

Amiens, le **11 SEP. 2026**

Monsieur le président,

Par délibération du 11 juin dernier, le conseil communautaire de l'Est de la Somme a arrêté le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de son territoire.

Pour mémoire, un avis défavorable a été émis sur le précédent arrêt-projet du PLUi de l'Est de la Somme le 8 octobre 2024, en raison notamment d'une consommation foncière excessive. Le projet a bien été notifié pour tenir compte notamment de cette observation.

À l'appui du document que vous avez bien voulu transmettre le 18 juin dernier, j'émet un avis favorable, avec des réserves qui sont détaillées dans l'avis ci-joint. La levée de ces réserves vise ainsi à consolider la sécurité juridique du projet de PLUi et celles-ci ont été présentées d'un entretien en sous-préfecture de Péronne le 10 septembre dernier.

En premier lieu, il conviendrait de gagner en clarté et en cohérence entre les différentes pièces du dossier, notamment entre le rapport de présentation, le PADD et les documents annexes. L'articulation des données chiffrées, qu'elles soient foncières, démographiques ou temporelles doit en effet démontrer l'effective modération de la consommation foncière au regard de celle des dix dernières années, et afin de garantir la lisibilité ainsi que la robustesse juridique de votre document d'urbanisme.

Or, et en dépit des avancées constatées depuis le précédent arrêt-projet, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et le volume de logements prévus restent élevés face à la réalité démographique de votre territoire. Le projet devra donc à terme être revu pour réduire cet impact foncier et modérer les constructions, afin de s'ancrer dans une trajectoire en phase avec les dynamiques locales. J'ai bien noté que votre collectivité est consciente de cette réalité, et qu'elle entend engager rapidement ce travail dans le cadre des travaux de mise en compatibilité du SCOT en cours par le PETR Coeur des Hauts-de-France.

M. Frédéric DEMULE

Président de la communauté de communes de l'Est de la Somme
106 rue du Maréchal Leclerc
80400 EPPEVILLE

Copie à Mme la sous-préfète de Péronne

Les services de la sous-préfecture de Péronne et de la direction départementale des territoires et de la mer de la Somme (ddtm-stshs@somme.gouv.fr) restent bien entendu à disposition pour accompagner la collectivité dans la bonne prise en compte de ces observations.

Je vous prie de croire, Monsieur le président, en l'assurance de toute ma considération.

Cordialement

Le préfet,


Rolland MOUCHEL-BLAISOT

**Avis des services de l'État sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)
de la communauté de communes de l'Est de la Somme**

A titre liminaire, il convient de rappeler que les services de l'État ont rendu un premier avis sur l'arrêt-projet du PLUi de l'Est de la Somme le 08 octobre 2024. Le projet de plan fait l'objet d'une nouvelle soumission pour avis après prise en compte des observations formulées dans l'avis susvisé.

La collectivité a fait le choix de privilégier un scénario prévoyant une hausse démographique de 4 % à échéance 2035. Au-delà du fait que ce scénario semble déséquilibré par rapport aux tendances constatées ces dernières années, sa traduction territoriale mériterait d'être affinée. En effet, alors que le SCoT Santerre Haute-Somme structure son développement autour d'une armature urbaine clairement identifiée, le document applique de manière uniforme cette hausse démographique sur l'ensemble des communes, indépendamment de leur rôle. Or, l'un des objectifs fondamentaux du PADD est de maintenir et renforcer l'attractivité des communes définies en tant que pôles. En conséquence, afin d'assurer une pleine cohérence avec les orientations du SCoT, le document gagnerait à être décliné de manière plus nuancée selon la hiérarchie de l'armature urbaine.

Il est donc important que le scénario démographique ne paraisse pas disproportionné par rapport à la situation actuelle constatée quand bien même l'arrivée du Canal Seine-Nord Europe est susceptible d'amener un essor démographique et économique du territoire.

Le présent avis détaille en premier lieu les thématiques suivantes :

- **La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF),**
- **La politique de l'habitat,**
- **La prise en compte des risques**

En second lieu, sont abordés les différents documents du projet de PLUi :

- **Le rapport de présentation,**
- **Le projet d'aménagement et de développement durable,**
- **Les orientations d'aménagement et de programmation,**
- **Le règlement**

En application des dispositions de l'article L.133-4 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme approuvé devra être transmis aux services de l'État sous le format « Conseil national de l'information géographique (CNIG) ». Ce document a également vocation à être téléversé sur la plateforme du géoportail de l'urbanisme, conformément à l'article L.133-1 du code de l'urbanisme.

Depuis 1er janvier 2023, le caractère exécutoire d'un plan local d'urbanisme sera conditionné par sa publication sur le géoportail de l'Urbanisme et sa transmission au représentant de l'État. Les formalités d'affichage et de publication sont supprimées.

Le tableau annexé au présent avis liste (sans être exhaustif) d'une part les modifications préconisées sur le règlement graphique et d'autre part les extensions dont la communauté de communes de l'Est de la Somme pourrait se passer afin de se rapprocher davantage de la trajectoire de réduction de consommation d'ENAF et de réduction de l'artificialisation des sols. Ce tableau est à prendre en compte afin que le projet de la collectivité soit plus cohérent avec l'évolution démographique de son territoire.

