

30 OCTOBRE 2018



PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL

REUNIONS PUBLIQUES – OCTOBRE 2018
COMPTE RENDU / RELEVÉ DE DÉCISION

REDACTION : AUDDICDE URBANISME
RELECTURE : ADUGA
VALIDATION : CCVDS

PRESENTS

■ ELUS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES PRESENTS

Jean-Louis GREVIN, Vice-Président à l'urbanisme

■ EQUIPE TECHNIQUE DU PLUI PRESENTE

- CCVDS :

Magali DELBOUILLE, Chargée de Mission Développement, Stratégie et Planification Territoriale

- Auddicé Urbanisme :

Olivier THIRIEZ, Chargé d'études

3 réunions publiques consacrées au diagnostic et au PADD se sont tenues dans des communes différentes :

- Le 18 octobre à Corbie,
- Le 29 octobre à Morcourt,
- Le 30 octobre à Warloy-Baillon.

Le déroulé de la réunion a été le même lors de ces trois séances. Le compte-rendu suivant fait la synthèse des remarques qui ont été formulées le 18, le 29, et le 30 octobre.

MOT D'ACCUEIL

M. GREVIN introduit la séance : il explique que l'objectif de la réunion du jour est de présenter les travaux qui ont été réalisés sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, sur les phases « Diagnostic » et « Projet d'Aménagement et de Développement Durables ».

Il explique que la mise en place des PLUi est une tendance nationale, guidée par la loi (loi ALUR).

En tant qu' élu local, il constate que pendant longtemps les autorisations d'urbanisme étaient accordées sans réellement tenir compte des enjeux qui touchent l'aménagement du territoire. Un exemple frappant est celui des risques de ruissellement : la question de la sensibilité de la parcelle aux ruissellements n'était pas réellement posée avant d'accorder un permis. Ainsi, des constructions récentes ou relativement récentes sont inondées de temps en temps.

Le PLUi permettra de mieux organiser les constructions, pour mieux prendre en compte les risques, mais aussi pour mieux appréhender d'autres sujets (biodiversité, paysages, agriculture etc...).

CONTENU DE LA SEANCE

Mme DELBOUILLE indique que, en plus des explications données en séance, les personnes intéressées peuvent se reporter aux publications réalisées par la Communauté de Communes, et au site internet consacré au PLUi.

Ensuite, elle rappelle de manière synthétique les grandes évolutions qui ont touché des documents d'urbanisme depuis 15 – 20 ans : les Plans d'Occupation des Sols (POS) ont disparu pour être remplacés par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), puis progressivement par les PLU intercommunaux (PLUi). Au-delà du changement de vocabulaire, un changement de philosophie s'est opéré.

En effet, dans les POS, la question du foncier était présente dès le départ. Dans les PLU, il est demandé de repartir des besoins du territoire (besoins en termes de construction de logements, en matière de développement économique, en matière d'équipements...) et de considérer le foncier comme un moyen de répondre à ces besoins. Ainsi, la mobilisation de foncier (agricole ou naturel en particulier) doit être beaucoup plus justifiée aujourd'hui qu'auparavant.

I. Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ?

M. THIRIEZ commence par expliquer ce qu'est un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) : ses fonctions, les documents qui le composent (voir support de présentation).

Cet exposé a soulevé les questions et remarques suivantes :

- **Concernant l'application des documents existants jusqu'à l'approbation du PLUi :**

Certains propriétaires ont été informés par le maire de leur commune que les terrains constructibles dans les PLU communaux et Cartes Communales devaient faire l'objet d'un projet avant le 5 juillet 2018, et qu'après il serait trop tard. Qu'en est-il ?

L'équipe technique apporte les précisions suivantes :

- Comme indiqué dans la présentation, les droits à construire ne sont pas acquis définitivement. C'est pourquoi les maires ont informé la population que certains terrains constructibles pourraient repasser en zone agricole ou naturelle,
- La date du 5 juillet 2018 correspond au débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en Conseil Communautaire. Certains maires ont indiqué cette date, parce qu'à partir de ce moment, il est possible de surseoir à statuer. Surseoir à statuer signifie temporiser sur la réponse à donner à une demande d'autorisation d'urbanisme (2 ans maximum) en attendant le nouveau document d'urbanisme. Le sursis à statuer sert à bloquer des projets incompatibles avec le nouveau document.
- En réalité, le sursis à statuer est devenu possible à partir du 5 juillet 2018, cela ne veut pas dire qu'il est systématiquement mis en œuvre. Concrètement, si le service instructeur estime qu'une demande est incompatible avec le projet de PLUi, il proposera le sursis à statuer au maire. C'est au maire que la décision finale appartiendra.

