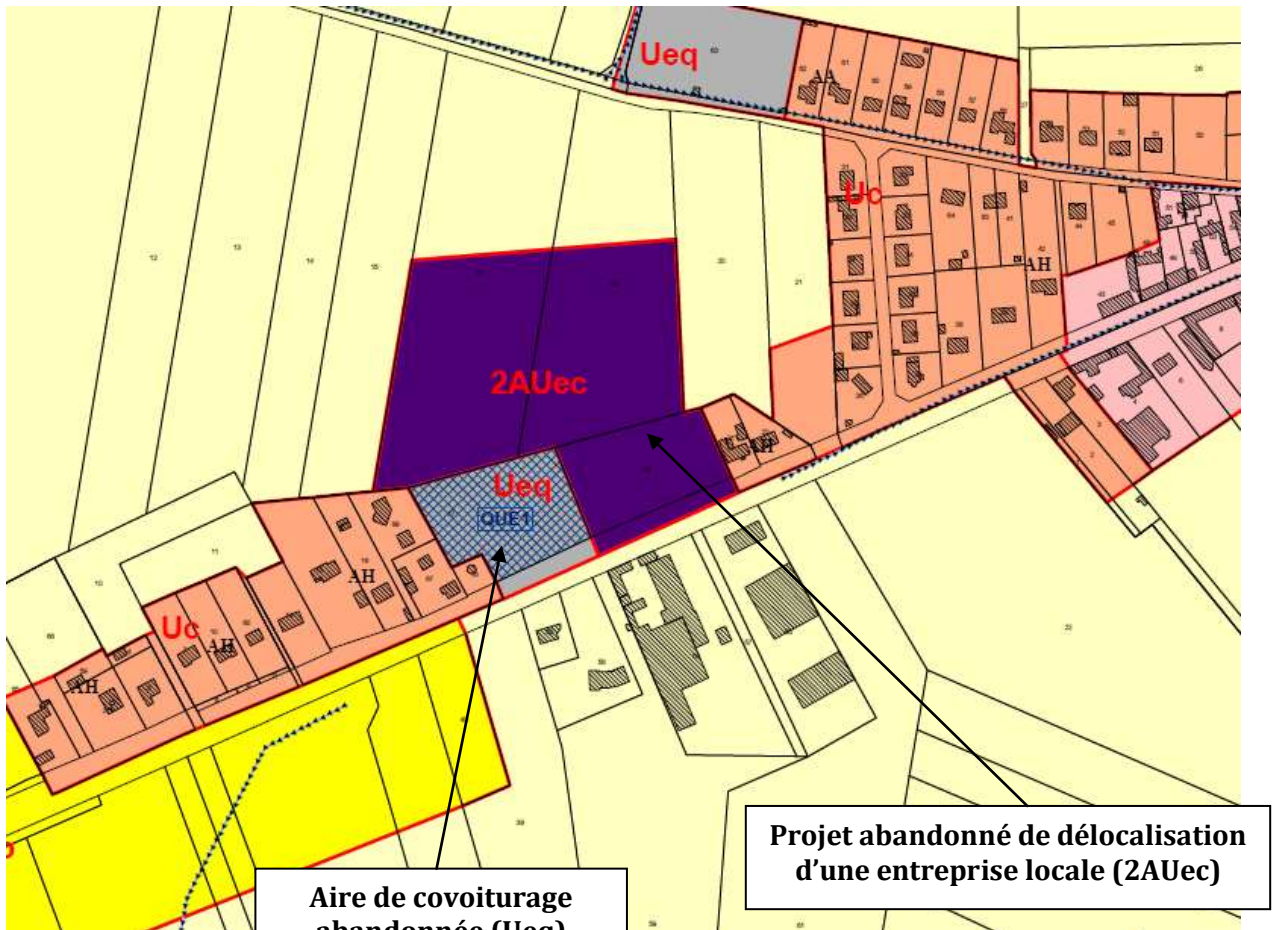
Au regard des enjeux environnementaux présents sur le territoire et de la dynamique communale, plusieurs éléments ont conduit les élus de QUERRIEU à réfléchir à une zone d'aménagement.

Le constat des élus de QUERRIEU :

- l'implantation du bourg de QUERRIEU dans la vallée,
- la volonté de protéger cette vallée d'un point de vue paysager et écologique mais également préserver les futures constructions des risques naturels,
- la raréfaction de parcelles disponibles dans la trame urbaine : une étude de densification a été réalisée (cf. pages suivantes),
- l'abandon du projet de délocalisation d'une entreprise sur la zone de développement 2AUec,
- l'abandon du projet d'aire de covoiturage sur la zone Ueq et l'emplacement réservé « QUE1 »,
- le dynamisme communal à travers de nombreuses demandes de terrains à construire : un lotissement est déjà programmé sur la zone 1AUh avec un permis d'aménager déposé en 2022 pour la création de 30 lots individuels à bâtir et 1 macro-lot pouvant accueillir 10 logements,
- le besoin de créer un espace périscolaire regroupant sur un même lieu une salle pour l'accueil du périscolaire, une cantine pour les élèves des classes élémentaires et maternelles, un dortoir,
- l'absence de structures d'hébergement adaptées pour maintenir les seniors sur le territoire,
- la mise aux normes de la station d'épuration en cours d'étude : ordres de service de travaux prévus début 2024,
- la présence de plusieurs équipements publics, services et commerces.

Au regard de ces éléments, c'est tout naturellement que la réflexion s'est orientée vers la reconversion de la zone 2AUec et ses abords.


**A NOTER :** Le projet de modification du PLU ne consomme pas d'espace foncier supplémentaire que prévu au PLUi. Il s'agit en effet d'un reclassement (restitution en zone agricole) et d'une réorganisation de ces zones antérieurement rendues constructibles dans le PLUi et dont la vocation économique ne correspond plus aujourd'hui au besoin.



Dans la volonté de ne pas consommer de foncier supplémentaire, une réflexion a été engagée pour la programmation / l'aménagement de ce secteur dans le respect des principes définis par les élus :

- maintenir les séniors sur le territoire : création d'une résidence, d'un béguinage,
- répondre au besoin de sa population.



 Séniors/béguinage  
Parcelle cadastrée  
ZP17

A partir de ce programme, des esquisses d'aménagement ont été dessinées permettant de visualiser le futur aménagement, se développant sur la parcelle cadastrée ZP 17 d'une contenance de 5 477 m<sup>2</sup>.

 **Projet « Séniors »**



### **3. POINT FONCIER : ETUDE DE DENSIFICATION, CAPACITE DE LA TRAME URBAINE ET RESTITUTION D'UN ESPACE ARTIFICIALISE EN ZONE NATURELLE**

---

#### **3.1 - Définition de la tache urbaine**

En matière d'urbanisme, la densification correspond à une démarche d'optimisation des ressources foncières : l'attention est notamment portée sur l'accueil de population dans les espaces libres de zones déjà bâties.

La tache urbaine implique une continuité du bâti : elle agrège les zones résidentielles, industrielles, commerciales et de services mais aussi les réseaux de communication et espaces verts artificialisés non agricoles tout en tenant compte d'un critère de distance entre les éléments bâtis (exclusion du bâti isolé).

Dans le cadre de la modification du PLU de la commune de QUERRIEU, il a été retenu que pour être couvert par la tache urbaine, et ainsi faire partie de l'étude de densification, les espaces bâtis de la commune doivent :

- se situer dans le centre bourg à proximité des équipements et services (rayon de 500 mètres maximum),
- être desservis par les réseaux d'eau, d'électricité et de défense incendie,
- ne pas être concernés par des risques connus (installation classée pour l'environnement, ruissellements, etc....)
- ne pas présenter un intérêt architectural ou patrimonial remarquable qui nécessiterait la préservation de toute nouvelle construction.

