

Jean Marie ALLONNEAU
Commissaire Enquêteur

**Enquête publique
PLUi CCVS**

**Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la
Communauté de Communes du Val de Somme (CCVS)**

**Période d'enquête du 3 au 18 février 2025
soit une période de seize jours consécutifs**

**Prescrite par arrêté du Président de la Communauté de Communes du Val de Somme
n°2025-URBA-01 du 19 janvier 2025**



CONCLUSIONS MOTIVEES

du commissaire-enquêteur

**désigné par décision n°E24000113/80 du 11 décembre 2024
de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens**

SOMMAIRE

1	OBJET DE L'ENQUÊTE – NATURE DU PROJET.....	3
1.1	Objet de l'enquête publique.....	3
1.2	Modification n°3	3
1.2.1	Objet	3
1.2.2	Communes concernées.....	4
2	IMPACT ENVIRONNEMENTAL.....	5
2.1	Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	5
2.2	Paysages et urbanisation.....	5
2.3	Habitat.....	5
2.4	Patrimoine bâti	5
2.5	Destinations des constructions	5
2.6	Biodiversité et continuités écologiques	5
2.7	Risques naturels et technologiques.....	5
2.7.1	Pollution.....	5
2.7.2	Eaux de ruissellement	5
2.8	Mobilité, consommation énergétique	6
2.9	Santé.....	6
3	OPPOSITIONS MAJEURES OU DIFFICULTES DE MISE EN OEUVRE DU PROJET	6
3.1	Déroulement de l'enquête	6
3.2	Oppositions au projet	6
3.2.1	Corbie	6
3.2.2	Marcelcave.....	6
3.2.3	Villers-Bretonneux.....	7
3.3	Difficultés majeures	7
3.3.1	Corbie	7
3.3.2	Villers-Bretonneux.....	7
4	RESERVES ET RECOMMANDATIONS	7
4.1	Réserve.....	7
4.1.1	Corbie OAP COR-2	7
4.2	Recommandations	7
4.2.1	Corbie OAP COR-6	7
4.2.2	Marcelcave.....	7
4.2.3	Villers-Bretonneux OAP- Mailcott	8
5	CONCLUSION GENERALE.....	8
5.1.1	Points forts du projet.....	8
5.1.2	Pistes d'amélioration.....	8
5.1.3	Points qui posent problème	8
6	AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.....	8

CONCLUSIONS MOTIVEES du COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 OBJET DE L'ENQUÊTE – NATURE DU PROJET

1.1 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La Communauté de communes du Val de Somme (CCVS), forte de 33 communes, a approuvé son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération du 5 mars 2020.

A noter que ce PLUi ne porte que sur 32 communes ; la commune de Pont-Noyelle n'ayant intégré cet EPCI que le 1^{er} janvier 2018 et étant précédemment rattachée à la communauté de communes de Bocage Hallue, cette commune était dotée d'un règlement d'urbanisme à savoir le PLUi de Bocage-Hallue antérieurement à la date de prescription du projet de PLUi, 32 communes composant l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) à cette date.

Ce PLUi a fait l'objet :

