SOCOTEC | URBYCOM

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Communauté de Communes de l'Est de la Somme

Tableau de réponses aux avis à la suite des remarques des communes

Communes	Remarques	Réponse de la Communauté de Communes
Billancourt	**Avis réservé** Le conseil municipal n'est pas d'accord avec le fait que nous ne puissions pas bâtir sur une parcelle bâtie de plus de 2000m², même en cas de division.	La notion de 2000m² maximum pour une dent creuse a été définie par le SCOT avec lequel le PLUi doit être compatible. Néanmoins, certaines parcelles de plus de 2000m² ont pu être reprises (cœur d'îlot…).
Breuil	**Avis défavorable** La Communauté de Communes de l'Est de la Somme à laquelle la commune de Breuil appartient, n'a pas fourni l'ensemble des éléments indispensables à la bonne étude du projet de PLUi. En effet, l'absence d'informations, en amont, sur les projets d'installation de sites industriels d'importance sur la commune de Languevoisin, ne permet pas au conseil municipal de juger en toute connaissance de cause de la cohérence du projet présenté au titre de l'aménagement du territoire. Qui plus est, ces projets représentent potentiellement des risques non négligeables pour l'environnement, sans parler des nuisances prévisibles pour les habitants des communes riveraines (impact sur la santé, pollution visuelle). A cela s'ajoute, une implantation sur des terres agricoles de grande qualité faisant Ce qui apparait comme totalement contraire au projet de PLUi de la Communauté de Communes de l'Est de la Somme, puisqu'il vise la préservation des surfaces agricoles. Considérant que le conseil municipal n'est pas, à ce jour, en possession de l'ensemble des éléments nécessaires et utiles à délibérer en toute connaissance de cause, sur le projet de PLUi présenté par la Communauté de Communes de l'Est de la Somme. Considérant que ce défaut d'informations ne permet pas au conseil municipal d'avoir une vision claire de ces projets industriels et de leurs impacts. Le conseil municipal décide, à l'unanimité d'émettre **un avis défavorable** au projet de P.L.U.I. proposé par la Commuté de communes de l'Est de la Somme. La présente délibération sera transmise à la Communauté de Communes de l'Est de la Somme.	
Brouchy	**Avis favorable sans remarque.**	
Buverchy	Avis défavorable	Les projets ont été présentés lors de plusieurs commissions.

	La Communauté de Communes de l'Est de la Somme, dont nous pensons faire partie, n'a pas jugé utile de nous informer des projets d'installation prochaine de gros sites industriels sur les communes de Languevoisin et peut-être de Nesle. Ces projets, classés à hauts risques environnementaux, amèneront à notre commune qui se situe à quelques encablures, beaucoup de nuisances et seront consommatrices de dizaines d'hectares de terres agricoles de grande qualité. Cette consommation de terres agricoles faisant partie des plus productives de France est en totale contradiction avec ce que nous demande le P.L.U.I. en cours d'élaboration par la Communauté de Communes de l'Est de la Somme. Nous ne pouvons donc pas valider aujourd'hui un P.L.U.I. qui permet l'installation de ces sites et qui devra être modifié très rapidement pour trouver les surfaces nécessaires à la construction de ces usines. Ce manque total de visibilité sur ces projets et sur leurs impacts à venir nous oblige à émettre ce jour **un avis défavorable** au projet de P.L.U.I. proposé par la Commuté de communes de l'Est de la Somme.	
Croix-Moligneaux	Avis favorable sans remarque.	
Ennemain	Emet un avis réservé au projet de PLUI, au vu des remarques précédentes, et pour les motifs suivants : 1. Remettre sur la carte en constructible les parcelles 335 et 336 ; 2. Mettre en emplacement réservé l'ancienne décharge (parcelle 333) ; 3. Mettre en réserve foncière la partie gauche de la parcelle A118 ; 4. La zone 1AU représentée sur le plan de zonage du PLUi comme une zone à urbaniser à vocation d'habitat et secteur faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) a été définie par le Conseil municipal d'Ennemain comme une zone pour du photovoltaïque au sol dans le cadre de la délibération 34-2023 du 15/12/2023 identifiant les ZAEnR.	1. Les parcelles 335 et 336 sont en extension linéaire et ne peuvent pas être reprises en zone urbaine. 2. La parcelle appartient déjà à la commune. 3. Ok emplacement réservé 4. Ok zone mixte
Esmery-Hallon	**Avis réservé** :	Le château d'eau sera reclassé en U. Les zones naturelles pourront être revues. Le garage peut prévoir un développement en zone U. Il pourra être repris en UE. Il avait été évoqué en réunion de travail de ne pas reprendre ces parcelles en UE, mais de les