Cette étude a permis d'identifier le potentiel de densification de la trame urbaine de QUERRIEU.

#### **Périmètre de la tache urbaine**



### **3.2 - Le potentiel identifié**

A travers cette étude, ce sont 15 terrains qui ont été identifiés dans le principe de densification de la trame urbaine.

Pour certaines parcelles, les projets sont déjà en cours d’instruction ou de réalisation (travaux de construction démarrés).

Un tableau (cf. page suivante) reprend ce potentiel en nombre de logements et surface.

### **Cartographie du potentiel urbain densifiable**





**Tableau du potentiel urbain densifiable**

| N° potentiel / plan | Références Cadastre | Surface en m <sup>2</sup> | Potentiel logements | Etat foncier  |
|---------------------|---------------------|---------------------------|---------------------|---|
| 1                   | ZP 66               | 1 104                     | 1                   | Parcelle ayant fait l'objet d'une division : 2 constructions en cours |
| 2                   | ZP 65               | 848                       | 1                   |   |
| 3                   | AH 42               | 900                       | 1                   | Espace mutable  |
| 4                   | AH 45               | 986                       | 1                   | Dent creuse   |
| 5                   | AH 48               | 450                       | 1                   | Espace mutable  |
| 6                   | AA 49<br>AA 48      | 1 000                     | 1                   | Dent creuse   |
| 7                   | AC 24               | 500                       | 1                   | Espace mutable  |
| 8                   | ZP 68               | 603                       | 1                   | Parcelle divisée, projet en cours                                     |
| 9                   | ZP 69               | 570                       | 1                   | Parcelle divisée, projet en cours                                     |
| 10                  | ZP 24               | 500                       | 1                   | Dent creuse   |
| 11                  | AD 47               | 1 700                     | 4                   | Projet en cours   |
| 12                  | AC 74               | 500                       | 1                   | Espace mutable  |
| 13                  | AC 121              | 700                       | 1                   | Espace mutable  |
| 14                  | AC 60               | 1 315                     | 2                   | Rétention, procédure de divorce longue (>12 ans)                      |
| 15                  | AB 77               | 825                       | 1                   | Dent creuse avec servitude de passage pour accès                      |

Au total, la commune de QUERRIEU dispose d'une quinzaine de parcelles potentiellement urbanisables. Cela représente une superficie d'environ 1.25 hectare à relativiser :

- sur cette surface, 4 825 m<sup>2</sup> sont déjà mobilisés, les projets de construction ont été actés pour 8 logements individuels. Les travaux ont déjà commencés,
- à noter, que la parcelle n°14 fait l'objet d'une procédure longue de divorce qui ne semble pas aboutir depuis 12 ans,
- le potentiel résiduel s'élève donc à 6 360 m<sup>2</sup> ou 9 logements à réaliser, dont 5 concernent des espaces mutables pour lesquels les propriétaires ne sont pas vendeurs (rétention forte),
- **soit 4 logements réalisables en dents creuses.**

### **3.3 - La restitution d'un espace artificialisé en zone naturelle**

Il est à noter que la commune de QUERRIEU a transformé l'ancien camping municipal en espace naturel. Cette surface représente environ 4.40 hectares et participe à une gestion vertueuse de l'espace.

Les travaux de renaturation ont consisté en la suppression / démolition :

- d'un bâtiment et sa plateforme périmétrique pour 700 m<sup>2</sup> ;
- des coffrets techniques des 135 emplacements de camping pour 300 m<sup>2</sup>,
- des voiries supprimées pour 2 800 m<sup>2</sup> (plus de 900 ml de chemins),
- soit un total d'environ 3 800 m<sup>2</sup> restitués à l'espace naturel.

#### **LOCALISATION DE L'ANCIEN CAMPING RESTITUE EN ZONE NATURELLE**

Source Géoportail



#### **4. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE**

---

Ainsi, sur la base du projet réfléchi par les élus et de l'étude de densification, une modification du PLU s'impose.

##### **a) Modification de la zone 2AUec en zone A**

Le projet économique étant abandonné, les terrains inscrits en zone 2AUec conservent donc leur vocation agricole et de fait sont reclassés en zone A dans le PLU.

Ainsi, les parcelles situées sur l'arrière, cadastrées ZP16 et ZP19, ainsi que la parcelle ZP18 localisée en bordure de la route nationale seront reclassées en zone A en remplacement de la zone 2AUec.

Le règlement de la zone A, déjà rédigé dans le PLUi, s'appliquera.

##### **b) Suppression de l'emplacement réservé « QUE1 » afin d'autoriser la construction d'une résidence « Séniors »**

La zone Ueq, complétée d'un emplacement réservé, avait été créée pour accueillir une aire de covoiturage. Or le projet a été abandonné.

Dans le cadre de l'aménagement cohérent de la commune et en réponse aux besoins des administrés, les élus ont réfléchi à l'accueil d'une résidence pour les séniors.

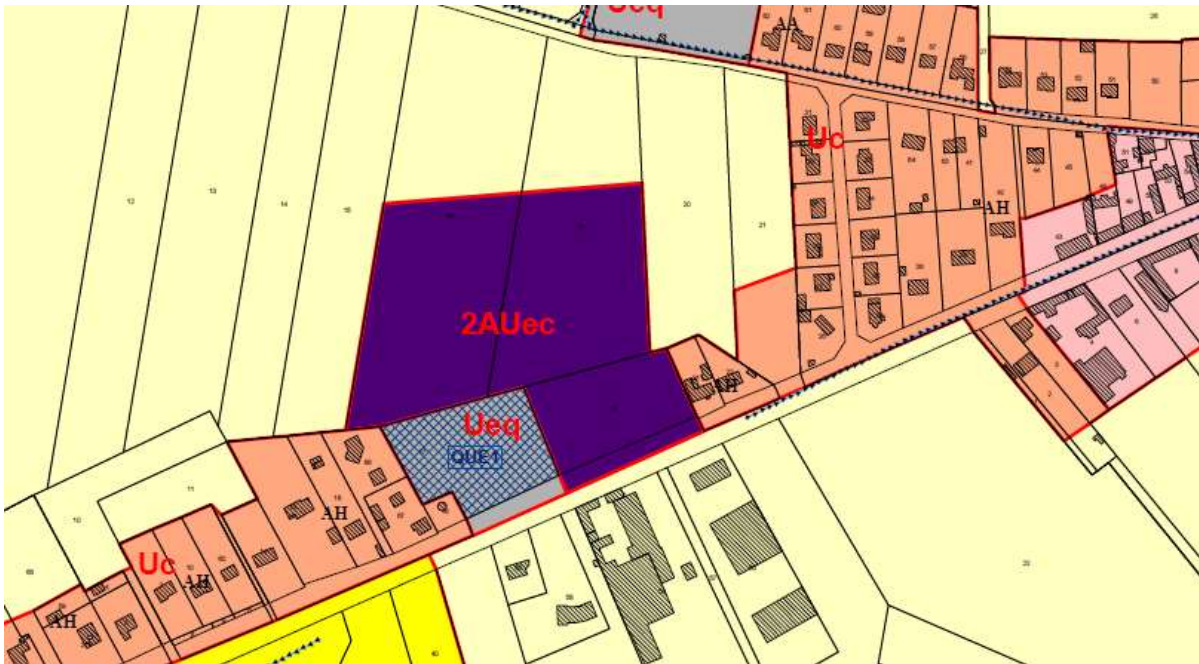
Toutefois, le projet reste conditionné au bon traitement des eaux usées. En effet, la station d'épuration dysfonctionne et des travaux doivent être prochainement engagés en 2024. En attendant les ordres de service et autres documents tel qu'un planning de travaux, la parcelle ZP17 inscrite en zone Ueq est classée en zone 2AUh.

