

13, 21 ET 28 MARS



REUNIONS PUBLIQUES – OCTOBRE 2018
COMPTE RENDU / RELEVÉ DE DÉCISION

REDACTION : AUDDICDE URBANISME
VALIDATION : CCVDS

PRESENTS

■ ELUS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES PRESENTS

Alain BABAUT, Président

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

■ EQUIPE TECHNIQUE DU PLUI PRESENTE

- Auddicé Urbanisme :

Olivier THIRIEZ, Chargé d'études

3 réunions publiques consacrées aux pièces réglementaires se sont tenues dans des communes différentes :

- Le 13 mars à Warloy-Baillon,
- Le 21 mars à Morcourt,
- Le 28 mars à Corbie.

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 13, le 21 et 28 mars 2019.

MOT D'ACCUEIL ET INTRODUCTION

M. GREVIN introduit la séance : il explique que l'objectif de la réunion du jour est de présenter les grandes lignes des pièces réglementaires du PLU intercommunal, et de répondre aux questions sur cette thématique.

Il explique l'objectif est d'expliquer la logique générale que le territoire a adopté. Ce n'est pas de répondre aux questions individuelles sur le classement de telle ou telle parcelle. Les remarques sur individuel de ce type pourront être formulées au cours de l'enquête publique. En revanche, les explications fournies au cours de la séance du jour permettront d'expliquer la manière dont les pièces réglementaires ont été élaborées. Il y a donc une complémentarité avec l'enquête publique.

M. GREVIN insiste sur le fait que les élus ont ressenti une forte contrainte de la part des services de l'Etat dans l'élaboration des pièces réglementaires. En effet, le cadre réglementaire (la loi, le Schéma de Cohérence Territoriale en particulier) est strict, et les services de l'Etat veillent à sa bonne application. Ainsi, la Communauté de Communes est fortement encadrée dans les choix qu'elle fait.

CONTENU DE LA SEANCE

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).

Il souligne que le PLUi ne tiendra finalement pas lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH). L'intégration de Pont-Noyelles à la CCVDS au 1^{er} janvier 2018 nécessitait de changer le périmètre du PLH pour intégrer les 33 communes. La solution la plus adaptée aux besoins du territoire était d'élaborer un PLH en dehors du PLUi.

- ***Cette présentation soulève une question sur le sujet des recours contre le PLUi : quels sont les recours possibles si une personne n'est pas d'accord avec le classement de sa parcelle ?***

Réponse : la première démarche à faire sera de consulter le projet de PLUi au cours de l'enquête publique. Cela pourra se faire au cours d'une permanence de la commission d'enquête, ou alors de manière dématérialisée. Chaque personne a la possibilité de déposer une remarque. Cette remarque sera notée par commission d'enquête, et intégrée dans son rapport. La commission donnera éventuellement un avis sur ce cas.

Suite à l'enquête, la Communauté de Communes analysera chaque remarque contenue dans le rapport d'enquête. Elle indiquera si elle y donne suite ou non, et pour quelle raison.

Ensuite, une fois que le PLUi sera approuvé, il sera possible de faire un recours gracieux, et/ou un recours contentieux devant le tribunal administratif.

II. Le projet d'aménagement et de développement durables en quelques mots

M. THIRIEZ rappelle ensuite les grandes lignes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il explique en effet que les pièces réglementaires, qui sont l'objet de la réunion du jour, découlent des grandes orientations définies dans le PADD.

Le PADD du Val de Somme s'articule autour d'une idée structurante : « **Un territoire d'ancrage où l'humain est au cœur** ».

Cette idée structurante est déclinée en 3 axes stratégiques :

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

« Un territoire qui est en capacité d'apporter localement des réponses à de nombreux besoins de la population : logements diversifiés, emploi, équipements, commerces, services, mobilité (proximités). Un développement qui se préoccupe de l'ensemble des besoins et des besoins de tous (solidarités). »

- **B. Le territoire du bien-vivre**

« La qualité de vie comme projet de développement : un environnement préservé et mis en valeur, un territoire authentique, riche de son patrimoine et de ses paysages, qui promeut un aménagement et un dynamisme de qualité. Une promotion du bien-vivre qui s'adresse aussi bien aux habitants qu'aux touristes. »

- **C. Un territoire qui structure son développement**

« Une intercommunalité qui s'organise collectivement pour prendre en main son avenir : mise en place de projets phares, recherche d'un habitat de qualité, développement d'équipements culturels et sportifs, définition et mise en œuvre d'une stratégie de développement économique, promotion du territoire et de ses projets à travers le marketing territorial etc... »

Cette présentation n'appelle pas de remarque particulière.