- D'une **première modification**, approuvée par délibération du 15 mars 2022 ; l'objet en était :
 - De répondre positivement à plusieurs remarques formulées par les services de l'Etat au moment du contrôle de légalité portant notamment sur :
 - L'encadrement de l'implantation de commerces de plus de 1 000 m² ;
 - La mise en œuvre des règles de densification pour certains projets commerciaux dans les ZACOM ;
 - La consommation d'espaces naturels ou agricoles ;
 - La préservation des paysages ;
 - D'intégrer quelques corrections mineures sollicitées par la CCVS et certaines communes, et ne remettant pas en cause le projet de territoire :
 - Erreur matérielle ;
 - Modification au sein du règlement écrit ;
 - Modification du plan de zonage sans réduction de zone A ou N ;
 - Suppression ou création d'emplacements réservés.
- D'une **révision allégée n°1**, approuvée par délibération du 15 mars 2023 ; l'objet en était :
 - Réexaminer les différents secteurs Ueq identifiés, les retravailler au besoin et justifier ces secteurs Ueq ,
 - Modifier le règlement écrit en zone U et AU afin de mieux encadrer le stationnement des deux-roues non motorisés.;
- D'une **modification n°2**, approuvée par délibération du 15 mars 2023 ; l'objet en était :
 - Ouvrir à l'urbanisation des zones 2AUec afin de développer l'activité économique sur le territoire ;
 - Intégrer quelques corrections mineures sollicitées par la CCVS et certaines communes, et ne remettant pas en cause le projet de territoire (erreur matérielle, modification d'OAP, modifications du plan de zonage sans réduction de zones A ou N, suppression ou création d'emplacements réservés).

1.2 MODIFICATION N°3

1.2.1 Objet

L'objet de la présente enquête publique porte sur :

- La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivantes :
 - L'OAP « VIL-5 » sur la commune de Villers-Bretonneux ;
 - L'OAP « MAR-3 » sur la commune de Marcelcave ;
 - L'OAP « COR-2 » sur la commune de Corbie ;

- La réintégration de l'OAP COR-6 suite au jugement du tribunal administratif sur l'affaire SCI Galope ;
- L'OAP patrimoniale « Mailcott » sur la commune de Villers-Bretonneux.
- D'ajouter les emplacements réservés suivants :
 - Un emplacement réservé pour la récupération des eaux pluviales sur les parcelles A 308 et A 309 sur la commune de Lamotte-Warfusée ;
 - Un emplacement réservé pour la création d'une piste cyclable et d'un cheminement piéton sur la commune de Corbie (parcelle N 313) ;
- De supprimer l'emplacement réservé BRE2 sur la commune de Bresle;
- De modifier le règlement écrit et graphique pour faciliter sa compréhension et son application :
 - Ajouter le patrimoine bâti HEN 12 à la liste du règlement écrit ;
 - Intégrer les nouvelles destinations et sous-destinations issues du décret n°2023-195 du 22 mars 2023 à l'ensemble des zones ;
 - Ajout d'une réglementation sur le stationnement vélo en secteur 1AUh ;
 - Compléter la rédaction du règlement écrit de la zone Uc afin d'interdire les activités industrielles, commerciales et artisanales potentiellement nuisantes et incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;
 - Modification de zonage de Ueq vers Uc à Villers-Bretonneux.
- De déclasser un terrain en zone agricole sur la commune de Fouilloy actuellement classé en zone Ua.

1.2.2 Communes concernées

Des modifications concernant spécifiquement huit communes sont apportées au cas par cas pour ce qui concerne les OAP, règlement graphique, règlement écrit, emplacements réservés et annexes.

Ces différents points sont repris dans le tableau ci-après.

Commune	Objet
Bresle	Suppression de l'emplacement réservé BRES2
Corbie	Modification de l'OAP « COR-2 » Réintégration de l'OAP « COR-6 » Ajout d'un emplacement réservé pour la création d'une piste cyclable et d'un cheminement piéton (parcelle N 313)
Fouilloy	Déclassement d'un terrain en zone agricole actuellement classé en zone Ua
Hénencourt	Ajout du patrimoine bâti HEN 12 à la liste du règlement écrit
Lamotte-Warfusée	Ajout d'un emplacement réservé pour la récupération des eaux pluviales sur les parcelles A 308 et A 309
Marcelcave	Modification de l'OAP « MAR-3 »
Ribemont-sur-Ancre	Modification de l'OAP « RBA-4 »
Villers-Bretonneux	Modification de l'OAP « VIL-5 » Modification de l'OAP patrimoniale « Mailcott » Modification de zonage de Uec vers Uc
Toutes communes	Modification du règlement de la zone Uc Modification du règlement de la zone 1AU Intégration de nouvelles destinations et sous-destinations (cuisine dédiée à la vente en ligne et lieu de culte)

2 IMPACT ENVIRONNEMENTAL

2.1 CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

La possibilité de permettre une réalisation en deux phases pour l'OAP VIL-5 sur la commune de Villers-Bretonneux ne modifie pas l'objectif global et est donc sans impact.