Une future modification du PLU permettant de basculer la zone 2AUh à 1AUh devra être engagée lors de la réalisation des travaux de la station d'épuration.

L'emplacement réservé et le zonage sont ainsi revus.

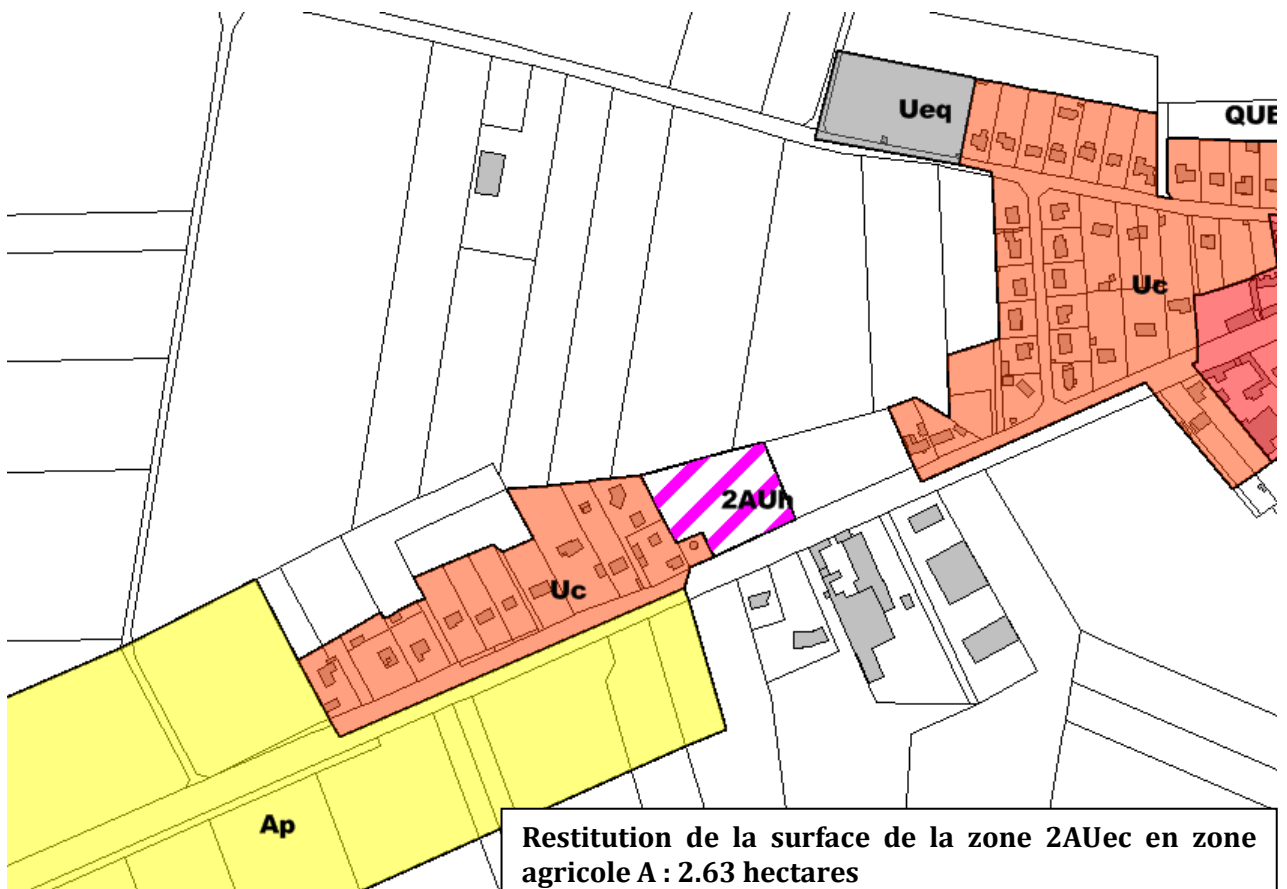
Le règlement de la zone 2AUh s'appliquera.

### ZONAGE AVANT MODIFICATION



Extrait du zonage du PLUi

### ZONAGE APRES MODIFICATION



Restitution de la surface de la zone 2AUec en zone agricole A : 2.63 hectares

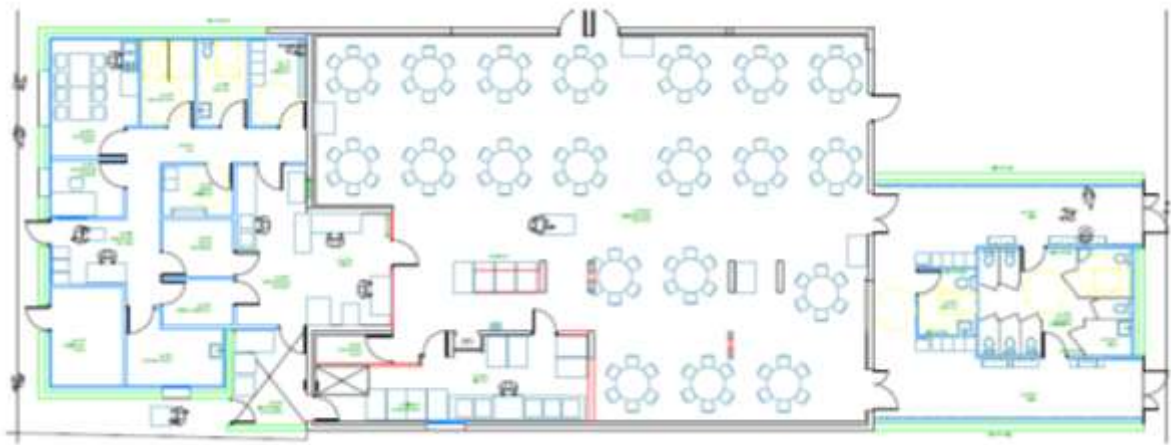
Aucune consommation foncière supplémentaire.

**c) Modification des zones Ub et Uc pour la création d'une zone Ueq intégrant l'école actuelle, les ateliers municipaux et une partie des parcelles 48 et 49 pour la construction d'un groupe périscolaire,**

Afin de renforcer le service aux familles, la commune souhaite réaliser un groupe périscolaire au plus près de l'école.

Une étude de programmation a été engagée (cf. documents ci-dessous) pour cet équipement qui doit comprendre :

- 1 salle pour l'accueil périscolaire,
- 1 cantine pour les élèves des classes élémentaires et maternelles,
- 1 dortoir,
- 1 parking.



Source Mairie

La garde périscolaire permettra aux parents de faire garder leurs enfants scolarisés en dehors des heures de classes : après la journée d'école, tôt le matin et également le mercredi.

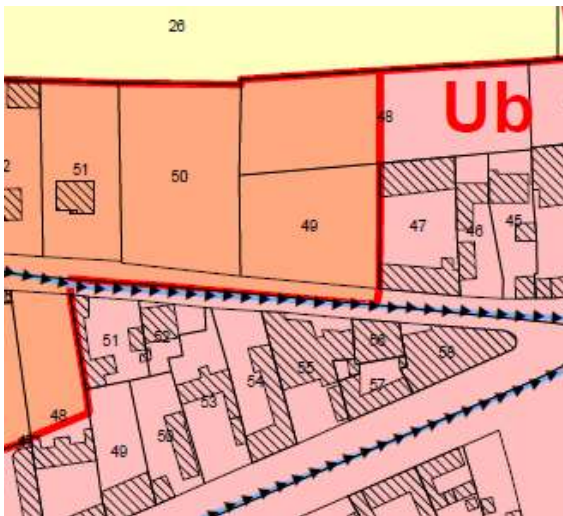


La traduction du projet périscolaire se fait à travers un emplacement réservé (QUE6, cf. page 17) et la modification du zonage des zones urbaines Ub et Uc en créant une zone Ueq dédiée aux équipements publics intégrant ainsi :

- l'école existante située de l'autre côté de la voirie (route d'Allonville),
- les ateliers municipaux, parcelle voisine,
- une partie des parcelles 48 et 49 accueillant le parking et le bâtiment périscolaire.