III. Les pièces réglementaires

M. THIRIEZ commence par expliquer ce que sont les pièces réglementaires. Elles sont de 2 types : le règlement écrit et graphique, et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- **Règlement écrit et graphique**

Le règlement comprend des plans (règlement graphique) auxquels sont associés des règles d'urbanisme (règlement écrit). Le territoire est divisé en zones et secteurs, et à chaque secteur sont associées des règles d'urbanisme qui définissent ce qui peut être construit et dans quelles conditions. M. THIRIEZ indique les grands

types de zones que l'on trouve sur le territoire, et donne quelques exemples de règles d'urbanisme (voir support de présentation).

Il ajoute qu'en plus des zones, le règlement graphique comprend d'autres éléments comme des éléments patrimoine bâti ou naturel à protéger, des zones inondables inconstructibles ou soumises à des prescriptions spéciales...

- ***Orientations d'Aménagement et de Programmation***

M. THIRIEZ explique ensuite que les OAP sont des pièces contenant des règles souples. Le PLUi du Val de Somme contiendra différents types d'OAP : des OAP qui encadrent l'aménagement de certains secteurs, et des OAP thématiques.

- ***La définition des zones constructibles***

M. THIRIEZ réalise ensuite un zoom sur un sujet qui soulève en général de nombreuses questions : la manière dont sont définies les zones constructibles.

Il explique que la démarche adoptée découle du code de l'urbanisme : la mobilisation doit répondre à un besoin dans le cadre d'un projet de développement, et elle doit se faire en priorité à l'intérieur des villes et villages sans consommer de foncier agricole ou naturel.

Il indique que le point de départ est l'objectif démographique (28 000 habitants en 2032, avec une croissance portée principalement, mais pas exclusivement portée par les pôles). Cet objectif est traduit en un nombre de logements à produire.

Pour produire ces logements, il faut d'abord regarder les logements vacants qui pourraient être occupés, ensuite les friches qui peuvent être recyclées, ensuite les dents creuses. Il explique que les dents creuses, sont-elles mêmes définies par des règles précises : tout terrain situé à proximité d'un village n'est pas une dent creuse.

Ensuite seulement, si tous ces gisements ne sont pas suffisants pour construire le nombre de logement nécessaire, des zones d'extensions (pour des nouveaux quartiers) peuvent être délimitées.

Une quarantaine d'hectares d'extensions sont nécessaires dans le PLUi du Val de Somme. Cela concerne certains groupes de communes : pôle majeur (Corbie et Fouilloy), pôle intermédiaire (Villers-Bretonneux), pôles de proximité (Daours-Vecquemont, Marcelcave, Warloy-Baillon), bourgs à desserte ferroviaire (Heilly, Méricourt-l'Abbé, Ribemont-sur-Ancre). Il n'y a pas d'extension dans les autres communes, sauf de manière très exceptionnelle pour des communes qui n'avaient pas de friche ou de dent creuse pour se développer.

Les sites de développement à vocation habitat ont été définis de la manière la plus objective possible, en fonction d'une grille de critères définie avec les élus (voir support de présentation).

Pour le développement économique, les développements prévus sont à Villers-Bretonneux et Fouilloy, conformément au Schéma de Cohérence Territoriale. Les sites d'Agri-Pneus et Roquette pourront également se développer.

Il y a peu de projets d'extension à vocation équipement : Daours et Lahoussoye sont concernées.

Cet exposé a appelé les remarques suivantes :

- **Concernant l'historique du droit de l'urbanisme**

Une question portait sur l'évolution de l'urbanisme en France ces dernières années. Pourquoi les règles à appliquer aujourd'hui ne sont pas les mêmes qu'il y a 10 ou 15 ans ?