La diminution d'emprise de l'OAP RBA4 sur la commune de Ribemont sur Ancre n'a pas d'incidence sur l'objectif de créer globalement 4 logements puisque le détachement d'une parcelle permet de réaliser un logement à court terme.

La création effective d'un parc de stationnement sur la commune de Bresle, ce qui justifie la demande de suppression de l'emplacement réservé à cet effet a un très faible impact en modifiant la destination agricole initiale.

Globalement, la diminution très faible d'emprise de la zone urbaine (Ua) sur la commune de Corbie au profit de la zone agricole (A) a un impact légèrement positif.

2.2 PAYSAGES ET URBANISATION

La modification de l'OAP Mailcott sur la commune de Villers-Bretonneux, en autorisant la démolition d'un des 2 bâtiments « protégés » aura un impact faible dans la mesure où la reconversion de la friche industrielle en logements et/ou commerces fera référence au passé industriel du site.

2.3 HABITAT

La modification du zonage de Ueq en Uc concernant l'EPHAD de Villers-Bretonneux permettra d'apporter plus de latitude dans les services aux personnes âgées. L'impact est positif.

La modification dans la programmation de l'OAP COR2 en supprimant l'obligation de 20% de petits logements (T2 et T3), ce qui sous-entend la construction de logements de typologie plus élevée a un impact négatif. En effet, cette disposition ne répond pas aux objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en termes de prise en compte d'une proportion non négligeable de la population (personnes seules, couples sans ou avec un enfant...), de plus, les grands logements sont plus énergivores.

2.4 PATRIMOINE BATI

L'ajout à la liste des éléments de patrimoine bâti, du blockhaus HEN-12 sis commune de Hénencourt, déjà répertorié sur les documents graphiques, n'a pas d'impact.

2.5 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

L'ajout des autorisations relatives au lieu de cultes ou cuisine dédiée à la vente en ligne en zone U n'a pas d'impact.

2.6 BIODIVERSITE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

La création d'une OAP MAR-3 sur la commune de Marcelcave ne modifie pas les droits à construire en zone Uc. Toutefois, l'impact serait négatif si n'était pas respectée la préservation du talus et arbres situés en limite de l'OAP MAR-2.

2.7 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

2.7.1 Pollution

Une partie de l'emprise de l'OAP COR-6 à Corbie comporte des sols pollués. Cette pollution n'est pas incompatible avec un projet de construction à condition que le processus de construction intègre les mesures réglementaires de dépollution et/ou confinement ; ce qui pourrait être admis pour un impact positif par rapport à une situation existante de sols pollués sans traitement.

2.7.2 Eaux de ruissellement

La création d'un emplacement réservé sur la commune de Lamotte-Warfusée pour la création de bassin de rétention d'eaux pluviales afin de limiter les risques de ruissellement aura un impact positif.

2.8 MOBILITE, CONSOMMATION ENERGETIQUE

Les nouvelles dispositions prévues en zone UA imposent notamment la réalisation de places de stationnement pour les cycles dans plusieurs cas de figure, et fixe une surface minimale par place de stationnement vélo.

La création d'un emplacement réservé sur la commune de Corbie pour la création d'une voie en faveur de mobilités douces (cyclistes et piétons) a un impact positif.

2.9 SANTE

En précisant dans le règlement la limitation des nuisances auditives et olfactives en zone Uc, il est pris en compte la compatibilité avec le caractère résidentiel d'où un impact positif.