I. Analyse thématique

I. 1. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

I.1.1 Les objectifs de modération de la consommation foncière

Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Hauts-de-France modifié afin d'intégrer et de territorialiser à l'échelle des SCoT une trajectoire de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour la période 2021-2031 a été approuvé le 21 novembre 2024 par le Préfet de région.

Le SCoT Santerre Haute-Somme ne s'est donc pas encore adapté au ZAN, et dispose d'un délai dont l'échéance est fixée au 22 février 2027.

Par conséquent, la communauté de communes est alertée sur le fait qu'en l'attente de la révision du SCoT, le projet de PLUi ne peut définir à ce stade sa trajectoire de réduction de consommation d'ENAF, ni de réduction de l'artificialisation des sols.

Elle est cependant tenue de **proposer une trajectoire de modération de sa consommation foncière par rapport aux dix dernières années précédant l'arrêt du document d'urbanisme**, conformément à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme. Il incombe au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de fixer un objectif chiffré de modération de la consommation d'espace.

En l'espèce, le projet de PLUi prévoit une consommation de 98,15 ha à échéance 2035, alors que le PADD (p.24) fait état d'une consommation foncière des dix dernières années d'environ 100 hectares. Toutefois, la démonstration d'une trajectoire de modération gagnerait à être plus explicite :

- **Absence de justification de la modération** : le dossier présente une multiplicité de données issues de sources variées, sans qu'aucune référence claire ne permette d'attester d'une décélération par rapport au passé. La seule référence explicite évalue la consommation future d'espaces cultivés et de prairies permanentes à 115,19 ha (RP/Justifications – Tome II, p. 105) ;

- **Méthodologie** : la comparaison établie entre les données locales et celles du portail de l'artificialisation mériterait des précisions, les périodes de référence étant distinctes et les écarts constatés n'étant l'objet d'aucune analyse explicative. **De surcroît, les chiffres du portail mobilisés dans le dossier (107,35 ha sur 2011-2023, soit 13 ans) ne correspondent pas à la décennie de référence précédant l'arrêt (72,3 ha consommés entre le 1er janvier 2014 et le 1er janvier 2024).**

Enfin, la partie dédiée aux zones d'extension pour l'économie devra être précisée afin de faire apparaître clairement la notion d'agrandissement d'entreprises endogènes pour les dissocier des extensions de celles potentiellement prévues pour l'accueil de nouvelles entreprises. Plus spécifiquement pour le pôle agro-industriel de Mesnil-Saint-Nicaise/Nesle, il est indiqué que les surfaces en extension représentent 16,6 ha (RP/Justifications – Tome II p. 81). Or, il est précisé que le besoin pour la plateforme logistique est de 12 ha, pour Innovafeed de 5,88 ha soit déjà plus que la surface annoncée. L'extension de Spurgin n'est pas quantifiée.

Pour conclure, l'objectif de modération de la consommation d'ENAF, défini par rapport à la consommation passée, ne peut être regardé que comme intégrant les mêmes composantes. **La méthodologie proposée et surtout la présentation du bilan de la consommation d'espaces devra être revue.**

À toutes fins utiles, en application de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, le SRADDET approuvé le 29 novembre 2024 a fixé pour le SCoT du Pays de Santerre Haut de Somme un objectif de réduction de la consommation d'ENAF de 49,2 % pour la période 2021-2031, à partir de celle observée sur le territoire entre le 1er janvier 2011 et le 31 décembre 2021. **Si le PLUi n'est pas tenu de respecter les objectifs fixés par le SRADDET, ceux-ci devant être déclinés par le SCoT, il permet cependant d'avoir une vision de l'objectif à atteindre à court terme en l'état actuel de la réglementation.**

1.1.2 L'étude du potentiel de densification

Depuis la promulgation de la loi climat et résilience, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces NAF est conditionnée à la réalisation d'une étude du potentiel de densification dans les zones urbaines (art. L.151-5 du Code de l'urbanisme). Il s'agit de mobiliser les logements vacants, les locaux commerciaux et d'activités vacants, les friches, les dents creuses ainsi que les parcelles libres déjà urbanisées. **Cette étude figure dans le rapport de présentation du PLUi arrêté.**

La méthodologie est expliquée dans le rapport de présentation (RP/Justifications – Tome II p. 18 et suivantes) et un jeu de cartes par commune figure au dossier. Pour rappel, aucun seuil ne s'applique et toute urbanisation d'un ENAF constitue une consommation d'ENAF, c'est l'usage qui prime sur le zonage dans le document d'urbanisme. Si la mention d'un seuil de 2 000 m² figure dans le SCoT, celui-ci n'est plus compatible avec le SRADDET qui a supprimé cette mention lors de la modification visant à intégrer le ZAN. Aussi, dans un souci de cohérence juridique, j'invite à ne plus utiliser cette notion.

Si la définition de la trame urbaine est abondamment expliquée, notamment en exposant des cas de jurisprudence, **aucune des cartes proposées n'en dessine les limites**. Concernant les critères utilisés, ils devront être précisés. Il est indiqué dans le rapport de présentation (RP/Justifications – Tome II p. 20) que la PAU est « déterminée au travers d'un faisceau d'indices ».

Au-delà de ce point, et en dehors des contraintes explicites figurant sur les plans, il sera nécessaire de préciser les raisons qui ont conduit à exclure certaines parcelles du potentiel de densification.