- **Concernant l'évolution de la constructibilité des terrains et le paiement de droits de succession**

Des participants s'inquiètent d'avoir payé des droits de succession sur des terrains considérés comme constructibles, et d'entendre aujourd'hui qu'ils seront peut-être reclassés en zone naturelle ou agricole. Dans certains cas, le préjudice financier pourrait être important.

La Communauté de Communes est consciente de ce problème, néanmoins il n'est pas possible de reprendre tous les terrains constructibles des documents existants dans le PLUi. La loi exige que la consommation foncière soit réduite (au moins de moitié). La Communauté de Communes ne peut pas éviter ce problème, qui découle de la loi, et non des décisions prises localement.

II. Les enjeux issus du diagnostic

M. THIRIEZ présente les 15 enjeux issus du diagnostic (voir support de présentation). Cette présentation a appelé les remarques suivantes :

- **Concernant l'enjeu 2 « La prise en compte dans l'aménagement des risques naturels (inondation, mouvement de terrain) ou technologiques, de la sécurité routière, des nuisances et des pollutions avérées ou potentielles » :**

- **Concernant les coulées de boues : comment et quand le risque peut-il être réduit ?**

L'équipe technique indique que, parallèlement au PLUi, une étude consacrée à la gestion des eaux pluviales est en cours. De cette étude découlent des préconisations qui peuvent être reprises dans le PLUi.

Par exemple : ne pas aggraver le risque en ne construisant pas sur les axes de ruissellement, ou en préservant les éléments existants qui permettent de maîtriser les ruissellements (haies, fossés).

Lorsque les dysfonctionnements sont déjà présents, des actions curatives peuvent être mises en œuvre : création d'ouvrage de gestion des eaux pluviales par exemple (bassins, fossés, haies...). Ces solutions curatives peuvent être prévues dans le PLUi (création d'un emplacement réservé pour un ouvrage par exemple), mais il s'agira principalement d'actions concrètes qui dépassent le cadre de l'urbanisme réglementaire.

En tout état de cause, une meilleure maîtrise des ruissellements sur le territoire passera par un travail de long terme. Il convient de noter que la Communauté de Communes du Val de Somme est dotée, depuis le 1^{er} janvier 2018, des compétences « Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations » et « Eaux Pluviales ».

- **Concernant l'enjeu 3 « Agir pour gérer le phénomène de la cabanisation, afin de remédier aux différents problèmes qu'il pose (illégalité, logement indigne, dommages à l'environnement, sécurité des biens et des personnes) » :**

L'une des personnes demande combien de cabanes sont présentes sur le territoire. Comment se positionne le Val de Somme par rapport aux autres territoires concernés le long du fleuve ?

M. GREVIN indique qu'un groupe de travail spécifique a été créé pour affiner le diagnostic et travailler sur des orientations à ce sujet. Il ressort de ces travaux que la CCVDS compte environ 600 cabanes, dont 100 occupées à l'année. La CCVDS est le territoire le plus concerné par ce sujet.

- **Concernant l'enjeu 12 « L'amélioration de la desserte ferroviaire du territoire, et sa mise en valeur, notamment par l'urbanisme des quartiers de gare, et la mise en place de la multimodalité » :**

- **Une remarque est formulée sur l'amélioration de la desserte ferroviaire : quelle est l'emprise de la CCVDS sur ce sujet ?**

L'équipe technique indique que la CCVDS n'a pas de prise directe sur la desserte. En revanche, il semblait important de souligner que cette desserte (qui est maîtrisée par la Région et la SNCF) est un enjeu important pour le développement du territoire. Par ailleurs, la CCVDS peut mener des actions pour faciliter les accès aux gares (cheminements piétons et cyclables, stationnement...), et peut orienter son développement en priorité autour des gares etc...

- **Si un aménagement est réalisé pour sécuriser ou faciliter l'accès à une gare, qui paye ?**

Les représentants de la CCVDS indiquent que cela dépend de chaque projet : cela peut être la Communauté de Communes, la Commune, la Région, voire la SNCF etc...

- **La mise en valeur des gares ne concerne-t-elle que les gares les plus importantes, ou toutes les gares ?**

L'équipe technique indique qu'un travail particulier est réalisé sur le quartier de gare de Corbie. Une réflexion sur Villers-Bretonneux est également en cours.

De plus, le PADD prévoit de mettre l'accent sur le développement de toutes les communes équipées de gare (avec des degrés différents selon l'offre d'équipements et services des différentes communes concernées).