	La parcelle F302, le château d'eau était en U et passe en A, incompréhension. Beaucoup de zones NJ passe en A sur la commune au niveau du tour de ville, présentant une zone naturelle autour de la commune (volonté du Conseil Municipal). Le Garage DUFLOT parcelle D238 n'est pas en zone économique. Les parcelles F97, F98, F99 doivent être mises en zones économiques tout au moins en partie. La parcelle D89 est une parcelle communale qui passe en non constructible. Grande perte de zone naturelle sur la commune. Beaucoup de terrains de particuliers sont passés en zone agricole, pourtant ils étaient en U avant. Il est demandé de prendre en compte les CUA et CUB en cours. La parcelle E259 qui était en U est passé en agricole. Les bâtiments sur les parcelles E259 et E20 doivent être mis en bâtiments agricoles non classés. Il est remarqué que les zones économiques sont inégalement réparties sur l'ensemble du territoire de la CCES.	classer en N pour éviter les nuisances. Elles ne sont pas occupées aujourd'hui. En l'absence de projet concret, les terrains ne peuvent pas être repris en zone UE. La parcelle D89 est en extension de l'urbanisation (dent creuse de plus de 2000m²). Les bâtiments agricoles seront ajoutés. Les CUa et CUb en cours devront être transmis à la Communauté de Communes pour reprise des terrains.
Ham	**Avis défavorable** Le conseil municipal s'accorde sur le constat préoccupant d'une consommation excessive du foncier à l'échelle du territoire de la communauté de communes, dans un contexte où la préservation des ressources impose de repenser nos modes d'aménagement. Alors que l'heure n'est plus à l'étalement urbain mais au recyclage des terres déjà artificialisées, la nécessité de limiter l'impact environnemental et d'encourager la densification devient cruciale. Les élus s'interrogent sur la cohérence du projet de PLUI présenté avec la loi Climat Résilience (et notamment le ZAN), le STRADDET de la région Haut de France et le SCOT du PETR Cœur des Hauts de France devant de plus être révisé prochainement. Le PLUI de notre territoire devant se conformer à ces documents, les élus regrettent qu'une démarche de limitation de consommation de terres agricoles n'est pas été anticipée. Il est également regretté que le projet de PLUI tel que présenté ne reflète pas un véritable projet de territoire cohérent et harmonieux entre les deux agglomérations de la communauté de communes et ses villages. Certains élus pointent un manque criant de concertation avec l'ensemble des parties prenantes du territoire dans l'élaboration du projet de PLUI.	Le PLUI tient compte des prescriptions du SCOT en vigueur. Les orientations du SRADDET seront reprises dans le futur SCOT. Le PLUI ne peut pas anticiper les prescriptions de ce dernier. Une réduction des zones d'extension sera néanmoins prévue dans l'arrêt 2 du PLUi.

Malgré tout, le conseil municipal exprime ces réflexions sur certains aspects du projet de PLUI concernant la ville de Ham :

I. Répartition des bonus Canal Seine Nord-Europe

Opposition sur la répartition des bonus Canal Seine Nord-Europe :

Le Conseil Municipal s'oppose à la répartition actuelle des bonus attribués pour le projet Canal Seine Nord-Europe, notamment en ce qui concerne le développement de l'habitat.

Ce projet de PLUI se doit d'être bénéfique à l'ensemble du territoire, or, il est incohérent de ne pas privilégier le développement de l'habitat sur l'agglomération de Ham, Eppeville, Muille-Villette.