3 OPPOSITIONS MAJEURES OU DIFFICULTES DE MISE EN OEUVRE DU PROJET

3.1 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est déroulée dans les meilleures conditions possibles.

Aucun incident ne remettant en cause son déroulement n'est à signaler lors des permanences.

La participation a été relativement importante :

- Trente-deux personnes se sont présentées aux permanences,
- Quarante-six observations ont été recueillies, dont trente-quatre lors des permanences.

La majorité des contributions portent sur des demandes ne faisant pas l'objet de la de la modification ; si la CCVS accepte d'y donner des suites favorables, celles-ci ne pourront être abordées que lors d'une prochaine révision et/ou modification.

Toutefois, pour la quasi-totalité, une suite favorable ne pourra être donnée, s'agissant de parcelles classées en zone A (Agricole) ou N (Naturelle) et dont le classement en zone constructible se ferait en zone non urbanisée.

Outre les points précisés ci-après (oppositions, difficultés majeures), tous les autres objet de la demande de modification, sont acceptables.

3.2 OPPOSITIONS AU PROJET

Les projets de révision et de modification ont été notifiés aux personnes publiques associées (PPA) telles que définies à l'article L132-7 du Code de l'Urbanisme.

Les oppositions formulées par les contributeurs se concentrent essentiellement sur certaines OAP.

3.2.1 Corbie

Concernant l'OAP COR6, les contributeurs demande l'annulation de la modification en faisant référence aux procédures judiciaires ayant eu lieu ou en cours relatives à la pollution des sols.

Bien qu'étant sujette à des contraintes environnementales, la constructibilité telle que définie ne saurait être remise en cause sous réserves que les process de construction d'extension de locaux d'activité ou de logements le traitement de cette pollution en application des règlements en vigueur.

3.2.2 Marcelcave

La création de l'OAP MAR-3, sur des fonds de parcelle en zone Uc est possible. La mutualisation avec l'OAP MAR-2 d'une portion de voirie à partir de la rue de Ferrière est cohérent.

Toutefois, il est à noter que ces 2 OAP pose question en termes de planification ; il lui faudra toutefois respecter l'obligation de préservation du talus et des arbres situés en limite séparative des 2 OAP. En effet, l'OAP MAR-3 pourrait être opérationnelle à court terme, puisqu'étant en zone Uc, alors que l'emprise de l'OAP MAR-2 est en zone 2AUh et donc réalisable qu'après être entérinée après révision du PLUi.

De plus les contributeurs font mention que l'emprise de cette dernière constitue un îlot de biodiversité qui ne cessera de se développer au fil du temps. Une révision du PLUi avec un risque de diagnostic minimisant la demande de logements et une évaluation environnementale impliquant des contraintes ERC (Evitement, Réduction et Compensation) pourrait aboutir à

3.2.3 Villers-Bretonneux

La modification de l'OAP VIL-5 a pour objet de rendre indépendant en phasage la parcelle B889 afin qu'elle ne compromette pas l'accès au reste de l'emprise de l'OAP constituée de parcelles enclavées ou fonds de parcelles non aliénables à court terme.

Les contributeurs font mention que l'emprise de cette dernière constitue un îlot de biodiversité.

3.3 DIFFICULTES MAJEURES

Au vu de l'analyse du dossier, des avis des PPA, des contributions et des échanges avec la CCVS, les points suivants sont mis en exergue :

3.3.1 Corbie

Pour l'OAP COR-2, la demande d'une règle plus large « encourageant la diversification des typologies de logements » au lieu de l'imposition de création d'au moins 20% de T2 ou T3 n'est pas assez explicite. Le contributeur, dans son exposé, évoque plus la nécessité, pour cette OAP de s'orienter exclusivement sur des T4 ou T5.

Sachant que le PLH demande la prise en compte de la proportion de population constitué de personnes seules (jeunes, personnes âgées) ou couples sans ou avec un enfant, l'imposition initiale est à respecter.