En complément, la réalisation d'un parking facilitant la dépose des enfants à l'école et au groupe périscolaire est prévu à travers la modification de la zone Uc en Ueq et par la création d'un emplacement réservé (QUE5, cf. page 16).

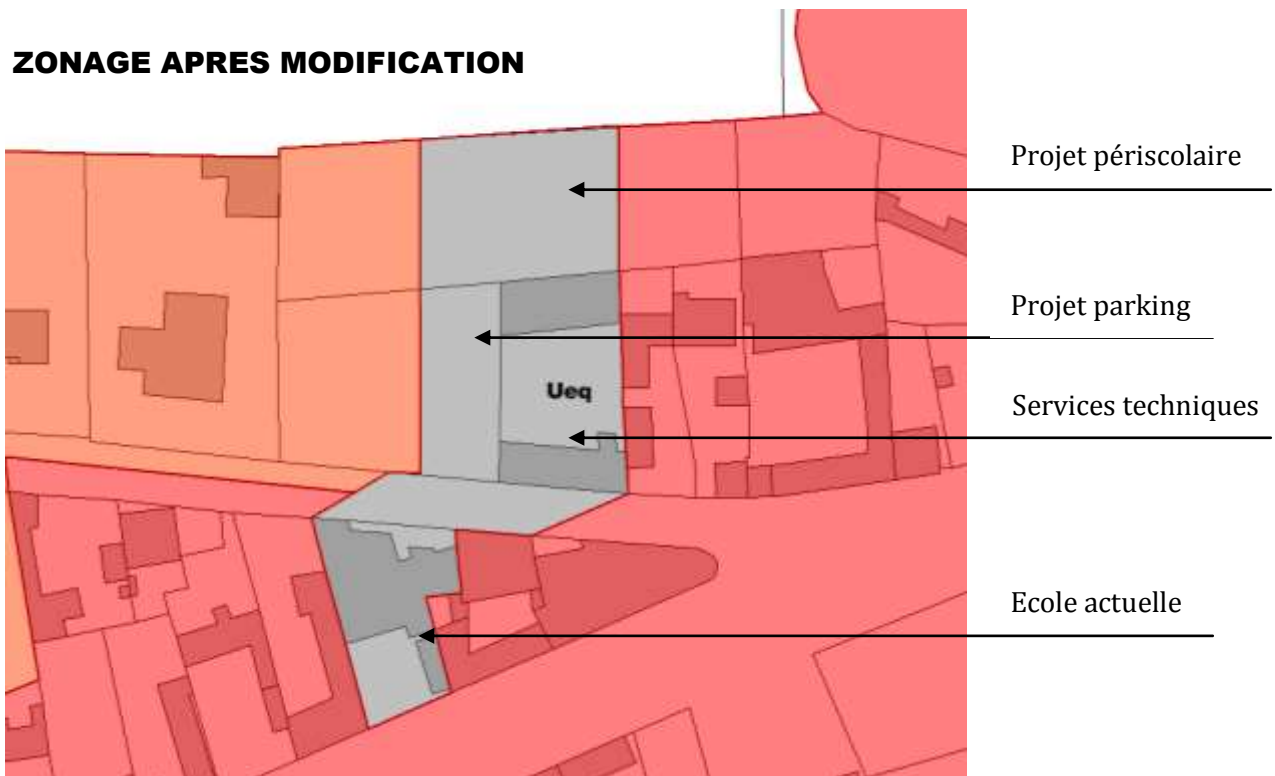
### ZONAGE AVANT MODIFICATION



Le projet se situe dans la trame urbaine, en dent creuse.

Aucune consommation foncière supplémentaire.

### ZONAGE APRES MODIFICATION



**d) Modification de la zone Ueq située en continuité du cimetière en zone naturelle (sur 1 500 m<sup>2</sup>) et réduction puis réaffectation de l'emplacement réservé « QUE2 »**

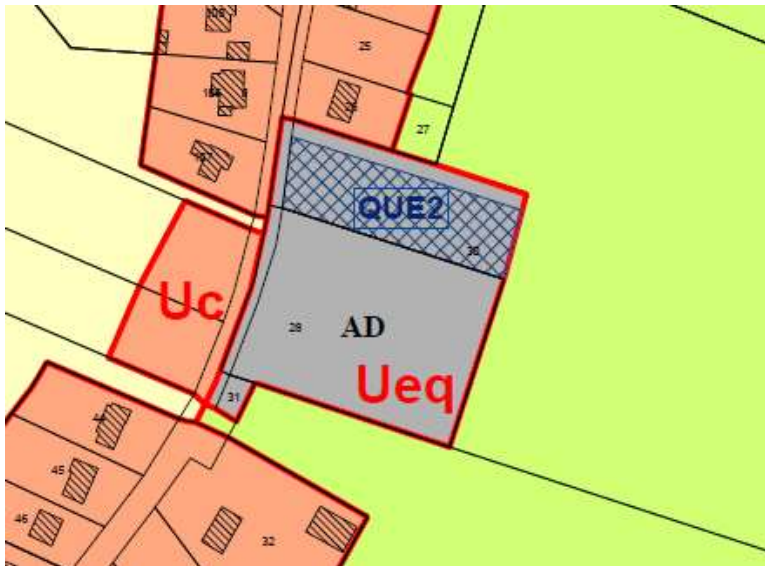
La zone Ueq, complétée d'un emplacement réservé QUE2, avait été créée pour agrandir le cimetière. Or le projet a été abandonné à la suite d'une procédure de reprise de concessions.

Toutefois, la commune émet toujours le besoin d'organiser le stationnement du cimetière. Aussi, il est apparu judicieux de réduire l'emplacement réservé n°2 et de le réaffecter à la création d'un parking.

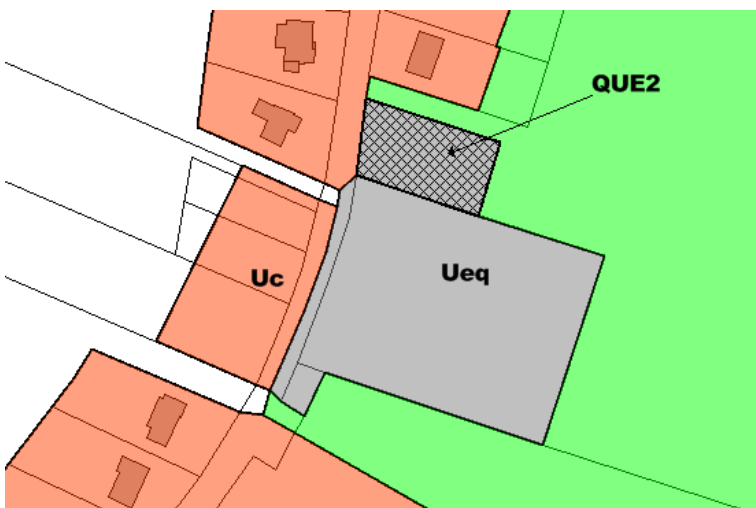
Cette partie de la parcelle ZP30 inscrite en zone Ueq est donc modifiée et reclassée en partie en zone N sur l'arrière du projet de création d'un parking (ER\_QUE2).