De plus, toutes les parcelles identifiées comme « jardin » ont été systématiquement exclues sans qu'aucune justification ne soit proposée. Cela apparaît d'autant plus incohérent puisque le rapport de présentation (RP/Justifications – Tome II p. 152) justifie le classement en zone U de la totalité de certaines parcelles bâties comprenant des jardins suffisamment grands par le fait qu'elles peuvent accueillir une nouvelle construction.

Un jardin, entendu comme un espace situé sur une parcelle déjà construite, est un espace considéré comme artificialisé et susceptible d'accueillir des opérations de densification, notamment de type « Bimby », celles-ci n'étant pas prises en compte dans le calcul de consommation d'ENAF.

Ces parcelles devront donc soit être retenues en tant que potentiel de densification et ajoutées dans le tableau « Besoin en logements en extension théorique par commune » en tant que logements potentiels dans la trame urbaine (RP/Justifications – Tome II p. 26), soit être reclassées dans un zonage spécifique non constructible.

Le document indique à plusieurs reprises que certaines communes présentent un « potentiel négatif », les capacités identifiées excédant les besoins estimés. Il est ainsi précisé que ces parcelles ont été soustraites du calcul du besoin en logements en extension (RP/Justifications – Tome II, p. 27). Or, aux termes de l'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme, cette étude a précisément pour objet de vérifier la mobilisation effective des capacités d'urbanisation internes préalablement à toute ouverture de zones en extension. En l'espèce, une partie de ces surfaces est écartée de l'étude de densification tout en étant simultanément classée en zone urbaine dans le PLUi. **En conséquence, il conviendra de réintégrer ces potentialités dans l'étude de densification et de les déduire des besoins en extension.**

Le caractère intercommunal du document d'urbanisme impose que la stratégie de développement soit pensée à l'échelle de l'ensemble du territoire. À titre d'exemple, sur la commune de Curchy, le besoin en logements en extension est estimé à – 8 unités. Pourtant, le projet arrêté ouvre à l'urbanisation une zone d'extension d'une superficie de 0,27 ha – située en secteur à caractère naturel – pour y implanter un minimum de 4 logements. Parallèlement, des potentialités de densification interne, qualifiées de « jardins », sont classées en zone constructible (zone U).

Cette contradiction met en évidence une double anomalie : d'une part, les marges de manœuvre internes ne sont pas mobilisées pour répondre aux besoins locaux ; d'autre part, des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sont consommés sur des communes ne présentant pas de besoin avéré. **En conséquence, les communes se trouvant dans une situation similaire devront supprimer ces ouvertures de zones en extension au profit de la valorisation des potentialités existantes.**

Par ailleurs, l'objectif d'un taux global de vacance fixé à 10 % à l'échelle de la collectivité apparaît insuffisant. La mobilisation de ce parc existant pour répondre aux besoins en logements **doit faire l'objet d'un objectif plus ambitieux et être réévaluée à la hausse.**

De surcroît, l'étude de densification présente des lacunes en omettant d'intégrer certains leviers majeurs. À titre d'exemple, le PLUi identifie des changements de destination et les retranscrit dans le règlement graphique, sans pour autant les déduire du calcul global des besoins en logements.

La méthodologie employée conduit donc à surestimer les besoins en extension.

1. 2. La politique de l'habitat

1.2.1 Les objectifs de production

En préalable, le SCot Santerre Haute-Somme fixe des prescriptions sur la production de logements

au sein du périmètre de la CCES, qui s'imposeront au PLUi :

- concernant les pôles de centralité : une production de 380 logements d'ici 2030 avec 30 % d'habitats individuels maximum et 60 % minimum de petits logements type T1, T2, T3 ;
- concernant les pôles de proximité : une production de 155 logements d'ici 2030 avec 60 % d'habitats individuels maximum et 30 % minimum de petits logements type T1, T2, T3 ;
- concernant le pôle relais : une production de 140 logements d'ici 2030 avec 40 % minimum de petits logements type T1, T2, T3 et 15 % minimum de logements sociaux ;
- autres communes : une production de 520 logements d'ici 2030 ;
- objectif de production global de 1195 logements sur le périmètre de la CCES à l'horizon 2030, en majorité sur les pôles.

Dans le projet de PLUi, il est difficile de comprendre quel est le besoin en logements nécessaires. Le PADD fait apparaître un besoin de 1 100 logements, le calcul lié au desserrement et au scénario démographique entre 1 384 et 1 421 et dans la synthèse, il est affiché 1 275 logements. De plus, le document précise que « les logements supplémentaires pourront être réalisés en densification [...] ». Au total, environ 1 100 logements neufs seraient à créer » (RP/Justifications – Tome II p. 74). **Cette affirmation est inexacte dans la mesure où la réglementation prévoit un raisonnement inverse : il ne peut être ouvert des zones en extension que si le potentiel en densification ne permet pas de répondre au besoin.**

La collectivité a fait le choix de privilégier un scénario prévoyant une hausse démographique de 4 % à échéance 2035 en lien notamment avec les retombées attendues du Canal Seine-Nord Europe. Or, il est important de relever que la mise en service de l'infrastructure a été reportée, ce qui conduit à différer les effets attendus sur l'attractivité résidentielle et l'accueil de nouveaux ménages. Cette perspective devra être affinée en raison de l'annonce récente du décalage de calendrier de la mise en service de cet équipement, ce qui invite à apprécier avec prudence les besoins en logements directement associés à ce projet structurant, et à ses retombées.