Cette agglomération dispose déjà des services et réseaux existants largement dimensionnés, y compris les réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement des eaux usées. Elle pourrait accueillir jusqu'à 3000 habitants supplémentaires sans nécessiter d'extension de réseaux alors que l'aménagement de zones de logements dans certaines autres parties du territoire de la communauté de communes nécessitera des extensions de ces réseaux et des investissements couteux.

Il est aussi noté un surprenant saupoudrage des quotas fonciers qui rendra difficile leur exploitation et le développement du territoire.

II. Extension économique et besoin foncier

Désaccord sur la superficie attribuée à l'extension économique sur le territoire de la ville de Ham :

Le Conseil Municipal exprime son désaccord quant à la superficie de 3 hectares attribuée pour l'extension économique sur le territoire de la ville de Ham.

Il est à noter que ces 3 hectares sont sis dans l'enceinte de l'emprise foncière d'une entreprise privée.

Il en résulte qu'aucune surface n'est prévue dans le projet de PLUI afin de répondre aux demandes d'installation d'activités économiques sur le territoire de la ville de Ham. Ce n'est pas acceptable en l'état et dénoncé par l'assemblée communale.

Dans le cadre d'un projet de territoire cohérent, il est crucial de pouvoir répondre à la demande des entreprises souhaitant s'installer sur la ville centre de l'intercommunalité.

La zone de Saint-Sulpice, équipée de deux bâtiments relais actuellement loués à court terme, nécessite une extension pour permettre aux entreprises de trouver des lieux d'implantation définitifs une fois leur période de location dans ces bâtiments relais terminée.

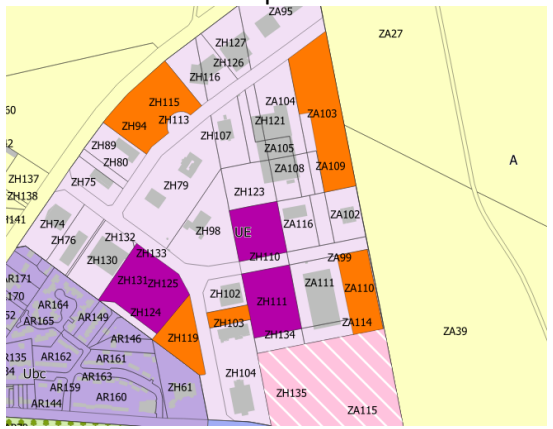
Ainsi, il est indispensable d'obtenir plus de 3 hectares de foncier sis dans une enceinte industrielle privée pour répondre à la demande des entreprises demandeuses et désireuses de s'installer ou d'étendre ses activités sur le territoire de la ville de Ham.

Il est noté que si la ville de Ham a engagé une politique de réhabilitation de friches très volontariste, notamment en collaboration avec l'EPF des Hauts de France, cela ne peut suffire à l'accueil des porteurs de projets qui nous sollicitent.

Les zones d'habitat prévues sont majoritairement concentrées à Ham : quasiment 10 ha de zones à urbaniser. Ce secteur est donc priorisé en termes de développement de l'habitat par rapport aux autres communes. En outre, un nombre important de logements vacants est recensé sur la commune de Ham, dont la résorption doit être une priorité.

La commune dispose de dents creuses à vocation économique dans la zone Saint-Sulpice (3,31ha de disponibles- terrains en orange), ainsi que d'une zone 1AUer destinée à la reconversion de la sucrerie.

Une zone d'extension d'environ 4ha sera néanmoins inscrite sur la commune, après remaniement du compte foncier.