Le règlement de la zone Ueq est maintenu.

**ZONAGE AVANT MODIFICATION**



**ZONAGE APRES MODIFICATION**



**Aucune consommation foncière supplémentaire.**

**Restitution d'environ 1 500 m<sup>2</sup> en zone naturelle.**

**e) Création d'un emplacement réservé « QUE5 » pour la création d'un parking à proximité de l'école et pour le projet de groupe périscolaire à réaliser**

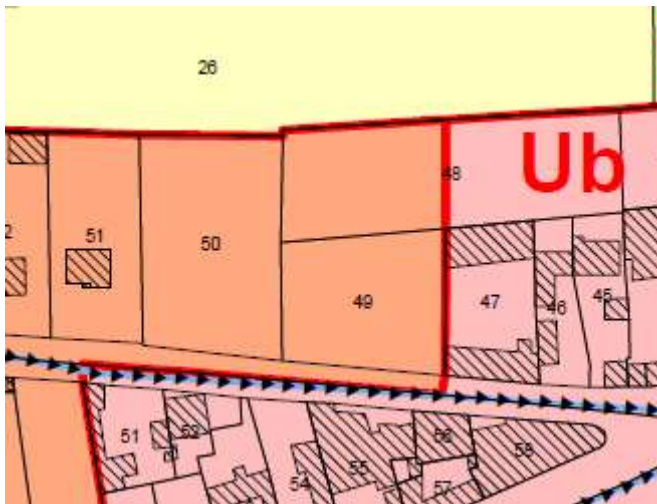
En complément de l'implantation du groupe périscolaire, la commune souhaite créer un parking pour l'usage des parents déposant les enfants au périscolaire, à l'école (présente de l'autre côté de la voirie) mais également pour le personnel des ateliers municipaux situés dans les locaux contigus au projet.

La parcelle concernée est inscrite en zone Ueq (après modification de la zone Uc).

Il est proposé de créer un emplacement réservé « QUE5 » sur une surface de 440 m<sup>2</sup> afin de créer cet espace de stationnement ainsi qu'une voirie.

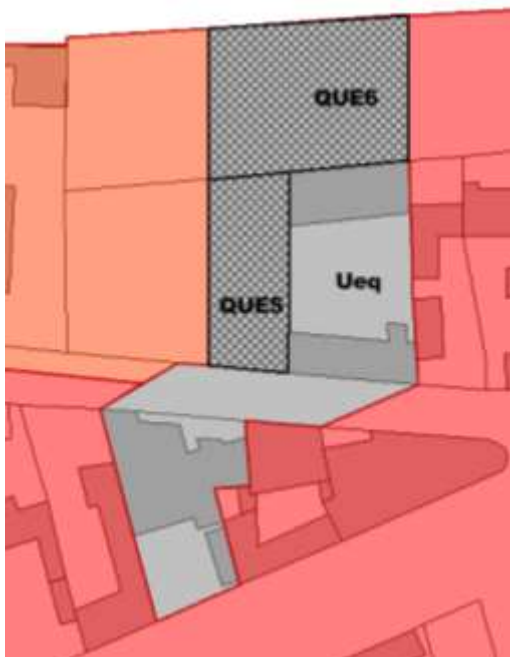
Le règlement de la zone Ueq s'appliquera.

**ZONAGE AVANT MODIFICATION**



**1** - Ateliers municipaux

**ZONAGE APRES MODIFICATION**



**2** - Ecole et garderie

Terrain en dent creuse déjà inscrit en zone Uc dans le PLUi.  
Aucune consommation foncière supplémentaire.



**f) Création d'un emplacement réservé « QUE6 » pour la construction du groupe périscolaire**

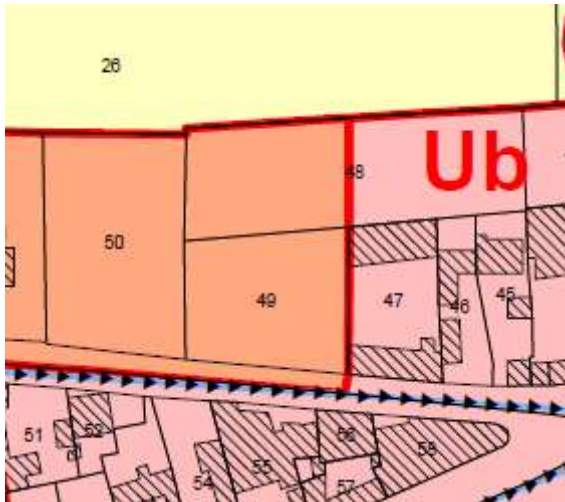
En complément de la réflexion d'aménagement des terrains proches de l'école et des services techniques, un emplacement réservé n°6 a été créé sur une partie de la parcelle AA48 pour construire un groupe périscolaire.

La parcelle concernée est inscrite en zone Ueq (après modification des zones Ub et Uc).

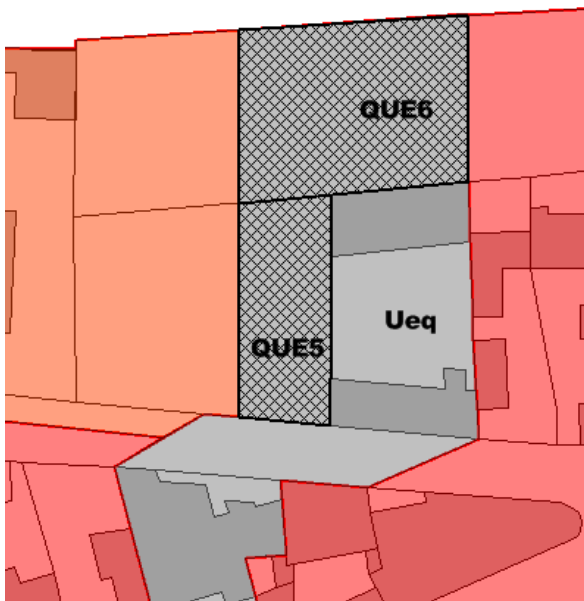
L'emplacement réservé « QUE6 » reprend une surface de 850 m<sup>2</sup> afin de construire ce groupe scolaire.

Le règlement de la zone Ueq s'appliquera.