En effet, près de dix ans après l'approbation du SCoT, les dernières données de l'INSEE mettent en évidence un ralentissement des dynamiques démographiques ainsi qu'une progression de la vacance et de la sous-occupation du parc de logements.

Au-delà du fait que ce scénario est disproportionné par rapport aux tendances constatées ces dernières années, il est en contradiction avec le SCoT Santerre Haute Somme. En effet, ce dernier a fait le choix de déterminer un taux d'évolution au regard d'une armature urbaine clairement définie et le document a d'ailleurs défini cette armature urbaine. Or, elle applique uniformément cette hausse démographique sur l'ensemble des communes alors même qu'un des objectifs du PADD est de maintenir et renforcer l'attractivité des communes définies en tant que pôles. En conséquence, en plus de définir un scénario démographique moins ambitieux, le document devra le décliner de manière différenciée afin d'être compatible avec le SCoT.

Il est également intégré un « bonus canal » de 10 % pour les communes impactées par la traversée du Canal Seine-Nord Europe, générant un besoin de 39 logements supplémentaires. Aucune justification ne vient étayer celui-ci. Aussi, il conviendra, avant de proposer ce bonus, d'étudier le besoin réel généré par le canal ainsi que le potentiel pouvant déjà être mobilisé.

Il est également à noter que, dans ce cadre, la moitié des logements (19 unités) serait à créer sur la commune de Nesle, qui compte 12,5 % de logements vacants (RP/Justifications – Tome II p. 17). Si sur les dernières années, la vacance tend à légèrement baisser sur cette commune, la mobilisation de ces logements devra se poursuivre.

Enfin, aucun calcul alternatif n'est proposé permettant de laisser voir que la collectivité a comparé plusieurs scénarios démographiques envisageables.

Les chiffres INSEE 2023 montrent que le besoin en logements est aujourd'hui porté essentiellement par le desserrement des ménages, alors que la dynamique démographique est devenue négative. En effet, les données démographiques les plus récentes de l'INSEE montrent que la Communauté de communes de l'Est de la Somme a perdu 754 habitants entre 2017 et 2023, soit une diminution moyenne de 0,6 % par an. Dans le même temps, le parc de logements est demeuré quasiment stable (+28 logements), tandis que le nombre de résidences principales n'a progressé que de 74 logements.

Cette évolution traduit un changement profond des besoins résidentiels. Selon l'INSEE, l'évolution du nombre de ménages résulte principalement du desserrement des ménages, qui génère un besoin de 144 logements supplémentaires (8810 ménages en 2023 contre 8 666 en 2017), alors que la baisse

de la population limite fortement cette dynamique.

Ainsi, les besoins futurs en logements apparaissent désormais davantage liés à l'évolution de la composition des ménages qu'à une croissance démographique, ce qui invite à privilégier une mobilisation renforcée du parc existant (vacance, sous-occupation, adaptation des logements) avant de justifier une production importante de logements neufs.

Ainsi, plusieurs facteurs sont à prendre en compte pour définir le besoin en logements tels que :

– *Une analyse socio-économique à approfondir :*

L'analyse des besoins en logements ne peut se limiter aux seules perspectives démographiques et doit intégrer les caractéristiques sociales et économiques du territoire. À cet égard, les indicateurs de l'INSEE mettent en évidence un niveau de vie médian inférieur aux références départementales et nationales, ainsi qu'un taux de pauvreté élevé, particulièrement marqué dans les pôles de Ham (32 %) et de Nesle. Ces éléments traduisent des difficultés d'accès au logement pour une partie de la population et renforcent la nécessité d'une offre financièrement accessible. **Dans ce contexte, la réponse aux enjeux locaux repose moins sur une augmentation quantitative de la production que sur une diversification de l'offre (développement du parc locatif social, adaptation au vieillissement, réponses aux besoins des jeunes ménages et des publics modestes). Le projet gagnerait ainsi à expliciter la déclinaison de ses objectifs de production en termes de typologies, de statuts et de niveaux de loyers.**

– *Un gisement significatif à mobiliser dans le parc existant :*

Avec 1 053 logements vacants recensés par l'INSEE en 2023, soit un taux de 10,4 % supérieur aux moyennes départementale et nationale, la vacance constitue un levier majeur. Or, le projet ne prévoit la remise sur le marché que d'environ 171 logements (principalement à Ham et Nesle), soit environ 16 % du parc vacant identifié. Si une partie de cette vacance revêt un caractère structurel (451 logements selon LOVAC 2025), le dossier ne justifie pas pour autant la limitation de l'objectif à ce niveau, ni les actions concrètes envisagées pour y parvenir. De surcroît, la forte proportion de maisons individuelles (89,2 %) expose le territoire à des phénomènes de sous-occupation, accentués par le vieillissement de la population et mesurés à 35,9 % en 2023 (en hausse constante depuis 2012). Ce potentiel de mobilité résidentielle constitue un gisement complémentaire insuffisamment exploité dans le rapport de présentation.