- **Concernant l'enjeu 13 « L'amélioration et la valorisation des possibilités de se déplacer à pied et en vélo, pour les habitants comme pour les touristes » :**

Un participant souligne qu'au-delà de la question du déplacement des touristes, il faut travailler sur l'accueil des touristes. En effet, les commerces et restaurants sont fermés le soir ou le dimanche, ce qui est un inconvénient important pour accueillir correctement les visiteurs.

Les représentants de la CCVDS indiquent que cette problématique a été soulevée à plusieurs reprises dans le cadre des ateliers de travail sur le PLUi. Les élus sont bien conscients de cette problématique. La question des horaires des commerces et équipements a d'ailleurs été évoquée plus largement, car même pour correspondre au rythme de vie des habitants, des progrès peuvent être faits.

Le sujet ne sera pas réglé via le PLUi, qui ne régleme pas cet aspect, en revanche l'office du tourisme y travaille. La question dépasse d'ailleurs le cadre du tourisme, et doit être appréhendée dans le cadre de la politique en faveur des commerces et équipements.

- **Concernant l'enjeu 15 « Un projet d'aménagement partagé, notamment par la Communauté de Communes, les Communes, les habitants, grâce à une large communication » :**

Des personnes qui habitent en dehors du territoire, mais qui sont propriétaires sur la Communauté de Communes du Val de Somme indiquent qu'elles reçoivent peu d'informations sur le déroulement du PLUi.

Mme DELBOUILLE indique qu'il est impossible d'informer individuellement toutes les personnes habitant le territoire, ou ayant des propriétés sur ce dernier. Néanmoins, les actualités figurent sur le site internet du PLUi (les dates et les lieux des réunions publiques y figuraient par exemple).

III. Le projet de Projet d'Aménagement et de Développement Durables

M. THIRIEZ commence à expliquer ce qu'est le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il souligne notamment qu'il s'agit d'une pièce centrale du PLUi, et que le projet de la CCVDS s'inscrit dans un cadre réglementaire constitué de la loi, et de documents comme le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

Concernant le cadre qui s'applique au PLUi, M. CHEVIN (maire de Le Hamel, Vice-Président au tourisme) souligne que des représentants de la CCVDS ont participé à la rédaction du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Grand Amiénois. Ainsi, ce cadre n'est pas complètement étranger au territoire.

- ***A. Un Val de Somme des proximités et des solidarités***

Concernant l'orientation A.5 « Faciliter et sécuriser les déplacements à pied et en vélo » :

- Certains participants font part de leur scepticisme quant à la réalisation du contournement de Corbie – Fouilloy : évoqué de longue date, ce projet ne se matérialise pas

Les représentants de la CCVDS soulignent que la non inscription du projet dans le PLUi aurait peut-être signifié son abandon définitif. Ce projet est certes difficile à concrétiser, surtout qu'il dépend de l'engagement du Département, mais il est considéré comme une priorité des élus du territoire, et doit à ce titre être inscrit dans le projet de PADD.

- **Les élus de la commune de Daours s'inquiètent de la non inscription du contournement de Daours dans le PADD**

L'équipe technique souligne que ce projet est évoqué dans le PADD, au sein de l'orientation A.5, dans les termes suivants : « A plus long terme, la réalisation du contournement de Daours, dont la traversée présente des problématiques similaires, sera étudiée ».

Il y a donc une priorité sur le contournement de Corbie – Fouilloy, celui de Daours venant dans un second temps. Compte tenu de la difficulté de faire aboutir ces projets, cette approche a semblé plus réaliste que de mettre les deux projets sur un pied d'égalité.

Concernant l'orientation A.6 « Encourager un usage de la voiture ayant moins d'impact sur l'environnement » :

- **Certains participants estiment qu'il est anormal que les habitants de Warloy-Baillon doivent se rendre à la déchetterie de Corbie alors que celle d'Acheux-en-Amiénois est plus proche. Cela génère des déplacements routiers inutiles. N'est-il pas possible de trouver un accord avec la Communauté de Communes du Pays du Coquelicot ?**

Cette question ne sera pas traitée dans le cadre du PLUi.

- **Une remarque est formulée sur l'absence d'accès à la rocade à Allonville : elle oblige les habitants du secteur de Warloy-Baillon à de grands détours pour rejoindre l'agglomération amiénoise.**

Allonville se trouve sur le territoire d'Amiens Métropole. La demande doit donc être remontée au Département et à la Communauté d'Agglomération.