	III. Zonage et développement économique Reclassification des parcelles AI7, AI108 et AI127 : Les parcelles AI7, AI108 et AI127 sont actuellement identifiées en zone AUE, ce qui ne reflète pas la réalité de ces terrains déjà exploités, industrialisés et pollués (présence de lagunes existantes). Il est demandé de reclasser ces parcelles en zone UE et de redéfinir une zone d'extension pour le développement économique sur la zone Saint-Sulpice, afin de répondre aux besoins des entreprises souhaitant s'implanter sur le territoire de la ville de Ham. Cette reclassification est essentielle pour proposer du foncier adapté aux entreprises ayant notamment déjà capté leur clientèle sur ce périmètre.	Ces terrains seront identifiés comme friche.
	IV. Protection et intervention sur le patrimoine bâti Interventions sur le patrimoine bâti : Il est impératif de spécifier que toutes les interventions sur le patrimoine bâti protégé et dans le périmètre de protection des monuments historiques doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation de travaux auprès de l'Architecte des Bâtiments de France, avec dépôt de dossier à la commune. Toute intervention sur un bâtiment doit également être soumise à une demande d'autorisation auprès de la commune. Le permis de démolir, actuellement en vigueur dans le périmètre de protection des monuments historiques, sera instauré, dans les meilleurs délais, sur l'ensemble du territoire de la ville de Ham.	Il est pris note de cette remarque. Le rappeler en chapeau de zone du règlement. Permis de démolir ; il sera précisé dans le règlement que c'est applicable sur la ville de Ham.
	V. Limitation de hauteur sur les zones UEnr et AUEnr Absence de limitation de hauteur : La non-fixation de limitation de hauteur sur les zones UEnr et AUEnr est inacceptable, car cette liberté de construction pourrait engendrer un impact visuel significatif sur le paysage Hamois. Une réglementation stricte doit être mise en place pour préserver l'harmonie visuelle et l'esthétique du territoire labellisé Pays d'art et d'histoire et doté de monuments historiques classés ou inscrits.	Préciser règles de hauteur ?
	VI. Respect du corridor écologique Reclassification de la parcelle AO83 : La parcelle AO83, située rue du Marais, identifiée en zone agricole dans le projet de PLUI, doit être reclassée en zone N (naturelle) afin de respecter le corridor écologique naturel existant. Cette reclassification est essentielle pour la protection de la faune et la flore existantes locales, contribuant à la préservation de notre environnement.	Le terrain sera repris en zone naturelle.

	VII. Mesures dérogatoires pour les enceintes militaires Mesures dérogatoires en zone AUHa : Le Conseil Municipal demande l'acceptation de mesures dérogatoires en zone AUHa pour répondre aux besoins indispensables des enceintes militaires, comme la construction de la nouvelle caserne de gendarmerie. Ce projet inclue à titre d'exemple la construction de clôtures et de parkings aux caractéristiques spécifiques. **VIII. Permis de diviser et taille minimale des logements** Inclusion d'un paragraphe sur le permis de diviser : Le Conseil Municipal demande d'inclure un paragraphe sur le permis de diviser afin de permettre à la commune d'intervenir auprès des porteurs de projet pour faire respecter les règles d'urbanisme, telles que l'obligation de parking et autres. Il est effectivement crucial de définir dans le PLUI des secteurs où les logements doivent présenter une taille minimale. Le Conseil Municipal propose que l'ensemble de la ville de Ham soit soumis à un règlement concernant la taille minimale des logements, afin de garantir un habitat de qualité pour ses citoyens.	Ces points seront ajoutés au règlement. Le permis de diviser doit être instauré par délibération du conseil municipal. Si une délibération est prise, nous pourrons l'annexer au PLUI et en faire mention dans le règlement.
Nesle	**Avis favorable avec remarques :**	Les parcelles seront intégrées en zone UE.

	1- Modifier le zonage de la parcelle cadastrée AC 386. Un permis de construire autorisant avec prescriptions un bâtiment de stockage a été délivré en date du 22/08/2022. Dans le projet PLUi, le bâtiment se situe dans la zone agricole (A). Proposition : Modifier le zonage de la parcelle cadastrée AC 386, notamment l'emprise du bâtiment autorisé et ses aménagements immédiats qui seront intégrés dans la zone UE. **2- Supprimer l'information « exploitation agricole » présente sur la parcelle cadastrée AK 11** L'entreprise agricole de Monsieur Hugues Beaudhuin n'est plus en activité. Proposition : Supprimer l'identification d'une exploitation agricole sur la parcelle cadastrée AK11.	La proposition sera ajoutée. Le point sera ajouté.

3- Modifier le règlement écrit des zones Ub et UA2 - couverture

La partie du règlement écrit relatif aux couvertures dans la zone urbaine est la suivante :

b) Couvertures :

Les toitures terrasses sont autorisées, dans la cadre d'une architecture contemporaine qualitative et à condition d'une bonne intégration paysagère et urbaine.