– *Un dimensionnement des besoins à réajuster :*

L'application de la nouvelle version de l'outil Otelo conduit à distinguer deux scénarios de besoins en logements sur la durée du PLUi :

- Scénario haute évolution (évolution de la population haute / décohabitation-accélération des résidences principales) : **besoin total estimé à 686 logements.**

- Scénario central (évolution de la population centrale / décohabitation-tendanciel des résidences principales) : **besoin total estimé à 323 logements.**

Ces éléments démontrent qu'une production comprise entre 300 et 700 logements sur la durée du plan permettrait de répondre de manière plus proportionnée aux besoins réels du territoire, sous réserve d'une politique volontariste de mobilisation du parc existant et d'adaptation de l'offre.

Il convient alors de réexaminer le dimensionnement des besoins en logements en actualisant les hypothèses démographiques, en renforçant l'analyse de la vacance et de la sous-occupation du parc existant, et en objectivant davantage les effets résidentiels induits par le projet du Canal Seine-Nord Europe.

À noter également que le tableau « Besoin en logements en extension théorique par commune » (RP/Justifications – Tome II p. 26) indique que seulement 79 logements ont été réalisés depuis 2022. Il semble donc illusoire, au vu des potentiels existants déjà sur le territoire, de voir se réaliser le scénario ambitieux envisagé.

1. 3. La prise en compte des risques

Bien que ce PLUi intègre la prise en compte des risques du territoire, il se fonde essentiellement sur des jeux de données nationaux existants (Géorisques) sans y apporter une plus-value par des études locales approfondies. S'agissant des risques de remontées de nappes et de retrait-gonflement des argiles, ils font l'objet de dispositions constructives adaptées au sein des projets.

En revanche, l'aléa lié au ruissellement et aux coulées de boue apparaît insuffisamment pris en compte par l'EPCI, tant dans le plan de zonage que dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les emplacements réservés. Ainsi, l'analyse détaillée de ces outils révèle qu'aucun projet ne formule de prescriptions relatives au risque de ruissellement, et que certaines zones de remontées de nappes ne sont pas intégralement appréhendées. De même, l'emplacement réservé numéro 5 à Voyennes fait l'objet d'un avis réservé en l'absence de précision sur le type d'ouvrage hydraulique envisagé, tandis que l'emplacement réservé à Rouy-le-Grand ne comporte aucune indication quant à sa destination.

Pour faire face à ces enjeux, il est vivement recommandé que la CCES se saisisse de la compétence relative au ruissellement. Les récents événements survenus sur le territoire, marqués par des coulées de boue en mai 2024 — qui ont lourdement impacté la commune de Monchy-Lagache — ainsi qu'en juin 2026 à Pithon, démontrent la nécessité impérieuse d'agir de manière préventive.

Enfin, s'agissant de l'évaluation environnementale (p. 676), il est regrettable d'observer la mention « non concerné » pour l'orientation 2, relative au développement des actions de réduction de la vulnérabilité par l'incitation, l'appui technique et l'aide au financement, ainsi que pour l'orientation 6, concernant l'évaluation des démarches de maîtrise de l'aléa au regard des risques pour les vies humaines et des critères socio-économiques et environnementaux. Concernant l'orientation 5, qui vise à limiter le ruissellement en zones urbaines et rurales, le document se limite à indiquer que des aménagements hydrauliques et paysagers pourront être réalisés pour garantir les continuités et ralentir les écoulements, des dispositions qui demeurent inchangées depuis l'arrêt du projet initial.

II. Analyse des documents du PLUi

II. 1. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

La collectivité composée de 41 communes a élaboré un total de 41 OAP : 22 OAP « habitat », 3 OAP mixtes « habitat et équipement », 3 OAP « équipement » et 13 OAP « économiques ».

Les OAP sont directement opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme. Elles permettent de renforcer la qualité et la cohérence des projets d'aménagement, notamment dans les secteurs à urbaniser pour lesquels la collectivité n'a pas forcément la maîtrise foncière.

Conformément à l'article L.151-6-1 du Code de l'urbanisme, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser doit figurer dans le document d'urbanisme. Pour ce second arrêt, cet échéancier n'y est toujours pas.

Par rapport au premier arrêt, le document a été complété par des « recommandations pour la prise en compte des continuités écologiques ». Si cet ajout a le mérite d'exister, le document mériterait d'être complété pour répondre à son véritable objet soit la mise en valeur des continuités écologiques sous la forme d'une OAP et ce d'autant plus, que le PADD prévoit le traitement du sujet (V – Projet de protection des ENAF et de préservation des continuités écologiques). Nombre d'items y figurant pourrait y être abordé comme le maintien des îlots de fraîcheur, la protection des boisements d'intérêt, linéaires d'arbres ou de haies...).

Pour rappel, les deux remarques ci-dessus sont des dispositions issues de la loi Climat et Résilience et d'application immédiate.

Les OAP relatives à l'habitat se révèlent trop sommaires et manquent de principes d'aménagement directeurs. Si le nombre minimal de logements attendu y est bien mentionné, aucune disposition n'est prévue pour garantir la diversification des typologies bâties.

Or, cette diversification constitue un objectif affiché du PADD, destiné notamment à répondre aux besoins liés au desserrement des ménages, qui représentent plus des deux tiers de la production envisagée. De surcroît, le règlement écrit ne comporte aucune prescription de cet ordre, pas même pour encadrer les opérations d'aménagement d'ensemble.