M. THIRIEZ indique qu'effectivement, le droit de l'urbanisme a profondément évolué depuis une quinzaine d'années. La première étape a été la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (2000), qui a vu le passage des POS aux PLU. Ensuite, la loi Engagement National pour l'Environnement (2010) a renforcé la prise en compte de l'environnement dans les documents d'urbanisme. La loi ALUR (2014) a aussi apporté d'importants changements (notamment le passage du PLU communal au PLU intercommunal). Il y a eu d'autres lois mineures entre temps. De manière générale, ces évolutions exigent un développement plus économe en foncier agricole et naturel.

- **Concernant la consommation des terres agricoles et la définition des dents creuses**

Certains participants ont exprimé leur désaccord sur la manière dont est considérée la consommation de terres agricoles dans le PLUi, et plus largement dans le code de l'urbanisme.

Ainsi, certains terrains qui sont trop petits pour avoir une réelle utilisation agricole ne sont pas rendus constructibles car ils sont trop larges ou situés trop à l'extérieur des villages pour constituer des dents creuses. Mais que faire de ces terrains, s'ils ne sont pas construits ?

M. THIRIEZ indique qu'effectivement, à l'heure actuelle, l'utilité agricole réelle d'un terrain est un argument qui n'est pas considéré comme décisif dans la définition d'une dent creuse.

- **Concernant la construction en double rideau**

Une question portait sur la possibilité de construire plusieurs rangs d'habitation.

M. THIRIEZ indique que le PLUi prévoit d'autoriser les constructions sur 2 rangs au maximum. Le but est de permettre une densification, sans multiplier les rangs de constructions, ce qui pourrait porter atteinte à la cohérence urbaine des villes et villages.

- **Concernant la lutte contre la vacance à Corbie**

Concernant la lutte contre la vacance, certains participants se demandent si un propriétaire peut être obligé de vendre un logement, ou de le mettre en location.

M. THIRIEZ qu'il existe une possibilité de mettre en place une taxe d'habitation sur les logements vacants depuis plus de 2 ans, qui est de compétence communale.

M. BABAUT explique que la commune de Corbie a décidé de mettre en place cette taxe, car elle a constaté que certains propriétaires laissent leurs logements à l'abandon. Cette taxe n'est cependant pas mise en place de manière aveugle : chaque propriétaire recevra un questionnaire pour lui demander pourquoi son logement est vacant (y a-t-il des travaux à réaliser, qu'il n'a pas les moyens de financer par exemple ?).

- **Concernant le développement des communes rurales**

Certains participants expriment des craintes quant au développement des communes rurales. Les contraintes en matière de foncier constructible leur paraissent trop fortes.

M. BABAUT souligne que la Communauté de Communes a milité dans le cadre du PLUi pour obtenir des possibilités d'extension raisonnables, y compris en dehors des pôles principaux, mais s'est heurtée à une interprétation stricte et rigide du cadre réglementaire par les services de l'Etat.

Il invite les personnes qui portent des projets sur des terrains qui ne seraient pas constructibles dans le cadre du PLUi à se présenter à l'enquête publique, et surtout à argumenter leur cas. En effet, faute d'arguments, il sera difficile de défendre les projets, dans un cadre réglementaire qui est très contraint.

- **Concernant la volonté des propriétaires de vendre ou de construire sur un terrain**

Certains participants indiquent les propriétaires ne sont pas forcément vendeurs de leurs terrains. Si leur terrain est constructible, seront-ils obligés de vendre ?

M. THIRIEZ indique que le PLUi peut donner un droit à construire, qui n'est pas une obligation.

Il est possible de mettre en place une majoration de taxe sur les terrains non bâtis constructibles. Cet outil est de compétence communale. Aucune commune du Val de Somme n'a manifesté d'intention de mettre en place cette taxe à ce jour.

M. THIRIEZ insiste sur le fait qu'un droit à construire n'est jamais acquis définitivement. Ainsi, ne pas construire, c'est prendre le risque que le terrain ne soit plus constructible dans le prochain document d'urbanisme.

- **Concernant d'éventuels cas particuliers**

Certains participants soulignent que derrière la constructibilité de certains terrains, il y a des situations humaines particulières à considérer. Par exemple, certaines personnes comptaient vendre du terrain pour obtenir un complément de revenu à la retraite.