**ZONAGE AVANT MODIFICATION**



**ZONAGE APRES MODIFICATION**



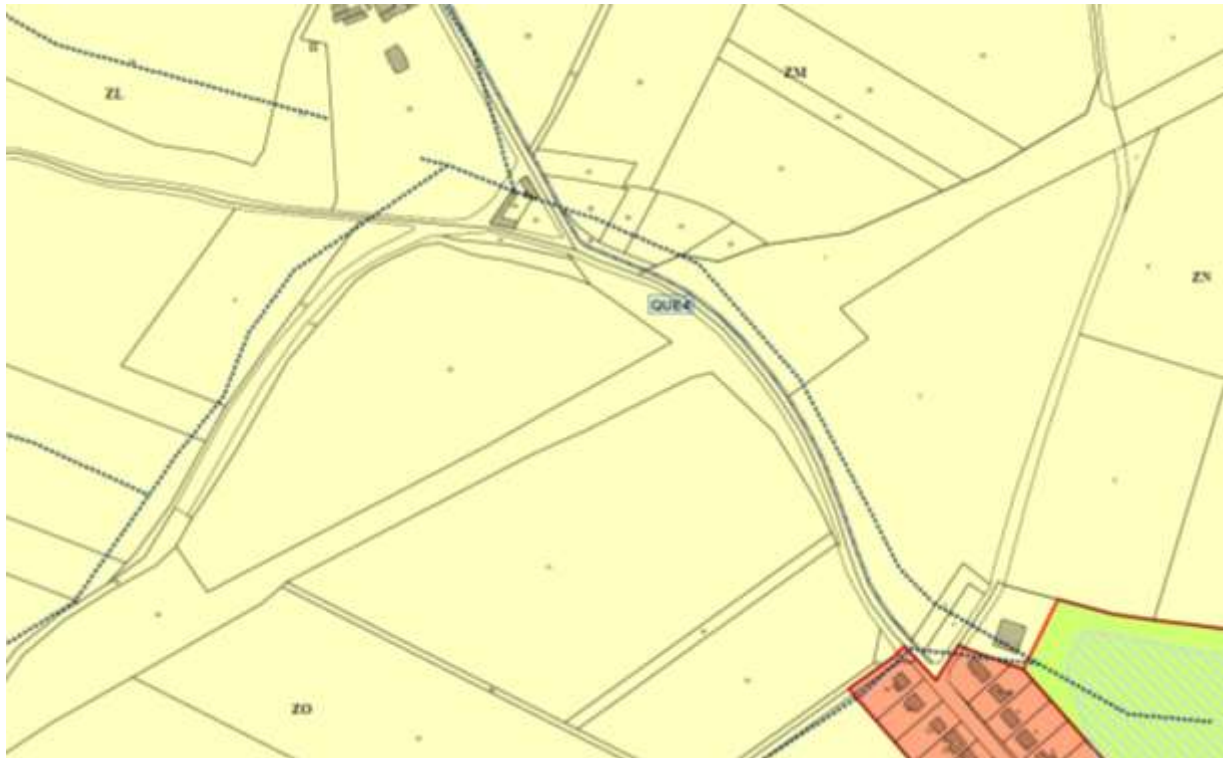
**Terrain du futur groupe périscolaire déjà inscrit en zones Ub et Uc dans le PLUi.**

**Aucune consommation foncière supplémentaire.**

**g) Suppression de l'emplacement réservé « QUE4 » pour la création d'un cheminement piétonnier entre le bourg et le hameau**

Cette suppression crée une économie foncière d'environ 1 325 m<sup>2</sup>.

**ZONAGE AVANT MODIFICATION**



**ZONAGE APRES MODIFICATION**



## 5. EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Le plan de zonage du PLUi en vigueur a créé quatre emplacements réservés.

Deux emplacements réservés n'ont plus vocation à être maintenu :

- « QUE1 » pour la création d'une aire de covoiturage : le projet ne sera pas réalisé, la parcelle peut donc être destinée à un autre usage,
- « QUE4 » pour la création d'un cheminement doux entre le bourg et le hameau.

Il est donc proposé de supprimer ces emplacements réservés.

Un emplacement réservé est réaffecté mais reste à usage du cimetière :

- « QUE2 » pour l'extension du cimetière : la commune a engagé des reprises de concessions permettant de conserver l'emprise actuelle de l'équipement. Toutefois, il est nécessaire d'organiser le stationnement des visiteurs. Aussi, l'emplacement réservé « QUE2 » est réduit de moitié et destiné à la création d'un parking.

Deux nouveaux emplacements réservés sont proposés pour la création d'un parking à proximité de l'école : « QUE5 ». Cet emplacement réservé permettra de créer :

- une voirie qui désenclavera la parcelle cadastrée AA 48 et permettra de desservir le projet de groupe périscolaire,
- des places de stationnement pour les parents venant déposer ou rechercher leurs enfants au groupe périscolaire et/ou à l'école située de l'autre côté de la voirie.

Et « QUE6 » pour la création du groupe périscolaire.

L'emplacement réservé QUE3 n'est pas modifié.

### **EXTRAIT DU PLUi - Rapport de présentation / Tome 2**

#### **Avant modification**

|      |          |   |         |      |
|------|----------|---|---------|------|
| QUE1 | Querrieu | Aire de covoiturage   | CCTNP   | 5474 |
| QUE2 | Querrieu | Extension du cimetière  | Commune | 2121 |
| QUE3 | Querrieu | Stationnement (salle des fêtes et mairie)                     | Commune | 1190 |
| QUE4 | Querrieu | Création d'un chemin piétonnier entre le hameau et le village | Commune | 1325 |

#### **Après modification**

|      |  |         |  |
|------|--|---------|--|
| QUE1 | Aire de covoiturage  | CCTNP   | 5 474 m <sup>2</sup>                                   |
| QUE2 | <del>Extension du cimetière</del><br>Création d'un parking pour le cimetière | Commune | <del>2 121 m<sup>2</sup></del><br>1 000 m <sup>2</sup> |
| QUE3 | Stationnement (salle des fêtes et mairie)                                    | Commune | 1 190 m <sup>2</sup>                                   |
| QUE4 | <del>Création d'un chemin piétonnier entre le hameau et le village</del>     | Commune | <del>1 325 m<sup>2</sup></del>                         |
| QUE5 | Création d'un parking  | Commune | 440 m <sup>2</sup>                                     |
| QUE6 | Création d'un groupe périscolaire  | Commune | 850 m <sup>2</sup>                                     |

## 6. EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT

---

Des modifications ont été apportées au règlement pour faciliter l'instruction et surtout préserver le caractère du bâti et de la vallée.

- a. interdire les toitures plates pour les habitations à l'exception des annexes d'une surface inférieure à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,

### a1) AVANT MODIFICATION DU PLU

#### Dans le secteur Ub :

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 1 niveau habitable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles ou d'attiques aménageable inclus (R+1+C ou R+1+A). La construction ne peut pas dépasser 9 mètres.

Dans le cas d'une toiture plate, la construction ne doit pas avoir plus de 2 niveaux habitables. La construction ne peut pas dépasser 7 mètres.

Les annexes d'habitations sont limitées à 5 mètres. Toutefois si l'annexe est contiguë à la construction principale sa hauteur est limitée à celle de la construction principale.

L'extension des bâtiments agricoles ne peut pas dépasser la hauteur du bâtiment objet de l'extension. La hauteur des autres constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

### APRES MODIFICATION DU PLU

#### Dans le secteur Ub :

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 1 niveau habitable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles ou d'attiques aménageable inclus (R+1+C ou R+1+A). La construction ne peut pas dépasser 9 mètres.

~~Dans le cas d'une toiture plate, la construction ne doit pas avoir plus de 2 niveaux habitables. La construction ne peut pas dépasser 7 mètres.~~

Les toitures plates sont interdites pour les habitations à l'exception des annexes d'une surface inférieure à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les annexes d'habitations sont limitées à 5 mètres. Toutefois si l'annexe est contiguë à la construction principale sa hauteur est limitée à celle de la construction principale.

L'extension des bâtiments agricoles ne peut pas dépasser la hauteur du bâtiment objet de l'extension. La hauteur des autres constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

### a2) AVANT MODIFICATION DU PLU

#### Dans le secteur Uc :

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 1 rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageable inclus (R+C). La construction ne peut pas dépasser 7 mètres. Dans le cas d'une toiture plate, la construction ne doit pas avoir plus de 2 niveaux habitables. La construction ne peut pas dépasser 7 mètres.

Les annexes d'habitations sont limitées à 5 mètres. Toutefois si l'annexe est contiguë à la construction principale sa hauteur est limitée à celle de la construction principale.

L'extension des bâtiments agricoles ne peut pas dépasser la hauteur du bâtiment objet de l'extension. La hauteur des autres constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

Dans le secteur Uch, la hauteur des extensions est limitée à celle de la construction qui est l'objet de l'extension. Les annexes sont limitées à une hauteur de 5 mètres.