En conséquence, pour assurer la concrétisation de cet objectif du PADD, il conviendra de compléter a minima les OAP et/ou le règlement écrit afin d'y intégrer des exigences précises en matière de mixité et de typologie des logements.

II. 2. Le règlement

II. 2. 1. Les stecal et les emplacements réservés

Il conviendra de compléter pour tous les STECAL, l'emprise au sol, les hauteurs et l'implantation. En effet, certaines de ces mentions ne sont pas reprises dans les articles dédiés du règlement.

Pour le STECAL Np, il conviendra de préciser qu'elles sont les destinations autorisées pour les changements de destination.

En préambule, il convient de rappeler qu'il n'est pas nécessaire de créer un STECAL pour des secteurs autorisant des constructions qui le seraient déjà de plein droit en zone A.

S'agissant de l'identification de ces secteurs, le rapport de présentation (Tome II, p. 95) indique la présence d'un unique STECAL (secteur Np à Breuil). Or, plusieurs autres zones indicées figurent dans le règlement sans qu'il soit possible de vérifier si elles relèvent ou non de cette même qualification. Par conséquent, chacun de ces secteurs, notamment les STECAL nommés Nd ou NI, devra être explicitement détaillé dans la partie « Justifications » afin de permettre de s'assurer de leur impact ou non en matière de consommation d'ENAF.

Concernant les secteurs Ah et Am, il est regretté l'absence de tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations autorisées. De plus, bien qu'il soit indiqué que le secteur Am est dédié à un méthaniseur, une telle sous-destination est déjà admise en zone A lorsqu'il s'agit d'un projet agricole, rendant ainsi inutile la création d'un STECAL spécifique.

Par ailleurs, il conviendra de compléter la règle pour l'ensemble des STECAL en y fixant précisément l'emprise au sol, les hauteurs et les règles d'implantation, ces dispositions faisant actuellement défaut dans certains articles dédiés du règlement.

Enfin, pour ce qui concerne spécifiquement le STECAL Np, il y a lieu de préciser clairement quelles sont les destinations autorisées dans le cadre des changements de destination.

Concernant les emplacements réservés, ces derniers doivent figurer sur les documents graphiques avec l'indication précise de leur bénéficiaire et de leur destination. Or, la mention du bénéficiaire fait actuellement défaut. À ce titre, si la commune est l'unique bénéficiaire de l'ensemble de ces emplacements, il conviendra de modifier l'intitulé de l'entête du tableau en remplaçant la mention « bénéficiaire » par « commune ».

II. 2. 2. Prise en compte de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques dans la stratégie d'aménagement

Le territoire présente une organisation écologique singulière, structurée par la vallée de la Somme (site Ramsar) et un réseau hydrographique dense, formant un ensemble fonctionnel riche qui dépasse largement les périmètres protégés. Si le diagnostic environnemental affiche des ambitions pertinentes (continuités écologiques, trame verte et bleue, transition énergétique), **leur traduction opérationnelle dans le règlement, les OAP et les choix de zonage demeure insuffisante pour constituer de véritables critères de décision.**

Dans cette perspective, **la prise en compte de la biodiversité ne doit pas se limiter aux espaces remarquables mais intégrer pleinement la biodiversité ordinaire** (haies, bosquets, mares, franges urbaines) comme une composante à part entière des projets d'aménagement. Le document gagnerait ainsi à appliquer plus rigoureusement la séquence « Éviter – Réduire – Compenser » dès l'échelle de la planification, afin que les réservoirs et corridors écologiques guident la localisation des zones de développement.

De même, pour les énergies renouvelables, **une stratégie claire priorisant les espaces artificialisés,**

les friches et les bâtiments existants doit être affirmée afin d'éviter toute consommation superflue d'espaces naturels ou agricoles. Au total, la biodiversité et les fonctionnalités écologiques doivent s'imposer comme de véritables éléments structurants pour guider l'ensemble des choix d'aménagement du territoire.

II. 2. 3. Le règlement écrit et son application en matière d'instruction des autorisations d'urbanisme

Les remarques ci-dessous sont à prendre en compte à la fois pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et pour répondre aux exigences du Code de l'urbanisme. En effet, afin d'éviter tout contentieux ou problème d'interprétation, il est nécessaire de corriger et/ou de modifier certains points.

Pour rendre le document plus lisible, il serait préférable d'insérer les paragraphes relatifs à la prise en compte des risques et aux outils de protection dans les dispositions générales. Un chapeau au début de chaque zone pourrait renvoyer le cas échéant à ces dispositions.

Dans les dispositions générales, une partie est dédiée au permis de démolir. Sauf pour la commune de Ham, il n'est pas précisé si le permis de démolir est nécessaire, hors cas spécifiques prévus par la loi. Ce point devra être complété.

Le règlement du PLUi fait figurer de nombreuses destinations et sous-destinations sous le statut « autorisé sous conditions », sans toutefois préciser les exigences réglementaires applicables à nombre d'entre elles. En outre, il conviendra de distinguer clairement les activités autorisées sous conditions de celles permises exclusivement dans le cadre de changements de destination.