- B. Le territoire du bien-vivre

Concernant l'orientation B.3 « Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques et aux nuisances » :

Une remarque est formulée concernant les coulées de boue : la disparition des pâtures est l'un des facteurs aggravants.

Un autre participant (agriculteur) regrette que les politiques de remembrements passées n'aient pas assez pris en compte les ruissellements. Une réflexion plus approfondie sur la taille des parcelles, et sur la conservation de certaines haies aurait permis de limiter les problématiques de coulées de boue.

Une remarque est également formulée sur l'entretien des ouvrages de gestion des eaux de pluie : si les fossés se rebouchent faute d'entretien, ou si les tuyaux sont pleins de terre, cela aggrave les problèmes. M. GREVIN

indique que la CCVDS en a conscience : l'entretien des ouvrages est en train de s'organiser dans le cadre de la compétence « Eaux Pluviales » de la CCVDS.

Concernant l'orientation B.4 « Protéger la ressource en eau » :

Une remarque est formulée sur l'assainissement non collectif : comment concilier le fait que les parcelles soient de plus en plus petites, et la nécessité de réaliser un assainissement non collectif ?

L'équipe technique rappelle que, dans le Schéma de Cohérence Territoriale, la taille moyenne des parcelles à atteindre en milieu pavillonnaire est de 700 m² dans les communes rurales. Dans la plupart des cas, cette surface est suffisante pour réaliser un assainissement non collectif.

Pour les petites dents creuses, selon les caractéristiques de la parcelle, des techniques plus ou moins coûteuses peuvent exister pour réaliser un assainissement performant. Si les élus estiment qu'il est impossible de réaliser l'assainissement, il est toujours possible, dans le PLUi, de rendre une parcelle inconstructible pour des motifs de salubrité.

Dans tous les cas, les systèmes d'assainissement doivent respecter des normes, qui sont fixées indépendamment du PLUi.

M. GREVIN rappelle que la CCVDS est compétente en matière d'assainissement non collectif. A chaque vente, un diagnostic de l'assainissement est réalisé. De plus, des contrôles peuvent être réalisés. Ces informations servent de base de travail pour déterminer les actions susceptibles d'améliorer les performances des installations individuelles.

Concernant l'orientation B.6 « Protéger le patrimoine. Promouvoir un aménagement qui met en valeur ce patrimoine » :

M. CHEVIN informe les participants qu'un recours va être formé contre la création d'un site inscrit autour des mémoriaux australiens de Villers-Bretonneux et Le Hamel.

L'équipe technique prend note de cette information.

Mme DELBOUILLE indique que diverses actions ont été mises en œuvre avec l'office du tourisme pour mettre en valeur le patrimoine, ou travailler sur la qualité des constructions : des visites de maisons patrimoniales (qui ont été un succès, puisque des inscriptions ont dû être refusées), 2 concours photo, des séances « architecture à votre écoute » avec le CAUE... Ainsi, au-delà du volet réglementaire du PLUi, mettre en valeur le patrimoine se fait via des actions dont la mise en œuvre a déjà commencé.

Concernant l'orientation B.7 « Favoriser le bon voisinage entre agricultures et fonctions urbaines » :

- **Une personne représentant un syndicat agricole (FDSEA) fait part de son scepticisme sur l'idée de zones tampon entre espaces agricoles et urbains. Quels seraient ces espaces ?**

Les représentants de la CCVDS indiquent qu'il pourrait s'agir par exemple de tours de ville, à préserver ou à recréer.

- **Un participant s'interroge sur la circulation des engins agricoles. Est-elle prise en compte ?**

L'équipe technique indique les problématiques de circulation ont été recensées dans le cadre du diagnostic agricole. Dans le PADD, l'orientation a été prise d'anticiper les problèmes de circulation

dans les nouveaux projets. Cela suppose des échanges entre collectivités et acteurs du monde agricole.

Concernant l'orientation B.8 « Favoriser une agriculture performante du point de vue de l'environnement et du cadre de vie » :

Un participant, agriculteur à Daours indique que la fréquentation des chemins par des promeneurs n'est pas un problème de son point de vue. En revanche, les engins motorisés comme les quads posent problème : ils perturbent la tranquillité de tous, et détériorent les chemins. Il serait nécessaire de travailler sur ce problème.

Concernant l'orientation B.9 « Favoriser le développement des énergies renouvelables et la lutte contre le changement climatique » :

M. DEMARCY (maire de Bonnay, Vice-Président à la communication) souligne que la solidarité entre communes est nécessaire sur l'éolien : est déjà arrivé que des éoliennes soient implantées à la limite d'une commune, sans bien prendre en compte l'impact sur les habitants de la commune voisine.