Dans le secteur Ua1 :

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes aux parcelles contiguës.

Les ouvertures de toiture devront être alignées avec les baies inférieures au moins sur la façade principale (sauf impossibilité technique).

Pour toutes les constructions, les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat.

Les constructions avec combles seront couvertes en matériaux type tuile ou ardoise. Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions principales à usage d'habitation, hormis pour les extensions et les annexes. Les toitures translucides sont admises pour les vérandas et les serres.

En sus, dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :	Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être semblables aux matériaux d'origine. Les modénatures et éléments d'ornementation doivent être conservés. Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

Proposition :

Afin de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains, il est proposé d'interdire l'utilisation du bac acier sur les constructions principales à l'exception des annexes et des extensions (à condition de respecter l'aspect dominant des toitures existantes et selon la surface de ces bâtiments).

Un sous-secteur spécifique sera déterminé, avec une hauteur maximale à 18 mètres.

4- Modifier le règlement écrit dédié aux clôtures

La marge de recul correspond à une marge d'isolement entre la voie publique et la construction. Autrement dit, c'est l'espace situé entre l'alignement et le recul.

Ainsi, dans le projet PLUi, la réglementation applicable pour les clôtures sur rue est identique à celle pour les clôtures situées sur les limites latérales ET dans la marge de recul.

Les modifications demandées au règlement ont été intégrées.

	Proposition : Afin de ne pas porter atteinte à l'intimité des voisins et de ne pas dégrader la qualité de vie etc. il est proposé d'appliquer la réglementation dédiée aux clôtures situées en limite séparative pour les clôtures présentes dans la marge de recul. La hauteur de la clôture présente dans la marge de recul sera ainsi plus élevée et limitera les vues directes entre les propriétés voisines. Cependant, sont exclues les clôtures situées dans la marge de recul qui auraient un impact sur la visibilité et qui présenteraient un risque pour les usagers des accès et des voies publiques. **5- Modifier le règlement écrit dédié à la hauteur des constructions** Actuellement, l'article UD 10 indique que « la hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 6 mètres à l'égout, soit rez-de-chaussée, un étage et un niveau de combles ». Proposition : Afin de pouvoir mener à terme le projet de lotissement en R+3 du groupe Edouard Denis (porté par la Communauté de communes de l'Est de la Somme), il est proposé que la hauteur de construction sur les parcelles AC367, AC327, AC325, AC340 et AC339 puisse être réhaussée à 18 mètres.	
Matigny	**Avis favorable avec remarques** Il est demandé d'ajouter en zone constructible une parcelle communale, une parcelle bénéficiant d'un CU positif en zone constructible, de supprimer une construction qui n'existe pas, et de préserver un espace boisé.	Ces éléments seront ajoutés ou corrigés.
Monchy-Lagache	**La commune après avoir étudié les documents, et avoir délibéré EMET un avis DEFAVORABLE pour les motifs suivants :** *« Ayant été affectés par des coulées de boue, la première en mai 2016, la deuxième en mai 2024, avec des dommages importants : 21 maisons touchées en 2016, 19 maisons touchées en 2024 et provoquant un énorme traumatisme chez les habitants concernés ainsi qu'une peur permanente dès que les pluies deviennent intenses. Ce sujet qui n'a pas été évoqué lors des consultations »* Il nous apparait essentiel aujourd'hui que certaines règles s'appliquent dans les zones concernées où sont identifiés les versants à risques : limitation de la surface des parcelles d'une même culture, identifier les cultures à risques, présentation annuelle obligatoire des assolements en mairie. L'alternance des cultures d'hiver et de culture de printemps est impérative. Installation d'aménagements (haies, fascines, culture à fort pouvoir de retenue (miscanthus) judicieusement positionnées est plus que souhaitable. C'est un équilibre raisonnable que nous devons mettre en place pour réduire au maximum ces risques et ainsi garder une cohésion entre les agriculteurs et les habitants du village.	Les versants à risque ont été identifiés sur le zonage à la suite du rendez-vous avec la commune. Néanmoins, il n'est pas possible de réglementer le type de culture autorisé à travers le PLUI.