En zone U, des linéaires de protection des commerces au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme sont prévus. Cette disposition devra figurer à l'endroit dédié du règlement (mixité fonctionnelle et sociale).

Concernant les clôtures, il serait utile, pour celles qui sont implantées en limites séparatives, de prévoir des dispositions permettant le passage de la petite faune et ce dans toutes les zones. Il pourrait également être utile de préciser si les clôtures sont soumises à autorisation. Le cas échéant, elles pourraient être édifiées sans déclaration préalable (R.421-22 du Code de l'urbanisme).

Concernant les hauteurs, il est uniquement précisé pour les zones 1AUE et UE qu'elles sont calculées à partir du terrain naturel. Il faudra compléter les autres zones par l'indication du point de référence à partir duquel est calculé la hauteur maximale indiquée.

Pour la zone 1AUE, il est précisé que les dispositions relatives à l'aspect extérieur ne s'appliquent pas au secteur 1AUEpf « par dérogation ». Les motifs concernant cette dérogation devront être précisés.

Concernant la zone A

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme.

L'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime dispose que « sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation (associées à un élevage), à l'exclusion des activités de spectacle. [...] »

En conséquence, un certain nombre de sous-destinations autorisées dans le règlement pour la zone A (p. 154) devront être retirées. On peut par exemple citer le camping à la ferme, les fermes-

auberges ou les locaux relatifs à l'accueil pédagogique. Par ailleurs, il n'est pas justifié dans le document que les centres équestres présents sur le territoire de la collectivité répondent aux conditions demandées. **En conséquence, pour autoriser la construction de ces locaux, il conviendra de les intégrer dans un STECAL.**

Il est précisé que certains bâtiments pouvant changer de destination en zone A sont identifiés sur le plan de zonage (p. 196). **Pour une bonne compréhension du document, il conviendra de préciser la liste de ces bâtiments et les communes concernées.**

Dans le règlement et le tome II/Justifications, il est fait plusieurs fois mention de coopératives agricoles. Il conviendra d'adopter une rédaction claire concernant ce terme à chaque fois qu'il sera utilisé afin de ne pas créer d'erreur de sens. En effet, si les coopératives d'utilisation du matériel agricole (CUMA) sont effectivement assimilées à une sous-destination agricole, il n'en est pas de même pour les coopératives agricoles (NORIAP par exemple) qui n'exercent qu'une activité de négoce. **Les constructions ayant pour destination ces dernières devront figurer dans un STECAL.**

Concernant les éoliennes, le règlement impose des distances d'éloignement par rapport aux habitations. Cette disposition présente une fragilité juridique dans la mesure où elle est générale et non spécifique à certaines zones.

Concernant le secteur Ut

Une incohérence matérielle et juridique importante doit être levée entre le document graphique et le règlement écrit. En effet, la page 68 du règlement écrit indique expressément que le secteur Ut est dédié au camping situé sur la commune de Voyennes. Toutefois, l'examen du plan de zonage fait apparaître la présence d'un autre secteur Ut localisé sur le territoire de la commune de Rouy-le-Grand.

Au-delà de cette contradiction interne au dossier qui fragilise la sécurité juridique du document, le classement retenu à Rouy-le-Grand s'avère inadapté au regard de la réalité du terrain. L'occupation effective du site correspond à un plan d'eau accompagné d'aménagements informels s'apparentant à de la cabanisation, et non à un terrain de camping dûment autorisé ou aménagé pour l'hôtellerie de plein air. En conséquence, le secteur de Rouy-le-Grand ne répondant pas à la définition attribuée au secteur Ut, il convient de corriger le document afin de lever cette discordance. La collectivité devra revoir le zonage de cette zone à Rouy-le-Grand vers une qualification conforme à son occupation et à ses enjeux environnementaux, telle qu'une zone naturelle ou un sous-secteur protégé, afin de ne pas pérenniser ni cautionner un phénomène d'urbanisation diffuse ou de cabanisation sous couvert d'une vocation touristique.

Communes	secteur	Parcelles	superficie m ² (env)	Observations
Athies	Ua	ZK 60	1100	Retirer Ua après la construction.
	Ua + 1AU	ZK 57+58+59+61+302	15680	Extension importante. 23 DC + 41 logements vacants (source insee 2021). Aucune construction depuis 2019.
	Ua	OA 96+97+179	2000	A classer en N.
	Ua	OA 400+1166+1168	3450	Zone boisée et semble en friche. Soit à reclasser N/A ou vu la superficie, en 1AU avec OAP (respect densité SCOT).
	Ua	OA 1173	3420	A reclasser en A.
Billancourt	Ua	AB 2+3	2060	A reclasser en A.
	Ua	AC 6+7+12+13+15+16+17+21	5200	Surface potentielle de densification importante. Proposition classement 1AU avec OAP.
Breuil	Ua	OB 118+121+122+123+124+126	5100	La dernière construction est une friche. Extension linéaire. Reclasser en A.
Brouchy	Ua	AC 1	1400	Extension linéaire. Classer en A.
	Ua	AC 33	2600	Extension linéaire sur la parcelle. Classer en A après la dernière construction.
	1AU	AA 27	10000	A classer en A. 21 logements vacants (insee 2021) + 16 dents creuses/friches. Constructions 6 depuis 2019. Zone 1AU non justifiée.
Buverchy	Ua	OA 86+162	3500	Extension de plus de 2000m ² . Aucune construction depuis 2019. Besoin suffisant en dents creuses.
Croix-Moligneaux	Ua	OA 900+901+ une partie de la 137	3570	Extension hameau. Classer en A.
Curchy	Ua	AC 20	1100	Extension. Classer en A.
	Ua	AC 138+142+143+144	4566	Hors trame urbaine. A reclasser en A et N pour la partie boisée.