- C. Un territoire qui structure son développement

Concernant l'orientation C.5 « Mettre en place une politique foncière respectueuse de l'environnement et valorisante pour le territoire » :

○ **Y a-t-il une taille maximale pour une dent creuse ?**

Oui, une dent creuse est un espace libre à l'intérieur du tissu bâti, dont la taille est modérée. La limite communément évoquée dans la Somme est de 50 m de façade (de bâti à bâti). Une dent creuse peut ainsi accueillir 3 voire 4 maisons.

Au-delà de cette règle générale, il peut y avoir un examen au cas par cas pour analyser le contexte communal, et les enjeux qui peuvent être présents ou non sur le site (enjeux agricoles, paysagers, écologiques, liés aux risques etc...).

○ **Qui décide si un terrain est une dent creuse ou non ?**

Cette décision est prise en plusieurs temps :

- D'abord, le bureau d'étude propose une première version du règlement graphique. Il s'agit d'une proposition technique, qui tient compte du cadre réglementaire, et des enjeux repérés dans le cadre du diagnostic,
- Un travail a lieu avec les élus communaux, qui peuvent faire des demandes de correction, par exemple pour demander d'ajouter à la zone urbaine des terrains qu'ils considèrent comme des dents creuses,
- Une décision est prise au niveau intercommunal sur le traitement de ces demandes,

- Une fois qu'elle a voté son projet, la Communauté de Communes consulte les personnes publiques associées (Etat, Chambres d'Agriculture etc...). Ces services peuvent faire des remarques sur les dents creuses. Les communes sont également consultées.
- Ensuite le projet est soumis à enquête publique. Chacun peut consulter le dossier, et éventuellement faire des remarques sur ce qui est constructible ou non.
- Enfin, la Communauté de Communes prend une décision finale sur les suites à donner aux remarques émises sur le document, puis elle approuve le PLUi définitivement.

L'enquête publique devrait avoir lieu en octobre 2019.

- **Certains participants se demandent si une majoration de taxe foncière sur le foncier non bâti va être mise en place, et si oui, quand ?**

Les représentants de la CCVDS indiquent que cette compétence est communale. Sa mise en place n'est pas obligatoire, bien que cet outil soit régulièrement évoqué par les services de l'Etat comme une solution à la rétention foncière. A la connaissance des personnes présentes, aucune commune de la CCVDS n'a fait connaître d'intention de mettre en œuvre cette taxe.

En revanche, la taxe sur les logements vacants sera mise en place par la ville de Corbie. La commune a constaté que sur 200 logements vacants recensés par les impôts, 1 tiers étaient réellement libres. Chaque propriétaire concerné recevra un questionnaire, qui lui permettra de justifier la vacance du logement. En fonction de la justification, la taxe sera ou non mise en place.

Des habitants de Bonnaville qui possèdent un logement à Albert témoignent de leur expérience de ce dispositif. Ils ont effectivement reçu un questionnaire : ils ont indiqué qu'ils n'avaient pas les moyens de faire les travaux nécessaires, devis d'artisans à l'appui, et ont été exonérés de la taxe.

- **Certains participants regrettent que le Val de Somme soit contraint sur la consommation foncière, alors qu'Amiens Métropole urbanise « à outrance » de son côté.**

Concernant l'orientation C.7 « Régler progressivement les problèmes posés par les cabanes » :

Comment le problème sera-t-il réglé ?

M. GREVIN, directement concerné en tant que maire de Sailly-Laurette, indique que les baux ne seront plus renouvelés. Dans le même temps, la CCVDS va travailler sur le relogement des 100 ménages qui vivent à l'année dans les cabanes. L'objectif n'est pas de faire disparaître la cabanisation du jour au lendemain, mais de la faire reculer progressivement.

Certains participants soulignent que les propriétaires des cabanes (locataires du terrain) ont parfois dépensé des sommes conséquentes dans leur bien.

Les représentants de la CCVDS en conviennent, cependant les élus n'ont pas le choix : les cabanes sont illégales, en cas de problème, leur responsabilité est engagée. De plus, l'étude menée sur les cabanes montre qu'elles ne peuvent être régularisées (car situées dans des zones de risques, ou des zones où les enjeux écologiques sont majeurs).

Ce compte rendu a été rédigé par Olivier THIRIEZ, Chef de Projet chez Auddicé Urbanisme, relu par Julie SCHMITT, Chef de projet chez Auddicé Urbanisme.