Dans le secteur Uec et Uco, la hauteur maximale est limitée à 20 mètres.

## **APRES MODIFICATION DU PLU**

### **Dans le secteur Uc :**

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 1 rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageable inclus (R+C). La construction ne peut pas dépasser 7 mètres.

~~Dans le cas d'une toiture plate, la construction ne doit pas avoir plus de 2 niveaux habitables. La construction ne peut pas dépasser 7 mètres.~~

Les toitures plates sont interdites pour les habitations à l'exception des annexes d'une surface inférieure à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les annexes d'habitations sont limitées à 5 mètres. Toutefois si l'annexe est contiguë à la construction principale sa hauteur est limitée à celle de la construction principale.

L'extension des bâtiments agricoles ne peut pas dépasser la hauteur du bâtiment objet de l'extension. La hauteur des autres constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

**Dans le secteur Uch,** la hauteur des extensions est limitée à celle de la construction qui est l'objet de l'extension. Les annexes sont limitées à une hauteur de 5 mètres.

Les toitures plates sont interdites pour les habitations à l'exception des annexes d'une surface inférieure à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Dans le secteur Uec et Uco, la hauteur maximale est limitée à 20 mètres.

## **a3) AVANT MODIFICATION DU PLU**

### **Dans le secteur 1AUh :**

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageable inclus (R+2+C). La construction ne peut pas dépasser 12 mètres.

Dans le cas d'une toiture plate, la construction ne doit pas avoir plus de 3 niveaux habitables. La construction ne peut pas dépasser 10 mètres.

Les annexes d'habitations sont limitées à 5 mètres.

La hauteur des autres constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

## **APRES MODIFICATION DU PLU**

### **Dans le secteur 1AUh :**

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageable inclus (R+2+C). La construction ne peut pas dépasser 12 mètres.

~~Dans le cas d'une toiture plate, la construction ne doit pas avoir plus de 3 niveaux habitables. La construction ne peut pas dépasser 10 mètres.~~

Les toitures plates sont interdites pour les habitations à l'exception des annexes d'une surface inférieure à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les annexes d'habitations sont limitées à 5 mètres.

La hauteur des autres constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

#### **a4) AVANT MODIFICATION DU PLU**

##### **ZONE A**

###### **2 - Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :**

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture régionale picarde. Les constructions avec toitures plates ne sont autorisées que si elles répondent à des objectifs de performances énergétiques.

L'emploi de tôles ondulées est interdit sauf s'il s'agit de remplacer des tôles ondulées existantes à l'identique.

#### **APRES MODIFICATION DU PLU**

##### **ZONE A**

###### **2 - Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :**

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture régionale picarde. ~~Les constructions avec toitures plates ne sont autorisées que si elles répondent à des objectifs de performances énergétiques.~~

Les toitures plates sont interdites pour les habitations à l'exception des annexes d'une surface inférieure à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

L'emploi de tôles ondulées est interdit sauf s'il s'agit de remplacer des tôles ondulées existantes à l'identique.

#### **a5) AVANT MODIFICATION DU PLU**

##### **ZONE N**

###### **2 - Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :**

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture régionale picarde. Les constructions avec toitures plates ne sont autorisées que si elles répondent à des objectifs de performances énergétiques.

L'emploi de tôles ondulées est interdit sauf s'il s'agit de remplacer des tôles ondulées existantes à l'identique.

#### **APRES MODIFICATION DU PLU**

##### **ZONE N**

###### **2 - Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :**

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture régionale picarde. ~~Les constructions avec toitures plates ne sont autorisées que si elles répondent à des objectifs de performances énergétiques.~~

Les toitures plates sont interdites pour les habitations à l'exception des annexes d'une surface inférieure à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

L'emploi de tôles ondulées est interdit sauf s'il s'agit de remplacer des tôles ondulées existantes à l'identique.

**b. imposer la composition et la couleur des façades : enduit ou bardage ton pierre avec des rappels de briques soit en soubassement, appuis de fenêtres, linteaux...**

**b1) AVANT MODIFICATION DU PLU**

**ZONES Ub, Uc et secteur Uch**

Façade :

Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être revêtues d'un enduit ou de tout autre revêtement ou bardage décoratif.

**APRES MODIFICATION DU PLU**

**ZONES Ub, Uc et secteur Uch**

Façade :

Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être revêtues d'un enduit ou de tout autre revêtement ou bardage décoratif.

Les enduits et/ou le bardage seront de ton pierre, des rappels de briques seront prévus soit en soubassement (60 cm de hauteur), appuis de fenêtres, encadrement des bâtis, linteaux...

**b2) AVANT MODIFICATION DU PLU**

**ZONE 1AUh**

Façade :

Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être revêtues d'un enduit ou de tout autre revêtement ou bardage décoratif.

**APRES MODIFICATION DU PLU**

**ZONE 1AUh**

Façade :

Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être revêtues d'un enduit ou de tout autre revêtement ou bardage décoratif.

Les enduits et/ou le bardage seront de ton pierre, des rappels de briques seront prévus soit en soubassement (60 cm de hauteur), appuis de fenêtres, encadrement des bâtis, linteaux...

**b3) AVANT MODIFICATION DU PLU**

**ZONE A**

Façade :

Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être revêtues d'un enduit ou de tout autre revêtement ou bardage décoratif.

## **APRES MODIFICATION DU PLU**

### **ZONE A**

#### Façade :

Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être revêtues d'un enduit ou de tout autre revêtement ou bardage décoratif.

Les enduits et/ou le bardage seront de ton pierre, des rappels de briques seront prévus soit en soubassement (60 cm de hauteur), appuis de fenêtres, encadrement des bâtis, linteaux...

## **b4) AVANT MODIFICATION DU PLU**

### **ZONE N**

#### Façade :

Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être revêtues d'un enduit ou de tout autre revêtement ou bardage décoratif.

## **APRES MODIFICATION DU PLU**

### **ZONE N**

#### Façade :

Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être revêtues d'un enduit ou de tout autre revêtement ou bardage décoratif.

Les enduits et/ou le bardage seront de ton pierre, des rappels de briques seront prévus soit en soubassement (60 cm de hauteur), appuis de fenêtres, encadrement des bâtis, linteaux...

- c. interdire en zone 1AUh les constructions en ossature bois. Le bardage bois en façade est autorisé.**

## **AVANT MODIFICATION DU PLU**

### **2 - Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :**

L'emploi de tôles ondulées est interdit sauf s'il s'agit de remplacer des tôles ondulées existantes à l'identique.

## **APRES MODIFICATION DU PLU**

### **2 - Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :**

L'emploi de tôles ondulées est interdit sauf s'il s'agit de remplacer des tôles ondulées existantes à l'identique.

Les constructions à ossature bois sont interdites. Le bardage bois en façade est autorisé.



**d. modifier la hauteur du faîtage dans la zone Uc passant de 7 mètres au faîtage à 9 mètres au faîtage en cohérence avec la zone Ub,**

**AVANT MODIFICATION DU PLU**

**Dans le secteur Uc :**

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 1 rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageable inclus (R+C). La construction ne peut pas dépasser 7 mètres.

Les annexes d'habitations sont limitées à 5 mètres. Toutefois si l'annexe est contiguë à la construction principale sa hauteur est limitée à celle de la construction principale.

L'extension des bâtiments agricoles ne peut pas dépasser la hauteur du bâtiment objet de l'extension. La hauteur des autres constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

**APRES MODIFICATION DU PLU**

**Dans le secteur Uc :**

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 1 rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageable inclus (R+C). La construction ne peut pas dépasser 9 mètres.