Douilly	Ua	OD 68	4200	Extension sans réelle justifications. Aucune construction depuis 2019. Potentiels dans la trame urbaine. Classer en A.
Ennemain	1AU	OA 383	17200	Extension non justifiée. 3 constructions depuis 2019, potentiel dans la trame urbaine suffisant.
Epenancourt	Ua	ZB 76	2590	Extension. Classer en A ou N.
Eppeville	1AU	AE 102	11012	A classer en A. Non justifiée au regard de toutes les possibilités en trame urbaine et dans le reconquête des logements vacants. 2 constructions uniquement depuis 2019.
Esmery-Hallon	Ua	OD 60+61	2385	Extension. Classer en A.
Falvy	Ua	ZH 37	1045	Extension linéaire. Classer en A.
	Ua	AC 160	600	Retirer de la profondeur.
	Ua	ZN 47	1050	Extension linéaire.
	Ua	AD 5 (à partir de la haie) + 6+7	3000	Retirer le U et mettre un zonage N (présence de boisements + étang)
Ham	1AUHa	AT 14	13383	Extension linéaire. Classer en A.
	1AUc	AL 39+40	8953	Extension non pertinente à cet endroit.
Licourt	Ua	ZC 47 + ZD 59	1680	Extension. Classer en A.
	Ub	ZC 84	2184	Extension linéaire.
Matigny	Ua	OD 594+596	1100	Extension linéaire. Retirer le classement en U.
	Ua	ZE 12+25+26	2780	Extension. Résorber d'abord la vacance.

Mesnil-Saint-Nicaise	Ub + 1AU	ZK 80+83		Reclasser Ub en 1AU. OAP à refaire sur l'ensemble de ses deux parcelles (sur le règlement graphique, OAP sur l'ensemble mais dans le document OAP, il n'est réalisé que sur la partie 1AU). OAP de plus d'un hectare environ.
	1AUEz	ZK 21	117169	Extension économique sans aucun projet. Au dessus de la couronne agro-alimentaire. A reclasser en A.
Monchy-Lagache	Ua	ZT de 93 à 99 puis de 103 à 110	6200	Extension linéaire.
Morchain	Ua	OA 457+458+466	2187	Extension. Classer en A.
Moyencourt	1AU	ZD 24+38	4600	Extension linéaire. Non justifiée, 2 constructions depuis 2019 et taux de vacance supérieur à 10 %.
Muille-Villette	Ub	AD 166+167	4714	Extension linéaire.
Nesle	1AU	ZD 19+21+91	69000	Non conformité de la STEP. Classer en 2AU avec conditions d'ouverture (mise en conformité de la STEP, phasage dans le temps, etc.)
Offoy	Ua	AC 1		Espace vert de 1885m² avec but, panier de basket, table de pique-nique, banc et table de ping-pong. A classer en UH.
	Ua	AC 176+136+137	2000	A classer en A.
	Ua	ZD66+36+73+92+41+42+90	5830	Extension en hameau.
Potte	Ua	AB 74	5590	Extension linéaire. Aucune construction depuis 2019. Potentiels dans la trame urbaine. Classer en A.
	Ua	AB 31	960	Extension linéaire. Aucune construction depuis 2019. Potentiels dans la trame urbaine. Classer en A.
Quivières	Ua	ZN 32	2345	Classer en A.
	Ua	OC 260+261	2535	Classer en A.
	Ua	OA 486	3100	Classer en A (présence de serre).

	Ua	OA 315	1085	Classer en A.
	Ua	ZP 48	1131	Parcelle de 2131m2 trop grande. Limiter la zonage U en front à rue moins de 1000m2.
Rethonvillers	Ua	AB 81+82	3500	Classer en A. Travailler sur la vacance supérieure à 10 %.
	Ua	ZD 61/62+ OR 158	2530	Classer en A. Travailler sur la vacance supérieure à 10 %.
Rouy-le-Grand	Ua	OA 125+127	2697	Classer en N ou A. Supprimer l'emplacement réservé qui n'a aucune vocation précisée.
	Ua	OA 215	1285	Réduire de moitié la surface en Ua
Rouy-le-Petit	Ua	OA 219 + 288	3700	Extension linéaire. Classer en A. Supprimer l'OAP.
	Ua	OB 140+141+142	1660	Classer en A.
Sancourt	Ua	AA 10		Grande parcelle de 3028m ² à classer en 1AU. Mettre une OAP (respect densité scot).
	Ua	AC 16	1289	Extension linéaire. Classer en A.
Ugny-l'Equipée	Ua	AA 25	1620	Extension. Classer en A ou N.
	Ua	AA 11 + 44 + 45 à 47	5540	Classer en A sauf la mairie et sa surface artificialisée.
Voyennes	Ua	OB 443	1560	Extension en second rideau. Classer en A.
TOTAL SUPERFICIE			268064	