3.3.2 Villers-Bretonneux

Les études de faisabilité pour un projet relatif à l'OAP Mailcott ont mis en exergue la nécessité de ne pas conserver un bâtiment du fait de son état non compatible avec le changement de destination envisagé (logements et/ou activités) ce qui est acceptée sous condition d'une architecture faisant référence à l'histoire du site.

Des précisions sont à apporter pour ce qui est du bâtiment conservé sur la notion de respect de la nature notamment de la toiture, s'agit-il uniquement des matériaux, des pentes... ou de la géométrie existante ?

De même pour le mur à conserver, il y a lieu de préciser si la conservation de l'identité générale est compatible avec l'ouverture d'une brèche pour le passage d'une voirie.

4 RESERVES ET RECOMMANDATIONS

Au vu des oppositions, des difficultés sus-énoncées ainsi que des engagements pris par la CCVS dans son mémoire en réponse, les avis seront assortis de la réserve et des recommandations suivantes :

4.1 RESERVE

4.1.1 Corbie OAP COR-2

La notion de diversification de typologie étant trop permissive pour respecter les objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ne pas modifier les objectifs initiaux, à savoir création d'au moins 20% de T2 ou T3.

4.2 RECOMMANDATIONS

4.2.1 Corbie OAP COR-6

La présence de pollution n'est pas un motif de non-constructibilité, toutefois, il convient d'attirer l'attention des pétitionnaires pour tout projet sur l'emprise de l'OAP de la prise en compte de la pollution des sols.

4.2.2 Marcelcave

En termes de phasage, l'OAP MAR-3 étant réalisable à court terme, inversement à MAR-3 située en zone 2AUh, donc opérationnelle uniquement en cas de révision du PLUi, la mutualisation ne doit se faire que pour la voie d'accès.

4.2.3 Villers-Bretonneux OAP- Mailcott

Afin de lever toute subjectivité, il convient d'être explicite sur les prescriptions relatives à la nature des adaptations acceptables pour ce qui concerne la nature du bâti conservé et du mur d'enceinte.

5 CONCLUSION GENERALE

5.1.1 Points forts du projet

La modification du PLUi telle que proposée permettra:

- D'améliorer la réalisation de projets ;
- De rendre opérationnelle à court terme au moins en partie ;
- D'apporter des précisions sur les conditions de leur réalisation ;
- D'apporter des compléments nécessaires au règlements écrit et graphique.

5.1.2 Pistes d'amélioration

Les contributions ont révélés notamment deux points qui auraient dus être pris en compte lors de l'élaboration du PLUi :

- La servitude de passage d'un oléoduc sur les communes de Bresle, Franvillers, Heilly et Ribemont sur Ancre.
- Les éléments de patrimoine que sont les cimetières militaires et mémoriaux.

5.1.3 Points qui posent problème

De nombreuses contributions portent sur des demandes de propriétaires demandant un reclassement de leur parcelle en zone constructible, bien qu'informés qu'elles sont et resteront en zone non urbanisable.

6 AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Au vu des éléments ci-dessus exposé,

J'émet un " **AVIS FAVORABLE**"

Avec la **RESERVE** suivante :

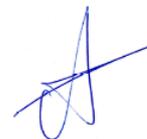
- Que soit maintenue l'obligation d'au moins 20% de T2 ou T3 pour l'OAP COR-2

Avec les **RECOMMANDATIONS** suivantes :

- Que l'attention des pétitionnaires soit attirée quant au traitement de la pollution des sols pour l'OAP COR-6;
- Que l'OAP MAR-3 soit indépendante de l'OAP MAR-2 à l'exception de l'accès rue de Ferrière ;
- Que soient plus explicites les prescriptions de l'OAP-Mailcott.

Fait à Amiens, le 28 février 2025

Le commissaire enquêteur



Jean Marie ALLONNEAU