Les annexes d'habitations sont limitées à 5 mètres. Toutefois si l'annexe est contiguë à la construction principale sa hauteur est limitée à celle de la construction principale.

L'extension des bâtiments agricoles ne peut pas dépasser la hauteur du bâtiment objet de l'extension. La hauteur des autres constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

**e. préciser les clôtures dans les zones urbaines et à urbaniser :**

- **interdiction de poser sur le domaine public des plaques de béton lisses, les plaques à motifs sont autorisées,**
- **les portails, portillons, clôtures seront de couleurs gris anthracite RAL 7016 ou rouge pourpre RAL 3004 ou en bois de teinte naturelle,**

**e1) AVANT MODIFICATION DU PLU**

**Dans les secteurs Ub, Uc et Uch :**

**Clôtures :**

Les clôtures, sur les limites entre le domaine public et le domaine privé doivent être constituées soit par des haies vives composées d'essences locales (liste en annexe), soit par des grilles nues, soit par des grillages comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre. Les murets implantés seuls, sont également soumis à la hauteur maximale de 0,80 m. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Les brises vues sont autorisés sur un maximum de 50% du périmètre du terrain. Les clôtures d'aspect plaque béton sont interdites sur les limites entre le domaine public et le domaine privé.

Les murets de protection des portails coulissants peuvent dépasser la hauteur de 0,80 mètre sans toutefois pouvoir dépasser 2 mètres.

## **APRES MODIFICATION DU PLU**

### **Dans les secteurs Ub, Uc et Uch :**

#### **Clôtures :**

- Les clôtures, sur les limites entre le domaine public et le domaine privé doivent être constituées soit par des haies vives composées d'essences locales (liste en annexe), soit par des grilles nues, soit par des grillages comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre.
- Les murets implantés seuls, sont également soumis à la hauteur maximale de 0,80 m.
- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.
- Les brises vues sont autorisés sur un maximum de 50% du périmètre du terrain.
- Les clôtures composées de plaques béton lisses sont interdites sur les limites entre le domaine public et le domaine privé ; toutefois, les plaques béton à motifs sont autorisées.
- Les murets de protection des portails coulissants peuvent dépasser la hauteur de 0,80 mètre sans toutefois pouvoir dépasser 2 mètres.
- Les portails, portillons, clôtures seront de couleurs gris anthracite RAL 7016 ou rouge pourpre RAL 3004 ou en bois de teinte naturelle.

## **e2) AVANT MODIFICATION DU PLU**

### **ZONE 1AUh**

#### **Clôtures :**

Les clôtures, sur les limites entre le domaine public et le domaine privé doivent être constituées soit par des haies vives composées d'essences locales (liste en annexe), soit par des grilles nues, soit par des grillages comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre. Les murets implantés seuls, sont également soumis à la hauteur maximale de 0,80 m. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Les brises vues sont autorisés sur un maximum de 50% du périmètre du terrain. Les clôtures d'aspect plaque béton sont interdites sur les limites entre le domaine public et le domaine privé.

Les murets de protection des portails coulissants peuvent dépasser la hauteur de 0,80 mètre sans toutefois pouvoir dépasser 2 mètres.

## **APRES MODIFICATION DU PLU**

### **ZONE 1AUh**

#### **Clôtures :**

- Les clôtures, sur les limites entre le domaine public et le domaine privé doivent être constituées soit par des haies vives composées d'essences locales (liste en annexe), soit par des grilles nues, soit par des grillages comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre.
- Les murets implantés seuls, sont également soumis à la hauteur maximale de 0,80 m.
- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.
- Les brises vues sont autorisés sur un maximum de 50% du périmètre du terrain.
- Les clôtures composées de plaques béton lisses sont interdites sur les limites entre le domaine public et le domaine privé ; toutefois, les plaques béton à motifs sont autorisées.

- Les murets de protection des portails coulissants peuvent dépasser la hauteur de 0,80 mètre sans toutefois pouvoir dépasser 2 mètres.
- Les portails, portillons, clôtures seront de couleurs gris anthracite RAL 7016 ou rouge pourpre RAL 3004 ou en bois de teinte naturelle.

**f. préciser les essences composant les haies vives : obligation de planter des essences locales (cf. liste en annexe du règlement) et interdire notamment les tuyas et cyprès.**

## **f1) AVANT MODIFICATION DU PLU**

### **ZONE Ub, Uc et Uch**

#### Règles générales de plantation :

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé. Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

## **APRES MODIFICATION DU PLU**

### **ZONE Ub, Uc et Uch**

#### Règles générales de plantation :

- Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé. Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.
- Les végétaux d'essences locales sont obligatoires (cf. liste en annexe du règlement) : les thuyas et cyprès sont interdits

## **f2) AVANT MODIFICATION DU PLU**

### **ZONE 1AUh**

#### Règles générales de plantation :

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Les limites entre les zones AU et les zones A et N doivent être plantées de haies d'essences locales (cf. liste en annexe).

## **APRES MODIFICATION DU PLU**

### **ZONE 1AUh**

#### Règles générales de plantation :

- Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
- Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.
- Les limites entre les zones AU et les zones A et N doivent être plantées de haies d'essences locales (cf. liste en annexe).
- Les végétaux d'essences locales sont obligatoires (cf. liste en annexe du règlement) : les thuyas et cyprès sont interdits.

**f3) AVANT MODIFICATION DU PLU****ZONE A**Règles générales de plantation :

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé. Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

**APRES MODIFICATION DU PLU****ZONE A**Règles générales de plantation :

- Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé. Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.
- Les haies vives seront obligatoirement composées de végétaux d'essences locales (cf. liste en annexe du règlement) : les thuyas et cyprès sont interdits.

**f4) AVANT MODIFICATION DU PLU****ZONE N**Règles générales de plantation :

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé. Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

**APRES MODIFICATION DU PLU****ZONE N**Règles générales de plantation :

- Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé. Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.
- Les haies vives seront obligatoirement composées de végétaux d'essences locales (cf. liste en annexe du règlement) : les thuyas et cyprès sont interdits.

**7. EVOLUTION DES SURFACES AVANT ET APRES MODIFICATION**

| Zones                        | Superficies zones avant modification | Pourcentage du territoire | Superficies zones après modification | Pourcentage du territoire |
|------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| <b>Zones urbaines U</b>      | 46.34 ha                             | 4.62%                     | 45.65 ha                             | 4.55%                     |
| <b>Zones à urbaniser 1AU</b> | 1.91 ha                              | 0.19%                     | 1.91 ha                              | 0.19%                     |
| <b>Zones à urbaniser 2AU</b> | 2.63 ha                              | 0.26%                     | 0.54 ha                              | 0.05%                     |
| <b>Zones agricoles A</b>     | 694.27 ha                            | 69.23%                    | 696.90 ha                            | 69.49%                    |
| <b>Zones naturelles N</b>    | 257.85 ha                            | 25.70%                    | 258.00 ha                            | 25.72%                    |
| <b>TOTAL</b>                 | 1 003 ha                             | 100%                      | 1 003 ha                             | 100%                      |

## **8. CONCLUSION**

---

Cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du projet de PLUi, désormais de compétence communale sur les limites administratives de la commune de QUERRIEU.

Dans cette procédure, la consommation foncière n'est pas augmentée, au contraire ce sont près de 3,30 hectares qui ont été restitués à la zone agricole et naturelle. Les terrains faisant l'objet des modifications sont déjà inscrits en zone urbaine dans le PLUi en vigueur.

Ce nouveau dossier de modification du PLU sera accompagné d'une demande au cas par cas transmise en parallèle à l'autorité environnementale.