M. THIRIEZ que même si les projets personnels sont compréhensibles, le PLUi est élaboré dans l'intérêt général. D'autre part, les demandes de chacun qui seront émises dans le cadre de l'enquête publique doivent être traitées de manière cohérente afin de ne pas créer d'injustice.

- **Concernant le développement économique à l'intérieur des villages**

Une question est posée concernant le développement économique des villages. Sera-t-il possible de constructions à usage d'artisanat par exemple ?

M. THIRIEZ indique que dans les zones urbaines mixtes, il sera possible pour un artisan de s'installer, à condition bien sûr de respecter les règles d'urbanisme de la zone : hauteur de la construction par exemple.

- **Concernant les contraintes qui pèsent sur l'agriculture**

Plusieurs représentants des agriculteurs s'inquiètent des contraintes qui pèsent sur les constructions agricoles. En particulier :

- Ils soulignent que le site inscrit qui a été créé autour des monuments australiens de Villers-Bretonneux et le Hamel réduit les possibilités de construire,
- Ils s'inquiètent du secteur agricole protégé, qui va amener une contrainte supplémentaire.

M. THIRIEZ indique que le site inscrit ne dépend pas du PLUi. Il est nécessaire de noter que ce site n'est pas inconstructible. En revanche, il y a des prescriptions, émises par l'Etat, qu'il faut prendre en compte.

Le secteur Ap ne sera pas inconstructible, en revanche la hauteur des constructions sera limitée à 10 m (contre 15 m dans le reste de la zone agricole), et il y aura une réglementation sur les couleurs (teintes sombres) et l'accompagnement végétal des projets. Ce secteur cible les éléments indiqués dans le PADD : cônes de vue, perception du territoire depuis les voies de communication notamment.

Concernant les chemins protégés, certains participants insistent pour qu'ils se limitent aux chemins ruraux et non aux chemins privés d'exploitation.

M. THIRIEZ précise que le PLUi se base sur le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée, qui a été affiné sur chaque commune avec les élus. La volonté de la CCVDS est de se concentrer sur des chemins ruraux qui ont intérêt pour la promenade. Leur protection dans le PLUi n'empêche pas, bien sûr, les exploitants agricoles de les emprunter.

Concernant le secteur Ap comme les chemins, M. THIRIEZ indique que l'enquête publique sera l'occasion de voir si certains secteurs en particuliers sont susceptibles de poser problème.

La question de la construction d'habitations dans les périmètres de réciprocité autour des élevages a également été évoquée. M. THIRIEZ souligne que cette règle ne dépend pas du PLUi. Il y a des périmètres de 50 ou 100 m autour des élevages (selon leur importance) où il n'est pas possible de construire des habitations, sauf dérogation. La dérogation est accordée par le préfet, sur avis de la Chambre d'Agriculture (qui elle-même consulte l'exploitant en général).

- **Concernant les changements de destination**

Une question porte sur les changements de destination en zone agricole. Le PLUi a-t-il ciblé des bâtiments où ces changements sont autorisés ?

M. THIRIEZ indique que ce travail a été fait en se fondant sur le diagnostic agricole, et sur les projets qui ont été signalés aux élus. L'enquête publique peut être l'opportunité de compléter ce point.

- **Concernant l'évolution du futur PLUi**

Pour combien de temps s'appliquera le PLUi ? Peut-il évoluer dans le temps ?

M. THIRIEZ indique que le PLUi n'a pas de durée de vie légale, mais qu'il se projette sur une dizaine d'années environ. Le document est évolutif : il existe plusieurs procédures, plus ou moins longues et complexes selon l'importance des évolutions. Pour un document couvrant 32 communes, il est normal que des évolutions régulières soient nécessaires.

- **Concernant le Schéma de Cohérence Territorial**

- **Concernant la cabanisation**

Une question est posée concernant les cabanes : combien y-en-a-t-il, et qu'est-il prévu à leur sujet ?

M. BABAUT indique qu'il y en a environ 600 sur le territoire, la plupart illégales, et qu'il est prévu de les supprimer progressivement.

Ce compte rendu a été rédigé par Olivier THIRIEZ, Chef de Projet chez Auddicé Urbanisme, relu par Anne-Laure BRISSARD, Directrice d'Etudes chez Auddicé Urbanisme.