Morchain	**Avis favorable avec remarques :** **La Commune après avoir étudié les documents et désiré les corrections suivantes :** *-Considérer en Ua : Zone urbaine dense correspondant au centre village ancien les parcelles suivantes :* *ZH 14 – ZH 15 – A 215 rue Montfourquy . Ces trois parcelles se retrouvent rue de Fontaine où elles sont déjà en Ua . On peut donc imaginer aussi l'implantation d'habitations rue Montfourquy dans quelques années .* *A 431 enregistrée rue Montfourquy mais donnant sur la route de Pargny .Sur le plan fourni , ladite parcelle n'est que partiellement en Ua. Elle doit l'être totalement .*	Une partie des parcelles et déjà en zone urbaine. La partie nord présente une superficie supérieure à 2000m². La parcelle A431 sera ajoutée en U.
Moyencourt	**Avis favorable sans remarque.**	
Pargny	La commune demande le passage de la zone A à la zone Ua des parcelles situées à l'angle des rues d'en Bas et du centre équestre. En effet, un CU pour la construction de 3 maisons individuelles a été accordé en aout 2023. Les corrections demandées apparaissent sur un plan en annexe.	La correction demandée sera réalisée.
Quivières	**Avis défavorable** Suite à l'étude pour l'élaboration d'un PLUI , il est demandé aux communes de donner un avis motivé. —-> Après concertation et échanges, le conseil municipal décide, à l'unanimité des voix, de donner un avis défavorable avec les motivations et les demandes d'inscription suivantes : 1- Protection environnementale : aucune recommandation n'est inscrite concernant l'implantation de nouvelles éoliennes dans notre territoire, alors que les fermes éoliennes sont de moins en moins bien acceptées en raison de nuisances et de risques identifiés. Il y a donc nécessité d'encadrer le développement éolien et d'inscrire la préservation de l'environnement. Il est donc demandé l'inscription dans le PLUI une distance minimale de 800m pour les éoliennes de plus de 150m de haut et 1000m au delà de 180m. 2- Demande d'inscription des mares et fossés qui participent au patrimoine naturel et assurent l'écoulement des eaux pluviales dans les villages de Guizancourt et Quivières. 3- Guizancourt : demande d'alignement de la zone à urbaniser suivant le tracé sur le plan. 4- Quivières : demande de ne pas notifier le passage sur la parcelle communale ZB 33, celui-ci, récent et provisoire, n'a pas fait l'objet d'une délibération et ne peut-être pérenniser.	Les mares et fossés seront ajoutés. La zone urbaine est de cette profondeur car, au-delà de 2000m², le terrain n'est plus considéré comme une dent creuse mais comme une coupure urbaine. L'accès à préserver sera supprimé. La règle sur les éoliennes sera ajoutée au règlement du PLUI.

	Les corrections demandées apparaissent sur un plan en annexe.	Une distance minimale de 800 mètres par rapport aux habitations pour les éoliennes de 150 mètres et plus sera imposée, 1000 mètres au-delà de 180 mètres.
Rouy-le-Petit	**Avis favorable sans remarque.**	
Saint-Christ-Briost	**Avis favorable avec réserve.** La commune après avoir étudié les documents, émet l'avis suivant : **- parcelles ZD 35, ZD 36 et ZD 37 :** Dans le contexte des travaux prévus pour l'aménagement d'une halte nautique sur le projet du Canal Seine Nord Europe, et du remembrement relatif à ce projet, il est prévu qu'une végétation soit démontée et la cavée serait rebouchée par un apport de terre. Or, le PLUi prévoit une plantation, alors que cela n'était pas indiqué sur le précédent plan. **- parcelles ZH 64 et ZH 65 :** Sur ces parcelles, une cavée existante sur la route de Cizancourt, est prévue également d'être rebouchée par un apport de terre, alors que le PLUi ne prévoyait pas non plus une plantation à cet endroit sur le précédent plan.	La haie sera supprimée. La halte nautique fera l'objet d'un secteur particulier au PLUi. La haie sera supprimée.